

جامعة قاصدي مرباح ورقلة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر  
الميدان: الحقوق والعلوم السياسية  
الشعبة: حقوق

تخصص: قانون الأعمال  
من إعداد الطالبتين: بن الشيخ عقيلة وبن شعبانه نسيمة  
بعنوان :

## مسؤولية المستفيد في عقد الإيجاري في ظل التشريع الجزائري

نوقشت وأجيزت بتاريخ: 2019/06/19  
أمام اللجنة المكونة من السادة الأعضاء

الأستاذة/قده حبيبة	أستاذ محاضر "أ"	جامعة قاصدي مرباح ورقلة – رئيسا
الأستاذ/ بالطيب محمد البشير	أستاذ محاضر "ب"	جامعة قاصدي مرباح ورقلة – مشرفا
الأستاذ/شرقي صلاح الدين	أستاذ مساعد "أ"	جامعة قاصدي مرباح ورقلة – مناقشا

السنة الجامعية: 2018 - 2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله تعالى: "....." ﴿ وَقُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْمًا ﴾ ﴿١٤﴾

سورة طه، الآية 114 من القرآن الكريم

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال تعالى: ﴿أَنْ أَشْكُرَ لِي وَلِوَالِدَيْكَ إِلَى الْمَصِيرُ﴾ ﴿١٤﴾ .

سورة لقمان الآية 14 من القرآن الكريم

## شكر وإهداء

إن الإنسان إن حاول أن يعد نعم الله عليه فلن يحصياها، فهو إن علم بعضها مما علمه الله منها، غاب عنه أغلبها. أو لم يؤتى الإنسان من العلم إلا قليلا، لكنه في كل الأحوال يجب على العبد أن يحدث بنعم ربه عليه، فالحمد لله على نعم ربي علينا ما علمنا منها وما لم نعلم. والحمد لله الذي بعث فينا عبده ورسوله الصادق الأمين محمد بن عبد الله صلى الله عليه وسلم، الذي بلغ الرسالة وأدى الأمانة ونصح الأمة وإنا على ذلك من الشاهدين.

ثم اشكر لوالدي العزيزين اللذان أهدىهما هذا العمل، وكل أفراد عائلتي التي ساندتني.

# شكر و عرفان

الحمد لله الذي بفضلِه ومنه تم هذا العمل

ثم أتقدم بالشكر الجزيل إلى:

الأستاذ الفاضل بالطيب محمد البشير المشرف على البحث على

كل ما جاد به من إرشادات وتصويبات طوال مدة إعداده، فله منا كل

التقدير والاحترام.

الدكتور بن الشيخ هشام على كل ما أمدنا به من توجيهات.

أعضاء لجنة المناقشة الموقرة على تفضلهم لمناقشة البحث وتصويب ما

به من نقائص أو أخطاء.

كل من ساهم ولو بالقدر اليسير في إنجاز هذا العمل.

## قائمة المحتويات

- 4.....شكر و عرفان
- 5..... قائمة المحتويات
- ب..... المقدمة:

### الفصل الأول التزامات المستفيد في عقد الاعتماد الايجاري

- 8.....المبحث الأول- التزام المستفيد بدفع بدل الإيجار والمحافظة على العين المؤجرة:
- 8.....المطلب الأول- الالتزام بدفع بدل الإيجار ومقابل التملك
- 8.....الفرع الأول - التزام المستفيد بدفع بدل الإيجار
- 8.....أولا - الأجرة في عقد الاعتماد الايجاري
- 14.....ثانيا- احكام الوفاء بالاجرة في عقد الاعتماد الايجاري.
- 22.....المطلب الثاني- التزام المستفيد بالمحافظة على الأصل المؤجرة:
- 23.....الفرع الأول- الالتزام بإستعمال الأصل المؤجرة ضمن الغرض المخصص لها:
- 23.....أولا - الإستعمال العادي للأصل المؤجر:
- 24.....ثانيا - الإستعمال الشخصي للأصل المؤجر:
- 24.....الفرع الثاني- الإلتزام بتأمين الأصل المؤجر:
- 25.....أولا- مضمون الإلتزام بالتأمين:
- 25.....ثانيا- إستحقاق مبلغ التعويض في حالة هلاك الأصل:
- 27.....الفرع الثالث- الإلتزام بصيانة الأصل المؤجر:

المبحث الثاني إلتزام المستفيد بالمحافظة على حق ملكية المؤجر والامتناع عن بعض التصرفات المتعلقة به..... 29.

المطلب الأول- الإلتزام بالمحافظة على حق ملكية المؤجر للأصل المؤجر:..... 29.

الفرع الأول- الإلتزام بتحمل المسؤولية المدنية:..... 29.

أولاً- المسؤولية الناشئة عن حالة تهدم البناء:..... 29.

ثانياً- المسؤولية الناشئة عن حراسة الأشياء:..... 32.

الفرع الثاني- الإلتزام برد الأموال المؤجرة..... 33.

أولاً- رد الأصل المؤجرة في حالة رفض المستأجر التمويلي تجديد العقد:..... 34.

ثانياً- رد الأصل المؤجرة في حالة رفض المستأجر التمويلي الشراء:..... 35.

المطلب الثاني -التزام المستفيد بالامتناع عن بعض التصرفات المتعلقة بالأصل المؤجر:..... 36.

الفرع الأول- التنازل عن عقد التأجير التمويلي:..... 36.

الفرع الثاني- الإيجار من الباطن:..... 37.

الفرع الثالث- التصرف في الأصول المؤجرة أو تغيير مكانها:..... 38.

## **الفصل الثاني الآثار المترتبة عن عدم وفاء المستفيد بالتزاماته في عقد الاعتماد الإيجاري**

المبحث الأول - جزاء إخلال المستفيد بالتزاماته في عقد الاعتماد الإيجاري:..... 40.

المطلب الأول- فسخ عقد الاعتماد الإيجاري بطلب من المؤجر..... 40.

الفرع الأول- أسباب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري..... 40.

أولاً- عدم دفع الأجرة في الوقت المحدد:..... 40.

ثانياً - حالة إشهار إفلاس المستأجر أو إعلان إعساره:..... 42.

ثالثاً- تصفية المستأجر إذا كان الشخص معنوي:..... 46.

- 47.....رابعا - وفاة المستأجر شخص طبيعي أو شريك متضامن في شركة الأشخاص:
- 48.....الفرع الثاني - أنواع الفسخ
- 49.....اولا - الفسخ الاتفاقي :
- 49.....ثانيا - الفسخ القضائي
- 50.....المطلب الثاني - انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري:
- 50.....الفرع الأول - أسباب انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري:
- 51.....الفرع الثاني - شروط انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري:
- 52.....المبحث الثاني - آثار فسخ وانفساخ عقد الاعتماد الإيجاري
- 52.....المطلب الأول - إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل التعاقد
- 53.....المطلب الثاني - التعويض
- 53.....الفرع الأول - التعويض الاتفاقي:
- 55.....الفرع الثاني: التعويض القضائي
- 57.....المطلب الثالث: تحمل تبعية الانفساخ:
- 60.....الخاتمة:
- 65.....قائمة المراجع:

مقدمة



**مقدمة:**

رأس المال عصب الحياة في جميع النشاطات الاقتصادية، إذ أن كل مشروع اقتصادي أيا كان يحتاج عند قيامه للمال لكي يتجهز بما يلزمه من أصول عقارية أو منقولة كالأراضي، المباني، العتاد والآلات، كما يحتاج المشروع كذلك إلى أصول جديدة بعد إنشائه وذلك لمواجهة التغييرات الاقتصادية والاجتماعية التي تحيط به ولمواكبة التطورات التكنولوجية وكذلك لزيادة الطاقة الإنتاجية وبالتالي، فإن المؤسسة أو الشركة التي تحقق هذا المشروع الاقتصادي سواء كان (صناعي تجاري، فلاحي) تحتاج إلى التمويل طيلة مسارها، ولأن التمويل يشكل الضالة الكبرى التي تشهدها المؤسسات والمعادلة الصعبة التي تواجه القائمين بإدارة هذه المشاريع منذ ولادتها فإن هذه الأخيرة في حالة البحث الدائم عن أفضل وسائل التمويل. وتتعدد مصادر التمويل فقد تكون داخلية أو ما يسمى بالتمويل الذاتي الذي يعتمد على الإمكانات الخاصة للمؤسسة (رأسمال المؤسسة) وفي غالب الأحيان تكون مصادر التمويل الذاتي غير كافية لسد جميع حاجات المؤسسة وتكون عائقاً أمام تقدمها ومواكبتها للتكنولوجيا الحديثة في وسائل العمل والإنتاج، وأمام عجز مصادر التمويل الداخلية عن الوفاء باحتياجات المؤسسة، فإن هذه الأخيرة تلجأ إلى مصادر التمويل الخارجية خاصة القروض البنكية، إلا أن هذه الأخيرة معروفة بالبيروقراطية والفوائد الباهظة التي غالباً ما تعجز المؤسسة عن دفع قيمتها، كما تعجز عن سداد مبلغ القرض في ميعاد الاستحقاق هذا ما دفع المؤسسات للبحث عن مصادر تمويل أخرى تضمن أكبر قدر من الحماية وتكون أكثر فعالية ومرونة، لذلك بدأ التفكير في استخدام وسيلة الاعتماد الإيجاري التي تجنب المؤسسة طيلة التمويل عيوب القروض الكلاسيكية وتمكنها من الحصول على الأصول (المنقولة أو العقارية) المرتبطة باحتياجاتها التنموية دون أن تكون ملزمة بدفع السعر بكامله عند توفير هذه الأصول. وتقوم فكرة الاعتماد الإيجاري على الفصل بين الملكية الاقتصادية والملكية القانونية أي باستعمال الأصل دون تملكه العائدات المالية المتوقع الحصول عليها من أصل معين أكثر أهمية من تملك الأصل نفسه، ومنه فإن الثروة الحقيقية تكمن في الاستعمال ليس في مجرد التملك.

ويعود منشأ الاعتماد الإيجاري إلى القانون الانجلوسكوني، حيث ظهر لأول مرة بالولايات المتحدة الأمريكية في بداية سنوات الخمسينات من خلال تأسيس أولى شركات التأجير التمويلي في الولايات المتحدة عام 1952 المعروفة باسم United states leasing corporation وفي أعقاب تأسيس هذه الشركة زاد الطلب على إيجار المعدات الإنتاجية للمشروعات الاقتصادية، وعليه تأسست العديد من شركات الاعتماد الإيجاري الأخرى حتى أصبح من الظواهر المستقرة في الاقتصاد الأمريكي.

بعد ذلك انتشر الاعتماد الإيجاري في كافة دول العالم بداية في الدول الأوروبية، إذ في سنوات الستينات أنشأت العديد من الفروع لشركات التأجير التمويلي الأمريكية في بريطانيا وبدأت في مزاوله هذا النشاط، واستمرت عملية الاعتماد الإيجاري في الانتشار في العديد من الدول الأوروبية فعرفت رواجاً في بلجيكا وألمانيا وإيطاليا وخاصة في فرنسا، وأول شركة للاعتماد الإيجاري تأسست في فرنسا كانت سنة 1962 وهي شركة Ioca France كما أن انتشار الاعتماد الإيجاري في فرنسا يعود إلى عجز المشروعات الاقتصادية الفرنسية عن تمويل استثماراتها بواسطة أموالها الذاتية وبالصورة التي عرف به الاعتماد الإيجاري في فرنسا انتقل إلى الدول النامية كدول المغرب العربي، أما عن ظهور عملية الاعتماد الإيجاري في الجزائر فقد مرت بمرحلتين:

- المرحلة الأولى قبل سنة 1990 والتي لم يعرف فيها الاعتماد الإيجاري كوسيلة مؤطرة قانونياً ولكن من الناحية العملية كانت بعض الشركات الوطنية تلجأ إلى هذه التقنية البنكية للحصول على التجهيزات التي تحتاجها.

- و في المرحلة الثانية تمت الإشارة للاعتماد الإيجاري في قانون النقد والقرض رقم 90/10 في المادة 112 منه واعتبرها عمليات إيجار مقرونة بحق الشراء وتعد عمليات قرض، إلا أنه سنة 1996 تم تنظيم هذه العملية ووضع الإطار القانوني الخاص بها وتمييزها عن باقي العمليات البنكية وذلك بموجب الأمر 09/96 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

و تعد عملية الاعتماد الإيجاري عملية إقراض وتأجير للأموال العقارية أو المنقولة في آن واحد من أجل تمويل المؤسسات التي لا تملك قدرات تمويل ذاتية كافية، فهذه التقنية يتم تحقيقها من قبل البنوك أو المؤسسات المالية أو شركات الاعتماد الإيجاري المؤهلة والمعتمدة صراحة لذلك، والتي تم تنظيمها بموجب النظام 96/06 المؤرخ في 03 جويلية 1996 الذي يحدد كفاءات تأسيس شركات الاعتماد الإيجاري وشروط اعتمادها. و تمكن عملية الاعتماد الإيجاري المؤسسات من تحقيق الاستثمارات التي تسعى لتحقيقها في المجال الصناعي أو التجاري أو الفلاحي أو الحرفي وذلك بأن تقوم شركة الاعتماد الإيجاري باقتناء جميع الأجهزة والمعدات أو بناء العقارات اللازمة لسير هذه المشاريع الاستثمارية لكن دون دفع ثمنها مباشرة من المستثمر.

استناداً لما سبق يمكن لنا تعريف عقد الاعتماد الإيجاري على أنه عملية تجارية ومالية، تقوم بمقتضاها المؤسسات المالية بشراء معدات إنتاجية وتأجيرها لعملائها بموجب عقد يتضمن في نهايته

ثلاث خيارات وهي: إما الشراء أو الرد أو التجديد، مع تطبيق أحكام عقد الإيجار المنصوص عليه في القواعد العامة وذلك فيما يخص العلاقات التعاقدية بين الأطراف.

عقد الاعتماد الايجاري عقد يتضمن ثلاث أطراف والمتمثلة في المورد للأصل والممول للأصل وهو المؤجر التمويلي، والمستفيد من الأصل وهو المستأجر التمويلي، ويتمثل دور هذه الأطراف الثلاثة في كون أن المؤجر التمويلي هو الوسيط المالي الذي يتولى دفع تكاليف شراء هذا الأصل الذي يختاره المستأجر التمويلي وذلك باتفاق مع المورد، وبعد اتخاذ عقد الاعتماد الايجاري طابعا ثلاثيا وبمرور مدة معينة يتحول إلى عقد ثنائي بل وحتى في المرحلة الأولى الابتدائية كان عقدا ثنائيا إلا لمنظور اقتصادي.

وبمجرد إبرام عقد الاعتماد الايجاري فإنه يترتب أثرا على كلا الطرفين المؤجر التمويلي والمستأجر التمويلي، وبالتالي تنشأ التزامات تقع على عاتق كل طرف من أطراف هذا العقد فتعتبر بذلك التزامات المستأجر التمويلي حقوقا بالنسبة للمؤجر التمويلي والتزامات المؤجر التمويلي تعتبر حقوقا بالنسبة للمستأجر التمويلي.

وعليه فإن كلا الطرفين في عقد الاعتماد الايجاري يتقاسمان بينهما المهام الناشئة عن هذا العقد، بالرغم من تعسف المؤجر التمويلي في استعمال سلطته، حيث يفرض على المستأجر التمويلي بعض الشروط يمكن القول أنها تعسفية تحتم على المستأجر التمويلي قبولها أو رفضها.

وهذا ما دفع بالمشرع إلى التدخل لتنظيم هذه العلاقة حيث اقر حماية للمستفيد من عقد الاعتماد الايجاري وذلك وفقا لشروط محددة والتي تتمثل أساسا في تنفيذ المستأجر التمويلي لكل الالتزامات الملقاة على عاتقه وكذا تحمل المسؤولية الناتجة عن الإخلال بتلك الالتزامات، كما اقر حماية للمؤجر التمويلي لكونه صاحب الملكية وذلك من خطر إفلاس المستأجر التمويلي أو من جراء عدم تنفيذ هذا الأخير لالتزاماته.

### طرح الإشكالية:

ما هي حدود مسؤولية الطرف المستفيد من الأموال المؤجرة في ظل عقد التأجير التمويلي

من منظور رؤية المشرع الجزائري ؟

## أسباب اختيار الموضوع:

أما عن أسباب اختيارنا لدراسة هذا الموضوع إلى دوافع ذاتية تتمثل في الميل الشخصي والرغبة في كشف مضامين التزام المستأجر التمويلي في هذا العقد ومن ثم محاولة الإلمام بجزئياته، ودوافع أخرى ترجع لكونه موضوع يستحق الخوض في دراسته والتعمق فيه لكونه من المواضيع التي تتعلق بالاقتصاد والاستثمار وباعتبار موضوع البحث يتناول مسؤولية المستفيد أو المستأجر التمويلي في عقد الليزينغ.

## أهداف موضوع البحث:

تستهدف دراستنا هذه تحديدا إلى النظام القانوني المطبق على المستفيد في عقد الاعتماد الايجاري من خلال تحديد المركز القانوني للمستأجر التمويلي وما يترتب عليه في حالة الإخلال بها، حتى يتمكن القاضي من تكيف العقد بشكل صحيح وتحديد المراكز القانونية في حالة وقوع نزاع.

## صعوبات البحث:

كأي بحث علمي لابد أن نتعرض سبيله عقبات معينة، ولعل ما تمت مواجهته من صعوبات تتجلى بالخصوص في قلة الوعاء المرجعي للموضوع وخصوصا في إطار النظام القانوني الجزائري، فضلا عن كون الموضوع ذو جانب اقتصادي مما أدى إلى صعوبات في تفكيك مصطلحاته وجعل الدراسة قانونية أكثر منها اقتصادية، كذلك شكلت حداثة الموضوع في التشريع الجزائري صعوبة في معالجته سيما قلة التطبيقات القضائية .

## المنهجية المعتمدة:

وفيما يتعلق بالمنهج المتبع فإننا اعتمدنا في دراسة هذا الموضوع على المنهج التحليلي الوصفي وذلك بالتطرق إلى النصوص القانونية الواردة في هذا المجال وتحليلها بغرض الحصول على مفهوم أوضح لهذا الموضوع، ولذلك سنقوم بتقسيم هذا الموضوع إلى فصلين:

نتطرق في الفصل الأول إلى التزامات المستفيد التمويلي في عقد الاعتماد الايجاري والذي قسمناه بدوره إلى مبحثين تطرقنا في المبحث الأول إلى التزام المستأجر التمويلي بدفع بدل الإيجار والمحافظة على العين المؤجرة وفي المبحث الثاني إلى الالتزام بالمحافظة على حق ملكية المؤجر والامتناع عن بعض التصرفات المتعلقة بها .

