

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: الحقوق و العلوم السياسية

فرع: الحقوق

تخصص: قانون الأعمال



كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم العلوم القانونية والادارية

رقم: .....

## مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالب(ة): عبد الحفيظ نبيل

تحت عنوان

آثار عقد الاعتماد الايجاري والنتائج المترتبة عند الإخلال به

لجنة المناقشة:

رئيسا  
مشرفا و مقرا  
مناقشا

جامعة المسيلة  
جامعة المسيلة  
جامعة المسيلة

د/بن حليلة ليلي  
د/يرمش مراد  
د/بوعكة الكاملة

السنة الجامعية: 2019/2018

# الشكر

لله الحمد والشكر الذي من علي من فضله العظيم ومنحني الصبر الجميل

وأعانني علي انجاز هذه الدراسة أما بعد :

يسعدني أن أتقدم بأسمى عبارات الامتنان وخالص التقدير الى الأستاذ

يرمض مراد الذي اشرفني علي هذه الدراسة فلم يبخل علينا في تقديم

توجيهاته وإرشاداته ونصائحه القيمة طيلة مدة الدراسة

كما أتقدم بعظيم الشكر والتقدير لكافة الأساتذة الكرام أعضاء الهيئة

التدريسية في كلية الحقوق بجامعة المسيلة وإداريين وعمال

كما أتوجه بالشكر والتقدير الى أعضاء لجنة المناقشة

# الإهداء

الى من دفعني الى العلم والعبء وأضاء دربي بالدعاء أبي الغالي أمي  
الحنونة أطال الله عمرهما

الى رمز التعاون والإخلاص إخوتي وأخواتي

الى زوجتي الغالية الى رياحين حياتي أولادي أميرة - ياسمين - أمين -  
أمير

الى أسرتي الكبيرة أسرة العلم أسرة جامعة المسيلة وخاصة أساتذتي الكرام  
جزاهم الله عندي كل خير

الى جميع زملائي في العمل وكل من قدم لي يد العون

أهدي هذا العمل

مقدمة

## مقدمة:

يعتبر عقد الاعتماد الايجاري من العقود الجديدة التي طرأت على الساحة التجارية في الآونة الأخيرة، وذلك لان عقد لاعتماد الايجاري من عقود التمويل بالائتمان، التي ابتكرها المجتمع القانوني نتيجة عجز عقود الائتمان التقليدية على توفير رأس المال ألائزم للمشروعات على اختلاف أنواعها سواء صناعية أو زراعية أم تجارية بوسائل ومعدات إنتاجية ونظرا لارتفاع أسعارها فان وسائل التمويل التقليدية تتطلب أن يقوم المشروع بتجميد جزء من رأسماله أو تقديم ضمانات كبيرة من شأنها أن تعيق عمل المشروع إضافة الى تعريضه لمخاطر السداد والإفلاس

ونظرا لاحتياج المشروع للتمويل من بداية المشروع وطول حياته بما يمكنه من مواجهة احتياجاته التمويلية على نحو يمكن معه الصمود في مجال المنافسة فكان ميلاد عقد الاعتماد الايجاري في الساحة التجارية في الآونة الأخيرة كحل لتمويل المشاريع الاقتصادية والتجارية

إن فكرة عقد الاعتماد الايجاري تمكن المشروع من الحصول على المعدات والأجهزة دون أن يتحمل المؤجر تكاليف شرائها دفعة واحدة وبطريقة تضمن حقوق الممول عن طريق احتفاظه بملكية المأجور حتى سداد الثمن وبموجب هذه الفكرة يكون عقد الاعتماد الايجاري أداة قانونية فعالة لتمويل المشاريع الإنتاجية بجميع أشكالها، مما يمكن المؤجر التمويلي من استردادها بصفته مالكا لها إذا صدر قرار بتصفية المستأجر أو شهر إفلاسه بحيث لا تدخل الأصول المؤجرة ضمن الضمانة العامة للدائنين ولا تعتبر من موجودات التصفية أو التفليسة

ويتميز عقد الاعتماد الايجاري عن عقود الأخرى كونه يجمع الكثير من القواعد القانونية الخاصة ببعض العقود. مثل عقد الوكالة والإيجار والبيع والوعد بالبيع وهي تختلف عن بعضها البعض ولكنها تجتمع لتؤلف نظاما قانونيا جديدا قائما بذاته، حيث أن الغرض من عملية التأجير التمويلي هو شراء المؤجر للمال المؤجر من طرف ثالث هو المورد أو المقاول عن طريق عقد توريد، لإعادة تأجيره للمستأجر عن طريق عقد الاعتماد الايجاري وفي نهاية مدة عقد التأجير التمويلي يكون للمستأجر حق تملك المأجور إذا رغب في ذلك ويتحول بذلك عقد الإيجار الى عقد بيع ورغم أن نشاط التأجير معروف منذ العهود البعيدة إلا أن تطوره وانتشاره بهذه الصورة في العصر الحديث كان في عام 1930 في الولايات المتحدة الأمريكية في المجال المنقولات وفي سنة 1950 تم استخدامه في مجال العقارات ثم انتقل الى القارة الأوروبية في أواخر الخمسينات وبالتحديد الى بريطانيا ثم الى فرنسا وفي أعقاب ستينات بدأ ينتشر في العديد من الدول ومنها دول عربية وبما أن عقد الاعتماد الايجاري هو من الناحية

القانونية عقد ثنائي الأطراف ،أما من الناحية الواقعية فهو عقد ثلاثي الأطراف لتدخل طرف ثالث في تنفيذه وبما انه من العقود الملزمة لجانبين نجد أن له التزامات لكل طرف من أطراف العقد.

## أولاً- أهمية الموضوع .

يحضى عقد الاعتماد الايجاري كوسيلة من وسائل التمويل باهتمام العديد من العلوم لاسيما الفقه القانوني الذي تطرق إلى الجوانب القانونية للعقد من خلال التشريعات التي تتضمنه

هو احدث صيغة تمويلية مستخدمة في العصر الحديث من طرف البنوك لتوفير رأسمال ألائزم للمشروعات

يعتبر عقد الاعتماد الايجاري ركيزة أساسية لدعم ونمو الاقتصاد الوطني وتطوير الاستثمار

## ثانياً- أسباب اختيار الموضوع .

التأجير التمويلي وسيلة حديثة لتمويل الاستثمارات والمشاريع الاقتصادية فكان لابد من البحث عن مفاهيم قانونية جديدة لهذا العقد حتى لا يكون عقبة أمام المشتغلين بالتجارة وخاصة في الدول النامية حتى يتم تشجيع الاستثمارات والرقى بها

## ثالثاً- أهداف الدراسة .

إن الهدف من دراسة عقد الاعتماد الايجاري هو تحديد مختلف الجوانب القانونية الخاصة بهذا العقد وتحديد التزامات كل طرف وتمييزه عن العقود المشابهة له والنتائج المترتبة عند عدم تنفيذ هذه الالتزامات التي التزم بها كل طرف في العقد وكذلك تحديد المراكز القانونية في حالة نشوب نزاع حول العقد

## رابعاً- الدراسات السابقة.

بالرجوع للدراسات السابقة نجدها تتمحور حول النظام القانوني لعقد الاعتماد الايجاري أو تخصيص البحث حول عقد من عقود سواء عقد الاعتماد الايجاري العقاري أو عقد الاعتماد الايجاري للمنقولات وتكون بشكل عام دون تحديد واضح ومفصل لدراسة أطراف العقد وخصوصية تحميل الالتزامات لكل طرف من أطراف العقد وكذلك تحمل تبعة الهلاك مما استدعى مني دراسة هذه الحالة وتوضيحها بشكل خاص وواضح من خلال القوانين الصادرة في الجزائر مع الإشارة إلى بعض القوانين المقارنة كالقانون المصري والأردني والفرنسي

## خامسا- إشكالية البحث:

إلى أي مدى تتوافق الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري مع القواعد العامة للإيجار في التشريع الجزائري والتشريعات المقارنة.

## سادسا- المنهج المتبع :

وللإجابة على للإشكالية المطروحة اعتمدنا في دراستنا هاتة على المنهج الوصفي التحليلي بهدف الوصول الى معرفة علمية حول موضوع الدراسة وعليه قسمنا الخطة الى فصلين تعلوهما مقدمة وتنتهي بالخاتمة

## الفصل الأول: آثار عقد الاعتماد الإيجاري

المبحث الأول: التزامات المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري  
المبحث الثاني: التزامات المستأجر

## الفصل الثاني : النتائج المترتبة عند إخلال المتعاقدين بالتزاماتهم

المبحث الأول : فسخ عقد الاعتماد الإيجاري  
المبحث الثاني : الانفساخ (السبب القانوني)

# الفصل الأول

أثار عقد الاعتماد الإجاري

### الفصل الأول: آثار عقد الاعتماد الإيجاري

إن عقد الاعتماد الإيجاري عقد ذو طبيعة خاصة وسمات تميزه عن غيره من العقود وذلك نتيجة للوظيفة الاقتصادية التي يقوم بها هذا العقد باعتباره إحدى وسائل تمويل الاستثمار لذلك فإن الإيجار ليس هدفا في حد ذاته وإنما هو وسيلة لتحقيق أهداف تمويلية بطريقة تضمن مصالح الطرفين معا، ولكي يؤدي عقد الإيجار التمويلي دوره الذي وجدا من اجله فقد خرج المشرع في صياغة آثاره من حيث الالتزامات المتبادلة بطريقة تختلف عما تقرره القواعد العامة بشأن عقد الإيجار العادي وبخاصة ما يتعلق بإعفاء المؤجر من الضمان والصيانة والتسليم ولاشك في منطوقية هذا الاختلاف نظرا لتباين الدور الاقتصادي بين عقد الإيجار العادي وعقد التأجير التمويلي<sup>1</sup>

ونظرا للطبيعة الخاصة لعقد الاعتماد الإيجاري وما يمثله، احتفاظ شركة التأجير التمويلي بملكية الأصل المؤجر طوال مدة العقد من ضمان ضد خطر الإفلاس المشروع المستفيد نجد أن آثار هذا العقد لها خصوصية عما تقرره القواعد العامة في القانون المدني بخصوص آثار عقد الإيجار استغلالا للطابع المكمل لمعظم قواعد عقد الإيجار التي نص عليها القانون المدني<sup>2</sup>

إن نصوص عقد الاعتماد الإيجاري ليست أمرة وإنما هي قواعد مكملة لعقد التأجير المبرم بين المتعاقدين فيجوز لهما كتابة أو صياغة الالتزامات بما يناسب كل طرف بشرط أن لا يخالف النظام العام للمتعاقدين أن يعدلا من هذه الالتزامات بشرط أن تكون منصوص عليها في العقد، وما دام العقد قد صدر صحيحا يعتبر مصدر من مصادر الالتزام ولذا التزام المتعاقدين فيه على تنفيذ الالتزامات التي يبرمها في نمته وعقد الاعتماد الإيجاري هو عقد يبرم بين المؤجر والمستأجر وهما الطرفان الأساسيان فيه فبمجرد انعقاد العقد تنشأ علاقة قانونية ترتب التزامات لكل منهما يختلف مضمونها لكل من المؤجر والمستأجر<sup>3</sup>

ولدراسة هذا الفصل سنتطرق إلى التزامات المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري في (مبحث أول) والتزامات المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري في (مبحث ثاني)

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

<sup>1</sup> بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي دراسة مقارنة. الطبعة الأولى 2009، ص.255.

<sup>2</sup> نجوى إبراهيم ألبدي، عقد الإيجار التمويلي دار الجامعة الجديدة للنشر، طبعة 2005، ص.305.

<sup>3</sup> بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص. 256.

## الفصل الأول: آثار عقد الاعتماد الإيجاري

بمجرد إبرام العقد فان المؤجر يلتزم تجاه المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري بجملة من الالتزامات وهذه الالتزامات لا تخرج عن الالتزامات التي يربتها عقد الإيجار على عاتق المؤجر إلا انه يختلف عنه فيما لا يتفق مع طبيعة عقد التأجير التمويلي وسنتطرق لهذه الالتزامات في أربعة مطالب.<sup>1</sup>

### المطلب الأول: الالتزام بالتمويل.

لا يملك المؤجر التمويلي بالأصل الأشياء محل العقد بل يقوم بشرائها تنفيذاً لعقد الاعتماد الإيجاري وعملية الشراء هذه تتميز بخصوصية في أن المستأجر هو الذي يقوم بعملية الشراء نيابة عن المؤجر مع ذلك فان هذه العملية تبقى خاضعة للقواعد العامة حيث أن العقد المبرم بين المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري والمورد هو عقد بيع أو عقد مقاوله، وما يلاحظ على هذا العقد "البيع" ما يقوم به المؤجر التمويلي هو تمويل شراء هذه الأشياء محل العقد. حيث يقوم بأداء ثمنها إلى المورد أو المقاول لذلك فان مبلغ التمويل هو أداء الثمن الذي يلتزم به المؤجر تجاه المستأجر بموجب عقد التأجير التمويلي، ويتخذ التمويل هنا شكل الاستئجار، ويكون في حدود المبلغ المبين في العقد وهو الثمن المحدد لاقتناء الأشياء محل عقد التأجير التمويلي ويترتب على هذا التمويل انتقال ملكية الأشياء محل العقد إلى المؤجر تنفيذ العقد التأجير التمويلي المبرم بينه وبين المستأجر ويلتزم الأخير عندها بتنفيذ التزاماته، والفقهاء الفرنسي لم ينكر عنصر التمويل في إطار عقد التأجير التمويلي إذ يرى بعضهم إن عقد الاعتماد الإيجاري هو عقد قرض لإبراز عنصر التمويل الذي تلتزم به شركة التأجير إلا أن الخلاف فيما بينهم كان حول مدى اعتبار التمويل ركناً من أركان العقد ذهب الاتجاه الأول إلى القول، إذا كان من الناحية الاقتصادية يمكن اعتباره عقد تأجير تمويلي عقد قرض يتم إهلاكه خلال مدة التأجير إلا انه لا يمكن من الناحية القانونية في حين رأى بعضهم الآخر أن عقد التأجير التمويلي هو عقد قرض لإبراز عنصر التمويل الذي تلتزم به شركة التأجير التمويلي.<sup>2</sup>

إن المؤجر يلتزم بموجب عقد التأجير التمويلي بتمويل شراء الأشياء محل العقد وتمكين المستأجر من الانتفاع بها والتزام المؤجر بالتمويل هو التزام قائم بمجرد إبرام عقد التأجير التمويلي فالمؤجر التمويلي لن يكون بمقدوره تمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور ما لم يلتزم بدفع ثمن تملك الأموال؛ ويرتب على ذلك أن المؤجر التمويلي يصبح مسؤولاً عن إخلاله بهذا الالتزام لإخلاله بتنفيذ وعده بالتأجير ولكن السؤال

<sup>1</sup> صخر احمد الخصاونة، عقد التأجير التمويلي. دراسة مقارنة. دار وائل للنشر، الطبعة الأولى لسنة 2005، ص162.

<sup>2</sup> صخر احمد الخصاونة، مرجع نفسه، ص163.

## الفصل الأول: أثار عقد الاعتماد الإيجاري

المطروح ماهية المسؤولية المترتبة على هذا الإخلال، إذا رفض المؤجر التمويل فإن ذلك من شأنه أن يؤدي إلى عدم انعقاد عقد التأجير التمويلي لتخلف المحل وبالتالي قد ينجم عن ذلك أضرار مادية تلحق بالمستأجر التمويلي ويتعرض المؤجر للمسؤولية المدنية إما مسؤولية عقدية أو مسؤولية تقصيرية لذلك يتعين التمييز بين حالتين:

### أ- رفض التمويل بعد إبرام عقد التأجير التمويلي

إذا رفض المؤجر التمويل بعد إبرام العقد فإنه يكون مسئولاً ومسؤوليته في هذه الحالة عقدية على أساس إخلاله بالتزامه العقدي وذلك ليس تجاه المستأجر فحسب وإنما تجاه البائع أيضاً والتزام المؤجر التمويلي هنا التزام بتحقيق نتيجة والمطلوب تحقيق غاية معينة فإذا رفض التمويل يمكن افتراض الإخلال بالالتزام العقدي وعندئذ يكفي أن يثبت المستأجر عدم تحقيق الغاية المطلوبة وإذا اثبت المستأجر ذلك فإنه يفترض الإخلال بالالتزام العقدي من جانب المؤجر التمويلي ولا يلتزم المستأجر بإثبات ذلك ولا يستطيع المؤجر التمويل دفع المسؤولية عن نفسه إلا إذا قام الدليل على وجود السبب الأجنبي الذي يترتب عليه عدم تنفيذ الالتزام وفقاً لإحكام المادة 448 من القانون المدني الجزائري التي تنص على "ينقضي التزام إذا اثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلاً عليه بسبب أجنبي لا يد له فيه"<sup>1</sup>

### ب رفض التمويل قبل إبرام عقد التأجير التمويلي

إذا رفض المؤجر التمويل قبل إبرام العقد فإنه لا يكون مسئولاً. ولكن إذا نجم عن هذا الرفض أضرار بالمستأجر عندئذ تقوم المسؤولية التقصيرية للمؤجر التمويلي على أساس الأضرار وفقاً للقواعد العامة التي تقضي بأنه كل من تسبب ضرراً للغير ملزم بالتعويض ويكون هذا الضرر بفعل غير مشروع أو نحو مخالف للقانون.<sup>2</sup>

ولكن يمكن القول أن المؤجر لا يكون مسئولاً تجاه المستأجر أو المورد أو المقاول لأن له الحرية في القبول العرض الصادر عن صاحب المشروع أو رفضه فالمؤجر التمويلي يملك وسائل تقدير خاصة به وله نظرة عملية من زاوية معينة تحقق فيها مصالحه المالية. فهو قبل كل شيء مؤسسة مالية تبغي الحصول على الربح.<sup>3</sup>

إلا إذا اتسم هذا الرفض بالتعسف في استعمال الحق وترتب ضرر للمستأجر يحق للأخير المطالبة بالتعويض وفقاً لأحكام المادة 1/66 من القانون المدني الأردني

<sup>1</sup> بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص 226

<sup>2</sup> بسام هلال مسلم القلاب، مرجع نفسه، ص 227.

<sup>3</sup> صخر احمد الخصالوة، مرجع سابق، ص 165.

## الفصل الأول: آثار عقد الاعتماد الإيجاري

"يجب الضمان على من استعمل حقه استعمالاً غير مشروع" فإذا كان الرفض دون توك النفع أو درء الضرر وكان في الوقت ذاته ضاراً بمصالح المستأجر يجوز للأخير حينئذ المطالبة بالتعويض لجبر الضرر الذي لحق به ولا يستطيع المؤجر التمويلي دفع المسؤولية عن نفسه إلا إذا أثبت أن الضرر الذي أصاب المستأجر مرجعه المستأجر نفسه أو قوة قاهرة.<sup>1</sup>

وكذلك المشرع الجزائري حذا حذو المشرع الفرنسي حينما اعتبر العمليات الواردة على عقد الاعتماد الإيجاري عمليات قرض حيث نص في المادة الثانية من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجار على ما يلي "تعتبر عمليات الاعتماد الإيجاري عمليات قرض لكونها تشكل طريقة تمويل اقتناء الأصول المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه أو استعمالها ....."<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمال المؤجر

وفقاً للقواعد العامة في عقد الإيجار يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ويتفرع على هذا الالتزام ثلاثة التزامات تتمثل في التزام بتسليم الأصل المؤجر والالتزام بإجراء الصيانة الضرورية له، والالتزام بضمان التعرض وضمان العيوب الخفية

#### الفرع الأول: الالتزام بالتسليم .

تقضي القواعد العامة لعقد الإيجار بأن يلتزم المؤجر بتسليم الشيء المؤجر الذي يتم الاتفاق عليه ولا يجوز له تسليم شيئاً آخر حتى وإن كان أفضل منه إلا إذا وافق المستأجر ويلتزم أيضاً بتسليم ملحقاته، وإن تكون تصلح معها لاستفاد المنفعة المقصودة.<sup>3</sup>

التزام المؤجر بتسليم ملحقات العين المؤجرة للمستأجر حسب ما نصت عليه المادتين من القانون المدني المصري، التزام المؤجر بتسليم ملحقات العين المؤجرة ومتى قام بتسليمها تبعاً لتسليم العين، ولا يجب أن يتضمن عقد الإيجار ملحقات العين المؤجرة إذ العبرة في تحديد محل العقد ببيان أصل المحل والمتمثل في العين دون ملحقاتها مما يحول دون المؤجر واسترداد تلك الملحقات استناداً إلى عدم ذكرها في العقد ويستقل القاضي الموضوع بتحديد ملحقات العين المؤجرة في حالة عدم تحديدها من طرف

<sup>1</sup> صخر احمد الخصاونة ، مرجع سابق، ص 165.

<sup>2</sup> المادة 2 من الأمر 09/96، الصادر في جافني 1996، المتعلق بالاعتماد الإيجاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 03.

<sup>3</sup> صخر احمد الخصاونة ، مرجع سابق، ص 167.

## الفصل الأول: آثار عقد الاعتماد الإيجاري

المتعاقدين صراحة في العقد مستعينا في ذلك بالنية المشتركة لهما مع الاستهداء بطبيعة التعامل والعرف الجاري والطريقة التي تم بها تنفيذ العقد منذ البداية.<sup>1</sup>

كما أكدت المادة 1719 من التقنين المدني الفرنسي . والتي تقابلها نص المادة 677 من القانون المدني الأردني والمادة 530 من قانون الموجبات والعقود اللبناني والمادة 564 من القانون المدني المصري على التزام المؤجر بتسليم المال المؤجر وجميع ملحقاته الضرورية للمستأجر ونضرا لأن عقد الاعتماد الإيجاري يقوم المستأجر باختيار الأصل المؤجر فقد جرى العرف على أن يوكل المؤجر المستأجر في استلام المال المؤجر من المورد أو المقاول مباشرة ويتم هذا الاستلام تحت مسؤولية المستأجر فيجب على المستأجر عندما يستلم أن يحرر محضرا بالاستلام وبمطابقة المال المؤجر للمواصفات المتفق عليها ويوقع على هذا المحضر كلا من المستأجر والبائع وبذلك تقوم شركة التأجير التمويلي من الناحية الفنية بتسليم الأصل المؤجر إلى المستأجر ويترتب على ذلك عدم جواز إثارة مسؤوليتها بسبب إخلالها بالتزاماتها بالتسليم<sup>2</sup>

وقد قنن المشرع المصري ذلك بالمادة الثامنة من قانون التأجير التمويلي رقم 95 لسنة 1995 وقرر بأنه "إذا ابرم عقد تأجير تمويلي وأذن المؤجر للمستأجر باستلام المال موضوع العقد مباشرة من المورد فيجب أن يكون الاستلام وفقا للشروط والمواصفات المتفق عليها وبموجب محضر يثبت فيه حالة الأصل المؤجر وما به من عيوب إن وجدت ويجوز للمستأجر أن يرفض استلام الأصل المؤجر.<sup>3</sup>

إلا أن المشرع الجزائري لم ينظم في الأمر 09 /96 المتعلق بالاعتماد الإيجار هذا المحضر أي محضر الاستلام لذا وجب الرجوع إلى القواعد العامة إذ نستشف أن عملية التسليم تفرغ في محضر أو بيان وصفي يوقع عليه المؤجر والمورد أو المقاول يثبت فيه تسليم المأجور إلى المستأجر وفق الشروط والمواصفات المتفق عليها مع المؤجر، وإذا تم تسليم دون هذا المحضر فيفترض أن المستأجر قد تسلم المأجور في حالة حسنة

ودور المستأجر هنا هو وكيل عن المؤجر في تسليم الشيء المبيع لذا وجب عليه بذل عناية الرجل المعتاد في تنفيذ عقد الوكالة، فعليه بفحص ومعاينة محل العقد وفقا للشروط والمواصفات المتفق عليها بين المؤجر والمورد أو المقاول

### أولا- أهمية محضر الاستلام :

1- بمجرد التوقيع على هذا المحضر من طرف المستأجر والمورد أو المقاول تنتقل ملكية الأموال المؤجرة ، أي انتقال ملكية هذه الأصول المؤجرة من البائع إلى المؤجر وليس للمستأجر إنما المستأجر هو مجرد وكيل في استلام الأموال المؤجرة .

