

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



كلية الحقوق والعلوم السياسية
ميدان الحقوق
قسم الحقوق
تخصص: قانون أعمال
مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

بغوان

آثار عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة
على ضوء الأمر 09 /96

إشراف الأستاذة:
الكاملة بوعكة

إعداد الطالبتين:
- بشرى بوعافية
- إيمان عيشوش

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
مبروك عبد النور	أستاذ دكتور	رئيسا
بوعكة الكاملة	أستاذة دكتورة	مشرفا ومقررا
بن حليلة ليلي	أستاذة دكتورة	ممتحنا

السنة الجامعية: 2023/2022



ملحق بالقرار رقم10822..... المؤرخ في 27 شهر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرقي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله.

السيد(ة): عبدنور بن إيمان الصفة: طالب. أستاذ. باحث طالب
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 2088869793 والصادرة بتاريخ 2023/09/25
المسجل(ة) بكلية / معهد الدفتوق قسم الدراسات والبحوث
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج. مذكرة ماستر. مذكرة ماجستير. أطروحة دكتوراه).
عنوانها: آثار عقد الاعتماد التجاري للأصول المنقول على
متعدد الأمر 09/96

أصرح بشرقي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2023.06.10

توقيع المعني (ة)

استمارة معلومات

الصورة

المعلومات الشخصية:

الاسم: اللقب: عيشوش ايمان

اسم الأب: مصطفى اسم ولقب الأم: اوريدية ديارى

تاريخ الازدياد: 2000/05/20 مكان الازدياد: مقرة

رقم الهاتف: 0668538738

البريد الالكتروني: aichancheiman@gmail.com

العنوان الشخصي: بلديات مقرة و احياء المسيلة

الباكالوريا: 2018

المعدل: 11,46 الشعبة/التخصص: آداب وفلسفة سنة الحصول على شهادة البكالوريا: 2018

الليسانس:

2021

الدفعة/سنة التخرج:

تخصص الليسانس: قانون خاص

الماستر:

الدفعة/سنة التخرج:

تخصص الماستر: قانون اعمال

المعدل الترتيبي للماستر: (المعدل العام)

الوضعية المهنية:



عاطل عن العمل:



موظف:

في حالة موظف:

قطاع خاص:

وظيفة عمومي:

اسم المؤسسة / الشركة:

المصلحة المستخدمة:

الرتبة في العمل:

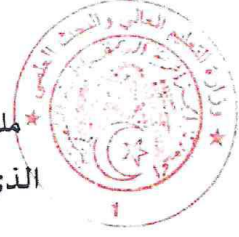
الصيغة:

نوع العقد:

موظف في إطار عقود:

موظف دائم:

إمضاء الطالب(ة)



ملحق بالقرار رقم 10822 المؤرخ في 27 شهر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله،
السيد(ة): يوسف فين بيشري، الصفة: طالب، أستاذ، باحث طالبة
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 89203687 والصادرة بتاريخ 2023 / 5 / 14
المسجل(ة) بكلية / معهد الحقوق قسم الحقوق
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).
عنوانها: آثار عقبة الأعمام الأيجاري الأصول المنقولة
على ضوء الأعراف
أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2023 / 6 / 17

توقيع المعني (ة)

BO



استمارة معلومات

المعلومات الشخصية:

الإسم: اللقب: **بوعافية بشرى**
اسم الأب: **بوعافية علي** اسم ولقب الأم:
تاريخ الازيداد: **11/11/86** مكان الازيداد: **برهوم**
رقم الهاتف: **07.76.90.49.26**
البريد الالكتروني: **bouchrobouafira@gmail.com**
العنوان الشخصي: **بلدية مقرة - ولاية البليدة**

البياكلوريا:

المعدل: **10.25** الشجيرة/التخصص: **لغات أجنبية** سنة الحصول على شهادة البياكلوريا: **2018**

الليسانس:

تخصص الليسانس: **قانون خاص** الدرجة/سنة التخرج: **2021**

الماستر:

تخصص الماستر: **الدرجة/سنة التخرج:**

المعدل الترتيبي للماستر: (المعدل العام)

الوضعية المهنية:



عاطل عن العمل:



موظف:

في حالة موظف:

قطاع خاص:

وظيفة عمومي:

اسم المؤسسة / الشركة:

المصلحة المستخدمة:

الرتبة في العمل:

الصيغة:

نوع العقد:

موظف في إطار عقود:

موظف دائم:

إمضاء الطالب (ة)

الإهداء

إلى من ساندني طيلة حياتي وكان باعث الأمل في مشواري العلمياً أبي الغالي

أدامه الله تاج فوق رأسي

إلى منبع الحنان ومصدر أمل في هذه الحياة أمي نور عيني

حفظها الله ورعاها

إلى سندي في هذه الحياة إخوتي وأخواتي "ريم، وفاء، هدى، كنزة، صليحة، عزيز

هيثم، عبد الرحيم، سراج الدين".

إلى الغالي الذي كان خلفي ويرشدني إلى الطريق الصحيح جدي الحبيب.

إلى التي لم تبخل عليا بدعائها يوماً جدتي.

إلى الذين جمعنا مرارات الحياة وحلاوتها رفيقات دربي صديقاتي.

إلى جميع أستاذتي وكل من علمني حرفاً.

إلى كل الأسرة العلمية.

بشرى بوعافية

الإهداء

بعد بسم الله والصلاة والسلام على نبيه المصطفى، نحمد الله الذي وفقنا لإدراك هذه

المرحلة في مسيرتنا الدراسية بمذكرتنا ثمرة جهدنا

أتقدم بإهداء هذا العمل إلى:

مصدر فخري واعتزازي أمي فاطمة حفظها الله وأطال في عمرها

إلى من دفعني إلى العلم والعطاء وضحي من أجل وصولي لهذه المرحلة أباي

العزيز مصطفى حفظه الله

إلى كل من شاركني أفراحي والذين هم سندي في الحياة أخوتي "خير

الدين، ياسين، سليم، مراد" وأخواتي الأعمام "دليلة، حنان، نور الهدى، خديجة"

إلى رفيقات دربي في الدراسة "لبنى، شهرة، غالية، فدوى"

إلى كل من ساعدني في إنجاز هذا العمل

إيمان عيشوش

شكر و عرفان

بعد الحمد لله الذي أعاننا في إنجاز هذا العمل المتواضع نتقدم بجزيل الشكر والتقدير
الأستاذة الفاضلة "بوعكة الكاملة" التي أشرفت على هذه المذكرة وعملت جاهدة على تقديم
النصائح والتوجيهات القيمة طيلة إنجاز هذا البحث جزاها الله عنا كل خير.
كما نتقدم بجميل الشكر والعرفان لكافة الأساتذة بكلية الحقوق والعلوم السياسية.
ولا يفوتنا أن نتقدم بالشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة.

مقدمة:

يعد تمويل المشاريع التجارية و الصناعية من أهم المتطلبات الأساسية التي فرضها الواقع التجاري والصناعي، ونظرا لعجز وسائل التمويل التقليدية في تلبية الاحتياجات المالية دعت الضرورة إلى التزود بوسائل حديثة لتوفير رأس مال كاف، و سد المتطلبات التجارية و الصناعية، لذلك كان لابد من ابتكار وسيلة جديدة لتمويل المشاريع وتشجيع الاستثمار والمساهمة في النمو الاقتصادي، وتتمثل هذه الوسيلة في عقد الاعتماد الإيجاري، أو ما يعرف بالإيجار التمويلي الذي يعتبر عملية تجارية ومالية و عملية قرض يتم تحقيقها بواسطة البنوك أوالمؤسسات المالية أو شركات الاعتماد الإيجاري المؤهلة قانونا والمعتمدة صراحة.

وقد أطلق على هذا النوع من العقود اصطلاح leasingوالذي ترجم إلى الفرنسية باصطلاح crédit bail ومنها تسمية الاعتماد الإيجاري في الجزائر.

ظهرت أول بوادر الاعتماد الإيجاري في الولايات المتحدة الأمريكية منذ سنة 1950 ثم انتقلت فكرة الاعتماد الإيجاري إلى بريطانيا وفرنسا في بداية الستينات من القرن العشرين، وقد حظي بتنظيم تشريعي من طرف المشرع الفرنسي سنة 1962.

ثم انتقل عقد الاعتماد الإيجاري إلى العديد من الدول العربية منها الجزائر التي عرفت تقنية الاعتماد الإيجاري لأول مرة سنة 1990 بصور القانون 10/90 المتعلق بالنقد والقرض، الملغى بالأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26/أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم.

غير أن هذه التقنية لم تعرف طريقها إلى التطبيق إلا في نطاق ضيق جدا نتيجة انعدام الإطار القانوني الذي ينظمها، لذلك تدخل المشرع لتنظيمها وهذا من خلال الأمر 09/96 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري⁽¹⁾ من أجل وضع نظام

1_ الأمر 09/96 المؤرخ في 10 جانفي 1996، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، جريدة رسمية، العدد 03، الصادرة بتاريخ: 1996/01/14 .

لهذا العقد ويعد عقد الاعتماد الإيجاري من العقود الملزمة لجانبين أي من العقود التي تتم بعوض لكل من أطراف العقد المتمثلة في المؤجر التمويلي والمستأجر التمويلي.

وتتمثل أهمية عقد الاعتماد الإيجاري بالنسبة للمؤجر التمويلي في تحقيق عائد مناسب على الاستثمار، كما أنه يبقى مالكا للأصل المؤجر محل العقد إلى غاية تسديد المستأجر لجميع الأقساط وهو ما يجعله في مأمن من عجز أو إفلاس المستأجر عن دفع الأجرة، أما بالنسبة للمستأجر التمويلي فتكمن أهميته في حيازة الأصول المؤجرة (وسائل الإنتاج أو أدوات عمل لممارسة نشاطه) دون الحاجة إلى تجميد جزء كبير من أمواله كقيامه بشراء هذه الأصول مما يوفر له سيولة أكبر يستطيع استثمارها في مجالات أخرى، كما يضمن للمستأجر التمويل الكامل و مواكبة التطورات الصناعية في الساحة التجارية.

كما تكمن أهمية موضوع آثار عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة في أن المستأجر التمويلي يستفيد من إنشاء مشاريع جديدة، والمؤجر التمويلي في تحقيق الأرباح وتشجيع الاستثمار.

وتهدف هذه الدراسة إلى التعرف على النصوص القانونية المتعلقة بالاعتماد الإيجاري وشرحها فيما يتعلق بالأصول المنقولة من حيث آثارها وبشكل مفصل، وكذا لإزالة الغموض عن هذا الموضوع وتبيان التزامات وحقوق كل من المؤجر والمستأجر في حالة إخلال أحد الأطراف بالتزاماته أو التعدي على حقوقه.

ومن الدراسات السابقة في هذا الموضوع نذكر مذكرة ماجستير للطالب هشام بلهامل تحت عنوان «آثار عقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري» حيث تطرقت الدراسة بشكل عام للآثار مقتصرًا دراسته على الالتزامات فقط دون التطرق إلى الحقوق، وكذا عدم تخصيصه للآثار فيما إن كانت أصولًا منقولة أو غير منقولة.

بالإضافة إلى أطروحة دكتوراه للطالبة بن بريح أمال بعنوان «عقد الاعتماد الإيجاري كآلية قانونية للتمويل» حيث عالجت الدراسة موضوع الاعتماد الإيجاري بشكل عام غير محددة لجزئية خاصة في عقد الاعتماد الإيجاري، أما بالنسبة لموضوعنا فتطرقنا بشكل

خاص إلى التزامات وحقوق كل من المؤجر والمستأجر وتم تخصيص الدراسة على الأصول المنقولة.

إن أسباب اختيارنا لدراسة هذا الموضوع ترجع إلى أسباب ذاتية وأخرى موضوعية، ومن بين الأسباب الذاتية التي دعنا للبحث في هذا الموضوع نذكر الرغبة والميول لهذا الموضوع باعتباره موضوع حيوي يستحق الدراسة والبحث فيه، وكذا ارتباطه بتخصص قانون الأعمال، وكذلك لإعطاء فكرة واضحة عن آثار عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة باعتباره عقد جديد لم يتم تنظيمه إلا بشكل واضح إلا من خلال الأمر 09/96.

أما الأسباب الموضوعية التي دفعنا لاختيار هذا الموضوع تكمن في انه موضوع يستحق الاهتمام والبحث فيه خاصة وان العقود التقليدية لم تعد كافية لرفع الاقتصاد وكذا حاجة المشروعات الصغيرة للتمويل بواسطة هذه الآلية الحديثة، وعليه كان لابد من تحديد التزامات وحقوق أطراف العقد.

إلا أن هناك بعض الصعوبات التي واجهتنا في إنجاز هذا البحث ومن بينها قلة المراجع الجزائرية التي عنيت بدراسة هذا الموضوع، كما واجهنا نقص في الدراسات القانونية لآثار عقد الاعتماد الإيجاري حيث أن أغلب الدراسات تطرقت بشكل عام إلى التزامات المؤجر والمستأجر دون التطرق بالتفصيل إلى حقوقهما.

وقصد الإلمام بالموضوعنطرح إشكالية رئيسة تتبعها تساؤلات فرعية وهي: **كيف عالج المشرع الجزائري آثار عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة على ضوء الأمر 09/96؟** وتتفرع عن هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات الفرعية:

- ما هي التزامات وحقوق المؤجر التمويلي؟

- ما هي التزامات وحقوق المستأجر التمويلي؟

وللإجابة عن الإشكالية المطروحة اعتمدنا في دراستنا على المنهج التحليلي لأننا بصدد تحليل نصوص الأمر 09/96 كما اعتمدنا المنهج الوصفي باعتباره الأنسب لهذا الموضوع وذلك باستخدام أدواته.

ومن خلال الإشكالية المطروحة وما انبثق عنها من تساؤلات ارتأينا تقسيم الدراسة إلى فصلين معتمدين على الخطة الثنائية في ذلك، بحيث تطرقنا إلى التزامات وحقوق المؤجر التمويلي في (الفصل الأول) إذ تناولنا فيه التزامات المؤجر (المبحث الأول) وحقوق المؤجر (المبحث الثاني)، أما بالنسبة إلى (الفصل الثاني) فكان بعنوان التزامات وحقوق المستأجر التمويلي حيث تطرقنا إلى التزامات المستأجر في (المبحث الأول) وحقوق المستأجر في (المبحث الثاني).

الفصل الأول: التزامات وحقوق المؤجر التمويلي

الفصل الأول: التزامات وحقوق المؤجر التمويلي

يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري تقنية تمويلية حديثة ظهرت نتيجة عجز وسائل التمويل التقليدية في تلبية الحاجات الاقتصادية والصناعية، فهو من العقود الملزمة لجانبين يقوم على عقد إيجار بين المؤجر التمويلي والمستأجر التمويلي، وبمقتضى هذا العقد يلتزم شخص يسمى المؤجر الذي يكون بنكا أو مؤسسة مالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا ومعتمدة صراحة بهذه الصفة بأن تؤجر للمستأجر أصولا منقولة من أجل تمويل المشاريع الاقتصادية.

إذ يعد هذا العقد من أبرز المواضيع التي كانت محل اهتمام العديد من دول العالم باعتباره أحد العقود الحديثة التي طرأت على الساحة الصناعية والتجارية، فكان أول ظهور له في الولايات المتحدة الأمريكية في بداية سنوات الخمسينيات ثم انتقل إلى أوروبا في سنوات الستينيات.

أما في الجزائر فظهرت بواده أثناء تبني النظام الرأسمالي، حيث نظمه المشرع بموجب أحكام القانون 09/96، وانطلاقا من أن عقد الاعتماد الإيجاري يرتب آثارا على طرفيه خصصنا الدراسة في هذا الفصل على تحديد هذه الآثار بالنسبة للمؤجر التمويلي بهدف إعطاءه الوسائل اللازمة لضمان حقوقه ومعرفة التزاماته وفسح المجال أمامه لتحقيق الفوائد المالية التي يريد الحصول عليها من وراء دخوله في عملية الاعتماد الإيجاري.

وعليه ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، حيث نتطرق إلى التزامات المؤجر التمويلي في (المبحث الأول)، وحقوق المؤجر التمويلي في (المبحث الثاني).

المبحث الأول:التزامات المؤجر التمويلي

يترتب على عاتق المؤجر التمويلي في عقد الاعتماد الإيجاري جملة من الالتزامات القانونية تتم بمجرد إبرام العقد، تكون باتفاق الأطراف حيث يجوز التشديد والتخفيف فيها باعتبار أن عقد الاعتماد الإيجاري عقد رضائي وتجاري بين أطراف العقد وملزم لجانبه في نفس الوقت،ومن بين الالتزامات الرئيسية الملقاة على عاتق المؤجر،الالتزام بالتمويل و التسليم و كذلك الالتزام بضمان التعرض و ضمان العيوب الخفية، وعلى هذا الأساس سنتطرق إلى الالتزام بالتمويل والتسليم في(المطلب الأول)والالتزام بضمان التعرض والعيوب الخفية في(المطلب الثاني).

المطلب الأول: الالتزام بالتمويل والتسليم

يعد التزام المؤجر بالتمويل أساس عقد الاعتماد الإيجاري لأنه يهدف إلى حصول المستأجر على تمويل مشاريعه وتلبية احتياجاته،كما أنه ملزم بتسليم الأصل المؤجرة إلى المستأجر وتمكينه من الانتفاع بها إلا أن هذه الالتزامات لا تخرج عن خصوصية عقد الاعتماد الإيجاري إلا ما اتفق مع طبيعة هذا العقد وقد نصت المادة 38 من الأمر 09/96 على أنه:"يعتبر المؤجر ملزماً بالقيام بالالتزامات الملقاة على عاتق صاحب الملكية والمنصوص عليها في القانون المدني،مقابل حقه في الملكية على العقار المؤجر خلال كل مدة الإيجار وما لم يوجد اتفاق بين المتعاقدين يقضي بخلاف ذلك،...".