أما الفصل الثاني قد خصصناه إلى الآثار القانونية المترتبة عن عدم التزام المستأجر التمويلي بالتزاماته في عقد الاعتماد الايجاري، والذي قسمناه أيضا إلى مبحثين الأول يتعلق بجزاء إخلال المستفيد بالتزاماته أما المبحث الثاني فيتعلق بآثار فسخ وانفساخ عقد الاعتماد الايجاري.

## الفصل الأول

التزامات المستفيد في عقد الاعتماد الايجاري

يعتبر عقد الاعتماد الايجاري السبيل الوحيد للتمويل الذي يمكن أن يلجأ إليه المستأجر التمويلي عندما تتعذر عليه وسائل التمويل التقليدية، لذلك سمح هذا العقد للمستأجر التمويلي الحصول على الأموال المطلوبة للتشغيل بطريقة سريعة من جهة، وتخفيف الأعباء على الموارد المالية من جهة أخرى مما يسمح له بتحقيق المزيد من الاستثمارات.

ويقصد بالمستأجر التمويلي هو كل شخص قانوني يحوز مالا استنادا إلى عقد تأجير تمويلي، وقد عرفته الفقرة التاسعة من قانون التأجير التمويلي الأردني كما يلي: "الشخص الطبيعي او المعنوي الذي ينتفع بالمأجور وفق أحكام عقد التأجير"<sup>1</sup>.

حيث يقوم المستأجر التمويلي في عقد الاعتماد الايجاري بإعفاء نفسه بشكل صحيح من معظم الالتزامات الواقعة على كاهله بنصوص تعاقدية واضحة ودقيقة ليتدعم بذلك دوره الحصري في التمويل، وهذا ما يجعل التزامات المستأجر تتدعم وتصبح كلها ضرورية، فتكون موضوع تحرير مفصل ومكرر في شروط عقد الاعتماد الايجاري، وذلك بغية حفظ حقوق المؤجر المالك للأصل المؤجر.

كما يكون المستأجر ملزما بالقيام بالالتزامات الخاصة به والتي ينص عليها القانون المدني مقابل حق الانتفاع الممنوح له من المؤجر ضمن عقد الاعتماد الايجاري، ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك وهذا ما جاء في المادة 01/39 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الايجاري.

ولهذا سنتطرق في هذا الفصل إلى التزامات المستفيد من عقد الاعتماد الايجاري من خلال مبحثين، نتعرض في المبحث الأول لالتزام المستأجر التمويلي بدفع بدل الإيجار والمحافظة على العين المؤجرة، ثم الالتزام بالمحافظة على حق ملكية المؤجر والامتناع عن بعض التصرفات المتعلقة بالعين المؤجرة في المبحث الثاني.

<sup>1</sup> - سيد احمد مسيردي، العلاقات القانونية الناشئة بمناسبة تكوين وتنفيذ عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، دار وائل للنشر، الطبعة الاولى، 2013، ص 65

**المبحث الأول- التزام المستفيد بدفع بدل الإيجار والمحافظة على العين المؤجرة:**

يعتبر التزام المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليه من أهم الإلتزامات، لاسيما إذا إعتبرنا عقد التأجير التمويلي من عقود المعاوضة، فإن المستفيد منه ملزم بدفع بدل الإيجار للمؤجر مقابل الإنتفاع بالأصل المؤجر وفقا للتواريخ والمواعيد المتفق عليها في العقد، كما يكون ملزما بالمحافظة على العين المؤجرة وإستعمالها حسب المتفق عليه وهذا ما ورد في المواد 33-35-36 من الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الايجاري.

**المطلب الأول- الالتزام بدفع بدل الإيجار ومقابل التملك**

يترتب على المستأجر التمويلي وفقا للقواعد العامة، التزاما بدفع بدل الإيجار المتفق عليها طوال مدة الإيجار غير القابلة للإلغاء على شكل أجرة دورية، ويمكن وصف هذا الالتزام على انه محور التزامات المستأجر التمويلي، إن رغب في إعمال خيار الشراء في نهاية العقد أي أداء مقابل التملك في صورة مبلغ من المال، حيث يجب على هذا الأخير الوفاء به سواء انتفع بالأصل المؤجر أو لم ينتفع به، ما دام الأصل المؤجر في حيازته.

وعليه سنتطرق بالدراسة لهذا الالتزام من خلال التعرض للأجرة في عقد الاعتماد الايجاري وأحكام الوفاء بها ثم إلى أداء مقابل تملك العين المؤجرة.

**الفرع الأول - التزام المستفيد بدفع بدل الإيجار**

يترتب على عاتق المستأجر وفقا للقواعد العامة، التزاما بدفع بدل الإيجار المتفق عليه الى المؤجر لقاء انتفاعه بالمأجور حتى انتهاء مدة العقد<sup>1</sup>.

**أولا - الأجرة في عقد الاعتماد الايجاري**

يقصد بالأجرة المال الذي يلتزم المستأجر بدفعه إلى المؤجر مقابل الانتفاع بالأصل المؤجر سواء كان عينيا او منفعة او دينيا، والذي يجب أن تكون مالا مشروعاً وحقيقياً ومعلوماً وفقاً للقواعد العامة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - نابت اسماء، موساوي كهيبة، اختلال التوازن في التزامات اطراف عقد الاعتماد الايجاري في القانون، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة بجاية، 2014-2015، ص 73

<sup>2</sup> - سيد احمد مسيردي ، مرجع سابق، ص 73

كما تعرف الأجرة على أنها مبلغ من المال يتعهد المستفيد بدفعه بصفة دورية مقابل حق استعمال المال المؤجر، حيث تهدف إلى تغطية رأس المال المستثمر.

وقد اتفقت القوانين على إعطاء الطرفين حرية الاتفاق على الأجرة من حيث المقدار والموعود ومكان تسديدها. حيث تلعب عدة عوامل في تحديد مقدارها وكيفية دفعها.

### أ- عناصر تحديد بدل الإيجار:

تعتبر شركات الاعتماد الايجاري من المشروعات الرأسمالية والتي تهدف إلى تحقيق اكبر قدر من الربح، وبالتالي تمثل الأجرة في جانب منها مالا لرأسمال الشركة وفي جانبها الآخر الفائدة الإجمالية المقررة لتوظيف هذا الرأسمال .

ويعد الالتزام بالوفاء بالأجرة الالتزام الرئيسي الواقع على عاتق المستأجر مقابل انتفاعه بالأصل المؤجر منقولاً كان أو عقاراً، وذلك حسب القواعد العامة في القانون المدني<sup>1</sup>، والقواعد الخاصة بالاعتماد الايجاري، حيث تنص المادة 32 من الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الايجاري على انه يجب على المستأجر أن يدفع للمؤجر مقابل حق الانتفاع بالأصل المؤجر، وفي التواريخ المتفق عليها، والمبالغ المحددة كإيجارات في عقد الاعتماد الايجاري، وكذا ما جاء في نص المادة 2/39 من نفس الأمر بالالتزام المستأجر بدفع الإيجارات حسب السعر والمكان والتواريخ المتفق عليها.

ويتم تحديد أقساط الإيجار بحرية بين طرفي العقد، فهي غير مقيدة من طرف المشرع، وهذا ما يتفق مع القاعدة العامة في العقود المنصوص عليها بنص المادة 106 من القانون المدني والتي تقرر أن: "العقد شريعة المتعاقدين"، فلا يجوز نقضه، ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقررها القانون"<sup>2</sup>.

ويعد هذا تشجيعاً على الاستثمار في مجال الاعتماد الايجاري، إلا أن التزام المستأجر بدفع أقساط الإيجار يكون مطلقاً وغير مشروط، دون إمكانية التحجج بأي ظرف مهما كان.

<sup>1</sup> المادة 1/498 من القانون المدني: "يجب على المستأجر ان يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب- الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة...."

<sup>2</sup> بلهامل هشام، آثار عقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الأعمال جامعة سكيكدة،



ويرجع تحديد مقدار بدل الإيجار بحسب القيمة المالية للأصل، والتي تتأثر بدورها بقوى العرض والطلب في ظل اقتصاد السوق<sup>1</sup>، ولهذا نجد انه يمكن للمستأجر أن يستفيد من مفاوضاته التجارية مع البائع أو المقاول في مرحلة الاختيار، والتي يمكن أن تنعكس عليه بالإيجاب في تحديد مقدار قسط الإيجار، لأن مقدار هذا الأخير يستند إلى ثمن شراء الأصل أو تكلفة البناء.

إلا أن ما يلاحظ في عقد الاعتماد الايجاري، أنها مرتفعة مقارنة بما هي عليه في الإيجار العادي، أو حتى بالنسبة للأقساط في عملية البيع بالتقسيط، ولو كانت مدة عقد الاعتماد الايجاري ومدة عقد البيع بالتقسيط متساوية.

وهذا راجع أساسا إلى الطبيعة التمويلية لعقد الاعتماد الايجاري، واحتواء أقساط الإيجار على مجموعة من المركبات التي تحدد وفقا للمخطط الاقتصادي.

حيث يتضمن مبلغ الإيجار<sup>2</sup>:

- "سعر شراء الأصل المؤجر مقسما إلى مستحقات متساوية تضاف إليها القيمة المتبقية التي يجب دفعها عند مزاوله 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 الايجاري . "وهذا م جاءت به المادة 14 من الأمر 09/96 .

ولهذا فإن النص في عقد الاعتماد الايجاري على أن تكون مدة العقد غير قابلة للإلغاء، أي انه لا يجوز لأي طرف إلغائها دون موافقة الطرف الآخر، ليس الهدف منه ضمان انتفاع المستأجر بالأصل المؤجر مدة محددة من الزمن، بقدر ما يمثل ذلك ضمانا للمؤجر، الذي يحرص على الاسترداد الكامل لقيمة البرنامج الاستثماري خلال فترة استغلال الأصل المؤجر، ويسمى هذا المعيار بمعيار فترة الاسترداد، والأصل المؤجر مقسما إلى مستحقات متساوية المبلغ، وكذا أعباء استغلال المؤجر، وهذا ما تم النص

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

<sup>2</sup> سيد احمد مسيردي، مرجع سابق، ص 77

عليه في المادة 1/12 من الأمر 09-96 المتعلق بالاعتماد الايجاري<sup>1</sup>، تحت عنوان مدة الإيجار وعدم قابلية إلغاء العقد.

فإذا ما قارنا تكلفة التمويل باللجوء إلى الاعتماد الايجاري مع التكلفة المالية لتقنيات التمويل الأخرى، نجدها مرتفعة في الاعتماد الايجاري نظرا لما تشتمل عليه من عناصر عديدة، ولما تشكله هذه العملية من خطر على المؤجر، لاسيما فيما يتعلق بإهلاك الأصل المؤجر، وصعوبة تسويقه في حالة عدم أعمال المستأجر لخيار الشراء الممنوح له في نهاية العقد.

و يدخل في هذه الزيادة كذلك، عامل آخر يتمثل في وساطة المؤجر بين البائع والمستأجر، أي تدخل عنصر ثالث في العملية بأعباء مالية إضافية.

كما أن رأسمال المؤجر المستثمر قد يجد مصادره في أمواله الذاتية، إلا انه يعتمد في الغالب إلى البنوك والمؤسسات المالية، من أجل الحصول على ائتمانهما، مما يدخل تكلفة التمويل المصرفي باعتبارها نفقة مالية ضمن عناصر الأجرة في عقد الاعتماد الايجاري<sup>2</sup>.

فالمؤجر يقوم بتحديد مقدار قسط الإيجار على ضوء التزاماته المالية تجاه مؤسسة الائتمان التي يعتمد الإقتراض منها، بل أن بعض عقود الاعتماد الايجاري تتجه في بعض الأحيان إلى النص على أن تحديد قسط الإيجار كما هو مبين في العقد في العقد ليس تحديدا نهائيا، وهذا ما كرسه القضاء الفرنسي باعتباره إن تجاوز قسط الأجرة النهائية لما تم تحديده في العقد لا يبطل العقد لا يبطل العقد فسخ عقد الاعتماد الايجاري، حيث أن الفرق نتج عن تنفيذ أحكامه ولا يعتبر ذلك تعديلا جوهريا، فيكفي طبقا للقواعد العامة إمكانية تحديد الأجرة، ولا يلزم أن تكون محددة في العقد.

مما يبين أن تحديد هذا المقدار يخضع لضوابط مالية بحتة، ولا يؤخذ في الاعتبار مطلقا القيمة الإيجارية السوقية للأصل المؤجر، ومع ذلك يعتبر البعض أن الأجرة هي مقابل الانتفاع بالأصل المؤجر بالرغم من تقديرها لضوابط مالية، أما البعض الآخر فيرى أن الأجرة لا تعد مقابلا للانتفاع بالأصل المؤجر إلا بصفة جزئية .

<sup>1</sup>: "يتم تحديد مدة الإيجار الموافقة للفترة غير القابلة للإلغاء باتفاق مشترك بين الأطراف....". المادة 1/12 من الأمر 09-96

<sup>2</sup>السعيد عباسية، النظام القانوني للاعتماد الايجاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة العربي من مهيدي،

**ب- تحديد أقساط الإيجار:**

بالرغم من أن تحديد مختلف أقساط الإيجار يتم بحرية بين طرفي العقد إلا أن هذا يكون وفق معايير محددة، تتركز في الأساس على مدة العقد من جانب، ومعدلات هذه الأقساط المتفق عليها من جانب آخر. وفي حالة عدم الاتفاق على ذلك يتم تطبيق القواعد العامة في العقود مع مراعاة الطبيعة الخاصة لعقد الاعتماد الإيجاري<sup>1</sup>.

وحسب التشريع الجزائري فإنه يتم تحديد الأجرة وفق نمط خطي أو نمط متناقص، كما يمكن لشركة الاعتماد الإيجاري تضمين العقد شرط الوفاء بمعدل متحرك.

**1- النمط الخطي والمتناقص في تحديد مبلغ الإيجار:**

يحدد عقد الاعتماد الإيجاري مبلغ الإيجار مبدئياً وفق نمط ثابت أو خطي، إلا أنه يمكن تحديده وفق نمط متناقص، ونص المشرع الجزائري في المادة 1/15 من الأمر 09-96<sup>2</sup>.

والمقصود بالنمط الخطي أو الثابت، أن تكون الأقساط متساوية طيلة مدة العقد، وما يلاحظ على هذا الأخير ندرته في عقود الاعتماد الإيجاري التي تقل مدتها عن ثلاث سنوات<sup>3</sup>.

أما بالنسبة للمتناقص فنعني به أن أقساط الإيجار يتم تحديده بطريقة متدرجة على شكل تنازلي بين القيمة والمدة، أي بشكل عكسي، فكلما زادت المدة نقص القسط، بحيث يكون هناك تلازم بين النفقة والعائد، وهو المعمول به في معظم عقود الاعتماد الإيجاري، لما يوفره من حماية إضافية للمؤجر باستعادته لرأسماله المستثمر بشكل أسرع ومسايرته لتقادم المشروع المستثمر، ولاعتبار الأرباح في المرحلة الأولى للتشغيل تكون مرتفعة ثم تبدأ بالانخفاض بفعل الهلاك الذي يصيب الأصل المؤجر.

فهذا النمط موافق للمبدأ القائل أن الآلة تدفع ثمنها من عوائدها، حيث أن الطبيعة الإنتاجية للآلة تمر بثلاث مراحل<sup>4</sup>:

<sup>1</sup> نابت اسماء، موساوي كهيبة، مرجع سابق، ص 39،

<sup>2</sup> المادة 1/15 من الأمر 09/96: "تحدد الإيجارات حسب نمط متناقص أو خطي استنادا إلى مناهج محددة عن طريق التشريع...."

<sup>3</sup> مبروك بلعزم، الاعتماد الإيجاري للمنقولات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة سطيف، 2004، ص 136.

<sup>4</sup> صخر احمد الخصاونة، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة في القانون الاردني مع الاشارة الى احكام الفقه الاسلامي، الطبعة

الاولى، دار وائل للنشر، الاردن، 2005. ص 195

- **المرحلة الأولى:** تتميز بعائد متزايد، وذلك كون الآلة في أوج قدرتها، مما يسمح للمشروع المستأجر بتحقيق عائدات مرتفعة تسمح بتغطية أقساط ذات قيمة مرتفعة.
- **المرحلة الثانية:** تتميز بعائد ثابت، حيث يستقر مستوى إنتاجها عند حد معين، ومن ثم يثبت الدخل وتقل الأقساط.
- **المرحلة الثالثة:** وتتميز بعائد متناقص لتناقص إنتاجية الآلة بشكل كبير، لما أصابها من إهلاك لا تغطي سوى أقساط منخفضة.

هذا فيما يتعلق بالاعتماد الإيجاري للمنقول، أما بالنسبة للعقار فان الأمر يختلف بحسب النشاط الاستثماري للمشروع المستأجر في العقار المؤجر، في حين نجد أن شركات الاعتماد الايجاري تحرص عادة على التعجيل في إهلاك رأسمالها المستثمر نظرا لضخامته من جانب وطول مدد عقود الاعتماد الايجاري من جانب آخر<sup>1</sup>، ولهذا فإنها تتبع النمط المتناقص لكي تتمكن من تحقيق هذه الغاية.

وأقساط الاعتماد الايجاري في المنقول خاصة، تكون ثابتة طيلة مدة العقد، ولكن ليس هناك أي مانع من تعيين أقساط الإيجار بطريقة متزايدة، إذا اتفق الأطراف على ذلك، ويتم تحديدها إما بقيمة النقود أو بنسبة ثمن البيع خارج الرسم.

## 2- شرط الوفاء بمعدل متحرك:

يمكن لقسط الإيجار الذي كان معقولا ومناسبا وقت انعقاد العقد، أن يصبح على غير ذلك بفعل أحكام الامتداد القانوني، ولهذا يمكن أن يخرج عقد الاعتماد الايجاري عن القاعدة العامة في العقود والمكرسة لمبدأ الرضائية، والتي تنص على أن العقد شريعة المتعاقدين لا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين، وذلك متى تضمن عقد الاعتماد الايجاري شرط الوفاء بمعدل متحرك.