<sup>1</sup> أ نور طلبية، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية لسنة 1999 ، ص251.

<sup>2</sup> زياد أبو حصوة ، ومرجع سابق ، ص 158 .

<sup>3</sup> زياد ابو حصوة ،مرجع نفسه، ص 159 .

## الفصل الأول: آثار عقد الاعتماد الإيجاري

2- بمجرد توقيع المستأجر على هذا المحضر يفاوض به قبول الأموال المؤجرة والمعرفة التامة بمواصفاتها وكيفية استعمالها وكل ما يتصل بتشغيلها وعندها لا يملك المستأجر أن يتخلص من الالتزامات التي يوقعها عليه عقد الاعتماد الإيجاري بسبب عدم صلاحية الأموال المؤجرة .

3- محضر الاستلام له أهمية من حيث أداء الثمن إذ حيث جرت العادة في عقود الاعتماد الإيجاري على أن يدفع المؤجر ثمن الأموال المؤجرة إلى المورد أو المقاول

بعد توقيع المستأجر على محضر الاستلام وإرسال نسخة منه مع الفاتورة إلى المؤجر وفي نفس الوقت . أي بمجرد توقيع المستأجر على المحضر تبدأ مدة الإيجار في السريان ، وإذا كان الاستلام على مراحل تبدأ مدة الإيجار منذ تسديد المؤجر لأول فاتورة ، إذا فتوكيل المؤجر للمستأجر لاستلام الأموال المؤجرة من المورد مباشرة فيه حماية لمصلحته ، حيث أنه إذا قصر المستأجر في فحص ومعاينة الأموال المؤجرة عند استلامها أو لم يقدّم باثبات حالة الأموال والعيوب الموجودة فيها قامت المسؤولية في مواجهة المؤجر طبقاً للقواعد العامة للوكالة ، بالإضافة إلى أنه يصعب عليه أن يتحلل من عقد الاعتماد الإيجاري بسبب عدم صلاحية الأموال المؤجرة ، بالتالي وجب حماية المستأجر من الضغوط التي قد تمارس عليه من المورد أو المقاول إذ يجوز له أن يمتنع عن استلام المال المؤجر.<sup>1</sup>

### ثانياً - رفض الاستلام :

عندما يوكل إلى المستأجر استلام الأموال مباشرة من قبل المورد أو المقاول ، فإنه يلتزم باستلامها وفقاً للمواصفات المعينة أو المحددة في العقد ويجب أن ينضم المحضر بالاستلام إلى أن المشرع ولا اعتبارات تتعلق بمصلحة المستأجر أجاز له أن يرفض الاستلام من المورد أو المقاول وذلك في حالتين فقط وهما :

1- رفض الاستلام لعدم مطابقة الأموال للشروط والمواصفات .

2- امتناع المورد أو المقاول عن التوقيع على المحضر.<sup>2</sup>

### أ- رفض الاستلام لعدم مطابقة الأموال للشروط والمواصفات العينية :

للمستأجر المكلف باستلام الأموال مباشرة من المورد أو المقاول أن يرفض الاستلام إذا تبين له أن الأموال غير مطابقة للمواصفات العينية فإذا كانت الأموال عقارات أو مباني ، فإنها يجب أن تتطابق مساحتها مع ما هو مثبت في سند التسجيل إضافة إلى أن تكون بالحالة الموصوفة في العقد كما يجب أن تتطابق مع الخرائط التفصيلية للمواصفات القياسية الهندسية من حيث الكميات والنوعيات وإلا سيتم رفضها من قبل

<sup>1</sup> عبد الرحمان السيد قرمان ، عقد التاجير التمويلي، دراسة مقارنة ، دار النهضة، الطبعة الاولى ، القاهرة سنة 1996 ، ص 98.

<sup>2</sup> صخر احمد الخصاونة ، مرجع سابق، ص 165.

## الفصل الأول: آثار عقد الاعتماد الإيجاري

المستأجر، ويكون الرفض كذلك إذا ما ظهرت في الأموال عيوب أو نقص مثلا فيستطيع المستأجر أن يرفض الاستلام لحين الإصلاح ويكون رفض بشكل مؤقت مع التبرير.<sup>1</sup>

لكن إذا رفض المستأجر التمويلي استلام الأموال والتوقيع على محضر الاستلام وجب عليه تبرير ذلك وإبلاغ المؤجر عن الأسباب التي حالت دون استلامه لهذه الأموال وعلى الرغم من أن المشرع في قانون التأجير التمويلي لم يلتزم المستأجر بالتبرير إلا أن تبرير رفض الاستلام واجب على المستأجر وفقا لقواعد الوكالة باعتباره وكيل عن المؤجر عن استلام الأموال من المورد أو المقاول فهو ملزم بتبليغ المؤجر فنص المادة السادسة من شروط عقود التأجير التمويلي لبنك البركة الجزائري فتتص على أن "..... كل رفض للاستلام من قبل العميل غير مبرر يمكن أن يؤدي إلى تطبيق المادة 26 من الشروط"

وإذا رفض المستأجر التمويلي الاستلام والتوقيع على المحضر واستطاع المورد أو المقاول إثبات أن رفض الاستلام كان يرتكز على أسباب واهية ، في حين إن المعدات أو الأموال محل العقد كانت مطابقة للمواصفات العينية يستطيع المورد أو المقاول الرجوع على المستأجر للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به ، كما يمكن أن تتضمن الشروط العامة للعقود شرطا يقضي بان المستأجر يضمن كافة المبالغ التي تنشأ عن فسخ العقد بين المؤجر والمورد أو المقاول بسبب المستأجر.<sup>2</sup>

### ب- رفض الاستلام لامتناع المورد أو المقاول التوقيع على محضر الاستلام:

إن رفض الاستلام من قبل المستأجر على هذا النحو يرتبط بمبدأ حسن النية في تنفيذ العقد ، ذلك أن المبدأ يوجب على المتعاقدين تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع توجيه حسن النية ، ومبدأ حسن النية في التنفيذ يقضي بأن ينفذ المدين التزامه على نحو يطابق نية الطرفين عند التعاقد وبشكل لا يفوت مقصود الدائن عند إبرام العقد أو يجعله أكثر تكلفة دون مبرر.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني : الالتزام بالصيانة:

<sup>1</sup> عبد الرحمن بن بنيش ، الاعتماد الإيجاري للعقارات، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق ، جامعة المسيلة ، لسنة 2012/2013 ص39.

<sup>2</sup> صخر احمد الخصاونة، مرجع سابق ص171.

<sup>3</sup> عبد الرحمان بن شنتيت ، الاعتماد الإيجاري للعقارات ، مرجع سابق ص 39.

## الفصل الأول: آثار عقد الاعتماد الإيجاري

فرض القانون على المؤجر من الالتزامات ما يراه لازماً لتحقيق الغاية من الإيجار فالمؤجر يلتزم بصيانة العين المؤجرة حتى تبقى صالحة للانتفاع بها طيلة أمد الاتجار وذلك في مختلف التشريعات المقارنة.<sup>1</sup>

ونص المشرع الجزائري في المادة 479 من القانون المدني "على المؤجر أن يتعهد بصيانة العين المؤجر لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت تسليم ، ويجب أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات الخاصة بالمستأجر ..... " وقد كرس الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري في المادة 02 بقوله " يمكن أن ينص عقد الاعتماد الإيجاري باختیار من الأطراف المتعاقدة على الشروط المتعلقة بما يأتي. إعفاء المؤجر من الالتزامات الملقة عادة على عاتق صاحب ملكية الأصل المؤجر وبصفة عامة يعد مقبولاً قانوناً كل بند يجعل من المستأجر يتكفل بوضع الأصل المؤجر ويتحمل النفقات والمخاطر، كذلك الالتزام بصيانة هذا الأصل وإصلاحه والالتزام باكتتاب التأمين

2"

ويقصد بالصيانة طبقاً للقواعد العامة أنه يتضح من نصوص المادتين 567 و568 من التقنين المدني المصري والمادة 1719 وما بعدها من التقنين المدني الفرنسي بالالتزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة لبقائها صالحة لأداء الغرض الذي أجرت من أجله لذا ألزمته الفقرة الأولى من المادة 567 من التقنين المدني المصري لإجراء الترميمات الضرورية ، وأجازت للمستأجر إجراء هذه الترميمات على نفقة المؤجر إذا تقاعس عن إجرائها ولكن بعد إعداره لذلك وبشروط معينة وضعتها المادة 568 من التقنين المدني الفرنسي.<sup>3</sup>

ولخصوصية عقد التأجير التمويلي يعتبر الالتزام بالصيانة من الالتزامات التي تقع في الأصل على عاتق المؤجر ولكن عملاً تقع على عاتق المستأجر ، حيث أن دور شركة التأجير التمويلي هو دور تمويلي ولذا فقد درجت على إدراج شرط صريح في العقد يعفيها من عبء صيانة المال المؤجر يقضي بتحمل المستفيد ( المستأجر ) بهذا العبء لما للأخير من دور في اختيار المال المؤجر واستلامه من المورد وفحصه ومعاينته والتأكد من مطابقته للمواصفات الفنية ، ويتفق المشرع المصري مع المشرع الفرنسي في ذلك.<sup>4</sup>

وبالنسبة للمشرع الأردني فقد قنن هذا الالتزام "الصيانة" وجعله على عاتق المستأجر التمويلي ولم يعد هناك داع لیتضمن العقد شرطاً لتحميل المستأجر هذا الالتزام ، فهذا الالتزام مقرر قانوناً بموجب المادة 13/1 من قانون التأجير التمويلي الأردني حيث

<sup>1</sup> عبد الرزاق حسن فرج .الالتزام بصيانة العين المؤجرة في القانون المدني وفي القوانين الخاصة بالإيجار .دراسة مقارنة .مطبعة المدني القاهرة 1979 ص 51.

<sup>2</sup> المادة 2 من الأمر 09/96 ،المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

<sup>3</sup> نجوى إبراهيم ألبديلي ، مرجع سابق ، ص 314.

<sup>4</sup> نجوى إبراهيم ألبديلي، مرجع نفسه ، ص 315 .

## الفصل الأول: أثار عقد الاعتماد الإيجاري

تنص على ما يلي "يلتزم المستأجر باستعمال المأجور في الأغراض المتفق عليها في العقد ويكون مسؤولاً عن صيانتها على نفقته وفق المتطلبات والأصول الفنية المتبعة "

وعلى ضوء النص السابق فإن المستأجر ملزم بالقيام بأعمال الصيانة والتي ينبغي عليه أن يتقيد بالأصول الفنية في إجرائها ، ولكن يلاحظ أن المشرع المصري توسع بالنص ، حيث أوجب على المستأجر أن يتقيد بكافة التعليمات والمواصفات الفنية الواجب مراعاتها سواء كانت هذه التعليمات محددة بواسطة المؤجر أو بواسطة المنتج أو المورد أو المقاول، وعليه فإن المستأجر التمويلي لكي يكون مؤدياً للالتزامات بالصيانة عليه أن يتقيد بالأصول الفنية الواجب مراعاتها لصيانة تلك الأموال ، ويستوي أن يتلقى هذه التعليمات من المورد أو المقاول أو المنتج ، وإذا تضمن عقد التأجير التمويلي اتفاقاً بين المؤجر والمستأجر على كيفية الصيانة ومواعيدها يجب على المستأجر التقيد بهذا الاتفاق ، وإذا خلا العقد من مثل تلك الشروط يلتزم المستأجر بأعمال الصيانة بمواعيدها التي تتطلبها الأصول الفنية لهذه الأموال ، والتي غالباً ما يلعب عرف المهنة وطبيعة المأجور الدور الأكبر في تحديد كيفية صيانة المأجور ومواعيدها وللمستأجر الاستعانة بأصحاب الاختصاص في إجراء الصيانة.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: الالتزام بالضمان.

من المتفق عليه أن التزام المؤجر في عقد الإيجار هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالأموال المؤجرة طيلة فترة الإيجار ، لذلك يضمن المؤجر للمستأجر التعرض له في العين المؤجرة وهذا الضمان من شأنه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً هادئاً وكاملاً ، وضمان التعرض يشتمل التعرض الصادر من المؤجر شخصياً سواء كان مادياً أو مبنياً على سبب قانوني ، أو التعرض الصادر من الغير إذا كان مبنياً على سبب قانوني وقد نضم القانون المدني الأردني أحكام التعرض في المواد 674-675 منه ولكن الضمان لا يقف عند حد ضمان التعرض بل يمتد ليشمل ضمان العيوب الخفية والتي من شأن هذه العيوب أن تنقص من المأجور نقصاً فاحشاً حسب ما أشارت إليه المادة 672 من القانون المدني الأردني وضمان هو ضمان التعرض وضمان العيوب الخفية.<sup>2</sup>

### أولاً- ضمان التعرض الصادر منه أو من الغير

طبقاً للقواعد العامة يتضح من نص المادة 1723 والمادة 1726 من التقنين المدني الفرنسي والفقرة الأولى من المادة 571 من التقنين المدني المصري التزام المؤجر بضمان التعرض الصادر منه شخصياً سواء كان تعرضاً مادياً أو قانونياً كما يتضح من نص الفقرة الثانية من المادة 571 من التقنين المدني المصري التزام المؤجر بضمان التعرض الصادر من الغير بسبب قانوني كما نصت المادة 95 لسنة 1995 نجد أن المادة 14 تنص على أن "يكون المؤجر مسؤولاً عن أفعاله أو تصرفاته التي تؤدي إلى تمكين

<sup>1</sup> صخر احمد الخصالوة، مرجع سابق ، ص 172.

<sup>2</sup> صخر احمد الخصالوة، مرجع سابق ، ص 177.

## الفصل الأول: آثار عقد الاعتماد الإيجاري

المورد أو المقاول أو الغير من التعرض للمستأجر على وجه في الانتفاع بالأموال المؤجرة، كما يكون المؤجر مسئولاً عن أفعاله أو تصرفاته التي تؤدي إلى غلط في اختيار الأموال المؤجرة ما لم يكن المستأجر قد أقر بمعابنتها و باستلامها وطبقاً للشروط التعاقد " 1

ومن خلال المواد سالفه الذكر يمكن القول بأنه توجد حالتين للالتزام المؤجر التمويلي بالضمان وانعقاد مسؤوليته وهي:

**الحالة الأولى:** في حالة يرتكب المؤجر أفعالاً أو تصرفات تؤدي إلى تمكين المورد أو المقاول أو الغير من التعرض للمستأجر على أي وجه في الانتفاع بالأموال المؤجر وتحقيق هذه الصورة في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزاماته بدفع ثمن الأصل الإنتاجي محل عقد التأجير التمويلي إلى المورد أو المقاول مما يترتب عليه طلب الأخير فسخ عقد البيع أو عقد المقاوله، وفي حالة التعرض الواقع من المورد أو المقاول يجب على المستأجر إخطار المؤجر بهذا التعرض طبقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة 572 من التقنين المدني المصري حتى يستطيع رد هذا التعرض، وهي التصرفات أو الأفعال التي تصدر من المؤجر أدت إلى غلط في اختيار الأموال محل عقد التأجير التمويلي وتترتب على هذا الغلط عدم صلاحيتها لأداء الغرض الذي أجرت من أجله ويكون ذلك في الحالة التي يتولى فيها المؤجر عملية اختيار الأصل المؤجر بنفسه وعدم تفويض المشرع للمستأجر في ذلك بناء على الرسوم والنماذج التي قدمها له المستأجر لتحديد المواصفات المطلوبة في الأصل المراد تأجيره في هذه الحالة إذا ترتب على خطأ المؤجر امتناع المستأجر عن استلام المال المؤجر من المؤجر نفسه أو من المورد أو المقاول لعدم مطابقة هذا المال للمواصفات المحددة في طلب الاستئجار المقدم لشركة التأجير التمويلي فإنه في هذه الحالة لا يجوز للمؤجر الرجوع على المستأجر بالتعويض لامتناعه عن الاستئجار بعد دفع المؤجر ثمن شراء هذا الأصل من أجل تأجيره لأن المؤجر هو الذي أخطأ في اختيار المال المؤجر ويتحمل المسؤولية في ذلك.<sup>2</sup>

أما بالنسبة للمشرع الجزائري لم يخفي رغبته الصريحة في ترك الأمر لإرادة المتعاقدين إذا نص بصريح العبارة في المادة 17 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري على أنه "يمكن أن ينص عقد الاعتماد الإيجاري باختيار من الأطراف المتعاقدة على الشروط المتعلقة بما يأتي..... إعفاء المؤجر من الالتزامات الملقاة عادة على عاتق صاحب ملكية الأصل المؤجر....." ومن أهم هذه الالتزامات هو الالتزام بالضمان ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك، وهو ما أكدته المادة 38 فقرة الأولى من الأمر 09/96 بقولها "يعتبر المؤجر ملزم بالقيام بالالتزامات الملقاة على عاتق صاحب الملكية والمنصوص عليها في القانون المدني..... ما لم يوجد اتفاق بين المتعاقدين يقضي

<sup>1</sup> نجوى إبراهيم ألبديلي، مرجع سابق، ص 31.

<sup>2</sup> نجوى إبراهيم ألبديلي، مرجع سابق، ص 319.

## الفصل الأول: آثار عقد الاعتماد الإيجاري

بخلاف ذلك، ويفهم من هذه المادة أن التزام المؤجر بالضمان ليس التزام نهائي بل يمكن التخلص منه وإلقائه على عاتق المستأجر وهو ما جرى العمل به الواقع العملي<sup>1</sup>

### ثانيا- ضمان العيوب الخفية

يضمن المؤجر عيوب المال المؤجر، بحيث يضمن للمستأجر جميع عيوب المأجور التي تنقص الانتفاع به سواء كان نقصا محسوسا أو يجعله غير صالح للاستعمال وقد نص المشرع الجزائري في المادة 38 فقرة 06 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري على هذا الالتزام حيث نص "الالتزام بضمان المستأجر ضد جميع عيوب الأصل المؤجر أو نقائصه باستثناء العيوب والنقائص التي يسمح لها العرف أو التي أعلم بها المستأجر وكان هذا الأخير على علم بها وقت إبرام عقد الاعتماد الإيجاري، ويجوز للمستأجر الاستعانة بخبير لمعاينة الأصل المؤجر وذلك في حالة كان التسليم مباشرة مع المورد، كما أنه يحق للمستأجر طلب تبديل الأصل المؤجر في حالة كان قديم وذلك خلال مدة العقد".<sup>2</sup>

ويتضمن القانون المدني الفرنسي على أن المؤجر يكون مسئولا عن العيوب الخفية حتى ولو كان يجهلها عند إبرام العقد.<sup>3</sup>

ووفقا للقواعد العامة يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في المأجور من عيوب تحول دون الانتفاع به، أو تنقص منه نقصانا فاحشا، ولا يضمن العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، وكذلك لا يضمن المؤجر العيوب إذا كان المستأجر يعلم بها وقت التعاقد أو كان من اليسير عليه أن يعلم بها ويشترط في العيب الذي يضمنه المؤجر للمستأجر أن يكون مؤثرا، بمعنى أن يؤدي إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالمأجور، أو إلى حصول نقص فاحش في الانتفاع به كما يجب أن يكون العيب خفي، ويكون خفيا إذا لم يكن من الممكن للمستأجر أن يكشفه فيما لو قام بفحص المأجور ببذل عناية الرجل المعتاد، كما يضمن المؤجر العيب الخفي إذا تعمد إخفائه بطريق الغش.<sup>4</sup>

نصت المادة 565 الفقرة الثانية مدني مصري بأنه إذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم جاز أن يطلب فسخ العقد ولو كان قد سبق له أن تنازل عن هذا الحق. لأنه يبطل الاتفاق على إعفاء المؤجر من ضمان العيوب الخفية إذا خالف قاعدة من قواعد النظام العام فإذا وجد بالعين المؤجر عيب يسبب للمستأجر أو لمن معه من عماله أو مستخدميه ضررا في صحتهم فإن الاتفاق على إعفاء المؤجر من ضمان العيوب لا

<sup>1</sup> الماد 38، الفقرة الأولى من الأمر 09/96، المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

<sup>2</sup> بوعكاز آسيا، حماية العميل في عقد الاعتماد الإيجاري، مذكرة لنيل شهادة ألما ستر، جامعة المسيلة، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2017/2018 ص 39.

<sup>3</sup> صخر احمد الخصاونة، مرجع سابق، ص 317.

<sup>4</sup> نيب عبد السلام، عقد الإيجاري المدني، دراسة نظرية وتطبيقية، الديوان الوطني للانشغال التربوية، الطبعة الأولى، لسنة 2001، ص 50.

## الفصل الأول: آثار عقد الاعتماد الإيجاري

يحول دون مطالبة المستأجر بتعويض عن هذا الضرر لأن الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية عن الأضرار بسلامة الآخرين يقع باطلا لمخالفته للنظام العام.<sup>1</sup> لكن ما يميز عقد الإيجار التمويلي على عقد الإيجار العادي أن المؤجر التمويلي يعفى من ضمان أي مسؤولية ينشأ عن أية إعاقة يواجهها المستأجر في استعمال المأجور وإعفاء المؤجر التمويلي من ضمان العيوب الخفية مرده الطبيعة الخاصة لعقد التأجير التمويلي، إذ أن دوره يقتصر على دور تمويل شراء المأجور وتمكين المستأجر من الانتفاع به لقاء بدل الإيجار يدفعه له والحصول على الثمن المحدد في العقد عند نهاية مدة العقد ومن أهم الأسباب التي يبرر إعفاء المؤجر التمويلي من ضمان العيوب الخفية.

1- إن المؤجر التمويلي لا يتدخل في شراء الأموال محل العقد أو حتى اختيار موردها بل يعهد إلى المستأجر القيام بهذا الدور بموجب وكالة منه.

2- إن المؤجر لا يتدخل في أمور التسليم والاستلام للأصول المؤجرة بين المستأجر والمورد أو المقاول.

3- وإذا كان محل العقد عقار فإن البناء يتم تحت إشراف المستأجر ومسؤوليته فالمشرع الأردني يعفي المؤجر التمويلي من ضمان العيوب الخفية إذ أنه منح المستأجر الحق في إقامة دعوى مباشرة على المورد أو المقاول والتي تنشأ للمؤجر بأي حق مقرر له بموجب العقد المبرم معه فيما دعوى الفسخ وتقرير تلك الدعوى المباشرة تجاه المقاول أو المورد ماهية إلا دليل على إعفاء المؤجر من ضمان العيوب الخفية.<sup>2</sup>

### المطلب الثالث: الالتزام بتمكين المستأجر من (شراء الأموال المؤجر أو استئجارها أو ردها للمؤجر).

يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجر عند انتهاء الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده دون حق فهو ملزم بالتعويض عن الضرر الذي يصيب المؤجر ونصت المادة 590 من القانون الأردني التي تفرض الالتزام المستأجر برد العين المؤجر عند نهاية الإيجار وهذا النص تطبيقاً للقواعد العامة لكن في عقد الاعتماد الإيجاري يعد الخيار الثلاثي من العناصر الجوهرية التي تميز عقد التأجير التمويلي عن العديد من العقود التي قد تشبه به حيث أن الخيار يختفي في عقد الإيجار العادي الذي يلتزم فيه المستأجر برد العين المؤجرة إلى المؤجر بانتهاء العقد،<sup>3</sup>

ويحرص المؤجر في عقد الإيجار العادي على استرداده للعين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد لما تمثله العين المؤجرة من مصدر للدخل إذا قام بتأجيرها مرة أخرى إلى مستأجر جديد وتنص المادة 5 من القانون المصري رقم 95 لسنة 1995 الفقرة

<sup>1</sup> عصام أنور سليم، عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، الجزء الأول، لسنة 2000، ص 319.

<sup>2</sup> صخر احمد الخصاصنة، مرجع سابق، ص 172.

<sup>3</sup> عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص 419.

