

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

شعبة الحقوق

كلية الحقوق والعلوم السياسية

تخصص: قانون أعمال



قسم الحقوق

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي  
بعنوان

إنقضاء عقد الإعتماد الإيجاري حسب الأمر

09-96

إشراف الأستاذ(ة):

إعداد الطالب (ة):

- بوعكة كاملة

- ساكو عقيلة

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
ياحي مريم	أستاذ محاضر - أ.	رئيسا
بوعكة كاملة	أستاذ محاضر - أ.	مشرفا ومقررا
سعيد سميرة	أستاذ محاضر - أ.	ممتحنا

السنة الجامعية 2024 / 2025

ملحق بالقرار رقم ..... المؤرخ في .....  
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي  
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله  
السيد(ة): مسار عقيلة ..... الصفة: طالب، أستاذ، باحث ..... طالب  
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 202686444 والصادرة بتاريخ 28/03/2018  
المسجل(ة) بكلية / معهد الحقوق والعلوم السياسية قسم حقوق  
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،  
عنوانها: انقضاء عقد الإعتاد الإجباري محاميا  
الأمر 96/09  
أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية  
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: ..... 09 جوان 2020

توقيع المعني (ة)

SA Khou

رئيس المجلس الشعبي لبلدية سيدي عيسى  
و بتفويض منه عون الإدارة الإقليمية  
بوكر يوسف يوسف عبد العزيز





# إهداء

إلى كل من أضاء بعلمه عقل مخيره  
أو هدى بالجواب الصحيح حيرة سائله  
فأظمر بسماحته تواضع العلماء  
وبرحابته سماحة العارفين

ومنه أهدي هذا العمل المتواضع والبسيط إلى أعز الناس بعد الله ورسوله صلى الله عليه وسلم ألا وهما الوالدين الكريمين اللذين لم يبغلا علينا بشيء يوماً و كانا دائمي الدعاء لي فأقول فيهما

كما قال فيهما العزيز الجليل الخبير العليم بكل علم سليم :

(واخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل رب ارحمهما كما ربياني صغيراً)

وإلى زوجي الذي كان لي نعم السند والرفيق

وإلى كل من علمني الصبر والنجاح

إلى كل من أفتقدهم في مواجهة الصعاب

وإلى كل من إخواني وأصدقائي

وإلى كل من علمني حرفاً وإلى كل من ساهم من قريب أو بعيد و إلى كل من تميز

بالوفاء والعتاء .





## شكر وتقدير

وأنا أضع اللمسات الأخيرة من مجثي أشكر المولى عز وجل الذي وفقني في إتمام هذا العمل  
كما أتوجه بجزيل الشكر إلى الأستاذة الفاضلة د. بوعكة كاملة التي لمت علي  
بتوجيهاتها المستمرة .

كما أتقدم بأسمى آيات الشكر والامتنان والتقدير والمحبة إلى الذين حملوا أقدس رسالة في  
الحياة ، إلى الذين مهدوا لنا طريق المعرفة إلى جميع أساتذتنا الأفاضل .

كما لا يفوتني أن أشكر لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة وعلى ما سيقدمونه  
من توجيهات .

وفي الأخير أشكر كل من ساهم من قريب أو بعيد ولو بكلمة طيبة .

إن أصبنا من الله وإن أخطأنا فمن أنفسنا ومن الشيطان والله الحمد والشكر أولاً وأخيراً .



ੴ ॥ ਸਤਿਗੁਰ ॥ ਸਤਿਗੁਰ ॥ ਸਤਿਗੁਰ ॥  
ਸਤਿਗੁਰ ॥ ਸਤਿਗੁਰ ॥ ਸਤਿਗੁਰ ॥ ਸਤਿਗੁਰ ॥  
ਸਤਿਗੁਰ ॥ ਸਤਿਗੁਰ ॥ ਸਤਿਗੁਰ ॥ ਸਤਿਗੁਰ ॥

## المقدمة

يعد عقد الاعتماد الإيجاري من العقود حديثة النشأة في القانون الجزائري وهذا الظهور عدة عوامل وظروف أدت إلى الاعتماد على هذا النوع من العقود لما يوفره من حلول في مجال التمويل الاستثماري، حيث يعتبر من الناحية الاقتصادية عقدا ماليا يسعى الأشخاص المستفيدون منه إلى إنشاء مشاريع جديدة أو تحديث المشاريع القائمة عن طريق تزويدهم بالأجهزة والمعدات الحديثة ويظهر ذلك من خلال توجيه الائتمان وتوظيف الادخار لتمويل الاستثمارات الإنتاجية بدلا من تنمية الاستهلاك وتمويله، كما يساهم الاعتماد الإيجاري في الحد من آثار التضخم على تكلفة عمليات التوسع الاقتصادي لقد كانت رغبة المشرع الجزائري كبيرة في تحرير النشاط الاقتصادي وذلك إنشاء مؤسسات جديدة صغيرة أو متوسطة باعتبار أن تقنية عقد الاعتماد الإيجاري تساهم بصورة كبيرة في خلق مثل هذه المؤسسات التي عادة لا يكون أصحابها على قدر من الكفاية التي تغنيهم عن اللجوء إلى الاقتراض علاوة أن البنوك تتردد في تقديم الاقتراضات.

ويرجع بعض المحللين نشأة الاعتماد الإيجاري إلى نظام الاستئمان الذي كان سائد في ظل القانون الروماني أين مارس الرومان الاعتماد الإيجاري باللجوء إلى البيع بأجل مع الاحتفاظ بالملكية .

أما عن أساسه القانوني في التشريعات الحديثة فقد ظهر بمفهومه الحالي لأول مرة في الولايات المتحدة الأمريكية سنة 1950 على يد أحد الصناعيين المسمى BOTH JUNIOR الذي تعاقد مع القوات المسلحة الأمريكية لتزويدها بالمواد الغذائية لكنه عجز عن تنفيذ الصفقة لعدم تمكنه من شراء معدات الإنتاج فقام باستئجارها ثم شرائها وتم بذلك تأسيس أول شركة للاعتماد الإيجاري سنة 1952 تدعى

## مقدمة

UNITED STATE LEASING CORPORATION بعد نهاية الحرب العالمية الثانية انتشرت تقنية الاعتماد الإيجاري في الدول الأوروبية وتم إنشاء عدة شركات للاعتماد الإيجاري خاصة في فرنسا وبريطانيا وانتشرت هذه التقنية بعد ذلك في باقي بلدان العالم تحت تأثير النظام الاقتصادي الليبرالي.

عن نشأة الاعتماد الإيجاري في النظام القانوني الجزائري فقد ظهر الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري لأول مرة سنة 1990 حيث نصت عليه أحكام القانون رقم 90 - 10 المؤرخ في 10 أبريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض الذي نص في المادة 112 / 2 على أنه >> تعد بمثابة قرض عمليات الإيجار المقرونة بحق الشراء ولا سيما عمليات الاقتراض مع الإيجار << .

غير أن هذا النص لم يتمكن من سد الفراغ القانوني المتعلق بالاعتماد الإيجاري كونه لم يبين تفاصيل العملية وبالتالي وجب انتظار سنة 1996 أين صدر نص خاص بالاعتماد الإيجاري يتمثل في الأمر 96 - 09 المؤرخ في 10 / 01 / 1996 وهو الإطار القانوني للاعتماد الإيجاري الساري المفعول إلى غاية اليوم وصدرت إلى جانبه عدة نصوص تشريعية وتنظيمية .

فمن الناحية العملية فإن هذه الآلية ( الاعتماد الإيجاري ) تتمثل في أن المشروع الذي يرغب في الحصول على أموال إنتاجية سواء كان قائماً أو كان في طريق الإنشاء ولم تكن لديه الأموال اللازمة لاقتنائها أو لا يحبذ استعمال أمواله الذاتية في ذلك فإنه يلجأ إلى إحدى المؤسسات المالية المتخصصة في الاعتماد الإيجاري من أجل تمويله وشراء تلك الأموال الإنتاجية باسمها ولحسابها ثم تقوم بتأجيرها له بعد إيجار محدد المدة وبمقابل إيجار معلوم وتكون للمستأجر في نهاية العقد ثلاث خيارات :

- أن يشتريها كلها أو جزء منها مقابل دفع قيمتها كما تم تحديدها مسبقاً في العقد .

## مقدمة

- أن يعيد تجديد الإيجار لفترة أخرى وبشروط معينة.

- أن يرد الأموال المستأجرة للمؤجر.

كما أن للاعتماد الإيجاري عدة صيغ منها ما يرد على المنقول فيسمى الاعتماد الإيجاري للمنقول ومنها ما يرد على المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية ومنها ما يرد على العقارات .

تكمن أهمية هذا الموضوع في مرونة وحداثة العملية مقارنة بوسائل التمويل التقليدية سواء بالنسبة للتنمية الاقتصادية أو بالنسبة لأطراف العقد ، لما يحققه من فوائد تعود بالإيجاب على الاقتصاد الوطني وعلى طرفي العقد حيث تعتبر الملكية بالنسبة للمؤجر كنوع من الضمان القانوني وللمستأجر الخيار في اكتساب المال المؤجر بالتدريج مما يجعل انقضاء عقد الاعتماد الإيجاري يكتسب أهمية نظرية وعملية كبيرة .

كما تهدف دراسة هذا البحث في

- التعرف على الأسس القانونية للتعامل بالاعتماد الإيجاري كأسلوب جديد للتمويل وكيفية انقضائه .

- محاولة معرفة النقائص التي شابت تنظيم هذه التقنية تشريعيا والتي لم يتعرض إليها المشرع الجزائري في نصوصه القانونية .

- إثراء المكتبة بالبحث في هذا الموضوع .

وتعود أسباب اختيار هذا الموضوع إلى دوافع ذاتية تتمثل في ميل الشخص والرغبة في كشف بعض الإشكالات التي يمكن أن تثار عند انقضاء هذا النوع من العقود الذي يتميز بخصوصية معينة كما أنه موضوع يستحق الدراسة لارتباطه بالاقتصاد والاستثمار الوطني والجزائر تولى اهتماما كبيرا بالمشاريع الاستثمارية .

## مقدمة

من بين صعوبات الدراسة أنه لا توجد دراسة تخلو من الصعوبات والعقبات وهذا حال هذه الدراسة وتتمثل هذه العقبات فيمايلي:

- قلة المراجع الخاصة بالدراسة.

- قلة الدراسات الأكاديمية المتخصصة في حقل عقد الاعتماد الإجاري.

- قلة المراجع في مجال الاعتماد الإجاري.

أما بالنسبة لبحث ودراسة انقضاء عقد الاعتماد الإجاري تم الاعتماد على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي من خلال تحليل الأحكام التي جاء بها الأمر 96 - 09 وعن المنهج الوصفي فيستعمل في تبيان ووصف انتهاء العلاقة التي تربط أطراف العملية

الإشكالية التي يمكن طرحها تتمثل في :

كيف نظم المشرع الجزائري انقضاء عقد الاعتماد الإجاري في إطار الأمر 96-09 ؟

من أجل الإلمام والإحاطة بمختلف جوانب الدراسة ولمعالجة إشكالية الموضوع المطروحة واختيار الفرضيات تم تقسيم البحث إلى فصلين تسبقهما مقدمة، بحيث تناولنا في الفصل الأول انقضاء عقد الاعتماد الإجاري طبيعياً والذي بدوره تم تقسيمه إلى مبحثين ، المبحث الأول تناولنا فيه نهاية عقد الاعتماد الإجاري بشراء الأصل المؤجر أما المبحث الثاني تناولنا تجديد ورد عقد الاعتماد الإجاري ، أما بالنسبة للفصل الثاني فتم التطرق لـ انقضاء عقد الاعتماد الإجاري عن طريق الفسخ والانسفاخ ، تضمن كذلك على مبحثين تناولنا في المبحث الأول فسخ عقد الاعتماد الإجاري وفي المبحث الثاني انفساخ عقد الاعتماد الإجاري .

المفصل الأول  
٤٤ ٤ ٤ ٤ ٤ ٤ ٤

انقضاء عقد الاعتماد الإيجاري طبيعياً

## تمهيد

عقد الاعتماد الإيجاري من عقود المدة، حيث يتم الاتفاق بين طرفيه على مدة مخصصة له، ولذلك ينتهي بانتهاء مدته أي بحلول أجله وهذه هي النهاية الطبيعية لعقود المدة، وغالبا ما تكون هذه المدة تتناسب مع العمر الافتراضي للأصل المؤجر، وهذا ما أكدته المادة 12 من الأمر 96-09<sup>1</sup> : يتم تحديد مدة الإيجار الموافقة للفترة غير القابلة للإلغاء باتفاق مشترك بين الأطراف.

يمكن أن توافق مدة الإيجار المدة المتوقعة للعمر الاقتصادي للأصل المؤجر، كما يمكن أن تتحدد استنادا إلى قواعد الاستهلاك المحاسبية و/أو الجبائية المحددة عن طريق التشريع والمتعلقة بالعمليات الخاصة بالاعتماد الإيجاري.

ونظرا لخصوصية عقد الاعتماد الإيجاري فإن انقضاء العقد نتيجة انتهاء مدته المحددة في العقد تمنح للمستأجر ثلاث خيارات إذ له شراء الأصل المؤجر أو تجديد العقد لمدة أخرى أو رد الأصل المؤجر ، ويتبين من مختلف نصوص الأمر 96-09 أن هذه الخيارات تخص عقود الاعتماد الإيجاري التي توافق الاعتماد الإيجاري المالي للأصول المنقولة وتعد معيار لتكييفه، عقد الاعتماد الإيجاري للأصول الغير منقولة، وكذلك عقود الاعتماد الإيجاري للمحلات التجارية والمؤسسات الحرفية، أما الأصناف الأخرى من الاعتماد الإيجاري فهذه الخيارات غير متاحة فيها للمستأجر<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق لـ 10 جانفي 1996، يتعلق بالاعتماد الإيجاري، ج ر عدد 3 ، صادرة في 14/01/1996 .

<sup>2</sup> هادف حيزية ، تمويل البنوك الإسلامية لعقود البناء والتشييد من خلال التمويل الإيجاري ، مجلة دراسات ، عدد 119 ، سنة 2013 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الأغواط ، الجزائر ، ص 203 .

## المبحث الأول: نهاية عقد الاعتماد الإيجاري بشراء الأصل المؤجر

عند انتهاء مدة عقد الاعتماد الإيجاري غالباً ما يختار المستأجر شراء الأصل المؤجرة ويعود سبب ذلك إلى انخفاض قيمة هذا الأصل المؤجر من قيمته العادية للأخذ بعين الاعتبار الأقساط، التي سددها المستأجر طوال مدة العقد عند تقدير ثمن هذا الأصل المؤجر، لذلك يقدم المستأجر على هذا الاختيار فيلتزم مؤجر ببيع الأصل المؤجرة إلى المستأجر بشرط إعلان هذا الأخير رغبته في الشراء في المدة المحددة، وبالشروط المعينة في العقد، لكن هذا البيع يتم وفقاً لإجراءات وطرق يجب إتباعها وتنفيذها وهذا ما سنتطرق له على النحو التالي (المطلب الأول) قواعد شراء الأصل المؤجرة أما في (المطلب الثاني) كيفية أداء ثمن شراء الأصل المؤجر ومكان الدفع.

### المطلب الأول : قواعد شراء الأصل المؤجر

يعتبر هذا الخيار احد الخصائص التي تميز عقد الاعتماد الإيجاري عن العقود المشابهة له .

إذ أن المستأجر المستفيد غالباً ما يعتمد إلى هذا الخيار لأن قيمة شرائه تكون منخفضة عن القيمة السوقية بكثير، وهذا لأخذ أقساط الأجرة المدفوعة في الاعتبار، ويعتبر في المقابل هذا الخيار تنفيذ لعقد الاعتماد الإيجاري لوعده المنفرد بالبيع<sup>1</sup>.

وهذا ما يجعلنا نتطرق إلى إعلان المستأجر التمويلي عن رغبته في شراء الأصل المؤجر كفرع الأول، أما في الفرع الثاني فنتناول فيه كيفية تحديد ثمن شراء الأصل المؤجر.

<sup>1</sup> زياد أبو حصوة، عقد التأجير التمويلي، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، بيروت، ص 80

## الفرع الأول: إعلان المستأجر التمويلي عن رغبته في شراء الأصل المؤجر

ينبغي على المؤجر التمويلي و المستأجر التمويلي الاتفاق على تحديد الميعاد الذي يجب أن يتم خلاله إعلان هذا الأخير عن رغبته في استعمال خيار الشراء المقرر له<sup>1</sup>.

وفي هذا الصدد نصت الفقرة الأولى من المادة 45 من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإجاري على أنه إذا قرر المستأجر حق الخيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه عن طريق رسالة مضمونة الوصول، موجهة إلى المؤجر خمسة عشر (15) يوماً على الأقل قبل هذا التاريخ، يتعين على المتعاقدين الإثبات بعقد ناقل للملكية يحرر لدى الموثق والقيام بالإجراءات القانونية المتعلقة بالبيع والإشهار المنصوص عليها في القوانين المعمول بها<sup>2</sup>، ويتبين من خلال هذه المادة أنه يجب الاتفاق بين المؤجر التمويلي والمستأجر التمويلي على تحديد موعد إعلان الرغبة في شراء الأصول المؤجرة، ويكون هذا الموعد مثلاً شهر أو شهران أو أكثر أو أقل، وإلا اعتبر المستأجر التمويلي متنازلاً عن حقه في خيار الشراء، أما إذا لم يتفق الطرفان على هذا الموعد، جاز للمستأجر التمويلي أن يعلن عن رغبته في شراء الأصل المؤجر ولكن يجب أن يكون ذلك قبل نهاية العقد بمدة كافية، حتى يتسنى للمؤجر التمويلي أخذ الاحتياطات اللازمة بالنسبة للأصول المؤجرة<sup>3</sup>.

وبإمكان المؤجر التمويلي توجيه إعلان إلى المستأجر التمويلي قبل انتهاء مدة العقد كي يحدد هذا الأخير موقفه من الأصل المؤجر، إلا أن هذا الإعلان لا يلغي حق المستأجر التمويلي في استعمال خيار الشراء ما دامت مدة العقد المحددة لم تنتهي بعد، ويمكن الاتفاق على الطريقة التي يتم بها إعلان المستأجر التمويلي رغبته في استعمال خيار الشراء المقرر له،

<sup>1</sup> د / نجوى إبراهيم البدالي ، عقد الإيجار التمويلي ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، مصر ، 2005 ، ص 371

<sup>2</sup> المادة 45 من الأمر رقم 96-09، يتعلق بالاعتماد الإجاري

<sup>3</sup> حوالف عبد الصمد، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإجاري (الليزنج) - دلراسة مقارنة - مذكرة لنيل شهادة الماجستير،

تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، ص 119

إذ يمكن أن تتم عن طريق المحضرين أو بخطاب موسى عليه بعلم الوصول أو بحضور المستأجر التمويلي شخصياً إلى المؤجر التمويلي لإعلامه بتلك الرغبة، وفي حالة عدم اتفاقهم على ذلك يمكن للمستأجر التمويلي استعمال أي طريقة من الطرق السابقة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : كيفية تحديد ثمن شراء الأصل المؤجر

غالباً ما يحدد طرفي عقد الاعتماد الإيجاري الثمن الذي يلتزم المستأجر بدفعه إلى المؤجر في حالة شرائه للأموال المؤجرة أو على الأقل يتفق الطرفان على الأسس التي يتم بها تحديد الثمن بواسطة القضاء في حالة اللجوء إليه، أو عن طريق الخبراء، أو المحكمين لأن هذا التحديد يعتبر وسيلة من وسائل الضمان بالنسبة للمستأجر التمويلي، إذ لولا هذا التحديد لفرض المؤجر التمويلي إرادته على المستأجر التمويلي عند نهاية عقد الاعتماد الإيجاري في حالة ما طلب هذا الأخير من الأول بيع الأصل المؤجر له، حيث يمكن أن يطلب ثمناً مرتفعاً مما يجعل المستأجر التمويلي العزوف في استعمال خيار الشراء، وهو الذي لجأ إلى هذا النوع من التمويل، وتحمل طوال فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء بدلات الإيجار المرتفعة، على أمل تملك هذه الأصول في نهاية العقد<sup>2</sup>.

وعن تحديد الثمن، يجب مراعاة أقساط الأجرة التي أداها المستأجر إلى المؤجر طوال فترة الإيجار، إذ أن القيمة الإيجارية في عقد الاعتماد الإيجاري تكون مرتفعة نسبياً مقارنة بعقد الإيجار العادي، لأنها ليست مقابل الانتفاع فقط، وإنما تشمل ثمن شراء الأصل المؤجر خلال الفترة غير القابلة للإلغاء، وكذلك نفقات إتمام الصفقة وهامش الربح، لذا يقبل المستأجر على خيار الشراء لأنه يتم مقابل القيمة المتبقية التي لم تغطيها أقساط الأجرة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، 1997، ص 153

<sup>2</sup> إلياس ناصيف، العقود الدولية (عقد الليزنغ أو الإيجار التمويلي)، منشورات حلي الحقوقية، بيروت 2008، ص 366.