هذا الشرط الذي يمكن النص عليه في العقد، بشرط أن يكون مطابقا للقانون العام.

حيث يندرج هذا البند ضمن البنود التي يتم النص فيها على إعادة النظر في العقد عندما يخل اضطراب الظروف بالتوازن المالي بين التزامات الطرفين، وقد أعطيت هذه الأنواع من البنود تسمية بنود الوقاية أو بنود إعادة النظر أو بنود الإنصاف.

<sup>1</sup>هاني دويدار ، مرجع سابق، ص 384

فهذه البنود تجبر المتعاقدين على التفاوض مجددا حول مضمون الاتفاق الأولي، غير انه ليس لها مفعول حاسم وآلي ومجالها أوسع من مجال بند التحديد وفقا لمؤشر متحرك، لا يتعلق إلا بعنصر واحد وهو الثمن، إلا أن تضمين الأطراف لبند إعادة النظر في العقد بسبب اختلال في التوازن الاقتصادي المحتمل، قابل لأن يكون له تأثير في الثمن، وبتعبير آخر إذا كان الثمن يشكل سببا لإعادة النظر فان العقد بمجمله يعاد النظر فيه<sup>1</sup>، ولهذا فان شرط الوفاء بمعدل متحرك يعد من أهم بنود إعادة النظر.

ويمكن تعريفه على انه إجراء يسمح بتصحيح الآثار المترتبة عن انخفاض قيمة العملة بمرور الوقت على التزامات أطراف العقد، وقد جاء هذا الشرط تكريسا للرأي القائل بربط الحقوق والالتزامات الآجلة بتغير الأسعار بتحديد مقدار ما يسدد وفاء للالتزام المؤجل طبقا للتغير المناسب للقوة الشرائية للنقود، ويبنى المؤشر هنا على أساس سلة من البضائع أو على أساس مادة واحدة مثل الذهب، لان التضخم ينقص القيمة الحقيقية للوحدات النقدية التي تم بها الالتزام وهذا ما يحقق العدالة الاجتماعية<sup>2</sup>.

فشرط الوفاء بمعدل متحرك هو إشتراط يتم النص عليه مسبقا، ويتم ذلك عموما حين إبرام العقد، عند وجود دين نقدي متنوع أليا أو نسبيا، مع الاتفاق بين الأطراف على عنصر ما كمؤشر.

ويعتبر شرط الوفاء بمعدل متحرك شرطا صحيحا ومقبولا قانونا، قانونا، لكنه لا يتأكد بشكل صحيح إلا إذا كان واضحا ودقيقا، وذلك متى كان المؤشر المختار ذو علاقة مباشرة بموضوع العقد أو بنشاط احد الأطراف، حيث تلجا شركات الاعتماد الايجاري إلى المؤشرات النقدية في معظم الأوقات لتعديل أقساط الإيجار.

## ثانيا - أحكام الوفاء بالأجرة في عقد الاعتماد الايجاري:

وفقا لما سبق ذكره إن استحقاق قسط الإيجار يتحدد وفقا لما تم الاتفاق عليه بين طرفي عقد الاعتماد الايجاري، سواء تعلق الأمر بتاريخ الوفاء بقسط الإيجار، أو بالمكان الذي يتم فيه هذا الوفاء. كما تشترط شركات التأجير التمويلي تقديم المستأجر لبعض الضمانات تؤمنه خطر إعساره، وهذا ما سوف نتعرض إليه.

<sup>1</sup> نايت اسماء، موساوي كهينة، مرجع سابق، ص، 45

<sup>2</sup> زكي زكي حسين زيدان، تغيير القيمة الشرائية للنقود واثرها على الحقوق والالتزامات في الفقه الاسلامي والقانون الوضعي، دار الكتاب القانوني، مصر، 2009، ص 178.

## أ- استحقاق الأجرة:

حسب القواعد العامة وفي إطار عقد الإيجار بما فيها المادة 1/498 من القانون المدني والتي تنص على ما يلي: "يجب على المستأجر التمويلي أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة.

ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق او عرف يقضي بخلاف ذلك<sup>1</sup>.

وقد جاءت نصوص الأمر 09-96 المتعلق بالاعتماد الايجاري موافقة لهذا، وذلك فيما يتعلق بالمادتين 32 و202/39<sup>2</sup> السالف ذكرهما، رغم اقتصارهما على النص على المواعيد المتفق عليها، مما يعني انه في حالة عدم وجود اتفاق على ذلك، فإننا نرجع إلى القاعدة العامة، إلا أن هذا يكون نادرا في عقود الاعتماد الايجاري لحرص المؤجر التمويلي على النص على تاريخ محدد تدفع فيه أقساط الإيجار.

## 1- زمان الوفاء بالأجرة:

يتم الاتفاق بين طرفي العقد على مواعيد سداد لهذه الأجرة بشكل شهري أو فصلي أو سنوي، وذلك وفقا لما يتناسب مع مقدرة المستأجر على الدفع في أوقات معينة تنفق مع عملية الاستثمار التي يقوم بها، وقد أكدت المادة 2/15 من الأمر 09-96 هذا الأمر بنصها على أن تدفع الإيجارات حسب دورية تختارها الأطراف المعنية بعقد الاعتماد الايجاري.

حيث تنص عقود الاعتماد الايجاري على استحقاق قسط الإيجار في بداية مدة الانتفاع المقابلة له، وهو المعمول به في عقود الإيجار العادي، لان التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة يكون منذ تاريخ إبرام عقد الإيجار، مما يبرر استحقاق الأجرة في ذلك التاريخ.

أما في عقد الاعتماد الايجاري على ان يكون استحقاق أول قسط من تاريخ استلام المستأجر للأصل المؤجر إذا كان هذا الأخير من المنقولات أو العقارات المبنية، مما يعني أن توظيف المؤجر

<sup>1</sup> آيت ساحلي كهيبة ، مرجع سابق، 2006.ص 18

<sup>2</sup> راجع المادتين من 32 و2/39 من الامر رقم 09-96 المتعلق بالاعتماد الايجاري، مرجع سابق

لرأسماله بشراء الأصل من اجل التأجير، وقبضه أولى أقساط الإيجار متزامنان، لتحقيق الواقعتين في وقت واحد، ذلك أن المؤجر لا يلتزم بدفع ثمن الأصل المراد تأجيره إلا من تاريخ تلقيه لمحضر التسليم<sup>1</sup>.

أما إذا كان العقار المراد تأجيره قيد الإنشاء، فإن المستأجر يلتزم بدفع أقساط الإيجار في هذه المرحلة أي مرحلة الإنشاء، لان العملية في ميدان إنشاء العقار المؤجر تكون في إطار إيجار بنائي أو إيجار احتكاري، بتغطية النفقات المالية بالتسبيقات قبل التسليم النهائي، حيث تكون أقساط الإيجار وأقساط الإيجار المسبقة مرتبطة عموماً بشكل يؤدي إلى توازن مالي، والإهلاك المالي يكون مضموناً.

إلا أن هذا الأمر يجعل عملية الاعتماد الايجاري بالرغم من طبيعتها التمويلية، تختلف في هذه النقطة عما هو معروف في عمليات منح الائتمان بوجه عام، إذ انه في عملية القروض التقليدية لا يلتزم المؤمن برد أصل الدين والوفاء بالفوائد المترتبة عنه، إلا في نهاية مدة الائتمان، ذلك أن معنى الائتمان يقضي منح الأجل لتسديد الدين.

هذا ما يعني أن الائتمان في عقد الاعتماد الايجاري يخرج عن المعنى المتفق عليه، إلا أن هناك من يرى أن تسييق أقساط الإيجار يأتي بعنوان الضمان.

أما بالنسبة للاعتماد الايجاري اللاحق، فلا يكون هناك تسليم واستلام للأصل إلا بصفة حكيمة، وبالتالي فإن أول قسط يستحق في تاريخ إبرام عقدي البيع والاعتماد الايجاري، إلا انه قد جرت العادة على خصم قسط الإيجار من ثمن شراء المؤجر للأصل<sup>2</sup>.

إلا انه توجد بعض عقود الاعتماد الايجاري تنص على دفع قسط الإيجار بعد الانتفاع، وهذا ما جاء مثلاً في احد البنود الخاصة بعقد اعتماد إيجاري بنصه على أن يتم التسديد في نهاية كل فترة تأجيرية.

كما لا يستطيع المستأجر أن يتأخر عن دفع أقساط الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فانه لا يستطيع كذلك أن يدفعها قبل تلك المواعيد إلا إذا نص العقد على ذلك بشكل صريح:

<sup>1</sup> محمد أمين نكاع، الاعتماد الايجاري للعقار، مذكرة ماجستير، جامعة سطيف، 2008، ص133

<sup>2</sup> بلهامل هشام، مرجع سابق، ص 80.

## 2- مكان الوفاء بالإيجار:

حسب أحكام نص المادة 2/498 من القانون المدني فان دفع بدل الإيجار يكون في موطن المستأجر التمويلي ما لم يكن عرف أو اتفاق يقضي بخلاف ذلك.

أما بالنسبة للنصوص الخاصة بعقد الاعتماد الايجاري، فان المادة 2/39 السالفة الذكر، جعلت الأمر لإتفاق الأطراف فيما يتعلق بمكان دفع أقساط الإيجار، وهي متعلقة بالأصول الغير منقولة، أما المادة 32 المنظمة للالتزام بدفع أقساط الإيجار في إطار عقد الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة، فلم تشر بأي عبارة إلى المكان الذي يتم فيه الوفاء بأقساط الإيجار.

وما يلاحظ في عقود الاعتماد الايجاري فيما يتعلق بمكان الوفاء بالأجرة فان عقود التأجير التمويلي تتضمن شرطاً مفاده أن القسط بالأجرة محمول وليس مطلوب<sup>1</sup>، بحيث انه يجب على المستأجر التمويلي أن يتوجه إلى شركة التأجير التمويلي للوفاء بكل قسط عند حلول أجله، وبهذا تعتبر شركة التأجير التمويلي هي مكان الوفاء بالأجرة، إلا أن هذا لا يتعلق بالنظام العام وبالتالي يجوز للطرفين الاتفاق على مخالفته<sup>2</sup>.

ومن خلال هذا يظهر أن استحقاق قسط الإيجار يخضع كمبدأ عام لسلطان الإرادة، ذلك أن المشرع ترك المجال مفتوحاً للأطراف الإتفاق حول ما يرونه مناسباً في ذلك، إلا أن المركز القوي للمؤجر في هذا العقد يقلل من أهمية هذا المبدأ، لاسيما فيما يتعلق بمكان الوفاء بقسط الإيجار والمحدد عادة بالمركز الرئيسي لشركة الاعتماد الايجاري.

## ب - ضمانات الوفاء بالأجرة:

يعتبر عقد الاعتماد الايجاري من بين العقود المبنية على الاعتبار الشخصي أي تقوم أساساً على الثقة بين المؤجر والمستأجر، إلا أن مقدار هذه الثقة يختلف من مستأجر إلى آخر بالنظر لطبيعتها وظروفها،

<sup>1</sup> هاني دويدار ، مرجع سابق، ص 392

<sup>2</sup> بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي دراسة مقارنة، دار الراجحة للنشر والتوزيع الطبعة الاولى 2009 عمان ص 231



والاحتفاظ بحق ملكية الأصل المؤجر من طرف المؤجر ضمانا له في حالة إفلاس المستأجر التمويلي، أو توقفه عن دفع الأقساط، إلا أن حق الملكية وإن كان يضمن سلامة عملية الاعتماد الايجاري ككل، فإنه لا يضمن تحديدا الوفاء بأقساط الإيجار في حالة تخلف المستأجر التمويلي عن دفعها<sup>1</sup>.

ولهذا فإنه يتم اللجوء إلى تعيين ضمانات إضافية، في عقد الاعتماد الايجاري، الأمر الذي نصت عليه المادة 2/17 من الأمر 09-96 على أن "التزام المستأجر بمنح المؤجر ضمانات أو تأمينات عينية أو فردية"، وهذه الضمانات التي يمكن أن تزول بها بعض امتيازات عملية الاعتماد الايجاري، والتي تسمح باستعمال الأصل دون اشتراط وجود رأس مال أولي.

ويمكن تقسيم هذه الضمانات إلى ضمانات إتفاقية، تقرر بإرادة الأطراف، وضمانات قانونية، قررها المشرع للمؤجر بنص القانون.

### 1- الضمانات الاتفاقية:

حتى يؤمن المؤجر نفسه ضد عدم الوفاء بأقساط الإيجار قد يلجأ إلى عدة ضمانات اتفاقية، وستعرض إلى أهم هذه الضمانات والمتمثلة في كل من الكفالة، والتأمين على الحياة والتي تعتبر في الواقع من قبيل الضمانات الشخصية.

#### - الكفالة:

قد يشترط المؤجر أن يقدم المستأجر كفيلا يضمن الوفاء بالمبالغ الي تكون مستحقة، حيث جاء في القواعد العامة للإيجار، النص على هذا النوع من الضمانات، وذلك في المادة 500 من القانون المدني، بالنص على انه يمكن للأطراف الاتفاق على كفالة لضمان الوفاء ببديل الإيجار والتكاليف.

ما يلاحظ في العقود النموذجية لشركات الاعتماد الايجاري، أنها تشترط تقديم المستأجر التمويلي لكفيل، بحيث أصبح هذا الشرط من البيانات المدرجة بشكل دائم في هذه العقود<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص 275

<sup>2</sup> هاني دويدار، مرجع سابق، ص 398

فإذا كان المستأجر التمويلي من الأشخاص المعنوية فقد تشترط الكفالة من طرف مسيري الشركة، كالمدير في الشركة ذات المسؤولية المحدودة أو عضو مجلس الإدارة في شركة المساهمة أو أحد المالكين الأغلبية الأسهم فيها. أو من طرف الشركة الأم، إذا كان المشروع المستأجر فرعا لها.

أما إذا كان المستأجر التمويلي شخصا طبيعيا، فقد تشترط أن يكون الكفيل بنكا أو مؤسسة اعتماد إيجاري.

والتزام الكفيل قد يكون عاديا وقد يكون تضامنيا، فإذا كان الالتزام عادي فانه لا يجوز للمؤجر مطالبة الكفيل بالوفاء بالالتزام، إلا بعد رجوعه على المستأجر أما إذا كان الكفيل متضامنا مع المستأجر، ففي هذه الحالة تطبق أحكام التضامن ويفقد الكفيل المتضامن حقه في التجريد والتقسيم.

وقد جرت العادة في عقود الاعتماد الايجاري على النص 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 بجزء منها، كما أن الكفيل يكون في الغالب أكثر يسارا من المستأجر الذي لولا عسره لما تخلف عن القيام بالتزامه.

### - التأمين على الحياة:

عقد يلتزم بمقتضاه المؤمن في مقابل أقساط أن يدفع للمكاتب أو الغير المعين من طرفه مبلغا محددًا يقدم دفعة واحدة لصاحب الحق وإما أن يكون في شكل إيراد مرتب لمدى الحياة وذلك حسب اتفاق الطرفين بموجب العقد المبرم بينهما<sup>1</sup>.

حيث يمكن لشركة الاعتماد الايجاري أن تشترط في اتفاقها مع المستأجر لتمويل مشروعه الاستثماري، قيام هذا الأخير باكتتاب تأمين على الحياة، برأسمال يساوي على الأقل قيمة الأصل المؤجر أو قيمة الاستثمار، وينيب المؤجر في قبض التعويضات المعينة في حالة الوفاة، أو في حالة عدم القدرة الكاملة للمكاتب، ولذا يتعين تعيين المؤجر كمستفيد في عقد التامين.

<sup>1</sup>راشد راشد، التأمينات البرية الخاصة في ضوء قانون التأمينات الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،

كما يمكن تقديم هذا الضمان للمؤجر في شكل آخر، وذلك بقيام المستأجر بالتأمين على حياته بتقديم وثيقة التأمين على سبيل الرهن لشركة الاعتماد الاجباري، حيث يمكن أن يتخذ هذا الرهن عدة أشكال، فيكون ذلك في شكل ملحق يضاف إلى وثيقة التأمين الأصلية، أو يكون باتفاق خاص يتم إبرامه بين المؤمن له المستأجر والدائن المؤجر بشرط أن تكون شركة التأمين على علم بذلك، وإما بتظهير وثيقة التأمين على الحياة للدائن المرتهن والمتمثل في المؤجر مباشرة وفي جميع الحالات يجب أن تسلم هذه الوثيقة للمرتهن، وما يلاحظ أن قانون التأمين الجزائري لم ينظم رهن وثيقة التأمين، وعليه ينبغي الرجوع إلى تطبيق القواعد العامة المقررة للرهن<sup>1</sup>.

إن الغاية من إدراج هذا النوع من الضمانات في عقد الاعتماد الاجباري يتمثل أولاً في حماية المؤجر من إمكانية عدم دفع المستأجر لإقساط الإيجار في حالة وفاته، أو اختفائه خلال مدة سريان العقد.

## 2- الضمانات القانونية:

بالإضافة إلى الضمانات الإتفاقية السالفة الذكر والتي يمكن الإتفاق عليها بين المتعاقدين في عقد الاعتماد الاجباري ، فقد نص المشرع على مجموعة من الإمتيازات التي تضمن حق المؤجر، وذلك في حالة عدم قدرة المستأجر على الوفاء المثبتة قانوناً من خلال عدم دفع قسط واحد من الإيجار أو في حالة حل قضائي، أو تسوية قضائية ، أو إفلاس المستأجر وقد جاء هذا في القسم الخاص بإمتيازات المؤجر القانونية في الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الاجباري، وتتمثل هذه الضمانات في:

حق امتياز عام للمؤجر على كل الأصول المنقولة وغير المنقولة التي هي للمستأجر ومستحقته والأموال الموجودة بحسابه، حيث يمكن للمؤجر إستقاء حقه من هذه الأموال بالأولوية عن جميع دائني المستأجر الآخرين بأن يدفع للمؤجر مستحقته قبل أي دائن آخر في إطار أي إجراء قضائي مع التغير أو أي إجراء قضائي جماعي يرمي إلى تصفية أموال المستأجر وهذا حسب ما جاء في نص المادة 23 من الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الاجباري.

ويتم ممارسة هذا الامتياز في أي وقت خلال سريان عقد الاعتماد الاجباري، وبعد إنقضائه.

