

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: الحقوق و العلوم السياسية

فرع: قانون خاص.

تخصص: قانون أعمال .



كلية: الحقوق و العلوم السياسية

قسم: كلية الحقوق .

رقم:

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالبة: كنزة طيب باي

تحت عنوان

الشروط الموضوعية والشكلية لعقد الاعتماد الإجاري

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة المسيلة	اسم ولقب الأستاذ(ة)
مشرفا و مقررا	جامعة المسيلة	اسم ولقب الأستاذ(ة):بوعكة الكاملة
مناقشا	جامعة المسيلة	اسم ولقب الأستاذ (ة)

السنة الجامعية: 2017/2016

كلمة شكر وتقدير

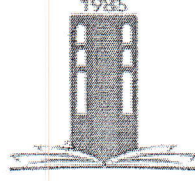
نحمد الله الذي وفقنا لإنجاز هذا العمل المتواضع

أتقدم بالشكر الكبير أولا وأخيرا للمولى عز وجل ،الذي يقول في محكم تنزيله : "ولئن شكرتم لأزيدنكم "

أقدم جزيل الشكر إلى الأستاذة المشرفة على هذا العمل بوعكة الكاملة التي لم تبخل بتقديم النصح والإرشاد طيلة مدة انجاز هذا البحث.

إلى الأساتذة المناقشين الذين تكبدوا عناء قراءة هذا البحث وتقييمه





تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية

طبقا للقرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 2016/07/28 الذي يحدد القواعد المتعلقة
بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها لاسيما المواد (07 ، 35 ، 36 ، 37 ، 38).

أنا الممضي أدناه الطالب:

الإسم واللقب :

الحامل ل (بطاقة التعريف الوطنية ، رخصة السياقة ،)

رقم : الصادرة بتاريخ: عن

المسجل بكلية الحقوق والعلوم السياسية بقسم الحقوق تحت رقم :

والمكلف بإنجاز مذكرة ماستر تخصص:

بعنوان:

تحت إشراف الأستاذ:

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية
والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في انجاز البحث المذكور أعلاه

التاريخ:

إمضاء المعني

قائمة المختصرات:

- (ق ت ج).....القانون تجاري الجزائري.
(ق م ج).....القانون المدني الجزائري.
(د ج).....دينار جزائري .
(ج ر ج ع).....الجريدة الرسمية الجزائرية العدد.
(ج ر م ع) الجريدة الرسمية المصرية العدد .

مقدمة :

تتطلب المشاريع الاستثمارية مهما كان حجمها أو مجالها بالضرورة إلى إمكانيات مادية فمصدر هذه الأخيرة إما ذاتي أو غير ذاتي لكن أصبح من النادر أن يكون هذا التمويل من الأموال الخاصة بسبب الكثير من القيود كالتطور التكنولوجي السريع لوسائل الإنتاج الذي أصبح يفرض على المستثمر الاستغناء عن الوسائل العتيقة واستبدالها بوسائل جديدة متطورة تسمح له بتطوير نشاطه .

حتى لو افترضنا أن للمستثمر أموال ذاتية لتغطية الوسائل والتجهيزات فقد يكون بحاجة إليها أو قد يفضل الاحتفاظ بها لأغراض أخرى، وعدم استغلالها في اقتناء تلك الأصول، فيضطر إلى طلبها من الغير وذلك بطرق مختلفة .

لكن نظرا للصعوبات والنقائص التي تميز آليات التمويل التقليدية، فإنها تجعل المؤسسات الاقتصادية التي بحاجة إلى اكتساب الأصول أو تجديد وسائلها القديمة من الناحية الاقتصادية تبحث عن بدائل جديدة لوسائل التمويل، لاسيما في الأنظمة الاقتصادية الليبرالية المتميزة باقتصاد السوق المشجع للمبادرة الفردية في ظل قواعد ناجمة عن الاتفاق والتفاوض، ولقد أبتدع الفكر الاقتصادي طريقة تمويل جديدة عرفت مع ظهورها "باليزينغ"، حيث ظهر هذا العقد في أمريكا التي تميزت آن ذاك بالرخاء الاقتصادي على يد رجل الأعمال "بوث جينيور" الذي كان يملك مصنعا صغيرا للمأكولات المعلبة عندما كلفته القوات الأمريكية أثناء الحرب العالمية الثانية بتزويدها بكميات كبيرة من هذه المواد ونظرا لأن العرض كان مغري ومؤقت ففكر في شراء المعدات و الآلات فبادر في تأجير هذه الأخيرة حتى يتمكن من اتمام هذه الصفقة المربحة والذي تمكن في الأخير من إنشاء أول شركة اعتماد إيجاري **leasing** في أمريكا ثم أخذت في الانتشار في الدول الأوربية إلى أن وصلت إلى الدول العربية وذلك تحت تسميات كثيرة ومن بينها التي أطلقها التشريع المصري الإيجار التمويلي، أما في التشريع الجزائري فنجد في الأمر 96-09 المؤرخ في

¹ - الأمر 96-09 المؤرخ في 10 يناير 1996 ، المتعلق بالاعتماد الإيجاري ، ج ر ج ع 3 ، المؤرخة في 14 يناير 1996 .

10 جانفي 1996 المتعلق "بالاعتماد الإيجاري" وإن كانت التسميات تختلف فإنها تدل على نفس العقد فقط تختلف الأحكام المتعلقة به من تشريع لآخر.

عرف المشرع الجزائري في المادة الأولى من الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، هذا العقد بأنه: "يعتبر الاعتماد الإيجاري موضوع هذا الأمر عملية تجارية ومالية: يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا ومعتمدة صراحة بهذه الصفة، مع المتعاملين الاقتصاديين جزائريين أو أجانب، أشخاص طبيعيين كانوا أم معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص، تكون قائمة على عقد إيجار يمكن أن يتضمن أولاً حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر، وتتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية".

موضوع الدراسة :

لقد قمت في دراستي بتحديد الشروط الموضوعية والشكلية لعقد الاعتماد الإيجاري التي تبناها المشرع الجزائري في الأمر رقم 96-09.

أسباب اختيار الموضوع :

الدوافع الذاتية :

- الرغبة في دراسة هذا النوع من العقود التجارية .
- لارتباط هذا الموضوع بتخصص قانون أعمال .

الدوافع الموضوعية :

- نقص المراجع الجزائرية التي اعتنت بدراسة هذا الموضوع .

أهمية دراسة الموضوع :

يعد عقد الاعتماد الإيجاري من أهم العقود التي استخدمت حديثاً لمعالجة العجز في توفير الأموال لدى المشروعات المختلفة، وفتحت لهم الآفاق في الحصول على احتياجاتها من الأصول المختلفة كالمعدات والأجهزة والآلات دون الاضطرار إلى تحمل تكاليف وأعباء مرهقة مما يوفر له سيولة أكبر يستطيع استثمارها في مجالات أخرى هذا بالنسبة إلى

المشروع المستفيد وبالنسبة للمؤجر باعتباره تاجرا في شكل مساهمة فيهدف إلى تحقيق الربح وتطوير الاقتصاد كونه عماد النمو الاقتصادي، أما بالنسبة للمورد فيعطيه فرصة التصرف في المخزون من منتجاته مع فرصة الحصول على ثمنها معجلا، كما تتم عملية بيع هذه المنتجات في هذه الحالة نقدا مما يكفل له فرصة تطوير قدراته الإنتاجية لتوافر السيولة، وبذلك تتحرك استثماراته، ويصبح قادرا على المنافسة عن طريق تحديث منتجاته.

هدف الموضوع :

باعتبار هذا العقد من وسائل تمويل المشاريع الاستثمارية من أجل النمو الاقتصادي فقد اعتنت أغلب التشريعات بالتنظيم القانوني لهذا العقد وقد اعتمدت في هذه الدراسة إلى تحديد موقف المشرع الجزائري في أمر 96-09 وكذا المرسومين التنفيذيين 06-90 المتعلق بإشهار عقد الاعتماد الإجاري للأصول المنقولة و06-91 المتعلق بشهر عقد الاعتماد الإجاري للأصول غير المنقولة.

إشكالية الدراسة :

ما هي شروط التي تنظم وتحكم عقد الاعتماد الإجاري ؟ أو بصورة أخرى ما هي الشروط التي حددها المشرع الجزائري لإبرام عقد الاعتماد الإجاري ؟.

منهج الدراسة:

ولبحث هذه الإشكالية كانت دراستي هذه معتمدة على منهج تحليلي وذلك من خلال تحليل مواد التشريع المنظمة لهذا العقد .

الدراسات السابقة :

لقد تم التطرق لهذا الموضوع في دراسات سابقة من بينها:
_ حسني صلاح الدين، بعنوان شروط تكوين عقد الاعتماد الإجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون أعمال، جامعة وهران، 2011-2012.
_ عيسى بخيت، طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية (دراسة مقارنة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة بومرداس، 2010-2011.

وتختلف مذكرتي و هذه المذكرات التي اعتمدها كمرجع في :

_في مذكرة حسني صلاح الدين تطرق إلى أطراف عقد الاعتماد الإجاري إلى المؤجر من خلال الشروط المتعلقة بمرحلة التأسيس والشروط المتعلقة بمرحلة النشاط والمستأجر من خلال شروط صفة المتعامل الاقتصادي وشرط الاستعمال المهني للأصل وتطرق لموضوع هذا العقد من خلال أنواع الأصول التي تصلح محلا للاعتماد الإجاري والآثار القانونية المتعلقة بموضوع العقد .

_أما عيسى بخيت فقام بدراسة النظام القانوني لعقد الاعتماد الإجاري من خلال طبيعته القانونية وإبرام هذا العقد وكذلك تطرق لآثار عقد الاعتماد الإجاري من خلال التزامات أطرافه وانقضائه.

في حين أن مذكرتي احتوت على الشروط الموضوعية لعقد الاعتماد الإجاري من رضا ومحل وسبب و الشروط الشكلية لهذا العقد من خلال الكتابة و الشهر القانوني و المحاسبي .

الصعوبات.

تواجه إعداد هذه المذكرة جملة من الصعوبات سيما قلة المراجع الجزائرية التي تناولت هذا الموضوع الذي يعتبر حديثا نسبيا وقلة الدراسات المتخصصة في شروط إبرام العقد.

خطة الدراسة :

وقد قسمت خطة دراسة هذا الموضوع إلى فصلين حيث يتناول الفصل الأول الشروط الموضوعية لعقد الاعتماد الإجاري بوجه عام من خلال مبحثين، المبحث الأول تطرقنا فيه إلى الرضا والمبحث الثاني المحل والسبب.

في حين تناول الفصل الثاني الشروط الشكلية لعقد ،الاعتماد الإجاري وقسمناه إلى مبحثين خصصنا لدراسة المبحث الأول درسنا فيه الكتابة والشهر القانوني بينما المبحث الثاني الشهر المحاسبي.

الفصل الأول: الشروط الموضوعية لعقد الاعتماد الإيجاري:

إن عقد الاعتماد الإيجاري يتطلب انعقاده بشكل صحيح أن تتوفر فيه الشروط الموضوعية لصحة العقود وهي الرضا والمحل والسبب.

حيث نصت المادة الأولى من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري على أطراف عقد الاعتماد الإيجاري، وهما من جهة المؤجر الذي يتمثل في البنك أو المؤسسة المالية أو شركة الاعتماد الإيجاري، ومن جهة أخرى المستأجر المتمثل في المتعامل الاقتصادي.

باعتبار أن هذا العقد يمثل علاقة ثنائية الأطراف التي يجب أن تتلاقى إرادتي أطرافها، عن طريق البيانات التي يلتزم المستأجر بتقديمها للمؤجر وكذلك التفاوض الذي ينتهي في الأخير إما بإبرام هذا العقد أو عدم إبرامه، كما ورد في الأمر 96-09 أن المحل يمكن أن يكون من العقارات أو من المنقولات أو محلات تجارية أو مؤسسات حرفية ولأسباب مشروعة وهذا تحت طائلة البطلان .

ومن خلال ما سبق تناولنا في هذا الفصل بحثين، المبحث الأول تطرقنا فيه إلى رضا طرفي عقد الاعتماد الإيجاري الذي يضم مطلبين، أما المبحث الثاني يتضمن المحل والسبب في عقد الاعتماد الإيجاري فهو بدوره يحتوي على مطلبين .

المبحث الأول: رضا طرفي عقد الاعتماد الإيجاري:

ويقصد به تطابق الإيجاب الصادر عن أحد المتعاقدين مع قبول المتعاقد الآخر، حيث أن الإيجاب والقبول كلاهما لفظين مستعملين عرفاً لإنشاء العقد، وأي لفظ صدر أولاً هو الإيجاب، أما الثاني فهو القبول فالرضا هو الاتفاق الحاصل بين إرادتين على إيجاد أثر قانوني¹، ويشترط فيهما أن يكون خالي من العيوب المنصوص عليها في القواعد العامة².