وعليه نتطرق في هذا المطلب إلى الالتزام بالتمويل(الفرع الأول)والالتزام بالتسليم(الفرع الثاني).

الفرع الأول: التزام المؤجر بالتمويل

يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري أحد أهم الوسائل الحديثة التي يلجأ إليها أصحاب المشاريع من أجل تحقيق أهداف وتلبية حاجاتهم،كما أن هذا العقد يحقق فوائد مالية كبرى

للممول وذلك من خلال المكاسب المالية التي يريد الحصول عليها، وعليه نتطرق إلى مفهوم الالتزام بالتمويل (أولا) والتكييف القانوني للالتزام بالتمويل (ثانيا).

أولا: تحديد مفهوم الالتزام بالتمويل

إن عملية الاعتماد الإيجاري في جوهرها عملية تمويلية مضمونة بشكل أساسي بملكية الأصول الموضوعية تحت تصرف المستأجر، كما أن الطبيعة التمويلية لهذا العقد تهيمن على كافة الآثار الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري بشكل يتحدد فيه نطاق التزامات الأطراف، كما أنها تبرر وتشرح بعض الاستثناءات عن أحكام عقد الاعتماد الإيجاري دون أن تستغرق ما فيه من قواعد أمره⁽¹⁾.

ولهذا وصف عقد الاعتماد الإيجاري بأنه عقد ذو طابع مالي وتجاري وعملية قرض وهذا ما أكده المشرع في نص المادة الأولى من الأمر 09/96، وقد تدخل المشرع الفرنسي سنة 1966، وأعطاه طابعا ائتمانيا يفرضه على كل مؤسسة تمارس الاعتماد الإيجاري وضعية المؤسسة التمويلية فهذا العقد يقدم للمستأجر بديلا عن طرق التمويل التقليدية كالاقتراض البنكي أو تمويل استثماراته بأمواله الذاتية⁽²⁾.

فيظهر دور المؤجر كوسيط مالي ويفتصر دوره في دفع وتمويل ثمن الأصل دون التدخل في الجوانب الفنية لتحقيق الاستثمار المبتغى⁽³⁾.

حيث لا يملك المؤجر التمويلي الأصل محل العقد بل يقوم بشرائها تنفيذًا لعقد الاعتماد الإيجاري، مع ذلك فإن هذه العملية تبقى خاضعة للقواعد العامة، حيث أن العقد المبرم بين المؤجر التمويلي والمورد هو عقد بيع ويظهر من هذا أن ما يقوم به المؤجر هو تمويل شراء الأصل المؤجرة محل عقد البيع، حيث يقوم بأداء ثمنها إلى المورد، لذلك فإن مبلغ التمويل

1_ بالهامل هشام، آثار عقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة 20 أوت 1955، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سكيكدة، 2014، ص55.

2_ نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005، ص189.

3_ إلياس ناصف، العقود الدولية، عقد اليزينغ أو عقد الإيجار التمويلي في القانون المقارن، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2008، ص81.

هو أداء الثمن الذي يلتزم به المؤجر اتجاه المستأجر بموجب عقد الاعتماد الإجاري ويتخذ التمويل هنا شكل استئجار.⁽¹⁾

ثانيا: التكيف القانوني للالتزام بالتمويل

يرتب عقد الاعتماد الإجاري التزام التمويل على عاتق المؤجر وهو التزام معلق على شرط اكتسابه ملكية الأصل محل التمويل، والذي يتم تجسيده من خلال إبرام عقد أو عدة عقود من أجل تملك الأصل يمكن أن يكون عقد بيع،⁽²⁾ وقد نصت المادة الثانية من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإجاري على ما يلي: "تعتبر عمليات الاعتماد الإجاري عمليات قرض لكونها تشكل طريقة تمويل اقتناء الأصول المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه، أو استعمالها..."، ولكي يتمكن المؤجر من تحقيق التزامه بهذا الوعد ينبغي أن يتوفر لديه السند القانوني لتمكين المستأجر من الانتفاع الأمر الذي لا يتم إلا بدفع المؤجر لثمن الأجرة وتنفيذ التزامه بالتمويل، ولا يكون على المستأجر إلا تنفيذ الوعد من جانبه باستئجار هذا الأصل في ظل أحكام عقد الاعتماد الإجاري الذي يبرم بينه وبين المؤجر⁽³⁾.

الفرع الثاني: الالتزام بالتسليم

يعتبر التسليم كأولى مراحل تنفيذ العقد، فبالرجوع إلى القواعد العامة في عقد الإيجار العادي يلتزم المؤجر بتسليم الأصل المؤجرة إلى المستأجر حتى يتمكن من الانتفاع به وعليه سنتطرق إلى مضمون الالتزام بالتسليم (أولا) وصوره (ثانيا) وجزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم (ثالثا).

1_ صخر أحمد الخصاونة، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي، الطبعة 1، دار وائل للنشر، الأردن، 2005، ص 163.

2_ هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مطبعة الإشعاع الفنية، الطبعة 2، مصر، 1998، ص 296.

3_ نفس المرجع، ص 298.

أولاً: مضمون الالتزام

إن التسليم التزام هام يقع على عاتق المؤجر، فقد حرص المشرع الجزائري على وصفه من بين أهم الآثار المترتبة على العلاقة الناشئة بين طرفي العقد فنصت الفقرة الثانية من المادة 38 من الأمر 09/96 على: "الالتزام بتسليم الأصل المؤجر طبقاً للخصوصيات التقنية المعينة من قبل المستأجر في الحالة وفي التاريخ المتفق عليهما في عقد الاعتماد الإيجاري..."(1).

يتم التسليم في الوقت الذي يعينه المتعاقدان فإذا لم يعين المتعاقدان صراحة ميعاد التسليم فيتم الرجوع إلى العرف في تعيين الميعاد، وإلا فإنه يجب التسليم فور انعقاد العقد، وهو ما نصت عليه المادة 29 من نفس الأمر على أنه: "يتمتع المستأجر بحق الانتفاع بالأصل المؤجر بمقتضى عقد اعتماد إيجاري ابتداء من تاريخ تسليم الأصل المؤجر من قبل المؤجر والمحدد في العقد". أما فيما يخص مكان التسليم فيخضع للقواعد العامة أي مكان تواجد الأصل المؤجرة وقت انعقاد العقد. وفي هذا الصدد نصت المادة 282 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات، وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك"(2).

يقع التسليم على المأجور وملحقاته، والملحقات هي كل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال المأجور طبقاً لما تقضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين، وهي كذلك كل ما اعتبر ضرورياً ولازماً حيث وجب على المؤجر توفيرها وتسليمها للمستأجر ما لم يتفق الطرفان بخلاف ذلك. أو ما لم يصرح المستأجر بقبوله الأصل على التي هي عليها، ولكي تفي الأصول المؤجرة لما أعدت لها من منفعة لتحقيق الأغراض المقصودة، فإذا تعلق الأمر بعقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة كالتجهيزات والمعدات لا بد من احترام الخصائص التقنية المحددة مسبقاً وإحاطة بالملحقات مثل: دليل الاستعمال أو مفاتيح المخزن الموجود فيه

¹ - بسام هلال القلاب، التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، ط1، دار الولاية للنشر والتوزيع، الأردن، 2009، ص206.

² - أنور طلبية، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2003، ص265.

المنقول، يتم تحديد هذه الملحقات باتفاق الطرفين وفي حالة عدم الاتفاق فللمحكمة تحديد ذلك بناء على الاعتبارات المعمول بها كالعرف وقصد المتعاقدين⁽¹⁾.

ثانيا: صور التسليم

حسب القواعد العامة فيتم التسليم إما بشكل فعلياً أو حكماً، فيكون فعلياً عند وضع الأصل المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن هذا الأخير من حيازتها والانتفاع بها دون عائق، في حين يكون التسليم حكماً بمجرد تراضي المتعاقدين على أن الأصل المؤجرة قد تم تسليمها من المؤجر إلى المستأجر، ولهذا فهو يتميز عن التسليم الفعلي بأنه تصرف قانوني وليس عملاً مادياً، إلا أنه ونظراً للطبيعة الخاصة بعقد الاعتماد الإيجاري و صفته التمويلية، فإن التسليم يأخذ صوراً أخرى تتمثل في التسليم المباشر والتسليم غير المباشر كصور خاصة ينفرد بها عقد الاعتماد الإيجاري، بالإضافة إلى التسليم الفعلي المادي والتسليم الحكمي القانوني كصور عامة يتم العمل بها في كل العقود التقليدية الأخرى.⁽²⁾

1/ التسليم المباشر: ويكون التسليم مباشرة عندما يقوم المؤجر التمويلي باستلام

الأصول المؤجرة مباشرة من المورد ثم يسلمها بدوره إلى المستأجر.

إن المؤجر ملزم بتسليم الأصل إلى المستأجر ويتم ذلك عن طريق محضر استلام يدون فيه حالة الأصل المؤجر وما به من عيوب إن وجدت، فإن تبين عدم مطابقة المعدات للمواصفات المحددة وجب على المستأجر إثبات ذلك في محضر الاستلام حماية لحقوق المؤجر، ويتم التوقيع على محضر الاستلام من طرف المورد والمستأجر معاً، ويتم إثبات تاريخ التسليم بموجب هذا المحضر، ويجوز للمستأجر رفض استلام الأصل إذا امتنع المورد عن تحرير المحضر، ويكون المستأجر مسؤولاً قبل المؤجر عن أية بيانات تذكر عن الأصل في محضر الاستلام. وبناء على ذلك فمحضر الاستلام بيان وصفي وهو وثيقة رئيسية في

¹ - قاسم محمود حسن، العقود المسماة: البيع، التأمين، الضمان، الإيجار (دراسة مقارنة)، منشورات الطلي الحقوقية،

مصر، 2003، ص 813

2_ صخر أحمد الخصاونة، مرجع سابق، ص 166.

الفصل الأول:.....التزامات وحقوق المؤجر التمويلي

هذه العملية، التي ينشأ عنها عقد الاعتماد الإيجاري في حد ذاته، وفي حالة إهمال المستأجر لفحص ومعاينة الأصل المؤجر عند الاستلام أو لم يتم بإثبات حالة المأجور والعيوب الموجودة فيه، تحمل مسؤوليته اتجاه المؤجر طبقاً للقواعد العامة للوكالة.⁽¹⁾

وفي حالة غياب محضر التسليم يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس حسب المادة 476 من القانون المدني الجزائري.⁽²⁾

2/التسليم غير المباشر: يعتبر الأكثر شيوعاً، حيث تقوم على تسلم المستأجر للأصول المؤجرة من المورد بعد الاتفاق مع المؤجر على ذلك، باعتبار أنه أدى بالمسائل التقنية المتعلقة بهذا الأصل. وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى صور التسليم في الأمر 09/96 فالمؤجر ملزم بتسليم الأصل المؤجر إلى المستأجر وفقاً للقواعد العامة في عقد الإيجار العادي أن التسليم يتميز بقواعد خاصة ذلك أن الأموال المؤجرة في البداية لا تكون مملوكة للمؤجر بل يشتريها أو بعباراً أصح فإنه يقوم بتمويل شراء هذه الأموال لغاية تأجيرها للمستأجر وفي سبيل إتمام عملية التمويل فإنه يفوض المستأجر على ثمن هذه الأموال مع المورد، ونشير هنا إلى أن المستأجر بصفته وكيلًا عن المؤجر في عملية الاستلام تطبق عليه أحكام عقد الوكالة.⁽³⁾

3/التسليم الفعلي: ويكون التسليم فعلياً عند وضع الأموال المؤجرة تحت يد المستأجر، حيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق أو مانع، أي وضع الأصل المؤجر المنقول تحت تصرف المستأجر خال من كل العوائق التي تحول دون تحقيق

1_ بن بريح أمال، عقد الاعتماد الإيجاري كآلية قانونية للتمويل، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015، ص 164.

2_ نصت المادة 476/ف الأخيرة من ق.م.ج على أنه: "غير أنه إذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي، يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس."

3_ الرجوع إلى نصوص القانون المدني (المادة 571 وما بعدها).

الغرض وبالتالي يحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء حتى ينتفع بها وينطوي على عنصرين هما:

العنصر الأول: وضع الأصل تحت تصرف المستأجر دون عارض وهذا ليس معناه تولي المستأجر حيازة الأصل فعليا، وإنما يكون بتمكينه من الحيازة.

العنصر الثاني: أن يعلم المؤجر المستأجر بوضع الأصل المؤجر تحت تصرفه وعموما لا يوجد شكل أو نموذج محدد لهذا الإعلام فقط يكون بإنذار رسمي عن طريق محضر قضائي إذا أراد المؤجر الاحتياط ويكون الإنذار شفويا بين طرفي العقد. فإذا توافر هاذين العنصرين من وضع الأصل المنقول تحت تصرف المستأجر مع إعلامه به من طرف المؤجر فإن عملية التسليم قد تحققت فعلا وهذا ما نصت عليه المادة 367/1 من ق.م.(1)

4/التسليم الحكمي: يحصل إذا كان الأصل المؤجر تحت تصرف المستأجر لأي سبب من الأسباب كما هو الحال في عقد الاعتماد الإيجاري اللاحق، ويتميز التسليم الحكمي عن الفعلي بأنه تصرف قانوني وليس عمل مادي أي أن الأصل كان في حيازة المستأجر بإعارة أو رهن أو وديعة أو عن طريق تجديد الإيجار، فيكون المستأجر حائزا فعلا للأصل وقت صدور الإيجار ولا يحتاج إلى استيلاء مادي جديد ليتم التسليم وإنما يحتاج إلى اتفاق مع المؤجر على بقاء الأصل في حيازته.(2) وهو ما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة 367 من ق.م بقولها: "وقد يتم التسليم بمجرد تراضي الطرفين على البيع إذا كان المبيع

1_ أشارت إليه المادة 27 من الأمر 09/96 بنصها: "لا يقبل حق ملكية المؤجر أي تقييد أو تحديد من أي نوع كان بسبب استعماله من قبل المستأجر أو بسبب أن العقد يسمح للمستأجر بالتصرف فيه بصفته الوكيل المالك في العمليات القانونية و التجارية مع الغير المرتبطة بعملية الاعتماد الإيجاري".

2_ يوعكة الكاملة، التزامات المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال المقارن، جامعة بلقايد، وهران، كلية الحقوق، 2012_ 2011، ص54.

موجودا تحت يد المشتري قبل البيع أو كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر لا علاقة له بالملكية⁽¹⁾.

ثالثا:جزاء إخلال المؤجر التمويلي بالتزام التسليم

لا يكون التسليم صحيحا إلا بتسلم الأصل المؤجر وجميع ملحقاته تسليما كاملا يمكن المستأجر من الانتفاع به، فتسليم جزء من الأصل دون ملحقاته أو مجرد التأخر في تسليمه أو تسليم الأصل في حالة لا يكون فيها صالحا للانتفاع به أو كان به خلل يعرض المستأجر لخسائر وأضرار يحق لهذا الأخير طلب التنفيذ العيني أو فسخ العقد مع المطالبة بالتعويض في جميع الأحوال،⁽²⁾ وهذا ما تبينه المادة 477 من القانون المدنيوعليه فجزاء الإخلال بالتسليم الصادر من المؤجر يمكن المستأجر القيام بما يلي:

1- التنفيذ العيني:يمكن للمستأجر لاستيفاء حقه أن يطالب المؤجر بتنفيذ التزامه عينا ما دام هذا التنفيذ ممكنا ويكون ذلك جبرا بموجب حكم قضائي يقضي بالتسليم، ويجوز للمستأجر أن يستخرج الحكم من طرف القضاء المستعجل إذا كان هذا الالتزام يستدعي السرعة في التنفيذ.

2- فسخ العقد:عملا بأحكام المادة 477 من القانون المدني أن للمستأجر المطالبة بفسخ العقد جزاء عدم وفاء المؤجر بالتزامه في التسليم دون النظر إلى الأسباب المؤدية لعدم التنفيذ،سواء كانت أسباب صادرة عن المؤجر نفسه أو بسبب أجنبي وفي جميع الأحوال يجوز للمستأجر طلب الفسخ بناء على نظرية السبب في العقود الملزمة لجانبين.

1_ خدروش الدراجي، الاعتماد الإيجاري العقاري (دراسة مقارنة)، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2018_2017، ص308.

2_ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار والعارية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005، ص230.

3- التعويض:يجوز التعويض متى أصاب المستأجر ضررا أو لحقته خسارة نتيجة لإخلال المؤجر بالتزامه، لكن في حالة ما كان التنفيذ معسرا بالنسبة للمؤجر بسبب قوة قاهرة فلا يمكن للمستأجر طلب التعويض.⁽¹⁾

المطلب الثاني: الالتزام المؤجر التمويلي بالضمان

فرضت القواعد العامة لعقد الإيجار العادي على المؤجر التزام ضمان المأجور، بحيث يتمكن المستأجر من الانتفاع بالأصول المؤجرة طوال فترة الإيجار وبصفة هادئة وكاملة، لذلك يضمن المؤجر للمستأجر عدم التعرض سواء كان التعرض شخصا أو صادرا عن الغير، إن ضمان المؤجر للتعرض غير موجود وحده بل يمتد ليشمل ضمان العيوب التي تحول دون انتفاع المستأجر بها أو تنقص من هذا الانتفاع شرط ألا تكون هذه العيوب مما جرى العرف على التسامح فيها، وفي هذا الصدد نتطرق إلى الالتزام بضمان التعرض في (الفرع الأول) و (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الالتزام بضمان التعرض

انطلاقا من القواعد العامة للإيجار في القانون المدني، والأمر 09/96 الذي ينص على جملة من الضمانات على عاتق المؤجر أهمها الالتزام بتمكين المستأجر من الأصل المؤجر مع الالتزام بالضمان لهذا الأصل، فيكون المؤجر مسؤولا عن أفعاله وتصرفاته التي تؤدي إلى غلط في اختيار الأموال المؤجرة أو تمكين المورد أو الغير من التعرض بأي شكل كان وعليه نتطرق إلى الضمان التعرض الشخصي (أولا) وضمان التعرض الصادر من الغير (ثانيا).