<sup>1</sup> جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص 111

فبالنسبة للمنقولات، يتم ممارسة الإمتياز بتسجيل رهن أو رهن حيازي خاص عليها لدى كتابة ضبط المحكمة المؤهلة إقليمياً، ويلاحظ أنه بمقارنة نص المادة 24 ببقية النصوص الأخرى الخاصة بتسجيل الرهون، والرهون الحيازية التي أصبحت وفقاً للنصوص سارية المفعول تسجل في المركز الوطني للسجل التجاري بدل كتابة ضبط المحكمة، ولكن هناك من الرهون ما يرد على المنقولات ألا انه يرهن رهنا عقارياً كما هو الأمر بالنسبة للسفن.

أما فيما يتعلق بالعقارات، فيتم ممارسة الإمتياز بقيد رهن قانوني على كل عقار يمتلكه المستأجر في مستوى حفظ الرهون، ويتم ذلك على مستوى المحافظة العقارية.

وفيما يخص الأموال المودعة في الحسابات، والمستحقات الخاصة بالمستأجر، فيمارس المؤجر حق الامتياز المقرر له، بمجرد إعتراض، أو حجز نهائي، أو حجز تحفظي، أو إنذار يوجه للمستأجر أو الغير الحائز أو الغير المدين، عن طريق رسالة مضمونة الوصول مع الإخطار بالإستلام، أو عن طريق محضر يعده محضر قضائي، وهذا حسب ما جاء في نص المادة 24 الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الايجاري.

كما انه من المقرر للمؤجر وفقاً للقواعد العامة، الحق في حبس جميع المنقولات القابلة للحجز، والموجودة في المحل المؤجر، ما دامت مثقلة بإمتياز المؤجر، ولم تكن مملوكة للمستأجر<sup>1</sup>.

فالمؤجر عند عدم دفع المستأجر أقساط الإيجار، يمكن له إستيفاء حقه بالأولوية على باقي الدائنين، ويتم ذلك بالتنفيذ على باقي المنقولات أولاً، حيث أن القاعدة تنص على أن لا تستوفي هذه الإمتيازات ثمن العقارات إلا في حالة عدم وجود منقول.

ومع ذلك فإن شركة الاعتماد الايجاري لا تأمن المخاطر التي قد تصيب الأصل المؤجر، مما يؤدي بها إلى أن تفرض على المستأجر إنشاء نظام عام للحماية مطابقاً للمتطلبات القانونية، وأساس هذا النظام التأمين على الأصل المؤجر.

<sup>1</sup>المادة 1/501 من القانون المدني

## الفرع الثاني - دفع مقابل التملك:

في نهاية كل عقد تأجير تمويلي فإن المؤجر ملزم بنقل ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر التمويلي وذلك بناء على رغبته الأخيرة، إلا أن هذا التملك يكون مقابل دفع المستأجر ثمنا يحدده الإتفاق، ومعنى ذلك أنه يتعين على المستأجر أداء مقابل التملك إذا عمل خيار الشراء، فلا يجوز الإتفاق على أن يتم نقل الملكية للأموال المؤجرة إلى المستأجر دون مقابل<sup>1</sup>.

وتبرز خصوصيته من خلال كيفية تحديد هذا المقابل إذ يأخذ الطرفان في الإعتبار ما تم الوفاء به من أقساط الأجرة عند تعيين ثمن التملك والذي يحدد على ضوء القيمة المحاسبية المتبقية للمال المؤجر، حيث تكون هذه القيمة أقل من القيمة السوقية للمال المؤجر وقت التملك<sup>2</sup>.

يضاف إلى ذلك أن المستأجر لن تكون له مصلحة في تملك المال عند نهاية الإيجار إلا إذا كان مقابل التملك أقل بكثير من القيمة السوقية للمال وقت التملك، وإلا لا يقدم هذا الأخير على شراء مال تم إستعماله لفترة ليست قصيرة ويوفي قيمته مرتين: مرة من خلال أقساط الإيجار ومرة أخرى عند التملك.

وقد نصت المادة 16 من قانون الاعتماد الإيجاري في فقرتها الثانية على أن يلتزم المستأجر بدفع مقابل التملك المتفق عليه إن هو أبدى رغبته في شراء الأصل المؤجر في نهاية العقد كما يلي: "يمكن للمستأجر عند انتهاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء ويتقدير منه فقط :

- إما ان يشتري الأصل المؤجر مقابل دفع قيمته المتبقية كما تحديدها في العقد...."

## المطلب الثاني - التزام المستفيد بالمحافظة على الأصل المؤجرة:

يتمتع المستأجر التمويلي مثل أي مستأجر عادي بحق إستعمال المال المأجور، إلا انه يلتزم بموجب عقد الاعتماد الإيجاري بالمحافظة على الأصل المؤجر محل العقد، وذلك بإستعماله فيما يتوافق مع طبيعته والغرض الذي أعد من أجله، ولذلك لا يجوز للمستأجر التمويلي إدخال تعديلات على العين

<sup>1</sup> هاني دويدار ، مرجع سابق، ص 28

<sup>2</sup> سيد احمد مسيردي ، مرجع سابق، ص 95

المؤجرة دون إذن المؤجر التمويلي، كما يجب على المستأجر القيام بأعمال الصيانة الضرورية التي تدخل ضمن التزامات المالك طبقا للقواعد العامة بالإضافة إلى التأمين على الأصل لمصلحته<sup>1</sup>.

### الفرع الأول - الالتزام بإستعمال الأصل المؤجرة ضمن الغرض المخصص لها:

طبقا للقواعد العامة في عقد الإيجار يلتزم المستأجر ببذل عناية الرجل العادي في إستعمال العين المؤجرة وفي الوجه المخصص له.

حيث وجب عليه إستعماله على النحو المتفق عليه في العقد، ويكون ذلك بإستعمال الأصل المؤجر إستعمالا عاديا وشخصيا.

### أولا - الإستعمال العادي للأصل المؤجر:

وهذا ما ورد في نص المادتين 35 و 39 / 4 من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري يتضح لنا أنه لا تختلف أحكام عقد الاعتماد الإيجاري عما هو مقرر في القواعد العامة في عقد الإيجار والمنصوص عليها في المادة 491 من القانون المدني الجزائري، حيث جاء في نص هذه المادة أنه: " يلتزم المستأجر بان يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه؛ فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له ". وتتوقف كيفية إستعمال الأصل المؤجر على طبيعته، وعلى نشاط المستأجر، إلا أن ممارسة نشاط مغاير لما ورد في العقد لا يعد محظورا، ولكنه يخضع لشروط تتمثل في<sup>2</sup>:

1- تغيير الظروف الإقتصادية، التي توجب على المستأجر تغيير نشاطه بشكل كلي أو جزئي بما يتماشى مع هذه الظروف.

2- أن يتفق النشاط الجديد مع الغرض الذي أعد له الأصل المؤجر.

3- أن يوافق المؤجر بشكل صريح على تغيير المستأجر لنشاطه المقرر في العقد، ونجد أنه نادرا ما يرفض المؤجر ذلك، إلا إذا وجدت أسباب خطيرة ومشروعة.

<sup>1</sup> آيت ساحلي كهيبة مرجع سابق، ص 55

<sup>2</sup> بلهامل هشام ، مرجع سابق، ص 112.

**ثانيا - الإستعمال الشخصي للأصل المؤجر:**

عقد الاعتماد الإيجاري يلزم المستأجر التمويلي إستعمال الأصول المؤجرة بنفسه، بحيث يمنع عليه التنازل على حق الإيجار أو إعادة تأجير الأصل من الباطن أو إعارته للتغير دون موافقة صريحة للمؤجر التمويلي، ذلك بإعتبار أن عقد الاعتماد الإيجاري من عقود الأمانة التي تمنع على المستأجر التمويلي التصرف في حق الإيجار أو نقله دون موافقة المؤجر التمويلي فإذا خالف ذلك يعد مرتكبا لجريمة خيانة الأمانة المنصوص عليها في المادة 376 من القانون العقوبات الجزائري<sup>1</sup>.

إما إذا كان الأصل المؤجر منقولاً فإنه لا إشكال إذا كان يستعمل في محل تجاري مؤجر إيجار تسيير بعد إبرام عقد الاعتماد الإيجاري .

وما جاء في المادة 11/39 من الأمر 09-96 يؤكد ذلك، كما نجد أن شركات الاعتماد الإيجاري تضع دائما شرطا صريحا في عقودها النموذجية يمنع على المستأجر من التنازل عن الأصل موضوع العقد، وعن أي من الالتزامات التي يفرضها<sup>2</sup>.

**الفرع الثاني - الإلتزام بتأمين الأصل المؤجر:**

وفقا للقواعد العامة إذا هلكت الأموال المؤجرة كلياً بفعل القوة القاهرة أو بسبب لا يمد فيه للمستأجر بصلة فإنها تهلك على مالكةا، ويترتب على ذلك فسخ العقد، سواء أكان الهلاك كلياً أو جزئياً<sup>3</sup>.

وحيث أن المستأجر التمويلي بإعتباره حارس وحائز للأصل المؤجر بتأمينه ضد الأخطار الملازمة لإستعمال الأصل، والتي يمكن أن تحد أو تمنع الإستعمال المتفق عليه، ويندرج هذا التأمين ضمن عقود التأمين على الأشياء أو الممتلكات، لأنه يشمل من جهة المخاطر العادية مثل الحريق والسرقه وغيرها من المخاطر التقليدية الأخرى، وتشمل من جهة ثانية ضمان أخطار الكوارث الطبيعية المنصوص عليها في نص المادة 41 من قانون التأمين.

<sup>1</sup>المادة 376 ق.ع.ج تنص على انه " كل من اختلس أو بدد بسوء نية أوراقا تجارية أو نقودا أو بضائع أو أوراقا مالية أو خالصات أو أية محررات أخرى تتضمن أو تثبت التزاما أو إبراء لم تكن قد سلمت إليه إلا على سبيل الإجارة أو الوديعة أو الوكالة أو الرهن أو عارية لاستعمال أو الأداء عمل باجر أو بغير اجر بشرط ردها أو تقديمها أو لاستعمالها أو لاستخدامها في العمل معين وذلك إضرار بمالكها أو واضعي اليد عليها أو حائزها يعد مرتكبا لجريمة خيانة الأمانة ..."

<sup>2</sup>تايت اسماء ، مرجع سابق، ص 58

<sup>3</sup>صخر احمد الخصاونة ، مرجع سابق، ص 203

**أولاً- مضمون الإلتزام بالتأمين:**

يقع على عاتق المستأجر التمويلي في عقد الاعتماد الإيجاري، الإلتزام بتأمين الأصل المؤجر، وذلك بإعتبار المستأجر التمويلي ملزماً بحماية الأصل المؤجر . إلا انه لم يتم النص على هذا الإلتزام في القواعد العامة للإيجار، فالمستأجر التمويلي غير ملزم بهذا النوع من الإلتزامات بالرغم من توافر العلة في كلا العقدين والمتمثلة في حماية الشيء المؤجر، مما يؤكد التشديد في المركز القانوني للمستأجر التمويلي في عقد الاعتماد الإيجاري، سواء بالنسبة للأصول المنقولة أو الغير منقولة . فبالنسبة للأصول المنقولة فقد نص عليه المشرع في المادتين 26 و 34 من الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الايجاري، أما بالنسبة للثانية فقد نص عليها في المادتين 08/39 و 41 من نفس الأمر .

وما يظهر جليا من هذه المواد أنها ذات طابع تكميلي غير أمر، بالرغم من وقوع نص المادة 8/39 المتضمنة لهذا الإلتزام في القسم الخاص بالإلتزامات المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري العقاري، والتي جاءت كما يلي " الإلتزام بضمان المؤجر ضد مخاطر الحريق والتكفل بالخسائر التي تلحق الأصل المؤجر والتأمين ضد مثل هذه المخاطر "

**وتبرز أهمية هذا الإلتزام بشكل جيد في<sup>1</sup> :**

- 1- التخفيف من أعباء هلاك الأصل المؤجر على المستأجر التمويلي، الذي يعتبر المسؤول عن كل الأخطار المتعلقة بالإنتفاع وإستعمال الأصل.
- 2- إتخاذ المؤجر التمويلي إحتياطيا إضافيا في حال خطر إفسار المستأجر التمويلي أو إفلاسه بعد هلاك الأصل المؤجر.

فإذا أخل المستأجر بهذا الإلتزام فانه يمكن للمؤجر ان يقوم بالتأمين على المأجور وعلى نفقة المستأجر، فيكون للمؤجر الحق في مطالبة المستأجر بدفع أقساط التأمين التي دفعها لشركة التأمين<sup>2</sup> .

**ثانيا- إستحقاق مبلغ التعويض في حالة هلاك الأصل:**

مبلغ التعويض الذي تلتزم به شركة التأمين يفترض فيه إستحقاق التعويض، أي أن يكون الهلاك راجع إلى أحد الأسباب التي تغطيها وثيقة التأمين، أما في حالة عدم إستحقاق مبلغ التعويض لأي سبب من الأسباب سواء كان الهلاك كلياً أو جزئياً، يلزم المستفيد إلى إعادة الأصل إلى الحالة التي كان

<sup>1</sup> صخر احمد الخصاونة ، مرجع سابق، ص204

<sup>2</sup> صخر احمد الخصاونة ، مرجع سابق، ص205



عليها. هذا ما نصت عليه المادة 26 من الامر 96-09 بقولها: " في حالة ضياع جزئي او كلي للأصل المؤجر، يكون المؤجر وحده مؤهلاً لقبض التعويضات الخاصة بتأمين الأصل المؤجر بغض النظر عن تكفل المستأجر بأقساط التأمين المكتتبه ودون الحاجة الى تفويض خاص لهذا الغرض".<sup>1</sup>

وعليه فان استحقاق مبلغ التأمين يكون بوقوع الخطر المؤمن عليه واتخاذ الإجراءات اللازمة، لذلك وجب التمييز بين حالتين لإستحقاق مبلغ التعويض وهما: إستحقاق مبلغ التعويض في حالة الهلاك الكلي للأصل وإستحقاق مبلغ التعويض في حالة الهلاك الجزئي للأصل.

### أ- إستحقاق مبلغ التعويض في حالة الهلاك الكلي للأصل:

يقصد بالهلاك الكلي للأصل المؤجر زواله من الوجود كلية أو عدم صلاحيته لأداء المنفعة المقصودة منه بصفة كلية، والهلاك قد يكون هلاكاً مادياً كما قد يكون هلاكاً قانونياً<sup>2</sup>، وما يهمنا هو الهلاك المادي الذي قد يصيب الأصل المؤجر، حيث يلحق مقوماته وكيانه الذاتي، والتأمين يشمل عادة الأخطار التي تسبب الهلاك المادي والتي تكون نتيجة قوة قاهرة، أو إلى خطأ المستأجر أو الغير، حيث لا يتصور الخطأ من جانب المؤجر للحياد التام لهذا الأخير في هذه العملية .

إلا أنه يجب التمييز بين هلاك المنقول وهلاك العقار، فإذا كان الأصل المؤجر منقولاً وهلك هلاكاً كلياً فيفسخ عقد التأجير التمويلي من تلقاء نفسه، وتقبض شركة التأجير التمويلي مبلغ التأمين مباشرة من شركة التأمين<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> نابت اسماء، موساوي كهيبة: اختلال التوازن في التزامات أطراف عقد الاعتماد الايجاري في القانون، مرجع سابق، ص 62

<sup>2</sup> السيد عيد نايل، عقد الايجار، دار النهضة العربية، القاهرة، 2000، ص 113

<sup>3</sup> سيد احمد مسيردي، مرجع سابق، ص 109

أما في حالة إذا كان الأصل المؤجر عقارا وهلك هلاكاً كلياً فهنا يلتزم المستأجر التمويلي بإعادة بناء العقار، إذ يتم تخصيص مبلغ التعويض الذي تدفعه شركة التأمين لإعادة بناء هذا العقار، ويتحمل المستأجر التمويلي كل عبء مالي لا يغطيه مبلغ التعويض،<sup>1</sup> وهذا وفقاً لأحكام نص المادة 41 من الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.<sup>2</sup>

### ب- إستحقاق مبلغ التعويض في حالة الهلاك الجزئي للأصل:

الهلاك الجزئي للأصل هو زوال جزء من أجزائه، أو الحرمان من بعض منافعه، وهو كالهلاك الكلي، قد يكون مادياً، كما قد يكون قانونياً، وما يهمنا هو الهلاك المادي.

ولا مجال للتمييز في الهلاك الجزئي بين الأصل المنقول والعقار، فأحكامهما واحدة، حيث يلتزم المستأجر التمويلي بإعادة الأصل المؤجر إلى حالته الأولى، وذلك على نفقته، وطالما كانت الغاية من إكتتاب التأمين هي الحفاظ على صلاحية الأصل المؤجر وذلك بإجراء التصليحات والتغييرات المناسبة، فهو يدخل ضمن التزام المستأجر التمويلي، والتي تبين ما أنفق في سبيل ذلك، إلا أن المستأجر التمويلي يتحمل مبالغ إضافية إذا لم يغطي مبلغ التأمين التكلفة الإجمالية لإعادة الأصل إلى حالته الأولى.<sup>3</sup>

### الفرع الثالث - الإلتزام بصيانة الأصل المؤجر:

يقصد بصيانة الأصل المؤجر القيام بالمتابعة الدورية له وفق ما تتطلبه ظروف إستعماله وذلك تجنباً لحدوث أضرار بها وتفاقمها إذا كانت قد ظهرت، أما إصلاح الأصل فالمقصود به إعادته إلى سيرته في العمل بعد إزالة ما لحقه من ضرر أو تلف.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>أحدان سورية، إفسولن نجية، الاحتفاظ بملكية الأصول المؤجرة كضمانة في عقد الاعتماد الإيجاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العام، للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2016، ص 47.

<sup>2</sup>المادة 41 من قانون التأمين تنص: يمكن للطرف المعنية بعقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة ان تتفق كذلك على ان يتكفل المستأجر بمصاريف تأمين الأصل المؤجر، وفي حالة وقوع ضرر، يدفع تعويض التأمين مباشرة الى المؤجر تصفية للايجارات المستحقة او التي ستستحق وللقيمة المتبقية للأصل المؤجر، دون ان يعفى ذلك المستأجر من التزامه بدفع كل ايجار، بالإضافة الى القيمة المتبقية والتي لم يغطيها مبلغ التأمين"

<sup>3</sup>صخر احمد الخصاونة، مرجع سابق، ص 208.