وسنتطرق في هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول بعنوان أطراف عقد الاعتماد الإيجاري، أما المطلب الثاني فنخصصه لتلقي إرادتي طرفي عقد الاعتماد الإيجاري.

المطلب الأول: أطراف عقد الاعتماد الإيجاري:

على الرغم من أن عملية الاعتماد الإيجاري تضم ثلاثة أطراف ممثلين بالمورد (المنتج) المؤجر (بنك أو مؤسسة مالية أو شركة الاعتماد الإيجاري) والمشروع المستفيد (المستأجر)، إلا أنهم لا يظهرون بعلاقة قانونية ثلاثية وإنما يظهرون بعلاقات ثنائية، حيث يجمع عقد البيع بين المورد والمؤجر، أما عقد الإيجار فيجمع بين المؤجر والمستأجر وبذلك لا يرتبط المورد مع المستأجر بأي علاقة قانونية مباشرة، رغم أن للمشروع المستفيد الرجوع على البائع بضمان العيوب الخفية، ولا يعتبر المورد طرفاً في هذا العقد، على الرغم من صلة عقد البيع بعقد الاعتماد الإيجاري، وبذلك يكون أطراف عقد الاعتماد الإيجاري هم شركة التأجير التمويلي المتمثلة في المؤجر والمشروع المستفيد المتمثل في المستأجر³.

¹ - د/ بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي - دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الراية للنشر والتوزيع، د ب ن، 2009، ص 143.

² - عيوب الرضا: الإكراه، التدليس، الغلط، الاستغلال، وفقاً لما هو منصوص عنه في القواعد العامة، المواد من 81 إلى 91 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 أكتوبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر ج ع 78، بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

³ - م / زياد أبو حصوة، عقد التأجير التمويلي (دراسة مقارنة)، ب ط، دار الراية للطباعة والنشر والتوزيع، لبنان، 2005، ص 135.

الفرع الأول: المؤجر:

حدد المشرع الجزائري من لهم صفة المؤجر على سبيل الحصر في نص المادة 7 من الأمر 96_09 المتعلق بعقد الاعتماد الإيجاريهم البنوك والمؤسسات المالية وشركات التأجير التمويلي المعتمدة قانونا.

أولا: مواصفات المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري

سوف نتطرق هنا لمعرفة كل صفة على حدى مع إعطاء نماذج عنها

1- البنك:

من الصعب وضع تعريف جامع للبنك، أما عمليات البنوك فيصعب حصرها في تعداد معين، لأنها -على تعددها - شديدة التنوع، سريعة التطور، وتتخذ أحيانا أشكالا مركبة أكثر من عمل من طبيعة قانونية مختلفة .

ومن ثم لا يكفي القول بأنها العمليات المتعلقة بتداول النقود وتوزيع الائتمان بل يجب التعريف بدور البنك بصفة عامة في هذا المجال¹.

أ- تعريف البنك:

المشرع الجزائري لم ينص في الأمر رقم 03-11 المعدل والمتمم² تعريفا خاصا للبنك لكن باستقراء نص المادة 70 منه التي تنص على أن: "البنوك مخولة دون سواها للقيام بجميع العمليات المبينة في المواد من 66 إلى 68 أعلاه بصفة مهنتها العادية"، كما أن المادة 83 الفقرة الأولى من هذا الأمر التي تشترط أن تكون البنوك في شكل شركة مساهمة³.

¹ -مراد منير فهميم، القانون التجاري العقود التجارية وعمليات البنوك، ب ط، منشأة المعارف للتوزيع، الإسكندرية، 1982، ص 170.

² - الأمر 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد والقرض، جريدة الرسمية عدد 52، المعدل والمتمم بموجب الأمر 10-04 المؤرخ في 26 أوت 2003، الجريدة الرسمية عدد 50.

³ - شركة المساهمة: هي التي ينقسم رأسمالها إلى أسهم متساوية القيمة وقابلة للتداول ولا يكون كل شريك فيها مسؤولا عن ديون الشركة إلا بقدر ما يملكه من أسهم، ق إبراهيم سيد احمد، العقود و الشركات التجارية، الطبعة الأولى، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1999، ص 162.

ب- أنواع البنك:

ونجد في النظام المصرفي الجزائري أنواعه هي:

- البنك المركزي .

- البنوك العمومية ذات النظام القانوني الخاص .

ومن بين البنوك التي تحصلت على ترخيص من مجلس النقد والقرض وهي تزاوّل في الوقت الحالي هذا النوع من العمليات المصرفية نذكر:

- بنك البركة: هو شركة مساهمة رأسمالها 2.500.000.000.000 دج خاضعة لأحكام الأمر رقم 03-11 المتعلق بقانون النقد والقرض تطبق فيه قواعد الشريعة الإسلامية، كشرط للقيام بعمليات الاعتماد الإجاري.

- بنك NATIXIS الجزائر: هو شركة مساهمة رأسمالها 600.263.319.348 دج¹.

ج- الترخيص:.

قبل أن يبرم المؤسسون العقد التأسيسي للشركة (البنك)، لا بد أن يتحصلوا من مجلس النقد والقرض على ترخيص مسبق لإنشائها، التي نصت عليها المادة 82 من الأمر 03-11 بقولها: "يجب أن يرخص المجلس لإنشاء أي بنك وأي مؤسسة مالية يحكمها القانون الجزائري، على أساس ملف يحتوي خصوصا، على نتائج تحقيق يتعلق بمراعاة أحكام المادة 80 أعلاه"، كما نصت المادة 2 من النظام 02-05² على وجوب الحصول على ترخيص مسبق لفتح أي شبك جديد.

وبالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية الأجنبية التي تريد فتح فروع لها في الجزائر فهي الأخرى ملزمة بالحصول على ترخيص مسبق طبقا للمادة 85 من الأمر 03-11.

¹- عيسى بخيت، المرجع السابق، ص 58.

²- النظام رقم 02-05 المؤرخ في 31 ديسمبر 2002 المعدل للنظام رقم 97-02، المؤرخ في 16 أبريل 1997، يتعلق بإقامة شبكة البنوك والمؤسسات المالية، ج ر ج ع 25.

ففي حالة الرفض فقط بعد تقديم طلبين متتاليين، يمكن للملتمس اللجوء إلى القضاء الإداري، وبالضبط مجلس الدولة للطعن في قرار الرفض، شريطة أن تفصل بين تاريخ تبليغ قرار رفض الطلب الأول وتاريخ تقديم الطلب الثاني مدة 10 أشهر، أما في حالة الموافقة مجلس النقد والقرض على الطلب، وصدور قرار الترخيص، فإن هذا الأخير لا يدخل حيز التنفيذ إلا من تاريخ تبليغه للمعني به، وكما أنه لا يسمح للملتمس بالإشهار به بغرض إحداث اللبس حسب مقتضيات المادة 82 من الأمر 03-11 بل يسمح له فقط بالإشارة إلى أن الأمر يتعلق بمشروع في مرحلة الاعتماد¹.

بعد الحصول على الترخيص من مجلس النقد و القرض بإنشاء شركة فإن المؤسسون ملزمون بتقديم طلب الاعتماد إلى محافظ بنك الجزائر في أجل أقصاه 12 شهرا ابتداء من تاريخ تبليغ الترخيص، وتجدر الملاحظة أنه يمنع البنك من القيام بأية عملية مصرفية قبل الحصول على الاعتماد، كما أن الترخيص المقصود به هنا هو الترخيص الخاص بإنشاء البنك، أما مزاولة نشاط الاعتماد الإجاري من طرف البنك بصورة اعتيادية فإنه يخضع لترخيص آخر من طرف مجلس النقد والقرض طبقا للمادة 75 من الأمر 03-11².

2- المؤسسات المالية:

وهي النوع الثاني الذي خوله الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الإجاري إمكانية القيام بعمليات الاعتماد الإجاري وقد عرضتها المادة 115 من القانون 90-10 الملغى: "المؤسسات المالية أشخاص معنوية مهمتها العادية والرئيسية القيام بأعمال مصرفية ماعدا تلقي الأموال من الجمهور بمعنى المادة 111".

¹ حسني صلاح الدين، شروط تكوين عقد الاعتماد الإجاري-دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون

أعمال المقارن، جامعة وهران، 2011-2012، ص 63

² خدوش الدراجي، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإجاري في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في

القانون الخاص (فرع قانون أعمال)، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008-2009، ص 75.

وقد جاء تعريفها في الأمر رقم 03-11 سلبيا وذلك في المادة 71 التي نصت على أنه: "لا يمكن للمؤسسات المالية تلقي الأموال من العموم ولا إدارة وسائل الدفع أو وضعها تحت تصرف زبائنها، وبإمكانها القيام بسائر العمليات الأخرى"¹.

ويكمن وجه التمييز بين البنك والمؤسسة المالية في اختلاف مصدر الأموال التي تحصل عليها المنشأة كوعاء لائتمان الذي تمنحه، فالبنك وحده يستطيع تلقياً أموال الجمهور في صورة ودائع، أما المؤسسة المالية فلا تتلقى الودائع من الجمهور وبالتالي تمنح الائتمان من أموالها الذاتية أو ماتحصل عليه من قروض و اعتمادات².

3- شركة الاعتماد الإيجاري:

يمكن لشركات الاعتماد الإيجاري على غرار البنك والمؤسسات المالية القيام بعمليات الاعتماد الإيجاري كما هو منصوص عليه في التشريع. تخضع لمجموعة من الشروط التي يجب أن تتوفر فيها لتأسيسها ومن بينها نذكر:

أ- أن تتخذ شركة الاعتماد الإيجاري شكل شركة مساهمة وطبقا للشروط المحددة في التشريع.
ب- أن لا يقل رأسمالها لاجتماعي عن 100 مليون دج دون أن يقل المبلغ المكتتب عن 50 بالمائة من الأموال الخاصة .

ج- وأوجب نفس النظام أنه لا يكون مؤسسو ومسيرو أو ممثلو شركة الاعتماد الإيجاري موضوع أي منع.

د- حصولها على الاعتماد: عقب الانتهاء من إجراءات التأسيس المحدد قانونا يتعين على متعهدي الشركات الإيجارية تقديم طلبها مرفقا بالملف الكامل لمجلس النقد والقرض الذي يتولى الرقابة القبلية من خلال مدى التزام المتعهدين واحترام الأحكام القانونية الواجب تطبيقها ففي حالة ما إذا قرر قبولها حسب النظام 96-06 فإنه يتعين على مجلس النقد

¹- هشام بن شيخ، الإعتماد الإيجاري للعقارات، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، جامعة قاصدي مرباح، وقلة، 2007، ص 34.

²- د/ هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، الطبعة الثانية، مكتبة الإشعاع، د ب ن، 1998، ص 119.

والقرض في حالة قبول الملف إيداء موافقته في غضون شهرين من تاريخ تقديم كل العناصر المكونة للملف ونظرا لأن المادة 10 من نفس النظام تشترط وجوب نشر الاعتماد الإجاري في الجريدة الرسمية مما يفهم منه أن مجرد السكوت لايعتبر موافقة وإنما لابد من تدخل ايجابي لمجلس النقد والقرض.¹

وفي حالة الرفض لسبب جدي لايمكنها تقديم طلب ثاني إلا بعد مضي 10 أشهر من تبليغ القرار بالرفض، وفي حالة رفض طلب الاعتماد الثاني يجوز لشركة الاعتماد الإجاري رفع طعن قضائي أمام مجلس الدولة خلال 60 يوم من تبليغ قرار الرفض، ويمارس مجلس النقد والقرض رقابة على شركة الاعتماد الإجاري أثناء ممارسة نشاطها حيث يمكنه سحب الاعتماد في حال توافر سبب من الأسباب المذكورة في المادة 140 من نفس النظام كما يمكن للجنة المصرفية سحب الاعتماد كعقوبة تأديبية في حال ارتكابها مخالفة جسيمة وفقا لأحكام قانون النقد والقرض أو مخالفة الالتزام الملغى على عاتق شركة الاعتماد الإجاري.²

ومن أمثلة شركات الاعتماد الإجاري في الجزائر التي تحصلت على الاعتماد الإجاري هي: شركة السلام لإيجار التجهيزات ولوازم العتاد الفلاحي SALEM وهي شركة عمومية ذات أسهم تعتبر فرع للصندوق الوطني للتعاون الفلاحي SAMA بنسبة 90 بالمائة، والهولدينغ بنك عمومي للميكانيك بنسبة 10 بالمائة شركة ASL أنشأت بمشاركة البنك الخارجي ومجموعة البركة تهدف إلى تمويل الواردات بالعملة الصعبة. وشركة القرض الإجاري لتمويل قطاع الصيد البحري والفلاحة أسست بمساهمة كل من الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي والشركة الوطنية المتخصصة في صناعة الآلات الفلاحية والشركة المتخصصة في بناء وإصلاح تجهيزات الصيد البحري.³

¹ - هشام بن شيخ، المرجع السابق، ص 37.