<sup>3</sup> نجوى إبراهيم البدالي، مرجع سابق، ص 372

أما فيما يخص كيفية أداء ثمن الشراء ، فغالبا ما يتفق عليه الطرفان، وفي حالة عدم الاتفاق تطبق القواعد العامة في القانون المدني، إذ يجب دفع الثمن في مكان تسليم المبيع<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني : كيفية أداء ثمن شراء الأصل المؤجر ومكان الدفع

لما كان عقد الاعتماد الإيجاري من عقود المدة فإنه ينقضي بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد إذ لا تسري عليه أحكام الامتداد القانوني لعقد الإيجار ، وبهذا يكون قد انتهى نهاية طبيعية بتمام التنفيذ أي بأداء كل طرف من أطراف العقد الالتزامات المترتبة عليه بموجب هذا العقد ، ولتمام هذا العقد سنتطرق لكيفية أداء ثمن الشراء ومكان الدفع .

#### 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 طبقاً للقواعد العامة بالبيع والإشهار في القوانين المعمول بها<sup>2</sup> ، إلا فيما يتعلق بتقدير الثمن بسبب احتساب أقساط الإيجار المدفوعة، وعدم وجوب التسليم لأن الأصل المؤجر موجود فعلا في حيازة المستأجر<sup>3</sup>.

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

<sup>1</sup> المادة 387 من التقنين المدني الجزائري، رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 ، الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975 ، يتضمن القانون المدني ، معدل ومتمم

<sup>2</sup> هشام بن الشيخ، الاعتماد الإيجاري للعقارات، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون خاص ، كمية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، 2007 ، ص 121

<sup>3</sup> حوالف عبد الصمد ، مرجع سابق، ص 69

ملزمين بها ، وابتداءا من هذا التاريخ تحل محل العلاقات التي كانت تربط بين المؤجر والمستأجر علاقات تربط مشتري الأصل المؤجر ببائعه وتخضع لأحكام القانون المدني<sup>1</sup>.

### 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 ما سنتطرق إليه كما يلي:

### أولا: إنتقال ملكية الأصول المنقولة

نصت المادة 07 من الأمر رقم 96-09 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 بمجرد إبرام عقد البيع دون الحاجة إلى إجراءات أخرى، باعتباره موجودا تحت يد المستأجر بشرط دفع السعر المتفق عليه<sup>2</sup>.

### ثانيا: إنتقال ملكية الأصول غير المنقولة.

<sup>1</sup> ليلي بعناش ، عقد الاعتماد الإيجاري، المجلة الإنسانية ، عدد 33 ، جوان 2010 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري ، قسنطينة، الجزائر 2010 ، ص229

<sup>2</sup> 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، 2013/2014، ص 70.

نصت المادة 08 من الأمر رقم 96-09 على أنه : " يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة عقداً يمنح من خلاله، طرف يدعى المؤجر، وعلى شكل تأجير لصالح طرف آخر يدعى المستأجر مقابل الحصول على إيجارات ولمدة ثابتة أصولاً 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 تنفيذاً 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 قانوناً ملكية الأصول التي تم تشييدها على الأرض والتي هي ملك للمستأجر<sup>1</sup>.

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 العقد<sup>2</sup>.

وتمثل الحالة الثانية من نفس المادة السابقة صيغة الالتصاق المنصوص عليها في المواد 778 وما بعدها من القانون المدني الجزائري في اكتساب المستفيد في هذه الحالة للعقار

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

<sup>2</sup> هشام بلهامل ، مرجع سابق، ص 71

محل عقد الإعتماد الإيجاري، وهو ماجاء صريحاً في نص المادة 08 سالفه الذكر، لكن بعد إبداء المستأجر لرغبته في شراء الأصل المؤجر<sup>1</sup>.

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 إعلان إرادي بالتملك من قبل المستفيد في الفروض الأخرى، تنتقل ملكية المباني إليه بقوة القانون إذا ما كانت مشيدة على أرض مملوكة له، وبالتالي لا مجال للحديث عن خيار التملك أو تجديد أو رد المباني للمؤجر<sup>2</sup>.

ويخضع انتقال الأصل العقاري بشكل عام إلى قاعدة الرسمية، وهو ما نصت عليه المادة 324 مكرر في فقرتها الأولى، والتي جاء نصها كالاتي زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية...<sup>3</sup>، فيجب أن تفرغ هذه العقود في طابع رسمي مع وجوب تسجيلها في السجل العقاري، لأن التسجيل ركن أساسي لانتقال ملكية العقار<sup>4</sup>.

كما نصت المادة 45 من الأمر رقم 96-09 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 فعلاً من تاريخ تحرير العقد الرسمي المتعلق به، بغض النظر عن عدم القيام بإجراءات الإشهار القانوني التي يبقى البائع والمشتري ملزمين بها<sup>5</sup>.

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

<sup>2</sup> هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، القاهرة، مصر، ط2، 1997، ص 54.

<sup>3</sup> المادة 324 مكرر من الأمر 75-58 المتضمن ق م ج.

<sup>4</sup> كهينة آيت ساعد، إختلال توازن الالتزامات في عقد الاعتماد الإيجاري، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية

الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 29/05/2016 ص 72.

<sup>5</sup> المادة 45 من الأمر رقم 96-09، مرجع سابق.

كما يتضح من هذه المادة، أن الملكية تنتقل إلى المستأجر بمجرد تحرير العقد الرسمي بعد الوفاء بالالتزامات الملقاة على أطراف العقد، حتى ولو لم يشهر عقد البيع بعد وفي هذا خروج عن القواعد العامة في عقد بيع العقارات التي تستلزم بالإضافة إلى الرسمية، إشهار عقد البيع، لكن مع ذلك لا بد من هذا الإجراء، وإلا اعتبر العقد باطلاً، لأن الشهر في هذه الحالة يعتبر، ركناً من أركان العقد<sup>1</sup>.

### ثالثاً: انتقال ملكية المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية.

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

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.

### الفرع الثالث : إجراءات قيد عقد البيع

يقيد عقد البيع الذي يتم استناداً إلى عقد الاعتماد الإيجاري في سجل العقود على أن يتضمن طلب القيد بصفة خاصة البيانات الآتية:

<sup>1</sup> حوالمف عبد الصمد ، مرجع سابق ص 123.

- اسم طالب القيد
- بيان عن البائع من واقع قيده في سجل المؤجرين.
- بيانات المشتري (الاسم والسن والجنسية ومحل الإقامة).
- وإذا كان الشخص اعتبارياً فيتبين شكله القانوني وسند إنشائه واسم ممثله القانوني.
- بيان سند ملكية البائع للأصل محل عقد البيع أو السند الذي يخوّله حق البيع.
- وصف الأصل المؤجر سواء كان عقاراً أو منقولاً، على النحو المبين في قيد عقد الاعتماد الإيجاري.
- بيان الثمن ونظام تملك المال.
- ويرفق بطلب القيد ما يلي:
- صورة عقد البيع، صورة عقد ملكية البائع للأصل أو السند الذي يخوّل حق بيعه، إيصال سداد رسوم القيد<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 06-91، مؤرخ في 20/02/2006، المحدد لكيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، ج ر عدد 10، صادر في 26/02/2006.

## المبحث الثاني : تجديد ورد عقد الاعتماد الإيجاري

إذا عجز المستأجر التمويلي على شراء الأصل المؤجرة لأي سبب كان سواء لعدم رغبته في الشراء أو لعدم قدرته رغم حاجته الملحة للانتفاع بالأصل المؤجرة فإن المشرع وانطلاقاً من النصوص القانونية المتعلقة بالاعتماد الإيجاري وضع أسس تمكن المستأجر من تجديد عقد الاعتماد وهذا ما سندرسه كمطلب أول ، وهناك حالات تلزم رد الأصل المؤجرة للمؤجر التمويلي وهذا الخيار سنتطرق إليه كمطلب ثاني .

### المطلب الأول: تجديد عقد الاعتماد الإيجاري

يعتبر حق المستأجر في تجديد عقد الاعتماد الإيجاري الخيار الثاني من الخيارات الثلاثة التي منحها له المادة 16 الفقرة 2 من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري التي ورد فيها أن " ... إما أن يعيد تجديد الإيجار لفترة مقابل دفع إيجار تتفق عليه الأطراف<sup>1</sup> . ويلجأ المستأجر إلى تجديد عقد الاعتماد الإيجاري عندما لا يرغب في شراء الأموال المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار، ولكنه مازال بحاجة إليها، فيمارس هذا الخيار بتجديد العقد قبل انتهاء مدته، ويمكن للأطراف الاتفاق على تجديد هذا العقد بالرغم من عدم النص على ذلك في العقد الأساسي<sup>2</sup>، ويتم تحديد الشروط التي يقع على أساسها التجديد.

### الفرع الأول: شروط تجديد عقد الاعتماد الإيجاري

لا يعتبر العقد المجدد إمتداداً لعقد الاعتماد الإيجاري السابق بل هو عقد جديد يتم فيه الإتفاق على بعض الشروط ليتم التجديد وهذا لحماية المستأجر و تتمثل هذه الشروط في :

<sup>1</sup> المادة 16 من الأمر رقم 96-09، مرجع سابق

<sup>2</sup> عيشوش صابر، إنقضاء عقد الاعتماد الإيجاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، قانون أعمال ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، المسيلة ، 2018/2019 ص 17.

## أولاً: تجديد العقد بشكل صريح

منع المشرع الجزائري التجديد الضمني في عقد الاعتماد الإيجاري نظراً للخيارات الثلاثة الممنوحة للمستأجر عند نهاية العقد ما يحتم عليه أن يعلن صراحة عن رغبته في تجديد العقد لذلك يكون التجديد صريحاً، أن يعلن المستأجر صراحة على رغبته في التجديد قبل نهاية العقد، فلا يمكن الأخذ بالتجديد الضمني في عقد الاعتماد الإيجاري وذلك لحماية المستأجر من تعسف المؤجر بفرض شروط قاسية و مرهقة<sup>1</sup>.

## ثانياً: العقد الجديد أقل وطأة من العقد الأصلي

إذا عمل المستأجر خيار التجديد فإن العقد الجديد يكون أقل حدة من العقد الأصلي وخاصة في بدل الإيجار، فيجب أن يكون أقل من الأول، لأن المستأجر قد سدد الجانب الأكبر من ثمن الشراء، وتكاليف إتمام الصفقة من خلال سلسلة المدفوعات النقدية، كما أيضاً لإنهاء العمر الافتراضي للأصل المؤجرة عند بداية العقد الجديد<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني: إجراءات تجديد عقد الاعتماد الإيجاري

يخضع تجديد عقد الاعتماد الإيجاري إلى مجموعة من الإجراءات نص عليها الأمر رقم

09-96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري وهي:

أولاً : تحرير عقد الاعتماد الإيجاري المجدد

أوجب المشرع الجزائري تحرير عقد الاعتماد الإيجاري لإتخاذ إجراءات شهره وهذا من خلال المادة 10 من الأمر رقم 09-96 و أيضاً المادة 3 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم

<sup>1</sup> حماي تيزيري، غانم مريم ، الخيارات المتاحة للمستأجر التمويلي في عقد الاعتماد الإيجاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2016، ص-38.

<sup>2</sup> عيشوش صابر ، مرجع سابق، ص 18

06-90<sup>1</sup> عندما نصت على القيد في أجل 30 يوماً من تاريخ الإمضاء، أما بالنسبة للأصول الغير منقولة لهذا العقد فأوجب المشرع في المادة 2 من المرسوم التنفيذي 06-91<sup>2</sup> على أن يحرر هذا العقد لدى الموثق<sup>3</sup>.

### ثانياً : إشهار تجديد عقد الاعتماد الإجاري

لما كان عقد الاعتماد الإجاري عقد يستوجب شهره، ففي حالة التجديد لابد من التأشير على هامش القيد الأصلي في سجل عقد الاعتماد الإجاري الموجود على مستوى ملحقة المركز الوطني للسجل التجاري، و بهذا التعديل في القيد يكون العقد حجة على الغير، لذا لم يشترط المشرع إشهار التجديد بذات إجراءات العقد الأصلي، بل إكتفى بالتأشير على هذا التعديل<sup>4</sup>.

### ثالثاً: جزاء تخلف شهر عقد الاعتماد الإجاري المجدد

يهدف القيد إلى إعلام الغير بوجود العقد إذا ما تعامل الغير مع أحد أطراف العقد، و بذلك يتمكن الغير الراغب في التعامل مع المستأجر من معرفة أن الأصول التي بحوزته هي أموال مستأجرة بموجب عقد الاعتماد الإجاري لذا فكرة إشهار هذا النوع من العقود خاصة التي تخص 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 عن للحقيقة، ممل قد يلحق ضرراً بدائنيه إذ لا يمكنهم التنفيذ عليه طبقاً للقواعد العامة<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 06-90 المؤرخ في 20/05/2006 والمتعلق بتحديد كفايات إشهار عمليات الاعتماد الإجاري للأصول المنقولة، الجريدة الرسمية، عدد 10 الصادر في 26/02/2006.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 06-91 .

<sup>3</sup> حمادي ثيزيري، غانم مريم ، مرجع سابق، ص 42 .

<sup>4</sup> بخيت عيسى، طبيعة عقد التأجير التمويلي وحدوده القانونية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة بومرداس، 2011، ص 125 .

<sup>5</sup> صخر أحمد الخصاونة ، عقد التأجير التمويلي ، دار وائل للنشر والتوزيع ، ط1 ، عمان ، الأردن ، ص 104 - 105 .

بالإضافة إلى أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى جزاء تخلف شهر عقد الاعتماد الإيجاري الجديد في المرسومين التنفيذيين رقم 90-06 و 91-06 لكن بما أن الشهر غرضه جعل حق ملكية شركة الاعتماد الإيجاري نافدا في مواجهه الغير لذا فجزاء تخلف الشهر هنا هو عدم نفاذ حق الملكية في مواجهة الغير<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: رد الأصول المؤجرة إلى المؤجر التمويلي

يلتزم المستأجر برد المال المؤجر إلى المؤجر التمويلي، وتنتهي بذلك العلاقة العقدية التي تربط الطرفين على أنه يجب على المستأجر أن يرد المال المؤجر بالحالة والشروط المتفق عليها في العقد، وإلا اعتبر خائناً للأمانة إذا كان امتناعه دون حق<sup>2</sup>، و بالرجوع إلى أحكام المادة 39 من الأمر 09-96 على أن المستأجر ملزماً برد الأصل المؤجرة في التاريخ المتفق عليه إذا لم يقرر المستأجر حق الخيار بالشراء. و تجدر الإشارة إلى أن المادة 44 من ذات الأمر نصت على أنه ..... يتعين على المستأجر إعادة الأصل المؤجر خال من أي شاغل للمكان و دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء " ، كما نجد أن المستأجر يتحمل جميع النفقات والمصاريف اللازمة لتسليم الشيء إلى المؤجر، و يكون لهذا المؤجر الحرية الكاملة في التصرف في الشيء محل العقد بعد استرداده، و سنوضح في هذا المطلب كيفية رد الأصول المؤجرة في الفرع الأول، أما في الفرع الثاني سنتطرق إلى جزاء الإخلال بعد رد الأصول المؤجرة و أخيراً إلى المحكمة المختصة في حالة الإخلال بالالتزامات من طرف المستأجر .

#### الفرع الأول: رد المستأجر للأصول المؤجرة

عند نهاية عقد الاعتماد الإيجاري وباعتباره عقداً محدد المدة بطبيعته، فإن المستأجر يصبح ملزماً برد الأصل المؤجر في حال عدم إعماله لخيار الشراء، أو عدم طلب تجديد العقد

<sup>1</sup> كهينة آيت ساعد ، مرجع سابق ، ص 70-71 .

<sup>2</sup> زياد أبو حصوة، عقد التأجير التمويلي "دراسة مقارنة" ، دار الرأي للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، 2005 ، ص

لفترة أخرى و هذا ما نصت عليه المادة 01/36 من الأمر 96-09 فيما يتعلق بالأصول المنقولة، أما فيما يخص رد الأصول العقارية فنصت عليها المادة 39 في فقرتها الأخيرة من ذات الأمر، ذلك أن المادة 502 من القانون المدني توجب على المستأجر رد العين المؤجرة عند نهاية مدة الإيجار وإلا عد المستأجر مخلاً بالتزاماته، و هذا ما يتطابق مع نص المادتين سالفتي الذكر من الأمر 96-09.

ومع أن هذا الالتزام تقرره حتى القواعد العامة المنظمة لعقد الإيجار العادي، إلا أن الأحكام الخاصة بالاعتماد الإيجاري نصت و أكدت عليه بأحكام خاصة، و يتفق الفقه القانوني على أن التزام المستفيد هنا هو التزام بتحقيق نتيجة و ليس التزام ببذل عناية، و عليه وجب على المستفيد هنا أن يرد الأصل و بشكل كامل مع جميع ملحقاته كما لا يجوز أن يرد شيئاً بديلاً عنه<sup>1</sup>.

يجب لإتمام رد الأصل المؤجر مراعاة بعض الشروط والمتمثلة في حالة الأصل المؤجر، والكيفية التي يتم بها الرد و مكان و زمان الرد.

#### أولاً: حالة الأصل المؤجر عند رده إلى المؤجر

يشترط عند رد الأصل المؤجر إلى المؤجر أن يكون بحالة جيدة، كما يجب على المستأجر أن يرد هذا المال على اشتغال و استعمال توافق حالة أصل مماثل و حسب عمره الاقتصادي<sup>2</sup>، وقد جاء هذا في نص المادة 01/36 من الأمر 96-09 والمتعلقة بالأصول المنقولة، في حين لم يرد نص مثل هذا فيما يتعلق بالأصول العقارية و هو أمر منطقي بسبب طبيعتها، فالمستأجر يتحمل المسؤولية فيما إذا أصابها تلف أو هلاك، إلا أنه جاء النص على هذه المسألة في القواعد العامة<sup>3</sup>، و التي ألزمت المستأجر برد العين المؤجرة بالحالة التي كانت

<sup>1</sup> زياد أبو حصوة، مرجع سابق، ص 189.

<sup>2</sup> حوالف عبد الصمد، مرجع سابق، ص 127.

<sup>3</sup> بلهامل هشام، مرجع سابق، ص 131.

عليها وقت تسلمها و هذا وفقاً لنص المادة 503 في فترتها الأولى من القانون المدني الجزائري وعليه يقوم بتحرير محضر يبين فيه حالة العين المؤجرة عند الرد، فإذا تم الرد دون محضر تسليم، فإنه يفترض أن المستأجر قد تسلم العين المؤجر في حالة حسنة ما لم يثبت العكس و هذا ما نصت عليه المادة 503 في فترتها الثانية من القانون المدني الجزائري<sup>1</sup>.

وتدرج بعض الشركات الممارسة لنشاط الاعتماد الإيجاري ضمن عقودها النموذجية شروطاً تبين الحالة التي يجب أن تكون عليها الأصول المؤجرة عند ردها في نهاية عقد الاعتماد الإيجاري، كما قد تسمح هذه الشروط بالاستعانة بخبراء لتقييم و معاينة حالة الأصول المؤجرة والتأكد من مدى صلاحيتها، فإذا تبين أن هذه الأصول كانت في حالة استهلاك غير عادي أو غير مألوف التزم بدفع تعويض مالي<sup>2</sup>.

ويكون الشركة الاعتماد الإيجاري بمجرد استرجاعها للمال المؤجر مطلق الحرية في التصرف فيه، فيجوز لها تأجيره أو بيعه، و لا يكون للمستفيد (المستأجر) أي حق عليه، إذ تعتبر الشركة المؤجرة حرة في تصرفاتها ببيع المال أو إعادة تأجيره لشخص آخر باعتبارها مالكة له منذ البداية<sup>3</sup>.

### ثانياً: كيفية رد الأصل المؤجر

يكون رد العين المؤجرة إما فعلياً أو حكماً، حيث أن تنفيذ المستأجر لالتزامه برد الأصل المؤجر يكون بوضعه تحت تصرف المؤجر، فيتمكن هذا الأخير من وضع يده عليها و الانتفاع بها دون عائق، و هذا ما يسمى بالرد الفعلي و لكن يختلف الرد الفعلي باختلاف

<sup>1</sup> نصت المادة 01/503 من القانون المدني على أنه: "المستأجر مسؤول عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف

ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه".