<sup>4</sup>هشام بن الشيخ، عقد الاعتماد الإيجاري للأموال غير المنقولة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة باتنة،

وفي مجال عقود الاعتماد الاجباري، فإن أصل الإلتزام بالصيانة وإصلاح العين المؤجرة طبقاً للقواعد العامة يقع على عاتق المؤجر، إذا كانت هذه الإصلاحات ضرورية للعين المؤجرة حتى تظل صالحة لأداء المهام التي أجرت من أجلها، أما إذا كانت مجرد ترميمات لإصلاح الأعطاب البسيطة الناتجة عن الإستعمال العادي للمال المؤجر فإن الإلتزام بصيانتها يقع على عاتق المستأجر<sup>1</sup>، ولما كانت القواعد المنظمة لأحكام هذا الإلتزام من القواعد المكملة التي يجوز الإتفاق على مخالفتها، وخصوصية عقد الاعتماد الاجباري في عملية إختيار المورد والأصول المؤجرة وتسلمها من طرف المستأجر، فإن المشرع الجزائري على غرار بقية التشريعات قد مكن المؤجر من إمكانية نقل عبئ هذا الإلتزام إلى عاتق المستأجر، حيث نص في المادة 33 من الأمر 96-09 على ما يلي "يمكن أن يضع العقد على عاتق المستأجر الإلتزام بالحفاظ على الأصل المؤجر وصيانتته، في حالة اعتماد إجباري للأصول المنقولة"، وتنص المادة 39 من نفس الأمر على "الإلتزام بالقيام بالترميمات الاجبارية المحددة من قبل التشريع والتنظيم والقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة والعرف.... الإلتزام بالقيام على نفقته بكل الترميمات التي لم يضعها القانون صراحة على عاتق المؤجر...."، مما يعني أن المشرع ترك المجال مفتوحاً لإرادة المتعاقدين، وهو ما تم تكريسه في عقود الاعتماد الاجباري، بإدراج شروط تحمل المستأجر الإلتزام بصيانة الأصل المؤجر وجميع النفقات الناشئة عن ذلك.

<sup>1</sup>، نادر عبد العزيز الشافي، عقد الليزنغ دراسة مقارنة، الجزء الاول المؤسسة الحديثة للكتاب طرابلس لبنان سنة 2004، ص 270

## المبحث الثاني- إلتزام المستفيد بالمحافظة على حق ملكية المؤجر والامتناع عن بعض التصرفات المتعلقة به.

إن المحافظة على حق ملكية المؤجر للأصل من الأمور الهامة في عقد الاعتماد الايجاري، ذلك أن المستأجر هو من يحوز الأصل المؤجر وينتفع به، فيقع عليه بالتالي إلتزام بالحفاظ على حق ملكية المؤجر في نهاية العقد، وعدم التنازل عنه أو إيجاره من الباطن.

### المطلب الأول- الإلتزام بالمحافظة على حق ملكية المؤجر للأصل المؤجر:

كثيرا ما تتضمن عقود التأجير التمويلي النص على المسؤولية المدنية الناجمة عن العين المؤجرة وإستعمالها من المؤجر الى المستأجر، وذلك فيما يتعلق بالنظام العام<sup>1</sup>.

### الفرع الأول- الإلتزام بتحمل المسؤولية المدنية:

يتحمل المستأجر بموجب عقد التأجير التمويلي المسؤولية المدنية الناجمة عن المأجور<sup>2</sup>، والتي يمكن أن يتسبب بها هذا الاخير بأضرار للغير. مما يؤدي إلى إصابة بعض الأشخاص في أنفسهم أو في أموالهم، وهو ما نصت عليه المادة 17/ 3 من الامر 06-96، أما الفقرة الرابعة منه فقد نصت على إمكانية إعفاء المؤجر التمويلي من الإلتزامات الملقاة على صاحب الملكية، فالمسؤولية المدنية والتي يمكن ان يتحملها المستأجر التمويلي تكون عن الأضرار الناجمة عن إستعماله للمؤجر والتي تصيب الغير<sup>3</sup>.

وأهم صور المسؤولية في هذا الصدد هي المسؤولية الناشئة عن تهدم البناء، والمسؤولية التي تقع على المستأجر التمويلي في حراسة الأشياء.

### أولا- المسؤولية الناشئة عن حالة تهدم البناء:

تعرض المشرع الجزائري للمسؤولية الناشئة عن تهدم البناء كليا او جزئيا في المادة 2/140 و3 من القانون المدني، والتي تنهض اذا اثبت المضرور أن الضرر يرجع الى نقص في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه، فالمشرع الجزائري حذا حذو المشرع الفرنسي في إقامة المسؤولية على عاتق المالك

<sup>1</sup> سيد احمد مسيردي ، مرجع سابق، ص 114

<sup>2</sup> صخر احمد الخصاصنة، مرجع سابق، ص 209.

<sup>3</sup> سيد احمد مسيردي، مرجع سابق، ص 115

في المادة 1386 من القانون الفرنسي وخالف المشرع المصري في المادة 1/177 في إقامة المسؤولية على عاتق الحارس<sup>1</sup>.

وما يلاحظ ارتباط المسؤولية بالملكية في أن مالك البناء هو المسؤول عن الأضرار التي لحقت الغير جراء تهدم البناء، فالمالك يتحمل مسؤولية هذا الأصل بمجرد أنه مالك البناء لا غير ومن ثم لا يهم إذا كان هو الذي يشغل هذا البناء شخصيا أو كان الغير ينتفع به على وجه الإيجار أو بمقتضى حق الإنتفاع أو حق الإستعمال أو حق الإرتفاق<sup>2</sup>.

أما فيما يتعلق بالمسؤولية عن تهدم البناء في مجال عقود الاعتماد الايجاري، ومن خلال نص المادة 17 من الأمر 09-96، نلاحظ انه القى هذه القواعد على عاتق المستأجر حيث أصبح هو الملزم بالمسؤولية الناشئة عن الأصل من خلال إدراج شرطا في العقد يعد المستأجر التمويلي بموجبه مسؤولا عن البناء إعتبارا من تاريخ تسليمه له وحتى إنقضاء مدة العقد، فيكون مسؤولا عن حراسة هذا العقار وكذا جميع الأضرار التي قد تصيب الغير بفعله، وبالتالي تترتب مسؤولية هذا الأخير.

### أ- شروط المسؤولية عن تهدم البناء:

تقوم مسؤولية المستأجر التمويلي عن تهدم البناء بناء على شرطين هما ملكية البناء وتهدم البناء.

#### - الشرط الأول- ملكية البناء:

جعل القانون الجزائري الشخص المسؤول عما يحدثه تهدم البناء من ضرر للغير ألا وهو المالك، وهذا ما أخذ به المشرع الفرنسي، أما التشريعات العربية فقد أناطت المسؤولية في هذا المقام على الحارس لا على المالك، ومن هنا يسأل هذا الأخير ولو كان هذا البناء بين يدي المستأجر، كما تقوم مسؤولية المالك وقت تهدمه ولو كان البناء تحت حراسة شخص آخر وللمالك حق على من كان البناء تحت حراسته<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>بخت عيسى، طبيعة عقد التاجير التمويلي وحدوده القانونية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، 2001، ص 116/117

<sup>2</sup>نايت اسماء، موساوي كهينة ، مرجع سابق، ص 65

<sup>3</sup>بخت عيسى ، مرجع سابق، ص 117

وبالرجوع الى قواعد الاعتماد الايجاري فإن تطبيق هذا الإتفاق يكون للغير الذي لحقه الضرر من تهدم العقار المؤجر، فيتحمل المؤجر التمويلي المسؤولية بصفته مالكا للعقار ولا يمكن لهذا الاخير الدفع بالمسؤولية بإقامة دليل على نقل حراسة البناء الى المستأجر، ولهذا تعد شركات التأجير التمويلي لإعفاءها من المسؤولية بتضمين العقد بندا يقضي بمسؤولية المستأجر عن الأضرار التي تنشأ عن التهدم العقار كليا أو جزئيا<sup>1</sup>.

### - الشرط الثاني- تهدم البناء:

والمقصود بالبناء كل ما شيدتها يد الإنسان لأغراض مختلفة فوق الأرض أو في باطنها وجعلت منها وحدة متماسكة متصلة بالأرض، والذي يقتضي تدخل الانسان وذلك بجمعه لمواد قصد تشيد وحدة متماسكة ومتصلة بالأرض من أجل جعل البناء عقارا<sup>2</sup>، وهذا طبقاً لأحكام نص المادة 683 من القانون المدني والتي تنص على انه "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار..."، ويشترط لقيام مسؤولية مالك البناء ان ينجم الضرر عن تهدم العقار سواء كان كليا او جزئيا بإنفصاله عن الأرض أو سقوط جزء منه، غير أن الحريق لا يعتبر تهدم حتى ولو إنهدم جزء من البناء بسببه، وكذلك لو سقط شيء من النافذة وأصاب أحد المارة بضرر ولم يكن هذا السقوط بسبب الإنهيار ففي هذه الحالة لا تطبق أحكام المادة 140 من القانون المدني وإنما تطبق عليه أحكام المادة 138 من نفس القانون والمتعلقة بالمسؤولية عن الأشياء الغير حية<sup>3</sup>.

### ب- أساس قيام هذه المسؤولية

تقوم مسؤولية الحارس على أساس الخطأ المفترض الذي لا يستطيع إثبات عكسه، وحتى يستطيع دفع المسؤولية عنه عليه إثبات انقطاع الرابطة السببية إن وقع هذا الضرر كان بتدخل طرف أجنبي كالقوة القاهرة.

فإذا أحدث التهدم ضررا للغير بسبب تقصير في الصيانة أو قدم في البناء أو بسبب عيب في تشييده، بإثبات أن التهدم لا يعود الى احد العيوب السالفة الذكر فإذا عجز عن إثبات ذلك افترضت

<sup>1</sup> نابت اسماء، موساوي كهينة ، مرجع سابق، ص 66

<sup>2</sup> خالد عبد النور، مقراني رياض، الضمانات الممنوحة للمؤجر التمويلي في عقد الاعتماد الايجاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العام للاعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2016، ص 51

<sup>3</sup> بخيت عيسى، مرجع سابق، ص 117

مسؤوليته افتراضا لا يقبل العكس ولا يدحضه السبب الأجنبي أو أن ينفي العلاقة السببية بين التهدم والضرر<sup>1</sup>.

### ثانيا - المسؤولية الناشئة عن حراسة الأشياء:

إستنادا إلى نص المادة 138<sup>2</sup> من القانون المدني الجزائري والتي جاء فيها على أن المسؤولية الناشئة عن حراسة الأشياء غير الحية والتي يكون فيها حارس الشيء مسؤولا عن الأضرار التي تحدثها تلك الأشياء.

وهذه المسؤولية تقوم على خطأ مفترض في الحراسة غير قابل لإثبات العكس، فلا تنتفي المسؤولية إلا بإثبات السبب الأجنبي، وبتطبيق هذه القواعد على المستأجر التمويلي بإعتباره هو الذي يقوم بالرقابة والتسيير والإستغلال، فإذا ما أحدثت هذه الأشياء ضررا للغير يسأل عن تعويض الضرر الذي لحقه بهذا الغير، ويكفي أن يثبت المتضرر أن المستأجر التمويلي هو الحارس لهذه الأشياء لقيام مسؤوليته ولا يمكن نفيها إلا بإثبات السبب الأجنبي، والمشرع الجزائري جعل هذه المسؤولية شاملة لجميع الجمادات المنقولة وغير المنقولة، ولم يقتصر على الآلات الميكانيكية كالأشياء الخطيرة والتي تتطلب حراستها عناية خاصة<sup>3</sup>.

### أ - شروط مسؤولية حارس الأشياء:

من خلال نص المادة 138 السالفة الذكر يمكن مساءلة المستأجر التمويلي على أساس حراسة الأشياء بإعتباره المستفيد من العين المؤجرة، وبالتالي هو المسؤول عن كل ما ينشأ عن الأصول المؤجرة من أضرار.

<sup>1</sup> حوالف عبد الصمد، الاطار القانوني لعقد الاعتماد الاجاري "دراسة مقارنة: مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص عقود وسؤولية، كلية الحقوق جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان، 2009، ص 109

<sup>2</sup> تنص المادة 138 من القانون المدني الجزائري "كل من تولى حراسة شيء وكانت له قدرة الاستعمال والتسيير والرقابة، يعتبر مسؤولا عن الضرر الذي يحدثه ذلك الشيء.

<sup>3</sup> بخيت عيسى، مرجع سابق، ص 118

**- الشرط الأول - حراسة الأشياء:**

يقصد بالحراسة قانونا السيطرة الفعلية في الرقابة على الشيء وتوجيهه، والأصل أن الأشياء تحت تصرف المالك، ويقع عليه عبء إثبات ان الحراسة قد خرجت من يده وقت وقوع الحادث لنفي مسؤوليته<sup>1</sup>، وتقوم أساس مسؤولية حارس الأشياء على قاعدة الغرم بالغنم اي مبدأ تحمل التبعية، وعليه فان كل ما يحدث عن الأصل المؤجر من ضرر يستوجب فيه التعويض ولا يشترط فيها التعدي<sup>2</sup>.

**- الشرط الثاني - وقوع الضرر**

لتحقيق هذه المسؤولية وجب أن يكون الضرر راجعا الى فعل الشيء، فلا يتصور قيام مسؤولية الحارس عن ضرر كان الشيء على غير صلة به، طبقا لنص المادة 138 من القانون المدني، وبتطبيق هذه القواعد في عقد التأجير التمويلي بإعتبار المستفيد حارس للأصل المؤجر حيث له أحقية إستعمال الأصل، فإذا انتقلت الحراسة إلى المستأجر فإنه يترتب على هذا الأخير مسؤولية الأضرار اللاحقة بالغير بسبب الأصل، فيجب أن تتوفر علاقة سببية بين الشيء والضرر فتدخل الشيء في إحداث الضرر إلزامي ليكون هذا الضرر راجعا إلى فعله.

**ب- أساس قيام هذه المسؤولية**

تقوم مسؤولية الحارس على أساس الخطأ المفترض، إذ لم يثبت العكس، ولدفع المستأجر المسؤولية عن عاتقه وجب عليه إثبات أن الضرر كان بسبب أجنبي، فيكفي للمضروب إثبات أن المستأجر هو حارس هذه الأشياء وبالتالي لا يمكنه نفي المسؤولية إلا بإثبات السبب الأجنبي، ومع هذا نجد عقود التأجير التمويلي تتضمن شروط صريحة تعفيها من مسؤولية تهدم البناء كليا أو جزئيا، مما تقع المسؤولية على المستأجر المستفيد.

**الفرع الثاني - الالتزام برد الأموال المؤجرة**

"يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند إنتهاء الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده دون حق، كان ملزما أن يدفع للمؤجر تعويضا يراعى في تقديره القيمة الايجارية للعين وما أصاب المأجور من

<sup>1</sup> سيد احمد مسيردي ، مرجع سابق، ص 117

<sup>2</sup> صخر احمد الخصاونة، مرجع سابق، ص 214.



ضرر"<sup>1</sup>، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 502 من القانون المدني الجزائري بقوله "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الاجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر".<sup>2</sup>

والإلتزام بالرد هو إلتزام معلق على شرط واقف يتمثل في عدم إعمال المستأجر خيار الشراء الممنوح له، أو عدم طلب تجديد الإيجار لفترة أخرى، وهذا حسب نص المادة 1/36 من المرسوم 96-09: "يجب على المستأجر، عند انقضاء مدة الإيجار، في حالة ما لم يقرر حق الخيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه او في حالة عدم تجديد الإيجار، أن يرد الأصل المؤجر على حالة اشتغال واستعمال توافق حالة أصل مماثل وحسب عمره الاقتصادي...."

ويعتبر هذا الإلتزام طريق لإنقضاء عقد الاعتماد الايجاري حيث يلجأ المستأجر التمويلي عادة إلى إعمال هذا الخيار إذا أصبحت الآلات والمعدات المؤجرة لا تواكب التطور التكنولوجي، رغبة منه في التجديد للحصول على معدات حديثة.

فعند نهاية مدة العقد يجب على المستأجر التمويلي رد الأشياء المؤجرة للمؤجر التمويلي اذا لم يعمل أحد خياري الشراء أو التجديد.<sup>3</sup>

### اولا- رد الأصل المؤجرة في حالة رفض المستأجر التمويلي تجديد العقد:

يمكن للمستأجر التمويلي الإستمرار في إستعمال الأصل محل العقد في حالة عدم إعمال خيار الشراء، حيث يكون ذلك بناء على طلبه في تجديد العقد لمدة أخرى طبقا للمادة 3/16 من الأمر 96-09 وذلك من خلال إبداء رغبته في التجديد قبل انتهاء مدة العقد الأصلية فلا يعتد بالتجديد الضمني، ولا

<sup>1</sup> عصام انور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الجزء الاول، الاحكام العامة في الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، سنة 2000 ص 419

<sup>2</sup> فقي سعيد: الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الايجاري ونتائج الإخلال بها، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، جامعة المسيلة، 2013/2014، ص 69

<sup>3</sup> سيد احمد مسيردي ، مرجع سابق، ص 127

يعتبر هذا التجديد امتدادا للعقد الأول، إذ ينتهي الأول بإنهاء المدة المتفق عليها. وبعد ذلك ينشأ عقد جديد تكون فيه الأقساط منخفضة مقارنة بالعقد الأول<sup>1</sup>.

عند نهاية العقد وفي حالة رفض المستأجر التمويلي تجديد العقد وجب عليه رد الأصل المؤجرة، وإلا إعتبر مرتكبا جريمة خيانة الأمانة ودفع تعويض عن كل ضرر.

### ثانيا- رد الأصل المؤجرة في حالة رفض المستأجر التمويلي الشراء:

عقد الاعتماد الايجاري هو من العقود الزمنية فهو مرتبط بمدة زمنية معينة ينتفع بها المستأجر التمويلي بالأصل المؤجر إنتقاعا مؤقتا، تم تنتهي بإنهاء العقد الذي يكون محدد بتاريخ مسبق، ويعتبر خيار الشراء من الخيارات الثلاث الممنوحة للمستفيد فهو مكرس له قانونا سواء تعلق الأمر بأصول منقولة أو عقار كانت.