² - شيخاوي اليامنة، النظام القانوني لعقد الاعتماد الاجباري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2012-2013، ص 57.

³ - عيسى بخيت، المرجع السابق، ص 60.

أما بالنسبة للمشرع المصري فإنه وعلى عكس المشرع الجزائري فقد كان يسمح للمؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري بأن يكون من الأشخاص الطبيعيين، فضلا عن الأشخاص المعنويين. حيث عرفت المادة الأولى من القانون التأجير التمويلي المصري رقم 95-95¹ المذكور المؤجر بأنه: " كل شخص طبيعي أو اعتباري يباشر عمليات التأجير التمويلي، بعد قيده طبقا لأحكام هذا القانون، ويجوز أن يكون المؤجر بنكا إلا إذا رخص له في مجلس إدارة البنك المركزي بالشروط والأوضاع التي يحددها الترخيص بذلك"² والذي عدل في 2001 أين منع الأشخاص الطبيعية من مباشرة عمليات الاعتماد الإيجاري.

الفرع الثاني: المستأجر :

إن عقد الاعتماد الإيجاري مثله مثل باقي العقود الملزمة للجانبين، يشترط وجود طرفين حتى يتم توافق وتبادل الأداء بينهما ويعتبر المستأجر ثاني عنصر فعال في العقد، وهو من يبادر بإبرام العقد مدفوعا بذلك خلف حاجته الملحة على معدات محددة، مما يدفعه للاتصال بالمؤجر والتفاوض معه³.

أولا: تحديد المستأجر

استنادا للمادة الأولى من الأمر 96-09 أن المستأجر هو كل متعامل اقتصادي جزائري أو أجنبي، شخصا طبيعيا أو معنويا تابعا للقانون العام أو الخاص، وعليه يجوز لأي شخص طبيعي أو اعتباري جزائري أو أجنبي أن يكون طرفا مستأجرا في الاعتماد الإيجاري. كما لا يشترط فيه أن يكون تاجرا وإنما قد يكون من أصحاب المهن الحرة أو الحرفيين أو المزارعين، طالما أنه سيستغل الأصل المؤجر في نشاط إنتاجي أو مهني⁴.

¹- القانون المصري 95-95 المؤرخ في 2 يونيو 1995، المتعلق بالإيجار التمويلي، ج ر المصرية ع 22 مكرر.

²- بن بريح أمال، عقد الاعتماد الإيجاري كآلية قانونية للتمويل، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون، جامعة ملود معمري، تيزيوزو، 2015، ص 122.

³- هشام بن شيخ، المرجع السابق، ص 39.

⁴- أ/ ليلي بعتاش، عقد الاعتماد الإيجاري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة باتنة، عدد 33، جوان 2010، ص 221-ص 222.

ويتضح لنا أن المشرع الجزائري وافق المشرع الفرنسي في استبعاد المستهلك الذي يستأجر أصولاً لأغراض شخصية استهلاكية عن مجال تطبيق أحكام الأمر 96_06 المتعلق بالاعتماد الإيجاري. وهذا يعني أنه بإمكان المستأجر استئجار معدات وآلات لأغراض استهلاكية غير أن ذلك يخضع لأحكام القواعد العامة التي تنظم هذه العلاقة¹.

ثانياً: أهلية المستأجر :

إذا كان المستأجر شخصاً طبيعياً يجب أن تتوفر فيه أهلية التصرف لأنه يقوم أثناء فترة الإيجار بسداد الأجرة التي غالباً ما تكون مرتفعة عن القيمة الإيجارية في عقد الإيجار العادي²، وهو بلوغ سن الرشد كما هو منصوص في ق م ج سن 19 سنة كاملة ومتمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه³.

وورد استثناء عن الأصل فإن الأعمال التي يباشرها المستأجر التاجر تكون صحيحة إذا كان مرشداً حسب نص المادة 5 من ق ت ج⁴.

وإذا كان شخصاً معنوياً يجب أن يكون قد تم تأسيسه وفقاً للشكل الذي حدده القانون، ويقوم بإبرام عقد الاعتماد الإيجاري ممثل عن الشخص المعنوي المستأجر، يكون مزوداً بصلاحيات إبرام العقود باسمه، وذلك وفقاً للنظام القانوني الذي يخضع له ذلك الشخص المعنوي، وتكفي بالنسبة إلى الممثل القانوني أهلية الإدارة، على اعتبار أن الالتزامات التي يترتبها عقد الاعتماد الإيجاري، تنصرف إلى الذمة المالية للشخص المعنوي المستأجر الذي يتمتع بالاستقلال الإداري والمالي⁵.

¹ - هشام بن شيخ، المرجع السابق، ص 40.

² - د/ الياس ناصيف، العقود الدولية عقد الليزنغ أو عقد التأجير التمويلي في القانون المقارن، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2008، ص 228.

³ - المادة 4، من الأمر 75-58، المرجع السابق.

⁴ - الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 أكتوبر 1975، المتضمن القانون التجاري، ج ر ج ع 101، بتاريخ 19 ديسمبر 1975، المعدل والمتمم.

⁵ - د/ الياس ناصيف، المرجع السابق، ص 228.

المطلب الثاني: تلاقى إرادتي طرفي عقد الاعتماد الإيجاري

يتم التعاقد بارتباط الإيجاب الصادر من أحد المتعاقدين بقبول الآخر بعد أن يتحقق كل منهما في الآخر بمجموعة من الضوابط، وفي هذا المقام يتضح عدم واقعية النظرة التقليدية للعقد باعتباره توافقاً لإرادتين متطابقتين على إحداث أثر في المعقود عليه في ذات المكان والزمان وذلك نظراً لما تتطلبه عقود الاعتماد الإيجاري من تفاوض قد يمتد وقتاً ليس بالقصير لكي يتمكن الأطراف من الإحاطة على نحو شامل بكل جوانب العقد الاقتصادية والقانونية والفنية¹ وما يتميز بهمن خصوصية .

الفرع الأول: البيانات التي يلتزم المستأجر بتقديمها إلى المؤجر:

يتقدم المستأجر إلى المؤجر بطلب يحدد فيه الأصول التي يرغب بهاو باعتبار المؤجر تاجراً يهدف إلى تحقيق الربح فيطلب منه تقديم البيانات والمستندات التي تؤكد له قدرته على تحمل أعباء التزامات العقد وبعد دراستها والتأكد منها تتخذ قرارها إما بقبول طلب التمويل وتشرع بالتفاوض مع المستأجر حول العقد، وإما أن ترفض طلب التمويل وإما أن تقبل بعد أن يقدم من جديد ما يؤكد قدرته، كطلبها منه تقديم كفيل مقدر أو زيادة الضمانات²، ويلتزم بتقديم البيانات التالية:

أولاً: دراسة الحالة المالية للمستأجر:

يتعين على المستأجر أن يضع في طلب التمويل كافة البيانات المتعلقة بشخصه من حيث كونه شخصاً طبيعياً أو معنوياً وفي الحالة الأخيرة يذكر اسم الشركة، شكلها القانوني، وحجم رأسمالها ورقم قيدها بالسجل التجاري، بيان أسماء المديرين والشخص الذي يتولى عملية التمويل³، كما يجب عليه توضيح موقفه الضريبي، والمعلومات البنكية، وأن يرفق

¹- د/ نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، ب ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2005، ص 229.

²- د/ محمد عايد الشوابكة، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر

والتوزيع، عمان، 2011، ص 115.

³- د/ هاني محمد دويدار، المرجع السابق، ص 241.

ميزانية سنوات مالية سابقة على تاريخ طلب التعاقد والحسابات الختامية، وقدرته المالية على تحمل أقساط الإيجار المستقبلية¹.

ثانياً: دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع الاستثماري:

يجب على المستفيد الإدلاء إلى المؤجر ببيانات تتعلق بالمشروع المراد تمويله من حيث (طبيعة النشاط، حجم الأعمال، العملاء التاليين، التعاقد، حجم الصفقات، نمط الإنتاج إذا كان النشاط موسمياً) وكذلك بيانات تتعلق بعناصر استغلال داخل المشروع من بينها (حجم العمالة، مراكز الأعمال، عدد الفروع ومواقعها، فضلاً عن ضرورة الإدلاء بتفاصيل الأصول العقارية للمنشأة بما في ذلك سند الحيازة والانتفاع)².

كذلك يلتزم بتقديم البيانات المتعلقة به وبمشروعه كاسمه واسم التجاري والسيولة النقدية المتوافرة والمتوقعة ومجموع الأموال العقارية والمنقولة التي يملكها هو ومشروعه ونوع الشركة وتاريخ نشأتها ورأسمالها وعدد الشركاء ومدى مسؤولية كل منهم وطبيعة النشاط الذي يمارسه والأشخاص المخولين بالإدارة ونبذة عن نظام المشروع الداخلي والموارد المالية غير تلك المتوقعة من عقد الاعتماد الإيجاري. وتلك المعلومات ذات الطابع المالي كالميزانية والنظام الضريبي الخاضعة له الشركة والإعفاءات الممنوحة لها والقروض التي أبرمها أو المتوقع إبرامها³، وهذا عن طريق مجموعة من النسب الجوهرية اقتصادية ومالية.

الفرع الثاني: أسس التعاقد

كون أن المؤجر يتخذ قراره بقبول تمويل المستأجر أو عدم تمويله بعد فحص ودراسة المعلومات والمستندات المقدمة من قبل الأخير، فإنها تحرص على التأكد من قدرة المشروع المستفيد على أداء القيمة الإيجارية التي سيتم الاتفاق عليها بعد إبرام عقد الاعتماد الإيجاري لاسيما وأن هذا العقد يمتد لفترة زمنية طويلة نسبياً لذا يضع المؤجر أسساً معينة لقبول تمويل

¹د/ نجوى إبراهيم البدالي، المرجع السابق، ص231.

²هشام بن شيخ، المرجع السابق، ص46.

³د/ محمد عايد الشوابكة، المرجع السابق، ص115-ص116.

المستأجر منها ما هو خاص بالموقف المالي للمشروع المستفيد¹ ذلك من خلال معرفة حجم السيولة النقدية لديه ،وكذا مدى بلوغه حدالتشبع الائتماني الذي يتضح من خلال،مضاهاةأعبائه المالية برقم أعماله ،و أخيرا مدى ربحية المشروع المستفيد².ومنها ما هو خاص بأوصاف المال المؤجر من خلال معرفة المؤجر المعلومات الخاصة بالموصفات الفنية لهذا الأصل وقدرته التشغيلية ومعدل اضمحلاله الاقتصادي المتوقع وخاصة أن مدة العقد قد تستغرق العمر الاقتصادي المفترض لهذا الأصل ،ويتحقق لها ذلك من خلال دراسة المعلومات المرفقة بطلب التمويل³.

المبحث الثاني: المحل والسبب في عقد الاعتماد الإيجاري:

إن محل العقد في عقد الاعتماد الإيجاري له طابعه الخاص والذي يساهم في تأكيد خصوصية العقد فيجب أن يكون من الآلات والمعدات الإنتاجية بشرط أن تخصص للاستعمال المهني ،كما يجب أن يكون لأسباب مشروعة غير مخالفة للنظام العام والآداب العامة وذلك قصد النهوض بالاقتصاد من خلال هذه العملية .

حيث سنعرض في هذا المبحث مطلبين ، ندرس في المطلب الأول محل عقد الاعتماد الإيجاري أما المطلب الثاني فنخصصه للسبب في عقد الاعتماد الإيجاري وهي كالتالي :

المطلب الأول: المحل

المحل في عقدا الاعتماد الإيجاري مزدوج فهو بالنسبة للالتزامات المستأجر يتمثل في الأجرة والتي تقابل انتفاعه بالأصول المؤجرة .أما المحل بالنسبة للالتزامات المؤجر فيتمثل في تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر ،وهذا ما سنتطرق له في الفرعين الآتيين⁴.

¹-د/ نجوى إبراهيم البدالي،المرجع السابق،ص231-ص232.

²-حوالف عبد الصمد ،الإطار القانوني لعقد الإيعتماد الإيجاري(الليزنج)-دراسة مقارنة،مذكرة لنيل شهادة الماجستير،تخصص عقود ومسؤولية،جامعة أبو بكر بالقائد ،تلمسان ،2008-2009، ص53.

³-د/ نجوى إبراهيم البدالي، المرجع السابق، ص 232.

⁴-م/ زياد أبو حصوة ،المرجع السابق ،ص146.

الفرع الأول: المأجور (الأصل المؤجر)

إن المعقود عليه في عقد الاعتماد الإيجاري هو المأجور وهو عبارة عن كل مال منقول أو غير منقول ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية يكون محلا للعقد وفقا لما تنص عنه المادة 1 الفقرة 3 من الأمر 96-09.