<sup>2</sup> هشام بن الشيخ، مرجع سابق، ص 287-288

<sup>3</sup> نوال قحموس يامي، عقد الإعتماد الإيجاري في ظل القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص،

جامعة الجزائر 1، 2013/2012، ص 212

طبيعة الأصل المؤجر ، فإذا كان الأصل المؤجر منقولاً فإن الرد يتم غالباً بمناولة المؤجر يدا بيد<sup>1</sup>، أما إذا كان الأصل المؤجر عقاراً يكون الرد فعلياً بوضع الأصل العقاري المؤجر تحت تصرف شركة الاعتماد الإيجاري و هذا بعد إخلائه و تسليم المفاتيح<sup>2</sup>.

أما بالنسبة لرد العين حكماً أو معنوياً فيكون المستأجر موفياً بالتزامه بالرد بالرغم من عدم انتقال العين إلى المؤجر ، كأن تنتهي مدة الإيجار و تبقى العين تحت تصرف المستأجر بصفته وديع أو مستعير و ليس بصفته مستأجر<sup>3</sup> ، أو يمكن أن يتم الرد بشكل حكيم في الصورة التي يقوم فيها المؤجر بتأجير الأصل المؤجر لمستأجر جديد، فيسلم المستأجر الأول الأصل للمستأجر الثاني، مما يجعل قبض المستأجر الجديد للأصل تسليماً فعلياً بالنسبة لعقد الإيجار الجديد و رداً حكماً بالنسبة لعقد الإيجار القديم<sup>4</sup>، و يتم تحرير محضر استلام يبين فيه حالة الأصل المؤجر عند رده، و إذا تم رد الأصل المؤجر دون محضر استلام أو بيان وصفه فإنه يفترض أن المؤجر قد تسلم العين المؤجرة في حالة حسنة ما لم يثبت العكس.

### ثالثاً: زمان و مكان الرد للأصل المؤجر :

يكون المستأجر ملزماً برد الأصل المؤجر عند انتهاء العقد و ذلك بانقضاء مدته، في حالة عدم إعماله لخيار الشراء أو طلب التجديد و هو ما نصت عليه المادة 14/39 من الأمر 09-96 و يكون موعد الرد في اليوم الموالي لانتهاء مدة الإيجار المحددة في العقد، و إذا صادف هذا اليوم إجازة رسمية امتد ميعاد الرد إلى اليوم الموالي للإجازة الرسمية هذا في حالة .

<sup>1</sup> بلهامل هشام، مرجع سابق، ص 132.

<sup>2</sup> هشام بن الشيخ المرجع السابق، ص 288.

<sup>3</sup> لعبودي عباس، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع، الإيجار، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، دون

بلد نشر، 2009، ص 303

<sup>4</sup> بلهامل هشام، مرجع سابق، ص 133.

ما لم ينص العقد على ميعاد آخر لرد المال المؤجر ، ومن المقرر أن المستأجر هو الذي يتحمل تكاليف رد المال المؤجر<sup>1</sup> .

ويتم رد الأصل المؤجر في المكان الذي اتفق عليه، فإذا تخاف الاتفاق و هو أمر نادر في عقد الاعتماد الإيجاري، ففي المكان الذي يقضي به العرف و إلا فإنه تطبق القواعد العامة في هذا الصدد، وهي نفسها المقررة بالنسبة لمكان الالتزام بالتسليم<sup>2</sup>، وهو ما نصت عليه 282 من القانون المدني و التي تنص على أنه إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات و يجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك.....

فإذا كان الأصل المؤجر عقاراً، و يجب رده في مكان العقار، أما إذا كان منقولاً فيجب رده في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام بالرد أي وقت إبرام العقد، أما إذا كان قد عين مكان وجوده في العقد ، و يجب رده في هذا المكان ما لم يتفق المتعاقدان على مكان آخر<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: جزاء الإخلال بعدم رد الأصل المؤجرة

إن رد الأصل المؤجر عند نهاية عقد الاعتماد الإيجاري لا يعتبر خياراً بل هو التزام حيث يعد المستأجر التمويلي مخلاً بالتزامه إذا لم يرد الأصل أو تأخر في رده في الآجال المتفق عليها، و بالتالي في حالة الإخلال يترتب عليه إمكانية التنفيذ العيني والتعويض إذا كان عقاراً.

<sup>1</sup> حوالمف عبد الصمد، مرجع سابق، ص 127

<sup>2</sup> بلهامل هشام، المرجع نفسه ، ص 134.

<sup>3</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، دار إحياء التراث الفردي ، ج 6، المجلد الأول، بيروت، ص610.

كما يمكن للمؤجر التمويلي متابعته جزائياً بجريمة خيانة الأمانة تأسيساً على أن المنقول سلم له لفترة محددة في العقد<sup>1</sup>، و لكن قد يكون تأخر المستأجر برد الأموال المؤجرة مجرد إهمال دون أن يؤدي التأخر إلى هلاك أو تلف تلك الأموال، فلا تطبق عقوبة جريمة خيانة الأمانة، و يقتصر الأمر على المسؤولية المدنية و يلتزم المستأجر بالتعويض<sup>2</sup>.

### أولاً: التنفيذ العيني على الأصول المؤجرة غير المنقولة

إذا لم يلتزم المستأجر برد الأصل المؤجر عند نهاية عقد الاعتماد الإجاري، يمكن للمؤجر اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة لإجباره على تنفيذ التزامه عن طريق دعوى يطلق عليها دعوى الإخلاء و التي تعتبر دعوى شخصية يرفعها المؤجر على المستأجر لمطالبته بتنفيذ التزامه برد الأصل المؤجر الذي ما زال تحت يده دون أي مسوغ قانوني<sup>3</sup>، و هو ما نصت عليه المادة 44 الفقرة الثالثة من الأمر 96-09 بقولها: "... في حالة رفض المستأجر إخلاء المكان يمكن للمؤجر أن يلزمه بذلك بمقتضى أمر يصدره قاضي الاستعجال بالمحكمة المؤهلة إقليمياً ، فالمشرع الجزائري نص على حق المؤجر في اللجوء إلى القضاء المستعجل لمطالبة المستأجر بإخلاء المكان الذي يشغله في إطار عقد الاعتماد الإجاري<sup>4</sup>.

وما يمكن استخلاصه من المادة 44 في فقرتها الثالثة سالف الذكر أن المشرع الجزائري منح المؤجر إمكانية اللجوء إلى القضاء المستعجل من أجل استرداد الأصول المؤجرة و التي تكون في حالة الاعتماد الإجاري للأصول غير المنقولة فقط دون الأصول المنقولة، أما

<sup>1</sup> زيوش مبروك ، الاحتفاظ بملكية المنقول المادي في عقد الاعتماد الإجاري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص القانون الخاص، جامعة منتوري قسنطينة، 2008، ص 79.

<sup>2</sup> نادر عبد العزيز شافي، عقد الليزنغ -دراسة مقارنة، ج1، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2004 ، ص386

<sup>3</sup> بلهامل هشام، مرجع سابق، ص135-136

<sup>4</sup> حوالمف عبد الصمد، مرجع سابق، ص 128

بالنسبة للجهة القضائية التي يمكن فيها رفع دعوى الإخلاء للأصول غير المنقولة هي المحكمة المختصة إقليمياً إعمالاً بنص المادة 44 المذكورة أعلاه<sup>1</sup>.

وتجد شركة الاعتماد الإجاري لها ضماناً آخر في القانون الجنائي، إذ يتعرض المستأجر في حالة امتناعه عن رد الأشياء المؤجرة عند نهاية مدة العقد و لم يعلن عن رغبته في شرائها إلى عقوبة خيانة الأمانة المنصوص عليها في المادة 375 من قانون العقوبات المادة 408 التي عدلت بالفقرة الأولى من المادة 314 من قانون العقوبات الفرنسي<sup>2</sup>، و هذا ما أكدته محكمة النقض الفرنسية في حكمها الصادر في 12 نوفمبر 1979 في حيثيات هذا الحكم على الطبيعة المركبة لعقد الاعتماد الإجاري و انتهت إلى أن المستأجر الذي عجز عن رد الأصل المؤجر إلى المؤسسة المالية المؤجرة بعد فسخ عقد الاعتماد الإجاري المبرم بينهما نتيجة لتوقفه عن سداد أقساط الإيجار الدورية المتفق عليها يعد مرتكب الجريمة خيانة الأمانة<sup>3</sup>، و لكن هذا لا يعني أن تطبيق عقوبة خيانة الأمانة في كل الحالات التي يتأخر فيها المستأجر المستفيد في عقد الاعتماد الإجاري عند رد الآلات والمعدات محل العقد، إذ قد لا يصاحب هذا التأخير تلف أو هلاك المعدات، و بالتالي ينتفي الركن المادي لهذه الجريمة في هذه الحالة<sup>4</sup>، ذلك أنه يشترط لقيام جريمة خيانة الأمانة توافر ركنها المادي المتمثل في إصابة الأصل المؤجر مما يعني عدم تطبيق جريمة خيانة الأمانة على المستأجر إذا كان الأمر مجرد إهمال لم يتبعه تلف للأصل المؤجر، بل يقتصر الأمر على المسؤولية المدنية في تعويض الأضرار التي لحقت المؤجر من جراء تأخر في رد الأصل المؤجر دون توافر أركان المسؤولية الجنائية.

<sup>1</sup> دايدة هجيرة، شعبان ليديية، التزام المستأجر التمويلي برد الأصول المؤجرة عند نهاية العقد، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص: القانون العام للأعمال، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية 2017/2018، ص 37.

<sup>2</sup> حوالمف عبد الصمد، مرجع سابق، ص 128.

<sup>3</sup> بخيت عيسى، مرجع سابق، ص 56.

<sup>4</sup> حوالمف عبد الصمد، المرجع نفسه، ص 129.

## ثانياً: التعويض

إذا أخل المستأجر بالتزامه برد الأصل المؤجر أو تأخر في رده أو برده ناقصاً أو تالفاً، أو برده في غير المكان الذي يجب فيه الرد أو بعدم استيفاء ما يجب للرد من إجراءات، كان للمؤجر أن يطالب بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب الإخلال الواقع من المستأجر<sup>1</sup>. بالرجوع إلى القواعد العامة المنصوص عليها في المادة 119 من القانون المدني الجزائري و التي تنص على: <> في العقود العامة الملزمة لجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه، جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك<<، و يقدر التعويض بمقدار الضرر الذي أصاب المؤجر طبقاً للقواعد العامة.

كما تلزم القواعد العامة في عقد الإيجار في المادة 502 من القانون المدني الجزائري المستأجر على رد العين المؤجرة إلى صاحبها بمجرد انتهاء مدة الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده دون وجه حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضاً باعتبار القيمة الإيجارية للعين<sup>2</sup>، بحيث يمكن أن تكون هذه الأجرة مساوية للأجرة الحقيقية في العقد أو أعلى أو أقل منها، و تعد أجرة المثل هنا تعويضاً لا أجرة، كما يشمل تعويضاً إضافياً عما لحق المؤجر من خسارة أو ما فاته من ربح<sup>3</sup>، وما دام لم يعالج الأمر 96-09 هذا الموضوع، فما على الشركة المؤجرة في حالة امتناع أو تأخر المستفيد (المستأجر) عن رد المال محل عقد الاعتماد الإيجاري بعد حصولها على أمر على ذيل عريضة صادر عن قاضي الاستعجال إلا المطالبة بالتعويض أمام الجهة القضائية المختصة (قاضي الموضوع نتيجة الضرر الذي أصابها من جراء الامتناع أو التأخر في الرد<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 611

<sup>2</sup> نوال قحموس يامي ، مرجع سابق، ص 212

<sup>3</sup> بلهامل هشام، مرجع سابق، ص 135

<sup>4</sup> نوال قحموس يامي ، المرجع نفسه ، ص 212

## خلاصة الفصل

تناولنا في الفصل الأول انقضاء عقد الاعتماد الإيجاري طبيعياً ، والذي جاء في متنه تمكين المستأجر من خيارات أهمها خيار شراء الأصل المؤجرة في نهاية العقد وذلك عن طريق إتباع قواعد أهمها الرغبة في الشراء وكيفية أداء الثمن ومكان الدفع... الخ في المبحث الأول ، فضلا عن خيار تجديد عقد الاعتماد ، فهذا الحق يلعب دورا تأمينيا يحصل من خلاله المؤجر على أمواله في هذا النشاط، ذلك أن حق الملكية الثابت يكفل لها عند اختيار المستأجر تجديد العقد واستمرار الانتفاع به وهناك إمكانية استرداد الأصول المؤجرة من تقيسة المستأجر، وإما أن يقوم المستأجر برد الأصول المؤجرة للمؤجر في حالة عدم تجديد العقد، و في هذه الحالة تنتهي استفادة المستأجر من الأصول المستأجرة، كما تنتهي العلاقة التي تربط المستأجر بالمؤجر بصفة نهائية وهذا ما جاء في المبحث الثاني.

القضاء  
الاجباري

انقضاء عقد الاعتماد الاجباري عن طريق

الفسخ والانفساخ

## تمهيد:

تولي مختلف التشريعات اهتماما كبيرا كي يبلغ العقد نهايته العادية ومنها المشرع الجزائري في الأمر 96-09 ، الذي أكد في عديد المرات على إبرام العقد لفترة دنيا لا يمكن خلالها إلغاء العقد ، مستحضرا في ذلك ليس فقط المنفعة التي يجنيها كل من المؤجر والمستأجر ، بل أيضا ما يعود من وراء تنفيذ العقد من فوائد عدة ، وقد سن المشرع أحكاما وقواعد صارمة من شأنها أن تحول دون إنهاء العقد قبل المدة المقررة له ، لكن بالرغم من ذلك قد تعترض تنفيذ العقد عوارض وأسباب تؤدي إلى فسخه أو انفساخه وهذا ما سنتطرق إليه في مبحثين الأول فسخ عقد الاعتماد الإيجاري والمبحث الثاني إلى انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري.

## المبحث الأول : فسخ عقد الاعتماد الإيجاري

فسخ العقد طبقا للقواعد العامة هو حل الرابطة العقدية بناء على طلب أحد الاطراف في حالة اذا أخل أحدهم باحدى التزامات التي يفرضها العقد ، ويحدث هذا نتيجة توفر شرط فاسخ اقترن به<sup>1</sup> ، كما يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري عقد بموجبه يحق للمستأجر التمويلي الانتفاع بالأصل المؤجرة مقابل بدل إيجار يدفع للمؤجر التمويلي<sup>2</sup>، فهو عقد يولد التزامات على عاتق المؤجر التمويلي والمستأجر على حد سواء ، وتطبيقا للقواعد العامة الواردة في القانون المدني، يجوز لطرفي العقد المؤجر والمستأجر الاتفاق على أسباب فسخ العقد بموجب الشرط الفاسخ المدرج في بنود العقد، لكن احتواء عقد الاعتماد الإيجاري لشرط فسخ العقد من قبل المستأجر قبل نهايته يمكن أن يحرم المؤجر من الحصول على أقساط الإيجار المتبقية، مما يجعله في خسارة لجزء من رأس ماله الموظف في هذا النشاط، كما أن إعمالا لشرط الفاسخ الصريح يمكن أن يؤدي إلى إعمال الشرط الجزائي الذي يدرجه المؤجر التمويلي في العقد<sup>3</sup>، وهذا ما سنتطرق إليه في مطلبين سنتناول في المطلب الأول أسباب وشروط فسخ عقد الاعتماد الإيجاري ، في المطلب الثاني آثار فسخ عقد الاعتماد الإيجاري .

### المطلب الأول : أسباب وشروط فسخ عقد الاعتماد الإيجاري

مادام عقد الاعتماد الإيجاري عقدا ملزما لجانبين فلكل واحد من طرفي العقد في طلب فسخه متى توفرت الشروط لذلك وقد نص المشرع الجزائري في نص المادة 119 من الأمر 75-85 المتضمن القانون المدني الجزائري بقولها في العقود الملزمة لجانبين إذا لم يوفي احد

<sup>1</sup> محمد صيري السعد النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري ، الكتاب الأول، المصادر الإرادية، العقد والإرادة المنفردة، دار الكتاب الحديث، سنة، 2003، ص 38

<sup>2</sup> عباس العبودي ، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني ، البيع الإيجاري - دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية ، الطبعة الاولى ، دار الثقافة ، عمان ، 2009 ، ص 243 .

<sup>3</sup> هاني محمد دويدار ، النظام القانوني للتأجير التمويلي، دراسة نقدية في القانون الفرنسي ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، القاهرة ، 1994 ، ص 463

المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذ اقتضى الحال ذلك " ومن خلال نص المادة نستشف الأسباب والشروط الواجب توفرها لفسخ العقد<sup>1</sup>

### الفرع الأول : أسباب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري

أولاً: فسخ عقد الاعتماد الإيجاري بطلب من المؤجر التمويلي.

لقد اعتبرت شركات الاعتماد الإيجاري في فرنسا العقد مفسوخا في حالة إخلال المستأجر التمويلي بتنفيذ الالتزامات الملقاة على عاتقه، وبناءً على ذلك، يكون لشركات الاعتماد الإيجاري أعمال الشرط الفاسخ الصريح، إذا امتنع المستأجر التمويلي عن دفع الأجرة في مواعيدها المحددة، ويمتد هذا الحق إلى إخلال المستأجر التمويلي بأي من التزاماته التي تنشأ عن عقد الاعتماد الإيجاري<sup>2</sup>.

وهناك حالات أين يمكن للمؤجر التمويلي طلب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري، وهي:

#### 1. عدم دفع أقساط الإيجار المتفق عليه:

يعتبر الوفاء بأقساط الأجرة أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر التمويلي كونها الوسيلة التي يمكن للمؤجر التمويلي أن يسترجع من خلالها المبالغ التي أنفقها في عملية التمويل، إضافة إلى هامش من الربح<sup>3</sup>.

وبالعودة إلى نص المادة 20 من الأمر رقم 96-09 المتعلق باعتماد الإيجاري التي من خلالها ينص المشرع صراحة على أن تخلف المستأجر التمويلي عن دفع قسط واحد من الإيجار يعتبر فسحا تعسفيا، مما يمنح الحق للمؤجر التمويلي بأن يضع حدا لانتفاع

<sup>1</sup> المادة 113 من الأمر 85-75، المتضمن القانون المدني.

<sup>2</sup> زياد أبو حصوة، عقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، عمان 2008، ص 194-195

<sup>3</sup> حرة عماد، دور عقد الاعتماد الإيجاري في الاستثمار العقاري وفقا للقانون الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي 2015، ص 49.

المستأجر التمويلي بالأصل المؤجر .

حيث يتم استرجاعه إما بالتراضي أو عن طريق عريضة صادرة عن رئيس المحكمة مكان إقامة المؤجر التمويلي، مما يمنحه الحق بعد ذلك في التصرف بالأصل المؤجر بكل حرية، كما لا يجوز للمستأجر التمويلي أن يتمسك بعقد الاعتماد الإيجاري قصد مواصلة الإيجار إلا من خلال موافقة صريحة من المؤجر على ذلك<sup>1</sup> . لكن يجب توافر شرط الإخطار، إذ يجب على المؤجر التمويلي أن يخطر المستأجر التمويلي في مدة خمسة عشر (15) يوماً من أجل تدارك الوضع ودفع الإيجار، وعند تحقق الشرط واستمرار المستأجر التمويلي في عدم دفع بدلات الإيجار، يحق للمؤجر التمويلي فسخ العقد واسترجاع الأصول المؤجرة، ويمكن للطرفان أن يتفقا على منح المستأجر التمويلي مهلة من أجل الوفاء بالتزامه خاصة وأن مصلحة المؤجر التمويلي تقتضي في مواصلة تنفيذ العقد<sup>2</sup>.

## 2- شهر إفلاس المستأجر التمويلي:

ينتج عن إفلاس المستأجر التمويلي عجزه عن مواجهة الأعباء المالية الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري، فنجد التشريعات المقارنة كالتشريع المصري والتشريع الأردني قد نصت على اعتبار العقد مفسوخاً في حالة شهر إفلاس المستأجر التمويلي أو إعساره، وعليه يترتب على إشهار إفلاس المستأجر التمويلي أو إعلان إعساره فسخ العقد، والسبب في ذلك أنه يقوم على الاعتبار الشخصي.

وتوفر الاعتبار الشخصي لدى المستأجر التمويلي يعتبر شرطاً ضرورياً لمنحه التمويل من قبل المؤجر التمويلي، فهذا الأخير لا يقبل منح ائتمانه للمستأجر التمويلي<sup>3</sup>، إلا من بعد التحقق من توفر مجموعة من الضوابط التي تؤكد وتضمن لها قدرة المستأجر التمويلي على

<sup>1</sup> أنظر المادة 20 من الأمر رقم 96-09 يتعلق باعتماد الإيجاري، سالف الذكر.