فإذا تعلق الأمر بالأصول المنقولة في عقد الاعتماد الايجاري المالي، نصت المادة 11 من الأمر 96-09 على أنه يجب أن يشير عقد الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة الموافق للاعتماد الايجاري المالي، تحت طائلة فقط هذه الصفة، إلى مدة الإيجار ومبلغ الإيجار وكذا حق الخيار بالشراء الممنوح للمستأجر في نهاية العقد، وإلى القيمة المتبقية من سعر الإقتناء للأصل المؤجر.

أما اذا تعلق الأمر بالأصول الغير منقولة فقد أكدت المادة 08 من نفس الأمر، أن خيار الشراء يسقط إذ لم يستعمله المؤجر في الوقت المحدد وذلك حفاظا على حق المؤجر في إسترجاع الأصل، ويكون خيار الشراء برسالة من المستأجر مضمونة الوصول الى المؤجر خلال مدة 15 يوم على الأقل قبل التاريخ المتفق عليه لممارسة هذا الخيار، وذلك طبقا لنص المادة 12/39 من الأمر 96-09 بقولها "...الإلتزام بإقرار حق الخيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه وإلا سقط حقه في الخيار، اذا مارس المؤجر حقه في استرجاع الأصل المؤجر في التاريخ المتفق عليه...."<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> بخيت عيسى ، مرجع سابق، ص 40

<sup>2</sup> نايت اسماء، موساوي كهينة ، مرجع سابق، ص 71

**المطلب الثاني - التزام المستفيد بالامتناع عن بعض التصرفات المتعلقة بالأصل المؤجر:**

يعتبر عقد الاعتماد الايجاري من العقود القائمة على الإعتبار الشخصي، أي أن شخصية المستأجر محل إعتبار بالنسبة لشركة الاعتماد الايجاري، وعلى أساسها تقدم على إبرام العقد أو رفضه، ويترتب على ذلك التزام المستأجر بالإمتناع عن القيام بالتصرفات التي من شأنها أن تلحق ضررا بالمؤجر لتعارضها مع الإعتبار الشخصي القائم بينه وبين شركة التأجير التمويلي<sup>1</sup>. ومن هذه التصرفات نقل ملكية الأصول المؤجرة إلى الغير أو تغيير مكانها، والتنازل عن العقد، وإعارتها الى الغير.

**الفرع الاول - التنازل عن عقد التأجير التمويلي:**

التنازل عن العقد هو إتفاق يحل بمقتضاه المتنازل له محل المتنازل فيما له من حقوق، وما عليه من إلتزامات في علاقة قانونية قائمة من قبل<sup>2</sup>، وهو إتفاق رضائي لا يحتاج إنعقاده إلى شكل خاص.

وتطبيقا للقواعد العامة في عقد الإيجار المنصوص عليها في المادة 505 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم والمادة 1717 من القانون الفرنسي، والتي تقابلها المادة 593 من القانون المدني المصري، انه لا يجوز للمستأجر التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن دون موافقة المؤجر<sup>3</sup>. ولأن عقد الاعتماد الايجاري يقوم على الإعتبار الشخصي، فإن المؤجر التمويلي لا يوافق على تمويل مشروع المستفيد إلا بعد فحص الطلب والمستندات المرفقة له للتأكد من القدرات المالية وملائمتها من أجل الوفاء بالتزاماته وخاصة الوفاء بالأجرة. وهذا لا يجيز هذا العقد مثل هذا التصرف، حيث أن الشروط التي يدرجها المؤجر التمويلي تمنع المستأجر من إعاره الأموال المؤجرة إلى الغير سواء أكانت بمقابل او بدون مقابل، كما يمنح القانون المؤجر الحق في إجراء تفتيش على استمرارية حيازة المستأجر التمويلي للمأجور<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> سيد احمد مسيردي ، مرجع سابق، ص 119.

<sup>2</sup> نبيل إبراهيم سعد ، مرجع سابق، ص 139

<sup>3</sup> بخيت عيسى ، مرجع سابق، ص 120

<sup>4</sup> صخر احمد الخصاونة ، مرجع سابق، ص 217

## الفرع الثاني- الإيجار من الباطن:

هو الإيجار الذي يعقد بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن، ويرد على حق الأول في الانتفاع بالعين وهو الذي يحكم العلاقة بين طرفيه<sup>1</sup>.

حيث تكون العلاقة هنا بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن علاقة إيجار، فالمستأجر بإيجاره من الباطن أجر حقه في الإيجار للمستأجر من الباطن، ويتم ذلك بعقد إيجار مستقل عن عقد الإيجار الأصلي، يصبح به المستأجر الأصلي بالنسبة للمستأجر من الباطن مؤجراً، والمستأجر من الباطن بالنسبة للمستأجر الأصلي مستأجراً، فيصبح كل عقد مستقل بشروطه، لكن باعتبار أن المستأجر يؤجر حقه المستمد من الإيجار الأصلي، فإذا كانت قد وردت في هذا الأخير قيود، فإن المستأجر من الباطن كالمتنازل له عن الإيجار يكون مقيداً بنفس القيود الواردة في الإيجار الأصلي<sup>2</sup>، ومن بينها شرط المدة فلا يجوز أن تزيد مدة عقد الإيجار من الباطن عن مدة عقد الإيجار الأصلي. وعليه فإنه يترتب على ذلك أن يكون المستأجر الأصلي ملتزماً نحو المستأجر من الباطن للأصل المؤجر بجميع التزامات المؤجر، وأن المستأجر من الباطن للأصل المؤجر يكون ملتزماً تجاه المستأجر الأصلي بجميع التزامات المستأجر.

وبالرجوع إلى نص المادة 10/39 من قانون الاعتماد الايجاري الجزائري على ما يلي "يلتزم المستأجر بعدم التنازل عن حقه في الإنتفاع وعدم إعادة تأجير الأصل المؤجر دون موافقة صريحة من المؤجر"، وعليه فإنه يمنع على المستأجر التمويلي تأجير الأصل كله أو بعضه الى شخص آخر بعوض أو بدون عوض من غير موافقة صريحة من المؤجر التمويلي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> السيد عيد نايل، مرجع سابق، ص 198

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري، الإيجار والعارية، الوسيط في شرح القانون المدني نظرية الالتزام بوجه عام، دار احياء التراث العربي ببيروت الجزء الاول المجلد الثاني، ص 702، 703

<sup>3</sup> سيد احمد مسيردي ، مرجع سابق، ص 126

## الفرع الثالث- التصرف في الأصول المؤجرة أو تغيير مكانها:

تبقى الأموال المؤجرة ملكا لمؤجر وحده طيلة مدة الإيجار، إلى غاية حصوله على جميع أقساط الإيجار والتي تغطي ثمن الأصول المؤجرة، فإن المستأجر يمنع عليه القيام بالتصرف بالأصل المؤجر من بيع أو هبة... الخ، أو أن يرتب عليها حق عيني للغير، ذلك أن حيازته لتلك الأصول هي حيازة عرضية بصفته مستأجرا لها<sup>1</sup>.

كما عمدت شركات الاعتماد الايجاري على إدراج بند في العقد لا يسمح للعميل بالتصرف في الأصول المنقولة دون موافقة مكتوبة من البنك، حيث أنه ملزم بردها في نهاية الإيجار وإلا اعتبر مرتكبا لجريمة خيانة الأمانة<sup>2</sup>.

كما ألزمه المشرع الجزائري بعدم نقل الأصول المؤجرة من المكان المتفق عليه إلا بموافقة صريحة من المؤجر، وذلك بإرتباط المكان بظروف تشترطها طبيعة الأموال المؤجرة وطرق إستغلالها، ولما كان عقد الاعتماد الايجاري يقيد إستعمالها في مكان معين دون آخر إلا بموافقة صريحة من مالك الأصل، إلا أن عدم الموافقة لا يؤدي إلى فسخ العقد إلا إذا نص العقد صراحة على ذلك<sup>3</sup>، ومع ذلك يمكن مطالبة المستأجر بالتعويض عن الأضرار التي قد تصيب المؤجر بسبب تغيير المكان.

<sup>1</sup> سيد احمد مسيردي ، مرجع سابق، ص 120

<sup>2</sup> نجوى ابراهيم البدالي، عقد الايجار التمويلي، دار الجامعة للنشر، الاسكندرية، 2005، ص 347 .

<sup>3</sup> فايز نعيم رضوان، عقد التاجير التمويلي، دار النهضة العربية مصر 1997، ص 209.

## الفصل الثاني

الآثار المترتبة عن عدم وفاء المستفيد بالتزاماته  
في عقد الاعتماد الايجاري

بعد التعرض لأهم الالتزامات الملقاة على المستفيد جراء إبرامه لعقد الاعتماد الايجاري، سنحاول توضيح أهم الجزاءات القانونية الناتجة عن إخلاله بهذه الالتزامات في المبحث الأول والآثار المترتبة عنها في مبحث ثاني .

### المبحث الأول - جزاء إخلال المستفيد بالتزاماته في عقد الاعتماد الايجاري:

كما سبقت الإشارة الى أن عقد الاعتماد الايجاري يعد من العقود التبادلية الملزمة للجانبين والتي ترتب آثار متقابلة في ذمه كلا الطرفين، الى جانب كونها من عقود المدة التي يسعى كل طرف فيها الى تحقيق هدفه خلال مدة الالتزام التي تكون غير قابلة للإلغاء. وبالتالي تنفيذ التزاماته على أحسن وجه بادليل في ذلك عناية الرجل الحريص، غير انه قد يحدث أحيانا ان يتراخى المستفيد باعتباره احد الطرفين في تنفيذ التزاماته سواء بتقصير منه، أو بسبب ظروف قاهرة أو أسباب أجنبيه، وعليه سنحاول توضيح الجزاء القانوني لكل حالة من خلال المطلبين التاليين.

### المطلب الأول- فسخ عقد الاعتماد الايجاري بطلب من المؤجر

حيث سننطلق في البداية الى أهم الأسباب التي تمكن المؤجر التمويلي من استعمال حقه في فسخ عقد الاعتماد الايجاري، ثم تحديد أنواع هذا الفسخ.

### الفرع الأول- أسباب فسخ عقد الاعتماد الايجاري

المشعر الجزائري لم يتطرق ضمن أحكام الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الايجاري الى الحالات الخاصة بفسخ عقد الاعتماد الايجاري على نحو المشعر الفرنسي في قانونه المؤرخ في 1956/07/05، إلا انه يستشف من نصوص عقود الاعتماد الايجاري المعمول بها انه يمكن لشركة الاعتماد الايجاري أو المؤجر إعمال للشرط الفاسخ في الحالات التالية:

### أولا- عدم دفع الأجرة في الوقت المحدد:

إن الحصول على بدل الإيجار المتفق عليه في عقد الاعتماد الإيجاري، يعد من الدوافع الأساسية التي جعلت المؤجر يبرم العقد، ويسهر على تنفيذه، وعليه يجب على المستأجر أن يحرص على تسديد الأجرة في الوقت المحدد وإلا اعتبر مخلا بالتزامه، ويحق للمؤجر حينها طلب فسخ العقد نتيجة إخلال

المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة. هذا الحق المخول للمؤجر وفقا للقواعد العامة لاسيما المادة 119 من القانون المدني الجزائري، والمادة 20 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري الجزائري والتي جاء فيها مايلي " يمكن للمؤجر طول مدة عقد الاعتماد الإيجاري وبعد إشعار مسبق و/أو إعدار لمدة خمسة عشر (15) يوم كاملة، أن يضع حد لحق المستأجر في الانتفاع بالأصل المؤجر .....، وذلك في حالة عدم دفع المستأجر قسطا واحدا من الإيجار....، ويشكل عدم دفع قسط واحد من الإيجار فسحا تعسفيا لهذا العقد<sup>1</sup> "، من خلال هذا النص يتضح أن المشرع الجزائري مكن المؤجر من فسخ عقد الاعتماد الإيجاري، إذا أبدى رغبته في ذلك، وأثبت أن المستأجر لم يوفي بالتزامه بدفع الأجرة بعد انقضاء المهلة القانونية المتمثلة في 15 يوم كاملة الممنوحة للمستأجر، ويكون الفسخ هنا واسترجاع الأصل المؤجرة إما بالتراضي أو عن طريق اللجوء إلى القضاء بواسطة أمر على عريضة من طرف رئيس محكمة مكان إقامة المؤجر<sup>2</sup>. وعلى الرغم مما جاء في القواعد العامة والأمر 09/96 من ضمانات قانونية تمنح المؤجر حق فسخ العقد في حالة عدم دفع بدل الإيجار، إلا أن الواقع العملي بين أن شركات الاعتماد الإيجاري، قد اعتادت على إدراج شرط صريح في العقد أو ما يسمى الشرط الفاسخ<sup>3</sup>، مفاده اعتبار أن العقد مفسوخ في " حالة عدم دفع أي قسط إيجار أو عمولة أو مصاريف أو نفقات تابعة مستحقة للبنك أو ضرائب أو رسوم بموجب هذا العقد، وذلك بعد 15 يوم بداية من تاريخ استحقاق الإيجار المذكورة أعلاه، وذلك بعد إرسال إنذار بالفاكس أو رسالة مضمنة مع إشعار بالاستلام أو مبلغة عن طريق المحضر القضائي<sup>4</sup>، وذلك حرصا منها على ضمان بدل الإيجار، الذي يعد بالنسبة لها الدافع الحقيقي لاستثمار أموالها في مشروعات التمويل عن طريق الاعتماد الإيجاري.

فوفقا لقانون الاعتماد الإيجاري الفرنسي قد استقر على منح المستأجر مهلة للوفاء بالتزامه بدفع الأجرة، إلا أن هذه المهلة لا تتجاوز 08 أيام فقط<sup>5</sup>، بخلاف المشرع الجزائري الذي منحه مهلة 15 يوم كاملة، وتكمن أهمية هذه المهلة في " إعطاء المستأجر فرصة تجنب فسخ العقد بمجرد توقيفه عن دفع بدل الأجرة، ويبدأ حساب المهلة من تاريخ استلام المستأجر للإشعار أو الأعدار بدفع الأجرة، ويعد ذلك من النظام العام حيث لا يجوز للمؤجر طلب فسخ العقد دون إنذار أو إشعار المستأجر بدفع بالأجرة

<sup>1</sup> بلهامل هشام، مرجع سابق، ص 84-85.

<sup>2</sup> بلهامل هشام، مرجع سابق، ص 84-85.

<sup>3</sup> بن الشيخ هشام، مرجع سابق، ص 126

<sup>4</sup> - المادة 17 فقرة 2 من الشروط العامة لبنك البركة الجزائري،

<sup>5</sup> - هاني محمد دويدار، المرجع السابق، ص 172



ومنحه مهلة 15 يوم كاملة، وهذا على خلاف ما جاء به المشرع الأردني، حيث أعطى الحق للمؤجر بفسخ العقد دون حاجة إلى إنذار أو إشعار أو أية إجراءات قضائية في حالة تخلف المستأجر عن دفع بدل الإيجار في الوقت المحدد لها<sup>1</sup>، والمشرع المصري الذي اعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه، ودون حاجة إلى أعذار أو اتخاذ إجراءات قضائية، في حالة عدم قيام المستأجر بسداد الأجرة المتفق عليها وفقا للشروط المتفق عليها في العقد، وبعد مرور ثلاثون يوما على فوات هذه المواعيد ما لم يتضمن العقد مدة أطول<sup>2</sup>، ومن الواضح أن المشرع الأردني يعطي الحق للمؤجر في فسخ عقد الاعتماد الإيجاري مباشرة إذا توقف المستأجر عن دفع بدل الإيجار، ودون أن يعطيه مهلة للدفع ولا أن يقدم له أعذار أو إشعار بالدفع، أما المشرع المصري وإن كان لا يلزم المؤجر بإشعار أو إعدار المستأجر بالدفع إلا أنه منح المستأجر مهلة 30 يوم للوفاء بالأجرة المستحقة يبدأ سريانها من يوم استحقاق المؤجر للأجرة، ومع جواز الاتفاق على مهلة أطول.

و ما يبرر نص المشرع الجزائري على وجوب الأعذار أو الإشعار ومنح مهلة للمستأجر، حتى يتمكن من دفع الأجرة المستحقة عليه، واعتبار أن عدم دفع قسط واحد من الإيجار يعد بمثابة فسخ تعسفي لهذا العقد، هو حماية المعاملات المالية ودعم للثقة بين المتعاملين، وبذلك كان لا بد أن يمنح المستأجر مهلة لتسديد الأجرة، أما الاختلاف الواضح بين التشريعات حول وجود الأعذار ومنح المهلة ومدتها، إنما هو حسب ما نراه راجعا إلى الاعتبارات الاقتصادية والسياسية لكل دولة.

### ثانيا - حالة إشهار إفلاس المستأجر أو إعلان إعساره:

لقد منح المشرع المؤجر حق فسخ عقد الاعتماد الإيجاري في حالة صدور قرار بشهر إفلاس المستأجر ومؤسسا حكمه هذا على أساس الطبيعة الخاصة لهذا العقد، والتي تقوم على الاعتبار الشخصي الذي يعتبر شرطا لإبرام العقد من وجهة نظر المؤجر<sup>3</sup>، حيث لا يوافق المؤجر على إبرام العقد إلا بعد أن يقدم إليه المستأجر الأوراق والمستندات التي تجعله محلا للثقة، وجدير بأن يمول له عملية شراء الأصول التي يحتاج إليها، ثم يؤجرها له خلال المدة المتفق عليها نظير أجرة تدفع على أقساط، والتي تعطي في مجملها ثمن شراء الأصل المؤجر ومصاريف إتمام الصفقة والفوائد وهامش الربح، وبالتالي

<sup>1</sup> - محمد عايد شوابكة، عقد التاجر التمويلي (دراسة نقدية)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، سنة 2011، ص 203، 202.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 19 من الأمر 95/1995، المرجع السابق، ص 449.

<sup>3</sup> - نجوى إبراهيم البدالي، المرجع السابق، ص 399.

فإن الإفلاس من شأنه أن يؤثر على شخص المستأجر ويجعله غير جدير بالثقة، ويؤثر على وجود العقد واستمراره، ويترتب عليه الحكم بشهر إفلاس المستأجر وغل يده عن إدارة أمواله، ولا يجوز له أن يتصرف فيها ولا يحق له القيام بأي وفاء أو قبض، ولعل شهر إفلاس المستأجر هو المظهر الأكثر دلالة على عدم قدرته على مواجهة أعبائه المالية، واعتبر المشرع الجزائري أن الإفلاس والتسوية القضائية يمثلان إحدى الحالات<sup>1</sup> التي يمكن معها فسخ عقد الاعتماد الإيجاري.