أولا :أنواعالأموال المؤجرة:

وهي ثلاث أنواع،النوع الأول العقارات وتعرف بأنها كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله بدون تلف ،وكل ماعدا ذلك فهو منقول¹ وهي تنقسم كذلك إلى عقارات بالتخصيص وعقارات بطبيعتها ،أما النوع الثاني فهو المنقولات ويعرفونها أنها كل شيء يمكن نقله بدون تلف حسب نص المادة 633 من ق م ج وهي بدورها تنقسم إلى منقولات مادية ومنقولات معنوية، أما النوع الثالث فهو المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية.

1-الأصول المنقولة :

يرد عقدالاعتماد الإيجاري على الأصول المنقولة أيا كانت طبيعتها طالما أنها ستخصص لاستعمال مهني ومتى كانت هذه المنقولات مخصصة للاستغلال كأصلا إنتاجي،فلا يهم بعد ذلك نوع الاستغلال سواء أكان تجاريا أم صناعيا أو حرفيا أو زراعيا أو مهنيا أما إذا كانت مخصصة للاستهلاك أو الاستعمال الشخصي فلا تخضع بالتالي لأحكام عقد الاعتماد الإيجاري . وتنقسم إلى قسمين²:

أ-المنقولات المادية

من الأموال المنقولة المادية التي يمكن أن تكون موضوعا لعقد الاعتماد الإيجاري،العقاد والآلات والأدوات والأجهزة ،وكافة التجهيزات اللازمة للقيام بنشاط إنتاجي ،سواء كان يتعلق بإنتاج سلع أو تقديم خدمات ،وسواء كان تجاريا أو صناعيا أو زراعيا أو مهنيا أو حرفيا .

¹المادة 683 من الأمر 75-58 المرجع السابق.

²د/ بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق ،ص149.

والعبرة في هذا المجال ليست في طبيعة المنقول في ذاته، وإنما بالغرض الذي يخصص له تبعاً لنشاط المستأجر فأجهزة الحاسوب الآلي مثلاً يمكن أن تكون موضوعاً لعقد الاعتماد الإيجاري إذا كان المستأجر يستخدم الأجهزة والآلات لغرض شخصي فلا يكون تأجير الأجهزة والآلات المذكورة موضوعاً لهذا العقد، بل تكون موضوعاً لعقد إيجار عادي، ومن هنا يمكن القول بأنه لا توجد منقولات تستبعد بعينها من نطاق الاعتماد وإنما العبرة بالمرجع الذي نستأجر من أجله¹.

ب- المنقولات المعنوية:

المنقولات المعنوية هي أشياء لا تقع تحت حواس الإنسان ولكن فقط يمكن تصويرها كأفكار وبراءات الاختراع والعلامات التجارية والرسوم والنماذج الصناعية وغيرها، وهي أيضاً أشياء لا ينطبق عليها معيار التفرقة الذي يتخذ للتمييز بين العقار والمنقول من حيث إمكانية نقلها من مكان لآخر دون تلف، فهي أشياء لا يمكن نقلها كغيرها من أشياء المادية. إنما أحقها المشرع حكماً بالمنقولات لأنها أقرب إليها من العقارات ولأنه نص على كل ما عدا العقار فهو منقول المادة 283 فقرة 2 م².

2- العقارات :

ويشترط في العقارات التي يرد عليها عقد الاعتماد الإيجاري أن تكون لازمة لمباشرة نشاط إنتاجي سلمي "كالمصانع أو نشاط خدمي كالفنادق والمسارح والمستشفيات..."، سواء كانت هذه العقارات مملوكة من قبل المؤجر أو تم إقامتها على نفقتها بقصد تأجيرها للمستأجر طبقاً للمواصفات الفنية التي حددها الأخير ولا يشترط في الأصول الإنتاجية محل عقد الاعتماد الإيجاري أن تكون جديدة وإنما يمكن أن تكون مستعملة³. وهي تقسم إلى قسمين :

¹- د/ الياس ناصيف، العقود الدولية عقد اليزنغ أو عقد التأجير التمويلي في القانون المقارن، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2008، ص190.

²- خدوش الدراجي، المرجع السابق، ص90.

³- د/ نجوى إبراهيم البدالي، المرجع السابق، ص240-ص241.

أ- العقار بطبيعته

ليقوم المؤجر بذلك فلا بد من الحصول على قطعة أرض المخصصة لبناء مشروع مهني لا للاستهلاك الشخصي ويشهد العمل في هذا بصدد فرضيتين مختلفتين :
 يتمثل الأول في ملكية الغير للأرض بينما يتمثل الثاني في ملكية المستفيد ذاته لهذه الأرض، فإذا كانت الأرض مملوكة للغير يملكها المؤجر عن طريق الشراء من الغير، ولكن يلاحظ أن المؤجر كثيرا ماتعلق شرائه للأرض على شرط حصوله على ترخيص إداري لازم للبناء وذلك حتى تتفادى تملك الأرض في حالة استحالة المضي بتنفيذ الاتفاق المبرم بينه وبين المستفيد¹.

أما إذا كانت الأرض مملوكة للمستأجر فلا شك أن دور المؤجر يقتصر على تمويل البناء، ومع ذلك يلجأ الطرفان إلى إبرام عقد خاص بإيجار الأرض إلى المؤجر يكون سنداً له بملكية المباني المقامة على هذه الأرض طوال مدة الإيجار، ويتضح من ذلك مدى حرص المؤجر تملك المباني التي تقوم بتأجيرها للمستأجر²، وهذا ما تطرقت له المادة 8 من الأمر 96-09 التي حددت طرق انتقال الملكية من المؤجر إلى المستأجر على سبيل الحصر.
 كذلك يشمل الوعاء العقاري المبني والأراضي التي تكون موضوعاً لعقد الاعتماد الإيجاري.

ب- العقار بالتخصيص:

هي منقولات بحسب أصلها وطبيعتها لكنها رصدت لخدمة عقار مملوك لنفس مالك المنقولات وتظل لها صفة العقار بالتخصيص طالما بقيت مخصصة لخدمة العقار³.

¹- عيسى بخيت، المرجع السابق، ص 72.

²- المرجع نفسه، ص 72.

³- د/ محمد عايد الشوابكة: المرجع السابق، ص 137.

ويشترط إذا لكي نكون بصدد عقار بالتخصيص توافر شرطين رئيسيين وهما اتحاد المالك، أي ثبوت ملكية شخص واحد لكل من المنقول والعقار، والثاني هو تخصيص المنقول لخدمة العقار أو استغلاله وإن لم يكن التخصيص دائماً أو ضرورياً لخدمة العقار أو استغلاله. وتجدر الإشارة بخصوص الأراضي الجرداء أنها لا يمكن أن نجدها محلاً لعقد الاعتماد الإيجاري، كذلك الأمر بالنسبة للعقارات بحسب الموضوع لأنها مجردة غير ملموسة.

3- المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية :

نص المشرع على أنواع أخرى من الأصول المؤجرة التي تصلح أن تكون محلاً لعقد الاعتماد الإيجاري وذلك الأمر 96-09 سالف الذكر أنه يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري المتعلق بمحل تجاري أو بمؤسسة حرفية سنداً يمنح، من خلاله طرف يدعى المؤجر على شكل تأجير، مقابل الحصول على إيجارات ولمدة ثابتة، لصالح طرف يدعى المستأجر محلاً تجارياً أو مؤسسة حرفية¹.

لم يرد تعريف المحل التجاري موحد سواء من الناحية الفقهية أو من الناحية التشريعية فالمشرع اكتفى بتعداد عناصره في القانون المدني أنه تعد جزء من المحل التجاري الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري. ويشمل المحل التجاري إلزامياً عملاءه وشهرته، كما يشمل أيضاً سائر الأموال الأخرى اللازمة لاستغلال المحل التجاري كعنوان المحل والاسم التجاري والحق في الإيجار والمعدات والآلات والبضائع وحق الملكية الصناعية والتجارية كل ذلك ما لم ينص على خلاف ذلك².

والجدير بالملاحظة أن العناصر المعنوية والمادية المكونة للمحل التجاري لا يعني بالضرورة توافرها جميعاً في محل ما، فقد تكثر أو تقل حسب أهمية نشاط المحل التجاري لكن يجب أن يشتمل المحل التجاري على حد أدنى من هذه العناصر فيشمل إلزامياً عملاءه وشهرته بحسب نص المادة 78 سالف الذكر.

¹-المادة 9 من الأمر 96-09، المرجع السابق.

²-المادة 78 من الأمر 75-58، المرجع السابق.

فالمحل التجاري يتشابه مع المؤسسة الحرفية في أن كل منهما مال منقول معنوي غير أنها تختلف عنه في نوع النشاط فمجال النشاط الحرفي يعتمد على مهارة صاحب المؤسسة إذ يطغى عليه العمل اليدوي والمهارة الذاتية للحرفي¹.

ثانياً: شروط المأجور :

تتمثل شروط المأجور في عقد الاعتماد الإيجاري وهي:

1- أن يكون ممكناً وموجوداً في الحاضر أو المستقبل: فالعقد لا يكون صحيحاً إلا إذا كان محله موجوداً وقت إبرام العقد ويمكن أن يكون مستقبلاً بشرط أن يكون محققاً وهذا ماذهب إليه المشرع الجزائري حيث نص في المادة 92 من ق م ج على أنه: "يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً ومحققاً".

2- أن يكون معيناً وقابلًا للتعيين: ويكون الشيء محدد عندما تتضمن بنود العقد كل مواصفاته بشكل لا مجال فيه للشك أو التردد حوله أو حول الأداء المطلوب .

3- أن يكون قابلاً للتعامل فيه: غير مخالف للنظام العام والآداب العامة².

4- أن يكون الأصل المؤجر ذو طابع مهني: يجب أن يكون المأجور من الأشياء غير القابلة للاستهلاك لأن عقد الاعتماد الإيجاري يلزم المستأجر برد المأجور عند انتهاء مدة العقد في حال عدم إعمال رغبة بالشراء والشيء القابل للاستهلاك لا يقبل الرد، لأنه يستهلك بمجرد أول انتفاع به، وها العتاد ينقل إلى المستأجر حق الانتفاع بالمأجور خلال مدة العقد، ويلزم المستأجر برد المأجور عند انتهاء مدة العقد في حال عدم رغبته بشراء منقولات أو عقارات ذات طابع مهني.

¹خدوش الدراجي، المرجع السابق، ص 97.

-د/ مسعود محمودي: أساليب وتقنيات إبرام العقود الدولية، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، 09-2006، ص 119.

الفرع الثاني: الأجرة والمدة:

تمثل الأجرة في عقد الاعتماد الإيجاري جزءا لمقابل الإنتفاع بالأصل المؤجر وجزءا مقابل النفقات المالية والإدارية والفائدة المقررة من ثمن شراء الأصل، بالإضافة إلى هامش ربح يحصل عليه المؤجر التمويلي كما أن هذا العقد من عقود المدة ينقصد لمدة معينة يحددها طرفاه احتراما للطابع المؤقت للاعتماد الإيجاري، فهو من العقود المحددة المدة وهو ما سوف نفصل فيه كما يلي:¹

أولاً: الأجرة

الأجرة هي محل التزام المستأجر، ويشترط فيها ما يشترط في أي محل للالتزام أن تكون موجودة ومشروعة ومعينة أو قابلة للتعيين، أما الوجود والمشروعية فلا جديد يقال بشأنهما في ذلك شأن المأجور محل العقد²، لكن في هذا العقد الأجرة التي يدفعها المستأجر التمويلي حسب المشرع الجزائري تحدد بالنظر إلى عدة عناصر هي :

1- سعر شراء الأصل المؤجر مقسما إلى مستحقات متساوية المبلغ مضاف القيمة المتبقية التي يجب دفعها عند مزاولة حق الخيار بالشراء، لذلك فإن مدة العقد أيضا تحدد بالنظر إلى العمر الاقتصادي لأصل وهذا حتى تكون مناسبة من أجل استرداد المؤجر التمويلي لثمن شراءها، (ضرورة الرجوع إلى فكرة الإهلاك الاقتصادي لإهلاك المالي والإهلاك الضريبي).

2- أعباء استغلال المؤجر المتصلة بالأصل موضوع العقد، أوكل ما يتعلق بوضع الأصل تحت تصرف المستأجر التمويلي كالتركيب والنقل، ورسم التسجيل إذا كان الأصل المؤجر من الآلات والمعدات ووسائل الإنتاج .

3- هامش يطابق الأرباح أو الفوائد المكافئة للمخاطر المرتبة على القروض والموارد الثابتة المخصصة لاحتياجات عملية الاعتماد الإيجاري.³

¹-د/ بسام هلال مسلم القلاب: المرجع السابق، ص157-ص159.

²-مرجع نفسه، ص157.