أولا: ضمان التعرض الشخصي

1_ سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد الإيجار، الجزء 8، ط4، 1993، ص309.

الفصل الأول:.....التزامات وحقوق المؤجر التمويلي

يلتزم المؤجر بضمان انتفاع المستأجر بالأصل المؤجرة انتفاعا هادئاً طيلة مدة الإيجار ولذلك لزم عليه الامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالأصول المؤجرة وملحقاتها فينقص من الانتفاع.⁽¹⁾

وهذا ما نصت عليه المادة 29 من الأمر 09/96 بقولها: "يتمتع المستأجر بحق الانتفاع بالأصل المؤجر بمقتضى عقد اعتماد إيجاري ابتداء من تاريخ تسليم الأصل المؤجر والمحدد في العقد". إذ يجب على المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور والاستفادة منه دون أي عارض فيضمن للمستأجر حيازة هذا المأجور حتى يتمكن من الانتفاع الهادئ له.

هذا وقد ألزمت القواعد العامة على المؤجر الامتناع عن كل ما يحول دون انتفاع المستأجر بالمأجور ولا يكون المؤجر مسؤولاً عن عمله فقط بل يسأل أيضاً عن أعمال تابعيه وسائر المستأجرين منه سواء كان هذا التعرض مادياً أو قانونياً، ولما كان المؤجر ملزماً بدفع تعرض الغير للمستأجر فمن باب أولى عليه أن يمتنع من التعرض الشخصي تطبيقاً لقاعدة من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض، إذ أن المبدأ هو ضمان المؤجر الانتفاع الهادئ للمستأجر طوال مدة العقد.⁽²⁾

وهذا أكدته نص المادة 30 من الأمر 09/96 بقولها: "يمارس المستأجر حق الانتفاع خلال المدة التعاقدية للإيجار والتي تنتضي عند التاريخ المحدد لإعادة الأصل المؤجر للمؤجر وعند الاقتضاء بعد تجديد الإيجار".

1_ عكاكة فاطمة الزهراء، التزام المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2015، ص 11.

2_ ين بريح أمال، العقد الاعتماد الإيجاري كآلية قانونية لتمويل، مرجع سابق، ص 166.

ثانيا: ضمان التعرض الصادر من الغير

بالرجوع إلى أحكام الأمر 09/96 فيضمن المؤجر المستأجر غير العاجز من كل سبب يحول دون الانتفاع بالأصل المؤجر والنتاج عنه أو عن شخص آخرويقصد هنا بالشخص الأخر هو كل شخص أجنبي عن عقد الإيجار أو غير المؤجر والمستأجر، مثل مشتري الأصل المؤجرة أو مستأجر آخر لنفس الأصل المؤجرة.(1)

وهذا ما أكدته القواعد العامة بموجب المادة 484 من القانون المدني بنصها: "يتعين على المستأجر إخطار المؤجر بالدعوى المرفوعة من الغير الذي يدعي حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر ومطالبته بالضمان، وفي هذه الحالة يمكن المستأجر طلب إخراجه من الخصام.

إذا ترتب على هذه الدعوى حرمان المستأجر من الانتفاع بالشيء المستأجر كليا أو جزئيا جاز له طلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض".

إن تنازل المستأجر عن فسخ الإيجار أو تخفيض سعره في حالة إتلاف الأصل المؤجرة لأسباب عارضة أو بسبب الغير، فالمؤجر يضمن التعرض الصادر من الغير إذا كان مبنيا على سبب قانوني وذلك بادعائه حقا على الأصل المؤجر، لأن حق المستأجر حق شخصي.(2) وبالتالي إذا ادعى الغير حقا متعلقا بالأصل المؤجر ويتعارض مع حق المستأجر واكتفى بهذا الادعاء دون أن يتعرض الغير فعلا للمستأجر عن طريق أعمال مادية أو أن يقتصر الغير على رفع دعوى يدعي فيها بحقه دون اللجوء إلى أعمال تحول دون انتفاع المستأجر بالأصل.(3)

¹ - المادة 31 من الأمر 09/96 السالف الذكر

² - علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقا لأخر تعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2006، ص 289.

³ - محمود عبد الرحمان محمد، الوسيط في شرح أحكام عقد الإيجار، الجزء الأول، دار النهضة العربية، القاهرة، 1998، ص 309.

الفرع الثاني:الالتزام بضمان العيوب الخفية

يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في الأصل المؤجر من عيوب، حيث يلتزم المؤجر بضمان الانتفاع ويمتنع عن كل أمر يحول بين المستأجر وبين الانتفاع بالمأجور أو يقلل من منفعته، ولما كان على المؤجر ضمان هذا الالتزام نتطرق إلى مضمون الالتزام بضمان العيوب الخفية(أولاً) ونطاق إعفاء المؤجر من الضمان(ثانياً).

أولاً:مضمون الالتزام بضمان العيوب الخفية

نصت المادة 38 من الأمر 09/96 على أنه: "يعتبر المؤجر ملزماً بالقيام بالالتزامات الملقاة على عاتق صاحب الملكية والمنصوص عليها في القانون المدني...الالتزام بضمان المستأجر ضد جميع عيوب الأصل المؤجر أو نقائصه التي تحول دون الانتفاع به أو تنقص بصفة ملموسة من قيمة هذا الأصل باستثناء العيوب والنقائص التي يسمح العرف بها أو التي أعلم بها المستأجر وكان هذا الأخير على علم بها وقت إبرام عقد الاعتماد الإيجاري" إن الذي يضمنه المؤجر للمستأجر ليس عيباً ظاهراً يستطيع المستأجر كشفه وتبينه، وكذلك ليست العيوب التي جرت العادة على التسامح فيها، أو العيوب التي أعلم بها المستأجر وقت إبرام العقد، وإنما العيب الذي يضمنه المؤجر هو العيب الخفي الذي قد يوجد في الأصول المنقولة كالعتاد و التجهيزات والتي ليس من السهل على المستأجر التحقق من وجودها واكتشافها حيث يكون هذا العيب مؤثراً بالقدر الذي ينقص حق انتفاع المستأجر أو يؤدي إلى حرمانه منه.⁽¹⁾

ونصت المادة 38/الفقرة الأخيرة على التزام المؤجر بضمان جميع عيوب الأصل المؤجر و نقائصه التي تحول دون انتفاع المستأجر به أو تنقصه، ووفقاً للأحكام العامة المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري في نص المادة 488 و489 من القانون المدني فيمكن أن يتفق الطرفان على التشديد أو التخفيف من ضمان العيوب الخفية، ويكون

¹ - صخر أحمد الخصاصنة، عقد التأجير التمويلي (دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي) مرجع سابق، ص 184.

الفصل الأول:.....التزامات وحقوق المؤجر التمويلي

المؤجر مسؤولاً عن خلو الأصل المؤجر من الصفات التي وعد بها صراحة أو التي يقتضيها الغرض المقصود من الأصل المؤجر والتي تحول دون انتفاع المستأجر بها.⁽¹⁾ ولتحقق هذا العيب يجب توفر عدة شروط نذكرها فيما يلي:

_ أن يكون العيب مؤثراً إذا أدى إلى انعدام انتفاع المستأجر بالأصل المؤجر أو بأحد ملحقاته أو نقص من الانتفاع بها، ويرجع تقدير العيب من عدمه إلى السلطة التقديرية لقاضي الموضوع مسترشداً بعرف الجهة ومكان الأصل المؤجر.

_ أن يكون العيب خفياً بمعنى أن يكون موجود وقت التسليم، فيعد المستأجر راضياً بالعيب إذا كان العيب خفياً وقت التعاقد ولكن المؤجر أعلمه بذلك ويستوي في ذلك أن يعلم المستأجر بالعيب وقت الانعقاد أو وقت التسليم.

_ إذا تعمد المؤجر إخفاء العيب عن طريق الغش، ولا يشترط في العيب أن يكون قديماً أي موجوداً وقت العقد بخلاف الحال في عقد البيع ذلك أن العيب مضمون في عقد الإيجار سواء كان قديماً أو يحدث بعد التسليم،⁽²⁾ وفي هذا الصدد نصت المادة 490 من القانون المدني على بطلان العقد إذا تعمد المؤجر إخفاء العيب غشاً.

- ألا يكون العيب معلوماً للمستأجر وقت التعاقد أو جرى العرف على التسامح فيه وهو ما نصت عليه المادة 18 من الأمر 09/96.

وفي وجود عيباً وفقاً للشروط السالفة الذكر والذي من شأنه أن يؤدي إلى الحيلولة دون تمتع المستأجر كلياً أو جزئياً بالأصل المؤجر، يكون له حق المطالبة بالفسخ مع المطالبة

1_ نصت المادة 488 من القانون المدني على: "يضمن المؤجر للمستأجر باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعماله أو تنقص من هذا الاستعمال نقصاً محسوساً ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك".

2_ أحمد محمد قادر، دراسة مدى التزام المؤجر بضمان الأصل المؤجر (دراسة تحليلية مقارنة)، المجلة القانونية، مجلة متخصصة في الدراسات والبحوث القانونية، ص 272.

بالتعويض إذا لحقه ضرر نتيجة وجود هذا العيب وله كذلك طلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على حساب المؤجر إذا كان الإصلاح لا يشكل نفقة باهظة على المؤجر.⁽¹⁾

ثانياً: نطاق إعفاء المؤجر من الضمان

إن إعفاء المؤجر من ضمان العيوب الخفية بصورة مطلقة لا يحده سوى مسؤولية المؤجر عن أفعاله الشخصية، فلا يكون مسؤولاً عن الضرر الذي يلحق بالمستأجر أياً كان نوعه وقدره، وأياً كان وقت ظهوره ولا يتصور أن يصدر عن المؤجر التمويلي أي فعل من شأنه أن يجعله مسؤولاً عن العيوب التي تعتري الأصل المؤجر طالما أنه ليس في حيازته.⁽²⁾

وهذا ما سبق التطرق إليه في نص المادة 18/ف2 من الأمر 09/96 المتعلق بإعفاء المؤجر من العيوب الخفية ومن الاستحقاق، ويتم ذلك باتفاق الأطراف، وذلك خروجاً عن القواعد العامة فيما يتعلق بالالتزام بضمان التعرض، ولا يتم إعفاء المؤجر من الضمان إلا بتحقق بعض الشروط المقررة لصالح المؤجر المتمثلة في:

- تضمين عقد الاعتماد الإيجاري بنداً خاص ينص على شرط إعفاء المؤجر من الضمان، وعدم رجوع المستأجر عليه في حالة عجزه عن استعمال الأصل المؤجر.
 - يجب عدم علم المؤجر بالعيب الذي يعتري الأصل المؤجر، وأن يعتمد إخفاءه بغش منه أو يكون الحق الذي يدعيه الغير قد آل إليه من المؤجر نفسه.
- وبتحقق هذه الشروط يكون إعفاء المؤجر من الضمان في مواجهة المستأجر صحيحاً.⁽³⁾

1_خدوش الدراجي، الاعتماد الإيجاري العقاري (دراسة قانونية) مرجع سابق، ص315.
2_بسام هلال القلاب، التأجير التمويلي (دراسة مقارنة) مرجع سابق، ص215.
3_بسام أحمد مسلم حمدان، التزام المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق في عقد التأجير التمويلي (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، دار قنديل للنشر والتوزيع، الأردن، 2010، ص208.

المبحث الثاني: حقوق المؤجر التمويلي

عقد الاعتماد الإيجاري من العقود الملزمة لجانبين نظم بموجب الأمر 09/96، حيث تقوم البنوك أو المؤسسات المالية أو شركة التأجير المؤهلة قانوناً والمعتمدة صراحة بهذه الصفة بدور المؤجر التمويلي فيتمتع المؤجر بحقوق وضمانات تحميه ضد المخاطر التي يمكن أن يقع فيها المستأجر وتمكنه من فسخ الاعتماد الإيجاري، وعليه نتطرق إلى حق المؤجر بالاحتفاظ بالملكية والامتياز في (المطلب الأول) وحقه في فسخ العقد في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: حق المؤجر في الاحتفاظ بملكية الأصول المؤجرة

من بين أهم الضمانات المنصوص عليها في الأمر 09/96 حق المؤجر في الاحتفاظ بالملكية وحق الامتياز حيث يمكن للمؤجر استرداد واسترجاع الأموال المدفوعة في سبيل تمويل شراء الأصول التي يحتاجها المستأجر بموجب حق احتفاظ الملكية كما يخول له التمتع بمركز قانوني متميز عن باقي دائني المستأجر بموجب حق الامتياز، وبناء على ذلك نتطرق إلى حق المؤجر بالاحتفاظ بالملكية الأصل للمؤجر من خلال (الفرع الأول) وحق المؤجر في الامتياز من خلال (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الحق في الاحتفاظ بملكية الأصول المؤجرة

يعد احتفاظ المؤجر بملكية الأصول المؤجرة من أهم الضمانات الأساسية للمؤجر التمويلي وعليه سنتطرق إلى الأساس القانوني لحق المؤجر في الاحتفاظ بملكية الأصل للمؤجر (أولاً) وأهمية هذا الحق (ثانياً).

أولاً: الأساس القانوني لحق المؤجر في الاحتفاظ بملكية الأصل للمؤجر

يعتبر احتفاظ شركة الاعتماد الإيجاري بالمال محل العقد من أهم الضمانات التي يتميز بها عقد الاعتماد الإيجاري، وهذا ما أكدته الأمر 09/96 من خلال نص المادة 19 بنصها على: "يبقى المؤجر صاحب ملكية الأصل للمؤجر خلال كل مدة عقد الاعتماد

الإيجاري إلى غاية تحقيق شراء المستأجر هذا الأصل، في حالة ما إذا قرر هذا الأخير حق الخيار بالشراء عند انقضاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء...".⁽¹⁾

إن استعمال واستغلال الأصول موضوع العقد لا يحد في أي حال من الأحوال من سلطات المؤجر باعتباره صاحب الملكية حيث تبقى ثابتة له طوال مدة العقد وإلى غاية تحقق فرضا لشراء من خلال استعمال المستأجر المستفيد حق الشراء الممنوح له، وهذا باعتباره من البنود الأساسية في العقد و تحت طائلة فقد صفة الاعتماد الإيجاري.⁽²⁾

ويعتبر حق الملكية وسيلة قانونية لحماية المؤجر من خطر إعسار أو إفلاس المستأجر.⁽³⁾ وهذا ما أكدته المادة 22 من الأمر 09/96 بنصها: "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 إفلاس المستأجر لا يخضع الأصل المؤجر لأية متابعة من دائني المستأجر العاديين أو الامتيازين مهما كان وضعهم القانوني وصفتهم سواء أخذوا بعين الاعتبار بصفة فردية أو على شكل كتلة في إطار إجراء قضائي جماعي".

ثانيا: أهمية الحق في الاحتفاظ بالملكية للمؤجر.

تظهر أهمية احتفاظ المؤجر بحق ملكية المعدات أو التجهيزات أو غيرها موضوع عقد الاعتماد الإيجاري في حالة إفلاس المستأجر حيث يحق لشركة الاعتماد الإيجاري استرداد تلك الأموال من تقليسة المستأجر والاحتجاج بملكيتها في مواجهة دائني ذلك المستأجر المفلس، ولا يخضع الأصل المؤجر لأية متابعة من قبل هؤلاء الدائنين العاديين أو الامتيازين،⁽⁴⁾ وهو ما نصت عليه المادة 22 من نفس الأمر، كما تظهر أهمية احتفاظ

1_ المادة 19 من الأمر 09 /96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

2_ بن نوي صالح، الملكية كضمان في عقد الاعتماد الإيجاري المنقول، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 13، العدد 28، صادرة عن جامعة محمد خيضر، بسكرة، نوفمبر، 2021، ص655.

3_ سميشي فاتن، مدى فعالية شرط الاحتفاظ بالملكية كضمان في عقد الاعتماد الإيجاري، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، المجلد 12، العدد 3، 2021، ص869.

4_ بن بريح أمال، مرجع سابق، ص149.

الفصل الأول:.....التزامات وحقوق المؤجر التمويلي

المؤجر بملكية الأموال موضوع العقد في حالة إلغاء الحجز سواء كان حجزاً تحفظياً أو تنفيذياً على تلك الأموال من قبل دائني المستأجر.

حيث تستطيع شركة الاعتماد الإيجاري رفع الحجز و استبعاد آثاره عن طريق طلب رفع الحجز وفقاً للأصول القانونية، ويذكر في طلب الحجز عدم ملكية المستأجر المحجوز عليه للأموال التي قام إلقاء الحجز عليها وتلجأ شركات الإيجار إلى وسائل أخرى غير الشهر القانوني من أجل صيانة حقوقها في ملكية الأموال موضوع العقد، حيث تلزم المستأجر وتؤكد بواسطة تلك اللائحة أن حيازة المستفيد لها هي على سبيل الإيجار بموجب عقد الاعتماد الإيجاري.⁽¹⁾

وقد تنبه المشرع الفرنسي إلى ضرورة تأمين الحماية الكافية لحق ملكية المؤجر للأموال موضوع هذا العقد فنص في المادة 7 من القانون الصادر في 18/1/1951 (الخاص بالرهن الحيازي على الآلات و المعدات على التزام المستأجر بوضع لائحة على الأموال المؤجرة تفيد بأن ملكيتها تعود للمؤسسات المالية وأنها غير قابلة للحجز أو التنفيذ من جانب دائني المستفيد من عقد الاعتماد الإيجاري).⁽²⁾

الفرع الثاني: حق الامتياز للمؤجر التمويلي

نتطرق في هذا الفرع إلى حق المؤجر في الامتياز على دائني المستأجر في حالة إفلاسه (أولاً) وحقه في حالة تزامم الدائنين على الضمان العام (ثانياً).