ويعتبر الإفلاس أحد طرق التنفيذ على أموال التاجر المدين المتوقف عن أداء الديون المستحقة عليه، حيث يتخلى المفلس عن إدارة أمواله والتصرف فيها لوكيل التفليسة، الذي يمارس جميع حقوق ودعاوى المفلس، المتعلقة بزمته المالية طيلة مدة التفليسة<sup>1</sup>، ويلجأ المفلس بنفسه أو أحد دائنيه إلى القضاء من أجل الحصول على حكم بشهر إفلاسه.

فوفقا للمرسومين التنفيذيين 90/06، 91/06، اللذان يحددان كيفية إشهار عقود الاعتماد الإيجاري لأصول منقولة وغير منقولة على التوالي، واشترط شهر عقد الاعتماد الإيجاري<sup>2</sup>، حتى يعلم الغير بأن الأموال المبينة في عقد الاعتماد الإيجاري هي ملك للمؤجر، وما حيازة المستأجر لها الا على أساس الاستئجار حتى لا يمكنهم الاحتجاج بأي حق يتعارض مع البيانات المقيدة في السجل الخاصة بحق الملكية، وبالتالي فهي لا تدخل في الضمان العام على اعتبار أن الأموال التي تدخل في الضمان العام هي الأموال المملوكة للمفلس فقط.

بالإضافة إلى الضمان الذي يخوله حق الملكية للمؤجر على الأصول المؤجرة، والضمانات التعاقدية الأخرى التي يتحصل عليها المؤجر، فإن المشرع الجزائري قد منح للمؤجر حق امتياز عام على كل الأصول المنقولة والغير منقولة التي هي للمستأجر، ومستحقته والأموال الموجودة بحسابه، إذ يلي هذه الامتياز مباشرة الامتيازات المنصوص عليها في المادتين 990، 991 من القانون المدني الجزائري والامتيازات الخاصة بالأجرة، وعليه فيستوفي المؤجر مستحقته قبل أي دائن في إطار أي إجراء قضائي مع الغير، أو إجراء قضائي جماعي يرمي إلى تصفية أموال المستأجر، التي يرد عليها الامتياز في دفع

<sup>1</sup> أنظر المادة 244 من الأمر 58/75-المرجع السابق

<sup>2</sup> قفي سعيد، المرجع السابق، ص 89

## الفصل الثاني الآثار المترتبة عن عدم وفاء المستفيد بالتزاماته في عقد الاعتماد الإيجاري

الإجراءات المتبقية والمستحقة، وكذا التعويضات اللازمة سواء كانت منصوص عليها في العقد، أو باللجوء إلى القضاء لتقديرها<sup>1</sup>.

أما فيما يخص الاستمرار في الإيجار فقد جاء في القواعد العامة أنه يجوز لوكيل التفليسة الاستمرار في الإيجار بشرط أن يدفع الأجرة من المدة المتبقية، وتقديم ضمانات كافية للوفاء بالأجرة المستقبلية<sup>2</sup> وإن كان الأمر رقم 09/96 لم ينص بالجواز أو المنع لوكيل المتصرف القضائي من الاستمرار في الإيجار، وفضل ترك ذلك لما تقرره القواعد العامة، أو لاتفاق الأطراف في بنود العقد، وعليه فإذا ما قدر وكيل التفليسة أنه من المصلحة أن يستمر في العقد، كان له ذلك بعد موافقة القضاء، وبالتالي يستمر العقد كما كان مع المستفيد المفلس، ويلتزم وكيل التفليسة باعتباره ممثل لجماعة الدائنين، بجميع ما يرتبه العقد من آثار، ولعل الحكمة من تمكين وكيل التفليسة من الاستمرار في تنفيذ العقد، ترجع إلى رغبة المشرع في المحافظة على نشاط المشروع المستفيد وعدم السماح له بالانهيار من جهة، ومنعاً للإضرار بمصالح دائنيه من جهة أخرى، وضمان حصول شركة الاعتماد الإيجاري على حقوقها والمتمثلة في الاستمرار في الحصول على بدل الإيجار في المواعيد المحددة في العقد من جهة ثالثة<sup>3</sup>.

أما المشرع المصري فقد نص صراحة على حق الوكيل المتصرف القضائي في طلب استمرار عقد الاعتماد الإيجاري، ومنحه مهلة 30 يوم لإعلان رغبته في الاستمرار، يبدأ حسابها من تاريخ صدور الحكم القاضي بشهر إفلاس المستأجر، عن طريق كتاب مسجل، ويلتزم بأداء القيمة الإيجارية في مواعيدها<sup>4</sup>، في حين المشرع الفرنسي منح الوكيل المتصرف القضائي إمكانية الاستمرار في عقد الاعتماد الإيجاري رغم وجود الشرط الفاسخ الصريح الذي تحرص شركات الاعتماد الإيجاري على إدراجه ضمن بنود العقد، وجعل هذا الحق المقرر للوكيل المتصرف القضائي من النظام العام، ومن أجل استمرار هذا العقد في النفاذ، يجب على هذا الأخير أن يتخذ قراراً بالمضي في تنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري، بالرغم من توفر العقد على الشرط الفاسخ الصريح، تبليغاً المؤجر بهذا القرار في أجل أقصاه

<sup>1</sup> قفي سعيد، المرجع السابق ص 89

<sup>2</sup> أنظر المادة 298 من الأمر 58/75 المرجع السابق

<sup>3</sup> أنظر المادة 17 من الشروط العامة لبنك البركة الجزائري، المرجع السابق، والفقرة الأولى من المادة 279 من الأمر 59/75، المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون التجاري الجزائري

<sup>4</sup> أنظر المادة 19 من القانون 95/1995، المرجع السابق، ص 449.

03 أشهر، من تاريخ الحكم بالتسوية القضائية، والحكمة من ذلك مساعدة المؤسسة على الاستمرار في النشاط، وإبعاد المستفيد عن الحل النهائي، وتمكين المؤجر من الحصول على بدل الإيجار.

ويلتزم الوكيل المتصرف القضائي بكل بنود العقد وشروطه، وبالتالي تتحمل جماعة الدائنين الوفاء بجميع أقساط الأجرة المستحقة، بعد الحكم بشهر إفلاس المستأجر، ويؤدي عدم الوفاء بها بعد ذلك إلى اعتبار العقد مفسوخا، وتتمتع شركة الاعتماد الإيجاري في هذه الحالة بحق امتياز<sup>1</sup>، عام على أموال المستأجر سواء تعلق الأمر بأصول منقولة أو غير منقولة، أما إذا لم يعلن الوكيل المتصرف القضائي هذا الخيار، المتمثل في الاستمرار في تنفيذ العقد، واختار وضع حد للعلاقة التعاقدية بين المستأجر المفلس وشركة الاعتماد الإيجاري، كما قد يقتضي به المحكمة من تلقاء نفسها إذا ما رأته ضرورة لذلك، كعدم كفاية الضمانات التي يقدمها الوكيل المتصرف القضائي.

غير أن السؤال الذي يثار، ما مصير عقد الاعتماد الإيجاري بعد انتهاء حالة الإفلاس، سواء بالصلح أو بعدم الصلح؟

ففي هذه الحالة نكون أمام فرضيتين بشأن عقد الاعتماد الإيجاري :

**الفرضية الأولى:** حالة الوصول إلى صلح مع جماعة الدائنين، سواء كان هذا الصلح وديا أو قضائيا، فتزول آثار الإفلاس، وخاصة ما يتعلق بغل يد المفلس عن إدارة أمواله، ويعود بالتالي على رأس تجارته ويلتزم في مواجهة المؤجر بما كان يلتزم به في بداية عقد الاعتماد الإيجاري، وبما كان يلتزم به وكيل التفليسة خلال الفترة اللاحقة لحكم شهر الإفلاس والسابقة على الصلح<sup>2</sup>.

**الفرضية الثانية:** في حالة عدم التوصل إلى الصلح، أو رفض المحكمة التصديق عليه، أو الحكم ببطلانه أو فسخه، ففي هذه الحالة يفسخ عقد الاعتماد الإيجاري، ويسترد المؤجر الأصول المؤجرة ومستحققاته الناشئة عن العقد، عن طريق الضمانات العقدية المتحصل عليها، وحق الامتياز الممنوح له بموجب القانون<sup>3</sup>، ولا يدخل ضمن جماعة الدائنين، ولا تدخل أمواله ضمن أموال التفليسة.

<sup>1</sup> نجوى إبراهيم البدالي، المرجع السابق، ص 403.

<sup>2</sup> أنظر المادة 317 من الأمر 59/75، المرجع السابق.

<sup>3</sup> أنظر المادة 23 من الأمر 09/96، المرجع السابق.

### ثالثا- تصفية المستأجر إذا كان الشخص معنوي:

باعتبار أن عقد الاعتماد الإيجاري من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي، والتي تلعب فيه شخصية المستأجر دورا كبيرا في قبول التعاقد أو رفضه، ومدى قدرته على الوفاء بالتزاماته<sup>1</sup>، فيستطيع المؤجر طلب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري إذا صدر قرار بحل الشخص الاعتباري، حيث اعتادت شركات الاعتماد على تضمين العقد بند خاص يخول لها فسخ العقد، إذا كان الطرف الآخر شخصا معنويا في حالة تصفية، وفي هذه الحالة لا تدخل الأموال المؤجرة ضمن الضمان العام الدائنين، ولا تعتبر من موجودات التصفية<sup>2</sup>.

وخلال مرحلة التصفية تبقى الشركة محتفظة بالشخصية المعنوية حتى الانتهاء من عملية التصفية<sup>3</sup>، ومؤدى ذلك احتفاظ الشركة بذمتها المالية المستقلة، وموطنها القانوني في مركزها الرئيسي، واسمها مضافا إليه تحت التصفية، ويعتبر المصفي ممثلا قانونيا للشركة إذ يمكنه الاستمرار في تنفيذ أعمال التصفية، ويتمتع بأوسع السلطات للقيام بمهامه، خاصة عندما يتم تعيينه من طرف المحكمة، فتكون له كل الصلاحيات الممكنة حتى يتمكن من القيام بالأعمال التي يكون من شأنها الوصول إلى تصفية الشركة تصفية عادلة<sup>4</sup>، إذ يمكنه الاستمرار في تنفيذ العقود التي يلزم الاستمرار في تنفيذها لتصفية أعمال الشركة<sup>5</sup>.

أما بخصوص إمكانية المصفي في مواصلة تنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري، فنجد أن المشرع الجزائري لم ينص على هذه الإمكانية في الأمر 09/96، ولم ينص على منعها، ويفهم من ذلك أن المشرع قد ترك الأمر لإرادة الأطراف والقواعد العامة، حيث تنص المادة 446 من القانون المدني الجزائري على ما يلي " ليس للمصفي أن يباشر أعمال جديدة للشركة إلا إذا كانت لازمة لإتمام أعمال سابقة"، بمعنى انه إذا رأى المصفي أن من مصلحة الشركاء الاستمرار في تنفيذ العقد تقدم بطلب إلى المؤجر، وعلى العموم فإن شركات الاعتماد الإيجاري غالبا ما تعمد إلى إدراج بند في العقد تسمح من

<sup>1</sup> هاني محمد دويدار، المرجع السابق 485-488

<sup>2</sup> أنظر المادة 17 من الشروط العامة لبنك البركة الجزائري، المرجع السابق

<sup>3</sup> أنظر المادة 444 من الأمر 58/75، المرجع السابق، والمادة 766 من الأمر 59/75، المرجع السابق.

<sup>4</sup> مصطفى كمال طه، الشركات التجارية، الأحكام العامة في شركات الأشخاص وشركات الأموال، دار الجامعة الجديدة للنشر الإسكندرية 1997 ص 108.

<sup>5</sup> - فوزي محمد سامي، الشركات التجارية، الأحكام العامة والخاصة (دراسة مقارنة)، دتر الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2006، ص 108.

خلاله للمصفي بالاستمرار في تنفيذ العقد، إذا ما رغب في ذلك، وقدم ما يكفي من ضمانات تجعله محل ثقة بالنسبة للمؤجر<sup>1</sup>.

هذا خلافا للمشرع المصري والأردني فقد نص على إمكانية فسخ عقد الاعتماد الإيجاري إذا كان المستأجر شخص معنوي في حالة تصفية<sup>2</sup>، إذ يجوز للمصفي إشعار المؤجر خلال ثلاثون يوما يبدأ حسابها من تاريخ صدور قرار التصفية، برغبته في استمرار العقد بشروطه السابقة على أن يلتزم بشروط العقد وأداء بدل الإيجار في مواعيدها وتقديم ما يكفي من ضمانات<sup>3</sup>.

### رابعا - وفاة المستأجر شخص طبيعي أو شريك متضامن في شركة الأشخاص:

المشرع الجزائري لم يتكلم في الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري عن حالة وفاة المستأجر أو الشريك المتضامن في شركة الأشخاص، إلا أن الحالة الأخيرة يمكن استخلاصها من نص المادة 13 عندما نصت على "إن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري .... أو حل مسبق للمستأجر ينجر عنه تصفية هذا الأخير، عندما يتعلق الأمر بشخص معنوي...." إذ يعتبر وفاة الشريك المتضامن في شركة الأشخاص يؤدي إلى زوال الشركة<sup>4</sup>، ومنه إلى فسخ عقد الاعتماد الإيجاري، لأن شخصية الشريك في شركة الأشخاص محل اعتبار، وبالتالي يمكن القول أن وفاة الشريك المتضامن في شركة الأشخاص يؤدي إلى زوال الشركة، ومنه إلى فسخ عقد الاعتماد الإيجاري، أما حالة وفاة المستأجر إن كان شخص طبيعي فقد ترك الحرية للأطراف المتعاقدة للاتفاق عليها، في عقد الاعتماد الإيجاري أو في عقد لاحق، إذ غالبا ما نجد شركات الاعتماد الإيجاري تضمن العقد شرط خاص يقضي بفسخ عقد الاعتماد الإيجاري في حالة وفاة المستأجر<sup>5</sup>، حفاظا منها على خاصية الاعتبار الشخصي التي يقوم عليها العقد، حيث اعتبر الفقه عقد الاعتماد الإيجاري من عقود الائتمان، لأنه يقوم على علاقة تمويلية في جوهره وهي من بين العلاقات المبنية على عنصر الثقة.

أما مصير عقد الاعتماد الإيجاري في حالة وفاة المستأجر الشخص الطبيعي، وعدم وجود شرط في العقد يقضي بفسخه أو الاستمرار في تنفيذه، فهنا يجب العودة إلى القواعد العامة للإيجار، والتي تنص

<sup>1</sup> - المادة 8 من الشروط العامة لبنك البركة الجزائري، مرجع السابق.

<sup>2</sup> - صخر أحمد الخصاصنة، المرجع السابق، ص 246.

<sup>3</sup> أنظر المادة 19 من القانون 95/1995، المرجع السابق، ص 449.

<sup>4</sup> أنظر المادة 439 من الأمر 58/75، المرجع السابق.

<sup>5</sup> أنظر المادة 17 الفقرة 8 من الشروط العامة لبنك البركة الجزائري، المرجع السابق.

على أن العقد لا ينقضي بوفاة المستأجر إلا إذا طلب الورثة ذلك، هذا ما قضت به المادة 469 مكرر<sup>2</sup> من القانون المدني الجزائري بقولها " لا ينتقل الإيجار إلى 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 ..."

بخلاف المشرع المصري الذي نص صراحة في المادة 19 من القانون رقم 95/1995 المتعلق بالاعتماد الإيجاري على ما يلي "يعد العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى إنذار أو اتخاذ إجراءات قضائية في حالة وفاة المستأجر أو الشريك المتضامن في شركات الأشخاص المستأجرة ما لم يطلب الورثة والشريك المتضامن الجديد استكمال تنفيذ العقد خلال 30 يوما من تاريخ الوفاة<sup>1</sup>."

ما يلاحظ على المشرع الجزائري في هذا الخصوص أنه يشجع الشركة على الاستمرار في ممارسة أعمالها حيث يعطي الحرية للشركاء في استمرار عقد الشركة بعد هلاك أحد الشركاء المتضامين إذا ما رغبوا في ذلك، ويبقى القصر من ورثة الشريك غير مسؤولين عن ديون الشركة مدة قصورهم إلا بقدر أموال وراثتهم، وتتحول الشركة في هذه الفترة إلى شركة توصية بسيطة، وبالتالي يجوز أن تستمر الشركة في تنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري إذا ما وافق المؤجر على ذلك.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني - أنواع الفسخ

وفقا للقواعد العامة وباعتبار عقد الاعتماد الإيجاري من العقود الملزمة للجانبين وعليه وحتى يتمسك المؤجل التمويلي بحقه في فسخ العقد يجب أن يكون قد وفى بالالتزامات الملقاة على عاتقه كما يجب أن يكون المستأجر التمويلي قد توقف عن الوفاء بالالتزاماته رغم أعدار المؤجر له ففي هذه الحالة يحق له التمسك بحقه في الفسخ سوء كان بالاتفاق السابق أو باللجوء للقضاء وذلك وفق للحالتين التاليتين:

<sup>1</sup> - قفي سعيد - المرجع السابق، ص 98

<sup>2</sup> عبد القادر البقيرات، محاضرات في القانون في قانون التجاري الجزائري، الاعمال التجارية، نظرية التاجر، العمل التجاري، الشركات التجارية، الشيك، ص 110.