³-المادة 14 من الأمر 96-09، المرجع السابق.

كما ترك المشرع على طرفي العقد تحديد بدل الإيجار ،ويمكن أن يختلف هذا البديل من مدة إلى أخرى ،سواء كان ذلك التغيير زيادة أو نقصانا وذلك بنص المادة 15 من الأمر 96-09 أنه : "تحدد الإيجارات حسب نمط متناقص أو خطي استنادا إلى مناهج متعددة". كما ترك للطرفين أيضا تحديد مواعيد دفع لبدل ومكان الدفع والتاريخ الذي يبدأ فيه تنفيذ هذا الالتزام¹.

غير أن هذا العقد نظرا لطبيعته الخاصة يتضمن مميزات بشأن دفع بدل الإيجار ،من أهمها أن هذا البديل عادة ما يكون مرتفعا مقارنة بمثله في الإيجار العادي . والسبب في ذلك هو أنه يدخل تقدير بدل الإيجار في عقد الاعتماد الإيجاري مقابل الانتفاع بالأشياء المؤجرة ،كما هو الأمر في جميع عقود الإيجار ،و بالإضافة إليه نسبة معينة تقابل إهلاك الأموال الموضوع العقد ،وتكاليف إبرام العقد ،ونسبة معينة من الأرباح التي يرغب المؤجر في الحصول عليها ،عن طريق تمويل المشاريع ،وهي ما تسمى بهامش الربح،والفائدة المقررة عن ثمن تملك المؤجر للأصول المؤجرة ،والمصاريف الإدارية وسواها.

وغالبا ماتحتفظ المؤسسة المالية المؤجرة ،بحقها في تعديل البديل،إذا تغيرت أسعار الأشياء ،طالما أن نسبة من استهلاك هذه الأشياء تدخل في تكوين البديل .وقد يدفع البديل على أقساط يحددها العقد ،كما لو كانت شهرية أو سنوية ،وغالبا ما يشترط دفع البديل مقدما تلزمه بدفعها ،كما يمكنها أن تطلب بإلغاء العقد أو فسخه².

ثانيا :المدة

تختلف مدة عقود الاعتماد الإيجاري بحسب ما إذا كانت واردة على منقولات مادية أو عقارات أو منقولات معنوية ،ففي مجال تمويل المعدات الإنتاجية ،يجري العمل على تحديد المدة الإيجار على ضوء عنصرين :

¹-د/ الياس ناصيف ،المرجع السابق ،ص303.

²-المرجع نفسه،ص303.

الأول: هو العمر الاقتصادي للمعدات، والثاني يتحدد بأحكام العمر الاقتصادي للمعدات ومدتها¹، وقد أشار المشرع الجزائري على هذا من خلال الأمر 96-09 التي تنص على أنه: "يمكن أن توافق مدة الإيجار المدة المتوقعة للعمر الاقتصادي للأصل المؤجر، كما يمكن أن تحدد استنادا إلى قواعد الاستهلاك المحاسبية و/أو الجباية المحددة عن طريق التشريع، والمتعلقة بالعمليات الخاصة بالاعتماد الإيجاري"².

أما في شأن العقارات ونظرا لامتداد عمرها الاقتصادي (بالنسبة للمباني) فترة طويلة من الزمن، يعود العمل إلى ممارسات البنوك ومؤسسات الائتمان في شأن القروض طويلة الأجل المخصصة للاستثمارات عقارية، والتي تكون في الغالب مضمونة برهن رسمي على العقارات الممولة، ولذلك تتراوح مدة الاعتماد الإيجاري العقاري بين 15 عام و 20 عام، وإذا كان عقدا الاعتماد الإيجاري واردة على منقول معنوي، فيراعي في المقام الرئيسي مدة الاحتكار القانوني المقرر له، كما هو الشأن في براءات الاختراع مثلا³.

الأصل في عقد الاعتماد الإيجاري أن مدة الإيجار فيه تكون غير قابلة للإلغاء. ولعدم قابلية مدة العقد للإلغاء أهمية فهي الشرط الرئيسي في العقد الذي بمقتضاه يعمل المتعاقدان على التوفيق بين أحكام الإيجار والمعطيات الاقتصادية.

لذلك يلتزم المستأجر بدفع بدل الأجرة طيلة مدة الانتفاع إلى حين انقضاء هذه المدة، والهدف من عدم قابلية مدة عقد الاعتماد الإيجاري للإلغاء، هو ضمان حصول المؤجر التمويلي على إجمالية الأجرة وهو ما يؤكد أن هذه الأجرة في نظر المؤجر التمويلي هي دين لا يقبل الانقسام تتم ترجمتها قانونا بعدم قابلية مدة الإيجار للإلغاء هذا من جهة ومن جهة أخرى

¹-د/ هاني دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلي، د ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1999، ص 101.

²-المادة 2، من الأمر 96-09، المرجع السابق .

³-د/ هاني دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص 101-102.

تمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور، وتكفل له الاستقرار القانوني والمادي لمشروعه الإنتاجي¹.

المطلب الثاني: السبب:

تتجه إرادة المتعاقدين إلى تحقيق غاية معينة، كما يتعين أن يكون هذا الباعث الدافع إلى التعاقد مشروعاً، وعقد الاعتماد الإيجاري كسائر العقود الأخرى يخضع لهذا المبدأ العام، فإذا تخلف السبب أو كان الباعث الدافع للتعاقد مخالف للنظام العام والآداب العامة أصبح العقد باطلاً لتخلف ركن من أركانه².

والسبب باعتباره ركناً يجب توافره في عقد الاعتماد الإيجاري فإنه بدوره يجب أن يتضمن مجموعة شروط حتى يكون صحيحاً وباعتباره الغرض الذي يهدف طرفا العقد إلى تحقيقه جراء هذا التعاقد فإنه يجب أن نبحت فيه على النحو التالي :

الفرع الأول: الشروط العامة التي يجب توافرها في السبب

يجب أن يكون السبب مباحاً، وهو يعتبر كذلك، إلى أن يثبت عدم مشروعية السبب بكافة طرق الإثبات وترتب على عدم مشروعية السبب بطلان العقد بطلاناً مطلقاً، كما لو كان الهدف من استئجار الأشياء هو استعمالها في أغراض تخالف النظام العام والآداب العامة³.
ونص المشرع الجزائري في القانون المدني بنص المادة 97 ق م ج "إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو الآداب كان العقد باطلاً".

ويشترط في السبب أن يكون موجوداً أو أن يكون صحيحاً ويعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك، فإذا قام الدليل على صورة السبب فعلى من يدعي أن للالتزام سبباً آخر مشروعاً أن يثبت ما يدعيه⁴، وهذا وتعد أسباب

¹-د/ بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص161.

²-د/ علي سيد قاسم، المرجع السابق، ص107.

³-د/ الياس ناصيف، المرجع السابق، ص227.

⁴- المادة 98 من الأمر 75-58، المرجع السابق.

عقد الاعتماد الإيجاري بصورة عامة أسبابا اقتصادية على إعتبار أن هذا العقد يستهدف أساسا عملية التمويل¹.

الفرع الثاني: أسباب إبرام عقد الاعتماد الإيجاري بالنسبة لطرفي العقد

يختلف سبب التزام المستفيد عن سبب التزام المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري :
 أولا :سبب التزام المستفيد (المستأجر) في عقد الاعتماد الإيجاري يتمثل في :التزام المؤسسة المالية المؤجرة بأن تضع تحت تصرف المستفيد شيئا ينتفع به مدة محددة لقاء أجره يتفق عليها فيستخدم المشروع المستفيد هذه الأشياء المؤجرة ،كما لو كان مالكها هذا من ناحية ومن ناحية أخرى تتعهد المؤسسة المالية بأن تبيع هذه الأشياء المؤجرة للمستفيد (المستأجر) عند نهاية مدة الإيجار المتفق عليها متى رغب هذا الأخير في ذلك لقاء سداد القيمة المتبقية إذ يؤخذ في الإعتبار عند تقدير الثمن ما سبق دفعه من أجره طوال مدة عقد الإيجار .

ثانيا :سبب التزام المؤجر في هذا العقد هو استثمار أمواله ،حيث يقوم بشراء الأموال ويسترد المبالغ المدفوعة مع فوائدها والأرباح عن طريق بدلات الإيجار طول مدة العقد.إذا كان الهدف من شراء الأموال شيئا آخر غير وضعها تحت تصرف المستأجر ،على سبيل الإيجار ،بطل العقد لانعدام السبب.

ويترتب على بطلان عقد شراء موضوع العقد بطلان العملية كلها ،على إعتبار أن بطلان عقد الشراء يعني تخلف موضوع عقد الاعتماد الإيجاري ،وبالتالي بطلان هذا العقد تبعا لذلك².

ففي حالة ما إذا وفا المؤجر بكل التزاماته الناشئة في هذا العقد ونقل إلى المستأجر كل حقوقه فإن هذا الأخير لا يستطيع أن يطالب بفسخ عقد الاعتماد الإيجاري أو بطلانه لانعدام

¹-د/ الياس ناصيف ،المرجع السابق ،ص226.

²-المرجع نفسه،ص227.

سبب جدي، ويسري هذا الحكم السابق في حالات هلاك الأشياء المؤجرة هلاكاً كلياً طالما أن هذا الهلاك لا يمكن إرجاعه إلى خطأ المؤجر¹.

¹ د/ على سيد قاسم، المرجع السابق، ص110.

خلاصة الفصل الأول:

تناولنا في هذا الفصل الشروط الموضوعية لعقد الاعتماد الإيجاري حيث عرضنا في المبحث الأول الرضا وذلك من خلال أطراف هذا العقد المتمثلين في المؤجر باعتباره (بنك أو مؤسسة مالية أو شركة الاعتماد الإيجاري) والمستأجر كونه متعامل اقتصادي سواء كان تاجرا أو صاحب مهن حرة والذي يقدم للمؤجر مجموعة من بيانات تثبت مركزه المالي والجدوى الاقتصادية لمشروعه الاستثماري .

أما بخصوص المبحث الثاني فتطرقنا فيه للمحل والسبب حيث نجد أن المشرع حصر المحل في الأصول المنقولة أو الأصول غير المنقولة أو المحلات التجارية أو المؤسسات الحرفية ويشترط في الأصل المؤجر أن يكون ذات طابع مهني ويتميز هذا العقد في كون مدته غير قابلة للإلغاء كما عرضنا سبب هذا العقد والذي يكون بصورة عامة سببا اقتصاديا.

الفصل الثاني: الشروط الشكلية لعقد الاعتماد الإيجاري:

كما سبق وإن رأينا في الفصل الأول أن عقد الاعتماد الإيجاري يستوجب توافر رضا طرفيه من المؤجر والمستأجر، كما يجب أن يكون السبب مشروع لا يخالف النظام العام والآداب العامة، وتعرفنا على محل الذي يستوجب إبرام هذا العقد .

لكن لا يكفي أن تتوافر الشروط الموضوعية لعقد الاعتماد الإيجاري فقط بل بالإضافة إلى ذلك أراد المشرع أن يحقق لعقود الاعتماد الإيجاري نوعاً من الإعلان فأخضعها لإجراءات شهر خاصة وهذا بالنسبة للعقود الواردة على المنقولات¹ و العقارات وكذا المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية، كما أوجب المشرع إجراءات الشهر المحاسبي لما له من أهمية لهذا العقود لا نستطيع أن نقوم بهذه الإجراءات دون أن نفرغها في مستند خطي² لحفظ البيانات الأساسية والرجوع إليه وقت النزاع كطريقة من طرق إثبات هذا العقد .

وللتعرف على هذا أكثر قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، المبحث الأول نعرض فيه الكتابة والشهر القانوني أما المبحث الثاني سنتطرق فيه الشهر المحاسبي لهذا العقد .

¹- د /علي سيد قاسم، المرجع السابق، ص110.

²- المرجع نفسه، ص110.

المبحث الأول: الكتابة والشهر القانوني لعقد الاعتماد الإجاري :

اعتبر القانون الجزائري عقد الاعتماد الإجاري عقد شكلي وهذا ما نستشفه عند قراءتنا للنصوص القانونية حيث اعتبر المشرع هذا العقد أنه عقد قائم على عقد إيجار بنص المادة 1 من الأمر 96-09 والمعروف على هذا الأخير أنه تستوجب فيه الشكلية بنص المادة 467 مكرر من ق م ج.

وحذا المشرع الجزائري حذو المشرع الفرنسي في عمليات الشهر حيث أوجب المشرع الفرنسي إجراء شهر عمليات الاعتماد الإجاري سواء إنصبت هذه الأخيرة على أصول منقولة أو عقارية بالمرسوم الصادر في 4 جويلية 1972¹.