## الفصل الأول: آثار عقد الاعتماد الإيجاري

الأولى المنظم لعقد التأجير التمويلي على أن " للمستأجر الحق في اختيار شراء المال المؤجر كله أو بعضه في الموعد وبالثمن المحدد في العقد ،على أن يراعى في تحديد الثمن مبالغ الأجرة التي أداها وذلك مع عدم الإخلال بإحكام قانوني تنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء وحضر تملك للأرضي الزراعية وفي حالة عدم اختيار شراء المال المؤجر يكون له إما رده إلى المؤجر أو تجديد العقد وذلك بالشروط التي يتفق عليها الطرفان وعلى هذا نلاحظ في نهاية عقد التأجير التمويلي انه ليس ملزما برد الأصل المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري إذ يتمتع بثلاث خيارات وهي إما شراء الأموال المؤجرة أو إعادة استئجارها لمدة أخرى محددة أو ردها إلى المؤجر وعلى المؤجر أن يلتزم باحترام خيار المستأجر وتنفيذه بما يتطلب ذلك من إجراءات قانونية ،إذ يعد هذا الالتزام من العناصر الجوهرية التي تميز عقد الاعتماد الإيجاري عن غيره من عقود الإيجار العادية الأخرى وقد نص المشرع الفرنسي في المادة الأولى من القانون 455/66 الصادر بتاريخ 2 جويلية 1966 المنضم لعقد التأجير التمويلي.<sup>1</sup>

وبالنسبة للمشرع الجزائري فقد نص في المادة 16 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري ما يلي "يمكن للمستأجر عند انقضاء فترة الإيجار غير القانونية للإلغاء وبتقدير منه فقط. إما أن يشتري الأصل المؤجر مقابل دفع قيمته المتبقية كما تم تحديدها في العقد وإما بعد تحديد الإيجار لفترة ومقابل دفع إيجار تتفق عليه الأطراف وأما رد الأصل المؤجر للمؤجر...."<sup>2</sup>

إذا أعلن المستأجر عن رغبته في شراء الأصل المؤجر، وطبقا للشروط المتفق عليها بين الطرفين في عقد التأجير التمويلي، بحيث لا يستطيع المؤجر ان يمتنع عن إتمام عقد البيع طالما أن المستأجر أوفي بما هو مقرر عليه من التزامات ، وخاصة دفع الثمن المتفق عليه ، وأساس هذا الالتزام هو وعد بالبيع من جانب واحد يلتزم به المؤجر في مواجهة المستأجر بالشراء طالما أن الوعد بالبيع مقرر لمصلحته.<sup>3</sup>

وتفسير هذا الوعد المنفرد بالبيع التزام الشركة المؤجرة منذ إبرام العقد بنقل ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر إذا ما أعلن هذا الأخير رغبته في تملك الأصل المؤجر.<sup>4</sup>

إذا أبدى المستأجر رغبته في الشراء الأصل المؤجر فعليه سداد الثمن المتفق عليه أو المحدد ابتداء وغالبا ما يكون هذا الثمن اقل من سعر هذه الأصول في السوق. ولذا قد يفصل المستأجر اختيار الشراء للأصل المؤجر ويرجع ذلك إلى انه يراعى في تقدير الثمن سلسلة المدفوعات النقدية التي أداها المستأجر للشركة المؤجرة

<sup>1</sup> نجوى إبراهيم ألبدي ، مرجع سابق ، ص 203.

<sup>2</sup> المادة 16 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، المرجع السابق.

<sup>3</sup> بسام هلال مسلم القلاب ، مرجع سابق، ص 222.

<sup>4</sup> زياد أبو حصوة ، مرجع سابق، ص 167.

## الفصل الأول: آثار عقد الاعتماد الإيجاري

طوال مدة عقد الإيجار في صورة الفنية الإيجارية والتي غالباً ما تكون مرتفعة عن مثلتها في الإيجار العادي وهو ما يطلق عليه القيمة المتبقية، أي التي لم تغطها أقساط الإيجار ، ونص المشرع الجزائري في نص المادة 7 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري بقوله "..... كما يترك لهذا الشخص إمكانية اكتساب كلياً أو جزئياً الأصول المؤجرة....."<sup>1</sup>

وعلى المؤجر أن يسعى بكل الوسائل القانونية لنقل ملكية المال المؤجر إلى المستأجر ، ويكون ذلك بإحدى الصيغ المذكورة في المادة 8 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري إذا كان المأجور أصول منقولة أو عقارية وهي "..... أما عن طريق التنازل تنفيذاً للوعد بالبيع من جانب واحد ، أو عن طريق الاكتساب المباشر أو الغير مباشر ، حقوق ملكية الأرض التي شيدت عليها العمارة أو العمارات المؤجرة ، أو عن طريق التحويل قانوناً ملكية الأصول التي تم تشييدها على الأرض التي هي ملك للمستأجر أما إذا كان الأصل المؤجر محل تجاري فيكون حسب ما جاء في المادة 9 من الأمر 09/96 وهو عن طريق ((وعد من جانب واحد بالبيع لصالح المستأجر وبمبادرة منه " <sup>2</sup>

للمستأجر الاستمرار في استغلال الأصول محل عقد التأجير التمويلي إذا لم يستعمل حقه في خيار الشراء ، وفي هذه الحالة يكون الاستمرار بناء على طلبه تجديد عقد الإيجار لمدة أخرى ولكن بشرط أن يعلن عن رغبته في التجديد قبل انتهاء مدة الإيجار الأصلية ولا يعتد هنا بالتجديد الضمني ولا يعتبر طلب المستأجر تجديد عقد التأجير التمويلي لمدة أخرى امتداد للعقد الأول ، حيث أن العقد الأول ينتهي وينشأ عقد جديد تكون الأجرة فيه أقل من سابقتها في العقد الأول لأن المستأجر في الفترة الأولى قد سدد الجزء الأكبر من تكاليف الصفقة.<sup>3</sup>

في حالة عدم استعمال المستأجر الخيارين سواء شراء الأموال المؤجرة أو تجديد عقد الإيجار فإنه يلتزم برد الأشياء محل عقد التأجير التمويلي بالحالة المتفق عليها في العقد إلى المؤجر وبذلك تنتهي علاقته بالمؤجر ويكون رد الأصل المؤجر وفق القواعد العامة للإيجار بمعنى أن يتم الرد في اليوم التالي للميعاد المحدد في العقد لانتهاء مدة الإيجار ، فإذا صادف اليوم التالي لانتهاء مدة العقد عطلة رسمية يتم الرد في اليوم التالي للعطلة الرسمية إذا لم ينص العقد على تاريخ آخر لرد الأشياء محل العقد، ويتحمل المستأجر مصاريف رد الأصل المؤجر إلى المؤجر.<sup>4</sup>

### المبحث الثاني: التزامات المستأجر.

يرتب عقد التأجير التمويلي التزامات على المستأجر وهي بالأصل لا تخرج عن التزامات التي يترتبها عقد الإيجار إلا أن المشرع يحمل المستأجر التمويلي التزامات

<sup>1</sup> المادة 7 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

<sup>2</sup> المادة 9 و8 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

<sup>3</sup> نجوى إبراهيم البدلي ، مرجع سابق ، ص 206 .

<sup>4</sup> نجوى إبراهيم البدلي مرجع نفسه، ص 207 .

## الفصل الأول: أثار عقد الاعتماد الإيجاري

إضافية تتفق مع طبيعة هذا العقد وعقد الاعتماد الإيجاري يخضع في جل أحكامه إلى أحكام عقد الإيجار العادي المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري باستثناء تلك التي لا تتلاءم والطبيعة الخاصة لعقد الاعتماد الإيجاري وقد حرص المشرع الجزائري في الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري على جميع التزامات المستأجر في المادة 39 وخصص لذلك العديد من الفقرات أهم ما وردة في هذه المادة من التزامات المستأجر نذكر منها<sup>1</sup>.

### المطلب الأول: التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة .

يعتبر الوفاء بالأجرة من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر وذلك لقاء انتفاعه بالأموال المؤجرة وتمثل الأجرة إهلاك رأس المال الشركة من جهة، والفائدة المقررة لتوظيف رأس المال من جهة أخرى ويجب أن تحدد الأجرة في عقد التأجير التمويلي. والتي غالبا ما تفوق القيمة الإيجارية السوقية للأصل المؤجر، ويتم تحديد الأجرة بالاستناد إلى ثمن شراء الأصل أو تكلفة البناء مع فائدة استثمار هذا الثمن، فضلا عن هامش ربح لشركة التأجير التمويلي ويؤخذ بالاعتبار عند تقدير أقساط الأجرة مقدرة المستأجر على السداد الدوري ومعدل السيولة النقدية المتوفرة لديه<sup>2</sup>.

إن المشرع الأردني في قانون التأجير التمويلي قد نص على هذا الالتزام عند تعريف عقد الاعتماد الإيجاري في المادة 1/3 بالقول "يقصد بعقد التأجير التمويلي العقد الذي يحق للمستأجر بموجبه الانتفاع بالمأجور مقابل بدل إيجار يدفعه للمستأجر ..... " كما ألزم المشرع في المادة 12 من القانون التأجير التمويل بدفع بدل الإيجار المتفق عليه في المواعيد المحددة في العقد حتى ولو لم ينتفع بالمأجور، شريطة أن لا يكون بسبب عدم الانتفاع يعود إلى المؤجر، وإذا كانت القواعد العامة تترك لأطراف العقد حرية الاتفاق على الأجرة ومقدارها وكيفية دفعها ومواعيدها فالأمر يختلف في عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي<sup>3</sup>.

وبدل الإيجار هو "المال الذي يلتزم المستأجر بإعطائه للمؤجر في مقابل الانتفاع بالشيء المؤجر"<sup>4</sup>

ويلتزم المؤجر بدفع الأجرة كاملة عن مدة الإيجار، بغض النظر عن انتفاعه بالعين المؤجرة، أم لا. طالما أنها قد سلمت له قانونا، بوضعها تحت تصرفه بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو يضع يده عليها بالفعل، مادام المؤجر قد اعلمه بذلك<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> صخر احمد الخصاونة ، مرجع سابق ، ص 192.

<sup>2</sup> زياد أبو حصوة ، مرجع سابق، ص 167.

<sup>3</sup> صخر احمد الخصاونة ، مرجع سابق، ص 193.

<sup>4</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في الشرح القانون المدني -العقود التي تقع على ملكية البيع والمقايضة الجزء الرابع ، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ص 158.

<sup>5</sup> عصام أنور سليم .مرجع سابق ، ص 327.

## الفصل الأول: آثار عقد الاعتماد الإيجاري

وقد ترك المشرع للمتعاقدين حرية تحديد الأجرة، ويمكن أن تختلف هذه الأجرة في مدة عنها في أخرى، سواء أكان التغيير زيادة أو نقصانا ونظرا للوظيفة التمويلية لعقد التأجير التمويلي فإن الأجرة تكون مرتفعة إذا ما قورنت بمثلتها في عقد الإيجار العادي، وهذا أمر منطقي لأنه يدخل في تقدير الأجرة المستحقة مقابل الانتفاع بالمأجور نسبة معينة تقابل اهتلاك المأجور محل العقد، وتكاليف إبرام العقد مع إضافة نسبة معينة من الأرباح التي يستهدفها المؤجر التمويلي من استثمارا مواله في تمويل المشاريع التجارية أو الصناعية وهو ما يعرف بهامش الربح، وتحرص شركة التأجير التمويلي على الاتفاق على أن لا تكون مدة العقد غير قابلة للإلغاء، أي لا يجوز لأي طرف إلغائها إلا بموافقة الطرف الآخر ويتم سداد الأجرة على أقساط إما شهرية أو سنوية حسب ما يتفق الطرفان على ذلك<sup>1</sup>

والمشرع الجزائري على غرار بقية التشريعات قد نظم هذه المسألة من خلال جملة من النصوص القانونية أهمها المادة 32 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري التي جاء فيها ما يلي "يجب على المستأجر أن يدفع للمؤجر مقابل حق الانتفاع بالأصل المؤجر، وفي التواريخ المتفق عليها المبالغ المحددة كإيجارات في عقد الاعتماد الإيجاري"

وأكدت المادة 39 من نفس الأمر حيث اعتبرت المستأجر ملزم بالقيام بالالتزامات الخاصة بالمستأجر والتي نص عليها القانون المدني مقابل حق الانتفاع بالشئ المؤجر والأجرة في نظر المشرع الجزائري في عقد الاعتماد الإيجاري ليست نفسها في عقد الإيجار العادي بحيث يمكن أن تكون في الإيجار العادي إما أن تكون عمل أو نقود غير انه في عقد الاعتماد الإيجار لا يمكن أن تكون إلا مبلغ من النقود وهو ما بينته المادة 32 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري التي تنص ".....المبالغ المحددة كإيجارات"<sup>2</sup>

وكذلك المادة 14 من الأمر 09 /96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري ".....يتضمن مبلغ الإيجارات....."<sup>3</sup>

ولبدال الإيجار مجموعة من القواعد المتعلقة بكيفية تحديد بدل الإيجار وميعاد ومكان الدفع وطريقة دفع بدل الإيجار

### الفرع الأول: تحديد القيمة الإيجارية في عقد التأجير التمويلي

لتحديد الأجرة هناك عدة عوامل في تحديد مقدار الأجرة وكيفية دفعها وترتبط هذه العوامل بفكرة التأجير التمويلي، إذ انه ائتمان شامل لتغطية قيمة البرنامج الاستثماري

<sup>1</sup> بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص 228.

<sup>2</sup> المادة 32 والمادة 39 من الأمر، 09 /96، المتعلق بالاعتماد الإيجاري مرجع سابق.

<sup>3</sup> المادة 14 من الأمر، 09 /96، المتعلق بالاعتماد الإيجاري مرجع سابق.

## الفصل الأول: آثار عقد الاعتماد الإيجاري

،حيث يغطي التمويل كامل القيمة ،ومن هنا كان لا بد للمؤجر من الاسترداد الكامل للقيمة خلال فترة استغلال المأجور ولكن تبقى إمكانية الانتفاع بالمأجور لفترات أخرى أي بعد انتهاء الفترة الأولى من العقد. وخلال هذه الفترة من المفروض أن المؤجر يحصل على الأقل 90/من قيمة الأصل المؤجر. ويستكمل بقية المبلغ من خلال بيع المأجور في نهاية مدة الإيجار أو عن طريق إعادة تأجير.<sup>1</sup>

ويحدد بدل الإيجار بشكل يسمح في مجمله بتغطية ثمن الشراء. ومصاريف إتمام الصفقة والفوائد، وهامش ربح مرضي ويتم تسديد بدل الإيجار على أقساط إما شهرية أو سنوية حسب ما يتفق عليه الطرفان بحيث تغطي جملة الأقساط الأجرة ثمن شراء الأصل المؤجر أو الجانب الأعظم منه وإذا استعمل المستأجر خيار الشراء المتاح له يكون الثمن مقابل القيمة الباقية التي لم تغطها أقساط الأجرة وإذا اختار تحديد العقد لمدة أخرى تكون القيمة الإيجارية في المدة الجديدة منخفضة عن المدة السابقة.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: ميعاد ومكان دفع الأجرة

سنتطرق في الفرع الثاني لميعاد ومكان دفع الأجرة.

#### أولاً- ميعاد دفع الأجرة:

وتنص عقود التأجير التمويلي غالباً على استحقاق أول قسط من أقساط الأجرة منذ تاريخ استلام المستأجر التمويلي للأصل المؤجر ،إذا كان الأصل المؤجر من المنقولات أو العقارات المبيّنة. أما إذا كان الأصل المؤجر بناء عقار فإن بعض العقود تنص على إلزام المستأجر بدفع دفعات نقدية إلى المؤجر التمويلي طوال مدة البناء أي قبل استلام الأصل وبدئ سريان العقد وتسمى هذه الدفعات مقدمات الأجرة ،أما إذا خلا العقد من ميعاد استحقاق الأجرة، وهو أمر نادر الحدوث طبقت القواعد العامة المتمثلة في استحقاق الأجرة باستيفاء المنفعة أو بالقدرة على استيفائها.<sup>3</sup>

وتنص المادة 1/586 مدني على انه "يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها. فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الأجرة في المواعيد التي يعينها عرف الجهة" ومن نص المادة نستخلص أن ميعاد الوفاء بالأجرة يكون في المواعيد المتفق عليها وإذا لم يتفق على ميعاد فتكون وفق المواعيد التي يحددها العرف وإذا لم يوجد عرف فتطبق القواعد العامة.<sup>4</sup>

وتنص المادة 15 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري على ما يلي "تحدد الإيجارات حسب نمط متناقص أو خطي استناداً إلى مناهج محددة عن طريق

<sup>1</sup> صخر احمد الخصاونة ،مرجع سابق ، ص 192.

<sup>2</sup> نجوى إبراهيم البديلي ، مرجع سابق ، ص 342 .

<sup>3</sup> يسام مسلم هلال القلاب ،مرجع سابق، ص 230 .

<sup>4</sup> عصام أنور سليم ،مرجع سابق ، ص 332.

## الفصل الأول: آثار عقد الاعتماد الإيجاري

التشريع "ومن خلال نص هذه المادة أجاز المشرع الجزائري للمستأجر اختيار النمط الخطي أو المتناقص لتحديد الأجرة ويبدأ استحقاق الأجرة من تاريخ استلام المستأجر للأصل المؤجر وتوقيعه على محضر الاستلام.<sup>1</sup>

المقصود بالنمط المتناقص .أن تكون أقساط بدل الإيجار الأول مرتفعة وتأخذ في التناقص تدريجيا بعد ذلك.

أما المقصود بالنمط الخطي. ثبات معدل بدل الإيجار طيلة فترة العقد.

والجدير بالملاحظة أن عقد الاعتماد الإيجاري المالي هو فقط المعني بتسديد بدل الإيجار حسب نمط خطي أو متناقص وهو ما أكدته القانون 01-12 المؤرخ في 19 يوليو 2001 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2001 في مادته 02 والتي تعدل المادة 141 من قانون الضرائب المباشرة أو الرسوم المماثلة التي تنص على انه "في إطار عقد الاعتماد الإيجاري باستعمال الاهتلاك الخطي أو التنازلي للأصول الثابتة إلى فترة تساوي مدة عقد الاعتماد الإيجاري".<sup>2</sup>

### ثانيا- مكان دفع الأجرة:

يلتزم المستأجر بدفع الأجرة في المكان المحدد في العقد وإذا خلا العقد من تحديد مكان دفع الأجرة طبقت القواعد العامة التي تقضي بوجود تسليم الأجرة في المكان الذي يوجد فيه موطن المستأجر وقت الوفاء ،أو في المكان الذي يوجد فيه مركز أعماله إذا تعلق الالتزام بدفع الأجرة بهذه الأعمال ،كما تقضي القواعد العامة بتحميل المستأجر النفقات اللازمة للوفاء بالأجرة ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بخلاف ذلك

وإذا حدد مكان دفع بدل الإيجار وجب على المستأجر دفع الأجرة في المكان المحدد ولا يجوز له إيداع الأجرة لدى دائرة الأجرة في المحكمة إيداعا مبرئا لذمته إلا إذا اثبت أن هناك سببا اضطره إلى ذلك.<sup>3</sup>

وتقضي المادة 2/586 مدني بأنه يكون الوفاء في موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك.<sup>4</sup>

### الفرع الثالث :طريقة دفع بدل الإيجار

لم يحدد قانون التأجير التمويلي طريقة معينة لدفع بدل الإيجار وإنما ترك الاتفاق للطرفين،لذا فهي تدفع بالطريقة المتفق عليها سواء أكان ذلك نقدا أم بواسطة شيك أو حوالة بنكية تسدد بإيداعها في حساب المؤجر التمويلي لدى البنك أو غير ذلك وغالبا ما ينص العقد على أن تدفع الأجرة على أقساط يحددها العقد .إما شهرية أو نصف سنوية أو

<sup>1</sup> عبد الرحمان بن شنتيت ،مرجع سابق ، ص45.

<sup>2</sup> عبد الرحمان بن شنتيت ،مرجع نفسه ، ص42.

<sup>3</sup> بسام هلال مسلم القلاب ، مرجع سابق ، ص231.

<sup>4</sup> عصام أنور سليم ،مرجع سابق، ص 333.

## الفصل الأول: آثار عقد الاعتماد الإيجاري

سنوية وتحديد مقدار كل قسط من أقساط الأجرة يتوقف على المعدل المتفق عليه لسداد الأجرة وعلى ضوء قدرة المستأجر على السداد الدوري ،ومعدل السيولة النقدية في المراحل المختلفة لمزاولة نشاطه.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: الالتزام بالمحافظة على المأجور

يلتزم المستأجر طبقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني بالمحافظة على الأصل المؤجر حتى يتمكن من تنفيذ التزامه بعدم إجراء تغيير في العين المؤجرة إذا كان هذا التغيير يؤدي إلى الإضرار بالمؤجر ويجب على المستأجر أن يبذل العناية في استعمال الأموال المؤجرة ما يبذله الرجل الحريص وهو مسئول أمام المؤجر حتى في حالة تلف الأموال المؤجرة بفعل قوة قاهرة وسنتطرق في (الفرع الأول) التزام المستأجر باستعمال الأموال المؤجرة استعمالاً وفق الغرض المخصص وفي (الفرع الثاني) صيانة وإصلاح الأموال المؤجرة وفي (الفرع الثالث) تأمينها وفي (الفرع الرابع) التزام المستأجر بتحمل المسؤولية المدنية عن الأخطاء التي تحدثها أثناء الانتفاع بها وفي (الفرع الخامس) التزام المستأجر بالامتناع عن القيام ببعض التصرفات القانونية

### الفرع الأول: التزام المستأجر باستعمال الأموال المؤجرة وفق الغرض المخصص لها

يكون المستأجر أثناء القيام بممارسته لحق الانتفاع ملزماً باتخاذ كافة التدابير اللازمة لاستعمال المال المؤجر استعمالاً عادياً وإبقاء هذا الأصل صالحاً للاستعمال في الوجه المخصص له، وهو بذلك ملزم ببذل عناية الرجل العادي إذا ما وضع في ذات ظروفه، فيلتزم المستفيد بأن لا يحيد عما اتفق عليه الطرفان بشأن استغلال العقار والانتفاع به كما يكون المستفيد ملزماً بتطبيق نصائح وتوصيات البائع أو المقاول عند الاستعمال.<sup>2</sup>

ويستتبع الحفاظ على المأجور استعماله وفقاً للغرض المعد له، ويتم تحديد هذا الغرض بموجب عقد التأجير التمويلي، حيث تتضمن هذه العقود في العادة بنوداً تلزم المستأجر بحسن استعمال المأجور والانتفاع به طبقاً لعرف المهنة التي يمتثلها ويستعمل بها المأجور، أو بحسب الطبيعة التي أعد لها هذا المأجور فمثلاً إذا كان المأجور منشأة أو بناء فإن المستأجر يجب أن يلتزم باستعمال هذا البناء وفقاً للغرض المتفق عليه في العقد ويلتزم المستأجر بحفظ المعدات في ظروف تقنية ملائمة للاستعمال، وبموجب هذه الالتزامات التي يترتبها العقد على المستأجر فإنه يلتزم باستعمال هذه الآلات والأدوات استعمال الشخص الحريص، مع التقيد بكافة التعليمات التي يوفرها المورد، أو المقاول، أو المحددة في العقد، فهذه الأحكام جميعها تقرب التزام المستأجر من الالتزام بتحقيق نتيجة وهي سلامة المأجور إلى حين انتهاء مدة العقد.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص 229.

<sup>2</sup> عبد الرحمان بن شنتيت، مرجع سابق، ص 46.

<sup>3</sup> صخر احمد الخصاونة، مرجع سابق، ص 198.

## الفصل الأول: أثار عقد الاعتماد الإيجاري

فالقواعد العامة في عقد الإيجار تقضي بان المستأجر يلتزم بان يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، أو بحسب ما أعدت له، إذا كان الاستعمال غير مبيّن في العقد، ويستفاد من نص المادة 579 من القانون المدني الأردني " يلتزم المستأجر بان يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه فان لم يكن هناك اتفاق التزم باستعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له"<sup>1</sup>.