1_ نادر عبد العزيز شافي، عقد اليزينغ، الجزء الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب طرابلس، لبنان، 2004، ص 178.

2_ سميثي فاتن، مرجع سابق، ص 871.

أولاً: حق المؤجر في الامتياز على دائني المستأجر في حالة إفلاسه

في حالة إفلاس المستأجر يكون لشركة الاعتماد الإيجاري امتياز قانوني تستطيع من خلاله أن تمتاز على الدائنين الآخرين للمستأجر، وذلك بعد تمكينهم من متابعة الأصل المؤجر مهما كان وضعهم القانوني، وقد نصت على ذلك المادة 22 من الأمر 09/96. من خلال المادة سابقة الذكر نلاحظ أن الأصل المؤجر لا يخضع لأية متابعة من طرف دائني المستأجر في إطار الإفلاس أو التسوية القضائية حيث لا تدخل الأصول المؤجرة في أموال التفليسة كما لا تدرج في الضمان العام لدائني المستأجر فلا يتعلق به حقهم، بشرط أن يكون قد تم شهر العقد.⁽¹⁾

فاحتفاظ المؤجر بملكية الأصول المنقولة موضوع العقد تجعل منه يتمتع بمركز قانوني متميز عن باقي دائني المستأجر، وهذا ما يتجلى وتظهر أهميته أكثر في حالة إفلاس المستأجر المستفيد بحيث يمكن للبنك أو المؤسسة المالية من استرداد تلك الأصول من التفليسة لسبب بسيط ألا وهو ملكيتها لها وأكثر من ذلك الاحتجاج بها في مواجهة الدائنين في هذا الصدد نصت المادة 24 من الأمر 09/96 على أنه: "...، فيمارس حق الامتياز القانوني للمؤجر بمجرد اعتراض أو حجز نهائي أو حجز تحفظي أو إنذار يوجه إلى للمستأجر...".

ثانياً: حق الامتياز العام على الأصول المؤجرة في حالة تراحم الدائنين على الضمان

العام

يوفر الاحتفاظ بملكية الأصل للمؤجر ضماناً قوياً ضد خطر مزاحمة باقي دائني المستأجر فيما يتعلق بالأصل المؤجر،⁽²⁾ وهذا ما أكدت عليه المادة 23 من الأمر 09/96 بنصها: "...عند اللزوم يتمتع المؤجر من أجل تحصيل مستحقاته الناشئة عن عقد اعتماد

1_ نبيل إبراهيم سعد، الملكية كوسيلة للضمان، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص 78.

2_ بن الشيخ هشام، الاحتفاظ بالملكية ودوره التأميني، عقد الاعتماد الإيجاري كنموذج، مجلة دفاتر السياسية والقانون، العدد 16، 2017، ص 225.

إيجاري لأصل وملحقات بحق امتياز عام على كل الأصول المنقولة وغير المنقولة التي هي للمستأجر ومستحقاته والأموال الموجودة بحسابه حيث يلي هذا الامتياز مباشرة الامتيازات المنصوص عليها في المادتين 990 و991 من القانون المدني والامتيازات الخاصة بالأجراء وذلك بالنسبة للحصة غير القابلة للحجز من الرواتب وعليه وبمجرد ممارسة امتيازته يدفع للمؤجر مستحقاته قبل أي دائن آخر في إطار أي إجراء قضائي جماعي يرمي إلى تصفية أموال المستأجر". وما يلاحظ على نص المادة أنها منحت المؤجر بوصفه صاحب ملكية امتياز عام على كل أموال المدين وهو المستأجر وذلك في سبيل الحصول على كامل ديونه.(1)

وأي إخلال أو توقف المستأجر عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية فإنه يتقرر للمؤجر بقوة القانون حق امتياز عام على كل أموال المستأجر سواء كانت منقولة أو عقار فيتمتع بأولوية يقرها القانون عن بقية الدائنين، إلا أنه يجب احترام الحقوق الممتازة المنصوص عليها في القانون المدني وهي كل من المصاريف القضائية والمبالغ المستحقة للخزينة العمومية من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى.(2)

المطلب الثاني: حق المؤجر في فسخ عقد الاعتماد الإيجاري

يعتبر الفسخ جزاء عدم تنفيذ أحد الالتزامات التي تتولى عن العقد وفق ما تقرره القواعد العامة، وبذلك يحق للمؤجر التمويلي طلب فسخ الاعتماد الإيجاري في بعض الحالات التي يدخل فيها المستأجر التمويلي بعض التزاماته الملقة على عاتقه.

ومن بين أهم الحالات التي يمكن فيها للمؤجر التمويلي فسخ العلاقة العقدية بينه وبين المستأجر التمويلي هي حالة عدم دفع بدلات الإيجار للمؤجر وإفلاس المستأجر والتصفية إذا كان المستأجر شخصا معنويا أو وفاة المستأجر، كما أن للفسخ أنواع تتمثل في الفسخ الاتفاقي والفسخ القضائي بالإضافة إلى الفسخ بقوة القانون.

1_ نصت المادة 982 من ق.م.ج على أنه: " الامتياز أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته...".

2_ بن نوي صالح، مرجع سابق، ص257.

وعلى هذا الأساس سنتطرق إلى أسباب الفسخ في (الفرع الأول) وأنواعه في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: أسباب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري بالنسبة للمؤجر

يعود فسخ عقد الاعتماد الإيجاري إلى عدة عوامل يتسبب فيها المستأجر التمويلي ومن أهمها عدم دفع بدلات الإيجار وإفلاسه وهو ما سوف نفصل فيه من خلال ما يلي:

أولاً: عدم دفع بدلات الإيجار

إن الالتزام بدفع الأجرة هو أحد الالتزامات الهامة والأساسية التي تقع على عاتق المستأجر والإخلال بها يترتب ثبوت حق المؤجر في طلب فسخ العقد.⁽¹⁾

وقد نصت المادة 20/ف1 من الأمر 09/96 على أنه: "يمكن المؤجر طوال مدة عقد الاعتماد الإيجاري وبعد إشعار مسبق أو إذار لمدة خمسة عشر (15) يوماً كاملة أن يضع حداً 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 قسطاً واحداً من الإيجار وفي هذه الحالة يمكن المؤجر أن يتصرف في الأصل المسترجع عن طريق تأجير أو بيع أو رهن الحيازة أو عن طريق أية وسيلة قانونية أخرى لنقل الملكية ويعد كل بند مخالف لعقد الاعتماد الإيجاري بنداً غير محرر".

من خلال نص المادة أن الفسخ في هذه الحالة يتوقف على إعلان المؤجر عن رغبته في ذلك إذ يمكن له أعمال هذا الحق المقرر له استرجاع الأصل المؤجر إما بالتراضي أو عن طريق القضاء، ولقد اشترط المشرع الجزائري على المؤجر أن يقوم بإشعار أو إذار المستأجر بذلك في الحالة لا يعتبر العقد مفسوخاً.⁽²⁾

1_ حسام الدين عبد الغاني الصغير، الإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، 1994، ص45.
2_ حوالف عبد الصمد، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري (دراسة مقارنة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2008_2009، ص134.

الفصل الأول:.....التزامات وحقوق المؤجر التمويلي

إلا إذا استمر المستأجر بإخلاله بهذا الالتزام رغم اعذاره ومنحه مدة خمسة عشر يوما لتجنب فسخ العقد، ويعد عدم دفع بدلات الإيجار من أكثر الأسباب التي تقع عمليا وتؤدي إلى فسخ العقد،⁽¹⁾ وهذا ما أكدته الفقرة الثانية من المادة 20 من الأمر 09/96 بنصها: "لا يمكن المستأجر أن يتمسك بعقد الاعتماد الإيجاري للاستفادة من مواصلة الإيجار وفقا للشروط المتفق عليها أولا إذا مارس المؤجر حقه في استرجاع الأصل المؤجر وفقا للشروط المحددة في الفقرة السابقة ماعدا حالة وجود موافقة صريحة من المؤجر وبشكل عدم دفع قسط واحد من الإيجار فسحا تعسفيا لهذا العقد".

ثانيا: إفلاس المستأجر

يعد عقد الاعتماد الإيجاري من العقود التي تبنى وتؤسس على الاعتبار الشخصي بحيث أن شخصية المستأجر تكون محل اعتبار لدى المؤجر التمويلي حيث لا يبرم العقد إلا بموافقة المؤجر بعدما يقدم له المستأجر دراسة مالية و جدوى اقتصادية للمشروع الاستثماري التي تجعله محل ثقة و جدير بأن يمول له شراء الأصل المؤجر ومصاريف إتمام الصفقة وهامش الربح⁽²⁾.

تطرقت المادة 22 من نفس الأمر إلى عدم خضوع الأصل المؤجر لأي متابعة من طرف دائني المستأجر العاديين أو الامتيازيين مهما كان وضعهم القانوني وصفتهم سواء أخذوا بعين الاعتبار بصفة فردية أو على شكل كتلة في إطار إجراء قضائي جماعي وهذا كله في حالة عدم قدرة المستأجر على الوفاء، ويتم إثباتها قانونا من خلال عدم دفع قسط واحد من الإيجار أو في حالة حل بالتراضي أو قضائي أو تسوية قضائية أو إفلاس المستأجر.⁽³⁾

1_ بن بريح أمال، مرجع سابق، ص150.

2_ نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005، ص399.

3_ بن بريح أمال، المرجع نفسه، ص 223.

ثالثا: تصفية المستأجر إذا كان شخصا معنويا

تعرف التصفية بأنها: «كافة العمليات اللازمة لتحديد صافي أموالها التي توزع بين الشركاء بطريقة القسمة بعد استيفاء الحقوق وسداد الديون وبيع مال الشركة منقولا أو عقارا»⁽¹⁾ فالشخص المعنوي يحتفظ بشخصيته القانونية خلال فترة التصفية بالقدر اللازم لأعماله فإنه يقتضي استمرار المصفي في تنفيذ العقود التي يلزم استمرارها لتصفية أعمال الشخص المعنوي ومنها عقد الاعتماد الإيجاري، لكن بما أن هذا الأخير يقوم على الاعتبار الشخصي بين المؤجر والمستأجر فإن تصفية المستأجر يخل بالتزامات المستأجر.⁽²⁾

ونصت المادة 13/ف2 من الأمر 09/96 بنصها: "ما عدا القوة القاهرة أو في حالة تسوية قضائية أو إفلاس أو حل مسبق للمستأجر ينجر عنه تصفية هذا الأخير عندما يتعلق الأمر بشخص معنوي وبصفة عامة ما عدا حالة عدم قدرة حقيقية للمستأجر على الوفاء...".

رابعا: وفاة المستأجر

كأصل عام لا تنتهي عقود الإيجار بموت المستأجر ما لم يتفق الأطراف على خلاف ذلك أو إذا اتفق الورثة على إنهائه، هذا حسب المادة 469 مكرر 2 من القانون المدني التي نصت على: "لا ينتقل الإيجار إلا الورثة. غير أنه في حالة وفاة المستأجر ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك، يستمر العقد إلى انتهاء مدته وفي هذه الحالة يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ ستة (6) أشهر، إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهظة بالنسبة إلى مواردهم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم.

تجب ممارسة حق إنهاء الإيجار خلال ستة (6) أشهر من يوم وفاة المستأجر. ويجب إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعار لمدة شهرين".

1_ سميحة القيلوبي، الشركات التجارية، دار النهضة العربية، الطبعة الثانية، 1988، ص148.

2_ إلياس ناصيف، مرجع سابق، ص398.

أما بالنسبة لعقد الاعتماد الإيجاري ونظرا لخصوصيته فيمكن تضمينه شرط الحق في فسخ العقد بالنسبة لشركة الاعتماد الإيجاري إذا ما توفي المستأجر أو الشريك المتضامن في شركة الأشخاص المستأجرة لأنه يقوم على الاعتبار الشخصي.⁽¹⁾ وفي ذلك نص المشرع المصري في نص المادة 19/ف4 من القانون رقم 95 لسنة 1995 المتعلق بعقد التأجير التمويلي على أنه: "يعتبر العقد مفسوخا دون الحاجة إلى إعدار أو اتخاذ إجراءات قضائية في حالة وفاة المستأجر أو الشريك المتضامن في شركة الأشخاص المستأجرة، ما لم يطلب الورثة أو الشريك المتضامن الجديد استكمال تنفيذ العقد خلال 30 يوما من تاريخ الوفاة."⁽²⁾ أما المشرع الجزائري فقد نص في المادة 469 مكرر 1 بنصها: "ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء غير أنه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل ذلك لسبب عائلي أو مهني ويجب عليه إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعارا لمدة شهرين".

الفرع الثاني: أنواع الفسخ

يعد عقد الاعتماد الإيجاري عقد ملزم لجانبيين ويرتب عليه قيام حقوق والتزامات في ذمة طرفيه، وإخلال أحد الطرفين بالتزامه يؤدي بالطرف الآخر إلى طلب الفسخ، وهو ما نصت عليه المادة 119/ف1 من القانون المدني، وعليه نتطرق إلى الفسخ الاتفاقي بإرادة الأطراف (أولا) والفسخ القضائي (ثانيا).

أولا: الفسخالاتفاقي

القاعدة العامة أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يمكن نقضه أو تعديله إلا باتفاق الأطراف، فلهما الحق في الاتفاق معا على فسخ العقد بإرادتهما المشتركة وهو ما يعرف

1_ حوالمف عبد الصمد، مرجع سابق، ص143.

2_ المادة 19 /الفقرة 4 من القانون المدني المصري، رقم 95 لسنة 1995 في شأن عقد التأجير التمويلي (الاعتماد الإيجاري) المؤرخ في 2 يونيو سنة 1995، الجريدة الرسمية، رقم 22، المعدل بالقانون رقم 16 لسنة 2001، بتعديل بعض أحكام القانون رقم 95 في شأن التأجير التمويلي، المؤرخ في 10 مايو 2001، الجريدة الرسمية، العدد 19.

الفصل الأول:.....التزامات وحقوق المؤجر التمويليّ

بالتقابل والتفاسخ⁽¹⁾. وهو غير منصوص عليه في أحكام الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، ولكن معمول به في القانون المدني فهو تطبيق القواعد العامة إعمالاً لتوافق الإرادتين في نقض العقد وإزالته وفي الحدود التي لا تضر بالغير بطبيعة الحال، يستطيع المؤجر طلب فسخ العقد استناداً إلى المادة 119/ف1 من ق.م.ج التي تجيز فسخ العقود الملزمة لجانبين بسبب إخلال المتعاقد بتنفيذ التزاماته وهذا بعد اعذاره كما تجيز نفس المادة لطالب الفسخ الحق في المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به. وفي ذلك نصت المادة 13/الفقرة الثالثة من الأمر 09/96 على أنه: "إن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري خلال الفترة غير القابلة للإلغاء من قبل طرف من الأطراف، تمنح الطرف الآخر حق التعويض الذي يمكن تحديده مبلغه ضمن العقد و في إطار خاص أو في حالة انعدام ذلك عن طريق الجهة القضائية المختصة وفقاً للأحكام القانونية المطبقة على الفسخ التعسفي للعقود". وعليه ففي حالة تحقق أحد أسباب الفسخ المذكورة سابقاً، يلجأ المؤجر إلى القضاء مطالباً بالفسخ على مسؤولية المستأجر.⁽²⁾

ثانياً: الفسخ القضائي

نصت المادة 21 من الأمر 09/96 على أنه: "يلجأ المؤجر إلى القضاء في حالة الفسخ التعسفي لعقد الاعتماد الإيجاري الصادر من المستأجر". وعملاً بأحكام القانون المدني فالمقصود بالفسخ القضائي ضرورة اللجوء إلى القضاء المختص من طرف الدائن الذي لم ينفذ التزاماته ومطالبته بحل العلاقة التعاقدية لكي يحق له بعد ذلك التحلل من التزاماته نحو المتعاقد الآخر الذي لم ينفذ ما رتبته العقد،⁽³⁾ وهو ما نصت عليه المادة 119 وما بعدها من القانون المدني الجزائري.

1_ بسام هلال القلاب، مرجع سابق، ص 345.

2_ خدروش الدرّاجي، مرجع سابق، ص 402.

3_ عبد الحفيظ نبيل، آثار عقد الاعتماد الإيجاري والنتائج المترتبة عن الإخلال به، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية

الحقوق وعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2019، ص 52.

ثالثاً:الفسخ بقوة القانون

يكون الفسخ بقوة القانون عند تدخل القوة القاهرة أو السبب الأجنبي الذي يعني كل أمر غير منسوب للمستأجر أدى إلى استحالة تنفيذ الالتزام وألحق ضرر بالمؤجر، ولا يكون إلا في حالة تسوية أو إفلاس أو حل مسبق للمستأجر ينجر عنه تصفية هذا الأخير،⁽¹⁾ وهو ما ذكرته المادة 13 من نفس الأمر، وهي أسباب مستحيلة التوقع ولا يد للمستأجر فيها، وقد نصت المادة 121 من القانون المدني على أنه: " في العقود الملزمة للجانبين إذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له و يفسخ العقد بحكم القانون". ويرتب ذلك انقضاء الالتزام وفسخ العقد من تلقاء نفسه ويكون اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم كاشف لانفساخ العقد، ويكون هذا الحكم كاشف وليس منشئ للفسخ.⁽²⁾

1_ خدروش الدراجي، مرجع سابق، ص 404.

2_ المرجع نفسه، ص 405.