وتأتى أهمية أن يضع المشرع وسيلة لإشهار عقد الاعتماد الإجاري، من شأنها إعلام الغير بطبيعة وضع يد المستأجر على المال المؤجر من جهة، وحتى تحفظ حقوق المؤجر على المال المؤجر باعتباره مالكا له من جهة أخرى².

وقد ارتأينا أن نبحث في هذا من خلال مطلبين، المطلب الأول يتضمن الكتابة أما المطلب الثاني الشهر القانوني .

المطلب الأول: الكتابة:

على الرغم من أن عقد الاعتماد الإجاري يستوجب لانعقاده توافر الأركان الموضوعية دون الحاجة لاتخاذ شكل معين، إلا أن العرف قد جري على كتابة هذا العقد تمهيدا لاتخاذ إجراءات شهره حتى يحتج به على الغير³ هذا ما نستشفه عند قراءة نص المادة 5 من الأمر 96-09 التي تنص على الإمضاء وهذا لا يكون إلا بسند خطي، كما أنه لا يعقل إشهاره بدون كتابته .

¹ - بن زيوش مبروك، الاحتفاظ بملكية المنقول المادي في عقد الاعتماد الإجاري، رسالة مقدمة لنيل درجة

دكتوراه الدولة في القانون الخاص، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007-2008، ص 109.

² - حوالف عبد الصمد، المرجع السابق، ص 70.

³ - د/ نجوى إبراهيم البدالي، المرجع السابق، ص 267.

وسنعرض فيما يلي الكتابة في أصول المنقولة والغير منقولة وأهمية الكتابة ودورها كوسيلة إثباتي المنقولات و ركنا للانعقاد في العقارات.

الفرع الأول: الكتابة في الأصول المنقولة والغير منقولة

تختلف الكتابة في عقد الاعتماد الإيجاري للمنقولات وعقد الاعتماد الإيجاري للعقارات.

أولا: الكتابة في المنقولات .

يجب كتابة هذا العقد لاتخاذ إجراءات شهره بقيده في السجلات الممسوكة من طرف مأموري ملحقات المركز الوطني للسجل التجاري ،وهذا ما يفهم من نص المادة 3فقرة2من المرسوم التنفيذي رقم 06-90¹ عندما أوجبت هذه المادة القيد في أجل ثلاثين يوم ابتداء من تاريخ إمضاء العقد ،فالكتابة هنا عرفية ،لأنه لو كانت الكتابة رسمية لنص المشرع صراحة على وجوب تحرير هذا العقد لدي الموثق ،أو الضابط العمومي².

ثانيا: الكتابة في العقارات

أما فيما يخص عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات ،فإن الكتابة الرسمية تطلبها طبيعة هذا الأخير حيث نصت المادة 2من المرسوم التنفيذي 06-91³ على ضرورة تحرير العقد لدى موثق عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة .

كما أن الوعد ببيع العقار الذي يتضمنه عقد الاعتماد الإيجاري يتطلب نفس الشكل وعليه يجب أن يفرغ عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة في شكل رسمي وإلا كان باطلا بطلانا مطلق⁴ .

¹ -المرسوم التنفيذي 06-90 المؤرخ في 20 فبراير 2006،الذي يحدد كفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، ج ر ج ع 10،المؤرخة في 26 فبراير 2006 .

² -عيسى بخيت ،المرجع السابق ،ص75-ص76 .

³ -المرسوم التنفيذي 06-91 المؤرخ في 20 فبراير 2006،الذي يحدد كفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، ج ر ج ع 10،المؤرخة في 26 فبراير 2006 .

⁴ -شيخاوي اليامنة ،المرجع السابق ،ص72 .

ويقصد بالرسمية هنا أن يحرر العقد لدى الجهة المختصة بذلك وهو الموثق والذي يجب عليه أن يظهر في هذا العقد معلومات من بينها: تعيين الموثق المحرر له، تحديد تاريخ العقد، تعريف المستفيد من هذا العقد وهو المستأجر، تحديد مدة العقد... الخ¹.

الفرع الثاني: أهمية الكتابة ودورها كوسيلة إثباتي المنقولات وركنا للاتعداد في العقارات:

إن النص على ضرورة شهر عقد الإعتماد الإيجاري بقيدته في سجل العقود يفترض فيه الكتابة التي تصبح ضرورية "عملا بالقاعدة الأصولية التي تقضي بأن كل ما لا يتم الواجب إلا به فهو واجب"².

وعليه تعتبر الكتابة في المنقول وسيلة لإثبات العقد وليست ركنا من أركانه³. وهنا نواجه إشكالية ما إذا كانت الكتابة هي الوسيلة الوحيدة لإثبات أم لا ؟.

الحقيقة أن الكتابة هي إحدى وسائل الإثبات وليست الوسيلة الوحيدة ولا سيما أن المشرع لم ينص على ضرورة الكتابة، إلا فيما بين المتعاقدين، ولا بالنسبة للغير. ومن ثم يجوز إثبات العقد بمختلف طرق الإثبات، وفقا للقواعد العامة، إلا أنه من الناحية الواقعية ومبدأ جري عليه العرف والتعامل، تعتبر الكتابة هي وسيلة إثبات عقد الإعتماد الإيجاري لأنها تحول دون إثارة المشكلات والمنازعات حول شروط العقد⁴.

المطلب الثاني: الشهر القانوني :

يخضع عقد الاعتماد الإيجاري الذي تتوفر فيه الشروط الموضوعية الصحيحة لإجراءات التسجيل في السجل الخاص المعد لهذه الغاية، ويحق عندها للجمهور الإطلاع على كافة البيانات المدونة في السجل، ويطلق على هذه العملية بالإشهار⁵، والتي نجدها في

¹- عيسى بخيت، المرجع السابق، ص76.

²- د/ نجوى إبراهيم البدالي، المرجع السابق، ص267-268.

³- د/ الياس ناصيف، المرجع السابق، ص233.

⁴- المرجع نفسه، ص233.

⁵- د/ صخر احمد الخصاونة، المرجع السابق، ص102.

الأمر 96-09 تنص عليه كالتالي: "تخضع عمليات الاعتماد الإيجاري إلى إشهار، تحدد كميّاته عن طريق التنظيم"¹. التي سوف ندرسها على النحو التالي :

الفرع الأول: إجراءات الشهر:

نميز بين إجراءات شهر عقود الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة وإجراءات شهر عقود الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة.

أولا: إجراءات شهر الأصول غير المنقولة:

بالنسبة إلى عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة (العقارية) يستفاد من نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 06-91 المؤرخ 20 فبراير 2006 أنها تخضع إلى الشهر لدى المحافظة العقارية التابع لها العقار محل العقد مع مراعاة الآجال المنصوص عليها في التشريع المعمول به مع ضرورة إرفاق نسخة من عقد الاعتماد الإيجاري محرر لدى موثق مدون فيها وتاريخ إبرام العقد تحديد المستفيد منه ومدة العقد وكذلك المعدل الإجمالي للمبالغ الواجب تسديدها والتاريخ الأقصى لتبليغ خيار الشراء عند الاقتضاء².

وعلى خلاف شهر عمليات الاعتماد الإيجاري للمنقولات فإن المشرع الجزائري قد نص في المادة 2 من المرسوم 06-91 على البيانات الواجب ذكرها في القيد، ومن العناصر الجوهرية الواردة في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير منقولة زيادة على تلك المتضمنة في المادة 8 من الأمر 96-09 إضافة إلى تعيين الموثق محرر العقد ورقمه، تعريف المستفيد من القرض، مدة العقد، المعدل الإجمالي لأقساط الأجرة وخيار الشراء وتاريخ ذلك³.

¹ - المادة 6 من الأمر 96-09، المرجع السابق.

² - أ / ليلي بعتاش، المرجع السابق، ص 224.

³ - شيخاوي اليامنة، المرجع السابق، ص 77.

1- القيد :

أوجب مرسوم التنفيذي رقم 91-06 أنه يجب قيد عمليات الإعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة لدى المحافظ العقاري المختص إقليميا الذي ينتمي إليه العقار إقليميا وذلك في الآجال المنصوص عليها في التشريع المعمول به الذي يحدد فيه العناصر الجوهرية الواردة في الإعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة .

2- التعديل :

كما جاءت المادة 4 من المرسوم التنفيذي 91-06 على أنه يجب على المؤجر أن يعاين كل تعديل مادي أو قانوني في حالة العقار بعقد .

3- الشطب:

تزول آثار شهر الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة بموجب حكم أو قرار حائز قوة الشيء المقضي فيه وبانقضاء الإيجار عن طريق التنازل تنفيذ للوعد بالبيع من جانب واحد بالإضافة إلى الحالات المذكورة في المادة 45 من الأمر 96-09¹.

ثانيا : إجراءات الشهر بالنسبة للأصول المنقولة:

يقوم التسجيل بحضور طرفي العقد بتسجيل جميع البيانات المتعلقة بعقد الاعتماد الإيجاري من حيث طرفا العقد والمدة والمؤجر من حيث نوعه وخصائصه ،ويجب أن يقدم الطلب من المؤجر ويترتب على قيد عقد الإعتماد الإيجاري في سجل المركز الوطني للسجل التجاري حجة قاطعة مفادها عدم الاحتجاج على المؤجر من قبل المستأجر أو الغير بأي حق يتعارض مع هذه البيانات وبذلك يستطيع المؤجر أن يحتج بمواجهة الكافة بملكته لأصل المؤجر الذي يحوزه المستأجر².

¹ - المواد 2-3-4-5-6، من المرسوم التنفيذي 91-06 ،المرجع السابق .

² -د بسام هلال مسلم القلاب ،المرجع السابق ،ص168.

1- القيد

يقوم مأموري المركز الوطني للسجل التجاري بإعداد سجل عمومي لعمليات الاعتماد الإيجاري ومسكه بغية شهر عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة لإعلان الجمهور بها، والتي يلتزم المؤجر بالقيام بها في الآجال المحددة ب 30 يوم ابتداء من تاريخ إمضاء هذا العقد¹.

2- التعديل :

في حالة تصرف المؤجر في المنقول المؤجر يجب التأشير بذلك على هامش قيد العقد مع تعيين شخص المتصرف إليه و في حالة ما أجاز المؤجر للمستفيد التنازل عن العقد إلى الغير يجب التأشير بذلك على هامش قيد مع تعيين الشخص المستأجر الجديد².

3- شطب القيد أو محوه :

طبقا لنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 06-90 على أن التسجيل يبقي ساري المفعول إلى أن تتجه إرادة الطرفين إلى شطبه أو بحكم أو قرار اكتسب قوة الشيء المقضي فيه، أو بانقضاء الإيجار عن طريق التنازل تنفيذًا للوعد بالبيع من جانب واحد، بالإضافة إلى الحالات المذكورة في المادة 45 من الأمر رقم 96-09.

أما ماذهب إليه المشرع الفرنسي فلقد نص على الحالتين الأوليتين فقط، أي اتفاق الطرفين أو بحكم اكتسب قوة الشيء المقضي فيه، أما المشرع المصري، فقد نص في المادة 35 من القانون 1995 على ثلاث حالات وهي: إما انقضاء مدة العقد دون تجديد أو بناء على طلب أطراف العقد أو صدور حكم نهائي بالإلغاء، والملاحظ أن المشرع الجزائري والمصري، لم يحدد مدة معينة يسقط بعدها قيد عقد الاعتماد في السجل المخصص لذلك عكس المشرع الفرنسي الذي نص في الفقرة 4 من المادة الأولى من القانون رقم 66-455

¹ - المواد 2-3 من المرسوم التنفيذي 06-90، المرجع السابق .

² - د/ هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص 188.

على صلاحية القيد بالنسبة لعقود الاعتماد الإيجاري للمنقولات لمدة 5 سنوات فقط بعدها يسقط القيد إذا لم يجدد¹.

الفرع الثاني: الجزاء المترتب عن تخلف الشهر القانوني

الشهر القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري ليس إلا طريقاً لإعلام الغير بحقيقة المركز المالي للمشروع المستفيد حتى لا يندعوا بمظهر اليسار، ويلتبس عليهم الأمر ويمنحوه ثقتهم مما قد يضر في النهاية بهم عندما تتكشف الحقيقة ويسترد المؤجر الأصول المؤجرة ولا تعود أموال المدين كافية للوفاء بما عليه من ديون².

أما الجزاء المترتب عن عدم اتخاذ إجراءات الشهر القانوني بالنسبة لعقود الاعتماد الإيجاري الوارد على المنقولات لا يستطيع المؤجر الاحتجاج بحقوقه على الأموال التي احتفظ بملكيتها قبل كل من دائني المشروع المستفيد أو خلفه الخاص الذي تلقى عنه تلك المنقولات بعوض، إلا إذا أقام الدليل على سوء نية خلفه الخاص أو دائني المشروع المستفيد بأنهم كانوا يعلمون بملكية المؤجر لتلك المنقولات³.