<sup>2</sup> بن سخري عبد الحليم، الاعتماد الإيجاري آلية بديلة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في

الحقوق، تخصص قانون عام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2015، ص 45

<sup>3</sup> نادر عبد العزيز الشافي، عقد الليزنغ، دراسة مقارنة، المؤسسة الحديثة للكتاب، بيروت 2004، الجزء الأول، ص 322

الوفاء بالتزاماته التعاقدية، ووفاء المستأجر التمويلي المفلس بالتزاماته التعاقدية يكاد يكون معدوماً لأن الحكم بشهر الإفلاس يغل يد المستأجر التمويلي المفلس من إدارة أمواله .

### 3 - وفاة المستأجر التمويلي أو الشريك المتضامن في الشركة.

ينفسخ عقد الاعتماد الإيجاري بوفاة المستأجر التمويلي أو الشريك المتضامن في الشركة، وهذا من أجل الحفاظ على خاصية هذا العقد، لأنه عقد ائتمان قائم على الاعتبار الشخصي، فهو يقوم على علاقة تمويلية في جوهره، وهي من بين العلاقات المبنية على عنصر الثقة<sup>1</sup>.

حيث يفسخ عقد الاعتماد الإيجاري بوفاة المستأجر التمويلي أو الشريك المتضامن وهذا يمثل خروجاً على مبدأ انتقال العقد إلى الورثة<sup>2</sup>، ومن ثم يكون من المنطقي أن ينتهي هذا العقد لأنه يقوم على الاعتبار الشخصي، وهذا الحكم لا ينطبق على الشريك المتضامن في حالة استقالته من الإدارة أو عند فصله بموجب حكم قضائي.

أما بالنسبة للشخص المعنوي المتمثل في شركة الأشخاص وخاصة شركة التضامن، فإن وفاة أحد الشركاء يترتب عليه انتهاء الشركة لأنها تقوم على الاعتبار الشخصي أي الثقة المتبادلة بين الشركاء<sup>3</sup>.

### 4 - تصفية المستأجر التمويلي إذا كان شخصاً معنوياً.

التصفية عبارة عن مجموعة من الأعمال التي يقوم بها شخص يدعي المصفي بهدف إنهاء العمليات الجارية للشركة، وتحصيل حقوقها وتشديد ديونها لتحديد صافي موجوداتها وتوزيعها .

<sup>1</sup> حوالف عبد الصمد مرجع سابق، ص 143 و 144.

<sup>2</sup> أنظر نص المادة 469 مكرر 02 من الأمر رقم 75-58 من التقنين المدني، سالف الذكر.

<sup>3</sup> يوسف فتيحة، أحكام الشركات التجارية وفقاً للنصوص التشريعية والمراسم التنفيذية الجديدة، دار العرب للنشر والتوزيع، الجزائر، د س ن، ص 100.

تحتفظ الشركة بشخصيتها المعنوية إلى أن يتحدد الصافي من أموالها وهذا بعد تحصيل حقوقها وتسديد ديونها، ويترتب على احتفاظها بشخصيتها القانونية استمرار المصفي بتنفيذ العقود التي يلزم استمرارها لتصفية أعمالها ومنها عقد الاعتماد الإيجاري، ولما كان هذا الأخير من العقود التي تبنى على الاعتبار الشخصي، فإن وجود المصفي قد يتعارض مع هذا الاعتبار الشخصي بالنسبة للمؤجر التمويلي<sup>1</sup>.

كذلك أوجبت المادة 13 من الأمر رقم 96-09 المتعلقة باعتماد الإيجاري، أن يضمن طرفي عقد الاعتماد الإيجاري شرطا خاصا يخول لأحدهما طلب فسخ العقد إذا كان هذا الأخير شخصا معنويا في حالة التصفية<sup>2</sup>.

إلا أن ممارسة هذا الحق من قبل المؤجر التمويلي يستلزم توفر مجموعة من الإجراءات نوردتها على النحو التالي:

- ضرورة قيام المؤجر التمويلي بإرسال إخطار مع الإشعار بالوصول إلى المستأجر التمويلي يعلمه بموجبه ارتكابه للمخالفة.

- امتناع المستأجر التمويلي عن تصحيح تلك المخالفة خلال 10 أيام ابتداء من اليوم الثاني لتاريخ تبليغه بالإخطار<sup>3</sup>.

### ثانيا : فسخ عقد الاعتماد الإيجاري بطلب من المستأجر التمويلي

يحق للمستأجر التمويلي طلب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري بسبب إخلال المؤجر التمويلي بتنفيذ التزاماته العقدية.

<sup>1</sup> فوزي محمد سامي الشركات التجارية، الأحكام العامة والخاصة، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، د. ب. ن، 1999، ص 58

<sup>2</sup> بخيت عيسى، طبيعة عقد التأجير التمويلي وحدوده القانونية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة بومرداس، 2011، ص 130

<sup>3</sup> بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، ط1، دار الولاية للنشر والتوزيع، جامعة تونس المنار، سنة 2009 ص 296

كما قد يطلب الفسخ إعمالا لشرط التقابل المدرج في العقد لمصلحته. وتجدر الإشارة إلى أنّ طلب الفسخ الأول يكون عن طريق القضاء تطبيقا للقواعد العامة، أما طلب الفسخ الثاني فلا يحتاج إلى اللجوء للقضاء إذ يتقرّر الفسخ اتفاقا بناء على إرادة المستأجر التمويلي المنفردة.

### 1 - فسخ العقد طبقا للقواعد العامة (قضائيا):

طبقا للقواعد العامة الواردة في القانون المدني ، يستطيع المستأجر التمويلي طلب فسخ عقد الاعتماد الإجاري في حالة ما إذا أخل المؤجر التمويلي بأحد التزاماته، إلا أنّه عمليا نجد أن هذا الأخير لم يكلف نفسه أي مسؤولية يمكن أن يسأل عنها، ما عدا التعرض الصادر منه أو التعرض القانوني الصادر عن الغير، حتى عملية تسلّم وتسليم الأصل المؤجر يبقى نفسه بعيدا عنها ويبقى الأمر بين البائع أو المقاول والمستأجر التمويلي، وعليه فالأمر الوحيد الذي يمكن أن يسأل عليه المؤجر التمويلي هو امتناعه عن إبرام أو تنفيذ عقد البيع، وبالرغم من أن عقد البيع لا يحمل المؤجر التمويلي التزاما صريحا إلا أنّ عليه تمكين المستأجر التمويلي من الانتفاع بالأصل بسبب المؤجر، كما قد يسأل عن هذا الأمر في حال امتناع البائع عن تسليم العقار رغم إبرام العقد ، راجع للمؤجر التمويلي، كونه من الناحية العملية لا يتدخل في عملية التسليم والتسلّم مما يجعله بعيدا عن أي مسؤولية قد تثار طبقا للقواعد العامة<sup>1</sup> .

### 2 - فسخ العقد إعمالا للشرط المدرج في العقد (اتفاقيا):

منح القانون للمستأجر التمويلي حقا من خلاله يستطيع فسخ عقد الاعتماد الإجاري دون اللجوء إلى القضاء بناء على إرادته المنفردة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> هاني محمد دويدار، مرجع سابق ، ص 464

<sup>2</sup> نصت المادة 120 من الأمر رقم 78/75 ، يتضمن القانون المدني ، على أنه: << يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وبدون حاجة الحكم قضائي....>>

وفي هذا الصدد يفرض القانون الفرنسي في عقود الاعتماد الإيجاري العقاري ضرورة إدراج ما يصطلح عليه شرط (التقابل) لمصلحة المستأجر التمويلي تحت طائلة بطلان العقد، وترك شروط أعمال هذا الحق لما يتفق عليه الطرفان في العقد.

يكتفي المشرع الفرنسي بوجوب السماح للمستأجر التمويلي بطلب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري ويترك للأطراف الاتفاق على شروط أعماله، وما يجري عليه العمل في هذا الشأن هو اشتراط مدة طويلة قبل جواز أعمال هذا الشرط من قبل المستأجر التمويلي لا تقل عن عشر سنوات ، كما يجب على المستأجر التمويلي تعويض المؤجر التمويلي عن الفسخ ، ويتم تحديد قيمة التعويض بمجموع الأقساط المتبقية من الأجرة .

### الفرع الثاني : شروط فسخ عقد الاعتماد الإيجاري

لقيام الحق في فسخ العقد يجب توافر شروط حسب نص المادة 119 الفقرة الأولى من القانون المدني الجزائري

#### الشرط الأول : أن يكون العقد ملزم لجانبين

إن عقد الاعتماد الإيجاري هو عقد ملزما للجانبين فلكل واحد من طرفي العقد له حقوق وعليه التزامات إذا لم يوفي احد الأطراف بتنفيذ التزاماته وجب تحلل الطرف الثاني من تنفيذ التزامه هو الآخر، والسبب في ذلك يعود إلى أن العقود الملزمة لجانب واحد كالوديعة إذا كانت تعتبر اجر لا يمكن تصور الفسخ فيها وذلك لان الالتزام هنا لا يمكن أن يرتب إلا على طرف واحد وبالتالي فان الطرف الثاني ليس له إلا أن يطلب التنفيذ العيني أو التنفيذ بالمقابل<sup>1</sup>.

#### الشرط الثاني : أن لا يقوم احد المتعاقدين بتنفيذ التزامه .

إذ لا يكون هناك مبرر لطلب الفسخ إلا عندما يقوم احد المتعاقدين بتنفيذ التزامه مع ضرورة أن يكون عدم التنفيذ هنا راجعا إلى خطأ المدين وليس لسبب أجنبي لا يد فيه للمتعاقد

<sup>1</sup> عبد الحفيظ نبيل، آثار عقد الاعتماد الإيجاري والنتائج المترتبة عند الاخلال به، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي ، جامعة المسلة ، 2018/2019، ص 50.

الآخر وهذا ما أشارت إليه المادة 119 من القانون المدني بقولها " في العقود الملزمة للجانبين ، إذا لم يوف احد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك.

**الشرط الثالث : استعداد طالب الفسخ لتنفيذ التزامه وقدرته على إعادة الحالة إلى ما كانت عليه**

فإذا لم يكن الشخص الذي تقدم بطلب فسخ العقد مستعدا لتنفيذ التزامه لا يمكن للمحكمة أن تستجيب فليس عدلا أن يخل هو بالتزامه ثم يطلب الفسخ لعدم قيام المدين بتنفيذ ما في ذمته من الالتزام<sup>1</sup>.

**الشرط الرابع: أن يتم إعدار المدين .**

ويقصد بذلك أن يطالب الدائن المدين وفق المادة 180 من الأمر 58-75 المتضمن

القانون المدني بقولها " يكون إعدار المدين بإنذاره أو بما يقوم مقام الإنذار ويجوز أن يتم الإعدار عن طريق البريد على الوجه المبين في هذا القانون ، كما يجوز أن يكون مترتبا على اتفاق يقضي بان يكون المدين معذرا بمجرد حلول الأجل دون حاجة إلى أي إجراء آخر ومع تحقق شروط الفسخ السابقة فإنه يبقى مع ذلك للقاضي السلطة التقديرية الكاملة إما بالاستجابة لطلب الفسخ والحكم بالتعويض إذا كان لذلك مقتضي كما نصت عليه المادة 119 من القانون المدني أو التريث لمنح المدين أجل لتنفيذ التزامه.

**المطلب الثاني : آثار فسخ العقد الاعتماد الإجاري**

لم ينظم الأمر 96-09 المذكور الآثار القانونية المترتبة على فسخ عقد الاعتماد الإجاري مثله في ذلك مثل القوانين محل المقارنة المتعلقة بالاعتماد الإجاري، مما يقتضي تطبيق القواعد العامة التي تحكم فسخ العقود بوجه عام تبعا لغياب تنظيم قانوني خاص يحكم آثار فسخ عقد الاعتماد الإجاري، بالإضافة إلى تطبيق بنود العقد الذي يراعي العلاقة بين

<sup>1</sup> المادة 113 من الأمر، 75/58 .

الأطراف في حدود ما يجيزه القانون والنظام العام، وبما أن الفسخ بخلاف الإبطال والإلغاء ليس له مفعول رجعي، فلا ينتج مفعوله إلا بتاريخه، أي أن الفسخ له أثر مستقبلي وفقا لما تقتضي به القواعد العامة<sup>1</sup>.

وعليه فإنه بعد أن يتحقق فسخ عقد الاعتماد الإيجاري يقتضي ترتيب كافة النتائج القانونية المتأتية من ذلك، وبذلك ينقضي الاعتماد الإيجاري، وتعود الأموال إلى مالكيها، وتعتبر الأفعال السابقة لتاريخ هذا العقد مكتسبة على وجه نهائي بحيث لا يلزم المؤجر بإعادة بدلات الإيجار التي استوفاهما قبل الفسخ. فإذا تحقق الفسخ، زال العقد بأثر رجعي. إلا أن إعادة المتعاقدين إلى الوضع الذي كانا عليه قبل التعاقد يستحيل تحقيقها من الناحية العملية، كما لو هلك المبيع في يد المشتري ثم وقع الفسخ لصالح البائع، ففي مثل هذه الحالة وعلى الرغم من انحلال الرابطة التعاقدية من الناحية القانونية لا يمكن القول بإعادة الطرفين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد ومن ثمة لا يستطيع الدائن الحصول على الأداء الذي يكون قدمه للمدين قبل فسخ العقد، أو المدين الحصول على ما كان قد قدمه للدائن

وبناء على هذا، سنبحث في آثار عقد الاعتماد الإيجاري من خلال دراسة إعادة الأموال موضوع هذا العقد، ثم البند الجزائي في نفس العقد، وفي الأخير سوف نتطرق للتعويض الناتج عن هذا الفسخ.

### الفرع الأول: إعادة الأموال موضوع عقد الاعتماد الإيجاري

تعتبر شركة الاعتماد الإيجاري من الناحية القانونية صاحبة حق الملكية على الأموال التي تكون موضوعا لعقود الاعتماد الإيجاري وفقا لما سبق بحثه ضمن حقوق المؤجر، بالتالي فإن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري يؤدي إلى اعتبار أن احتفاظ المستأجر بالأموال موضوع هذا العقد يشكل تعديا على حقوق المؤجر في الانتفاع والتصرف بها باعتباره مالكا لتلك الأموال ويكون احتفاظ المستأجر بتلك الأموال غير مستند إلى مسوغ شرعي بعد فسخ عقد الاعتماد

<sup>1</sup> بن بريج أمال ، عقد الاعتماد الإيجاري كلية قانونية للتمويل، أطروحة دكتوراه ،جامعة تيزي وزو، 2015، ص239 .

الإيجاري، مما يقتضي إعادة الأموال موضوع هذا العقد بالإضافة إلى البدلات المستحقة، ويعود للمحاكم صلاحية الحكم بغرامة إكراهية على التأخير في إعادة تلك الأموال وفقا للظروف والوقائع المعوضة عليها.

وفي حال عدم إعادة الأموال يصبح المستأجر ملزما بدفع بدل المثل للمؤجر تعويضا عن الأشغال غير المشروع عن الحقة الزمنية التي استغرقها لحين تسليم الأموال، وتقدر قيمة هذا التعويض بنفس قيمة بدلات الإيجار المتفق عليها في العقد، و دون أن يؤدي دفع هذه البدلات إلى اعتبار المستأجر مستفيدا مجددا من الإيجار، و دون أن يعني ذلك أيضا أنه معفى من تحمل أي عطل و ضرر آخرين<sup>1</sup>.

هذا وقد أقرت المادة 20 من الأمر 96-09 المذكور ذلك بقولها : (يمكن للمؤجر طوال مدة عقد الاعتماد الإيجاري وبعد إشعار مسبق و/أو إذار لمدة خمسة عشر (15) يوما كاملة، لأن يضع حدا لحق المستأجر في الانتفاع بالأصل المؤجر واسترجاعه بالتراضي أو عن طريق مجرد أمر غير قابل للاستئناف يصدر بذيل العريضة عن رئيس محكمة مكان إقامة المؤجر، حالة وذلك في . عدم دفع المستأجر قسطا واحدا من الإيجار ، وفي هذه الحالة يمكن للمؤجر أن يتصرف في الأصل المسترجع، عن طريق تأجير أو بيع أو رهن الحيازة أو عن طريق أية وسيلة قانونية أخرى لنقل الملكية ويعد كل بند مخالف لعقد الاعتماد الإيجاري بندا غير محرر لا يمكن للمستأجر أن يتمسك بعقد الاعتماد الإيجاري للاستفادة من مواصلة الإيجار وفقا للشروط المتفق عليها أوليا، إذا مارس المؤجر حقه في استرجاع الأصل المؤجر وفقا للشروط المحددة في الفقرة السابقة، ما عدا حالة وجود موافقة صريحة من المؤجر وبشكل عدم دفع قسط واحد من الإيجار فسحا تعسفا لهذا العقد).

**الفرع الثاني : البند الجزائي والتعويض عن الفسخ في عقد الاعتماد الإيجاري**

**أولا : البند الجزائي في عقد الاعتماد الإيجاري**

<sup>1</sup> قرار تحكيمي (المحكم 2 وائل طيارة) رقم 31 بتاريخ 4، 11، 1999/ المجلة اللبنانية للتحكيم العربي والدولي

تعرض المشرع الجزائري للبند الجزائي ضمن المادة 13 من الأمر 96-09 المذكور تحت عنوان: "عقوبة فسخ العقد خلال فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء" وذلك كما يلي: (إن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري خلال الفترة غير القابلة للإلغاء من قبل طرف من الأطراف، تمنح الطرف الآخر حق التعويض الذي يمكن تحديده مبلغه ضمن العقد في إطار بند خاص أو في حالة انعدام ذلك، عن طريق الجهة القضائية المختصة وفقا للأحكام القانونية المطبقة على الفسخ التعاقدى للعقود.

ماعد القوة القاهرة أو في حالة تسوية قضائية أو إفلاس أو حل مسبق للمستأجر ينجر عنه تصفية هذا الأخير، عندما يتعلق الأمر بشخص معنوي و بصفة عامة، ما عدا حالة عدم قدرة حقيقية للمستأجر على الوفاء ، شخصا طبيعيا كان أو معنويا فإنه يترتب عن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري خلال الفترة غير القابلة للإلغاء في حالة ما إذا تسبب فيه المستأجر، دفع التعويضات المنصوص عليها في الفقرة السابقة لصالح المؤجر ، بحيث لا يمكن أن يقل مبلغ التعويضات عن المبلغ الخاص بالإيجارات المستحقة المتبقية إلا إذا اتفقت الأطراف على خلاف ذلك ضمن العقد.

وفي الحالات الواردة في الفقرة السابقة يمارس حق المؤجر في الإيجارات من خلال استرجاع الأصل المؤجر وكذلك ممارسة امتيازته على أصول المستأجر القابلة للتحويل نقدا، وعند الاقتضاء على أمواله الخاصة قصد استرداد الإيجارات المستحقة غير المدفوعة والتي تستحق في المستقبل)<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> المادة 13، من الأمر رقم 96-09

وقد وضع البند الجزائي لتعويض المتضرر من الطرفين نتيجة الفسخ التعسفي لعقد الاعتماد الإيجاري وهذا من خلال الفقرة الأولى من المادة السابقة أما الفقرة الثانية والثالثة، فقد خصصتا للتعويضات اللازمة للمؤجر و التي لا يمكن أن تقل عن الإيجارات المستحقة<sup>1</sup>.

واعتبر الفقهاء أن البند الجزائي تعويض من نوع خاص عن عدم التنفيذ العقدي ويعتبر بمثابة تحديد اتفاقي معين مسبقا وبشكل مقطوع بين الطرفين للتعويضات التي تستحق للدائن في التنفيذ أو التأخير في التنفيذ هذا وقد تعددت النظريات لتحديد طبيعة البند الجزائي تعويضا عن ضرر حقيقي أم متصور أم مجرد عقوبة تهديدية، وهو يحتمل مبررين كتعويض جزائي ووسيلة رادعة لتنفيذ العقد إكراها، وأن القصد منه حمل المتعاقد على تنفيذ التزاماته و إلا حكم به لتعويض الطرف المتضرر.

### ثانيا : التعويض عن الفسخ في عقد الاعتماد الإيجاري

التعويض عن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري إما أن يكون تعويضا اتفاقيا أو تعويضا قضائيا، وقد انتهت معظم مؤسسات الاعتماد الإيجاري، ولاسيما في فرنسا إلى المخاطر الناجمة عن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري، فراحت تدرج بنودا في هذا العقد تلزم عن طريقها المستفيد بدفع تعويض عن هذا الفسخ، علما أن التشريعات المختلفة قد سكتت على النص صراحة عن الشرط الجزائي في عقد الاعتماد الإيجاري (باستثناء المشرع الجزائري من خلال المادة 13 من الأمر 96-09 المذكور كما سبق التطرق لذلك في البند الجزائي).