وبالنسبة للمشرع الجزائري فقد نصت المادة 35 من الأمر 09/96 المتعلق بعقد الاعتماد الإيجاري "يلتزم المستأجر، خلال مدة الانتفاع بالأصل المؤجر باستعمال هذا الأصل حسب الاستعمال المتفق عليه وان يحافظ عليه مثلما يفعله رب الأسرة الحريص"<sup>2</sup>

ومن جهة أخرى تفرض عقود الاعتماد الإيجاري على المستفيد استعمال الأصل المؤجر استعمالاً شخصياً ولا يمكنه تاجريه من الباطن أو استبداله أو إعادته، فالأصل يبقى طيلة مدة عقد الاعتماد الإيجاري مملوكاً لشركة الاعتماد الإيجاري مما يسلب كل حق للمستفيد في التصرف فيه تصرفاً ناقلاً للملكية كالبيع الهبة أو الرهن.<sup>3</sup>

إذا تحدد الغرض من التأجير على النحو المتقدم، التزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة في هذا الغرض دون سواه.<sup>4</sup>

وفي سبيل تأكيد شركة الاعتماد لإيجاري من مدى احترام المستفيد لالتزاماته باستعمال الأصل المؤجر استعمالاً عادياً وشخصياً، يجوز لشركة الاعتماد الإيجاري إرسال من تحدده من الأشخاص لمراقبة استعمال المستفيد للأصل المؤجر في أي وقت من مدة عقد الاعتماد الإيجاري، إلا أن هذه المراقبة تتقيد بجملة من الشروط، فلا يمكن بأي حال من الأحوال أن تؤدي إلى كشف أسرار المستفيد التجارية، كما لا يجوز أن نعرق العمل في داخل مشروع المستفيد إضافة إلى ما يقيد القانون من القيام بمأمور الضبط القضائي في تادية مهامهم من حيث وجوب التقيد بمواقيت العمل وحضور المستفيد أو من ينوب عنه.<sup>5</sup>

ونصت المادة 33 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري الفقرة الثانية "يجب على المستأجر أن يسمح خلال مدة الإيجار، للمؤجر بالدخول إلى المحلات التي يوجد فيها الأصل المنقول المؤجر حتى يتسنى له ممارسة حقه في مراقبة حالة هذا الأصل"

<sup>1</sup> عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص 361.

<sup>2</sup> المادة 35 من الأمر 09/96، المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

<sup>3</sup> عبد الرحمان بن شتيت، مرجع سابق، ص 46.

<sup>4</sup> عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص 362.

<sup>5</sup> ذيب عبد السلام، مرجع سابق، ص 54.

## الفصل الأول: أثار عقد الاعتماد الإيجاري

ومما سبق يتبين لنا انه لا يمكن للمستأجر بأي حال من الأحوال أن يتحلل من مسؤوليته تجاه المؤجر حتى في حالة هلاك المأجور بفعل القوة القاهرة وان كان له التحلل من المسؤولية في حالة واحدة إذا كان سبب الهلاك أو التلف بسبب المؤجر فقط.

### الفرع الثاني : صيانة وإصلاح الأموال المؤجرة

المؤجر يلتزم بصيانة المأجور وفقا للقواعد العامة، إلا أن هذه القاعدة تختلف عنها في عقد التأجير التمويلي، إذ أن المشرع يحمل المستأجر مسؤولية صيانة المأجور وكافة النفقات المترتبة على أعمال الصيانة والإصلاح، بل أكثر من هذا إذ يتحمل المستأجر وحده تبعة هلاك المأجور.<sup>1</sup>

إن الصيانة في عقود التأجير العادية تعود على المؤجر حيث نص التقنين المدني الفرنسي في المادة 1755 فانه يقضي بان الترميمات التأجيرية لا تكون على المستأجر إذا كان السبب فيها هو قدم العين المؤجرة، فشركات الاعتماد الإيجاري لم تكتف بالنص على إعفائها من الالتزام بالصيانة الضرورية وإنما تفرض هذا الالتزام على المستفيد، وقد برر الفقه التزام المستفيد بالصيانة على أن مأل ملكية الأصل المؤجر هو الانتقال إلى ذمته وبالتالي فليس هناك ما يمنع من تحمله تبعة ملكيته له منذ بداية الانتفاع به، إلا أن هذا التبرير مردود عليه بان التزام المستفيد بالصيانة الضرورية يسيء إلى مركزه القانوني إذا ما قورن بمركز مالك الأصل، لان المالك حر في إصلاح ما اتلف في ملكه وهو أيضا حر في صيانة أو تركه دون أن يمكنه التخلص منه وإلا قامت مسؤوليته في مواجهة شركة الاعتماد الإيجاري.

وتنص المادة 17 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري بأنه "....إعفاء المؤجر من الالتزامات الملقاة على عاتق صاحب ملكية الأصل المؤجر. وبصفة عامة يعد مقبولا قانونا كل بند يجعل من المستأجر يتكفل بوضع الأصل المؤجر ويتحمل النفقات والمخاطر. كذلك الالتزام بصيانة هذا الأصل وإصلاحه....."<sup>2</sup>

غير انه لا مجال للتمييز بين الإصلاحات التي يتحملها المؤجر أو الإصلاحات التي درج العرف على تحميلها للمستأجر

وتبرير تحميل المستأجر التزام بالصيانة هو الطابع التمويلي لعقد الإيجار، فالمؤجر بموجب هذا العقد ما كان ليكون بهذه الصفة لولا انه لم يقيم بتمويل المشروع بالأموال لشراء المأجور، وهو بهذه الصفة فقط ليضمن حقه في استيفاء الأجرة في حالة الإفلاس أو إعسار المستأجر، وتجنبنا منه في الدخول في التفليسة مع باقي دائني المستأجر.<sup>3</sup>

وبالنسبة للمشرع الجزائري في المادة 479 قانون المدني على انه "يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم ويجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار دون الترميمات الخاصة بالمستأجر".

<sup>1</sup> عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص398 .

<sup>2</sup> المادة 17 من المر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري .

<sup>3</sup> صخر احمد الخصاونة، مرجع سابق، ص209 .

## الفصل الأول: آثار عقد الاعتماد الإيجاري

### الفرع الثالث: الالتزام بالتأمين.

طبقا للقواعد العامة فإنه إذا هلكت الأموال المؤجرة بفعل القوة القاهرة أو بسبب لا يد للمستأجر فيه فإنها تهلك على مالکها ويترتب على هذا فسخ العقد بقوة القانون إذا كان الهلاك كلياً أما إذا كان الهلاك جزئياً وأصبحت العين المؤجرة لا تصلح لأداء الغرض الذي أعدت من أجله، ولم يقم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة للحالة التي كانت عليها، يمكن للمستأجر طلب إنقاص بدل الإيجار أو فسخ العقد.<sup>1</sup>

ولكن ما يميز به عقد الإيجار التمويلي عن عقد الإيجار العادي بان المشرع حمل المستأجر كافة المخاطر المتعلقة بالمأجور، وحمله تبعه هلاك المأجور في كل الأحوال باستثناء الهلاك الذي يكون بسبب المؤجر.

كما جرت العادة في عقود التأجير التمويلي على أن يشترط المؤجر على المستأجر التأمين على المأجور لمصلحته، ويلاحظ أن كافة عقود التأجير التمويلي تتضمن النص على شرط التأمين فمثلاً تنص اتفاقية بنك البركة الجزائري في المادة 13 منها على أن ((يلتزم المستأجر بالتأمين على المعدات على نفقته الخاصة طالما ضل البنك مالكا لها.

ولا يقف الأمر عند اشتراط التأمين بل غالباً ما يشترط المؤجر أن يتم التأمين بما يعادل القيمة الكاملة لاستبدال المأجور بمثله شريطة أن لا يقل قيمة التأمين تحت أي ظرف عن مجموع الأقساط الإيجارية غير المدفوعة.

وكذلك تتضمن عقود التأجير التمويلي شرط يقضي بأنه في حالة عجز المستأجر أو إخلاله بالالتزامه بالتأمين على المأجور، فإن للمؤجر أن يقوم بالتأمين على المأجور وعلى نفقة المستأجر، ويكون للمؤجر عندها الحق في مطالبة المستأجر بالمطالبة بأقساط التأمين التي دفعها للتأمين على المأجور وتجنباً لعدم قيام المستأجر كما يمكن لشركة التأجير التمويلي أن تفرض على المستأجر الشركة التي يجب أن يؤمن لديها.

والشروط الواجب توافرها في بوليصة التأمين فهي الأضرار أو الخسارة التي تنجم عن الحريق أو السرقة أو الفيضان أو الزلازل أو الإعصار أو أية حوادث طارئة كما يمكن أن تغطي وثيقة التأمين المخاطر الناجمة عن حراسة هذه الأموال أو حيازتها أو استعمالها وبالأخص المسؤولية المدنية للمالك أو الحائز أو المستعمل.<sup>2</sup>

وبالنسبة للمشرع الجزائري فنص في المادة 17 من القانون 09/96 على انه ".....الالتزام بصيانة هذا الأصل وإصلاحه والالتزام باكتتاب تأمين"

ويلاحظ على انه في حالة الهلاك الجزئي للأصل المؤجر فان المستأجر ملزم ووفقاً لقواعد التأجير التمويلي بالصيانة والترميم حسب ما أشارت إليه المادة سالفة الذكر وإذا

<sup>1</sup> المادة 481 من الأمر رقم 58/75 الصادر في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .

<sup>2</sup> صخر احمد الخصاونة، مرجع سابق، ص 204 .

## الفصل الأول: آثار عقد الاعتماد الإيجاري

ما تحقق الخطر ونشأ عنه ضرر للمأجور بشكل جزئي فإن شركة التامين ستعوض المستفيد وهو المؤجر.<sup>1</sup>

في الواقع انه إذا حصل ذلك، فإن المؤجر يكون قد أثرى على حساب المستأجر حيث انه يعوض من قبل شركة التامين من جهة ويقوم المستأجر بجبر الضرر لإعادة المأجور إلى الحالة التي كان عليها قبل الهلاك الجزئي لذلك غالبا ما تتضمن عقود التأجير التمويلي النص على أن يقوم المؤجر بتسليم المستأجر مبلغ التامين مقابل الإصلاحات التي قام بها حيث نجد أن المادة 3 من الفصل 15 من نموذج عقد التأجير التمويلي للمنقولات تنص على انه "في حالة حصول ضرر جزئي يجب على المستأجر أن يقوم حسب اختيار المؤجر إما بالإصلاح أو العمل على استبدال ما تلف من الأشياء والآلات وعند الانتهاء يسلم الفواتير إلى المؤجر ليقوم الأخير بتسليمه مبلغ التعويضات التي توصل بها مع المؤمن"

إن تامين الأموال المؤجرة من الأخطار التي تصيبها، يشكل ضمانا للمؤجر في حالة تحقق الخطر. كما انه لا يوجد ما يمنع من الاتفاق على التامين من المسؤولية عن الأضرار الناشئة عن المأجور (المسؤولية المدنية لحارس الأشياء التي تتطلب عناية خاصة أو حارس البناء).<sup>2</sup>

### الفرع الرابع: التزام المستأجر بالمسؤولية المدنية .

يحدث من الناحية الواقعية أن يلحق الأصل المؤجر إضرارا بالغير كأن تنفجر الآلة محل العقد أو ينهار البناء أو جزء منه يسبب ضررا للغير أو يؤدي بحياة احد الأشخاص أو يلحق ضررا بماله لذا يلتزم المستأجر بتحمل المسؤولية المدنية الناشئة عن الأضرار التي سببها المأجور الذي في حيازة المستأجر سواء أكان الضرر ناجما عن إساءة استعمال المأجور أم لإهماله في المعاينة أو لعييب ذاتي فيه.<sup>3</sup>

تقوم المسؤولية المدنية عن فعل الشيء وفقا للقواعد العامة على أساس مسؤولية مفترضة لحارس الشيء. بغض النظر عن فكرة الخطأ، أذ أن الحارس لا يتخلص من مسؤوليته بإثبات انعدام الخط بل لابد من إثبات السبب الأجنبي.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 17 من القانون 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري .

<sup>2</sup> صخر احمد الخصاونة، مرجع سابق، ص 208 .

<sup>3</sup> بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص 238 .

<sup>4</sup> علي علي سليمان، دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري -ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، ص 150.

## الفصل الأول: أثار عقد الاعتماد الإيجاري

والمسؤولية المدنية التي يمكن أن يتحملها المستأجر تكون عن الأضرار التي تصيب الغير والناجمة عن المأجور إذا كان بناء أو إذا كان المأجور أشياء تحتاج إلى عناية خاصة وفي عقد التأجير التمويلي فتنصب على الآلات أو أدوات ذات صيغة إنتاجية والمسؤولية المدنية في حالة تهدم البناء كلياً أو جزئياً.

### أولاً- في حالة تهدم البناء كلياً:

فان المستأجر يتحمل التزام بإعادة بناء العقار تحت مسؤوليته الكاملة فهنا لا مجال للقول بانفساخ عقد الاعتماد الإيجار العقاري ، فيتم تخصيص مبلغ التعويض الذي تدفعه شركة التامين لتمويل أعمال إعادة بناء العقار ،ولو فرض أن تكلفة البناء الفعلية تجاوزت مبلغ التعويض المستحق من قبل شركة التامين ،فان المستفيد وحده يتحمل الفرق ،ويتعهد المؤمن إذا كان تابعا لشركة الاعتماد الإيجاري بعدم الرجوع على المستفيد في أعقاب الوفاء بمبلغ التامين

### ثانياً- في حالة تهدم البناء جزئياً:

يتعهد المستفيد في حالة هلاك العقار محل عقد الاعتماد الإيجاري هلاك جزئياً بإعادة العقار إلى حالته الأولى قبل هلاكه، وذلك على نفقته وبناء على الإيصالات التي تدل على إعادة العقار إلى حالته الطبيعية تقوم شركة الاعتماد الإيجاري برد نفقات التي أنفقها المستفيد من مبلغ التعويض الذي قبضته شركة الاعتماد الإيجاري من شركة التامين

وتنص المادة 34 من الأمر 09/96 والمتعلق بالاعتماد الإيجاري على ما يلي "يمكن أن يضع عقد الاعتماد الإيجاري أيضاً على عاتق المستأجر التزام تامين الأصل المؤجر على حسابه ضد المخاطر الإلتلاف الكلي أو الجزئي والتي تحد أو تمنع الاستعمال المتفق عليه ولخصوصية عقد الاعتماد الإيجاري الذي يخول للمستأجر وطول مدة الإيجار الحق في الانتفاع بالأصل المؤجر واستعماله على الوجه المخصص له والاحتفاظ به وصيانته إذا فهو الحارس الفعلي له سواء أكانت عقارات أو منقولات.<sup>1</sup> فالمستأجر هو المسئول عن الأضرار التي تلحق الغير بسبب الأصول المؤجرة"<sup>2</sup>

وتنص المادة 138 قانون مدني جزائري على انه "كل من تولى حراسة شيء ، وكانت له قدرة الاستعمال و التسيير والرقابة يعتبر مسئولاً عن الضرر الذي يحدثه ذلك الشيء".<sup>3</sup>

كما نضم المشرع الأردني مسؤولية الشخص عما تسببه الأشياء التي تحت حيازته من الإضرار بالغير حيث نصت المادة 291 من القانون المدني الأردني على أن

<sup>1</sup> عبد الرحمان بن شتيت ،مرجع سابق ، ص 48.

<sup>2</sup> المادة 34 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

<sup>3</sup> المادة 138 من الأمر 58/75،المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .

## الفصل الأول: أثار عقد الاعتماد الإيجاري

"كل من كان تحت تصرفه أشياء تتطلب عناية للوقاية من ضررها أو آلات ميكانيكية يكون ضامنا لما تحدثه هذه الأشياء من ضرر إلا ما يمكن التحرر منه" وبما أن المستأجر التمويلي هو الحارس الفعلي على الأشياء المؤجرة التي تحتاج إلى عناية خاصة فيفترض به أن يتولى عناية الرجل المعتاد في استعمال هذه الآلات ، بحيث لا تصيب الغير بإضرار و إذا ما أحدثت هذه الأشياء ضررا بالغير فإن المستأجر التمويلي يسأل عن تعويض الضرر الذي أصاب الغير من جراء فعل هذه الأشياء ولقيام مسؤولية يكفي أن يثبت المتضرر أن المستأجر هو الحارس لهذه الأشياء التي تتطلب عناية خاصة ولا يكون للمستأجر نفي مسؤولية إلا بإثبات السبب الأجنبي.<sup>1</sup>

### الفرع الخامس: التزام المستأجر بالامتناع عن القيام ببعض التصرفات القانونية

إن عقد الاعتماد الإيجاري من العقود التي تبنى وتؤسس على الاعتبار الشخصي فان شركة التأجير التمويلي لا تتعاقد مع المشروع المستفيد على تمويل مشروعه إلا بعد فحص المستندات والمعلومات والبيانات الخاصة بطبيعة نشاطه وموقفه المالي حتى تتكون لديها الثقة في قدرته المالية على الوفاء بالتزاماته ويترتب على ذلك امتناع المستأجر عن القيام بالتصرفات التي تتعارض مع الاعتبار الشخصي القائم بينه وبين شركة التأجير التمويلي ونذكر منها:

#### أولا- الامتناع عن نقل المأجور وتغيير مكانه.

لما كانت شركة التأجير التمويلي تضل محتفظة بملكيتها للأصول الإنتاجية محل عقد التأجير التمويلي طوال مدة العقد فان المستأجر لا يمكنه أن يتصرف في الأصول المؤجرة أو أن يرتب عليها حقا عينيا للغير وذلك أن حيازته لتلك الأصول المؤجرة هي حيازة عرضية بصفته مستأجرا لها ويترتب على ذلك انه لو ابرم المستأجر أي تصرف في هذا المال المؤجر أو رتب حق عيني للغير يكون باطلا ، إذ انه ملتزم بصفته مستأجر لها ويردها في نهاية مدة العقد و إلا اعتبر مرتكبا لجنحة خيانة الأمانة.<sup>2</sup>

#### ثانيا- نقل ملكية الأموال المؤجرة أو تغيير مكانها

تبقى الأموال المؤجرة ملكا للمؤجر وحده طيلة مدة الإيجار والى يوم الأداء الفعلي للقيمة المتبقية من طرف المستأجر وبالتالي فان المستأجر تبعا لذلك يمتنع عليه القيام بالتصرف بالمأجور أو ترتيب أي حق عيني على المأجور وترتيبه لأي حق عيني على المأجور يكون باطلا باعتباره تصرف في ملك الغير، كما على المستأجر بعدم نقل

<sup>1</sup> صخر احمد الخصاصنة ، مرجع سابق ، ص 214.

<sup>2</sup> نجوى إبراهيم البديلي، مرجع سابق، ص 347 .

## الفصل الأول: آثار عقد الاعتماد الإيجاري

الأشياء محل العقد إلى مكان آخر غير المكان المخصص والمبين في عقد التأجير التمويلي، وذلك لارتباط مكان المنقول بظروف تشترطها طبيعته، أو طرق استعماله.<sup>1</sup> ووفقا للقواعد العامة فإن المستأجر يتمتع في عقد الإيجار بحرية نقل الأشياء المؤجرة.<sup>2</sup>

عكس المستأجر في عقد التأجير التمويلي الذي يلزمه بعدم نقل الأصول المؤجرة من المكان المتفق عليه لوضعها أو تقديمها للغير بدون مقابل إلا أنه لا يرتب على مخالفة المستأجر لهذا الالتزام فسخ عقد التأجير التمويلي إلا إذا نص على هذا الإجراء صراحة في عقد التأجير التمويلي ويرتب على نقل الأصول المؤجرة من قبل المستأجر عن الأضرار التي تصابت الأصول المؤجرة تعويض شركة التأجير التمويلي.<sup>3</sup>

### ثالثا- الامتناع عن إعاره المأجور إلى الغير

وفقا للقواعد العامة نجد أن المشرع الجزائري قد منع المستأجر في عقد الإيجار أن يتنازل عن حقه في الإيجار وعدم إعادة تأجير الأصل المؤجر دون موافقة المؤجر كتابيا.<sup>4</sup>

وهذا ما يتوافق في عقد الاعتماد الإيجاري الذي لا يجيز للمستأجر بالتنازل عن حقه في الانتفاع بالأصل المؤجر وعدم تأجيره من الباطن وهذا ما نصت عليه المادة 39 فقرة 11 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري على أنه "...الالتزام بعدم التنازل عن حقه في الانتفاع وعدم إعادة تأجير الأصل المؤجر دون موافقة صريحة من المؤجر....."<sup>5</sup>

### رابعا - إعاره المأجور إلى الغير بدون عوض

تسمح القواعد العامة للمستأجر أن يعير المأجور، أو تمكين غيره من استعماله أو الانتفاع به كله أو بعضه دون عوض، إذا كان مما لا يختلف باختلاف المستعمل بمعنى أنه يجوز للمستأجر إعاره المأجور إلى الغير إذا كان من شأن هذا التصرف أن لا يؤدي إلى الإضرار بالمأجور أو المؤجر.<sup>6</sup>

وخلافا للقواعد العامة فإن عقد الاعتماد الإيجاري لا يجيز للمستأجر إعاره الأصل المؤجر لشخص آخر أو تمكين غيره من استعماله والانتفاع به كله أو بعضه

<sup>1</sup> صخر احمد الخصاونة، مرجع سابق، ص 217.

<sup>2</sup> المادة 501 الفقرة 02 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> نجوى إبراهيم ألبديلي، مرجع سابق، ص 348.

<sup>4</sup> المادة 505 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

<sup>5</sup> المادة 39 فقرة 11 من الأمر 09/96، المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

<sup>6</sup> صخر احمد الخصاونة، مرجع سابق، ص 216.

## الفصل الأول: آثار عقد الاعتماد الإيجاري

بدون عوض والحكمة من هذا الحضر أن المؤجر التمويلي لا يأمن التزام المستعير باستعمال المأجور على النحو المبين في العقد.<sup>1</sup>

وقد نص المشرع الجزائري في المادة 33 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري على أنه "...يجب على المستأجر أن يسمح خلال مدة الإيجار للمؤجر بالدخول إلى المحلات التي يوجد فيها الأصل المنقول المؤجر حتى يتسنى له ممارسة حقه في مراقبة حالة هذا الأصل"

ومن خلال المادة سالفه الذكر يتضح أن المؤجر من حقه مراقبة الدورية والمستمرة من أجل التأكد من استمرارية حيازة المستأجر للعين المؤجرة.<sup>2</sup>

### خامسا- التنازل على عقد الإيجار التمويلي .

وفقا للقواعد العامة يجوز للمستأجر التنازل عن عقد الإيجار إلى الغير ويصبح المستأجر الجديد هو المستأجر، بحيث يحل المستأجر الجديد محل المستأجر الأول وهذا ما نصت عليه المادة 506 من الأمر 58/75 والقواعد العامة لا تختلف عنها في عقد الاعتماد الإيجاري والذي يسمح للمستأجر التنازل عن عقد الإيجار إلى مستأجر آخر، إلا أن المشرع اشترط موافقة المؤجر على هذا التنازل وتكون صريحة ومكتوبة وشرط موافقة المؤجر، لارتباطه بالاعتبار الشخصي الذي يقوم عليه عقد التأجير التمويلي حيث أن شخصية المستأجر لها دور هام في عقد التأجير التمويلي.<sup>3</sup>

تنص المادة 39 الفقرة 12 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري على أنه "...الالتزام بضمان التنفيذ للمؤجر، من قبل الممتنازل له، لالتزاماته، في حالة التنازل عن الأصل المؤجر بموافقة المؤجر ...."<sup>4</sup>

يبقى المستأجر الأصلي ضامن للمتنازل إليه في تنفيذ هذه الالتزامات وبذلك يصبح أمام المؤجر ملتزما أصليا وهو المستأجر الجديد ينتقل إليه عقد الإيجار بما يقرره من حقوق وما يفرضه من الالتزامات بالإضافة إلى ضامن وهو المستأجر الأصلي ويستطيع المؤجر أن يرجع عليه بالتعويض إذا اخل الممتنازل إليه بتنفيذ التزاماته الناشئة عن عقد الإيجار التمويلي.<sup>5</sup>

### المطلب الثالث : الالتزام برد الأموال المؤجرة

<sup>1</sup> بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص 245.

<sup>2</sup> المادة 33 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

<sup>3</sup> المادة 506 من الأمر 58/75، المتعلق بالقانون المدني.