إن عدم جواز تمسك المؤجر بملكيته للأشياء محل عقد الاعتماد الإيجاري في مواجهة الغير هو الجزاء القانوني الذي يترتب على إهمال واجب الشهر، وهو أيضاً الجزاء الذي ينفق مع الغاية التي فرضها المشرع من أجلها إجراءات الشهر القانوني وهي حماية الغير من الاندفاع وراء مظهر اليسار الخادع للمستفيد والذي شارك المؤجر بإهماله في وجودها⁴.

¹- حوالف عبد الصمد، المرجع السابق، ص 72-73.

²- د/ علي سيد قاسم، المرجع السابق، ص 115.

³- د/ نجوى إبراهيم البدالي، المرجع السابق، ص 289.

⁴- د/ علي سيد قاسم، المرجع السابق، ص 117.

المبحث الثاني: الشهر المحاسبي لعمليات عقد الاعتماد الإجاري :

لقد فرض النظام رقم 96-07¹ المتضمن تنظيم مركزية الميزانيات وسيرها ،على المستفيد الالتزام بالشهر المحاسبي ،والذي يمكننا على ضوء أحكامه تقديره وبيان مدى تحقيقه للغاية من الإشهار المحاسبي لعمليات الاعتماد الإجاري².

ولعل الحكمة من الشهر المحاسبي ترجع إلى إعلام الغير بحقيقة المركز المالي للمشروع المستفيد حتى يكون على بينة من أمره إذا أراد التعامل معه أو في حالة منحه ائتمانا بحيث يكون عالما بأن الأموال التي في حيازته هي بصفته مستأجرا تمويليا وليس مالكا³.

ولمعرفة هذه المرحلة يجب دراسة إجراءات وأهميته وكذلك جزاء التخلف عن عملية الشهر المحاسبي كما سوف نري :

المطلب الأول: إجراءات الشهر المحاسبي في التشريع الجزائري والتشريعات الأخرى:

إن كان الشهر القانوني لعقود الاعتماد الإجاري التزام واقع على عاتق المؤجردائما فإن المستأجر أيضا أُلقت عليه إجراءات الشهر المحاسبي لعقود الاعتماد الإجاري⁴. لكن هذه الإجراءات تختلف من تشريع إلى آخر فالمنصوص عنها في التشريع الجزائري ليست تلك المعمول بها في التشريع الفرنسي والمصري على سبيل المثال وهذا ما سوف نتطرق إليه فيما يأتي:

الفرع الأول: إجراءات الشهر في التشريع الجزائري:

الأصل أن تشمل ميزانية الشركة جميع الالتزامات التي تقع على عاتقها وخصوصا القروض ونظرا لأن الاعتماد الإجاري ليس اقتراضا فإنه ليس بالضرورة أن يقيد

¹-النظام 96-07 المؤرخ في 3 يوليو 1996، يتضمن تنظيم مركزية الميزانيات وسيرها ، ج ر ج ع 64، صادرة في 22 أكتوبر 1996.

²-حوالف عبد الصمد ،المرجع السابق ،ص 77.

³-د/ نجوى إبراهيم البدالي ،المرجع السابق ،ص 295.

⁴-هشام بن شيخ ،المرجع السابق ،ص 61.

بالميزانية، استنادا إلى أن الأصول الثابتة التي تظهر في الميزانية يجب أن تكون مملوكة قانونا للمنشأة¹.

لقد فرض المشرع، واجب الانخراط والانضمام على مؤسسات الاعتماد الإيجاري، إلى مركزية الميزانيات لبنك الجزائر، وتزويدها بالمعلومات المحاسبية والمالية التي تتعلق بالسنوات الثلاث الأخيرة لزيائنها، وتتضمن هذه المعلومات المحاسبية والمالية، الميزانية وجدول حسابات النتائج والبيانات الملحقة، وأخضع عقد الاعتماد الإيجاري لنوعين من الشهر الأول يقضي بنشر قانوني بمقتضاه يلتزم المؤجر بقيد هذا العقد حسب نوع محل المال أما الثاني فألزم فيه المشرع المشروع المستفيد من توضيح هذه الآثار وحدد مدة معينة لسقوط قيد عقود الاعتماد الإيجاري على عكس المشرع المصري².

وبحسب نص المادة 2 من النظام 07-96 سالف الذكر أنه: "تتمثل مهمة مركزية الميزانيات وفقا للشروط المحددة في المواد 7 و8 و9 أدناه جمع المعلومات المحاسبية والمالية ونشرها المتعلقة بالمؤسسات التي تحصلت على قرض مالي من المؤجر الذي يخضع إلى تصريح لمركزية المخاطر".

الفرع الثاني إجراءات الشهر المحاسبي في التشريعات الأخرى :

تناول المشرع المصري في الباب الرابع من القانون رقم 95 لسنة 1995 المنظم لعقد التأجير التمويلي أحكام القواعد المحاسبية لهذا العقد الذي ألزم المستأجر التمويلي بإدراج أقساط الأجرة الخاصة بعقد التأجير التمويلي في حساب الأرباح والخسائر، وكذلك تحديد المال محل هذا العقد من حيث كونه منقولاً أو عقاراً، وكذلك إدراج عقود التأجير التمويلي التي أبرمها في الإيضاحات المتممة في الميزانية وبيان ما أداه من أقساط الأجرة وما عليه منها .

¹-د/ بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص127.

²-حوالف عبد الصمد، المرجع السابق، ص77-79.

كما يتضح من نص المادة 25 من هذا القانون أن الالتزام بالشهر المحاسبي يقع على عاتق المشروعات التي تلتزم بنشر ميزانيتها، كالمشروعات الفردية فلا تخضع للالتزام بالشهر المحاسبي¹.

لم يكتف المشرع الفرنسي بالزام المؤجر بشهر عقد الاعتماد الإيجاري، بل ألزم المستأجر من ذلك، والذي اشترط فيه أن يكون تاجراً حتى يلتزم بإجراءات الشهر المحاسبي، واشترط مدة معينة لسقوط القيد لعمليات الاعتماد الإيجاري وهي صالحة لمدة 5 سنوات فقط، وهو على عكس المشرع المصري كذلك في إخضاع عقود الاعتماد الإيجاري للعقارات لإجراءات تختلف عن عقود الاعتماد الإيجاري للمنقولات ففرض بموجب المرسوم رقم 83-102 الصادر بتاريخ 29 نوفمبر 1983، على الشركات التي تمارس عمليات الاعتماد الإيجاري أن تبين في ميزانيتها قيمة أموال لدى توقيع العقد وقيمة الضرائب الواجب دفعها عند إقفال الحسابات والسعر غير المدفوع لشراء الأموال².

المطلب الثاني: أهمية الشهر المحاسبي وجزاء تخلفه

يعاقب كل من يخالف القواعد القانونية المنصوص عليها في التشريع على إجراء عمليات الشهر المحاسبي لما لها من أهمية بالغة في حفظ حقوق المؤجر أو المستفيد في مواجهة الغير سيئ النية وتحفيزهم على القيام بعمليات الاعتماد الإيجاري. سوف نعرض في الفرع الأول أهمية الشهر المحاسبي للاعتماد الإيجاري وبعدها نتطرق في الفرع الثاني إلى جزاء التخلف عن عدم القيام بهذه العملية.

الفرع الأول: أهمية الشهر المحاسبي.

لاشك أن انعدام كل شهر لعقد الاعتماد الإيجاري يضر بمصالح المؤجر والغير ممن يتعاملون مع المستفيد، إذ يقع الغير في غلط حول يسار المستفيد إذا اعتبر الأصل المؤجر

¹-د/نجوي إبراهيم البدالي، المرجع السابق، ص 295.

²-حوالف عبد الصمد، المرجع السابق، ص 78-80.

منقولاً كان أو عقاراً، عنصراً من العناصر الإيجابية لذمته المالية والتي يتشكل منها الضمان العام لدائنيه¹.

والمشرع يبتغي من وراء فرض إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري رفع كل لبس حول ملكية المؤجر للأصل المؤجر، إذ عن طريقه يثبت للكافة ما يتعلق للشركة من حقوق على الأصل، ويتفادى بالتالي المؤجر منازعة دائني المستفيد أو خلفه الخاص حول هذه الملكية، ويتقرر لها استرداد الأصل دون مشقة.

إذ لا تعدو الملكية في نظر المشرع إلا تأميناً عينياً يتقرر المؤجر، يجب ضمان ملكيته في مواجهة كل ما يمكنه مزاحمة الشركة فيه.

ونظراً لأن التأمين، يتمثل في حق الملكية ذاتها فإن منازعة الشركة حول ملكيتها للأصل، لا تكون مقصورة على دائني المستفيد وإنما تمتد إلى خلفه الخاص².

ولأجل رفع أي لبس يمكن أن يثور لدى من يطلع على ميزانية المنشأة (المستفيد) بين التقرير بالمديونية بأقساط الأجرة الناشئة عن عقود الاعتماد الإيجاري وبين عدم ثبوتها في بنود الميزانية ومعرفة الأعباء المترتبة عن عقود الاعتماد الإيجاري وتميزها عن نفقات الاستغلال الأخرى³.

كما أنه من جهة أخرى فإن الغرض من هذه العملية، هو أن يكون لميزانية مؤسسة المستفيد وجود ظاهر، وتسهيل للمتعاملين مع المستفيد وعلى رأسهم البنوك، الإطلاع على حساب التشغيل العام، وبشرط أن يتم قيد هذه الأعباء الناجمة عن الاعتماد الإيجاري على نحو مستقل، وخاصة حالة تعدد عقود الاعتماد الإيجاري التي يبرمها المستفيد وتتوعها بين عقود الاعتماد الإيجاري للمنقولات وأخرى للعقارات⁴.

¹ - د/ هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص 175.

² - حوالف عبد الصمد، المرجع السابق، ص 80.

³ - هشام بن الشيخ، المرجع السابق، ص 62.

⁴ - حوالف عبد الصمد، المرجع السابق، ص 77.

الفرع الثاني : جزاء تخلف الشهر المحاسبي:

المشروع الجزائري وعلى عكس التشريعات الأخرى لم يتطرق إلى الجزاءات التي تلحق بالمشروع المستفيد الذي تخلف عن الشهر مباشرة بل نص في المادة 10 من النظام 96-07 بأن مخالفة أحكامه يجب التصريح بها إلى اللجنة المصرفية، التي تعاقب على كل مخالفة في حالة عدم احترام القوانين والأنظمة التي تخضع لها البنوك والمؤسسات المالية¹.

وقد رتب المشرع الفرنسي جزاءات على كل من يخالف هذه القواعد المحاسبية وذلك طبقا للمادة 13 من لائحة 1972 يعاقب على كل مخالفة لأحكام المادة 12 منها بالحبس مدة تتراوح بين 10 أيام و30 يوم والغرامة التي لا تقل عن 400 فرنك ولا تتجاوز 1000 فرنك أو بإحدى هاتين العقوبتين وفي حالة العود يمكن أن يصل الحد الأقصى لمدة الحبس إلى سنتين والحد الأقصى للغرامة ألفي فرنك. ولقد تم تعديل الغرامات عدة مرات وصارت الآن تتراوح بين ألفين وخمسمائة فرنك وخمسة آلاف فرنك، وفي حالة العود يكون الحد الأقصى للغرامة عشرة آلاف فرنك.

وللقاضي الجنائي سلطة تقديرية واسعة نسبيا فله أن يحكم بعقوبة الحبس أو عقوبة الغرامة أو الجمع بينهما².

وقد تنبه المشرع المصري لذلك ونص بالمادة 25 فقرة 2 من القانون التأجير التمويلي لسنة 1995 بأنه: "على المستأجر أن يدرج بصورة واضحة في حساب الأرباح والخسائر، القيمة الإجارية المستحقة تنفيذا للعقد، مع بيان ما إذا كان المال المؤجر منقولاً أو عقاراً، كما يجب عليه أن يدرج في الإيضاحات المتممة للميزانية عقود التأجير التي أبرمها وما تم أداءه من مبالغ الأجرة، عن كل عقد، وما تبقى منها".

ويترتب على عدم اتخاذ هذه الإجراءات من قبل المستأجر تعرضه لعقوبة الغرامة التي لا تقل عن خمسة آلاف جنية ولا تزيد عن عشرين ألف جنية³.

¹- حوالف عبد الصمد، المرجع السابق، ص77-ص78.

²- د/هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص115-ص116.

³- د/بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص128.

خلاصة الفصل:

تناولنا في هذا الفصل الشروط الشكلية لعقد الاعتماد الإيجاري حيث عرضنا في المبحث الأول الكتابة والشهر القانوني لهذا العقد حيث نجد أن الكتابة في الأصول المنقولة تختلف عنها في الأصول غير منقولة كونها في الأولى عرفية أما في الثانية فتشترط فيها الرسمية حيث يحرر فيها العقد لدى الموثق كذلك الأمر بالنسبة للشهر القانوني حيث تختلف إجراءاته بحسب نوع الأصل المؤجر .