<sup>1</sup> سامي منصور، نظرية الجمع بين إلغاء العقد وتنفيذ البند الجزائي، دراسة منشورة في مجالات العدل، قسم الدراسات القانونية، بيروت، 1982، ص 01 وما بعدها.

## المبحث الثاني : انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري

الأصل أن ينتهي عقد الإيجار بانتهاء مدته وقد تنتهي قبل ذلك ، حيث أجاز المشرع إنهاء عقد الإيجار من الامتداد القانوني في حالة توفر ضرورة لديه تلجئه للسكن في المأجور وبالتالي إذا امتنع احد أطراف العقد عن تنفيذ ما التزم به وبدون سبب يقره القانون يؤدي إلى فسخ العقد ومطالبته بالتعويض على أساس المسؤولية العقدية أما إذا استحال عليه التنفيذ بسبب لا يد له فيه انفسخ العقد بقوة القانون وعليه سنتطرق في المطلب الأول إلى أسباب وشروط انفساخ العقد وفي المطلب الثاني إلى آثار انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري

### المطلب الأول : أسباب وشروط انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري

سنتناول في هذا المطلب أسباب انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري كفرع أول أما بالنسبة لشروط انفساخه في الفرع الثاني .

#### الفرع الأول : أسباب انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري

##### أولاً : انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري بقوة القانون

قد يتم فسخ عقد الاعتماد الإيجاري بقوة القانون مثل سائر العقود الأخرى وهو ما يسمى بالانفساخ، وبذلك تزول الرابطة القانونية التي تربط بين المؤجر التمويلي والمستأجر التمويلي<sup>1</sup>. طبقاً للقواعد العامة في عقد الإيجار يترتب على الهلاك الكلي للعين المؤجرة فسخ العقد بحكم القانون، ويتحمل المؤجر التمويلي تبعه الهلاك باعتباره مديناً بالالتزام بضمان وجود العين المؤجرة للمستأجر التمويلي وتمكينه من الانتفاع بها، أما إذا هلكت العين المؤجرة فيستحيل عليه في هذه الحالة تنفيذ التزامه وبالتالي تنقضي الالتزامات المقابلة وينفسخ العقد بقوة القانون لاستحالة التنفيذ.

<sup>1</sup> بن الشيخ هشام، مرجع سابق، ص 128

أما بالنسبة لعقد الاعتماد الإيجاري نجد أن المشرع الجزائري لم ينظم هذه الحالة في

الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري إنما ترك الأمر للقواعد العامة ، واعتبر العقد مفسوخا بقوة القانون إذا هلك الأصل المؤجر أيا كان سبب هذا الهلاك، سواء كان راجعا إلى قوة قاهرة أو خطأ المؤجر التمويلي أو خطأ الغير<sup>1</sup>.

والجدير بالذكر أنه في حالة لجوء الأطراف المتعاقدة إلى القضاء فإنّ حكم القضاء في هذه الحالة يكون مقرا كاشفا لا منشئا<sup>2</sup> ، إذ أنّ الفسخ يتم بقوة القانون من يوم الهلاك، ويترتب على الانفساخ انقضاء الرابطة العقدية بين الطرفين أما إذا كان الهلاك الذي لحق بالأصل المؤجر هلاكا جزئيا فهذا لا يؤدي إلى فسخ العقد بقوة القانون، لأنّه ليس من شأنه أن يعدم موضوع الاعتماد الإيجاري ولكنه يدخل في نطاق التزام المستأجر التمويلي بحفظ هذا الأصل وصيانته وإصلاحه<sup>3</sup>.

أما بالنسبة لتبعية الهلاك فإنّ المؤجر التمويلي الذي يتحمل تبعية الهلاك بشرط أن يكون الهلاك لسبب لا دخل للمستأجر التمويلي فيه.

طبقا للقواعد العامة تقع تبعية الهلاك على عاتق المدين بالالتزام وهو المؤجر التمويلي، باعتبار أنه ملزم بضمان وجود الأصل المؤجر وتمكين المستأجر التمويلي من الانتفاع به على الوجه الذي تم الاتفاق عليه، وإذا هلك الأصل المؤجر هلاكا كليا ينقضي العقد لاستحالة التنفيذ<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> جوادي سيهام، غزو ليندة ، نهاية عقد الاعتماد الإيجاري في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص القانون العام للاعمال ، جامعة بجاية ، 2017 ، ص 49

<sup>2</sup> عبد الرحمان السيد قرمان، مرجع سابق، ص 147.

<sup>3</sup> إلياس ناصيف، العقود الدولية، عقد التوزيع أو عقد الإيجار التمويلي في القانون المقارن، منشورات الحلبي الحقوقية، 2008 ، ص 401

<sup>4</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 816.

## ثانيا : انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري بسبب إنهاء عقد البيع

يعد عقد الاعتماد الإيجاري من الناحية القانونية ، عقد ثنائي الأطراف يتمثل طرفاه في شركة الاعتماد الإيجاري المؤجر والمستأجر ، ولكن من الناحية الواقعية ، قد يشهد تنفيذ هذا العقد تدخل طرف ثالث، وهو المورد أو المقاول<sup>1</sup> ، إلا أن المشرع الجزائري لم يجعل لوجود المورد ضرورة حتمية لوجود عقد الاعتماد الإيجاري للمنقولات كما لم يجعل لوجود المقاول ضرورة حتمية كذلك لوجود عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات، حيث و كما هو معلوم يتطلب تنفيذ عقد الاعتماد 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 والانتفاع بها ومن أجل تحقيق ذلك يرتبط المؤجر بعقد بيع مع مالك الأموال موضوع عقد الاعتماد الإيجاري، و يكون عقد البيع من الناحية القانونية مستقلا عن هذا العقد ، 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 المقاول، 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 البيع<sup>2</sup>.

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 الأموال المؤجرة للمورد أو المقاول ، الأمر الذي يؤدي إلى انهيار أعمال المستأجر و فشلها، أم ينبغي أن يأخذ المشرع في اعتباره الخلفية الاقتصادية لإبرام عقد الاعتماد الإيجاري، و ظهور المورد أو المقاول بدور بارز في سبيل وجود هذا العقد، و من ثم

<sup>1</sup> نجوى إبراهيم البدالي، مرجع سابق، ص434

<sup>2</sup> بسام هلال مسلم القلاب ، التأجير التمويلي، دار الريبة للنشر والتوزيع ، ط1 ، عمان ، الأردن ، ص 362 .

يقدر مصلحة المستأجر فلا يجعل لبطلان أو فسخ العقد المبرم بين المؤجر و المورد أو المقاول أثرا على العقد<sup>1</sup> .

بالنسبة للمشرع الجزائري فإنه لم يشر في الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإجاري، و لا في نصوص لاحقة، إلى أثر فسخ العقد المبرم بين المؤجر و المورد على عقد الاعتماد الإجاري، رغم أنه من الناحية العملية يمكن فصل العقدين عن بعضهما، لأنه من غير 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 العقد<sup>2</sup> .

### الفرع الثاني : شروط انفساخ عقد الاعتماد الإجاري

حتى ينفسخ العقد بقوة القانون يجب أن يصبح التزام المستفيد مستحيلا والاستحالة المقصودة في هذا المجال هي الاستحالة التي تكون مطلقة، فلا يمكن توقعها ولا مقاومتها<sup>3</sup> ، وتكون كذلك إذا كان تنفيذ الالتزام مستحيلا وليس مرهقا فقط، وأن تشمل كل الالتزامات التي رتبها العقد، وأن تكون مستحيل لكافة الناس وليس بالنسبة للمتعاقدين دون البقية، وإلا انعدمت الاستحالة.

كما يشترط في الاستحالة أن تكون ناتجة عن سبب أجنبي عن المدين، لأن الاستحالة التي يكون المدين هو المتسبب في إحداثها فإنها تؤدي إلى فسخ العقد لا إلى انفساخه، كما يجب أن تنشأ بعد إبرام عقد الاعتماد الإجاري، لأن الاستحالة الناشئة قبل إبرام العقد تؤدي

<sup>1</sup> صخر أحمد الخصاونة ، عقد التأجير التمويلي، دار وائل للنشر والتوزيع ، ط1 ، عمان، الأردن ، ص 60 .

<sup>2</sup> عبد الصمد حوالف ، مرجع سابق ، ص 146 .

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

إلى بطلانه بطلان مطلق لتخلف ركن المحل، ويعد العقد مفسوخا بقوة القانون من . وقت الهلاك الكلي للأموال المؤجرة<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني : آثار انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري

إن انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري يترتب عليه مجموعة من الآثار القانونية التي تمس أطراف العقد، سواء المؤجر (المُعتمد) أو المستأجر (المُعتمد له)، وتختلف هذه الآثار بحسب طبيعة الانفساخ وهذا ما سنتطرق له في هذا المطلب .

#### الفرع الأول : انفساخ العقد تلقائيا

أولا : عودة الوضع إلى ما كان عليه قبل التعاقد: بزوال العقد، يجب إعادة الطرفين إلى الحالة التي كانا عليها قبل إبرامه، ما لم يوجد مانع مادي أو قانوني يحول دون ذلك، وهو ما يسمى بالإرجاع إلى الحالة الأصلية (مبدأ الرجعية)<sup>2</sup>.

ثانيا : تبرأ ذمة المؤجر الذي استحال عليه الوفاء للمستأجر من الاستخدام الفعلي للأصل المؤجرة<sup>3</sup> .

#### الفرع الثاني : تحمل تبعية الانفساخ:

رأينا سابقا أن سبب الانفساخ هو هلاك الأموال المؤجرة هلاكا كلياً، والقواعد العامة تقضي بإلزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالأموال المؤجرة طول مدة العقد، فإذا هلكت هذه الأموال فهذا يعني أن المؤجر قد استحال عليه تنفيذ ما التزم به وهو تمكين

<sup>1</sup> نجوى إبراهيم البدائي المرجع السابق، ص 414-415

<sup>2</sup> بن يحيى فتيحة، التمويل بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2013، ص. 66.

<sup>3</sup> المادة 119 من القانون المدني الجزائري، مرسوم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26، المعدل والمتمم.

المستأجر من الانتفاع بالأموال المؤجرة طول مدة العقد، مما يعطي الحق للمستأجر في التوقف عن تنفيذ التزاماته المقابلة، والمتمثلة في دفع بدل الإيجار والمطالب بالحكم بفسخ العقد بقوة القانون، وهذا يعني أن المؤجر في عقد الإيجار العادي هو الذي يتحمل تبعية الهلاك.

أما في عقد الاعتماد الإيجاري فنجد أن شركات الاعتماد الإيجاري ليست في منى عن هذا الالتزام، إذ يقع على عاتقها تمكين المستأجر المشروع المستفيد من الانتفاع بالأموال المؤجرة طول مدة الإيجار، فإذا هلكت هذه الأموال بسبب لا يد فيه للمستأجر كما في حالة القوة القاهرة، فإن شركة الاعتماد الإيجاري هي التي تتحمل تبعية الهلاك باعتبارها هي المالك لهذه الأموال، وبالتالي فهي المدين بضمان وجود العين المؤجرة، وتمكين المستأجر من الانتفاع بها طول مدة العقد، أما إذا هلكت هلاكاً كلياً قبل انقضاء هذه المدة فيترتب عن ذلك انفساخ العقد بقوة القانون، لكن هذه الأحكام المنصوص عليها في القواعد العامة ليست من النظام العام، إذ يجوز للأطراف الاتفاق على مخالفتها، ومنه إعفاء المؤجر من تحمل تبعية الهلاك وإلقائها على عاتق المستأجر، وهو الأمر الذي أدى بشركات الاعتماد الإيجاري بصفقتها الطرف القوي في العلاقة العقدية إلى إدراج بند في العقد يقضي بإعفائها من تحمل تبعية الهلاك وإلقائها على عاتق المستأجر، الذي غالباً ما نجده في حاجة إلى التمويل، وهو الحريص على إبرام العقد، مما يجعل شركات الاعتماد الإيجاري في موقف أقوى أثناء التفاوض حول بنود العقد، فتدرج في العقد بند يعفيها من تحمل تبعية الهلاك وإلقائها على عاتق المستأجر حرصاً منها على المحافظة على حقوقها باسترداد جميع ما قدمته من أموال بالإضافة إلى الفوائد المرجوة، وسبيلها لتحقيق ذلك هو اشتراطها على المستأجر تأمين الأموال المؤجرة لدى شركة التأمين<sup>1</sup>، والاكنتاب لديها ضد كل الأخطار والالتزام بدفع الأقساط لمصلحة المؤجر، فإذا هلكت الأموال المؤجرة يفسخ العقد بقوة القانون، ويتحصل المؤجر على بدل الإيجار المتبقي على طول مدة العقد من شركة التأمين بالإضافة إلى الثمن المتفق عليه عند نهاية

<sup>1</sup> بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص 361

الإيجار إذا ما رغب المستأجر في شراء الأموال المؤجرة<sup>1</sup> ، وبذلك تنتقل تبعية هلاك الأموال المؤجرة إلى المستأجر، باعتباره هو الذي يدفع أقساط التأمين، وتعتبر شركة الاعتماد الإيجاري هي المستفيد من وثيقة التأمين<sup>2</sup>، وبالتالي ففي حالة الهلاك الكلي للأموال المؤجرة يعتبر العقد مفسوخا بقوة القانون وتتحصل شركة الاعتماد الإيجاري على مستحقاتها من شركة التأمين.

---

<sup>1</sup> عبد الرحمان السيد قرمان، مرجع سابق، ص 110

<sup>2</sup> أنظر المادة 17 والمادة 41 من الأمر 96-09 ، مرجع سابق

## خلاصة الفصل

تناولنا في هذا الفصل فسخ وانفساخ عقد الاعتماد الإيجاري أي النهاية الغير طبيعية فإنه في حالة توفر أحد أسباب الفسخ يجوز للطرف المتضرر المطالبة بالفسخ وله الحق في طلب التعويض ، فينتج عن ذلك استرداد العين المؤجرة والحصول على التعويض الذي يتم تقديره والاتفاق عليه في بند خاص ، فيكون إما اتفاقيا عن طريق شرط جزائي ، أو قضائيا يختص به القضاء ، أما في حالة عدم تنفيذ الالتزام وكانت هذه الاستحالة ترجع لسبب أجنبي ، فان هذا الالتزام ينقضي ويترتب على انقضائه انفساخ العقد من تلقاء نفسه وبحكم القانون .

الملك

### الخاتمة :

يعد عقد الاعتماد الإيجاري أحد الآليات التعاقدية الحديثة التي ساهمت في دعم الاستثمار وتمويل المشاريع، لما يوفره من مرونة مالية وإمكانية الحصول على الأصول دون الحاجة إلى توافر التمويل الكامل منذ البداية. غير أن لهذا العقد نهاية حتمية، سواء بانقضاء مدته المحددة أو بتحقيق أحد أسباب الانفساخ أو الفسخ، أو بانتقال الملكية إلى المستأجر في حال ممارسته لخيار الشراء، وتكمن أهمية هذه المرحلة في كونها تحدد مصير العلاقة التعاقدية بين الطرفين وتُبرز آثارًا قانونية واقتصادية تترتب على كلا الطرفين، كإرجاع العين المؤجرة، أو تجديد العقد، أو تملكها نهائيًا.

إن فهم الأحكام المتعلقة بنهاية عقد الاعتماد الإيجاري، سواء من حيث الإجراءات الشكلية أو الأثر القانوني، يعد ضروريًا لضمان حماية حقوق كل من المؤجر والمستأجر، وتفادي النزاعات المحتملة. لذلك، من الضروري أن تُضبط هذه الأحكام بدقة ضمن العقد، بما يراعي التوازن العقدي ويضمن الشفافية والوضوح.

تبنى المشرع الجزائري هذا النوع من العقود في بداية الإصلاحات الاقتصادية، لينظمها فيما بعد بموجب الأمر 96-09 المؤرخ في 10 يناير 1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري. يعتبر عملية مالية من الوجهة الاقتصادية تتحقق من الوجهة القانونية من خلال عقد الإيجار، تمارس من قبل أشخاص معنوية مؤهلة قانونًا ومعتمدة بهذه الصفة، مع تعامل اقتصادي سواء كان جزائري أو أجنبي شخص طبيعي أو شخص معنوي تابع للقانون العام أو الخاص، ويكون محل هذا العقد أصول منقولة أو غير منقولة أو محلات تجارية أو مؤسسات حرفية ذات الاستعمال المهني.

ومن خلال ما سبق يجعلنا نستخلص جملة من النتائج .

1- إن تخصيص المشرع الجزائري لعقد الاعتماد الإيجاري بقوانين ومراسيم دليل كبير على أهمية هذا العقد وتحمل كامل الالتزامات الملقاة على عاتق كل من المؤجر والمستأجر من اجل صحة وإتمام هذا العقد.

2- ينقضي عقد الإعتماد الإيجاري كسائر العقود بإنهاء مدته في العقد، بعد قيام كل طرف بالتزاماته التعاقدية، غير أن هذا العقد يتميز ببعض الخصوصية من خلال الخيارات الثلاثة الممنوحة للمستأجر في نهاية العقد، وهي خيار شراء الأصل المؤجر و لها الدافع من اللجوء إلى هذا الخيار هو الحصول على بعض الامتيازات، بالإضافة إلى خيار تجديد العقد لمدة ثانية و بشروط جديدة و أقل من الأولى، أما الخيار الأخير فهو رد الأصل المؤجرة.

3- ينقضي عقد الإعتماد الإيجاري أيضا بطريقة غير طبيعية أي إنهائه قبل حلول أجله، في حالة ما إذا أخل أحد الأطراف بالتزاماته التعاقدية أو توفرت إحدى حالات الفسخ، فيفسخ العقد و يتم إسترداد الأصل المؤجرة و طلب التعويض إما اتفاقيا أو عن طريق القضاء .

4- نلاحظه أن المشرع عند تنظيمه لالتزام المستأجر برد الأصل المؤجر عند نهاية العقد جاء موافقا لما هو منصوص عليه في القواعد العامة لعقد الإيجار، إلا فيما تعلق بالاختصاص القضائي، حيث منح الحق للمؤجر أن يلزمه برد الأصل المؤجر عن طريق أمر يصدره القاضي الاستعجالي. ولعل ذلك راجع إلى حماية حق ملكية المؤجر على الأصل المؤجر من استعمال هذا الأصل استعمالا مخالفا للقانون.

5- وصلنا كذلك إلى أن المستأجر التمويلي أنقل كامل كاهله بالعديد من الالتزامات بما فيها تحمله للالتزامات التي هي من المفروض عالقة في ذمة المؤجر التمويلي خاصة عند وقوع فسخ العقد أين يكون المستأجر التمويلي ملزما بالتعويض سواء جاء فسخ العقد بطلب من المؤجر التمويلي، أو بطلب منه، وفي هذا الصدد يتبين وجود إجحاف في حقه.

6- الأخير تجدر الإشارة إلى خاصية أخرى تميز هذا العقد بالخصوص عن سائر العقود وتتمثل في منح للمستأجر التمويلي عند انقضاء العقد انقضاء عاديا شراء الأصل المؤجر نظرا لقيمتها السوقية المنخفضة مع امتلاك المؤجر للأقساط المدفوعة.

### التوصيات

بناء على النتائج المتوصل إليها من خلال هذه الدراسة نوصي بما يلي:

1- 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 موقفا من هذه المسألة.

2- ضرورة خلق توازن فيما يخص التزامات طرفا عقد الاعتماد الإيجاري والقيام بإعادة دراسة الشروط المجحفة في حق المستأجر.

3- ضرورة إعادة النظر في نصوص الأمر 09-96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري خاصة من ناحية إعطاء القاضي السلطة في مكافحة البنود التعسفية التي جاءت في غير صالح المستأجر كالبنود الجزائي المتعلق بالتعويض في حال فسخ العقد و ذلك بالحد منها إما بإلغائها أو إجراء تعديلات عليها.

4- النص على جزاء عدم تقيد المستأجر بالتزامه المتمثل في رد الأصول المؤجرة إلى المؤجر عند نهاية العقد، حيث أن عدم إرجاعه للأصل يترتب عنه جريمة وهي جريمة خيانة الأمانة المنصوص عليها في قانون العقوبات الجزائري.

5- تبيان الآثار الناتجة عن انقضاء عقد الاعتماد الإيجاري بشكل واضح باعتبار أن المشرع الجزائري في الأمر رقم 09-96 لم يبين موقفه من مدى تأثير انقضاء عقد الاعتماد الإيجاري.

6- إقامة ملتقيات وأيام دراسية بحضور رجال قانونيين للتعريف بهذا العقد.