<sup>4</sup> المادة 39 الفقرة 12 من الأمر 09/96، المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

<sup>5</sup> عبد الرحمان السيد قرمان، مرجع سابق، ص 143.

## الفصل الأول: آثار عقد الاعتماد الإيجاري

وفقا للقواعد العامة في عقد الإيجار المنصوص عليها يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده دون حق، كان ملزما أن يدفع للمؤجر تعويضا يراعى في تقديره القيمة الإيجارية للعين المؤجرة وما أصاب المؤجر من ضرر وذلك أن عقد الإيجار هو بالضرورة عقد مؤقت ينتهي بانقضاء مدته، وعندئذ يكون على المستأجر أن يرد العين المؤجرة وهذا وفق القانون الأردني<sup>1</sup>.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد نص في القانون المدني الأمر رقم 58/75 في مادته 502 "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتباره القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر"<sup>2</sup>.

وهذا ما ذهب إليه التقنين المدني المصري في المادة 590 والفقرة الأولى من المادة 591 بقولها "يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة عند نهاية مدة عقد الإيجار باعتباره أن عقد الإيجار من عقود المدة فهو عقد مؤقت بطبيعته"

أما التزام المستأجر برد الأموال المؤجرة في عقد التأجير التمويلي فقد نص المشرع المصري صراحة في الفقرة الأولى من المادة العشرين من القانون رقم 95 لسنة 1995 المنظم لعقد التأجير التمويلي "يلتزم المستأجر برد الأشياء المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار، أي كان سبب هذا الانتهاء سواء كان بسبب انتهاء المدة أو الفسخ أو الانفساخ"<sup>3</sup>.

وقد نص المشرع الجزائري في المادة 36 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري الجزائري "يجب على المستأجر، عند انقضاء مدة الإيجار في حالة ما لم يقرر حق الخيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه أو في حالة عدم تجديد الإيجار، أن يرد الأصل المؤجر على حالة اشتغال واستعمال توافق حالة أصل مماثل وحسب عمره الاقتصادي

ولا يمكن للمستأجر، في أي حال من الأحوال، أن يطالب بحق حبس الأصل المؤجر لأي سبب كان "

وعليه القول إذا انتهى العقد لأي سبب كان غير سبب انتهاء المدة وجب على المستأجر أن يرد الأموال المؤجرة وان يكون رد الأموال وفق الحالة المتفق عليها في العقد.

أما إذا انتهى العقد نهاية طبيعية بانتهاء المدة فهل يكون رد الأموال المؤجر وجوبا على المستأجر أم أن له خيارات أخرى يمكن أن يتخذها :

<sup>1</sup> عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص 419.

<sup>2</sup> المادة 502 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> نجوى إبراهيم أبلدي، مرجع سابق، ص 349.

## الفصل الأول: آثار عقد الاعتماد الإيجاري

من خلال نص المادة 36 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري نجد أن التزام المستأجر برد الأموال المؤجرة هو احد الخيارات الثلاثة المتاحة للمستأجر عند نهاية عقد الإيجار ويكون المستأجر ملتزما به كما يتضح من نص المادة سالفة الذكر في حالة عدم استعماله خيار الشراء المقرر له أو خيار تجديد العقد لمدة أخرى.<sup>1</sup>

ومنه يمكن القول أن المستأجر ليس ملزما بإعادة الأموال المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار نهاية طبيعية، وعليه أن يختار في الوقت المناسب بين شراء الأموال المؤجرة، أو إعادة تأجيرها، أو ردها إلى المؤجر في الوقت المتفق عليه في العقد وإلا سقط حقه في الخيار الثلاثي ويتضح رد الأموال المؤجرة واجب عليه، فإذا عمل خيار الشراء، أو إعادة التأجير لفترة أخرى فهذا يجب على المؤجر أن يمكنه من ذلك ولا يستطيع إجباره على إعادة الأموال المؤجرة ولا تضع على المستأجر أي التزام بردها وتعتبر هي الغاية الأساسية من عقد الاعتماد الإيجاري.

وعليه سنتطرق إلى كيفية رد المأجور في (الفرع الأول) ومكان الرد في (الفرع الثاني) ونفقات الرد في (الفرع الثالث)

### الفرع الأول : كيفية رد المأجور.

إن الطريقة التي يتم بها رد المأجور تشبه طريقة تسلمه، فيكون الرد فعليا بوضع المأجور تحت تصرف المؤجر التمويلي، بحيث يتمكن من وضع يده عليه دون مانع، ويختلف الرد الفعلي باختلاف طبيعة المأجور فإذا كان منقولاً يكون الرد بالمناولة اليدوية، وإذا كان عقارا يكون الرد بإخلائه وتسليم مفاتيحه إلى المؤجر ويجوز أن يكون الرد حكيماً.<sup>2</sup>

ويكون الرد في اليوم الذي يلي تاريخ انتهاء عقد الاعتماد الإيجاري المتفق عليه وإذا صادف هذا اليوم إجازة رسمية امتد ميعاد الرد إلى اليوم التالي للإجازة الرسمية.<sup>3</sup>

وتنص المادة 503 على أنه يتم الرد بموجب محضر استلام يحرره الأطراف لإثبات حالة الأصل المؤجر وأوصافه وفي حالة عدم تحرير محضر يفترض أنه تسلم العين المؤجرة في حالة حسنة إلى أن يثبت العكس.<sup>4</sup>

وقد نص المشرع الجزائري في نص المادة 36 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري على أنه في حالة رد الأصل المؤجر أن يرد في حالة اشتغال واستعمال توافق حالة أصل مماثل وحسب عمره الاقتصادي إذ يراعى في تحديد الحالة

<sup>1</sup> المادة 36 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

<sup>2</sup> بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص 246.

<sup>3</sup> عبد الرحمان بن شنيت، مرجع سابق ص 54.

<sup>4</sup> المادة 503 من الأمر 58 / 75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

## الفصل الأول: أثار عقد الاعتماد الإيجاري

التي يجب رد الأموال عليها في عقد الاعتماد الإيجاري خصوصية العقد، الذي جعلت أقساط الأجرة تقوم على أساس العمر الافتراضي للعين المؤجرة وبالتالي فإن العين المؤجرة أثناء ردها يجب أن تكون قد تآكلت نتيجة استعمالها طول مدة الإيجار إذ لا يمكن أن تبقى على الحالة التي كانت عليها أثناء إبرام العقد بل يجب احتساب ما قد اهتلك منها<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : مكان رد المأجور.

إذا لم يحدد في عقد الاعتماد الإيجاري مكان الرد الذي يتعين على المستأجر رد المأجور وإعادته إليه فإنه يتعين الرجوع للقواعد العامة والتي تقضي برد العين المؤجرة في المكان المتفق عليه ولو لم يكن هناك اتفاق ففي المكان الذي يقضيه العرف فلو لم يوجد اتفاق ولا عرف وجب تطبيق القواعد العامة فإذا كانت عقار وجب رده في مكان العقار أما إذا كان منقول معيناً بالذات وكان مكان وجوده معيناً في عقد الإيجار وجب رده في هذا المكان فإن لم يكن قد عين مكان وجوده في عقد الإيجار فالمفترض أن رد العين المؤجرة يكون في المكان الذي سلمت فيه للمستأجر<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث : نفقات رد المأجور.

إن نفقات رد الأصل المؤجر فيتحملها المستأجر وهذا ما يستفاد من نص المادة 19/1 من القانون الأردني التي توجب تسليم المأجور إلى المؤجر دون تأخير، خلافاً لما تقرره القواعد العامة التي تقضي بتحمل المؤجر نفقات الرد حسب ما ذكرته المادة 700 الفقرة الثالثة من القانون المدني الأردني التي تنص "يلتزم المستأجر بنفقات الرد"

وغالبا ما يلجا المؤجر التمويلي إلى بعض الشروط التعاقدية التي مفادها "إذا لم يكن المستأجر يرغب في اكتساب ملكية التجهيزات فإنه يجب عليه إرجاعها إلى المؤجر في المكان والتاريخ الذي يتم تحديده من هذا الأخير كما يتحمل الأعباء الناتجة عن عملية التسليم"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة 36 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

<sup>2</sup> عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص422.

<sup>3</sup> بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص 247.

# الفصل الثاني

النتائج المترتبة عند إخلال المتعاقدين  
بالتزاماتهم

### الفصل الثاني:النتائج المترتبة عند إخلال المتعاقدين بالتزاماتهم.

إن عقد الاعتماد الاجاري من العقود الملزمة لجانبين والتي ترتب التزامات في ذمة المتعاقدين ،بحيث يكون كل طرف دائن ومدين في نفس الوقت وعقد الاعتماد الاجاري هو عقد ينقضي بانقضاء المدة المحددة له باعتباره من العقود المدة هذه هي النهاية الطبيعية لانقضائه كما ينقضي العقد بتنفيذ كل طرف من أطراف العقد بالتزاماته المفروضة عليه بموجب العقد إلا أن الأمور قد لا تسير في طريقها الطبيعي يحدث من العوارض كأن يتراخى احد المتعاقدين ،أو يمتنع عن تنفيذ التزاماته الناشئة عن العقد مما يسبب ضرر للمتعاقد الآخر ،يجعله يمتنع عن تنفيذ ما في ذمته من التزامات .<sup>1</sup>

وقد نص المشرع الجزائري في نص المادة 123من الأمر رقم 58 /75 المتعلق بالقانون المدني الجزائري على انه "إذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ التزامه إذا لم يقم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به" وهذا الدفع بعدم التنفيذ هو وسيلة قانونية في يد متعاقد في عقد ملزم لجانبين تمكنه من وقف التنفيذ إذا لم يقم المتعاقد الآخر بالتنفيذ لالتزامه في عقود الإيجار العادي أما في عقد الاعتماد الاجاري فلا يمكن إعمال هذه المادة أي الدفع بعدم التنفيذ لان عقد الاعتماد الإيجاري نضرا لخصوصية التزامات المؤجر حيث أن إحداهما تبدأ قبل سريان العقد في التنفيذ وهي الالتزام بالتمويل ،مما يعني أن المؤجر قد نفذ التزامه بالتمويل قبل سريان العقد ،والتزام بمنح الخيار الثلاثي مؤجل إلى ما بعد نهاية مدة الإيجار وهي غير مستحقة ونعلم انه من اجل تفعيل المادة 123يجب أن لا يكون المتعاقد المتمسك بها قد نفذ التزامه من جهة وان الطرف الآخر من العقد لم ينفذ التزامه.<sup>2</sup>

ولدراسة هذه الوضعية يجب حل الرابطة العقدية إما بالفسخ في (المبحث الأول ) و إما بالانفساخ في (البحث الثاني)

### المبحث الأول :فسخ عقد الاعتماد الإيجاري.

إن عقد الاعتماد الاجاري من العقود الملزمة لجانبين التي ترتب في ذمة كل طرف من طرفيه حقوقا والتزامات ،فحقوق كل طرف تمثل التزامات للطرف الآخر من العقد ويترتب على ذلك إن إخلال احد طرفي العقد بتنفيذ الالتزام المترتب على العقد يخول للطرف الآخر الحق في طلب فسخ العقد .<sup>3</sup>

وقد نص المشرع الجزائري في المادة 119من القانون المدني الفقرة الأولى "في العقود الملزمة لجانبين إذا لم يوفي احد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه،مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال (( ذلك

<sup>1</sup> صخر احمد الخصاونة، مرجع سابق ،ص 234.

<sup>2</sup> المادة 123من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري .

<sup>3</sup> نجوى إبراهيم ألبديلي، مرجع سابق، ص 392.

## الفصل الثاني : النتائج المترتبة عند إخلال المتعاقدين بالتزاماتهم

وهذا ما ذهب إليه المشرع الأردني إذا لم يوفي احد المتعاقدين بما وجب عليه بالعقد سواء أكان المؤجر أم المستأجر فله أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه كما يجوز للمحكمة أن تلزم المدين بالتنفيذ للحال أو تنضره إلى أجل مسمى ولها أن تقضي بالفسخ وبالتعويض في كل حال إن كان له مقتضى<sup>1</sup>.

ولهذا سنتطرق في المطلب الأول: إلى أسباب الفسخ وفي المطلب الثاني: أنواع وشروط الفسخ وفي المطلب الثالث: النتائج المترتبة عن هذا الفسخ.

### المطلب الأول: أسباب فسخ عقد الاعتماد الإيجار.

طبقا للقواعد العامة إذا امتنع احد طرفي عقد الإيجار عن تنفيذ التزاماته التعاقدية، للدائن كما هو الشأن في أي عقد ملزم للطرفين أن يختار التنفيذ الجبري أو الفسخ القضائي للعقد.<sup>2</sup>

كما حددت المادة 13 من الأمر 09/96 اسباب الفسخ ويكون من قبل طرف من أطراف العقد سواء كان من قبل المؤجر أو المستأجر والتي تمنح الطرف الآخر حق التعويض عن الضرر الذي أصابه نتيجة إخلاله بالتزامه المترتب عن عقد الاعتماد الإيجاري وفي حالة انعدام ذلك عن طريق القضاء المختص وفقا لأحكام القانونية المطبقة على الفسخ التعسفي.<sup>3</sup>

وعليه سنتطرق في الفرع الأول: الفسخ بسبب المؤجر وفي الفرع الثاني الفسخ بسبب المستأجر.

### الفرع الأول: الفسخ بسبب إخلال المؤجر بالتزاماته.

بالنظر إلى شروط التأجير التمويلي، يتضح إن التزامات المؤجر التمويلي تنحصر في حدود ضيقة جدا لا يترك مجالاً لإثارة مسؤولية المؤجر، فالمؤجر التمويلي بمقتضى نصوص القانون والعقد لا يلتزم بالصيانة ولا بضمان التعرض ولاضمان العيوب الخفية، ولا يتحمل المسؤولية المدنية الناشئة عن المأجور، ولا يتحمل تبعة هلاك المأجور كما أن المؤجر التمويلي لا يقوم من الناحية العملية بتسليم المأجور للمستأجر وإنما تتم العملية بواسطة محضر ينضم مابين المستأجر والمورد أو المقاول وبذلك فإن المؤجر التمويلي غير مسئول عن التسليم من حيث الواقع إلا أن هناك التزامين لا يمكن للمؤجر التخلص منها وهما:

أولاً: إذا امتنع عن إبرام عقد البيع أو تنفيذه

<sup>1</sup> المادة 119 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري.

<sup>2</sup> ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، مرجع سابق، ص 53.

<sup>3</sup> المادة 13 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

## الفصل الثاني : النتائج المترتبة عند إخلال المتعاقدين بالتزاماتهم

ثانياً: إذا أخلا بالتزامه بنقل ملكية المأجور بناء على الوعد بالبيع الملزم له عند إعلان المستأجر عن رغبته في شرائه في الموعد المتفق عليه.<sup>1</sup>

**أولاً: امتناع المؤجر عن إبرام عقد البيع أو تنفيذه (الامتناع عن تمويل الأشياء المؤجرة)**

إن عملية الشراء التي يقوم بها المؤجر التمويلي هي تنفيذ للالتزام المفروض عليه بموجب عقد التأجير التمويلي المبرم بينه وبين المستأجر وعملية الشراء لا تكون إلا بعد إبرام هذا العقد وعليه فإن رفض المؤجر القيام بتمويل المستأجر يعد إخلالاً منه بالتزامه التعاقدية الأمر الذي يستوجب قيام مسؤولية العقدية تجاه المستأجر كما يمكن أن تقوم تجاه المورد أو المقاول أيضاً.<sup>2</sup>

والتزام المؤجر التمويلي تجاه المستأجر هو التزام بتحقيق نتيجة وليس ببذل عناية إذ أن المطلوب هو تحقيق غاية المستأجر والمتمثل في التمويل أي يدفع ثمن الأشياء التي يرغب فيها المؤجر فإذا رفض التمويل بعد إبرامه للعقد يكون قد اخل بالتزامه التعاقدية وعندها يجوز للمستأجر أن يطالبه بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في كلتا الحالتين ويستطيع المؤجر التخلص من مسؤولية التمويل إذا اثبت أن امتناعه عن دفع ثمن الأشياء المؤجرة كان بسبب المستأجر أو لسبب الأجنبي.<sup>3</sup>

ولا يكون المؤجر مسئولاً تجاه المستأجر إذا رفض التمويل قبل إبرام عقد التأجير التمويلي لأن له الحرية في قبول العرض الصادر عن صاحب المشروع أو رفضه فالمؤجر التمويلي له نضرة للمستأجر قائمة على لاعتبار الشخصي وله نضرة عملية من زاوية معينة تحقق فيها مصلحة مالية<sup>4</sup>

ولكن إذا نجم عن هذا الرفض إضراراً بالمستأجر عندئذ تقوم المسؤولية التقصيرية للمؤجر التمويلي على أساس الأضرار وفقاً للقواعد العامة التي تقضي بان كل ضرر بالغير يلزم فاعله ولو غير مميز بضمان الضرر والإضرار يعني في الحقيقة إحداث الضرر بفعل غير مشروع أو إحداثه على نحو مخالف للقانون وهو الذي ينشئ الالتزام بالتعويض.

ويعرض المؤجر التمويلي للمسؤولية التقصيرية في حال رفض التمويل قبل إبرام عقد التأجير ، مع إن عقد التأجير يقوم على الاعتبار الشخصي ،وللمؤجر الحرية الكاملة في الرفض أو القبول ولكن إذا اتسم هذا الرفض بالتعسف في استعمال الحق وترتب ضرر للمستأجر ،يحق للمستأجر المطالبة بالتعويض فإذا كان الرفض دون توك لرفع أو درئ لضرر وكان في الوقت ذاته ضاراً بمصالح المستأجر يجوز للأخير حينئذ المطالبة بالتعويض لجبر الضرر الذي لحق به ولا يستطيع المؤجر التمويلي وضع المسؤولية عن

<sup>1</sup> بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق ، ص 346.

<sup>2</sup> صخر احمد الخصاونة ،مرجع سابق ، ص164.

<sup>3</sup> هاني محمد ديوارد ،النظام القانوني للتأجير التمويلي-دراسة نقدية -دار الجامعة الجديدة للنشر، الطبعة الأولى ،الإسكندرية لسنة 1994 ، ص 376 .

<sup>4</sup> صخر احمد الخصاونة ،مرجع سابق، ص 164.

## الفصل الثاني : النتائج المترتبة عند إخلال المتعاقدين بالتزاماتهم

نفسه إلا إذا اثبت أن الضرر الذي أصاب المستأجر مرجعه المستأجر نفسه أو قوة قاهرة.<sup>1</sup>

نصت المادة الرابعة عشر من القانون رقم 95 لسنة 1995 من التقنين المدني المصري بقولها "يكون المؤجر مسئولاً عن أفعاله أو تصرفاته التي تؤدي إلى تمكين المورد أو المقاول أو الغير من التعرض للمستأجر على أي وجه في الانتفاع بالأموال المؤجرة...." وتتحقق هذه الصورة في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بدفع ثمن الأصل المؤجر الإنتاجي محل عقد التأجير التمويلي إلى المورد أو المقاول مما يترتب عليه طلب فسخ عقد البيع أو عقد الوكالة وعودة المتعاقدين إلى الحالة التي كان عليها قبل التعاقد بما مؤداه استرداد المورد أو المقاول لهذه الأصول من تحت يد المستأجر ولما كان المورد أو المقاول ليس طرفاً في عقد التأجير التمويلي فأنهما يعدان من الغير.<sup>2</sup>

وتنص المادة 38 الفقرة الخامسة من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري "...الالتزام بضمان المستأجر ضد أي إضرار أو بسبب قانوني من قبل المؤجر باستثناء أي سبب بفعل الغير. غير مدع لأي حق على الأصل المؤجر" ومن خلال نص المادة يتضح أن على المؤجر ضمان أي عارض أو ضرر أو سبب قانوني يلحق بالمستأجر سواء منها ومن الغير ويكون هو السبب في حدوث هذا العارض ومنها تعرض المورد أو المقاول إلى المستأجر بسبب عدم دفعه لثمن الأموال المؤجرة وعليه فإن أي تقصير من شركة الاعتماد الإيجاري يعد تعرضاً منها للمستأجر وبالتالي يتحمل المسؤولية في عدم تنفيذ العقد يؤدي إلى قيام المسؤولية العقدية تجاه المستأجر.<sup>3</sup>

### ثانياً: فسخ العقد بسبب امتناع المؤجر بنقل الملكية ( الخيار الثلاثي).

إن خيار الشراء هو احد الخيارات الثلاثة المتاحة للمستأجر في نهاية مدة عقد الإيجار يكون المستأجر له خيار الشراء أو تحديد عقد الاعتماد الإيجاري أو رد الأموال المؤجرة وهذا ما ذهبت إليه المادة 20 من القانون رقم 95 لسنة 1995 المنضم لعقد الاعتماد الإيجاري المصري بقولها "عند انقضاء العقد بسبب فسخه أو لأي سبب آخر دون تحديده ودون شراء المستأجر للمال يلتزم المستأجر أو ورثته...."

ويعد خيار الشراء من أهم الخصائص التي تميز عقد الاعتماد الإيجاري عن غيره من العقود وخاصة عقد الإيجار العادي الذي يلتزم برد الأموال المؤجرة بالصفة التي كانت عليها حيث يمثل هذا الحق الممنوح للمستأجر ملقى على عاتق المؤجر والذي لا يمكنه التخلص منه إلا أن هذا الحق ليس مطلقاً بل يتم وفق الشروط محددة إذا يجب استعماله

<sup>1</sup> بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص 227.

<sup>2</sup> تجوى إبراهيم ألبديلي، مرجع سابق، ص 317.

<sup>3</sup> المادة 38 الفقرة 5 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

## الفصل الثاني : النتائج المترتبة عند إخلال المتعاقدين بالتزاماتهم

في الوقت المحدد ووفقا لإجراءات المنصوص عليها في هذا الشأن أو حسب ما اتفق عليه الأطراف في هذا العقد.<sup>1</sup>

التزام المؤجر التمويلي بنقل ملكية المأجور في نهاية العقد يعتبر شرطا جوهريا في عقد التأجير التمويلي ويكون خاليا من القيود والحقوق العينية التبعية التي تنقله ، إلى المستأجر في نهاية العقد أو قبل انتهاء مدة العقد إذا قام المستأجر بالوفاء بجميع الأقساط المتبقية ودفع ثمن التملك المتفق عليه وأعلن عن رغبته في شراء المأجور ، بحيث لا يستطيع المؤجر أن يمتنع عن إتمام عقد البيع طالما أن المستأجر أوفى بما هو مقرر عليه من التزامات، غير أن إخلال المؤجر بالتزامه لا يؤدي بالضرورة إلى فسخ العقد، بل يستطيع المستأجر أن يلجا إلى القضاء طالبا الحكم له بنقل ملكية الأموال المؤجرة على أساس الوعد بالبيع من جانب واحد يلتزم به المؤجر في مواجهة المستأجر في نهاية العقد سواء أكان المأجور منقولاً أم عقاراً أو لا يستلزم المستأجر بالشراء طالما أن الوعد بالبيع مقرر لمصلحته ويقوم الحكم القضائي مقام الوعد بالبيع.<sup>2</sup>

كما يمكنه طلب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري والتعويض عن الضرر الذي لحقه جراء الفسخ ، لأن عقد الاعتماد الإيجاري لا ينتهي بانتهاء مدة الإيجار ، كما في عقد الاعتماد العادي الذي ينتهي بانتهاء المدة ويلتزم المستأجر برد المأجور بل يمتد إلى ما بعد نهاية مدة الإيجار باستعمال الخيارات الثلاث مما يفيد أن العلاقة العقدية تبقى قائمة بين المؤجر والمستأجر ولا يمكن التحلل منها إلا باتفاق الطرفين وان أي إخلال بالتزام من الطرفين يمكن للطرف الآخر من فسخ العقد مع التعويض عن الضرر الذي سببه.<sup>3</sup>

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

على الرغم من أن القواعد العامة نصمت أحكام فسخ العقود ، إلا أن عقود الاعتماد الإيجاري لا تكاد تخلو من نصوص تجيز للمستأجر فسخ هذا العقد قبل أوانه ، إذا ما اخل المستأجر بأحد الالتزامات الملقاة على عاتقه ، وذلك باستغلال شركات الاعتماد الإيجاري الطابع المكمل لقواعد هذا العقد وان التشريعات الحديثة اعتادت على ترديد ما جرى عليه العمل في عقود الاعتماد الإيجار، حيث أعطت للمؤجر الحق في فسخ العقد ، دون الحاجة إلى انذرا أو إشعار مسبق أو أية إجراءات قضائية في بعض الحالات التي يخل فيها المستأجر ببعض التزاماته الموجودة على عاتقه.