ملخص الفصل الأول:

تناولنا في هذا الفصل التزامات وحقوق المؤجر التمويلي، حيث تطرقنا في المبحث الأول إلى التزامات المؤجر والمتمثلة في التزامه بالتمويل والتزامه بالتسليم، وكذا التزامه بالضمان من التعرض والعيوب الخفية التي تحول دون انتفاع المستأجر بالأصل المؤجرة. والضمان التزام أساسه التسليم لأن التسليم يصبح عديم القيمة إذا تم بصورة مخالفة للمواصفات التقنية والشروط المحددة في العقد، أو نجم عنه إلحاق ضرر بالمستأجر.

كما تطرقنا في المبحث الثاني من هذا الفصل إلى حقوق المؤجر التمويلي والمتمثلة في حق الاحتفاظ بالملكية، وحق الامتياز وتطرقنا إلى حق المؤجر في فسخ العقد والتي يتسبب فيها المستأجر ومن أهمها عدم دفع بدلات الإيجار وإفلاس المستأجر وكذا أنواع الفسخ، والذي ينقسم إلى فسخ اتفاقي بإرادة الأطراف وأساسه القانوني العقد شريعة المتعاقدين والفسخ القضائي الذي يلجأ فيه أطراف العقد إلى القضاء المختص، بالإضافة إلى الفسخ بقوة القانون والذي يأتي بسبب القوة القاهرة أو العامل الأجنبي الذي يؤدي إلى استحالة تنفيذ الالتزام.

الفصل الثاني: التزامات وحقوق المستأجر التمويلي

الفصل الثاني: التزامات وحقوق المستأجر التمويلي

يعد عقد الاعتماد الإيجاري لأصول المنقولة عقدا يمنح من خلاله الطرف المؤجر أصول مؤجرة منقولة إلى الطرف المستأجر مقابل الحصول على إيجارات لمدة ثابتة، فهو كغيره من العقود إذ ما نشأ صحيحا فإنه يترتب آثارا قانونية على طرفيه، وبذلك تنتج عنه التزامات وحقوق في ذمتها.

ومن الطبيعي أن يترتب التزامات على عاتق المستأجر التمويلي شأنه شأن العقود المتبادلة الأخرى، فيكون المستأجر ملزم بالقيام بالالتزامات الخاصة التي ينص عليها القانون المدني مقابل انتفاعه بالأصل المؤجرة، ويعتبر المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري الطرف التي تقع على عاتقه أغلب الالتزامات منها الالتزام بدفع الأجرة وحسن استعمال الأصل المؤجر وفقا للغرض المخصص له، وكذا الالتزام بتأمين وصيانة الأصل المؤجر فالتزامات المستأجر التمويلي لها دور هام في عملية الاعتماد الإيجاري من خلال احتفاظ المستأجر التمويلي بالأصل المؤجر وكذا حقه في اختيار الأصل المؤجر موضوع العقد والانتفاع بها طوال مدة الإيجار بما يتفق مع متطلباته، وبناء على ذلك سنتطرق إلى التزامات المستأجر (المبحث الأول) وحقوق المستأجر في (المبحث الثاني).

المبحث الأول: التزامات المستأجر التمويلي

يرتب عقد الاعتماد الإجاري العديد من الالتزامات على المستأجر والتي تعتبر حقوقاً للمؤجر في ذات الوقت، وبما أن الإيجار عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالأصل لمدة معينة فهذا الأخير يلتزم بثلاث التزامات رئيسية تتمثل في، دفع الأجرة والمحافظة على الأصل المؤجرة ودورها عند انتهاء المدة، وهناك التزامات إضافية يقوم بها المستأجر اعتبرت أساساً على عاتق المؤجر منها الالتزام باستلام الأصل المؤجرة وفضلاً عن هذه الالتزامات وتوافقاً مع الوظيفة التمويلية لعقد الاعتماد الإجاري فتنشأ هذه الالتزامات عن طبيعة خاصة بهذا العقد، وهذه الخصوصية جعلت من المستأجر يتحمل أعباء إضافية ولكن هذه الخصوصية لا تخرج عن القواعد العامة في القانون المدني وتتماشى مع الأمر 09/96، وعلى ضوء هذه الخصوصية نتطرق إلى الالتزام بدفع الأجرة (المطلب الأول)، والتزامه بالمحافظة على الأصل المؤجرة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الالتزام بدفع الأجرة

إن التزام المستأجر بدفع الأجرة من أبرز التزاماته باعتباره المستفيد من الأصل المؤجر حيث يلتزم بدفعها في الوقت المحدد في العقد، وهي محل التزامه. فالأجرة هي المال الذي يلتزم المستأجر بإعطائه للمؤجر مقابل انتفاعه بالأصل ومن الناحية القانونية فيحق للمؤجر الحصول على الأجرة كمقابل للشيء المؤجر سواء انتفع بالأصل أو لم ينتفع بها ما دام الأصل في حيازته ولما كانت كذلك نتطرق إلى أحكام الالتزام بالوفاء في (الفرع الأول) وعناصر تحديد مقدار قسط الأجرة في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: أحكام الالتزام بالوفاء بالأجرة

أداء المستأجر لأقساط الإيجار التزام رئيسي في ذمته يتم دفعه بما اتفقا عليه في العقد من حيث المقدار والمكان والتاريخ، ولأن المؤجر يحرص على تحديد ذلك ولا يتركه

للقواعد العامة المقررة في المادة 498 من ق.م وعليه سنتطرق إلى أحكام الوفاء بالأجرة (أولاً)، وجزء الإخلال بالوفاء (ثانياً).

أولاً: أحكام الوفاء بالأجرة

تطرق المشرع الجزائري إلى الأجرة في عقد الاعتماد الإيجاري بجملة من النصوص القانونية التي تبين كيفية الاستحقاق والجزاءات المترتبة عن تخلف المستأجر عن الدفع، حيث يلتزم بدفع الإيجارات حسب السعر والمكان المتفق عليه في مقابل انتفاعه بالأصل ونصت عليه المادة 39 من الأمر 09/96، ويؤخذ بعين الاعتبار في تقدير الأجرة.⁽¹⁾

ومن المعروف أن الأجرة هي المال الذي يلتزم بإعطائه المستأجر للمؤجر في مقابل الانتفاع بالأصل المؤجرة هذا حسب القواعد العامة، أما في عقد الاعتماد الإيجاري فيشترط أن تكون الأموال نقداً وتكون محددة ومشروعة وحقيقية أي فعلية، وقد وضع المشرع قرينة بسيطة مفادها أن الوفاء بقسط من الإيجار يعتبر قرينة عن الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل بعكس ذلك،⁽²⁾ وتستحق الأجرة ولو لم ينتفع بها المستأجر بشرط ألا يكون المؤجر سبباً في عدم الانتفاع وإذا تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة تستحق عليه الفوائد التأخيرية بسعرها القانوني، وبالنسبة لمكان دفع الأجرة فوطن المستأجر هو مكانها لأنه هو المدين بها وميعاد دفعها فتدفع في المواعيد المحددة في العقد وإن لم يتفق الطرفان على ذلك، فتحدد بحسب العرف إن لم يوجد العرف طبقت القواعد العامة.

ويحتفظ المؤجر عادة بحقه في تعديل الأجرة بالزيادة أو النقصان إذا تغيرت أسعار الأصول في الفترة الممتدة بين إبرام العقد والتسليم أو قبل البدء في الانتفاع لأن هناك نسبة من الاستهلاك تدخل في تحديد الأجرة.⁽³⁾

1_ زياد أبو حصوة، عقد الإيجار التمويلي (دراسة مقارنة)، دار الرأي للنشر والتوزيع، الأردن، 2005، ص 168.
2_ حيث نصت المادة 499 من ق.م.ج على: "الوفاء بقسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك".
3_ زياد أبو حصوة، المرجع نفسه، ص 169.

ويبقى ميعاد استحقاق الأجرة ومكانها وكيفية دفعها من اتفاق الطرفين فقد ترك
المشرع الجزائري لهما الحرية المطلقة في ذلك وهو ما نصت عليه المادتين 14 و15 من
الأمر 09/96 السالف الذكر.

تختلف الأجرة باختلاف العناصر المكونة لها ويمكن تقسيم عناصرها على النحو
التالي:

1/ ثمن الشراء: إن العنصر الأساسي في تحديد بدل الإيجار هو ثمن المعدات أو
وسائل الإنتاج فيلجأ المؤجر إلى تحديد الأجرة الأساسية وعلى أساسها يتم احتساب مختلف
أقساط الأجرة، وهي ما يلتزم المستأجر بسدادها، كما تحسب على أساس الاستهلاك الجزئي
للمعدات خلال مدة الإيجار وعند نهاية مدة العقد تكون قد استهلكت بالكامل أو أن جزء
كبيراً منها قد استهلك. إلا أنه يراعى في تحديد الأجرة تخفيض ثمن المعدات، فقد يتفق
المورد والمؤجر على التخفيض لعيوب في الأصل كأن تكون غير مطابقة للمواصفات
المتفق عليها، وعليه فتخفيض الثمن يتبعه تخفيض أقساط الأجرة ما لم يتفق الطرفان على
خلاف ذلك.⁽¹⁾

2- المدة: إن المدة هي العنصر الثاني لتحديد مقدار قسط الأجرة والتي تختلف
باختلاف محل العقد، ومحل العقد في عقد الاعتماد الإيجاري مدتهما بين 3 إلى 5 سنوات ولقد
عبر عنها المشرع بعدة مصطلحات نذكر منها (مدة ثابتة، فترة دنيا، فترة غير قابلة
للإلغاء، الفترة الأولية) وهذه المصطلحات تقيد أن المدة يجب أن تكون محددة سواء باتفاق
الأطراف أو حسب معايير مالية حسب قواعد التشريع الجبائي المطبقة على عمليات
الاعتماد الإيجاري، والمدة غير قابلة للإلغاء الذي يعني فسخ العقد باتفاق الطرفين أو
لأسباب يقرها القانون، أي أنه لا يمكن للمؤجر ولا للمستأجر إنهاء عقد الإيجار في هذه
المدة ومن تسبب في ذلك التزام بتعويض الطرف الآخر.⁽²⁾

1_ بشار جمال نمر، عقد التأجير التمويلي طبيعته وآثاره، رسالة ماجستير، جامعة بيرزيت، فلسطين، 2000، ص 147.

2_ خدروش الدراجي، مرجع سابق، ص 340.

3/مبلغ الأجرة: يختلف مبلغ الإيجار في عقد الاعتماد الإيجاري عن العقد العادي باعتباره عملية قرض وما تتضمنه من مخاطر، حيث تتدخل عدة عوامل في طريقة تقدير قيمته، وكيفية تسديده فهو ائتمان شامل يستلزم مراعاة عدة معايير لاسيما سعر الشراء أو تكلفة البناء أو تكاليف الامتلاك والربح المفترض من عملية الاعتماد الإيجاري.⁽¹⁾

وبالنسبة لطبيعة مبلغ الإيجار فهو دائما نقديا فالمؤجر باعتباره مؤسسة مالية يأخذ في الحسبان وصف العملية بأنها عملية قرض وتكون طريقة تسديد مبالغ الإيجار وفقا لنص المادة 15 من الأمر 09/96 إما حسب نمط متناقص أو خطي وتدفع الإيجارات بصفة دورية سواء بالشهر أو السداسي أو كل سنة وهذا باتفاق الأطراف. كما لا يشترط أن تكون متساوية القيمة، فقد تكون بمعدل ثابت طيلة فترة العقد أو بمعدل متناقص أو متزايد أي تكون مرتفعة في بداية العقد وتأخذ في التناقص تدريجيا بعد ذلك، أو تكون مرتفعة و تأخذ في التزايد أو العكس.⁽²⁾

4/الأرباح: إن الهدف من وراء عملية الاعتماد الإيجاري هو تمويل المشاريع الاقتصادية قصد تحقيق الربح المبتغى والانتفاع بالأصول المؤجرة، ويحدد مقدار هذا الربح بنسبة مئوية تكون باتفاق الأطراف على أن تضاف هذه النسبة إلى بدل الإيجار.⁽³⁾

ثانيا: جزاء الإخلال بالوفاء بالأجرة

بما أن الالتزام بالوفاء بالأجرة من أهم الالتزامات الواقعة على عاتق المستأجر فإن الإخلال به يترتب عليه جزاءات وتختلف هذه الأخيرة بحسب درجة الإخلال، فيمكن أن يكون إخلال بسيط حيث لا يؤدي إلى استحالة استمرار العقد، فيجب على المستأجر في هذه الحالة الوفاء بقيمة الأجرة مع دفع الفوائد التأخيرية والتعويضية كما يمكن أن يكون

1_ هاني دويدار، مرجع سابق، ص 380.

2_ خدروش الدراجي، مرجع سابق، ص 342.

3_ بشار جمال نمر، مرجع سابق، ص 149.

الخلل جوهريا والمتمثل في عجز المستأجر عن دفع الأجرة، وفي هذه الحالة على المستأجر إما الوفاء أو فسخ العقد.⁽¹⁾ وهذا ما نصت عليه المادة 20 من الأمر 09/96 فيمكن للمؤجر أن يضع حدا لحق المستأجر في الانتفاع سواء بالتراضي أو عن طريق أمر على عريضة يستصدره من رئيس المحكمة المختصة، كما يمكنه التنفيذ العيني واللجوء إلى القضاء للفصل في الإجراءات المتبقية والمستحقة وإلزام المستأجر بالتعويض للمؤجر على ما فاته من ربح وما لحقه من خسارة.⁽²⁾

تختلف صورة الإخلال بالتزام الوفاء بالأجرة بين امتناع المستأجر عن الوفاء بها ومجرد تأخيره في أن امتناعه في الغالب إما إلى منازعته في تنفيذ العقد بسبب ما يعوق استعمال الأصل المؤجرة في الغرض المخصص لها، وإما إلى عجز المستأجر عن مواجهة الأعباء الناشئة عن العقد.⁽³⁾

الفرع الثاني: عناصر تحديد مقدار قسط الأجرة واستحقاقها

إن تحديد مقدار قسط الأجرة يخضع لمجموعة من العناصر التي تتدخل في تحديده وذلك حسب القواعد العامة في القانون المدني والقواعد الخاصة بعقد الاعتماد الإيجاري المنصوص عليها في الأمر 09/96، سنتطرق إلى عناصر تحديد مقدار الأجرة (أولا) و ضمانات الوفاء (ثانيا).

أولا: عناصر تحديد مقدار الأجرة

نصت المادة 14 من الأمر 09/96 المتعلقة بالاعتماد الإيجاري: "ماعدا وجود اتفاق مخالف بين الأطراف ومهما كانت مدة الفترة غير القابلة للإلغاء الواردة في المادة 12 من هذا الأمر يتضمن مبلغ الإيجارات التي يجب أن يدفعها المستأجر للمؤجر ما يأتي:

1_ عسالي عبد الكريم، عقد الاعتماد الإيجاري الدولي، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص 315.

2_ هاني دويدار، مرجع سابق، ص 392.

3_ عسالي عبد الكريم، المرجع نفسه، ص 316.

_ سعر شراء الأصل المؤجر مقسما إلى مستحقات متساوية المبلغ تضاف إليها القيمة المتبقية التي يجب دفعها عند مزولة حق الخيار بالشراء،
_ أعباء استغلال المؤجر المتصلة بالأصل موضوع العقد،
_ هامش يطابق الأرباح أو الفوائد المكافئة للمخاطر المترتبة على القرض والموارد الثابتة المخصصة لاحتياجات عملية الاعتماد الإيجاري".

يتم تحديد مختلف أقساط الأجرة على ضوء مدة العقد ومعدلات الأقساط المتفق عليها فيمكن الاتفاق على مراجعة الأجرة الأساسية ويؤخذ بعين الاعتبار فيما إذا كان نشاط المستأجر دائما أو موسميا وإمكانات الاستغلال المتاحة له وكذا نفقات الإدارة المديونية عند تحديد الآجال الدورية للأقساط ومعدلها من أقساط تصاعدية أو تنازلية أو متساوية.⁽¹⁾
وقد نص المشرع الجزائري في المادة 10 من الأمر 09/96 في الفقرة الثالثة على أن: "...يضمن للمؤجر قبض مبلغ معين من الإيجار مدة تدعى "الفترة القابلة للإلغاء"، لا يمكن خلالها إبطال الإيجار إلا إذا اتفق الطرفان على خلاف ذلك...".

ثانيا: ضمانات الوفاء بالأجرة

يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري من العقود المبنية على الاعتبار الشخصي فهي تقوم أساسا على ثقة المؤجر التمويلي بالمستأجر، وتختلف هذه الثقة من مستأجر إلى آخر فيعد حق الاحتفاظ بحق ملكية الأصل المؤجرة من طرف المؤجر، ضمنا لحقوقه في حالة إفلاس المستأجر أو توقفه عن دفع قسط الأجرة، ولهذا فإنه يتم اللجوء إلى ضمانات تسمح باستعمال الأصل المؤجرة، وتقسم هذه الضمانات إلى ضمانات اتفاقية تقرر بإرادة الأطراف وضمادات قانونية قررها المشرع للمؤجر بنص القانون.⁽²⁾

1_ يسام هلال القلاب، مرجع سابق، ص 229.

2_ المرجع نفسه، ص 275.