الملك  
الملك  
الملك

## إجراء إشهار عقاري

رسم مجانيا	في ..... مجلة ..... رقم .....	إيداع مجلة : ..... رقم : .....
بلدية : ..... ، قسم : .....	مراجعة مسح الأراضي (في حالة عقار مسوح)	إطار مخصص للمحافظ العقاري لسيدي عيسى
<p>مجموعة ملكية رقم ..... ، حصة رقم : .....</p>		
<p><b>عقد تمويل بالاعتماد الايجاري على اصول غير منقولة الشروط العامة</b></p>		
<p>لدى الأستاذ بن فرحات محمد الموثق بمحكمة الرويبة الكائن مكتبه بالتعاونيّة العقاريّة الياسمين رقم 08 حي البرتقال الرويبة الموقع أدناه. - حضر -</p> <p>- بنك البركة الجزائري، شركة مساهمة ذات رأسمال قدره (10.000.000.000 دج) الكائن مقرها الاجتماعي بحي بوتلجة هويدف بن عكنون (الجزائر) المؤسسة بموجب عقد حرره الأستاذ بن عبيد محمد الطاهر بتاريخ 01/03/1990 ، المعدل قانونيا الأساسي عدة مرات آخرها التعديل الذي تلقاه الموثق الموقع أدناه بتاريخ 09 ديسمبر 2009 و المسجل بمقتضية التسجيل والطابع بالرويبة في 10 ديسمبر 2009 وصل رقم 10907525 ، بحقوق قدرها 300.000.00 دج، والمقيدة بالمركز الوطني للسجل التجاري لولاية الجزائر في 28 ديسمبر 2009 تحت رقم ب0014294-16/00 ، رقمها الجبائي 000016001429426 ، رقمها الإحصائي 099116010000160 ، الحاضرة عنها السيدة سدي عمرة بصفتها مديرة وكالة الشراكة الكائنة ب13 شارع عبان رمضان الشراكة الجزائر المفوضة لهذا الغرض بموجب التفويض الموقع من طرف المدير العام للبنك السيد محمد الصديق حفيظ بتاريخ 20 ديسمبر 2012 ، تحت رقم 2012/266 المودعة نسخة منه لدى الموثق الموقع أدناه بتاريخ 11 فيفري 2013 والمسجلة بمقتضية التسجيل والطابع بالرويبة بتاريخ 26 فيفري 2013 بحقوق قدرها 500.00 دج وصل رقم 11301306 وهي من جنسية جزائرية.</p> <p>ويشار إليه فيما يلي بالبنك</p> <p>- المؤسسة ذات الشخص الوحيد وذات المسؤولية المحدودة المسماة *إنزا للأشعة الطبية* باللاتينية *EURL ELSA IMAGERIE MEDICAL* الكائن مقرها الاجتماعي ب السوق المغطاة محل رقم 01 سيدي عيسى بلدية سيدي عيسى ولاية المسيلة ، رأسمالها 100.000.00 ، موضوعها التصوير الطبي، المؤسسة بموجب العقد التوثيقي الذي تلقاه الأستاذ إيمنداسن محند أمزيان موثق بمحكمة سيدي امحمد بتاريخ 05 مارس 2015 المسجل بمقتضية التسجيل والطابع بالجزائر الوسطى بتاريخ 15 مارس 2015 وصل رقم 11501001 بحقوق قدرها 1.000 والمقيدة بالمركز الوطني للسجل التجاري لولاية المسيلة بتاريخ 22 جوان 2015 تحت رقم ب150564004-28/00 ، رقمها الجبائي 001528169006048 ، الصفحة الأولى.</p>		

المستلة من طرف مسيرها السيد سعدي حمزة ابن مزيان المولود بسيدي عيسى ولاية المسيلة بتاريخ 06 مارس 1961 رقم شهادة ميلاده 00058، الساكن بـ حي 16 أفريل سيدي عيسى ولاية المسيلة، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم 474297/3586 المسلمة له من دائرة سيدي عيسى بتاريخ 21 أوت 2006 وهو من جنسية جزائرية.-----  
ويشار إليها فيما يلي المستأجر -

تمهيد:

بالإشارة إلى:-----

- أحكام القانون الأساسي لبنك البركة الجزائري المتعلقة بالتزامه في التعامل وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة.-----

- الشروط المصرفية العامة المعمول بها لدى بنك البركة الجزائري.-----

- اتفاقية الحساب الجاري المبرمة بين بنك البركة الجزائري والمستأجر عند فتح الحساب والتي تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد.-----

حيث أن المستأجر طلب من البنك شراء الأصول غير المنقولة الموصوفة في المادة 2 أدناه على أن يستأجرها من البنك على سبيل الاعتماد الاجاري بمفهوم الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10/01/1996.-----

حيث أن البنك اشترى الأصول غير المنقولة بناء على طلب المستأجر لغرض تأجيرها له على سبيل الاعتماد الاجاري.-----

حيث أن بنك البركة الجزائري وكل المستأجر بمهمة اختيار البائع والتفاوض معه وتقرير مواصفات وخصائص وثمان شراء العقار المراد استجاره وتوقيع العقد التجاري المتعلق بذلك وتسلم الأصول غير المنقولة نيابة عن البنك.-----

حيث أن الطرفين يتمتعان بالأهلية القانونية والشرعية الخالية من أي عيب لإبرام هذا العقد حيث أن الطرفين راضيان، فقد اتفقا على ما يلي:-----

المادة الأولى: الموضوع:-----

بطلب من المستأجر يلتزم البنك بموجب هذا العقد بتأجير الأصول غير المنقولة المذكورة أدناه للمستأجر الذي قبل بذلك وفقا للشروط المنصوص عليها في هذا العقد على سبيل الاعتماد الاجاري على أصول غير منقولة.-----

المادة الثانية: تعيين الأصول غير المنقولة:-----

قطعة أرض صالحة للبناء كائنة بالتجزئة الترابية المسماة 'الموق المغطاة' بسيدي عيسى ولاية المسيلة تحمل رقم 04 من مخطط التجزئة تقدر مساحتها بثلاثمائة وستون متر مربع (360 م<sup>2</sup>) وهي محدودة كما يلي:-----

- من الشمال: مسكن.

- من الشرق: شارع.

- من الجنوب: مسكن.

- من الغرب: مسكن.

كما هو موجود هذا العقار يمتد ومتواصل وما يحتوي عليه من المنافع والمرافق من غير أي استثناء ولا تحفظ وهو معروف أتم المعرفة من ممثل المشتري الذي أقر أنه رآه وعابنه لغرض هذا العقد.-----

المادة الثالثة: مدة الإيجار غير القابلة للإلغاء:-----

حددت مدة الإيجار غير القابلة للإلغاء بمائة وعشرون (120) شهرا بما فيها ستة (06) أشهر كتأجيل عن الدفع، يسدد في شكل أقساط شهرية عددها مائة وخمسة عشر (115) قسط، يحل القسط الأول منها بتاريخ 09 فيفري 2016 والقسط الأخير بتاريخ 09 أوت 2025 .

الصفحة الثانية



في حالة تسلم الأصول غير المنقولة قبل هذا التاريخ فإن أحكام هذا العقد يبدأ سريانها ابتداء من التاريخ الفعلي لتسلم الأصول غير المنقولة ويستحق البنك مقابل حق انتفاع المستأجر بالأصول غير المنقولة بدل إيجار على أساس مدة الانتفاع قبل تاريخ سريان هذا العقد .  
و تسرى ابتداء من هذا التاريخ وخلال كل مدة الإيجار كافة حقوق وواجبات البنك والمستأجر المترتبة بموجب هذا العقد و تصبح نافذة قانونا .

المادة الرابعة: تسليم الأصول غير المنقولة:-----  
يتم تسليم الأصول غير المنقولة بموجب محضر تسليم موقع من البائع الأول ترسل نسخة منه إلى البنك.

- يلتزم المستأجر بعدم العدول عن استئجار الأصول غير المنقولة من البنك لأي سبب كان وكل عدول عن الاستئجار من قبل المستأجر يمكن أن يؤدي إلى تطبيق أحكام المادة 15 أثناء إذا رأى البنك ذلك.

- بموجب التوكيل المنصوص عليه في التمديد أعلاه فإن المستأجر مسؤول عن مطابقة الأصول غير المنقولة للمواصفات أو صلاحياتها للاستعمال و يتحمل تبعات أي خلل بهذا الشأن باعتباره متدينا أو مقصرا في أداء الوكالة كما يتحمل أيضا بصفة عامة كل نزاع قد ينشا بخصوص الأصول غير المنقولة مع البائع الأول أو مع أي جهة كانت .  
-في حالة نشوب أي نزاع مع البائع الأول أو أي جهة أخرى فإن المستأجر مفوض بالتصرف واتخاذ الإجراءات اللازمة في هذا الشأن.

المادة الخامسة: المطابقة:-----  
في حالة ما إذا ظهر من تفتيش المستأجر لبعض أو كل الأصول غير المنقولة عدم مطابقة هذه الأخيرة للخصائص المتفق عليها مع البائع الأول، يجب عليه أن يخبر بذلك البنك وذلك بإرسال نسخة من الإشعار المكتوب الموجه إلى البائع الأول بحالات عدم المطابقة المكتشفة

المادة السادسة: الملكية:-----  
تبقى ملكية الأصول غير المنقولة كاملة للبنك خلال مدة هذا العقد، إلى غاية تسديد المستأجر لكل أقساط الإيجار المنصوص عليها في جدول التسديد الملحق بهذا العقد وحصول المستأجر من البنك على إبراء بذلك.

المادة السابعة: واجبات المستأجر:-----  
خلال كل مدة هذا العقد، يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأصول غير المنقولة طبقا للقواعد الشرعية ولأحكام القوانين والأعراف والتنظيمات المعمول بها حاليا ومستقبلا وفقا للمتطلبات المهنية والاحترافية والتكفل بالصيانة الدورية لها.

كما يلتزم المستأجر خلال مدة سريان هذا العقد باستعمال الأصول غير المنقولة طبقا للمغاية التي استأجرت من أجلها والحفاظ عليها بحرص الرجل المهني.  
ويلتزم على وجه الخصوص بإجراء الإصلاحات المتعلقة بالصيانة الدورية أو التشغيلية التي يتبين أنها ضرورية أثناء تنفيذ هذا العقد، مع احترام المقاييس والنظم المعمول بها وكذا إخضاع الأصول غير المنقولة للمراقبة القانونية أو التنظيمية.

المادة الثامنة: التأمين على الأخطار:-----  
1- يوكل المستأجر بتأمين الأصول غير المنقولة وتجديد التأمين طويلة مدة الإيجار ضد كافة الأخطار لفائدة البنك وعلى نفقته وفي هذا الإطار يجب أن:

الصفحة الثالثة



تنص عقود التأمين أو ملحقاتها على التزام المؤمن على أن يدفعوا للبنك أي تعويض ناجم عن حادث سبب خسارة لكل الأصول غير المنقولة أو جزء منها. -----  
غير أنه في حالة ما إذا كانت الأضرار بسيطة الأهمية وبعد معاينة الخبير التابع للمؤمن والذي يقر بإمكانية إصلاح الضرر فعلى المستأجر أن يعيد تهيئة الأصول غير المنقولة للاستعمال على أن يقوم البنك بإعادة دفع كل تعويض قبضه من المؤمن بهذا الخصوص إلى المستأجر بعد استظهار بيان بالإصلاح الذي تم في حدود ما تحمله المستأجر من نفقات في هذا الشأن -  
ينص عقد التأمين أنه في حالة ما إذا بادر المؤمنون أو أحد منهم بإبطال أو إلغاء هذه التأمينات أو بعض منها، أو بتعديل الضمانات بكيفية قد تمس بمصالح البنك فإن البنك لا يواجه بهذا الإبطال أو الإلغاء أو التعديل إلا بعد مضي خمسة عشر (15) يوماً بعد إبلاغه برسالة مضممة مرفقة ببيان استلام من طرف المؤمن أو المؤمن المعنيين و يلتزم المستأجر باكتتاب تأمين جديد أو إضافي لفائدة البنك يغطي كافة المخاطر الناتجة عن الإبطال أو الإلغاء أو التعديل المذكور. -----

- ينص عقد التأمين على أنه لا يمكن إجراء أي إبطال أو إلغاء أو تعديل قد يضر بمصالح البنك بطلب من المستأجر قبل الحصول على إذن كتابي مسبق من البنك مادام المستأجر مرتبط بالتزامات اتجاه البنك. -----

2- يجب على المستأجر أن يوجه إلى البنك شهادات يسلّمها المؤمنون تؤكد للبنك على أن التأمينات المنصوص عليها بالألفاظ الواردة في هذه الفقرة قد تم اكتتابها من قبل المستأجر وذلك خلال الثمانية أيام التي تلي تاريخ تسلم المستأجر للمنقول أو جزء منه. -----

3- يلتزم المستأجر بتنفيذ كل التعهدات المنصوص عليها في هذه المادة والتي تستوجبها التأمينات وأن يقدم كل المستندات للبنك متى طلب منه ذلك. -----

4- في حالة عدم تنفيذ المستأجر لالتزاماته المنصوص عليها في هذه المادة يمكن للبنك وفق ما يركّبه، أن يفسخ العقد في إطار الشروط المنصوص عليها في المادة 15. -----  
المادة التاسعة: إخطار البنك بالحوادث:

يجب على المستأجر أن يعلم البنك على جناح السرعة بأي حادث خطير قد يطرأ على الأصول غير المنقولة أو جزء منها مع الإشارة إلى تاريخ، مكان وظروف الحادث وكذا طبيعة الأضرار التي تعرضت لها الأصول غير المنقولة أو الجزء المتضرر منها وحجم هذه الأضرار. -----

المادة العاشرة: مسؤولية المستأجر المدنية وغيرها: -----  
يتحمل المستأجر وحده مسؤولية الأضرار الجسدية أو المادية التي يتعرض لها الغير بسبب الأصول غير المنقولة أو جزء منها في حالة التعدي و التقصير يضمن البنك في هذه الحالة من أي رجوع للغير عليه. -----

يلتزم المستأجر بالإبقاء على التأمينات الواردة في هذه المادة سارية المفعول وبأن تنفذ بحرص وعلى نفقاته الخاصة كل الالتزامات التي تنبثق عن هذه التأمينات أثناء مدة سريان هذا العقد و خاصة فيما يتعلق بالدفع المنتظم لأقساط التأمين، وعليه أن يقدم كل المستندات عند أول طلب من البنك. -----

كما يجب أن تنص التأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة على مسؤولية المؤمن في إعلام البنك في حالة ما إذا توقف المستأجر عن دفع أقساط التأمين أو في حال فسخ هذه التأمينات



إذا لم ينفذ المستأجر أحد الالتزامات الخاصة بالتأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة يمكن للبنك وفق ما يترتب عليه إما أن يفسخ عقد الاعتماد الإيجاري حسب الشروط المتضمنة في المادة 15 الأتي ذكرها أو يكتب بمبادرته الشخصية التأمينات التي لم يكتبها المستأجر على نفقة هذا الأخير.

المادة الحادية عشر: إحالة الحقوق إلى الغير.

يمكن للبنك أثناء سريان هذا العقد أن يقوم بإحالة حقوقه المترتبة عن هذا العقد إلى الغير. في هذه الحالة على هذا الغير المحال إليه أن يلتزم بمواصلة تنفيذ هذا العقد بنفس الشروط المنصوص عليها فيه.

لا يسمح للمستأجر أن يتصرف في الأصول غير المنقولة ببيع أو رهن أو إيجار من الباطن أو غير ذلك ولا أن يقوم بتحويل العقد إلى شخص ثالث دون موافقة مكتوبة من البنك. --- زيادة على ذلك في حالة تدخل شخص ثالث دائن للبنك أو دائن المستأجر بدعوى مطالبة على كل الأصول غير المنقولة أو جزء منها عن طريق المعارضة أو الحجز، يجب على المستأجر أن يحتج ضد هذه الادعاءات وأن يبلغ البنك حالاً حتى يحافظ على مصالحه وإذا تم الحجز رغم ذلك، فإن للمستأجر الخيار بين أن يدفع في الأجل المحددة، الإجراءات المستحقة الباقية أو أن يعيد الأصول غير المنقولة إلى البنك.

وعليه أن يتحمل كل النفقات والتكاليف المستحقة بصدد إجراء رفع اليد ويكون مسؤولاً عن أي ضرر ناتج عن خطأ أو تأخير في إعلام البنك ولا يمكن تجنب هذا الالتزام بالدفع إلا في الحالة الاستثنائية التي يتبين بموجبها أن الشخص الثالث يتدخل بوصفه دائن للبنك.

المادة الثانية عشر: بدل الإيجار وما يلحق من رسوم وضرائب وغيرها:

- حدد المبلغ الإجمالي للإيجارات بـ 85.195.569,55 دج خارج الضرائب والرسوم وقد التزم المستأجر بتسديد الإيجارات المستحقة على أقساط وفقاً لجدول التسديد المرفق بهذا العقد والذي يعد جزء لا يتجزأ منه وفي موطن البنك الموضح في مقدمة هذا العقد.

- وفي حالة تأخر المستأجر عن سداد أي قسط من الأقساط في أجله تحل باقي الأقساط يصبح جميعها حالة الأداء.

كما يترتب عن هذا التأخير تسديد المستأجر لغرامة تأخير حسب النسبة المنصوص عليها في الشروط المصرفية. كل رسم أو ضريبة أو أي حق آخر مستحق بالجزائر قد يتعلق بالإيجارات كما هي محددة أعلاه تقع على عاتق المستأجر وحده بما فيها الغرامات أو العقوبات المستحقة على الرسوم والضرائب أو الحقوق الأخرى المذكورة أعلاه.

في حالة الدفع المسبق لأقساط الإيجار غير المستحقة بعد، وفي حالة موافقة البنك على ذلك يتم مراجعة المبلغ الإجمالي للإيجار تبعاً لذلك.

كما يمكن مراجعة أقساط الإيجار المستقبلية سنوياً وفق ارتفاع معدل إعادة الخصم المطبق من قبل بنك الجزائر وذلك بإضافة الفارق بين المعدل الساري في السنة المنقضية والمعدل الساري على الفترة التأجيلية الجديدة إلى نسبة العائد المستند إليه في تحديد أقساط الإيجار بتاريخ توقيع العقد وللمستأجر الحق في هذه الحالة التسديد المسبق للإيجارات المتبقية على عاتقه.

كل أقساط الإيجار المدفوعة من قبل المستأجر بما فيها الدفعة المسبقة تعتبر ملكاً للبنك ولا يحق للمستأجر المطالبة بها حتى في حالات فسخ عقد الإيجار المنصوص عليها في المادة الخامسة عشر أدناه.

يسمح المستأجر للبنك صراحة بأن يقطع من أي حساب مفتوح باسمه المبالغ المستحقة للبنك بموجب هذا العقد كما يلتزم المستأجر باكتتاب البنك لسندات لأمر أو سلفات بقيمة الإيجارات المستحقة.

#### المادة الثالثة عشر: تحديد أقساط الإيجار.

تم احتساب وتقدير أقساط الإيجار وفقا للمعطيات التي قدمها المستأجر حول ثمن و شروط بيع الأصول غير المنقولة و آجال التسليم و تاريخ دفع التسبيقة وكذا عند الاقتضاء سعر صرف عملة الدفع عند تسديد كل قسط.

في حالة تعديل أحد هذه العناصر، يتم تسوية أقساط الإيجار بالزيادة أو النقصان، وفقا للمبلغ النهائي المدفوع إلى البائع الأول و كذا الضرائب، العمولات و أتاوات و غرامات التأخير و أرباح أو خسائر الصرف و المصاريف الأخرى التي يكون قد أنفقها البنك من جراء هذا التعديل خاصة إذا تعلق الأمر بتأخر في التسليم.

#### المادة الرابعة عشر: خيار شراء العين المؤجرة.

يرفع المستأجر خيار الشراء بموجب رسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام موجبة للمؤجر في أجل أقصاه 15 يوم قبل انتهاء مدة الإيجار بعد وفائه لجميع أقساط بدل الإيجار وذلك بالقيمة المتبقية.

#### المادة الخامسة عشر: فسخ العقد.

يتم فسخ هذا العقد و يحق للبنك حينئذ استرجاع الأصول غير المنقولة والتصرف فيها إما بالبيع أو الإيجار أو غير ذلك في الحالات الآتية:

- في حالة وقوع المستأجر في توقف عن الدفع وكذا حالة التسوية القضائية أو تصفية الممتلكات أو توقف النشاط.

- في حالة عدم دفع أي قسط من أقساط الإيجار أو عمولة أو مصاريف أو نفقات تابعة مستحقة للبنك أو ضرائب أو رسوم بموجب هذا العقد وذلك بعد خمسة عشر يوم بداية من تاريخ استحقاق الإيجار المذكور والعمولة و المصاريف و النفقات التابعة وذلك بعد إرسال إنذار بالفاكس و/ أو رسالة مضمنة مع إشعار بالاستلام أو مبلغة عن طريق محضر قضائي.