وتتلخص أهم الحالات التي يمكن فيها للمؤجر فسخ عقد الاعتماد الإيجاري

### أولاً- عدم أداء المستأجر للأجرة في المواعيد المتفق عليها :

<sup>1</sup> نجوى إبراهيم ألبدي، مرجع سابق ، ص 349.

<sup>2</sup> بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص 222 .

<sup>3</sup> نجوى إبراهيم ألبدي ، مرجع سابق ، ص 388.

## الفصل الثاني : النتائج المترتبة عند إخلال المتعاقدين بالتزاماتهم

وفقا للقواعد العامة إذا ما اخل المتعاقد بأحد التزاماته جاز للطرف الآخر طلب فسخ العقد .والالتزام بدفع الأجرة هو احد الالتزامات الرئيسية التي تقع على عاتق المستأجر وبالتالي يترتب على إخلاله بتنفيذ هذا الالتزام حق المؤجر في طلب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري ، وإخلال المستأجر بهذا الالتزام من شأنه إهدار الفرصة أمام المؤجر في استرداد ما دفعه من ثمن الأموال المؤجرة ، وما توقعه الحصول على ربح جراء تمويله للمستأجر من خلال الاعتماد الإيجاري.<sup>1</sup>

وقد نص المشرع الجزائري في نص المادة 20 الفقرة الأولى من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري بقوله "يمكن المؤجر طوال مدة عقد الاعتماد الإيجاري وبعد إشعار مسبق و/ أو إعدار لمدة خمسة عشر (15) يوما كاملة ، أن 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 .وذلك في حالة عدم دفع المستأجر قسطا واحدا من غير محرر....."<sup>2</sup>.

ومن خلال نص المادة إن الفسخ في هذه الحالة يتوقف على إعلان المؤجر عن رغبته في ذلك إذ يمكن له إذا ما اعمل هذا الحق المقرر له استرجاع الأصل المؤجر إما بالتراضي أو عن طريق القضاء ولقد اشترط المشرع الجزائري على المؤجر أن يقوم بإشعار أو إعدار المستأجر بأنه يريد فسخ العقد بعدما امتنع عن دفع قسط واحد من أقساط الإيجار في المدة المحددة في العقد ويتم الفسخ بمجرد إعلان المؤجر عن رغبته في ذلك دون الحاجة إلى إجراء قضائي ولكن بشرط اعدار المستأجر بذلك وفي هذه الحالة لا يعتبر العقد مفسوخا إلا إذا استمر المستأجر بإخلاله بهذا الالتزام رغم إعداره وإعطاء مدة (15) خمسة عشر يوما فرصة لتجنب فسخ العقد.<sup>3</sup>

ولكن إذا انقضت مدة الاعذار ولم يقم المؤجر بدفع بدل الأجرة المتفق عليها فان الأمر يعرض على القاضي الأمور المستعجلة فإذا تحقق القاضي من تخلف المستأجر عن الدفع حكم بالفسخ .ولكن يفضل أن لا يلجا المؤجر إلى طلب الفسخ لأن مصلحته تقتضي الاستمرار في تنفيذ العقد طالما كان هناك ضمانات لذلك لا يمكن للمؤجر أن يقوم بفسخ عقد التأجير التمويلي لمجرد حصول تأخير في تسديد بدل الأجرة.<sup>4</sup>

### ثانيا- صدور قرار بتصفية أو شهر إفلاس المستأجر.

يقوم عقد التأجير التمويلي على الاعتبار الشخصي، إذ أن المؤجر لا يوافق ابتداء على إبرام العقد إلا بعد أن يقدم إليه المستأجر من الأوراق والمستندات ما يجعله محلا للثقة ، وجديرا بأن يموله بشراء الأموال التي يحتاج إليها ثم يؤجرها له خلال المدة المتفق

<sup>1</sup> حوالف عبد الصمد، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري ، دراسة مقارنة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية ،جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان ،كلية الحقوق ،السنة الجامعية 2009/2008 ،ص 133.

<sup>2</sup> المادة 20 الفقرة الأولى من الأمر 09/96 ، المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

<sup>3</sup> حوالف عبد الصمد ، مرجع سابق، ص 134.

<sup>4</sup> بسام هلال مسلم القلاب ، مرجع سابق ،ص 350.

## الفصل الثاني : النتائج المترتبة عند إخلال المتعاقدين بالتزاماتهم

عليها نضير أجرة يرى المؤجر أنها كفيلة بأن تحقق له استرداد الائتمان الذي أنفقه في شراء الأصل المؤجر أضف إلى ذلك تغطية جميع نفقاته المالية والإدارية وتحقيق هامش ربح من وراء ذلك.<sup>1</sup>

كذلك يحق للمؤجر فسخ العقد دون حاجة إلى إنذار أو إشعار أو أية إجراءات قضائية إذ صدر قرار بتصفية المستأجر أو شهر إفلاسه وفي هذه الحالة لا تدخل الأموال المؤجرة ضمن الضمان العام للدائنين، ولا تعتبر من موجودات التصفية أو التفليسة وبموجب نص المادة 17/ب من القانون الأردني المتعلق بالتأجير التمويلي أعطى الحق للمؤجر في طلب فسخ العقد إذا صدر قرار بتصفية المستأجر أو إشهار إفلاسه دون حاجة لإعذار لفسخ العقد

ويقصد بالإفلاس كل تاجر توقف عن دفع ديونه تجارية

أما التصفية فهي مرحلة يمر بها شخص اعتباري بعد انقضائه فيتم خلالها تحديد ماله من حقوق فيقوم المصفي باستيفائها وما عليه من ديون فيقوم بسدادها للدائن.<sup>2</sup>

وذهب المشرع الجزائري في الاتجاه الذي ذهب إليه المشرع الأردني حيث نص في المادة 22 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري بقوله "في حالة عدم قدرة المستأجر على الوفاء. تم إثباتها قانونا من خلال عدم دفع قسط واحد من الإيجار، أو في حالة حل بالتراضي أو قضائي أو تسوية قضائية أو إفلاس المستأجر لا يخضع الأصل المؤجر لأية متابعة من دائني المستأجر العاديين أو الامتيازيين مهما كان وضعهم القانوني وصفتهم.....".<sup>3</sup>

من خلال نص المادة نلاحظ أن الأموال المؤجرة لا يمكن أن تدخل في أموال التفليسة ولا في الضمان العام لدائني المستأجر والسبب أن هذه الأموال ليست ملكا للمستأجر، ولا تخضع الأصول المؤجرة لأية متابعة من دائني المستأجر العاديين أو الممتازين مهما كان وضعهم القانوني وصفتهم سواء أخذوا بعين الاعتبار بصفة فردية أو على شكل كتلة في إطار إجراء قضائي جماعي.<sup>4</sup>

فحيازة المستأجر للأموال المؤجرة ماهية إلا على سبيل الاستئجار فقط وليس مالكا ولحماية الغير الذين قد يتلبس عليهم الأمر صدر المرسومين التنفيذيين 06-90 و06-91 اللذان يحددان كيفية إشهار عقود الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة وغير المنقولة على التوالي، على اعتبار عدم شهر عقود الاعتماد الإيجاري يعطي وضعاً ظاهراً للغير اللذين يتعاملون مع المستأجر، انه هو المالك للأموال المؤجرة. لكن بعد صدور المرسومين التنفيذييين المتعلقان بتحديد كيفية شهر عقد الاعتماد الإيجاري ألزم

<sup>1</sup> زياد أبو حصوة ، مرجع سابق ، ص 196.

<sup>2</sup> صخر احمد الخصاونة ، مرجع سابق ، ص 246.

<sup>3</sup> المادة 22 من الأمر 09/96 ، المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

<sup>4</sup> المادة 22 من الأمر 09/96 ، المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

## الفصل الثاني : النتائج المترتبة عند إخلال المتعاقدين بالتزاماتهم

المؤجر بان يقوم بشهر هذه العقود لكي يعلم بها الغير .على اعتبار أن هذه الأموال لا يمكن أن تدخل في أموال التفليسة ولا في الضمان العام لدائني المستأجر.<sup>1</sup>

ومن خلال قانون التأجير التمويلي الأردني إن فسخ عقد التأجير التمويلي في حالة الإفلاس ليس وجوبيا ، إذ يمكن لوكيل التفليسة إشعار المؤجر برغبته في استمرار العقد بشروطه السابقة على أن يلتزم بشروط العقد وأداء بدل الإيجار في مواعده ، وذلك خلال ثلاثين يوم من تاريخ الحكم الصادر بإشهار الإفلاس وبذلك يستمر العقد قائما بشرط أداء جماعة الدائنين التي يمثلها أمين التفليسة للقيمة الإيجازية في مواعيدها أما إذا لم يؤدي أمين التفليسة للمؤجر الأجرة اعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه ، والحكمة من منح المشرع أمين التفليسة الحق في الاستمرار في العقد ترجع الى رغبته في الحفاظ على نشاط المستأجر وعدم انهياره بصورة مفاجئة منعا للإضرار به وبمصالح دائنيه الذين يكونون جماعة الدائنين.<sup>2</sup>

إن الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري لم يتطرق إلى الاستمرار في الإيجار بطلب من وكيل التفليسة سواء بالإيجار أو المنع من الاستمرار في الإيجار .وبالتالي وجب الرجوع إلى القواعد العامة التي تجيز لوكيل التفليسة الاستمرار في الإيجار بشرط أن يدفع الأجرة من المدة المتبقية وبتقديم الضمانات الكافية للوفاء بالأجرة وقد جاء في الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم في المادة 279 بقولها "يجوز لوكيل التفليسة في حالة التسوية القضائية أو للمدين بمساعدة وكيل التفليسة بعد أذن القاضي المنتدب أن يقوم بالتنازل عن الإجارة أو الاستمرار فيها مع تنفيذ كافة التزامات المستأجر كما له الحق بنفس الشروط فسخ الإيجار يتعين على وكيل التفليسة أو المدين إبلاغ المؤجر عن نيته بالاحتفاظ بالإيجار أو فسخه في الميعاد المحدد في الفترة الأولى من المادة السابقة ، وينقضي بالفسخ إذا ارتأت المحكمة عدم كفاية الضمانات المقدمة بتطبيق أحكام هذه المادة مع مراعاة أحكام المادتين 296.297"

من خلال المادة سالفة الذكر فانه يجوز لوكيل التفليسة في حالة التسوية القضائية بعد إذن من القاضي المنتدب أن يقوم بالاستمرار في عقد الاعتماد الإيجار بشرط تنفيذ التزامات التي على عاتق المستأجر والمتمثلة في دفع الأجرة وحتى المتأخرة ولكن يجب إبلاغ المؤجر بنيته في استمرار عقد الاعتماد الإيجاري في الوقت المناسب ، وإذا رأت المحكمة أن الضمانات التي قدمها وكيل التفليسة غير كافية حكمت بالفسخ.<sup>3</sup>

إذا استطاع وكيل التفليسة ممثل جماعة الدائنين التوصل إلى الحصول على موافقة المؤجر على التنازل عن عقد الاعتماد الإيجاري الى الغير فان العقد ينتقل من المستأجر المفلس إلى المتنازل إليه وغالبا ما يقبل المؤجر التنازل مع إعفاء المتنازل من ضمان التنازل إليه في تنفيذ التزاماته الناشئة عن العقد أما إذا لم يتوصل وكيل التفليسة إلى استيفاء شروط التنازل عن العقد ولاسيما موافقة المؤجر فمن حق المؤجر فسخ عقد

<sup>1</sup> حوالف عبد الصمد، مرجع سابق، ص 135.

<sup>2</sup> نجوى إبراهيم ألبدي، مرجع سابق ، ص 403.

<sup>3</sup> المادة 279 من الأمر 59/75 ، المتضمن القانون التجاري المؤرخ في 20 سبتمبر 1975 ، المعدل والمتمم.

## الفصل الثاني : النتائج المترتبة عند إخلال المتعاقدين بالتزاماتهم

الاعتماد الإيجاري واسترداد المأجور من التفليسة، ولكن إذا عرضت عقود صلحيه وتوصل المستأجر إلى عقد صلح مع الدائنين فإن المحكمة تصادق عليه،<sup>1</sup>

وإذا اكتسب التصديق قوة الشيء المقضي فيه زالت آثار الإفلاس كافة ويعود المفلس إلى عمله وينتفي غل يد المدين عن إدارة أمواله فيلتزم عندئذ تجاه المؤجر بما كان يلتزم به في بداية العقد وبما كان ملتزماً به وكيل التفليسة خلال الفترة السابقة للصلح أما إذا رفض الدائنون الصلح مع المستأجر المفلس أو ترفض المحكمة التصديق على الصلح أو يحكم ببطلانه، ففي هذه الحالة يصبح الدائنون في حالة اتحاد ويبدأ وكيل التفليسة بتصفية أموال المفلس من أجل توزيع التصفية على الدائنين.<sup>2</sup>

### ثالثاً- : تصفية مشروع المستفيد إذا كان شخصاً اعتبارياً.

يترتب على انقضاء الشخص الاعتباري تصفيته لمعرفة ماله من حقوق وما عليه من ديون لأن الوضع الغالب أن الشركات تكون دائنة ومدينة في ذات الوقت فالتصفية إذن هي مجموعة الأعمال التي تسعى إلى إنهاء العمليات التي بدأتها الشركة وتحديد ماله من حقوق، وما عليها من ديون بهدف تحديد الأموال الصافية بعد تسوية الديون لتقسيمها بين الشركاء، والتصفية هي اثر مترتب بقوة القانون على انقضاء الشركة، وان التصفية تتم طبقاً لم اتفق عليه في عقد التأسيس فان خلا من حكم خاص تتبع القواعد المنصوص عليها في المواد من 444 الى 449 من القانون المدني

فشخصية الشركة القانونية فتبقى مستمرة طوال فترة التصفية بالقدر الأزم لإعماله طبقاً للمادة 444 من القانون المدني ".....أما شخصية الشركة فتبقى مستمرة إلى أن تنتهي التصفية .."

فان مؤدى ذلك أن أموال الشخص الاعتباري تضل مملوكة له طوال فترة التصفية وليست ملكاً شائعاً للشركاء فيها، ويترتب على ذلك احتفاظ الشركة بذمتها المالية وتمثل هذه الذمة الضمان العام لدائني الشركة وليس دائني الشركاء الشخصيين<sup>3</sup>.

وتترتب على احتفاظ الشخص الاعتباري بشخصيته القانونية استمرار المصفي في تنفيذ العقود التي يلزم استمرارها لتصفية أعماله منها عقد التأجير التمويلي ولما كان عقد التأجير التمويلي من العقود التي تبنى وتؤسس على ساس الاعتبار الشخصي أي أن شخصية المستأجر محل اعتبار بالنسبة للمؤجر فان وجود المصفي قد يتعارض مع هذا الاعتبار بالنسبة للمؤجر فان وجود المصفي قد يتعارض مع هذا الاعتبار بالنسبة للمؤجر.

وبالنسبة للمشرع المصري في المادة التاسعة عشر من القانون رقم 95 لسنة 1995 على أن "يعد العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى إعدار أو اتخاذ إجراءات قضائية في

<sup>1</sup> بسام هلال مسلم القلاب مرجع سابق، ص 354.

<sup>2</sup> المادة 317 من الأمر 59/75، المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> المادة 444 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني.

## الفصل الثاني : النتائج المترتبة عند إخلال المتعاقدين بالتزاماتهم

حالة اتخاذ إجراءات التصفية قبل المستأجر إذا كان شخصا اعتباريا سواء كانت بتصفية إجبارية أو اختيارية .....<sup>1</sup>.

وقد نص المشرع الجزائري في المادة الثالثة عشر (13) من الأمر 09/96 على انه "..... أو في حالة تسوية قضائية أو إفلاس أو حل مسبق للمستأجر ينجر عنه تصفية هذا الأخير ،عندما يتعلق الأمر بشخص معنوي..."

ومن خلال نص المادة سالفه الذكر يكون حل مسبق للمستأجر باعتباره شخص معنوي وينجر عنه تصفية هذا المشروع وقد درجت شركات الاعتماد الايجاري على تضمين العقد بند خاص يخول لها فسخ العقد إذا كان الطرف الآخر شخصا معنويا ،وفي هذه الحالة لا تدخل الأموال المؤجرة ضمن الضمان العام للدائنين، ولا يعتبر من موجودات التصفية.<sup>2</sup>

### رابعا: وفاة المستأجر أو فقدانه الأهلية .

إن عقد التأجير التمويلي يقوم على الاعتبار الشخصي وعلى ثقة المؤجر في شخص المستأجر ،وتقوم مقومات المستأجر الشخصية من حيث الكفاءة أو الخلق أو الائتمان بدور جوهري في نشأة الرابطة القانونية وتنفيذها ،فالمؤجر التمويلي يرتكن فيما يتعلق بتنفيذ العقد إلى مقومات المستأجر الشخصية وقدرته على مواجهة الأعباء المالية الناشئة عن العقد فهو لا يجيز أن يحل شخصا آخر محل المستأجر في تنفيذ التزاماته التعاقدية وبالتالي يبرر فسخ العقد من جهة المؤجر التمويلي كل ما يؤثر في الاعتبار الشخصي ك وفاة المستأجر أو فقدانه للأهلية إذا كان شخصا طبيعيا.<sup>3</sup>

وقد نص المشرع المصري في الفقرة الرابعة عشر من القانون 95 لسنة 1995 على انه "يعد العقد مفسوخا دون حاجة إلى إعدار أو إجراءات قضائية في حالة وفاة المستأجر أو الشريك المتضامن في شركة الأشخاص المستأجرة ما لم يطلب الورثة أو الشريك المتضامن الجديد استكمال تنفيذ العقد خلال ثلاثين يوما من تاريخ الوفاة " ويلاحظ من خلال المادة أن المشرع رتب على وفاة المستأجر أو الشريك المتضامن في شركة الأشخاص فسخ عقد التأجير التمويلي من تلقاء نفسه .<sup>4</sup>

وكذلك الحال بالنسبة إلى فقدان الأهلية فهي تأخذ حكم الوفاة لإتحاد العلة بينهما لأنه يتعذر على المؤجر التمويلي الاستمرار بالعقد مع الشخص الذي ينوب عن المستأجر قانونا وكذلك إذا كان شخصا معنويا سواء أكان شركة أموال أو أشخاص فان العقد ينقضي بانقضاء الشخصية المعنوية للشركة .<sup>5</sup>

<sup>1</sup> نجوى إبراهيم ألبديلي ،مرجع سابق ، ص 409.

<sup>2</sup> المادة 13 من الأمر 09/96 ، المتعلق بالاعتماد الايجاري.

<sup>3</sup> بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص356.

<sup>4</sup> نجوى إبراهيم ألبديلي مرجع سابق ، ص 413.

<sup>5</sup> بسام هلال مسلم القلاب .مرجع سابق ، ص 357.

## الفصل الثاني : النتائج المترتبة عند إخلال المتعاقدين بالتزاماتهم

أما بالنسبة للمشرع الجزائري لم يورد نصا شبيها بما أورده المشرع المصري أو الأردني ويثور التساؤل حول إمكانية تضمين العقد مثل ما ذهب إليه المشرع المصري في الفقرة سالفة الذكر وعليه تكون هناك فرضيتين :

**فرضية 1:** إذا نصت اتفاقية الاعتماد الإيجاري نصا يقضي بفسخ العقد في حالة وفاة المستأجر أو الشريك المتضامن فإن العقد يعد مفسوخا في هذه الحالة

**فرضية 2:** أما في حالة عدم وجود اتفاقية فإن ذلك يعني تطبيق القواعد العامة في عقد الإيجار وشركة التضامن .

وهذا ما نصت عليه المادة 469 مكرر 2 من القانون المدني الجزائري بقولها "لا ينتقل الإيجار إلى الورثة . غير انه في حالة وفاة المستأجر ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك يستمر العقد الى انتهاء مدته . وفي هذه الحالة يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ ستة (6) أشهر، إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهظة بالنسبة إلى مواردهم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم " <sup>1</sup>.

وهذه القاعدة التي تقضي بان عقد الإيجار انه لا يرتب على وفاة المستأجر انقضاء عقد الإيجار ، ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك أو في حالة ما إذا اتفق الورثة اللذين كانوا يعيشون مع مورثهم ستة اشهر على إنهاء العقد لان تكاليفه أصبحت باهظة إذن وفقا للقواعد العامة فان عقد الإيجار بحسب الأصل لا يعد من قبيل العقود القائمة على الاعتبار الشخصي، إذ أن المؤجر يؤمل في الحصول على ربح المال الذي يقوم باستغلاله عن طريق تمكين شخص آخر من الانتفاع به ، ولا يتوقف تنفيذ التزامات المؤجر والمستأجر على مقومات خاصة تتوافر في شخصيتهم ،أذن لا ينتهي عقد الإيجار بوفاة المؤجر أو المستأجر إذ تبقى للورثة من بعدهم ملتزمين بجميع التزامات مورثهم كل بمقدار حصته في الميراث. <sup>2</sup>

أما في حالة وفاة احد الشركاء في شركة التضامن فان ذلك يؤدي إلى انقضاء الشركة ويقع هذا الانقضاء بقوة القانون حيث نص المشرع الجزائري على انقضاء الشركة بسبب موت احد الشركاء أو الحجر عليه أو بسبب إعساره أو إخلاله ، لان شركات الأشخاص قائمة على أساس الاعتبار الشخصي ، وبالتالي فان زوال هذه الشخصية يؤدي إلى زوال عقد الشركة ، إلا انه يجوز الاتفاق في حالة موت احد الشركاء المتضامنين أن تستمر الشركة مع الورثة حتى لو كانوا قصر ، وهذا تشجيعا لاستمرار الشركة في أعمالها وهذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري في نص المادة 562 من الأمر 59/75 المتضمن القانون التجاري بقولها " تنتهي الشركة بوفاة احد الشركاء ما لم يكن هناك شرط مخالف في القانون الأساسي ويعتبر القاصر أو القصر من ورثة

<sup>1</sup> المادة 469 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري .

<sup>2</sup> حوالمف عبد الصمد . مرجع سابق ، ص 144.

## الفصل الثاني : النتائج المترتبة عند إخلال المتعاقدين بالتزاماتهم

الشريك، في حالة استمرار الشركة غير مسئولون عن ديون الشركة مدة قصورهم إلا بقدر أموال شركة مورثهم<sup>1</sup>.

وكذلك في حالة فقدان الأهلية لأحد الشركاء تنحل الشركة إذا لم ينص القانون الأساسي للشركة على خلاف ذلك أو يقرر باقي الشركاء على بقائها بإجماع أرائهم وهذا ما نصت عليه المادة 563 من الأمر 59/75 المتضمن القانون التجاري بقولها "ص" في حالة إفلاس احد الشركاء أو منعه من ممارسة مهنته التجارية أو فقدان أهلية تنحل الشركة ما لم ينص القانون الأساسي على استمرارها أو يقرر باقي الشركاء ذلك بإجماع الآراء

وفي حالة تعيين حقوق الشريك الفاقد لهذه الصفة والواجب أدائها له.طبقا للفقرة الأولى من المادة 559<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني : شروط الفسخ وأنواعه

مادام عقد الاعتماد الايجاري 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 85/75 المتضمن القانون المدني الجزائري بقولها " في العقود الملزمة لجانبين إذا لم يوفي احد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذ اقتضى الحال ذلك " ومن خلال نص المادة نستشف الشروط الواجب توفرها لفسخ العقد<sup>3</sup>.

#### الفرع الأول : شروط الفسخ.

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 الايجاري 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>4</sup>.

<sup>1</sup> المادة 562 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري.

<sup>2</sup> المادة 563 من الأمر 59/75 المتضمن القانون التجاري الجزائري.