1/ضمانات اتفاقية:حتى يؤمن المؤجر نفسه ضد عدم الوفاء بأقساط الأجرة فقد يلجأ

إلى عدة ضمانات اتفاقية وتتمثل في:

_الكفالة:على خلافالتأمينات تشترط عقود الاعتماد الإيجاري دائما أن يقدم المستأجر كفيلا يضمن الوفاء بالأجرة وقد نصت المادة 644من القانون المدني على ذلك، كما نصت المادة 500 من القانون المدني على إمكانية اتفاق الأطراف على كفالة لضمان الوفاء ببديل الإيجار و التكاليفوالتزام الكفيل قد يكون عاديا أو قد يكون تضامنيا فإذا كان الالتزام عاديا فإنه لا يجوز للمؤجر مطالبة الكفيل بالوفاء بالالتزام إلا بعد رجوعه على المستأجر، أما إذا كان الالتزام تضامنيا ففي هذه الحالة تطبق أحكام التضامن ويفقد الكفيل المتضامن حقه في التجريد والتقسيم.⁽¹⁾

وجرت العادة في عقود الاعتماد الإيجاري على أن الكفالة تضامنية لما في ذلك من امتيازات للمؤجر عند تخلف المستأجر عن الوفاء بالتزامه بدفع أقساط الإيجار بعدم تهرب الكفيل المتضامن من القيام بالتزامات المستأجر أو جزء منها، كما أن الكفيل يكون في الغالب أكثر يسرا من المستأجر الذي لولا عسره لما تخلف عن القيام بالتزامه.⁽²⁾

- التأمينات العينية: ويقصد بها تخصيص مال معين مملوك للمستأجر أو غيره لضمان الوفاء بمبالغ الإيجار بحيث يكون لهذا الأخير حقا عينيا تبعا يعطيه الحق في استيفاء دينه بالأولوية على الدائنين العاديين،⁽³⁾ ولقد نص المشرع الجزائري في الأمر 09/96 على هذا النوع من التأمينات في المادة 17منه بقولها: "التزام المستأجر بمنح المؤجر ضمانات وتأمينات عينية وفردية...".

1_ المادة 660 وما بعدها من القانون المدني الجزائري.

2_ هاني دويدار، مرجع سابق، ص 398.

3_ محمود جمال الدين زكي، التأمينات الشخصية والعينية، مطابع دار الشعب، الطبعة الثانية، القاهرة، 1979، ص146.

وتتمثل هذه التأمينات في الرهون بجميع أنواعها سواء كانت رهونا حيازية كرهن المنقول أو المحل التجاري أو الحصص المملوكة للمديرين في الشركة إذا كان المستأجر شخصا معنويا أو تكون رهون رسمية وهي التي ترد على العقارات،⁽¹⁾ وكل هذه الرهون منصوص عليها في القانون المدني وكلها تمثل ضمانات اتفاقية للوفاء بمبالغ الأجرة.

_تضمين العقد الشرط الجزائي: يقصد بالشرط الجزائي مبلغ التعويض المحدد مسبقا أثناء العقد أو في اتفاق لاحق عن الضرر الممكن وقوعه عند إخلال أحد المتعاقدين بتنفيذ التزامه،⁽²⁾ وذلك وفقا للمادة 183 من القانون المدني بقولها: "يجوز للمتعاقدين أن يحددا مقدما قيمة التعويض بالنص عليها في العقد أو في اتفاق لاحق". أما في الأمر 09/96 فقد نصت المادة 13 منه على إمكانية إعمال الشرط الجزائي معتبرا عدم دفع قسط واحد من الإيجار يؤدي إلى التعويض الذي يتم تقديره من قبل الأطراف ضمن بند من بنود العقد، وللشرط الجزائي أهمية كبيرة إضافة إلى أنه يجعل المؤجر مطمئنا على حقوقه، فهو يحقق أهداف أخرى تتمثل في:

_يجنب الطرفين المتعاقدين الإجراءات القضائية الطويلة والمعقدة لاسيما عدم اللجوء إلى الخبراء لتقدير التعويض المستحق ويبقى حينها للقاضي احترام ما تم الاتفاق عليه فقط.

_يعتبر الشرط الجزائي وسيلة ضغط على المستأجر حيث يشكل عقوبة رادعة تجعله لا يفكر بفسخ العقد.

_يعتبر من أهم الضمانات العملية والمباشرة التي تكفل للمؤسسة الممولة استرداد أموالها المؤجرة فضلا عن احتفاظها بالأقساط التي استوفتها والتي ستستوفيها حتى نهاية العقد.⁽³⁾

1_ يسام هلال القلاب، مرجع سابق، ص 313.

2_ المرجع نفسه، ص 275.

3_ أشار إليه: هاني دويدار، مرجع سابق، ص 106.

2/ الضمانات القانونية: بالإضافة إلى الضمانات الاتفاقية التي يتفق عليها المتعاقدين

فقد نص المشرع على مجموعة من الامتيازات تضمن حق المؤجر في حالة عدم قدرة المستأجر على الوفاء وتمثل هذه الضمانات في:

_ احتفاظ المؤجر بحق الملكية: يعتبر ضمانا له في حالة إفلاس المستأجر أو عند توقيفه عن دفع أقساط الأجرة وهو ما نصت عليه المادة 19 من الأمر 09/96 بقولها: "يبقى المؤجر صاحب ملكية الأصل المؤجرة خلال كل مدة عقد الاعتماد الإيجاري إلى غاية تحقيق شراء الأصل..."، وفي هذه الحالة يمكن للمؤجر تجنب كل مخاطر إفلاس وإعسار وإخلال المستأجر بالتزاماته المتمثلة في الوفاء بالأجرة وعدم دخول هذه الأصول في تغطية المستأجر لا في الضمان العام لدائنيه ومن حقه استرجاعها دون الخضوع لقسمة الغرماء ولا مزاحمة باقي الدائنين، كما أن الاحتفاظ بالملكية وإن لم يحقق تأمين عيني بالمعنى الدقيق إلا أنه يؤدي وظيفته كضمان لاستيفاء حقه، حيث يمثل هذا الحق ضمانا جوهريا ضد مخاطر إعسار المستأجر وإخلاله بالتزامه بالوفاء بالأجرة إن حق الملكية يؤدي إلى تشجيع الائتمان، حيث يقبل المؤجر إبرام العقد بسهولة بسبب احتفاظه بالملكية مما يؤدي إلى ازدهار نشاط الاعتماد الإيجاري.⁽¹⁾

_ حق الامتياز: منح المشرع الجزائري حق امتياز عام للمؤجر على كل الأصول المنقولة أو غير المنقولة التي هي للمستأجر ومستحقته وهذا ما نصت عليه المادة 23 من الأمر 09/96، ويتم ممارسة هذا الامتياز في أي وقت خلال سريان عقد الاعتماد الإيجاري وبعد انقضائه، و بالنسبة للأصول المنقولة فتسجل لدى كتابة ضبط المحكمة المؤهلة إقليميا أما فيما يخص الأموال المودعة في الحسابات والمستحقات الخاصة بالمستأجر فيمارس المؤجر حق الامتياز المقرر له بمجرد اعتراض أو حجز نهائي أو حجز تحفظي أو إنذار

1_ بسام هلال القلاب، مرجع سابق، ص 274.

2_ جاك مستر وآخرون، المطول في القانون المدني، قانون التأمينات العينية الخاص، ترجمة منصور القاضي، ط الأولى، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر، بيروت، 2009، ص 15.

يوجه للمستأجر أو الغير الحائز أو الغير المدين، عن طريق رسالة مضمونة الوصول مع الإخطار بالاستلام أو عن طريق محضر قضائي هذا حسب ما جاء في نص المادة 24 من نفس الأمر 09/96. كما يمكن للمؤجر حسب المادة 25 من نفس الأمر، الحفاظ على مستحقاته باتخاذ جميع إجراءات الحجز التحفظي على منقولات المستأجر وعقاراته، حسب الأشكال المنصوص عليها قانونا، وذلك عن طريق تقديم عريضة مستوفية للشروط الشكلية أمام القضاء لاستصدار أمر بالحجز على منقولات المستأجر، مع تقديم السندات المثبتة لوجود دين في ذمة المستأجر،⁽¹⁾ ويأتي بعد هذا الامتياز مباشرة الامتيازات المنصوص عليها في المادة 990 و 991 من القانون المدني و الامتيازات الخاصة بالأجراء، ويتبع حق الامتياز حق الحبس والحجز.

- الحق في الحبس: يعد هذا الحق من بين ضمانات الأجرة، فيحق للمؤجر حبس الأصول الموضوعة في العين المؤجرة في حدود ما يفي بها من حق الأجرة وما زاد عن ذلك فلا حبس فيه، وحق المؤجر في الحبس حق ثابت ما دام مرتبط بحق الامتياز.⁽²⁾

- الحجز التحفظي: يقترن هذا الحق بحق الامتياز وحق الحبس فقد اقر المشرع الجزائري للمؤجر حق توقيع الحجز التحفظي على كل منقولات وعقارات المستأجر حسب الأشكال المنصوص عليها في القانون، وهو ما جاء صريحا في المادة 25 من الأمر 09/96. وجاءت المادة 501/ ف1 من القانون المدني التي تنص على أنه: "يحق للمؤجر ضمانا لحقوقه الناشئة عن الإيجار أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة مادامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر".⁽³⁾

1_ نصت المادة 25 من الأمر 09/96 على أنه: "يمكن المؤجر محافظة على مستحقاته على المستأجر أن يتخذ جميع

إجراءات الحجز التحفظي على منقولات المستأجر وعقاراته حسب الأشكال المنصوص عليها في القانون".

2_ عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق، ص 510.

3_ المادة 646 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية عرفت الحجز التحفظي بأنه وضع أموال المدين المنقولة المادية والعقارية تحت يد القضاء ومنعه من التصرف فيها ويقع الحجز على مسؤولية الدائن".

المطلب الثاني: التزام المستأجر بالمحافظة على الأصل المؤجرة

يترتب على وجود الأصول المؤجرة موضوع عقد الاعتماد الإيجاري في حياة المستأجر التمويلي، الالتزام بالمحافظة عليها ويشمل التزام المستأجر بالمحافظة على الأصول المؤجرة من خلال حسن استعمالها بطريقة مطابقة للغرض المخصص المنصوص عليه في العقد حسب ما اتفق عليه الأطراف، كما يجب عليه الامتناع عن القيام ببعض التصرفات و يجب على المستأجر أيضا طبقا لنصوص عقد الاعتماد الإيجاري تأمين الأصول المؤجرة وصيانتها، وعلى هذا الأساس سنتطرق إلى المحافظة وحسن استعمال الأصول المؤجرة للغرض المخصص لها في (الفرع الأول) والالتزام بتأمين وصيانة الأصل المؤجرة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: استعمال المستأجر التمويلي للأصول المؤجرة وفقالغرض

المخصص لها

يلتزم المستأجر التمويلي في استعمال الأصل المؤجرة باتخاذ كافة التدابير اللازمة لاستعمال والمحافظة على الأصل المؤجر وفقا للغرض المعد له، وعليه سنتطرق إلى المحافظة على استعمال الأصل المؤجر للغرض المعين (أولا) والامتناع عن القيام ببعض التصرفات (ثانيا).

أولا: المحافظة واستعمال الأصل المؤجر للغرض المعين في العقد

نصت المادة 35 من الأمر 09/96 على أن: "يلتزم المستأجر، خلال مدة الانتفاع بالأصل المؤجر باستعمال هذا الأصل حسب الاستعمال المتفق عليه وأن يحافظ عليه مثلما يفعله رب الأسرة الحريص".⁽¹⁾

1- المادة 35 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

ويستتبع الحفاظ على الأصل المؤجر واستعماله وفقا للغرض المعد له، ويتم تحديد هذا الغرض بموجب عقد الاعتماد الإيجاري، حيث تتضمن هذه العقود بنود تلزم المستأجر بحسن استعمال الأصل المؤجر والانتفاع به طبقا لعرف المهنة التي يمتهنها ويستعمل بها الأصل المؤجر، أو بحسب الطبيعة التي أعد لها هذا الأصل المؤجر، ويلتزم المستأجر بحفظ المعدات في ظروف تقنية ملائمة للاستعمال.⁽¹⁾ وبموجب هذه الالتزامات التي يربتها العقد على المستأجر فإنه يلتزم باستعمال هذه الآلات والأدوات استعمال الشخص الحريص مع التقيد بكافة التعليمات التي يوفرها المورد، المحددة في العقد فهذه الأحكام جميعها تقرب الالتزام المستأجر من الالتزام بتحقيق نتيجة وهي سلامة الأصل المؤجر إلى حين انتهاء العقد.⁽²⁾

من جهة أخرى نصت المادة 33 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري الفقرة الثانية 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". وفي سبيل تأكيد شركة الاعتماد الإيجاري من مدى احترام المستأجر لالتزاماته باستعمال الأصل المؤجر استعمالا عاديا وشخصيا، يجوز لشركة الاعتماد الإيجاري مراقبة استعمال المستفيد للأصل المؤجر في أي وقت من مدة عقد الاعتماد الإيجاري، إلى أن هذه المراقبة تنتهك بجملة من الشروط، فلا يمكن بأي حال من الأحوال أن تؤدي إلى كشف أسرار المستأجر التجارية.

¹ - صخر أحمد الخصاونة، مرجع سابق، ص 198.

² - ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، 2001،

ثانياً: الامتناع عن القيام ببعض التصرفات

هناك بعض التصرفات القانونية التي قد تلحق أضراراً بالشركة المؤجرة فلذلك يلتزم المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري بالامتناع عن القيام بها، وتتمثل هذه التصرفات في نقل ملكية الأصل المؤجر محل العقد أو التنازل عنه لمستأجر آخر.⁽¹⁾

بالنسبة لعدم نقل ملكية الأصل المؤجر موضوع عقد الاعتماد الإيجاري يلتزم المستأجر التمويلي بعدم نقل الأصل المؤجرة محل العقد إلى مكان آخر غير المكان المخصص والمبين في العقد، وذلك لارتباط مكان المنقول بظروف تشتراطها طبيعته أو طرق استعماله لذلك غالباً ما يلاحظ في هذا النوع من العقود، أنها تتضمن النص على حفظ الأصول المؤجرة المنقولة في ظروف تقنية ملائمة لاستعمالها وعدم جواز نقلها إلى مكان آخر لا تتوافر فيه ظروف الحفظ.⁽²⁾

أما بالنسبة للتنازل عن الأصل المؤجر محل العقد نصت المادة 39 في فقرتها 10 من الأمر 09/96 على أن: "يلتزم المستأجر بعدم التنازل عن حقه في الانتفاع وعدم إعادة تأجير الأصل المؤجر دون موافقة صريحة من المؤجر"، كما يلتزم بضمان التنفيذ للمؤجر من قبل المتنازل إليه لالتزاماته في حالة التنازل على الأصل المؤجر وهذا ما نصت عليه الفقرة 11 من المادة 39 من الأمر 09/96 بنصها على: "التزام بضمان التنفيذ للمؤجر، من قبل المتنازل له، لالتزاماته في حالة التنازل عن الأصل المؤجر بموافقة المؤجر".

ومن هذه المادة يحق للمؤجر التمويلي الرجوع على المتنازل إليه من أجل تنفيذ التزاماته المترتبة على العقد، وإذا لم يمتثل وينفذ التزاماته فترجع على المستأجر الأصلي باعتباره ضامن للمتنازل إليه، أما إذا تنازل المستأجر عن الأصل المؤجر دون الحصول

1_ نوال قحموس يامي، عقد الاعتماد الإيجاري في ظل القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012_2013، ص 196.

2_ صخر احمد الخصاونة، عقد التأجير التمويلي (دراسة مقارنة في القانوني الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الاسلامي) مرجع سابق، ص 215.

على الموافقة الصريحة من الشركة المؤجرة فيعتبر هذا التنازل باطلا ويبقى المستأجر الأصلي مدينا لشركة التأجير.⁽¹⁾

الفرع الثاني: الالتزام بالتأمين وصيانة الأصل المؤجرة

يلتزم المستأجر التمويلي بتأمين وصيانة الأصل المؤجرة لضمان حق المؤجر في التعويض وكذا لبقاء الأصل المؤجر على الحالة التي كان عليها وقت التسليم.

أولاً: الالتزام بتأمين الأصول المؤجرة

الالتزام بتأمين الأصول المؤجرة مرتبط أساساً بهلاك الأصل المؤجرة سواء كان عقاراً أو منقولاً بغض النظر عن طبيعة الهلاك جزئياً كان أم كلياً، وبغض النظر كذلك عن المتسبب فيه لذلك فالتأمين يهدف إلى ضمان استيفاء المؤجر حقه من التعويض التي تدفعه شركة التأمين لتفادي مخاطر الهلاك أو التلف.⁽²⁾ وبالرجوع إلى نص المادة 17 من الأمر 09/96 نجد أنها نصت على التزام المستأجر بتأمين الأصل المؤجرة بنصها على: "كل بند يجعل من المستأجر يتكفل بوضع المؤجر ويتحمل النفقات والمخاطر كذلك الالتزام بصيانة هذا الأصل وإصلاحه والالتزام باكتتاب التأمين". فالتأمين على الأصل المؤجر يسمح بتعويض الضرر الذي ينتج عنه هلاكه أو تلفه من الأخطار التي تهدده، فالمستأجر التمويلي يعتبر المسؤول عن كل الأخطار المتعلقة بالانتفاع واستعمال الأصل، فيسأل عن جميع تبعات تلف أو هلاك الأصل المؤجر سواء كان الهلاك كلياً أو جزئياً.⁽³⁾

وهذا ما نصت عليه المادة 34 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري بنصها على: "يمكن أن يضع عقد الاعتماد الإيجاري أيضاً على عاتق المستأجر التزام بتأمين الأصل المؤجر على حسابه، ضد مخاطر الإلتلاف الكلي أو الجزئي والتي تحد أو تمنع الاستعمال المتفق عليه".

1_ نوال قحموس، عقد الاعتماد الإيجاري في ضل القانون الجزائري مرجع سابق، ص 198.

2_ خدوش الدراجي، الاعتماد الإيجاري التشريع الجزائري مرجع سابق، ص 357.

3_ بالهامل هشام، مرجع سابق، ص 105.