- في حالة عدم احترام أحد الالتزامات الأخرى المكتتبه من قبل المستأجر مع /أو من قبل الضامن حسب نصوص هذا العقد أو الضمان إلا إذا تم تدارك ذلك في أجل لا يتعد 15 يوما منذ إرسال الرسالة المضمنة مع إشعار بالاستلام.

- في حالة وقوع حادث قد يمس بصلاحية الضمان الذي أصدره الضامن إلا إذا قدم للبنك بديلا عن هذا الضمان و الذي يكون مقبولا حسب تقدير البنك.

- في حالة عدم تمكن البنك لأي سبب كان من أخذ رهن عقاري من الدرجة الأولى على الممتلكات المخصصة من المستأجر كضمان لتسديد التمويل محل هذا العقد، أو سبق و أن خصصت هذه الممتلكات لفائدة بائع أو أي دائن آخر.

- في حالة البيع الودي أو القضائي للممتلكات المخصصة من طرف المستأجر كضمان و كذلك في حالة إيجارها أو تخصيصها كضمان في شركة تحت أي شكل كان دون إذن مسبق من البنك.



- في حالة تحويل المستأجر لكل أو جزء من عملياته المالية الناتجة عن النشاط ذي الصلة باستغلال العقار محل الاعتماد الإيجاري إلى مؤسسة مالية أخرى غير بنك البركة الجزائري  
- في حالة وفاة المستأجر إذا كان شخصا طبيعيا يمكن للورثة الاستفادة من أحكام هذا العقد بشرط أن يكونوا قادرين حسب تقدير البنك غير القابل للمراجعة أو المنازعة على احترام وأداء الالتزامات المترتبة عليهم بموجب هذا العقد..

كما يحق لهم تملك الأصول غير المنقول مقابل التسديد لأقساط الإيجار بموجب أحكام المادة 12 أعلاه.

- في حالة فسخ عقد شراء الأصول غير المنقولة من البائع الأول لأي سبب من الأسباب وخاصة إذا تعلق الأمر بعطب أو عيوب خفية تضر بكامل الأصول غير المنقولة أو جزء منها.

وبصفة عامة في كل الحالات الواردة في القانون.

ويترتب على فسخ عقد الاعتماد الإيجاري ما يلي :

\* يكون المستأجر ملزم بتسديد أقساط الإيجار المستحقة على مواصلة انتفاعه بالأصول غير المنقولة بعد فسخ عقد الإيجار.

\* إذا كان الفسخ ناتج عن إخلال المستأجر بالتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد ، يحق للبنك مطالبته بالتعويض عن الضرر الذي يلحقه من جراء هذا الفسخ.

\* لا يحق للمستأجر أن يحتج بأي حال من الأحوال على قيمة ثمن بيع أو إيجار الأصول غير المنقولة المسترجعة من قبل البنك ولا على المصاريف التي التزم بها هذا الأخير و تحملها بصدد البيع أو الإيجار.

المادة السادسة عشر: البيانات والضمانات:

يلتزم المستأجر بأن يقدم للبنك البيانات والضمانات التالية:

- يسمح القانون الأساسي و/أو الهيكل التنظيمي لممثل المستأجر بإبرام هذا العقد.

- يلتزم المستأجر بصفة قطعية دون قيد أو شرط بالتزامات المكتتبه أو التي سيتم اكتتابها بموجب هذا العقد و بكل التصرفات المرتبطة به.

لقد تم الحصول على كافة التراخيص الإدارية لإمضاء و تنفيذ هذا العقد لاسيما بالنظر إلى التشريع و التنظيم الساري المفعول.

في حالة قيام البنك بإجراء قضائي بصدد نزاع متعلق بهذا العقد لا يمكن طلب أية حضانة قضائية أو تنفيذية لغرض الاعتراض على حجز الأموال سواء من قبل المستأجر أو باسمه .

- يلتزم المستأجر طيلة مدة هذا العقد بـ :

- تنفيذ التزاماته التعاقدية و كل التصرفات المرتبطة بها في آجالها و لاسيما.

- الحصول على جميع التراخيص الضرورية لتنفيذ التزامات هذا العقد و العمل على بقاء سرياتها.

- الامتناع عن تعديل أي عقد أو تصرف متعلق بهذا العقد بدون الموافقة المسبقة للبنك.

- احترام كافة الالتزامات المنصوص عليها في عقد شراء الأصول غير المنقولة من البائع الأول.

- إبرام عقد صيانة على الأصول غير المنقولة مع شركة صيانة مؤهلة و الإبقاء على سرياتها

تبقى التصريحات و الضمانات المذكورة في هذه المادة سارية المفعول طيلة مدة هذا العقد .

الصفحة السابعة



المادة السابعة عشر: حق الرجوع :  
يخول البنك المستأجر بمباشرة الإجراءات القانونية و غيرها في حالة نشوب أي نزاع مع البائع الأول .

يخول البنك المستأجر كل الحقوق و الرجوعات التي يحق له التمسك بها ضد البائع الأول على سبيل الضمان القانوني أو التعاقدية التي ترتبط عادة بملكية الأصول غير المنقولة.

المادة الثامنة عشر : الإطار القانوني والشرعي:

يخضع هذا العقد بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية السمحاء إلى القانون الجزائري لاسيما أحكام الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالاعتماد الاجاري و المرسوم التنفيذي رقم 91/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن كيفيات شهر عقد الاعتماد الاجاري للأصول الغير منقولة .

المادة التاسعة عشر: الضمانات :

ضمانا لتسديد أقساط الإيجار، النفقات و المصاريف الأخرى و بصفة عامة كل الالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد يلتزم المستأجر بتخصيص كل الضمانات العينية و / أو الشخصية التي يطلبها البنك.

المادة العشرون: المصاريف الرسوم و الحقوق:

اتفق الطرفان على أن تكون كل المصاريف و الضرائب و حقوق التسجيل الناجمة والتي قد تنجم بموجب عقد شراء العين المؤجرة من طرف البنك و تلك الخاصة بتحويل ملكية العين المؤجرة لفائدة المستأجر بما فيها حالات إعادة التقييم التي قد تصدر عن إدارة الضرائب و الأتعاب بما فيها أتعاب الموثقين و المحامين و المحضرين القضائيين و محافظي البيع بالمزاد و الوكيل العقاري و مصاريف تقييم الضمانات العينية المخصصة أو المقترحة و كذا مصاريف الإجراءات التي قد يتخذها البنك لتحصيل مبلغ الإيجارات الخاصة بهذا العقد أو المترتبة عنه حالا ومستقبلا، تكون كلها على عاتق المستأجر وحده الذي يوافق على ذلك صراحة وذلك بأن يدفعها مباشرة أو بخصمها من حسابه أو حساباته المفتوحة لدى البنك.

المادة الواحدة و العشرون: الوثائق المرتبطة بالعقد :

تعتبر مرفقات العقد و ملحقاته و أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان، كتابيا جزءا لا يتجزأ من هذا العقد و مكمل له.

المادة الثانية و العشرون: الموطن:

لتنفيذ هذا العقد، اختار الطرفان موطنهما لهما العناوين المذكورة في التمهيد أعلاه.

المادة الثالثة والعشرون: النزاعات:

كل خلاف متعلق بتفسير أو تنفيذ هذا العقد يرفع الى المحكمة التي يقع المقر الرئيسي للبنك في دائرة اختصاصها دون أن يمنع ذلك المؤجر من إمكانية اللجوء إلى أية محكمة أخرى يملك في دائرة اختصاصها المستأجر أصول.

يتخلى المستأجر صراحة أمام المحاكم عن التمسك بأي امتياز بالحصانة القضائية أو التنفيذية الذي قد يمكنه الاستفادة منه .

- التأسيس -

رضي تأسيس هذا العقد لحامل نسخة منه أينما اقتضى الأمر ذلك.

- التسجيل -

يسجل هذا العقد بالرسم الثابت طبقا لمتن قانون التسجيل.

الصفحة الثامنة



- الشهر العقاري -

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية لسيدى عيسى بسعى من الموثق الموقع أدناه.

- إثباتا لما ذكر -

حرر وانعقد بمكتب الموثق الموقع أسفله في سنة ألفين وخمسة عشر.-----  
وفي يومي الثلاثاء و الواحد والثلاثون من شهر أوت.-----

- التسجيل -

سجل بمفوضية التسجيل والطابع بالروبية بتاريخ 16 سبتمبر 2015، بحقوق قدرها  
1.500,00 دج حسب وصل رقم 11507089.-----

- شهادة المطابقة -

يشهد الموثق الموقع أدناه بأن النسخة الحاضرة المتكونة من تسعة (09) صفحات مراجعة  
ومطابقة للأصل وللنسخة المعدة لتلقى الشهر ويصادق على مائة وإثني عشرة (112) سطرا  
على بياض من دون إحالة ولا شطب وعلاوة على ذلك يشهد بأن الهوية الكاملة لطرفي العقد  
المذكورين أعلاه حسب ما هو مشار إليها تبعا لاسمهم ولقبهم قد أثبتت لديه قانونا كما يشهد  
بأنهم من جنسية جزائرية وغير مصابين بنقص الأهلية أو منع طبقا للمادة (65) من المرسوم  
رقم (63/76) المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلقة بالسجل العقاري.

الصفحة التاسعة والأخيرة



## إجراء إشهار عقاري

رسم	في: .....	إيداع
..... 431800.00	مجلة: .....	مجلة: .....
	رقم: .....	رقم: .....

قسم: 11	بلدية: سيدي عيسى	مراجع مسح الأراضي	إطار مخصص للمحافظ العقاري
حصة رقم: .....	مجموعة ملكية رقم: 03	(في حالة عقار مسوح)	ل: سيدي عيسى

بسم الله الرحمن الرحيم

المكتب العمومي للتوثيق

الأستاذ/ عواج محمد

حي 20 أوت 1956 بسيدي عيسى-المسيلة.

بتاريخ: 03 و 2024/12/04.

عقد رقم: 2024/608.

## عقد بيع عقار

لدى الأستاذ/ عواج محمد ، موثق باختصاص محكمة سيدي عيسى الممضى أسفله .

فإن الموقعين أدناه

الطرف البائع:

(01) \* بنك البركة الجزائري ، شركة مساهمة برأسمال قدره 20.000.000.000.00 دج، الكائن

مقرها الاجتماعي فيلا رقم 01 حي بوتلجة هويدف بن عكنون (الجزائر) المنشأة بموجب عقد محرر لدى

الأستاذ/ بن عبيد محمد الطاهر الموثق لدى إختصاص محكمة سيدي أحمد(الجزائر) بتاريخ

1990/03/01 ، والمعدل قانونها الأساسي عدة مرات آخرها التعديل الذي تلقاه الأستاذ/ بن فرحات

محمد الموثق بالروبية بتاريخ 2009/12/09 والمسجل بمقتضية التسجيل والطابع بالروبية

بتاريخ 2009/12/10 وصل رقم 10907525 ، والمقيد بالمركز الوطني للسجل التجاري لولاية الجزائر

بتاريخ 2024/01/04 تحت رقم (00ب1609-001429426)، رقمها الجبالي : 000016001429426 ،

رقمها الإحصائي : 099116010000160 .

- ممثلا بواسطة السيد / فادري رايح بن محمد، (بصفته مدير بالنيابة لوكالة الشراكة 104) ، المولود

ببوعينان (البلدية) في (1972/07/10) ، حسب شهادة ميلاده رقم: 00241 ، صاحب الرقم التعريف

الوطني: 109720287002410000، وبطاقة التعريف الوطنية الصادرة عن بلدية بوعينان بتاريخ:

2022/08/22 تحت رقم: 402702966 ، الساكن ببلدية بوعينان ولاية البليلة، من جنسية جزائرية .

- المفوض لهذا الغرض بموجب عقد إيداع تفويض محرر بمكتب الأستاذة/ ساعد كهينة الموثقة لدى

إختصاص محكمة حسين داي بتاريخ 2023/11/08 .

- الذي صرح أنه باع - بموجب هذا العقد- ملتزما بكافة الشروط والضمانات العادية والقانونية الجاري

بها العمل في مثل هذا الشأن إلى .

الطرف المشتري:

(01) \* شركة ذات المسؤولية المحدودة (ش.ذ.م.م) المسماة : إلزا للأشعة الطبية ( SARL ELSA

IMAGERIE MEDICAL) ، رأسمالها : مائة ألف دينار جزائري (100.000.00 دج) ، مقرها

الاجتماعي: المحل رقم(01) بحي 16 أفريل بالجزيرة الترابية المسماة (السوق المغطاء) بلدية سيدي

عيسى ولاية المسيلة ، المنشأة بموجب عقد تلقاه الأستاذ/مندان موثق بالجزائر بتاريخ 2015/03/05

والمسجل بمقتضية الضرائب والتسجيل والطابع بالجزائر الوسطى بتاريخ 2015/03/15 وصل

رقم(11501001) .

... /... يتبع



والمعدلة بموجب تعديل القانون الأساسي للمؤسسة ذات الشخص الوحيد وذات المسؤولية المحدودة المسماة "إلزا لأشعة الطبية" (EURL ELSA IMAGERIE MEDICAL) المحرر لدى الأستاذين فرحات محمد موثق بالروبية بتاريخ 2015/08/30 تحت رقم (2015/407)، وقيدت هذه المؤسسة بمركز السجل التجاري لولاية المسيلة تحت رقم 15ب0564004-28/00 كما هو ثابت بمستخرج من السجل التجاري "معدل" شخص معنوي الصادر بتاريخ 2015/09/10، الرقم التسلسلي: 700037180، الرقم الجبائي: 001528169006048، والمعدلة بموجب عقد تعديل القانون الأساسي للمؤسسة ذات الشخص الوحيد وذات المسؤولية المحدودة المسماة "م.ش.و.ذ.م.م.إلزا (EURL ELSA) محرر لدى الأستاذ/بلقاسم طارق فتح الدين الموثق بسور الغزلان بتاريخ 2023/06/18 تحت رقم (2023/91)، والمسجلة في أوانها، والذي بموجبه تم تصحيح اسم الشركة: إلزا للأشعة الطبية (ELSA IMAGERIE MEDICAL)، والمعدلة بموجب عقد تعديل القانون الأساسي (إحالة حصص- تغيير الشكل القانوني- تغيير المسير)، المحرر بمكتب الأستاذ الموقع أدناه بتاريخ 2024/03/06، المسجلة بمكتب التسجيل بسيدي عيسى بتاريخ: 2024/03/06 وصل رقم (7780)، وقيدت بمركز السجل التجاري لولاية المسيلة تحت رقم 15ب0564004-28/00 كما هو ثابت بمستخرج من السجل التجاري "معدل" شخص معنوي الصادر بتاريخ 2024/04/14، الرقم التسلسلي: 700193983، الرقم الجبائي: 001528056400433، رقمها الإحصائي: 001528160007849 - ممثلة بواسطة مسيرها السيد/ سعدي جمال بن مراد، مولود بسيدي عيسى (المسيلة) في الثامن من شهر ماي عام الف وتسعمائة وسبعة وثمانون (1987/05/08)، حسب شهادة ميلاده رقم (00900) صاحب الرقم التعريف الوطني: 109871017009000000 الحامل لبطاقة التعريف الوطنية الصادرة عن سيدي عيسى بتاريخ: 2017/04/16، تحت رقم 201436006، المقيم بحي 16 أفريل 1940 بسيدي عيسى ولاية المسيلة، جزائري الجنسية.

(المدن الراهن من جهة).

- الحاضر والقابل صراحة بشراء العقار - المعين أدناه - مؤكدا للموثق انه عالم به ومدركا لأوصافه الأساسية، كما أكد انه عاينه لغرض إبرام هذا العقد.

02 \* بنك التنمية المحلية، شركة ذات أسهم برأسمال قدره (73.000.000.000) دج الكائن مقره الاجتماعي ب (05) شارع قاسي عمار سطاوالي ولاية الجزائر المنشأ بموجب عقد محرر بمكتب التوثيق بشرشال في: 1989/02/20، تحت رقم (125)، والمعدل بموجب عقد محرر لدى الأستاذ/العربي بوعمران العربي في 1995/10/02، والمقيد بالمركز الوطني للسجل التجاري ملحقة ولاية الجزائر، تحت رقم (00 ب 14054)، بتاريخ 2000/09/27، وكالة سيدي عيسى 324 مؤسسة ثانوية مقيدة بالفرع المحلي للمركز الوطني للسجل التجاري لولاية المسيلة بتاريخ 2022/03/06 تحت رقم 00 ب 14054 - 28/62، رقم تعريفها الجبائي: 00001600140549328062.

- ممثلا بواسطة السيد / بلقاسم عيسى، بصفته مدير وكالة سيدي عيسى 324، المولود بتاريخ 1965/12/14 بسور الغزلان حسب نسخة من بطاقة تعريفه الوطنية رقم 107264044، الصادرة عن بلدية سور الغزلان بتاريخ 2018/01/08، صاحب الرقم التعريف الوطني: 109650352009900009، وشهادة ميلاده رقم: 00990 الصادرة عن بلدية سيدي عيسى، جزائري الجنسية.

- المعين في هذا المنصب، بموجب مقرر رقم (634/2024) الصادر بتاريخ 2024/01/30، عن مدير رأس المال البشري للبنك المقرض.

(الدائن المرتين من جهة).

### العرض

- بموجب عقد بيع عقار في إطار عمليات الإعتماد الإيجاري على أصول غير منقولة وفقا لأحكام الأمر رقم (09/96) المحرر بمكتب الأستاذ/بن فرحات محمد الموثق بالروبية بتاريخ 30 و31/08/2015، المسجل بمفتشية التسجيل والطابع بالروبية بتاريخ: 2015/09/16 وصل رقم (11507089)، والمشهر بالمحافظة العقارية بسيدي عيسى بتاريخ 2015/11/22 حجم 78 رقم 02، بين بنك البركة (وكالة الشراكة 104) و شركة ذات المسؤولية المحدودة (ش.ذ.م.م) المسماة: إلزا للأشعة الطبية (SARL ELSA IMAGERIE MEDICAL) الممثلة من طرف السيد/سعدي جمال بن مراد (بالصفة المذكورة أعلاه) الخاص باقتناء عقار كما هو مبين في التعيين أدناه.

.../... يتبع



SARL

EURL

- بموجب عقد تمويل بالإعتماد الإجاري على أصول غير منقولة المحرر بمكتب الأستاذ/بن فرحات محمد الموثق بالروبية بتاريخ 30 و31/08/2015 ، المسجل بمقتضية التسجيل والطابع بالروبية بتاريخ : 2015/09/16 وصل رقم (11507089) والمشهدر بالمحافظة العقارية بسيدي عيسى بتاريخ 2015/11/22 حجم 78 رقم 03 ، المبرم بين بنك البركة (وكالة الشراقة 104) و شركة ذات المسؤولية المحدودة (ش.ذ.م.م) المسماة : إلزا للأشعة الطبية ( SARL ELSA IMAGERIE ) (MEDICAL) الممثلة من طرف السيد/سعدى جمال بن مراد (بالصفة المذكورة أعلاه) ، المستفيد من الإعتماد الإجاري المنتهي بالتملك .

- اللذان طلبا من الموثق الموقع أدناه تحرير عقد بيع بعد تسديد كل الأقساط مدة الإيجار لعقد الإعتماد الإجاري المالي لأصل غير منقول المنتهي بالتملك لفائدة إلزا للأشعة الطبية ( SARL ELSA IMAGERIE MEDICAL) الممثلة من طرف السيد/سعدى جمال بن مراد.

#### تحقيق بيع أصل مؤجر

بموجب هذا العقد صرح السيد / قادري رابح بن محمد، ممثلا لبنك البركة (وكالة الشراقة 104) أنه باع، تنفيذ للوعد بالبيع من جانب واحد المدرج بعقد تمويل بالإعتماد الإجاري على أصول غير منقولة المحلل أعلاه ، مع كافة الضمانات العادية والقانونية الجاري العمل بها في مثل هذا الشأن الى شركة ذات المسؤولية المحدودة (ش.ذ.م.م) المسماة : إلزا للأشعة الطبية ( SARL ELSA IMAGERIE ) (MEDICAL) الممثلة من طرف السيد/سعدى جمال بن مراد ، الذي رضى بذلك ، قبله صراحة الأموال العقار المعين أدناه.

#### التعيين

عقار سكني كان بحي 05 جويلية 1962 بلدية سيدي عيسى ولاية المسيلة ، تقدر مساحته (358م<sup>2</sup>) ، يحمل مجموعة ملكية رقم (03) قسم (11) من مخطط مسح الأراضي لبلدية سيدي عيسى .  
- ذلك العقار مع مايتبعه من منافع وإرتفاقات دون أي تحفظ وإستثناء.