<sup>3</sup> المادة 113 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني.

<sup>4</sup> عبد الرحمان بن شثيت مرجع سابق، ص 56.

## الفصل الثاني : النتائج المترتبة عند إخلال المتعاقدين بالتزاماتهم

**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 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 اذاره 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 مقتضى كما نصت عليه المادة 119 من القانون المدني أو التريث لمنح المدين أجل لتنفيذ التزامه.

**الفرع الثاني :أنواع الفسخ.**

إن العقد شريعة المتعاقدين لا يمكن نقضه أو تعديله إلا باتفاق الأطراف أو لأسباب يقرها القانون فالإرادة هي المصدر الوحيد للحقوق والواجبات وطالما التزم المتعاقد بمحض إرادته فهو ملزم بما تعهد به وان أي إخلال من المتعاقد تعطي للمتعاقد الآخر إمكانية فسخ العقد إما بالاتفاق أو القضاء أو القانون.<sup>2</sup>

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

<sup>2</sup> المادة، 180 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني.

## الفصل الثاني : النتائج المترتبة عند إخلال المتعاقدين بالتزاماتهم

### أولاً- الفسخ الاتفاقي.

إن للطرفين الحق في الاتفاق معا على فسخ العقد بإرادتهما المشتركة ما دام أن العقد شريعة المتعاقدين وهو ما يعرف بالتقابل أو التفاوض وهذا النظام غير وارد في نصوص الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الاجباري ولكنه معمول به تحت ضل القانون المدني فهو تطبيق القواعد العامة إعمالا لتوافق الإرادتين في نقض العقد وإزالته في الحدود التي لا تضر بالغير بطبيعة الحال وهذا ما عرفته المادة 158 من القانون المدني المصري حيث أنها نصت على انه ((يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالتزامات الناشئة عنه وهذا الاتفاق لا يعفي من الإعداء إلا إذا اتفق المتعاقدان صراحة على الإعفاء منه").

وهذا ما يعرف بالشرط الصريح الفاسخ حيث أن العقد يعتبر مفسوخا من تلقاء نفسه بمجرد تحقق المخالفة دون حاجة إلى اللجوء إلى القضاء ولكن يلجا إلى القضاء من أجل الحصول على حكم بتقرير الفسخ

### ثانيا- الفسخ القضائي.

ويقصد به ضرورة اللجوء إلى القضاء المختص من طرف الدائن بالالتزام الذي لم ينفذ للمطالبة بحل العلاقة التعاقدية وفقا لنص المادة 119 من الأمر 58/75 لكي يحق له بعد ذلك التحلل من التزاماته نحو المتعاقد الآخر الذي لم ينفذ ما رتبته العقد من التزامات على عاتقه وعلى ذلك فان حل الرابطة التعاقدية لا يقع من تلقاء نفسه كقاعدة عامة، نظرا لخطورة هذا الإجراء على العقد لذلك ينبغي تدخل القاضي واستصدار حكم بذلك.<sup>1</sup>

### المطلب الثالث: آثار فسخ عقد الاعتماد الاجباري.

يترتب على فسخ العقود كقاعدة عامة إعادة المتعاقدان إلى الحالة التي كان عليها قبل التعاقد إذا استحال ذلك جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض لكن هذا الأمر يستحيل تطبيقه في عقود المدة كعقد الاعتماد الاجباري لذلك لا يكون لفسخ عقد الاعتماد الاجباري اثر سوى عند الحكم بالفسخ إذا كان الفسخ قضائيا أو من وقت تحقق سبب الفسخ إذا كان إعمال شرط الفاسخ أو من يوم هلاك الشيء إذا كان الفسخ بقوة القانون دون اثر رجعي حيث يبقى المؤجر محتفظا بالأقساط السابقة عن الفسخ ويبقى المستأجر محتفظا بما انتفع به ويترتب على فسخ عقد الاعتماد الاجباري ما يلي.<sup>2</sup>

### الفرع الأول: استرداد المؤجر للأصل المؤجر.

<sup>1</sup> عبد الرحمان بن شنتيت، مرجع سابق، ص56.

<sup>2</sup> شيخاوي اليامنة، النظام القانوني لعقد الاعتماد الاجباري في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص قانون أعمال، جامعة المسيلة ، كلية الحقوق، لسنة 2013/2012، ص113.

## الفصل الثاني : النتائج المترتبة عند إخلال المتعاقدين بالتزاماتهم

يترتب في حالة فسخ العقد لأحد الأسباب على المستأجر إرجاع المال المؤجر وبالتالي تزول عن عاتقه كل الالتزامات بدفع أقساط الأجرة التي تحل بعد ،أما عن الأقساط التي تكون استحققت قبل فسخ العقد فإنها تعد ملكا خالصا للمؤجر نظرا لانعدام الأثر الرجعي للفسخ، ويعتبر المؤجر صاحب حق ملكية الأصول المؤجرة من الناحية القانونية ،وعليه إذا فسخ عقد الاعتماد الإيجاري يلتزم المستأجر بإعادة الأصول المؤجرة بشكل فعلي وبحالة جيدة ويبقى مسئولا عنها وضامنا إلى حين إعادتها للمستأجر ،يجب أن تتم الإعادة دون شروط ولا يجوز للمستأجر إجراء المقاصة بين ما هو مدفوع من أقساط الأجرة قبل فسخ العقد وبين ثمنها بعد فسخ العقد ومن ثمة الإبقاء على جزء منها بحجة انه سدد ثمنها

وقد نصت المادة 20 من الامر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري في السياق إلى إمكانية استرجاع المؤجر للأصل بعد إخطار المستأجر لمدة 15 يوم ونضع حد للانتفاع باعتباره صاحب ملكية ويكون الاسترجاع بالتراضي أو بواسطة أمر على ذيل عريضة غير قابل للاستئناف صادر عن رئيس المحكمة .<sup>1</sup>

ولا يجوز للمستأجر التمسك بعقد الاعتماد الإيجاري للاستفادة من الاستمرار في الانتفاع ،كما يحق للمؤجر استرداد الأصل المؤجر حتى ولو كان المستأجر قد تعرض للإفلاس أو التسوية القضائية ولا يمكن للدائن المستأجر التنفيذ على الأصل المؤجر هذا لأنه ليس ملكا له وهذا ما نصت عليه المادة 22 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري لكن بعد استرداد المؤجر للأصل المؤجر تظهر صعوبة التصرف في الأصل المؤجر المسترد وهذا وجه من أوجه تبرير الشرط الجزائي الذي يطلبه المؤجر كما يشير فرض بناء العقار على أرض مملوكة للمستأجر إشكالا عند استرداد المؤجر للمباني مع بقاء الأرض مملوكة للمستأجر في هذه الحالة يتصرف المؤجر في المباني بشرط أن يقبل المتصرف إليه تملك مباني مقامة على أرض مملوكة للغير .<sup>2</sup>

### الفرع الثاني : التعويض عن الفسخ.

تضمنت عقود التأجير التمويلي في كثير منها على شروط تضمن لها قيمة الخسائر التي قد تتعرض لها جراء فسخ العقد ،وذلك من خلال شرط جزائي وتكمن أهمية هذا الشرط في عقود التأجير التمويلي ،تجسيدا للدور الاقتصادي لهذا العقد حيث أن الشركات التأجير التمويلي في تعاملها بعمليات التأجير التمويلي تتعرض إلى مخاطر جدية تكلفها نفقات باهظة في حالة عدم تنفيذ العقد بصورة كاملة لذا كانت أهمية وجود الشرط الجزائي تتمثل في التعويض عن قيمة الخسائر التي تتعرض إليها حتى لو أقدم المستأجر على فسخ العقد وفرض جزاءات رادعة عليه تحمله على عدم التفكير بفسخ العقد .وقد

<sup>1</sup> المادة 20 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

<sup>2</sup> صدام مخلوف ،عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة في التشريع الجزائري- مذكرة لنيل شهادة الماستر- جامعة المسيلة ،كلية الحقوق، لسنة 2017/2018، ص 43.

## الفصل الثاني : النتائج المترتبة عند إخلال المتعاقدين بالتزاماتهم

جرت العادة على تحديد قيمة هذا الشرط الجزائي بمجموع أقساط الأجرة الباقية حتى نهاية العقد وجانبا كبير منها على سبيل التعويض.<sup>1</sup>

كما نصت المادة 13 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري " إن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري خلال الفترة غير قابلة للإلغاء من قبل طرف من الأطراف يمنح 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 القضائية المطبقة على الفسخ التعسفي على العقود.<sup>2</sup>

ومن خلال نص المادة يتضح أن المشرع الجزائري في حالة فسخ العقد يرتب التزاما بدفع تعويض، وإذا كانت المادة سائلة الذكر قد منحت حق المطالبة بالتعويض لكل طرف من طرفي العقد، إلا أن الطبيعة المالية لهذا العقد تجعل من الشركة المؤجرة الطرف الأكثر تضررا من الفسخ ولذلك أجاز أن يحدد المبلغ في بند خاص في عقد الاعتماد الإيجاري يكون بالاتفاق لأطرافه إعمالا للشرط الجزائي أو تعويض قضائي في حالة وجود اتفاق

### أولا- التعويض الاتفاقي .

تقضي القواعد العامة أن طرفي العقد يستطيعان تحديد قيمة التعويض ضمن نصوص العقد وهذا ما نصت عليه المادة 183 من القانون المدني الجزائري بقولها " يجوز للمتعاقدین أن يحددا مقدما قيمة التعويض بالنص عليها في العقد أو في اتفاق لاحق"<sup>3</sup>

من خلال نص المادة نجد أن لطرفي العقد الحرية في تحديد مقدار التعويض سواء في نص العقد أو في اتفاق لاحق عن العقد وهو ما يعبر عنه بالشرط الجزائي في عقد الاعتماد الإيجاري الذي عمدت شركات الاعتماد الإيجاري على العمل به وإدراجه في عقد الاعتماد الإيجاري والذي يقضي بأنه في حالة فسخ العقد فإنه يصبح مدين بمبلغ من المال معدل لمجموع أقساط الإيجار التي لم يحن وقت استحقاقها عند تاريخ الفسخ إضافة إلى أقساط الإيجار المستحقة والغير مدفوعة وبالنسبة للمشرع المصري فلم يشر في قانون التأجير التمويلي إلى الشرط الجزائي سواء بالحضر أو الإجازة وبالتالي تطبيق القواعد العامة التي تجيز الاتفاق على التعويض و إذا ورد هذا الشرط في العقد كان صحيحا وطبقت عليه القواعد العامة باعتباره تعويضا إتفاقيا كما أجاز المشرع المصري الذي أعطى للقاضي سلطة تخفيض التعويض الاتفاقي إذا اثبت المستأجر انه كان مبالغا فيه وهذا ما نصت عليه المادة 324 الفقرة 2 بقولها" ويجوز للقاضي إن

<sup>1</sup> صخر احمد الخصالونة، مرجع سابق، ص 260.

<sup>2</sup> المادة 13 من الأمر 09/96، المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

<sup>3</sup> المادة، 183 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني .

## الفصل الثاني : النتائج المترتبة عند إخلال المتعاقدين بالتزاماتهم

يخفف هذا التعويض إذا اثبت المدين أن التقدير كان مبالغاً فيه إلى درجة كبيرة وان الالتزام الأصلي قد نفذ جزء منه<sup>1</sup>

أما موقف المشرع الجزائري من تعديل الشرط الجزائي فإنه من خلال إمعان النظر في نص المادة 13 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري يتضح لنا أن المشرع الجزائري كان متأثراً بعدم قابلية عقد الاعتماد الإيجاري للانقسام وهذا لأنه رتب على فسخ عقد الاعتماد خلال الفترة غير قابلة للإلغاء لعدم قدرة المستأجر على الوفاء أن يدفع هذا الأخير تعويضاً لا يمكن أن يقل عن مبلغ الإيجارات المستحقة<sup>2</sup>.

وإذا كانت قيمة الشرط الجزائي تفوق أقساط الأجرة المتبقية بكثير وطبقاً للقواعد العامة ووفقاً لنص المادة 184 من الأمر 58/75 الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري بأنه "..... ويجوز للقاضي أن يخفف مبلغ إذا اثبت المدين أن التقدير كان مفرطاً أو أن الالتزام الأصلي قد نفذ في جزء منه ....."<sup>3</sup>.

### ثانياً : التعويض القضائي .

وفقاً لأحكام المادتين 13 و21 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري يمكن حصر أهم الشروط التي يجب توافرها حتى يتمكن المؤجر من اللجوء إلى القضاء للمطالبة بالتعويض وتقديره من قبل القاضي وهو

- 1- أن لا يتم تحديد التعويض اتفاقاً في شكل شرط جزائي في عقد الاعتماد الإيجاري لأنه لو لم يتم تحديد التعويض وجب على الأطراف التزام بتنفيذ هذا الاتفاق
- 2- أن يتم الفسخ تعسفياً خلال الفترة الغير القابلة للإلغاء
- 3- أن يكون الفسخ بسبب المستأجر والخطأ منه<sup>4</sup>.

وبالرجوع للقواعد العامة فإن الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني في المادة 122 نجده يقول " إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كان عليها قبل العقد ،فان استحالة ذلك جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض " والتعويض حسب هذه المادة يكون على أساس المسؤولية العقدية

<sup>1</sup> نجوى إبراهيم ألبدي ،مرجع سابق ،ص421.

<sup>2</sup> عبد الرحمان بن شنتيت ، مرجع سابق ، ص60.

<sup>3</sup> المادة 184 الفقرة 2 من الأمر 58/78 المتعلق بالقانون المدني الجزائري.

<sup>4</sup> المادة 13 والمادة 21 من الأمر 09/96 ،المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

## الفصل الثاني : النتائج المترتبة عند إخلال المتعاقدين بالتزاماتهم

وفي المادة 132 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني " يعين القاضي طريقة التعويض تبعا للظروف ويصح أن يكون التعويض مقسطا كما يصح أن يكون إيرادا مرتبا.."<sup>1</sup>

ومن خلال نص المادة نلاحظ أن المشرع أجاز أن يكون التعويض عن فسخ العقد إما أن يكون على شكل أقساط أو دفعات وإما أن تكون على شكل إيراد مرتب أي خلال كل شهر أو أوقات محددة ومنتظمة

ومن الملاحظ على هاتين المادتين سالفتين الذكر يتبين أن تقدير التعويض هو من اختصاص المحكمة وحدها والسلطة التقديرية للقاضي كأصل عام.<sup>2</sup> والسلطة التقديرية القاضي تسمح له بتخفيض قيمة التعويض ، و لكن من جهة أخرى قوض هذه السلطة حين لم يسمح له بتخفيض التعويض لدرجة التعادل مع الضرر الفعلي الذي أصاب المؤجر ، بل له تخفيضه حتى لا يكون مبالغا فيه لدرجة كبيرة وفي هذه الحالة قد يتعادل مع الضرر أو يزيد عنه

أما في فرنسا فقد درجت شركات الاعتماد الإيجاري على إدراج شرط جزائي صريح في عقد الاعتماد الإيجاري وهذا من أجل حماية مصالح شركة الاعتماد الإيجاري من خطر فسخ المستأجر للعقد قبل انتهاء المدة المحددة في العقد وتجدر الإشارة إلى أن القانون الفرنسي، قبل صدور قانون 09 جويلية 1975 لا يجيز نقض الشرط الجزائي وبذلك فإن شركات الاعتماد الإيجاري تستحق التعويض في كل الحالات سواء لحقها ضرر أم لم يلحقها ،زيادة على أن القاضي لم تكن له سلطة تقديرية في تعديل العقد إما بالزيادة أو النقصان وفي المادة 1231 المعدلة بالقانون رقم 579/75 الصادر في جويلية 1975 إلا أن احتكام محكمة النقض الفرنسية استقرت على عدم تطبيق هذه المادة التي كانت تجيز للقاضي تخفيض التعويض المتفق عليه في حالة التنفيذ الجزئي للالتزام.<sup>3</sup>

### ثالثا : حق المستأجر في الرجوع المباشر على المورد أو المقاول .

لما كانت شركات التأجير التمويلي تحرص على التخلص من المسؤولية ، فإنها تدرج شرطا في عقد التأجير التمويلي بموجبه لا يتمتع المستأجر بضمان المؤجر ، وإنما تضمن له الرجوع المباشر بالضمان على البائع أو المقاول وهو نوع من الحلول ولما كان المستأجر يتولى عملية التفاوض مع المورد أو المقاول فيما يتعلق بالمال موضوع عقد التأجير التمويلي من حيث تحديد مواصفاته الفنية وكما أن المستأجر هو الذي يتولى عملية استلام الأصل المؤجر من المورد أو المقاول نيابة عن شركة التأجير التمويلي.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 122 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري.

<sup>2</sup> المادة 132/122 من الأمر 58/75 ، المتضمن القانون المدني الجزائري.

<sup>3</sup> حوالمف عبد الصمد، مرجع سابق، ص 149 .

<sup>4</sup> نجوى إبراهيم ألبديلي ، مرجع سابق ، ص 427.

## الفصل الثاني : النتائج المترتبة عند إخلال المتعاقدين بالتزاماتهم

ولذلك كان لبدا من وجود بديل يرجع عليه المستأجر بالضمان إذا ما وجد في الأصل محل عقد التأجير التمويلي عيب أدى إلى انتقاص الانتفاع بالشيئي المؤجر لذا نص المشرع المصري في المادة الثالثة عشر (13) من القانون 96 لسنة 1995 المتعلق بالتأجير التمويلي بقولها

"للمستأجر أن يرجع مباشرة على المورد أو المقاول بجميع الدعاوي التي تنشأ للمؤجر عن العقد المبرم بينه وبين المورد أو المقاول فيما دعوى فسخ العقد...."<sup>1</sup>

وبالنسبة للمشرع الجزائري لم يتضمن الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري قواعد خاصة تنظم انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري بقوة القانون في حالة الهلاك الكلي للأصل المؤجر غير انه نص في المادة 26 من الأمر 09/96 على حق المؤجر بقبض التعويضات الخاصة بالتأمين في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي للأصل المؤجر

عكس المشرع الفرنسي فقد اختلفت الدوائر المدنية لمحكمة النقض عن موقف الدوائر التجارية من اثر أعمال دعوى فسخ عقد البيع ورد المبيع على استمرار عقد التأجير التمويلي في ترتيب آثاره فذهبت الدوائر المدنية إلى فسخ عقد البيع يؤدي بالضرورة الى فسخ عقد التأجير التمويلي لما بين العقدين من ارتباط بينهما، ذهبت الدوائر التجارية لمحكمة النقض الفرنسية إلى أن العقدين مستقلان وذهبت إلى عدم تطبيق نظرية مخاطر العقد علاوة على أعمال شرط إعفاء الشركة المؤجرة من الالتزام بالضمان، مما لا يسمح للمستأجر بطلب فسخ عقد التأجير التمويلي.<sup>2</sup>

وبما أن المستأجر يعتبر وكيل عن المؤجر في استلام الأصل المؤجر في محل عقد الاعتماد الإيجاري وطبقا لنظام الوكالة فان المؤجر يعطي للمستأجر وكالة عامة في مواجهة البائع لحسن تنفيذ عقد البيع وكذلك مباشرة كل الدفع التي يتطلبها هذا التنفيذ وحيث انه يتصرف بوصفه وكيلا فبالتالي يمكنه مباشرة دعوى فسخ عقد البيع مما قد يعرض شركة التأجير التمويلي لبعض المخاطر..<sup>3</sup>

### المبحث الثاني : الانفساخ (السبب القانوني)

الأصل أن ينتهي عقد الإيجار بانتهاء مدته وقد تنتهي قبل ذلك كما في حالة انتقال المأجور أو توفير العذر الطارئ كموت أو إفسار أو نقله إذا كان موظفا أو مستخدما أو اقتضت ظروف عمله تغيير موطنه، حيث أجاز المشرع العراقي إنهاء عقد الإيجار من الامتداد القانوني في حالة توفر ضرورة لديه تلجئه للسكن في المأجور

<sup>1</sup> نجوى إبراهيم أبلدي، مرجع نفسه، ص 427.

<sup>2</sup> حوالف عبد الصمد، مرجع سابق، ص 146 و 149.

<sup>3</sup> نجوى إبراهيم أبلدي، مرجع سابق، ص 432.

## الفصل الثاني : النتائج المترتبة عند إخلال المتعاقدين بالتزاماتهم

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 : أسباب انفساخ العقد وفي المطلب الثاني: شروط الانفساخ وفي المطلب الثالث وتحميل تبعه الهلاك<sup>1</sup>.

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

بالرجوع إلى القواعد العامة نجد في نص المادة 121 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري "في العقود الملزمة لجانبين إذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له وينفسخ العقد بحكم القانون"<sup>2</sup>

ونص المشرع العراقي في المادة 792 من القانون على مبدأ عام في انتهاء عقد الاتجار بالعدر الطارئ وهذا ليس إلا تطبيقاً تشريعياً خاصاً لنظرية الظروف الطارئة<sup>3</sup>.

وطبقاً للقواعد العامة في الإيجاري المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة 569 من التقنين المدني المصري يترتب على هلاك الكلي للعين المؤجرة فسخ العقد من تلقاء نفسه ويتحمل المؤجر تبعه هلاك العين المؤجرة باعتباره مديناً بالالتزام، لأن عقد الإيجار عقد ملزم لجانبين

وبالنسبة لعقد التأجير التمويلي نصت الفقرة الأولى من المادة الحادية والعشرين من القانون رقم 95 لسنة 1995 المنضم لعقد التأجير التمويلي المصري على أن "العقد مفسوخا بقوة القانون إذا هلك المال المؤجر هلاكاً كلياً"

ومن خلال القانون المدني وقانون التأجير التمويلي فإنهما يتفقان على أن الهلاك الكلي للأصل المؤجر يؤدي إلى فسخ العقد بقوة القانون.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> جعفر محمد جواد أفضلي ، الوجيز في عقد الإيجار، منشورات الحلبي ، بيروت 2013 ، ص 153.

<sup>2</sup> المادة 21 من الأمر 58/75 ، المتضمن القانون المدني .

<sup>3</sup> جعفر محمد جواد أفضلي، مرجع سابق ، ص 152.

<sup>4</sup> نجوى إبراهيم ألبديلي ، مرجع سابق، ص 414 .

## الفصل الثاني : النتائج المترتبة عند إخلال المتعاقدين بالتزاماتهم

والمشرع المصري فقد اعتبر العقد مفسوخا بقوة القانون إذا هلك المال المؤجر أي كان سبب الهلاك سواء كان راجعا لقوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ الغير ونكون بصدد فسخ العقد بقوة القانون عند هلاك الأصل المؤجر هلاكا كلياً بتدخل القوة القاهرة أو لسبب أجنبي الذي يعني كل أمر غير منسوب للمدين أدى الى استحالة تنفيذ الالتزام وإلى حدوث الضرر بالدائن وهولا يكون إلا بالقوة القاهرة أو حالة تسوية قضائية أو إفلاس، أو حل مسبق للمستأجر ينجر عنه تصفية هذا الأخير ، وهذا ما ذكرته المادة سالفة الذكر.<sup>1</sup>

ويعد عقد الاعتماد الايجاري مفسوخا بقوة القانون متى هلكت الأموال المؤجرة هلاكا كلياً وهذا ما أشارت إليه الفقرة الثانية من المادة العاشرة في قانون التأجير التمويلي الاتفاق على تحمل تبعة هلاك المال المؤجر حتى لو كان الهلاك لسبب لا دخل للمستأجر فيه وإذا كان الهلاك كلياً انفسخ عقد التأجير التمويلي بقوة القانون وقد يكون الهلاك مادي أو الهلاك القانوني :

**أولاً-الهلاك المادي :** قد تهلك العين المؤجرة هلاكا ماديا بسبب حريق أو غرق أو صاعقة من السماء أو حرب مدمرة أو نحوى ذلك ،ويعد هلاكا كلياً أي يزول البناء ولو بقيت الأرض التي عليها البناء وبقي معها بعض الحيطان قائما.<sup>2</sup>

وبالرجوع للتأجير التمويلي للأراضي البناء تتنوع حالات التأجير التمويلي للأراضي البناء بين ثلاثة فروض

**الفرض الأول :** هو تأجير الأرض ضمن تأجير العقار المبني بالفعل وقت إبرام عقد التأجير التمويلي وهو تطبيق التأجير التمويلي الوسيط

**الفرض الثاني :** هو تأجير الأرض ضمن تأجير العقار المراد بناؤه تنفيذا للاتفاق بين المؤجر والمستأجر وهو كذلك تطبيق التأجير التمويلي الوسيط

**الفرض الثالث :** فهو التأجير التمويلي الألاحق للأراضي ،أما استغلالا عن أية مباني مقامة عليها وأما ضمن عقار مبني يكون محلا للتأجير التمويلي الألاحق.