ثانياً: التزام المستأجر بصيانة وإصلاح الأصل المؤجر

الأصل أن الالتزام بصيانة وإصلاح الأصل المؤجر يقع على عاتق المؤجر إذا كانت الإصلاحات ضرورية، أما إذا كانت ترميمات لإصلاح أعطاب بسيطة تحدث بالأصل المؤجر نتيجة استعمالها فيقع التزام صيانتها على عاتق المستأجر، لكن بما أن القواعد المنظمة للالتزام المؤجر والمستأجر بإجراء الإصلاحات والترميمات هي من القواعد المكملّة، وكذا خصوصية عقد الاعتماد الإيجاري، فقد يتفق طرفا العقد بإعفاء المؤجر من هذا الالتزام ونقله إلى المستأجر وهذا ما نص عليه المشرع في الأمر 09/96⁽¹⁾ وبالرجوع إلى نص المادة 17 الفقرة الثالثة التي أكدت على التزام المستأجر بصيانة الأصل المؤجرة وإصلاحه ونصت على: "إعفاء المؤجر من الالتزامات الملقاة 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⁾

وما يتضح من نص المادة أن سبب نقل الالتزام بالصيانة من عاتق المؤجر إلى عاتق المستأجر، يرجع إلى خصوصية عقد الاعتماد الإيجاري في أنه لا يرد على منفعة الأصل المؤجر فقط وعودته إلى المؤجر كما هو الحال في عقد الإيجار العادي، إنما قد يستعمل المستأجر خيار الشراء المتاح له في نهاية مدة العقد، فتنتقل ملكية الأصل المؤجر إليه، وفي هذه الحالة يكون من المنطقي إعفاء المؤجر من الصيانة.⁽³⁾

1_ حوالمف عبد الصمد، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري (الليزنيغ) مرجع سابق، ص106.

2_ المادة 17/الفقرة 3 من الأمر 09/96. السالمف الذكر.

3_ حوالمف عبد الصمد، المرجع نفسه، ص107.

المبحث الثاني: حقوق المستأجر التمويلي

بمجرد إبرام عقد الاعتماد الإيجاري تنشأ التزامات وحقوق عددها الأمر 09/96 على الطرفين الالتزام بها، ومن بين أهم الحقوق التي يربتها العقد للمستأجر هو حقه في استعمال الأصل المؤجرة والانتفاع بها طيلة مدة الإيجار كما يقرر له في نهاية العقد الحق في الخيار الثلاثي للملكية سواء بالشراء وهو الخيار الشائع في الغالب والذي من أجله يتم اللجوء إلى الاعتماد الإيجاري إما خيار التجديد وإما خيار الرد في حالة عدم تمسكه بأحد الخيارين السابقين، وانطلاقاً من ذلك نتطرق إلى حق المستأجر بالانتفاع الهادئ للأصل المؤجر في (المطلب الأول) وحقه في الخيار الثلاثي للعقد في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: حق المستأجر بالانتفاع الهادئ للأصل المؤجر

إن دور المستأجر في عملية الاعتماد الإيجاري دور أساسي، فهو من يقوم بالتمويل الذي يجعله يتصرف كحائز للأصل المؤجر، لذلك فهو من يختار الأموال والذي يعتبر كأحد حقوقه التي يضمنها المؤجر له، بالإضافة إلى حقه بالانتفاع السليم والهادئ للأصل. وعليه سنتطرق إلى حق المستأجر في الاستعمال والانتفاع الهادئ للأصل المؤجر في (الفرع الأول) وحق المستأجر في اختيار الأموال موضوع العقد في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حق المستأجر في الانتفاع الهادئ بالأصل المؤجر

يعتبر الانتفاع الهادئ والسليم للأصل المؤجرة من أهم حقوق المستأجر وفيما يلي سنتطرق إلى الانتفاع الهادئ بحسب القواعد العامة (أولاً) وحق الانتفاع بموجب الأمر 09/96 (ثانياً).

أولاً: حق الانتفاع الهادئ بحسب القواعد العامة

إن الانتفاع حق يخول لصاحبه استعمال شيء مملوك للغير واستغلاله وينتهي بموت المنتفع، وهذا ما نصت عليه المادة 844 من ق.م.ج بنصها: "يكسب حق الانتفاع بالتعاقد وبالشفعة أو بمقتضى القانون". وما دام كذلك فيقع على المؤجر ضمان الانتفاع بالأصل

المؤجر للمستأجر، إذا أن الإيجار هو الوسيلة الطبيعية للاستغلال، ولا حد لمدة الإيجار إلا المدة التي يبقى فيها حق الانتفاع قائما لأنه حق مؤقت⁽¹⁾.

ومن الملاحظ أن المنتفع بالأصل لا يقيد بمدة، ويجب توفر شروطا للانتفاع بالأصل المؤجر فيجب أن يكون الأصل معيناً وموجوداً وقت العقد وأن تكون منفعته مما هو جائز التعامل فيها⁽²⁾ ولقد نص المشرع الجزائري على أحكام حق الانتفاع في القانون المدني من خلال المواد 844 وما بعدها.

ثانياً: حق الانتفاع بموجب الأمر 09/96

نصت المادة 10 من الأمر 09/96 السالف الذكر بنصها: "لا يمكن أن يدعى العقد الإيجاري كذلك مهما كانت الأصول التي تتعلق الأمر بها ومهما كان عنوان العقد إلا إذا حرر بكيفية تسمح بالتحقق دون غموض بأنه يضمن للمستأجر الاستعمال والانتفاع بالأصل المؤجر خلال فترة دنيا ويسعر محددة مسبقاً وكأنه صاحب ملكية هذا الأصل".

ويكون انتفاع المستأجر بالأصل المؤجر مقابل مدة محددة ومعلومة تبدأ من تاريخ استلام الأصل أي من تاريخ الدخول الحقيقي في الانتفاع وتنتهي عند التاريخ المحدد لإعادتها إلى المؤجر وعند الاقتضاء بعد تجديد العقد، ولقد نصت المادة 30 من الأمر 09/96 على ذلك، فطوال مدة العقد التي تكون محددة مسبقاً يحق للمستأجر استعمال الأصل والانتفاع بها وكأنه صاحب الملكية، ولا يمكن أن يكون هذا الاستعمال متقطعاً أو ناقصاً لأن المستأجر مطالباً في مقابل ذلك وطوال مدة العقد بدفع الأجرة للمؤجر مقابل انتفاعه بالأصل المؤجر.⁽³⁾

وفي هذا الصدد نصت المادة 29 من الأمر 09/96 على: "يتمتع المستأجر بحق الانتفاع بالأصل المؤجرة بمقتضى عقد اعتماد إيجاري ابتداء من تاريخ تسليم الأصل المؤجر من قبل المؤجر والمحدد في العقد".

1_ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار والعارية مرجع سابق، ص 47.

2_ سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني مرجع سابق، ص 196.

3_ خدوش الدراجي، الاعتماد الإيجاري (دراسة قانونية مرجع سابق، ص 375).

كما أنه للمستأجر حق الضمان وعدم التعرض وله كذلك اتخاذ كافة الإجراءات التي تضمن له حقه وله أن يتخذ الإجراءات التحفظية والتنفيذية على أموال المؤجر العاجز عن تنفيذ التزاماته ويكون العجز بسبب حالة تصفية المؤجر أو شهر إفلاسه أو الحجز على العقار، وهذا ما ذكره المشرع في الأمر 09/96 من خلال نص المادة 31 منه كما نصت ذات المادة على حق المستأجر في المطالبة بالتعويض في حالة عدم التزام المؤجر بتوفير الاستعمال والانتفاع الهادئ للأصل المؤجر⁽¹⁾.

الفرع الثاني: حق المستأجر في اختيار الأصل المؤجر

إن حق المستأجر في اختيار ما يحتاجه من أصول منقولة يستند إلى الاتفاق المبرم بين المستأجر والشركة المؤجرة أي يستند إلى عقد الاعتماد الإيجاري نفسه الذي يكون موضوع الأصول التي يختارها المستأجر، وعليه سنتطرق إلى حق المستأجر في اختيار الأصول (أولا) وحقه في تسلم الأصول (ثانيا).

أولا: حق المستأجر في اختيار الأصول المؤجرة

للمستأجر الحرية في اختيار الأصل المؤجر على حسب طبيعة نشاطه وله أن يتفاوض مع المورد ثم يحصل على عرض يبيع تلك الأصول التي اختارها وبعد ذلك يقوم بطلب تمويل شراء الأصول من إحدى شركات التمويل المؤهلة قانونا لممارسة نشاط الاعتماد الإيجاري ويرفق المستأجر بالمعلومات الخاصة بنشاطه فإذا وافقت الشركة على طلب التمويل يتم إبرام العقد وتلتزم الشركة بشراء تلك الأصول وفقا للشروط المتفق عليها مسبقا⁽²⁾.

وعلى هذا الأساس يتبين أن حق اختيار الأصول يعود للمستأجر وتلتزم الشركة المؤجرة بشرائها وإلا فبإمكان المستأجر إنهاء عقد الاعتماد الإيجاري على مسؤولية هذه الشركة وفقا للقواعد العامة التي تحكم تنفيذ العقود، ولا تستطيع الشركة إلزام المستأجر بأصول اختارتها

1- راجع الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

2- منصوص عليها في النظام رقم 06/96 المؤرخ في 3 جويلية 1996، المتعلق بكيفيات تأسيس شركات الاعتماد الإيجاري وشروط اعتمادها في نص المادة الثالثة منه، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 03.

بنفسها أو كانت تملكها سابقا حتى ولو كانت تلك الأصول متمتعة بنفس المواصفات التي يحتاجها المستأجر.⁽¹⁾

غير أن اعتبار الأساس القانوني لحق المستأجر في اختيار الأصل المؤجر يتم بناء على وكالة صريحة تؤدي إلى إلزامه بالتزامات الوكيل طبقا للقواعد العامة في القانون المدني.⁽²⁾

ثانيا: حق المستأجر في تسلم الأصل المؤجر

يحق للمستأجر استلام الأصل المؤجر وقد نصت المادة 478 من القانون المدني الجزائري على التسليم فيكون التسليم بوضع الأصل المؤجرة تحت تصرف المستأجر والانتفاع بها لذلك لا مجال للحديث عن تحقق هذا الانتفاع من عدمه ما لم يتم التسليم، ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الأصل المؤجر. ولا بد من توفر عنصرين مهمين في التسليم هما: وضع الأصل المؤجر تحت تصرف المستأجر وإعلامه بهذا الوضع وباجتماع هذين العنصرين يتحقق التسليم فعلا وقانونا.⁽³⁾

المطلب الثاني: حق المستأجر في الخيار الثلاثي

منح عقد الاعتماد الإيجاري للمستأجر التمويلي ثلاث خيارات في نهاية مدة العقد، حيث تقضي القاعدة العامة بأنه إذا اتفق أطراف العقد على المدة فينتهي عقد الاعتماد الإيجاري بحلول الأجل باعتباره من عقود المدة. ويكون حق الخيار للمستأجر التمويلي بين ثلاث اختيارات: إما أن يقرر شراء الأصول المؤجرة كاختيار أول، وإما بتجديد العقد بشروط جديدة يتفق عليها الأطراف كاختيار ثان، وإما رد الأصول المؤجرة إلى المؤجر كاختيار ثالث، وعليه نتطرق إلى حق الشراء والتجديد في (الفرع الأول) وحق رد الأصل المؤجر في (الفرع الثاني).

¹ -عبد الرحمان السيد قرمان، مرجع سابق، ص152.

² -أنظر المواد الخاصة بعقد الوكالة (المادة 571 وما بعدها من ق.م.ج.).

³ -سليمان مرقس، مرجع سابق، ص289.

الفرع الأول: حق الشراء والتجديد

يعتبر اختيار شراء الأصل المؤجرة الاختيار الأول للمستأجر التمويلي عند نهاية مدة عقد الاعتماد الإيجاري وحق التجديد العقد الاختيار الثاني بين المؤجر التمويلي والمستأجر، وعلى هذا الأساس سنتطرق إلى حق الشراء (أولاً) وحق التجديد (ثانياً).

أولاً: حق المستأجر في شراء الأصل المؤجر

نصت المادة 16/ف1 من الأمر 09/96 على أنه: "يمكن المستأجر عند انقضاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء وبتقدير منه فقط: إما أن يشتري الأصل المؤجر مقابل دفع قيمته المتبقية كما تم تحديدها في العقد...". أعطى عقد الاعتماد الإيجاري للمستأجر حق شراء الأموال موضوع هذا العقد وذلك عند انتهاء المدة المتفق عليها ويعتبر اختيار المستأجر للأصل المؤجر هو الخيار الغالب والأكثر وقوعاً في مثل هذه العقود إذ أن أصل المستأجر وهدفه من الدخول في الاعتماد الإيجاري هو تملك الأموال التي يتعاقد عليها⁽¹⁾

كما أقرت المادة 10/ف4 من الأمر 09/96 في حالة الاعتماد الإيجاري المالي فقط وذلك كما يلي: "يسمح للمستأجر في حالة الاعتماد الإيجاري المالي فقط وعند انقضاء الفترة غير القابلة للإلغاء الخاصة بالإيجار أن يكتسب الأصول المؤجرة مقابل دفع قيمة متبقية تأخذ بعين الاعتبار الإيجارات التي تم قبضها في حالة ما إذا يقرر مزاوله حق الخيار بالشراء دون أن يحد ذلك من حق الأطراف المتعاقدة في تجديد الإيجار لفترة ومقابل قبض إيجار يتفق عليه ولا من حق المستأجر في استرجاع الأصل المؤجر عند نهاية الفترة الأولية من الإيجار".⁽²⁾

وعليه يفهم من نص المادة أن صورة عقد الاعتماد الإيجاري العملي لا يقر للمستأجر حق الخيار بالشراء. أما في عقد الاعتماد الإيجاري المالي فإذا أعلن المستأجر عند نهاية مدة

¹- نادر عبد العزيز شافي، مرجع سابق، ص 386

²- المادة 10/ف4 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

الاعتماد الإيجاري عن رغبته في الشراء فتنقل الملكية إلى المستأجر عند قيامه بالثمن المتفق عليه في العقد أو في اتفاق لاحق ويترتب على ذلك أن انتقال ملكية الأصول المؤجرة إلى المستأجر يتوقف على إعلان إرادي من جانبه في نهاية مدة العقد أما شركة الاعتماد الإيجاري المؤجرة فتكون ملزمة بنقل ملكية هذه الأصول إلى المستأجر بمجرد أن يبدي المستأجر رغبته في ذلك⁽¹⁾.

ثانياً: حق المستأجر في تجديد عقد الاعتماد الإيجاري

يعتبر حق المستأجر في تجديد عقد الاعتماد الإيجاري الاختيار الثاني الذي نصت عليه المادة 16/ف2 من الأمر 09/96 بنصها: "... وأما أن يعيد تجديد الإيجار لفترة ومقابل دفع إيجار تتفق عليه الأطراف...". وبلجاً للمستأجر إلى تجديد العقد عندما لا يرغب في شراء الأصول المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار ولكنه مازال في حاجة إليها، فيمارس هذا الخيار بتجديد العقد قبل انتهائه⁽²⁾.

ولا يعتبر تجديد العقد امتداداً للعقد الأول لأن شروط العقد الجديد تختلف عن العقد الأول وبذلك يعد عقداً جديداً بشروط جديدة، بحيث لا تلتزم شركة الاعتماد الإيجاري بتجديد العقد ضمناً إلا إذا نص عليه العقد الأساسي بصورة صريحة وجازمة مع تحديد الشروط الأساسية للتجديد خاصة ما يتعلق ببديل الإيجار الجديد الذي يكون أقل من حيث قيمته وكيفية دفعه.

كما يجب على المؤجر التمويلي القيام بقيد عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المؤجرة المنقولة في السجل التجاري الخاص بالأصول المنقولة، وهذا ما أكدته المادة 3/ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 96/06 المتعلق بكيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول

¹ - نادر عبد العزيز شافي، مرجع سابق، ص 371.

² - بن بريح أمال، مرجع سابق، ص 258.

المنقولة التي نصت: " يتعين على المؤجر أن يقوم بقيد كل عقد لهذا الغرض على مستوى ملحقة المركز الوطني للسجل التجاري التي تم لديها تسجيل المؤجر".⁽¹⁾

الفرع الثاني: حق المستأجر في رد الأصل المؤجرة

إذا انتهت مدة العقد ولم يمارس المستأجر حقه في شراء الأصل أو تجديد العقد يصبح ملزما برد تلك الأصول إلى المؤجر التمويلي باعتباره مالكا لها، وعليه نتطرق إلى الأساس القانوني لرد الأصل المؤجر (أولا) والرد كخيار ثالث للمستأجر (ثانيا).

أولا: الأساس القانوني لرد الأصل المؤجر

نص المادة 16/3 ف3 من الأمر 09/96 على ما يلي: "...وإما أن يرد الأصل المؤجر للمؤجر". يقع على عاتق المستأجر رد الأصل المؤجر في نهاية عقد الاعتماد الإيجاري باعتباره عقدا مؤقتا بطبيعته، الرد الأصل المؤجر معلق على شرط واقف يتمثل في عدم أعمال المستأجر خيار الشراء الممنوح له أو عدم طلب تجديد الإيجار لفترة أخرى.⁽²⁾

وهذا ما أكدت عليه المادة 36 من الأمر 09/96 بنصها: "يجب على المستأجر عند انقضاء مدة الإيجار وفي حالة ما لم يقرر حق الخيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه أو في حالة عدم تجديد الإيجار أن يرد الأصل المؤجر على حالة اشتغال أو استعمال توافق حالة أصل مماثل وحسب عمره الاقتصادي ولا يمكن المستأجر في أي حال من الأحوال أن يطالب بحق حبس الأصل المؤجر لأي سبب كان".⁽³⁾

فإذا انتهت المدة ولم يمارس المستأجر حقه في شراء الأصول المؤجرة ولا في تجديد العقد يصبح ملزما برد تلك الأصول بدون أي سند قانوني تبعا لانتهاء فترة الإيجار وعدم ممارسة الحقوق المخولة له بمقتضى القانون أو العقد، ففي حالة عدم اختيار المستأجر شراء الأصول

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 90_06 المؤرخ في 20 فبراير 2006، يحدد كليات إشهار عملية الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، الجريدة الرسمية، العدد 10.

² - فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، ط2، مصر، 1997، ص 229.

³ - المادة 36 من الأمر 09 /96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

المؤجرة أو تجديد العقد يصبح الخيار الثالث أمرا طبيعيا وهو رد الأصول المؤجرة إلى المؤجر⁽¹⁾.

ثانيا: رد الأصل المؤجر كاختيار ثالث للمستأجر

يجب على المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري رد الأصل المؤجرة للمؤجر التمويلي بالحالة التي اتفق عليها في العقد وبهذا تنتهي أي علاقة موجودة بين الطرفين إذ أنه بمجرد انتهاء العقد يلتزم المستأجر برد الأصل في التاريخ المتفق عليه مسبقا.⁽²⁾

فإذا انتهت مدة الإيجار بدون أن يختار المستأجر شراء الأصل المؤجرة أو تجديد العقد فهنا يلتزم المستأجر برد الأصل وتنتهي العلاقة العقدية التي تربط الطرفين، وبانقضاء عقد الاعتماد الإيجاري سواء بالرد أو الشراء أو التجديد فإنه يقتضي إلغاء قيد العقد في السجل التجاري المخصص له و غير أن إلغاء القيد لا يكون له أثر بالنسبة إلى القيود و التسجيلات التي تمت في الفترة الواقعة ما بين تاريخ القيد و إلغائه، وذلك حماية لمصلحة الغير من ذوي النية الحسنة الذين تعاملوا مع المؤجر أو المستأجر اعتمادا على البيانات الثابتة في سجل القيد⁽³⁾.

¹- بن بريح أمال، مرجع سابق، ص262.

²- جربوعة منيرة، الطبيعة القانونية لعقد الاعتماد الإيجاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق سعيد حمدين، ص559.

³- إلياس ناصيف، مرجع سابق، ص378.

ملخص الفصل الثاني:

تطرقنا في الفصل الثاني إلى التزامات وحقوق المستأجر التمويلي، حيث فصلنا في التزامات المستأجر من حيث دفع الأجرة كالتزام هام يقع على عاتق المستأجر، وقد تعرضنا إلى أحكام الأجرة والتي تمثلت في ثمن الشراء والمدة ومبلغ الأجرة والأرباح، ثم تناولنا جزاء الإخلال بالتزام الوفاء بالأجرة والذي تختلف صوره بين امتناع المستأجر عن الوفاء بالأجرة ومجرد التأخير، ثم تطرقنا في الفرع الثاني إلى عناصر تحديد مقدار الأجرة، وضمانات الوفاء بها والتي تنقسم إلى ضمانات اتفاقية وقانونية.

أما في المطلب الثاني فقد عالجنا التزام المستأجر بالمحافظة على الأصل المؤجر وذلك بحسن استعمالها فيمل خصصت لها والتزام المستأجر بتأمينها وصيانتها. ثم تناولنا حقوق المستأجر التمويلي والتي تمثلت في حقه في الانتفاع الهادئ للأصل المؤجر بالإضافة إلى حقه في الخيار الثلاثي للعقد.

خاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع الاعتماد الإيجاري اتضح لنا أن عقد الاعتماد الإيجاري يلعب دورا كبيرا في تمويل الاستثمارات ومساعدة المشروعات على رفع قدرة الإنتاج وتحسين الجودة وقد خلصت دراستنا لآثار عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة إلى جملة من النتائج نعرضها فيما يلي:

_المعدات والآلات والتجهيزات الخاصة بالمشاريع المهنية تم تخصيصها في التزامات وحقوق كل من المؤجر والمستأجر التمويلي.

_الطبيعة التمويلية لعقد الاعتماد الإيجاري هي العنصر الفاصل الذي يحدد التزامات وحقوق كل من المؤجر والمستأجر، حيث تمثلت التزامات المؤجر في التمويل الذي يعتبر أساس العملية والتسليم الذي يتبعه، كما يلتزم المؤجر بضمان الأصل المؤجرة من التعرض الشخصي والصادر عن الغير ويضمن كافة العيوب الخفية التي تحول دون انتفاع المستأجر بالأصل.

_يحق للمؤجر الاحتفاظ بملكية الأصل المؤجر لما لها من أهمية حيث تظهر أهميتها في حالة إفلاس المستأجر أو الحل القضائي أو التسوية وهذه الحالات نصت عليها المادة 22 من الأمر 09/96، بالإضافة إلى حقه في الامتياز على دائني المستأجر والذي أكدته المادة 23 من نفس الأمر.

_كما له الحق في فسخ عقد الاعتماد الإيجاري ويرجع ذلك إلى عدة أسباب كان للمستأجر يد فيها كعدم دفعه بدلات الإيجار أو إفلاسه أو تصفية الشركة إذا كان المستأجر شخصا معنويا أو وفاته، ويتم الفسخ إما عن طريق الاتفاق بين أطراف العقد وإما بقوة القانون وإما أن يكون فسخا قضائيا والذي نصت عليه المادة 21 من الأمر 09/96.

_أما بالنسبة للمستأجر فهو ملزم بعدة التزامات وأهمها التزامه بدفع الأجرة وما يترتب عنها من جزاء عند الإخلال بها، إضافة إلى عناصر تحديدها وضمانات الوفاء بها والتي

تقسم إلى ضمانات اتفاقية بإرادة الأطراف و ضمانات قانونية يقرها القانون فتتمثل الأولى في الكفالة و التأمينات العينية وتضمن العقد الشرط الجزائي، أما الثانية فتتمثل في حق الاحتفاظ بملكية الأصل المؤجر وحق الامتياز وكذا حق حبس الأصول المؤجرة، كما يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأصل المؤجرة باستعمالها في الغرض المخصص لها وفي هذا الصدد يتمتع المستأجر من القيام ببعض التصرفات التي قد تلحق أضراراً بالمؤجر كنقل ملكية الأصل أو التنازل عنها لمستأجر آخر.

_ أما فيما يتعلق بالتزام المستأجر بتأمين الأصل المؤجر ضد مخاطر التلف والهالك فهو التزام يقرر بين المؤجر والمستأجر وهذا حماية للمؤجر في هذه العملية التمويلية.
_ وبالنسبة لحقوق المستأجر فتتمثل في حقه في اختيار الأصول موضوع العقد وحقه في الانتفاع الهادئ والسليم للأصل المؤجرة، إضافة إلى حقه في الخيار الثلاثي للعقد عند انتهاء مدته.

وفي الأخير يمكن اقتراح جملة من التوصيات نعرضها فيما يلي:

_ ضرورة تدخل المشرع لإعادة النظر في الأمر 09/96 وتعديل أحكامه لأن هناك خلط في بعض الأمور مثلاً: إعفاء المؤجر من بعض الالتزامات والنص على قيامه بها في نصوص أخرى من نفس الأمر، بالإضافة إلى تدخله لإعادة تنظيم هذا العقد لتحقيق التوازن وعدم ترك الأمر للطابع المكمل لنصوصه القانونية التي يتم استغلالها من طرف المؤجر لتحقيق مصالحه وفرض شروطه على المستأجر لذلك لا بد من إعادة تنظيم حقوق والتزامات أطراف العقد.

_ إصلاح البنوك باعتبارها الممول الأول والرئيسي في عملية الاعتماد الإيجاري

_ تحسين المنظومة البنكية وتسريعها خاصة ونحن في عصر التطور والرقمنة وذلك بإصلاح القطاع المصرفي باعتباره الأكثر نشاطاً في تمويل المشاريع وإدراج تقنيات جديدة لتسهيل عمليات التمويل خاصة فيما يتعلق بالأصول المنقولة

تنشيط وسائل الإعلام المختلفة للتعريف بهذا العقد لجذب العملاء والاستثمارات من خلال إقامة الندوات والمؤتمرات العلمية في الجامعات، وعقد أيام إعلامية من طرف الجهات الرسمية المختصة لتشجيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

قائمة المراجع:

أولاً: الكتب:

- _ طلبة أنور ، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2003.
- _ ناصف إلياس ، العقود الدولية، عقد الليزينغ أو عقد الإيجار التمويلي في القانون المقارن، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2008.
- _ مسلم حمدان بسام أحمد ، التزام المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق في عقد التأجير التمويلي (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، دار قنديل للنشر والتوزيع، الأردن، 2010.
- _ مسلم القلاب بسام هلال ، التأجير التمويلي (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، دار الراية للنشر والتوزيع، الأردن، 2009.
- _ جاك مستر وآخرون، المطول في القانون المدني، قانون التأمينات العينية الخاص، ترجمة منصور القاضي، الطبعة الأولى، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر، بيروت، 2009.
- _ دويدار هاني ، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مطبعة الإشعاع الفنية، الطبعة الثانية، مصر، 1998.
- _ أبو حصوة زياد ، عقد الإيجار التمويلي (دراسة مقارنة)، دار الرأي للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2005.
- _ الصغير حسام الدين عبد الغاني ، الإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، 1994.
- _ شافي نادر عبد العزيز ، عقد الليزينغ، الجزء الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب طرابلس، لبنان، 2004.
- _ سعد نبيل إبراهيم ، الملكية كوسيلة للضمان، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007.

- _ إبراهيم البدالي نجوى ، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005.
- _ مرقس سليمان ، الوافي في شرح القانون المدني، العقود المسماة (عقد الإيجار)، الجزء الثامن، الطبعة الرابعة، 1993.
- _ أحمد السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد الإيجار والعارية، منشورات الحلبي الحقوقية، مصر، 2003.
- _ السيد قرمان عبد الرحمان ، عقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة، 1996.
- _ العبيدي علي هادي ، العقود المسماة البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقا لآخر تعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التميز، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2006.
- _ رضوان فايز نعيم ، عقد التأجير التمويلي، الطبعة الثانية، القاهرة ، 1997.
- _ صخر أحمد الخصاونة، عقد التأجير التمويلي (دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي)، دار وائل للنشر، الطبعة الأولى، مصر، 2005.
- _ ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية، الديوان الوطني للانشغالات التربوية، الطبعة الأولى، 2001.
- _ زكي محمود جمال الدين ، التأمينات الشخصية والعينية، مطابع دار الشعب، الطبعة الثانية، القاهرة، 1979.
- _ محمود عبد الرحمان محمد، الوسيط في شرح أحكام عقد الإيجار، أحكام عامة، الجزء الأول، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1998.

_ كراكبي مروان ، العقود المسماة، المنشورات الحقوقية، الطبعة الثالثة، بيروت، 1998.

ثانيا: الأطروحات و الرسائل

1/ أطروحات الدكتوراه:

_ بن بريح أمال، عقد الاعتماد الإيجاري كآلية قانونية للتمويل، أطروحة دكتوراه في العلوم تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري_تيزيوزو، 2015.
_ بن نوي صالح، ضمانات تنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري للمنقولات، أطروحة دكتوراه علوم في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2020_2021.

_ نوال قحموس يامي، عقد الاعتماد الإيجاري في ظل القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012_2013.

_ عكاكة فاطمة، التزام المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015.

_ عسالي عبد الكريم، عقد الاعتماد الإيجاري الدولي، أطروحة دكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015.

_ خدروش الدراجي، الاعتماد الإيجاري العقاري (دراسة قانونية) رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017_2018.

2/ رسائل الماجستير:

_ بالهامل هشام، آثار عقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، 2013_2014.

_ بوعكة الكاملة، التزامات المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، مذكرة ماجستير في قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2011_2012.

_بشار جمال نمر، عقد التأجير التمويلي طبيعته وآثاره، رسالة ماجستير في القانون التجاري، كلية الدراسات العليا، جامعة بيرزيت، فلسطين، 2000.

_حوالف عبد الصمد، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري (الليزنج)، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2008_2009.

ثالثا/ المقالات:

_أحمد محمد قادر، دراسة مدى التزام المؤجر بضمان الأصل المؤجر (دراسة تحليلية مقارنة)، المجلة القانونية، مجلة متخصصة في الدراسات والبحوث القانونية.

_بن الشيخ هشام، الاحتفاظ بالملكية ودوره التأميني، عقد الاعتماد الإيجاري كنموذج، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 16، 2017.

_جربوعة منيرة، الطبيعة القانونية لعقد الاعتماد الإيجاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق سعيد حمدين.

_سميشي فاتن، مدى فعالية شرط الاحتفاظ بالملكية كضمان في عقد الاعتماد الإيجاري، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 12، صادرة عن جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، العدد 03، 2021.

رابعا: مذكرات الماستر:

_عبد الحفيظ نبيل، آثار عقد الاعتماد الإيجاري والنتائج المترتبة عند الإخلال به، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2018_2019.

خامسا: النصوص القانونية

أ/ القوانين:

_الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

_القانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 25 فبراير 2008،
المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

_ القانون المصري رقم 95/95، رقم 95 في شأن عقد التأجير التمويلي (الاعتماد
الإيجاري) المؤرخ في 2 يونيو سنة 1995 الجريدة الرسمية، رقم 22 المعدل بالقانون رقم 16
لسنة 2001، المؤرخ في 10 مايو 2001، الجريدة الرسمية، العدد 19.
ب/ الأوامر:

_الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، المؤرخ في 10 يناير 1996، الجريدة
الرسمية الصادرة في 14 يناير 1996، العدد 03.

ج/ المراسيم التنفيذية:

_المرسوم التنفيذي رقم 90/06 المحدد لكيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري
للأصول المنقولة، المؤرخ في 20 فبراير 2006، الجريدة الرسمية، العدد 10.

د/ الأنظمة:

_ النظام رقم 96_06 المؤرخ في 1996/7/3، والمتعلق بكيفيات تأسيس شركات
الاعتماد الإيجاري وشروط اعتمادها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، الجريدة الرسمية،
العدد 03.

الفهرس

الموضوع	الصفحة
مقدمة.....	أ_د
الفصل الأول: التزامات وحقوق المؤجر التمويلي.....	06
المبحث الأول: التزامات المؤجر التمويلي.....	06
المطلب الأول: الالتزام بالتمويل والتسليم.....	07
الفرع الأول: الالتزام بالتمويل.....	07
الفرع الثاني: الالتزام بالتسليم.....	09
المطلب الثاني: الالتزام بالضمان.....	15
الفرع الأول: الالتزام بضمان التعرض.....	15
الفرع الثاني: الالتزام بضمان العيوب الخفية.....	18
المبحث الثاني: حقوق المؤجر التمويلي.....	21
المطلب الأول: حق المؤجر في الاحتفاظ بالملكية وحق الامتياز.....	21
الفرع الأول: الحق في الاحتفاظ بملكية الأصول المؤجرة.....	22
الفرع الثاني: حق امتياز المؤجر التمويلي.....	24
المطلب الثاني: حق المؤجر في فسخ عقد الاعتماد الإيجاري.....	26
الفرع الأول: أسباب الفسخ.....	26
الفرع الثاني: أنواع الفسخ.....	29

34	الفصل الثاني: التزامات وحقوق المستأجر التمويلي.....
35	المبحث الأول: التزامات المستأجر التمويلي.....
35	المطلب الأول: الالتزام بدفع الأجرة.....
36	الفرع الأول: أحكام التزام المستأجر التمويلي بالوفاء بالأجرة.....
39	الفرع الثاني: عناصر تحديد مقدار قسط الأجرة.....
45	المطلب الثاني: التزام المستأجر بالمحافظة على الأصل المؤجر.....
45	الفرع الأول: المحافظة وحسن استعمال الأصل المؤجر للغرض المخصص لها.....
48	الفرع الثاني: الالتزام بتأمين وصيانة الأصل المؤجرة.....
49	المبحث الثاني: حقوق المستأجر التمويلي.....
50	المطلب الأول: حق المستأجر الأصول موضوع عقد الاعتماد الإيجاري.....
50	الفرع الأول: حق المستأجر بالاستعمال والانتفاع الهادئ.....
52	الفرع الثاني: حق المستأجر في اختيار الأصول محل العقد.....
52	المطلب الثاني: حق المستأجر في الخيار الثلاثي.....
53	الفرع الأول: حق الشراء والتجديد.....
55	الفرع الثاني: حق رد الأصل المؤجرة للمؤجر.....
60	خاتمة.....
63	قائمة المراجع.....
69	الفهرس.....

الملخص:

يرتب عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة آثارا تتمثل في التزامات وحقوق كل من المؤجر والمستأجر، وقد نظمها المشرع الجزائري بموجب أحكام الأمر 09/96 المؤرخ في 10 يناير 1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري في الباب الثاني تحت عنوان حقوق والتزامات الأطراف المعنية بعقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة وغير المنقولة. حيث تربط الأطراف علاقة عقدية محلها عقد إيجار للأصول المؤجرة المنقولة التي يتم تأجيرها من طرف المؤجر التمويلي لفائدة المستأجر التمويلي وتكون وفقا للشروط المحددة في العقد.

الكلمات المفتاحية: عقد الاعتماد الإيجاري، الأصول المنقولة، المؤجر التمويلي،

المستأجر التمويلي، الأمر 09/96.

ABSTRACT:

The contract of movable assets has implications and influences for the obligations and rights of both the lessor and the lessee ; and it has been regulated by the Algerian Law according to the provisions of the order 09/96 dated January 10th, 1996 which related to the lease credit in chapter two entitled the rights and the obligations of the parties concerned in the leasing contract of movable and immovable assets ; where individuals have contractual relationship replaced by a lease contract for the movable lessee which are in accordance with the terms specified in the contract.

Key words: Rental credit contract, transferred assets, financial lessor, transferred assets, financial lessor, financial lessee, the order 09/96.