#### أصل الملكية

صرح الطرف البائع السيد/ بنك البركة الجزائري أنه اكتسب ملكية العقار المباع المعين أعلاه ، بموجب الترقيم النهائي في السجل العقاري المشهور بالمحافظ العقارية بسيدي عيسى بتاريخ 2016/10/16 حجم 05 تربيعة 92 .  
- الصادر بشانته الدفتر العقاري رقم (2024/523) المسلم بتاريخ 2024/11/14 .

#### أصل الملكية السابق

ان الطرفين وخاصة المشتري يعفیان صراحة الموثق محرر هذا العقد من التوسع في اثبات أصل ملكية العقار المباع ، ويكتفیان بالبيانات الواردة في عقد الملكية المذكور أعلاه .

#### التأمين

تم اکتتاب عقد التأمين على العقار موضوع هذا العقد طبقا للأمر رقم 03-12 المؤرخ في 2003/08/26 المتضمن التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا حسب ما يبين ذلك عقد التأمين رقم: 1810-1200003781 المؤرخ في: 2024/11/14 الصادر عن الشركة الجزائرية للتأمين saa (وكالة سيدي عيسى).

#### الملكية و الانتفاع

بموجب هذا العقد ، و ابتداء من تاريخه يصبح الطرف المشتري كما هو قائم ، حائزا للعقار المباع له وينتفع بالحيازة الحقيقية والعينية كذلك من تاريخه، أما الملكية التامة فتنتقل إليه بمجرد استيفاء إجراء الإشهار العقاري .

#### التكاليف والشروط

تم هذا البيع وفقا للإلتزامات والشروط العادية والقانونية الجاري بها العمل وخاصة الآتية منها التي يلتزم الطرف المشتري بتنفيذها وهي:

(1) أن يتسلم المبيع في حالته الراهنة من غير أن يكون له حق الرجوع على الطرف البائع من أجل رداءة سطح الأرض أو في باطنها أو فساد في البناء أو خطأ في تعيينه أو في المحتويات المذكورة حيث أن الفرق بين المساحة الحقيقية ولو جاوز الجزء من العشرين منها تبقى لفائدة الطرف المشتري أو على حسابه.

.../... يتبع



(2) أن يتحمل حقوق الارتفاق الظاهرة أو الباطنة الجارية أو المتوقفة المترتبة على العقار المبيع ما لم يمتنع عنها و ينتفع بالتي هي موضوعة لصالحه إن وجدت ذلك كله تحت مسؤوليته من غير أن يقوم على البائع في شأن ذلك ومن غير أن يمنح هذا الشرط أيا كان حقوقا أكثر مما يستحقه بموجب وثائق صحيحة على فرض أن تلك الحقوق لازالت لم تسقط بطول المدة أو بموجب القانون وكذلك من غير أن يضر هذا الشرط بحقوق تنجر لفائدة الطرف المشتري من النصوص الخاصة بالإشهار العقاري .

- وفي هذا الصدد صرح الطرف البائع أنه لم ينشئ بنفسه أي حق ارتفاق و لم يترك لغيره أن يكتسب أي حق من ذلك القبيل على العقار المبيع وأنه لا توجد حسبما يعلم حقوق ارتفاق غير التي يمكن أن تحدث في حالة العقار الطبيعية بموجب القانون .

(3) أن يؤدي من اليوم الذي حاز فيه المبيع الإتاوات والواجبات الناتجة من الاشتراكات والتعهدات والتأمينات إن كانت ، وكذلك سائر الأدعاءات والضرائب وغير ذلك من التكاليف التي من الجائز أن توضع على العقار المبيع .

(4) أن يسد جميع المصاريف والحقوق والرسوم والآتاع التوثيقية الناشئة عن هذا العقد وتوابعه القانونية

#### الثمن

- إتفق الطرفان على أن ثمن البيع المعير عنه في هذا العقد يقدر بـ: ثلاثة وأربعون مليون ومائة وتسعة وسبعون ألف دينار جزائري (43.179.000,00 دج) ، يشمل المبالغ والأقساط المستحقة وما ترتب عنها من غرامات التأخير ، ومبالغ أقساط الإيجار غير المستحقة لمدة الإيجار المتبقية ، سدد الطرف المشتري بموجب شيك محرر من طرف بنك التنمية المحلية BDL (وكالة سيدي عيسى) يحمل رقم (5137066) مؤرخ في: 2024/07/29 ، تم إيداعه بحساب الودائع الخاص بالموثق الموقع أدناه المفتوح لدى الخزينة العامة بالمسيلة بسلم للطرف البائع بعد إتمام الإجراءات القانونية ، وبذلك تبرئ ذمة الطرف المشتري إبراء تاما .

#### الشهر العقاري

ستشهر نسخة من هذا العقد لدى المحافظة العقارية بسيدي عيسى بسعي من الموثق الموقع أدناه .

#### الحالة المدنية وغيرها

ذكر الطرف البائع تحت طائلة العقوبات القانونية أنه من جنسية جزائرية وأنه ليس في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الأداء ولم يطلب الانتفاع بتسوية ودية وأنه برئ مما نصت عليه القوانين الجاري بها العمل الخاصة بالتراث الوطني وليس في الإمكان محاكمته من أجل ذلك وهذا العقار المذكور بيع وهو صاف من كل دين وتعبية.

#### تسليم السندات

سلم الطرف البائع للطرف المشتري المعترف بذلك نسخة من سند الملكية المحلل أعلاه وأبرا ذمة الطرف البائع. ولا يسلم للطرف المشتري أي سند ملكية آخر خاص بالعقار المبيع غير أن له الحق في استخراج ما اراد من الوثائق الأخرى على نفقته وله أن يقوم مقام الطرف البائع في حقوقه بشأن ذلك .

#### تأسيس الرهن

بناء على إتفاقية قرض الإستثمار متوسط المدى (2024/06) المؤرخة في 2024/07/03 مخصصة لتمويل إعادة شراء الإئتمان مبرمة بين بنك التنمية المحلية وكالة سيدي عيسى والمقترض الشركة ذات المسؤولية المحدودة (ش.ذ.م.إلزا للأشعة الطبية (SARL ELSA IMAGERIE MEDICAL) ، المسجلة بتاريخ 2024/07/03 وصل رقم (22262) ، المتضمنة منح قرض للشركة ذات المسؤولية المحدودة (ش.ذ.م.إلزا للأشعة الطبية (SARL ELSA IMAGERIE MEDICAL) ، بمبلغ (43.179.000,00 دج) مخصص لتمويل إعادة شراء الإئتمان منتجا لفوائد تقدر بـ(5,5%) سنويا ، لمدة خمسة (05) سنوات وستة (06) أشهر فترة موجلة الدفع ، وترتيبها لذلك فإن السيد/ سعدى جمال بن مراد بصفته مسيرا للشركة المذكورة أعلاه، وضمانا لتسديد المبلغ المذكور أعلاه يؤسس رهن رسمي عقاري في الدرجة الاولى على العقار المعين أعلاه لفائدة بنك التنمية المحلية (وكالة سيدي عيسى) .

#### الموطن

لأجل تنفيذ هذا العقد وكل توابعه القانونية، إختار الطرفان مقر سكناهما المذكور أعلاه موطننا قانونيا لهما، لمخاطبتهما فيه بصورة اعتيادية عند الاقتضاء.

.../.../ يتبع



### تقويض خاص

صرح اطراف العقد بانهم يفوضون الموثق الممضي أسفله بإجراء التصحيحات أو التعديلات اللازمة والمطلوبة من المصالح المختصة أو تلك التي يقع حولها سهو وهي مطابقة مع سند ووثائق العقد ، طبقا لأحكام المادة 84 من القانون المدني .

### تلاوة القوانين والتأكدات

وقبل اتمام هذا العقد تلا الموثق على الطرفين نص المواد :113، 112، 114، 119، 133، 134، من الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 والمتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم ، والمادة 38 مكرر 2 من قانون الإجراءات الجنائية وبعد استفسارهما كل على حدى ذكر الطرفان تحت طائلة العقوبات المنوّه عنها في المادة 119 و134 من قانون التسجيل المذكور أن هذا العقد يصرح بكامل الثمن المتفق عليه .

- إن هذا العقد يصرح بكامل الثمن المتفق عليه، وعلاوة على ذلك أثبت الموثق الموقع أسفله أنه لا يعلم بأن هذا العقد لم يعدل وغير متناقض مع أي سند مضاد يحتوي علي زيادة في الثمن .  
إثباتا لما ذكر

- حرر بمكتب الموثق الموقع أدناه .  
- في اليوم: الثالث والرابع من شهر ديسمبر عام ألفين وأربعة وعشرون .  
- وبعد التلاوة والشرح وقع الاطراف مع الموثق .

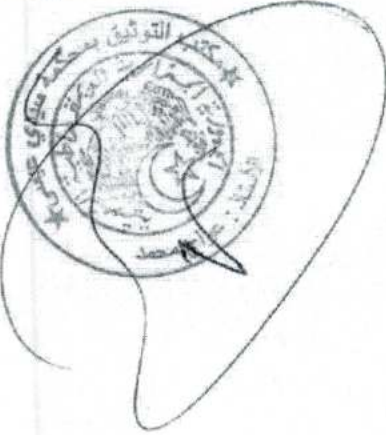
### التسجيل

سجل بمكتب التسجيل والطابع بسيدي عيسى بتاريخ: 2024/12/10 وصل رقم (29472) .

### الإشهاد

أنا الموثق الموقع أدناه أشهد أن هذه النسخة المحتوية على خمسة صفحات مطابقة للأصل وللنسخة التي سيقع عليها الشهر العقاري وأن لا إحالة ولا شطب وأن ثلاثة وأربعون فراغا أبيضاً مسطراً عليه كما أشهد أن الأشخاص المذكورين هنا هم من جنسية جزائرية ، وأنهم لم يتلقوا أية عقوبات تنقص من أهليتهم المدنية طبقاً لمقتضيات المادة (65) من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري .

### الموثق



قائمة  
المراجع

المراجع  
المراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: الكتب

- 1- إلياس ناصيف، العقود الدولية (عقد الليزنج أو الإيجار التمويلي)، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت 2008 .
- 2- إلياس ناصيف، العقود الدولية، عقد التوزيع أو عقد الإيجار التمويلي في القانون المقارن، منشورات الحلبي الحقوقية، 2008 .
- 3- أنور السلطان، مصادر الالتزام في القانون الأردني، منشورات الجامعة الأردنية سنة 1987.
- 4- بخيت عيسى، طبعة عقد التأجير التمويلي وحدوده القانونية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، جامعة بومرداس ، 2011 .
- 5- بسام هلال مسلم القلاب ، التأجير التمويلي ، دراسة مقارنة ، ط1 ، دار الريبة للنشر والتوزيع ، جامعة تونس المنار ، سنة 2009 .
- 6- بسام هلال مسلم القلاب ، التأجير التمويلي، دار الريبة للنشر والتوزيع ، ط1 ، عمان ، الأردن .
- 7- زياد أبو حصوة ، عقد التأجير التمويلي ، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع ، بيروت .
- 8- زياد أبو حصوة، عقد التأجير التمويلي "دراسة مقارنة" ، دار الرأي للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، 2005 .
- 9- زياد أبو حصوة، عقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة ، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، عمان 2008.
- 10- صخر أحمد الخصاونة ، عقد التأجير التمويلي ، دار وائل للنشر والتوزيع ، ط1 ، عمان ، الاردن .
- 11- صخر أحمد الخصاونة ، عقد التأجير التمويلي، دار وائل للنشر والتوزيع ، ط1 ، عمان، الأردن .
- 12- عباس العبودي ، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني ، البيع الايجاري - دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية ، الطبعة الاولى ، دار الثقافة ، عمان ، 2009

- 13- عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، 1997.
- 14- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، دار إحياء التراث الفردي، ج 6، المجلد الأول، بيروت .
- 15- فوزي محمد سامي الشركات التجارية، الأحكام العامة والخاصة، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، د. ب. ن، 1999.
- 16- لعبودي عباس، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع، الإيجار، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، دون بلد نشر، 2009 .
- 17- محمد صبري السعد النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري ، الكتاب الأول، المصادر الإرادية، العقد والإرادة المنفردة، دار الكتاب الحديث، سنة، 2003 .
- 18- نادر عبد العزيز الشافي، عقد الليزنغ، دراسة مقارنة، المؤسسة الحديثة للكتاب، بيروت 2004 ، الجزء الأول.
- 19- نادر عبد العزيز شافي، عقد الليزنغ -دراسة مقارنة، ج1 ،المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2004 .
- 20- نجوى ابراهيم البدالي ، عقد الإيجار التمويلي ، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر ،2005،
- 21- هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي ، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، القاهرة، مصر، ط2، 1997،
- 22- هاني محمد دويدار ، النظام القانوني للتأجير التمويلي، دراسة نقدية في القانون الفرنسي ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، القاهرة ، 1994.
- 23- يوسف فتيحة، أحكام الشركات التجارية وفقا للنصوص التشريعية والمراسم التنفيذية الجديدة، دار العرب للنشر والتوزيع، الجزائر، د س ن.

ثانيا الرسائل والمذكرات العلمية:

• الدكتوراه

- 1- بن بريج أمال ، عقد الاعتماد الإجاري كلية قانونية للتمويل، أطروحة دكتوراه ،جامعة تيزي وزو، 2015 .
- 2- زيوش مبروك ، الاحتفاظ بملكية المنقول المادي في عقد الاعتماد الإجاري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص القانون الخاص، جامعة منتوري قسنطينة، 2008.
- 3- كهينة آيت ساحن، إختلال توازن الالتزامات في عقد الاعتماد الإجاري، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016/05/29.
- 4- نوال قحموس يامي، عقد الإعتماد الإجاري في ظل القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص ، جامعة الجزائر 1 ، 2013/2012.

• الماجستير

- 1- بخيت عيسى، طبيعة عقد التأجير التمويلي وحدوده القانونية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة بومرداس، 2011.
- 2- بن يحيى فتيحة، التمويل بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2013 .
- 3- حوالم عبد الصمد، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإجاري (الليزبنغ) - دراسة مقارنة - مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان .

- 4- 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 .
- 5- هشام بن الشيخ، الاعتماد الإيجاري للعقارات، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون خاص ، كمية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، 2007.

• الماستر

- 1- بن سخري عبد الحليم، الاعتماد الإيجاري آلية بديلة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2015.
- 2- جوادي سيهام، غزو ليندة ، نهاية عقد الاعتماد الإيجاري في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص القانون العام للأعمال ، جامعة بجاية ، 2017 .
- 3- حرة عماد، دور عقد الاعتماد الإيجاري في الاستثمار العقاري وفقا للقانون الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي 2015.
- 4- حمادي تيزيري، غانم مريم ، الخيارات المتاحة للمستأجر التمويلي في عقد الاعتماد الإيجاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2016 .

- 5- دايدة هجيرة، شعبان ليديّة، التزام المستأجر التمويلي برد الأصول المؤجرة عند نهاية العقد، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص: القانون العام للأعمال، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية 2017/2018 .
- 6- عبد الحفيظ نبيل، آثار عقد الاعتمار التجاري والنتائج المترتبة عند الاخلال به، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي ، جامعة المسلة ، 2018/2019.
- 7- عيشوش صابر، إنقضاء عقد الاعتماد الإجاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، قانون أعمال ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، المسيلة ، 2018/2019.

### ثالثا : المقالات

- 1- سامي منصور، نظرية الجمع بين إلغاء العقد وتنفيذ البند الجزائي، دراسة منشورة في مجالات العدل، قسم الدراسات القانونية، بيروت، 1982 .
- 2- ليلي بعثاش ، عقد الاعتماد الإجاري، المجلة الإنسانية ، عدد 33 ، جوان 2010 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري ، قسنطينة، الجزائر 2010.
- 3- هادف حيزية ، تمويل البنوك الإسلامية لعقود البناء والتشييد من خلال التمويل الإجاري ، مجلة دراسات ، عدد 119 ، سنة 2013 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الأغواط ، الجزائر.

### رابعا : القوانين والمراسيم

- 1- التقنين المدني الجزائري، رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 ، الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975 ، يتضمن القانون المدني ، معدل ومتمم.
- 2- الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق ل 10 جانفي 1996، يتعلق بالاعتماد الإجاري، ج ر عدد 3 ، صادرة في 14/01/1996 .

- 3- المرسوم التنفيذي رقم 06-91، مؤرخ في 20/02/2006 ، المحدد لكيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإجاري للأصول غير المنقولة، ج ر عدد 10 ، صادر في 2006/02/26.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 06-90 المؤرخ في ،20/05/2006 والمتعلق بتحديد كيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإجاري للأصول المنقولة، الجريدة الرسمية، عدد،10 الصادر في2006/02/26.
- 5- قرار تحكيمى (المحكم 2وائل طيارة) رقم 31بتاريخ 4، 11، 1999/ المجلة اللبنانية للتحكيم العربي والدولي.

## فهرس المحتويات

	شكر وعرهان
	الإهداء
	فهرس المحتويات
أ . ث	مقدمة
<b>الفصل الأول : انقضاء عقد الاعتماد الإيجاري طبيعيا</b>	
06	تمهيد
07	المبحث الأول: نهاية عقد الاعتماد الإيجاري بشراء الأصل المؤجر
07	المطلب الأول: قواعد شراء الأصل المؤجر
10	المطلب الثاني : كيفية أداء ثمن شراء الأصل المؤجر ومكان الدفع
16	المبحث الثاني: تجديد ورد عقد الاعتماد الإيجاري
16	المطلب الأول: تجديد عقد الاعتماد الإيجاري
19	المطلب الثاني: رد الأصول المؤجرة إلى المؤجر التمويلي
27	خلاصة
<b>الفصل الثاني : انقضاء عقد الاعتماد الإيجاري عن طريق الفسخ والانفساخ</b>	
29	تمهيد
30	المبحث الأول: فسخ عقد الإعتماد الإيجاري
30	المطلب الأول: أسباب وشروط فسخ عقد الإعتماد الإيجاري
37	المطلب الثاني: آثار فسخ عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي
42	المبحث الثاني: انفساخ عقد الإعتماد الإيجاري
42	المطلب الأول: أسباب وشروط انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري
46	المطلب الثاني: آثار انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري
49	خلاصة
51	خاتمة
55	قائمة المراجع
/	الملاحق
/	الفهرس
/	الملخص

## ملخص

في ختام هذه المذكرة، يمكن القول إن نهاية عقد الاعتماد الإجاري تُعد مرحلة حساسة وحاسمة سواء بالنسبة للمؤجر أو للمستأجر، إذ تتطلب هذه المرحلة الإلمام الدقيق بالإجراءات القانونية والتنظيمية التي تحكم هذا النوع من العقود، مع مراعاة الشروط التعاقدية الخاصة بكل حالة وتتنوع طرق إنهاء العقد بين الانتهاء الطبيعي بانقضاء الأجل، أو الفسخ المبكر باتفاق الطرفين أو بسبب إخلال أحدهما بالتزاماته، أو عن طريق التملك النهائي للأصل من قبل المستأجر، وتبرز أهمية هذه المرحلة في ما يترتب عليها من آثار مالية وقانونية قد تنعكس على الوضعية المالية للأطراف لذا فإن حسن إدارة نهاية عقد الاعتماد الإجاري يساهم في حماية مصالح الأطراف وضمان حقوقهم وفق ما تقتضيه القوانين المنظمة.

### Résumé :

En conclusion, la fin du contrat de crédit-bail constitue une étape sensible et déterminante tant pour le bailleur que pour le preneur. Elle exige une parfaite connaissance des procédures juridiques et réglementaires encadrant ce type de contrat, tout en tenant compte des clauses spécifiques à chaque situation. La résiliation peut intervenir de manière naturelle à l'échéance du terme, de façon anticipée par un accord mutuel, ou en cas de manquement contractuel d'une des parties, voire par l'acquisition définitive du bien par le preneur. Cette phase est d'autant plus importante qu'elle génère des conséquences juridiques et financières notables. Ainsi, une bonne gestion de la fin du contrat de crédit-bail permet d'assurer la protection des intérêts et des droits des deux parties conformément aux dispositions légales en vigueur.

**Abstract :**

In conclusion, the termination of a leasing contract is a crucial and delicate phase for both the lessor and the lessee. It requires a thorough understanding of the legal and regulatory framework governing such contracts, as well as attention to the specific contractual clauses applicable to each case. The contract may end naturally upon expiration, through early termination by mutual agreement, due to breach of obligations by either party, or through the final acquisition of the asset by the lessee. This phase is particularly important because of its significant legal and financial implications. Therefore, the proper management of the lease termination process is essential to safeguard the rights and interests of both parties in accordance with applicable laws and regulations.