أما فيما يتعلق بالمبحث الثاني فخصصناه للشهر المحاسبي والتي فرض فيها المشرع على مؤسسات الاعتماد الإيجاري الانضمام إلى مركزية الميزانيات لبنك الجزائر قصد تزويدها بالمعلومات والذي تختلف فيه هذه العملية من تشريع لآخر بالنظر لأهميته البالغة ، كما نجد أن المشرع الجزائري نص بموجب النظام 96-07 على أن مخالفة أحكام هذه العملية يجب التصريح بها إلى اللجنة المصرفية .

خاتمة:

تناولت هذه الدراسة الشروط الموضوعية والشكلية لعقد الاعتماد الإيجاري حيث تعرضنا في الجانب الأول الشروط الموضوعية التي حددها المشرع في الأمر رقم 96-09 المتعلق بعقد الاعتماد الإيجاري في عناصر أطراف العقد ومحلّه و السبب .
وخلال التطرق لأطراف العقد ،تبين أن المشرع قد حصر أطراف هذا العقد وهما المؤجر المتمثل في (البنك والمؤسسة المالية وشركة الاعتماد الإيجاري) والمستأجر أي المشروع المستفيد من الاعتماد الإيجاري، فيأخذ وصف المتعامل الاقتصادي شخصا طبيعيا أو معنويا تابعا للقطاع العام أو الخاص سواء كان تاجرا أو منتجا أو حرفيا أو مقدم خدمات... الخ دون أن يعترف المشرع بالمورد كطرف في هذه العلاقة و اعتبرها ثنائية الأطراف فقط .

أما محل عقد الاعتماد الإيجاري ،فهو ينقسم إلى أصول منقولة وأخري غير منقولة ومحل تجاري أو مؤسسة حرفية ،أما الأصول المنقولة فتتقسم بدورها إلى منقولات مادية ومنقولات معنوية أما الأصول غير منقولة فتتفرع هي كذلك إلى عقارات بالتخصيص وعقارات بطبيعتها،وأكد المشرع في موضوع العقد على أنه يكون مخصص لأغراض مهنية مستبعدة بذلك الأغراض المخصصة للاستعمال الشخصي، ومدة العقد مرتبطة بالعمر الافتراضي للأصول الإنتاجية .

كما أخضع المشرع هذا العقد للشروط الشكلية كونه قرر كتابة هذا العقد سواء كانت الكتابة رسمية أو عرفية كما أقر مشرعنا بشهر عمليات الاعتماد الإيجاري ،والتي تختلف بحسب نوع الأصول -عقارات أو منقولات -مما يعزز ضمانات المؤجر على الأصل المؤجر،دون أن يقع دائني المستأجر ضحية النصب والغلط بعد أن تكتمل لديهم وضعيته المالية ذلك بعد اطلاعهم على السجل .

تعتبر البنوك التي تقوم بعملية التمويل عن طريق عقد الاعتماد الإيجاري هو ما يحتاجه الاقتصاد الوطني وهذا ما جعل المشرع الجزائري يقوم بتقنينه من خلال الأمر رقم

09-96 خاصة بعد أن أنتشر وتطور في بلدان كثيرة التي طبقت منذ سنوات طويلة، لكنه لا يزال تواجهه عوائق يجب التقليل منها وذلك من خلال:

- ضرورة سن قوانين توسع من مجال تطبيق الاعتماد الإيجاري ليشمل جميع القطاعات في الجزائر كالبناء والمواصلات بالإضافة إلى قوانين تحفيزية تنص على الإعفاءات الضريبية الملائمة في هذا المجال .
- تطبيق العدالة من خلال توزيع الاستثمارات بشكل متساوي عبر ولايات الوطن وبين المستثمرين .

قائمة المصادر والمراجع

أولا: الكتب

الكتب الخاصة

1. صخر احمد الخصاونة ،عقد التأجير التمويلي (دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي)، الطبعة الأولى ،دار وائل للنشر والتوزيع ،دون ذكر بلد النشر، 2005.
2. بسام هلال مسلم القلاب ،التأجير التمويلي (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى ،دار الراجحة للنشر والتوزيع ،دون ذكر البلد ،2009.
3. زياد أبو حصوة ،عقد التأجير التمويلي (دراسة مقارنة) ،بدون طبعة ،دار الراي للطباعة والنشر والتوزيع ،لبنان ،2005.
4. هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي ، الطبعة الثانية ،مكتبة الإشعاع للنشر والتوزيع، دون البلد النشر، 1998.
5. على سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلي ،دون طبعة ،دار النهضة العربية للنشر، القاهرة ،دون سنة الطبع.
6. الياس ناصيف ،العقود الدولية عقد اليزنغ أو عقد التأجير التمويلي في القانون المقارن، الطبعة الأولى ،منشورات الحلبي الحقوقية ،بيروت ،لبنان، 2008.
7. نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي ،بدون طبعة ،دار الجامعة الجديد للنشر، مصر، 2005.
8. محمد عايد الشوابكة، عقد التأجير التمويلي (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى ،دار الثقافة للنشر والتوزيع ،عمان ،2011.
9. هاني دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلي ،بدون طبعة ،دار الجامعة الجديد للنشر، الإسكندرية، 1999.

الكتب العامة

1. مراد منير فهميم، القانون التجاري العقود التجارية وعمليات البنوك ، بدون طبعة ، منشأة المعارف للتوزيع ، الإسكندرية ، 1982.
 2. مسعود محمودي ، أساليب وتقنيات إبرام العقود الدولية ، بدون طبعة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون ، الجزائر ، 09-2006.
 3. إبراهيم سيد احمد ، العقود والشركات التجارية ، الطبعة الأولى ، دار الجامعة الجديد للنشر ، الإسكندرية ، 1999.
 4. فضيلة ملهاق ، وقاية النظام البنكي من تبييض الأموال ، الطبعة الثانية ، دار هومة للنشر والتوزيع ، دون بلد النشر ، 2014.
 5. عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، المجلد الأول ، الطبعة الثالثة الجديدة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2000.
- ثانيا : الرسائل والمذكرات الجامعية :
- الرسائل الجامعية :
1. صلاح الدين حسني ، شروط تكوين عقد الاعتماد الإيجاري (دراسة مقارنة) ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص قانون أعمال المقارن ، جامعة وهران ، 2011-2012.
 2. عيسى بخيت ، طبعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية (دراسة مقارنة) ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، تخصص عقود ومسؤولية ، جامعة محمد بوقرة ، بومرداس ، 2010-2011.
 3. هشام بن الشيخ ، الاعتماد الإيجاري للعقارات ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص قانون خاص ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، 2007.
 4. اليامنة شيخاوي ، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون أعمال ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة ، 2012-2013.

5. خديجة زروقي، التزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات، مذكرة لنيل درجة الماجستير، جامعة وهران، 2012-2013.

6. عبد الصمد حوالف، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري (الليزنج) دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة أبو بكر بالقايد، تلمسان، كلية الحقوق، 2008-2009.

7. خدوش الدراجي، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص (فرع قانون أعمال)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008-2009.

المذكرات الجامعية

1. المبروك بن زيوش، الاحتفاظ بملكية المنقول المادي في عقد الاعتماد الإيجاري، رسالة مقدمة لنيل درجة دكتوراه الدولة في القانون الخاص، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007-2008.

2. أمال بن بريح، عقد الاعتماد الإيجاري كآلية قانونية للتمويل، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون، جامعة ملود معمرى، تيزي وزو، 2015.

ثالثا: المجالات

1. ليلي بعناش، عقد الاعتماد الإيجاري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة باتنة، عدد 33، جوان 2010.

رابعا: القوانين والمراسيم

(1) الأمر 75-58 المؤرخ في 26 أكتوبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر ج ع 78، مؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

(2) الأمر 75-59 المؤرخ في 26 أكتوبر 1975، المتضمن القانون التجاري، ج ر ج ع 101، بتاريخ 19 ديسمبر 1975، المعدل والمتمم.

- (3) الأمر رقم 96-06 المؤرخ في 3-7-1996، المحدد لكيفيات تأسيس شركة الاعتماد الإيجاري وشروط اعتمادها، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 66، 3 نوفمبر 1996.
- (4) أمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 يناير 1996، يتعلق بالاعتماد الإيجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 3، الصادرة في 26 فبراير 2006.
- (5) المرسوم التنفيذي 06-91 المؤرخ في 20 فبراير 2006، الذي يحدد كيفيات إشهار الأصول غير المنقولة، الجريدة الرسمية العدد 10، المؤرخة في 26 فبراير 2006.
- (6) المرسوم التنفيذي 06-90 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المحدد لكيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 10، المؤرخة في 26 فبراير 2006.
- (7) الأمر 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد والقرض، ج ر ج ع 52 المعدل والمتمم.
- (8) نظام 96-07 مؤرخة في 3 جويلية 1996، يتضمن تنظيم مركزية الميزانيات وسيرها، ج ر ج ع 64، صادرة بتاريخ 22 أكتوبر 1996.
- (9) القانون المصري 95-95 المؤرخ في 2 يونيو 1995، المتعلق بالإيجار التمويلي، ج ر ج ع 22 مكرر.
- (10) النظام رقم 02-05 المؤرخ في 31 ديسمبر 2002 المعدل للنظام 97-02 المؤرخ في 16 أبريل 1997، تتعلق بإقامة شبكة البنوك والمؤسسات المالية، ج ر ج ع 25، مؤرخة 9 أبريل 2003.

فهرس المحتويات

شكر وتقدير

قائمة المختصرات

5-2	مقدمة
	الفصل الأول : الشروط الموضوعية لعقد الاعتماد الإيجاري
7	المبحث الأول: رضا أطرف يعقد الاعتماد الإيجاري
7	المطلب الأول: أطراف عقد الاعتماد الإيجاري
8	الفرع الأول :المؤجر
13	الفرع الثاني:المستأجر
15	المطلب الثاني: تلاقي إرادتي عقد الاعتماد الإيجاري
15	الفرع الأول: البيانات التي يلتزم المستأجر بتقديمها إلى المؤجر
16	الفرع الثاني: أسس التعاقد
17	المبحث الثاني: المحل والسبب في عقد الاعتماد الإيجاري
17	المطلب الأول:المحل
18	الفرع الأول: المأجور (الأصل المؤجر)
23	الفرع الثاني: الأجر و المدة
26	المطلب الثاني: السبب
26	الفرع الأول: الشروط العامة التي يجب توافرها في السبب
27	الفرع الثاني: أسباب إبرام عقد الاعتماد الإيجاري

الفصل الثاني :الشروط الشكلية لعقد الاعتماد الإيجاري

المبحث الأول: الكتابة والشهر القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري..... 31

المطلب الأول: الكتابة..... 31

الفرع الأول: الكتابة في الأصول المنقولة وغير المنقولة..... 32

الفرع الثاني: أهمية الكتابة..... 33

المطلب الثاني: الشهر القانوني..... 33

الفرع الأول: إجراءات الشهر القانوني..... 34

الفرع الثاني: الجزاء المترتب عن تخلف الشهر القانوني..... 37

المبحث الثاني: الشهر المحاسبي لعمليات عقد الاعتماد الإيجاري..... 38

المطلب الأول: إجراءات الشهر في التشريع الجزائري والتشريعات الأخرى..... 38

الفرع الأول: إجراءات الشهر في التشريع الجزائري..... 38

الفرع الثاني: إجراءات الشهر في التشريعات الأخرى..... 39

المطلب الثاني: أهمية الشهر وجزاء التخلف عنه..... 40

الفرع الأول :أهمية الشهر..... 40

الفرع الثاني: جزاء التخلف عنه..... 42

خاتمة 44

الملاحق

قائمة المصادر والمراجع 53

ملخص :

تكتسب دراسة عقد الاعتماد الإيجاري أهمية كبيرة فهو يحقق للمشروع المستفيد الحصول على الأصول الإنتاجية اللازمة لكونه آلية لدعم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، كما تكمن أهميته في مرونته وتطوره بالنسبة لأطرافه وبالنسبة للتنمية الاقتصادية.

ومن خلال تحليلنا في هذه الدراسة فإن المشرع الجزائري قد نظم عقد الاعتماد الإيجاري في الأمر رقم 96-09 على غرار التشريعات المقارنة من خلال تحديد شروطه الموضوعية لإبرامه وكذا شروطه الشكلية .

Abstract

The study of the leasing contract is of great importance .it achieves the beneficiary project obtaining the necessary productive assets as it is a mechanism to support the small and medium enterprises .its importance's lies in its flexibility and development for its parties and for economic development.

Through our analysis in this study .the Algerian project has organized the contract of rental credit in order N96-09 similar to the comparative, legislation through the determination of the substantive conditions for the conclusion of the contract and the plastic.