ففي حالة هلاك المباني هلاكا كلياً ولو بقيت الأرض التي عليها البناء وبقي معها بعض الحيطان قائما يعتبر هلاك كلياً وينفسخ العقد بقوة القانون مهما كان نوع التأجير

**ثانياً: الهلاك القانوني:** مثل ذلك أن تنزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة أو يستولى عليها ،أو يصدر قرار إداري بإخلائها لأسباب صحية ،أو يصبح شغل العين المؤجرة مستحيلاً بسبب الحرب.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عبد الرحمان بن شنتيت، مرجع سابق، ص 56.

<sup>2</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد-الإيجار والعارية -منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الطبعة الثالثة، لسنة 2000، ص284.

<sup>3</sup> هاني ديوارد، الأرض كموضوع للتأجير التمويلي دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1999، ص160.

## الفصل الثاني : النتائج المترتبة عند إخلال المتعاقدين بالتزاماتهم

أما في حالة الهلاك الجزئي للشيء المؤجر ، إذا كان لا يترتب عليه عدم صلاحية الشيء لأداء الغرض الذي أجرى من أجله أو لم يؤدي الى نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا فان عقد التأجير التمويلي لا يفسخ ويقوم المستأجر بإصلاح هذا الهلاك باعتباره يدخل ضمن التزام المستأجر بالصيانة والإصلاح

أما إذا كان هذا الهلاك جسيما بحيث لا يمكن إصلاحه ففي هذه الحالة يأخذ حكم الهلاك الكلي وينفسخ العقد بقوة القانون وهو ما يعبر عنه بالانفساخ.<sup>1</sup>

ولتمييز بين الهلاك الجزئي وحاجة العين المؤجرة الى الترميم في حالة الهلاك الجزئي للعين المؤجرة يجبر المستأجر المؤجر التنفيذ العيني ، فيعيد العين الى أصلها في حالة الهلاك الجزئي ويقوم بالترميمات الضرورية في حالة حاجة العين الى الترميم ، ويصلح العين في حالة وجوده أما في القانون الفرنسي فالتمييز ذو نتيجة عملية كبيرة إذ لا يجوز للمستأجر أن يجبر المؤجر على إعادة العين الى أصلها في الهلاك الجزئي ويجوز له أن يطلب التنفيذ العيني فيجبر المؤجر على الترميم وعليه إصلاح العيب ، فهو يعتبر أن العين لم يندم أي جزء من أجزائها وإنما قامت الحاجة الى الترميم لقدم العين فاختلاط الهلاك الجزئي وحاجة العين للترميم وبالتالي تصبح العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرى من أجله وان ينقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني : شروط انفساخ عقد الاعتماد الايجاري

طبقا للقواعد العامة إذا لم يقم احد طرفي العقد بتنفيذ التزامه جاز للطرف الآخر من العقد أن يطلب فسخ العقد وإعادة الحالة الى ما كانت عليه قبل التعاقد إذا كان بسببه أما إذا كان بسبب أجنبي لا يد له فيه كقوة القاهرة استحالة عليه تنفيذ التزامه فان العقد يفسخ بقوة القانون إذا توفرت شروط معينة

ومن خلال النصوص القانونية الواردة بصدد انفساخ العقد لاستحالة التنفيذ لهلاك المال المؤجر بفعل القوة القاهرة التي تحول الى تنفيذ العقد وان انحلال العقد بقوة القانون وزوال الالتزامات المترتبة عنه لا يمكن تحققه إلا بتوافر شروط معينة هي

1- نشوء الاستحالة بعد إبرام العقد.

معناه هو وجوب أن تكون هذه الاستحالة التي أدت الى عدم تنفيذ العقد قد نشأت في تاريخ لاحق لقيام العقد ، أما إذا كانت الاستحالة قد نشأت قبل إبرامه فإننا لا نكون أمام حالة انفساخ ، وإنما أمام البطلان لان العقد لم ينعقد أصلا ، أي يقع باطلا لاستحالة محله.

2- استحالة التنفيذ راجعة الى سبب أجنبي .

<sup>1</sup> نجوى إبراهيم ألبدي، مرجع سابق ، ص 327.

<sup>2</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري مرجع سابق . ص 288.

## الفصل الثاني : النتائج المترتبة عند إخلال المتعاقدين بالتزاماتهم

يجب أن تكون استحالة التنفيذ راجعة لسبب أجنبي عن المدين أي لا يد له فيه والحكمة من هذا الشرط هو انه بتحقيقه ينتفي حق الدائن في الخيار بين المسؤولية العقدية وفسخ العقد قضائيا وان مجرد تحقق هذا الشرط يؤدي الى انفساخ العقد بحكم القانون وذلك بغض النظر عما إذا كانت الاستحالة استحالة مادية من طرف البائع أو استحالة قانونية كنزع الملكية وعليه فان الاستحالة التي يتسبب فيها المدين لا تؤدي الى انفساخ العقد، رقم إنها تؤدي الى استحالة تنفيذ العقد تنفيذا عينيا ويبقى للدائن أن يطالب بالتنفيذ بمقابل كما يجب الإشارة إلى انه بما أن التنفيذ لم يعد ممكنا فلا محل للقيام بالاعذار، فالاعذار لا يتصور إلا إذا كان التنفيذ ممكنا.

### المطلب الثالث : تحميل تبعه الهلاك.

طبقا للقواعد العامة لكي يتحمل المؤجر تبعه الهلاك يشترط أن يكون الهلاك ليس بسبب المستأجر وهذا ما نصت عليه المادة 481 من القانون المدني الجزائري إذا كان هلاك العين المؤجرة جزئيا أو إذا أصبحت في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أعدت من اجله أو نقص هذا الاستعمال نقصا معتبرا ولم يكن ذلك بفعل المستأجر يجوز لهذا الأخير إذا لم يقم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة الى الحالة التي كانت عليها أن يطلب حسب الحالة إما إنقاص بدل الايجاري أو فسخ الإيجار<sup>1</sup>

إن عقد التأجير عقد ملزم لجانبيين والتي يقع تبعه الهلاك فيها على عاتق المدين بالالتزام وهو إذن شركة التأجير التمويلي إذ انه ملتزمة بضمان وجود المال محل عقد التأجير التموليلي وتمكن المستأجر من الانتفاع به انتفاعا كاملا غير منقوص وفق ما تضمنه العقد وإذا هلك هذا المال هلاك كليا يفضي العقد لاستحالة التنفيذ أي أن العقد يفسخ بقوة القانون

ولكن هذه الأحكام المنصوص عليها في القواعد العامة ليست من النظام العام، ولأن العقد شريعة المتعاقدين يجوز لإطراف الاتفاق على مخالفته ونقل تبعه الهلاك الى المستأجر وذلك بإدراج بند في العقد تحمل المستأجر تبعه الهلاك نتيجة لاحتياج المستأجر للتمويل وحرصا منه على استرداد جميع ما قدمته من أموال بالاطافة الى الأرباح وذلك باشتراط على المستأجر بان يدفع أقساط التأمين وتتعين شركة التأجير التمويلي مستفيدا من عقد التموين حتى يستطيع المؤجر الحصول على القيمة الإيجارية عن المدة الباقية من مدة العقد المتفق عليها

وحسب الفقرة الثالثة من المادة العاشرة من القانون رقم 95 لسنة 1995 المنضم لعقد التأجير التمويلي بالقول " يتحمل المؤجر تبعه هلاك المال المؤجر متى كان ذلك بسبب لا دخل للمستأجر فيه ..... " <sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 481 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري .

<sup>2</sup> نجوى إبراهيم أبلدي مرجع سابق، ص325.

## الفص الثاني : النتائج المترتبة عند إخلال المتعاقدين بالتزاماتهم

**أولاً :** أما إذا كان هلاك المال المؤجر راجعاً إلى خطأ المستأجر فإن الإيجار يفسخ والتزم المستأجر بالاستمرار في أداء القيمة الإيجارية أو الثمن المتفق عليه في المواعيد المحددة وذلك مع مراعاة ما قد يحصل عليه المؤجر من مبالغ التأمين.<sup>1</sup>

**ثانياً :** إذا كان الهلاك بخطأ من المؤجر ، فلا يجبر على إعادة العين إلى أصلها لأن الإيجار قد انفسخ بهلاك العين المؤجرة ، وإنما يكون المؤجر مسؤولاً عن التعويض بدفعه للمستأجر عن الضرر الذي أصابه بسبب انفساخ عقد الإيجار قبل انقضاء مدته المتفق عليها في العقد

**ثالثاً :** إذا كان الهلاك بقوة قاهرة . انقضت العلاقة بين المؤجر والمستأجر فلا يستطيع المؤجر أن يجبر المستأجر على العودة إلى العين بعد أن يعيدها إلى أصلها كأن يعيد بناء منزل محترق ، ولا يستطيع المستأجر أن يجبر المؤجر على إعادة العين إلى أصلها للعودة إليها حتى لو كان المؤجر قد تقاضى تعويضاً عن شركة التأمين أو من المسئول عن الهلاك أو تقاضي مقابلاً عن نزع الملكية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> نجوى إبراهيم ألبدي . مرجع نفسه ، ص 326.

<sup>2</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري مرجع سابق ، ص 288.

المراجع

### مراجع متخصصة:

- 1- هاني محمد ديوارد .النظام القانوني للتأجير التمويلي.دراسة نقدية .دار الجامعة الجديدة للنشر الطبعة الأولى الإسكندرية لسنة 1994.
- 2- بسام هلال مسلم القلاب .التأجير التمويلي .دراسة مقارنة .الطبعة الأولى .سنة 2009 .
- 3- صخر احمد الخصاونة .عقد التأجير التمويلي .دراسة مقارنة .دار وائل للنشر .الطبعة الأولى لسنة 2005.
- 4- نجوى إبراهيم أبلدي . عقد الإيجار التمويلي . دار الجامعة الجديدة للنشر طبعة 2005.
- 5- عبد الرحمان السيد قرمان عقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة ، دار النهضة الطبعة الأولى القاهرة سنة 1996.
- 6- هاني ديوارد .الأرض كموضوع للتأجير التمويلي .دار الجامعة الجديدة للنشر الإسكندرية 1999

### الكتب العامة:

- 1- أنور طلحة .عقد الإيجار .المكتب الجامعي الحديث .الإسكندرية لسنة 1999.
- 2- عبد الرزاق حسن فرج .الالتزام بصيانة العين المؤجرة في القانون المدني وفي القوانين الخاصة بالإيجار دراسة مقارنة .مطبعة المدني القاهرة 1979.
- 3- نيب عبد السلام .عقد الايجاري المدني .دراسة نظرية وتطبيقية .الديوان الوطني للانشغال التربوية .الطبعة الأولى لسنة 2001.
- 4- عصام أنور سليم .عقد الإيجار دار المطبوعات الجامعية كلية الحقوق جامعة الإسكندرية الجزء الأول لسنة 2000.
- 5- عبد الرزاق احمد السنهوري .الوسيط في الشرح القانون المدني .العقود التي تقع على ملكية البيع والمقايضة .الجزء الرابع .دار إحياء التراث العربي .بيروت.
- 6- علي علي سليمان .دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري .ديوان المطبوعات الجامعية .الجزائر .
- 7- جعفر محمد جواد أفضلي . الوجيز في عقد الإيجار .منشورات الحلبي بيروت 2013.
- 8- عبد الرزاق احمد السنهوري .الوسيط في شرح القانون المدني الجديد .الإيجار والعارية منشورات الحلبي الحقوقية بيروت .الطبعة الثالثة لسنة 2000.

### الرسائل والمذكرات الجامعية:

## قائمة المراجع

- 1- عبد الرحمن بن بتيش. الاعتماد الايجاري للعقارات. مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون اعمال. كلية الحقوق. جامعة المسيلة لسنة 2013/2012.
- 2- بوعكاز أسيا. حماية العميل في عقد الاعتماد الإيجاري مذكرة لنيل شهادة أالماسرر جامعة المسيلة كلية الحقوق السنة الجامعية 2018/2017.
- 3- حوالف عبد الصمد . الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري .دراسة مقارنة مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص عقد ومسؤولية .جامعة أبوبكر بلقا يد تلمسان.كلية الحقوق.السنة الجامعية2009/2008.
- 4- شيخاوي اليامنة .النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في القانون الجزائري .مذكرة لنيل شهادة أالماسرر تخصص قانون أعمال جامعة المسيلة كلية الحقوق 2013/2012.
- 5 صدام مخلوف .عقد الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماسرر جامعة المسيلة كلية الحقوق لسنة 2018/2017.

### النصوص التشريعية:

- 1- الأمر 09/96 الصادر في جافني 1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد03.
- 2- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- 3- الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري الجزائري المعدل والمتمم.

### التنظيمات:

- 1- المرسوم التنفيذي 90/06 المؤرخ في 26/02/2006 الذي يحدد كيفيات إشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة جريدة رسمية العدد 10.

## قائمة المراجع

---

2- المرسوم التنفيذي 91/06 المؤرخ في 26/02/2006 الذي يحدد كفاءات إشتهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة جريدة رسمية العدد 10.

الخطاتمة

### الخاتمة

من خلال دراستنا لموضوع عقد الاعتماد الايجاري والنتائج المترتبة عند الإخلال بها توصلت الى أن عقد الاعتماد الايجاري يتمتع بخصائص خاصة تميزه عن غيره من العقود التقليدية المشابهة له وخاصة عقد الإيجار العادي وتظهر هذه الخصوصية من خلال أن فترة الإيجار فيه غير قابلة للإلغاء وهذا ما نصت عليه المادة 17 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الايجاري، وكذلك يتميز بالخيار الثلاثي الذي يتمتع به المستأجر في نهاية العقد وهي شراء الأصل المؤجر بموجب وعد بالبيع من جانب واحد ومن خلال دفع قيمة المتبقية تأخذ بعين الاعتبار الإيجارات التي تم قبضها، أو تجديد العقد لمدة أخرى بقيمة إيجارية اقل من الأولى، أو رد الأصل المؤجر للمؤجر

إلا أن أحكام هذا العقد خرجت عن القواعد العامة للتأجير في تنظيمه لهذه العلاقة بين المؤجر والمستأجر في عقد الاعتماد الايجاري نظرا لطابعه المالي وما يمثله شرط الاحتفاظ بملكية الأصل المؤجر من ضمان ضد مخاطر إفلاس المستأجر أو إعساره وأعطى لأطراف العقد الحرية في إدراج أي شرط يعفي شركة التأجير التمويلي من الالتزامات التي تكون عادة على صاحب الملكية وأصبح المستأجر بالإضافة لالتزاماته الأصلية يتحمل جل الالتزامات الملقاة على عاتق المؤجر

وهذا ما نلاحظه على أن شركات الاعتماد الايجاري تلجا الى الإعداد المسبق لنماذج عقود الاعتماد الايجاري، وما على المشروع المستفيد الى القبول بها كما هي أو رفضها مما جعل هذه العقود اقرب الى عقود إذعان على اعتبار أن المؤجر لا يمكنه أن يناقش الشروط الموجودة في العقد وخاصة التي تمثل ضمانات بالنسبة لشركات التأجير التمويلي وأولها الإعفاء من الضمان والالتزام بالصيانة وتحمل تبعة الهلاك الناتج عن الحادث المفاجئ أو القوة القاهرة والمحافظة على الأصل المؤجر وتحمل نفقاته ومخاطره وكذلك تأمينات الأصل المؤجر وقبض قيمة هذه التأمينات من شركة التامين من قبل المؤجر حتى يضمن وفاء المستأجر لالتزاماته المالية هذا كله في مقابل تمكين المستأجر من الانتفاع بالأصل المؤجر.

وهذا يدل على عدم توازن في التزامات الطرفين ويظهر المؤجر في مركز أقوى من المستأجر بحيث يستغل حاجته للتمويل ويفرض عليه التزامات هي في الأصل على عاتق المؤجر في العقود المشابهة له مثل عقد الإيجار العادي، من خلال هذه الدراسة إن عقد الاعتماد الايجاري ظهر في أمريكا ثم انتقل الى معظم دول العالم وذاع انتشاره في الحياة التجارية خصوصا بعد أن اثبت وجوده في اقتصاد الدول المتقدمة كأداة تمويل فعالة وعملية مما يجعله الأداة المثلى لتمويل المشاريع التجارية والصناعية ولهذا نضم المشرع الجزائري في بداية التسعينات ولأول مرة سنة 1990 بصدور قانون 10/90 المتعلق بالنقد والقرض ثم نضم أحكامه فيما بعد بموجب الأمر 09/96 وذلك رغبة في إنشاء مؤسسات جديدة يكون أصحابها على قدر من الكفاية المالية التي تغنيهم عن اللجوء الى الاقتراض علاوة على أن البنوك تتردد في تقديم القروض كما أن هذه الفكرة انتهجت قصد خلق حركية اقتصادية وفك الخناق على المؤسسات ذات المخزون الكبير من وسائل الإنتاج التي يصعب على المتعاملين اقتناءها

وحتى يتم النهوض بهذا العقد التمويلي فلا بد من عدة إصلاحات منها .

## الخاتمة

---

- 1- إصلاح البنوك لأنها هي الأكثر نشاطا في عملية تمويل عقد الاعتماد الايجاري
- 2- أن تتضمن قوانين الاستثمار أحكام خاصة تنص على الحوافز والإعفاءات الضريبية الملائمة في مجال الاعتماد الايجاري.
- 3- إن الجانب التنظيمي لهذا العقد مازال ضعيفا نسبيا ولا يتمتع بأحكام تنظيمية دقيقة ولا بد من تدخل المشرع برؤية وتصور جديدين وخاصة ما يتعلق منح القاضي سلطات أوسع في تعديل الشروط التعسفية في العقد وتقرير، حق المستأجر في الرجوع على المورد صراحة.
- 4- التعريف بهذا العقد في مختلف أوجه المعاملات الاقتصادية حتى يتم استخدامه في مجال الاستثمار وذلك عن طريق تنظيم ملتقيات دولية وأيام دراسية لتعريف بهذا العقد وما له من أهمية اقتصادية .

الفهرس

# الفهرس

	الإهداء
	التشكر
4-1	مقدمة
5	الفصل الأول: أثار عقد الاعتماد الإيجاري
7	المبحث الأول :التزامات المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري
7	المطلب الأول :الالتزام بالتمويل
9	المطلب الثاني:التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمال المؤجر
9	• الفرع الأول :الالتزام بالتسليم
13	• الفرع الثاني : الالتزام بالصيانة
14	• الفرع الثالث :الالتزام بالضمان
18	المطلب الثالث: الالتزام بتمكين المستأجر من ( شراء الأموال المؤجر أو استئجارها أو ردها للمؤجر).
19	المبحث الثاني :التزامات المستأجر
21	المطلب الأول:التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة
23	• الفرع الأول :تحديد القيمة الإيجارية في عقد التأجير التمويلي
23	• الفرع الثاني :ميعاد ومكان دفع الأجرة
25	• الفرع الثالث :طريقة دفع بدل الإيجار
25	المطلب الثاني :الالتزام بالمحافظة على المأجور
25	• الفرع الأول:التزام المستأجر باستعمال الأموال المؤجرة وفق الغرض المخصص لها
27	• الفرع الثاني : صيانة وإصلاح الأموال المؤجرة
28	• الفرع الثالث :الالتزام بالتأمين

29	• الفرع الرابع: التزام المستأجر بالمسؤولية المدنية
31	• الفرع الخامس: التزام المستأجر بالامتناع عن القيام ببعض التصرفات القانونية
34	المطلب الثالث : الالتزام برد الأموال المؤجرة
36	• الفرع الأول : كيفية رد المأجور
36	• الفرع الثاني : مكان رد المأجور
37	• الفرع الثالث : نفقات رد المأجور
39	الفصل الثاني : النتائج المترتبة عند إخلال المتعاقدين بالتزاماتهم
39	المبحث الأول : فسخ عقد الاعتماد الإيجاري
40	المطلب الأول: أسباب فسخ عقد الاعتماد الإيجار
40	• الفرع الأول : الفسخ بسبب إخلال المؤجر بالتزاماته
43	• الفرع الثاني : فسخ العقد بسبب إخلال المستأجر بالتزاماته.
50	المطلب الثاني : شروط الفسخ وأنواعه
51	• الفرع الأول: شروط الفسخ
52	• الفرع الثاني : أنواع الفسخ:
53	المطلب الثالث : آثار فسخ عقد الاعتماد الإيجاري
53	• الفرع الأول: استرداد المؤجر للأصل المؤجر
54	• الفرع الثاني : التعويض عن الفسخ.
58	المبحث الثاني : الانفساخ (السبب القانوني)
59	المطلب الأول : أسباب انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري
61	المطلب الثاني : شروط انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري
62	المطلب الثالث : تحميل تبعه الهلاك

65	الخاتمة
68	قائمة المراجع
72	الفهرس

## ملخص

إن عقد الاعتماد الإيجاري عقد من العقود الجديدة التي طرأت على الساحة التجارية في الآونة الأخيرة وهو من عقود الائتمان ويقوم على فكرة توفير رأس المال لأزم لتمويل المشروعات الاقتصادية والذي يستطيع المشروع الحصول على ما يحتاج إليه من أصول رأسمالية سواء عند بداية التأسيس أو لدى تجديد المعدات دون أن يستنفذ الموارد المالية الموجودة لديه في حالة شراء هذه الأصول

وتتمثل عملية التمويل هذه في أن المشروع الذي يفكر في اكتساب حق الانتفاع بالأدوات أو بعقارات فإنه يدعو منشأة ذات طابع مالي تعرف باسم شركة التأجير التمويلي في أن تمتلك بدلا منه على أن تترك له حق الانتفاع تام لمدة محددة وخلال هذه المدة فإن المشروع المستأجر يقوم بدفع أقساط تغطي ليس فقط الفوائد والنفقات وهامش الربح ولكن أيضا ثمن شراء المال المؤجر وبما أنه عقد ملزم للجانبين فإن التزامات كل طرف تمثل حقوقا للطرف الآخر في العقود العامة إلا أنه نجد أن عقد الاعتماد الإيجاري له خصوصية عما تقرره القواعد العامة في القانون المدني بخصوص آثار عقد الإيجار استغلالا للطابع المكمل لمعظم قواعد عقد الإيجار التي نص عليها القانون المدني وفي نهاية المدة يكون للمستأجر ثلاث خيارات إما شراء المال المؤجر بثمن متفق عليه مع خصم

## Résumé

Le contrat de location fait partie des nouveaux contrats récemment conclus dans le secteur commercial. Il s'agit d'un contrat de crédit fondé sur l'idée de fournir le capital nécessaire au financement de projets économiques. Le projet peut obtenir les immobilisations nécessaires soit au début de l'établissement, soit au renouvellement du matériel sans Épuiser ses ressources financières en cas d'achat de tels avoirs Ce processus de financement consiste en un projet envisageant l'acquisition du droit d'utiliser les outils ou les biens immobiliers et de faire en sorte qu'une institution financière, appelée société de crédit-bail, en prenne la possession à sa place et qu'elle soit laissée à l'usage pendant une période déterminée. Outre les obligations de chaque partie de représenter les droits de l'autre partie dans les contrats publics, le contrat de crédit-bail est spécifique aux règles générales du droit civil concernant les effets du contrat de location Profite Pas le caractère de compléter la plupart des règles du bail prévues par le Code civil, un contrat Au terme du contrat, le locataire disposera de trois options: soit acheter le bien loué au prix convenu avec remise des acomptes de loyer, soit rembourser l'argent loué, soit renouveler le contrat pour une autre durée et à de nouvelles conditions.