## اولا - الفسخ الاتفاقي :

ويطلق عليه بعض الفقه الشرط الفاسخ الصريح، وسبب اللجوء إلى مثل هذا الاتفاق هو تقادي كثرة المصاريف وطول إجراءات التقاضي، وكذا النتيجة الغير مضمونة بسبب السلطة التقديرية للقاضي في حالة لجوء الأطراف إلى الفسخ القضائي، وعلى هذا الأساس يلجا أحيانا أطراف العقد إلى الاتفاق على انه في حالة امتناع احد الأطراف عن تنفيذ التزاماته العقدية يفسخ العقد، واعتماد على قاعدة "العقد شريعة المتعاقدين" يستطيع أطراف العقد النص على أن عدم التنفيذ ينجر عنه اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه وبحكم القانون، وفي مثل هذه الحالة لا تبقى أي سلطة تقديرية للقاضي في مسألة فسخ العقد، كما يمكن للأطراف الاتفاق على أكثر من ذلك بالنص على أن العقد في حالة عدم التنفيذ يعد مفسوخا بحكم القانون ودون حاجة إلى حكم قضائي، وفي هذه الحالة يصبح اللجوء إلى القضاء ذاته ممتنعا، لكن تجب الإشارة مع كل ذلك إلى أن الأعذار واجب في كل حالات الاتفاق ولا يمكن إسقاطه بأي حال.<sup>1</sup>

## ثانيا - الفسخ القضائي

يمكن للمؤجر أو المستأجر أن يطلب فسخ عقد الاعتماد الايجاري استنادا لأحكام المادة 119 من القانون المدني الجزائري التي تنص على: "في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوفي احد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد أذاره للمدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك".

ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا حسب الظروف، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوفي به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الالتزامات، ومؤدي ذلك انه ومتى امتنع احد طرفي العقد عن تنفيذ التزامه، فان للطرف الثاني الحق في ان يطلب من القضاء إجبار المدين على تنفيذ التزامه أو فسخ العقد مع التعويض في الحالتين أن اقتضى الأمر ذلك، وللقاضي سلطة تقديرية واسعة في إقرار الفسخ أو رفضه ولكن لا يعني ذلك أن له الحق في تعديل بنود العقد.

<sup>1</sup> محمد حسنين، الوجيز في نظرية الالتزام - مصادر الالتزامات وأحكامها في القانون الجزائري - المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر



## المطلب الثاني- انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري:

رأينا في المبحث السابق أن امتناع احد أطراف العقد عن تنفيذ ما التزم به وبدون سبب يقره القانون يؤدي إلى فسخ العقد، ومطالبته بالتعويض على أساس المسؤولية العقدية، أما اذا استحال عليها التنفيذ بسبب لا يد له فيه انفسخ العقد بقوة القانون، أو ما يسمى بالفسخ القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري، والذي سوف نستعرض أسبابه.

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

لم يتضمن الأمر 09 /96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري قواعد خاصة تنظم انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري، وعليه وجب الرجوع إلى القواعد العامة في عقد الإيجار، لاستنباط الأحكام المتعلقة بانفساخ العقد، إذ نجدها تنص على أنه إذا استحال تنفيذ الالتزام انفسخ العقد بقوة القانون، وجاء القانون رقم 1995/95 المنظم لعقد التأجير التمويلي المصري أنه " يعد العقد مفسوخا بقوة في القانون إذا هلك المال المؤجر هلاكا كلياً"<sup>1</sup>، إذا فالاستحالة في مفهوم عقد الاعتماد الإيجاري هي الهلاك الكلي للمال المؤجر، حيث يترتب عنها فسخ عقد الاعتماد الإيجاري بقوة القانون، ومنه يمكن القول أن سبب انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري هو الهلاك الكلي للأموال المؤجرة، " وعلة هذا الانفساخ هلاك وانعدام محل عقد التأجير التمويلي كلياً وبالتالي لن يستطيع المؤجر من تنفيذ التزامه بتمكين المستأجر من المال المؤجر"<sup>2</sup>، ويعد عقد الاعتماد الإيجاري مفسوخا بقوة القانون متى هلكت الأموال المؤجرة هلاكا كلياً، أما في حالة الهلاك الجزئي للأموال المؤجرة.

فانه يجب أن يكون فيها الهلاك جسيم، أي يستحيل معه إعادة الانتفاع بالأموال. المؤجرة ولا إصلاحها، ففي هذه الحالة يعد الهلاك كلي ويصبح حكمه حكم الهلاك الكلي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> أنظر المادة 21 من الأمر 1995/95 المرجع السابق، ص 450

<sup>2</sup> محمد عابد الشوابكة المرجع السابق، ص 190

<sup>3</sup> نجوى إبراهيم البديلي المرجع السابق، ص 326

### الفرع الثاني- شروط انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري:

حتى يفسخ العقد بقوة القانون يجب أن يصبح التزام المستفيد مستحيلا والاستحالة المقصودة في هذا المجال هي الاستحالة التي تكون مطلقة، فلا يمكن توقعها ولا مقاومتها<sup>1</sup>، وتكون كذلك إذا كان تنفيذ الالتزام مستحيلا وليس مرهقا فقط، وأن تشمل كل الالتزامات التي رتبها العقد، وأن تكون مستحيل لكافة الناس وليس بالنسبة للمتعاقدين دون البقية، وإلا انعدمت الإستحالة.

كما يشترط في الاستحالة أن تكون ناتجة عن سبب أجنبي عن المدين، لأن الاستحالة التي يكون المدين هو المتسبب في إحداثها فإنها تؤدي إلى فسخ العقد لا إلى انفساخه، كما يجب أن تنشأ بعد إبرام عقد الاعتماد الإيجاري، لأن الاستحالة الناشئة قبل إبرام العقد تؤدي إلى بطلانه بطلان مطلق لتخلف ركن المحل، ويعد العقد مفسوخا بقوة القانون من . وقت الهلاك الكلي للأموال المؤجرة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> أنور السلطان، مصادر الالتزام في القانون الأردني، منشورات الجامعة الاردنية سنة 1987 ص 269

<sup>2</sup> نجوى إبراهيم البدالي، المرجع السابق، ص414-415

## المبحث الثاني - آثار فسخ وانفساخ عقد الاعتماد الإيجاري

عقد الاعتماد الإيجاري من العقود الملزمة للجانبين، والذي يؤدي الفسخ فيها كأصل عام إلى زوال آثارها زوالاً رجعياً، يترد إلى وقت انعقادها وليس إلى وقت النطق بالحكم، فالعقد المفسوخ يعتبر كأن لم يكن ويترتب عليه إعادة المتعاقدين إلى ما كان عليه قبل التعاقد (الفرع الأول)، وإلزام المدين بتعويض الدائن عما لحق به من ضرر (الفرع الثاني). وتحمل تبعات الانفساخ (الفرع الثالث).

### المطلب الأول - إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل التعاقد

من السهل إعادة الحالة إلى ما كانت عليه بالنسبة للعقود الفورية، كعقد البيع حيث يلتزم المشتري برد المبيع إلى البائع ويلتزم البائع برد الثمن إلى المشتري، أما في العقود المدة كعقد الاعتماد الإيجاري فلا مجال للحديث عن الرجعية، فالعقد ينتهي بالنسبة للمستقبل أما الآثار التي وقعت خلال المدة الممتدة من إبرام العقد إلى غاية الحكم بفسخه فتبقى قائمة<sup>1</sup>، فإذا كان عقد الاعتماد الإيجاري قد نفذ في جزء ثم قضى بفسخه، فإنه لا يمكن محو الآثار التي وقعت خلال تلك الفترة، كانتفاع المستأجر بالمال المؤجر خلال فترة نفاذ العقد وإلى غاية الحكم بفسخه فلا يمكن محوها بأثر رجعي، ولا يمكن إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل التعاقد، وهذا هو السبب الذي أعتبر لأجله فسخ العقد الزمني يقع بدون رجعية<sup>2</sup>، ويترتب عليه احتفاظ المؤجر بما حصل عليه من بدل إيجار خلال الفترة السابقة للفسخ، وتكون لها صفة الأجرة وليس تعويض لانعدام الأثر الرجعي للفسخ<sup>3</sup>، ويبقى انتفاع المستأجر بالمال المؤجر خلال هذه الفترة انتفاعاً صحيحاً، لا يترتب عليه أي زوال ولا أي تعويض، وبالتالي لا يسأل عن الإهلاك الذي حصل للأموال المؤجرة خلال هذه الفترة، لأن الأجرة التي دفعها للمؤجر لا تعتبر مقابلاً للانتفاع بالمأجور فحسب، وإنما وفقاً للغاية الاقتصادية التي يسعى الأطراف إلى تحقيقها من العملية: فهي تمثل بالنسبة للمؤجر الأجرة، ومقابل استهلاك المأجور وبيع رأس المال للمستثمر، أما بالنسبة إلى المستأجر فتعد إيجاراً ومقدماً من ثمن شراء المأجور عند نهاية عقد التأجير التمويلي<sup>4</sup>، وعليه يلتزم المستأجر برد الأموال

<sup>1</sup> أنظر المادة 122 من الأمر 58/75 المرجع السابق.

<sup>2</sup> عصام أنور سليم المرجع السابق، ص 500

<sup>3</sup> السنهوري أحمد عبد الرزاق مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص 711-712

<sup>4</sup> بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص 359

المؤجرة حسب الحالة التي من المفترض أن تكون عليها بعد حساب المدة التي استعملت فيها وحساب نسبة الإهلاك خلال هذه الفترة.

### المطلب الثاني - التعويض

وفقا لنص 13 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري والتي تنص على مايلي: " إن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري خلال الفترة غير القابلة للإلغاء من قبل طرف من الأطراف، تمنح الطرف الآخر حق التعويض الذي يمكن تحديده مبلغه ضمن العقد في إطار بند خاص، أو في حالة انعدام ذلك عن طريق الجهة القضائية المختصة وفقا للأحكام القانونية المطبقة على الفسخ التعسفي للعقد"، فأن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري يترتب عليه التعويض الذي يكون إما تعويض اتفاقي إعمالا للشرط الجزائي أو تعويض قضائي في حالة عدم وجود اتفاق .

### الفرع الأول - التعويض الاتفاقي:

تنص المادة 183 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: " يجوز للمتعاقدين أن يحددا مقدما قيمة التعويض بالنص عليها في العقد، أو في اتفاق لاحق..."، من خلال نص هذه المادة نجد أن لطرفي العقد الحرية في تحديد مقدار التعويض، سواء بالنص عليه وقت التعاقد وإدراجه ضمن بنود العقد، أو بالاتفاق عليه في وقت لاحق ويكون في شكل اتفاق مستقل عن العقد، يقضي بأنه في حالة امتناع المستأجر عن دفع بدل الإيجار أو التأخر عن الدفع، يلتزم بدفع مبلغ تعويضي يحدد مقداره مسبقا من طرف المؤجر والمستأجر، وهو ما يعبر عنه بالشرط الجزائي، الذي عمدت شركات الاعتماد الإيجاري على العمل به وإدراجه في العقد، يقضي بأنه في حالة فسخ عقد الاعتماد الإيجاري بسبب المستأجر، فإنه يصبح مدينا بمبلغ من المال معادل لمجموع أقساط الإيجار التي لم يحن وقت استحقاقها عند تاريخ الفسخ، إضافة إلى أقساط الإيجار المستحقة والغير مدفوعة وكذا كل الحقوق والضرائب والرسوم المستحقة على المستأجر، وأن أي تأخير في الدفع ينجر عنه حصول البنك على غرامة تأخير تحتسب من بداية تاريخ استحقاق التعويضات وفق الشروط المصرفية السارية المفعول لدى البنك<sup>1</sup>.

مما جعل للشرط الجزائي أهمية في المحافظة على حقوق كل من المؤجر والمستأجر في نفس الوقت .

<sup>1</sup> المادة 17 فقرة 11 من الشروط العامة لبنك البركة الجزائري، المرجع السابق.

## 1 - أهمية الشرط الجزائي في المحافظة على حقوق المؤجر:

تظهر هذه الأهمية من نواحي التالية:

### أ- ضمان تنفيذ بعض الالتزامات:

فهو يعتبر ضمانا بالنسبة للمؤجر، إذ يجبر المستأجر على تنفيذ التزامه بتهديده بتوقيع العقوبة عليه، وبذلك يمنع سوء نية المستأجر، كما يمنعه من اقرار أي خطأ من شأنه أن يهدد العقد.

### ب- تجنب المتعاقدين الإجراءات الطويلة والمعقدة:

قد يؤدي اللجوء إلى القضاء إلى ضياع الوقت، نظرا لبطئ إجراءات التقاضي من جهة، وسوء تقدير التعويض من طرف الخبراء أو القضاة في بعض الأحيان من جهة أخرى، الأمر الذي أدى بشركات الاعتماد الإيجاري إلى اللجوء إلى التعويض الاتفاقي، واختيارها لهذه الوسيلة لكونها الأنجع على حفظ حقوقها واسترداد ما دفعته في سبيل تمويل الأموال المؤجرة، وهم بهذا الاتفاق يبتعدان عن التعسف في تقدير التعويض سواء من طرف القضاة أو عن طريق الاستعانة بأهل الخبرة<sup>1</sup>، وبالتالي تقادي المصاريف القضائية التي هم في غنى عنها.

### ج - زيادة القوة الإلزامية للعقد:

إن وجود الشرط الجزائي الذي يكون مقدار التعويض فيه أكبر بكثير من مقدار الضرر الحقيقي الذي لحق بالمؤجر، يجعل المستأجر يعلم مسبقا أنه في حالة عدم تنفيذه لأحد التزاماته العقدية، فإنه يتعرض إلى العقوبة المدرجة في الشرط الجزائي، وبالتالي فإن هذا الشرط يزيد من قوة العقد ويزيد من ضمانات المؤجر وحرس المستأجر.

### د - المحافظة على الأهمية الاقتصادية لعقد الاعتماد الإيجاري:

إن وجود الشرط الجزائي ضمن بنود عقد الاعتماد الإيجاري، يحافظ أساسا على الشركات التجارية التي تتعامل بمثل هذه العقود، ويزيد من فرص تمويل المشاريع الاستثمارية، بحصولها على معدات وآلات

<sup>1</sup> أنور سلطان، مرجع سابق، ص 72.

متطورة تزيد من التنمية الاقتصادية، مما يجعل عقد الاعتماد الإيجاري يتمتع بأهمية خاصة في المجال التجاري الوطني<sup>1</sup>.

## 2 - أهمية الشرط الجزائي في المحافظة على حقوق المستأجر:

الأصل هو التزام القاضي بما اتفق عليه المتعاقدين والحكم لهما بالتعويض الذي اتفقا عليه سواء في العقد أو في اتفاق لاحق، متى كان هناك تناسب بين التعويض المتفق عليه والضرر الواقع فعلا على المؤجر التمويلي<sup>2</sup>، لكن إذا قدر القاضي أن قيمة التعويض كان مبالغاً فيها فيجوز له رد التعويض إلى الحد المناسب حيث أجاز القانون المدني الجزائري للقاضي تخفيض الشرط الجزائي، فعلى الرغم من حرية الاتفاق على مبلغ التعويض، إذا أثبت المدين أن المبلغ المتفق عليه لا يتناسب مع الضرر الذي لحق بالدائن من جراء الإخلال بالتنفيذ، نظراً لما صاحب هذا التقدير من مغالاة أو بسبب تنفيذه الجزئي للالتزام الأصلي، ويكون للقاضي سلطة في تحديد المبلغ المستحق بالإنقاص من قيمة الشرط الجزائي بحيث يكون ما يستحق وما يحكم به معادلاً للضرر الفعلي وقت وقوعه لا وقت التعاقد<sup>3</sup>.

وحتى لا يهدد مصالح المؤجر التمويلي في حالة كان المستأجر سيء النية<sup>4</sup>، جاءت المادة 184 من القانون المدني الجزائري مقيدة لسلطة القاضي في هذا المجال، إذ لا يمكن للقاضي أن يخفض من الشرط الجزائي إلا بالقدر الذي يجعله متناسب مع حجم الضرر الذي لحق بالمؤجر، ومن ذلك فهو يقضي على تعسف المؤجر ويحمي المستأجر من جهة، ومن جهة أخرى فهو يحافظ على مصالح المؤجر ويحميها من استغلال المستأجر سيء النية لهذه المزية.

## الفرع الثاني: التعويض القضائي

تنص المادة 122 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: " إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كان عليها قبل العقد، فإذا استحال ذلك جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض"، وتنص المادة 131 من نفس القانون على " يقدر القاضي مدى التعويض عن الضرر الذي لحق المصاب طبقاً لأحكام المادة 182 و182 مكرر مع مراعاة الظروف والملابسة..."، يتبين من هذين النصين أن تقدير التعويض

<sup>1</sup> إلياس ناصيف، البند الجزائي في القانون المقارن وفي عقد الليزينغ، بيروت، بدون ناشر، الطبعة الأولى 1991 ص 152-153

<sup>2</sup> بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص 314

<sup>3</sup> أنظر المادة 184 من الأمر 58/75، المرجع السابق.

<sup>4</sup> قفي سعيد، المرجع السابق، ص 108.

هو من اختصاص المحكمة كأصل عام، حيث يستطيع القاضي الذي حكم بفسخ العقد أن يحكم في نفس الوقت بالتعويض لفائدة الدائن، كلما أصابه ضرراً حقيقياً، والحقيقة أنه لا مفر من الحكم بالتعويض في جميع الحالات، وذلك لأن عدم التنفيذ يمثل خطأ في جانب المدين يسأل عنه، كما أن فسخ العقد في حد ذاته يلحق ضرراً بالدائن يجب التعويض عنه، وهو الشيء الذي أكد عليه المشرع الجزائري من خلال الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، حيث جاء فيه أنه في حالة عدم وجود بند في عقد الاعتماد الإيجاري، ينص على مقدار التعويض المستحق في حالة فسخ العقد أو في اتفاق لاحق له، فإنه يجوز للطرف المضرور أن يلجأ للقضاء طالب الحكم له بالتعويض عن الأضرار التي أصابته نتيجة الفسخ<sup>1</sup> ونصت المادة 21 منه على كيفية حصول المؤجر على التعويض في حالة عدم تضمين العقد شرط جزائي وكذا كيفية تقدير القاضي له حيث نصت على ما يلي: " يلجأ المؤجر إلى القضاء في حالة الفسخ التعسفي لعقد الاعتماد الإيجاري الصادر من المستأجر .

يفصل القاضي في دفع الإيجارات المتبقية والمستحقة وكذا التعويض المغطى للخسائر المحتملة وما فاتته من كسب حسب مفهوم المادة 182 من القانون المدني.

وعليه فإن سلطة القاضي في الحكم بالتعويض مقيدة بالشروط التالية:

- أن لا يتم تحديد التعويض اتفاقاً في شكل شرط جزائي، لأنه لو تم ذلك لوجب على الأطراف التقيد بما تم الاتفاق عليه.

- أن يتم فسخ العقد بسبب المؤجر أو المستأجر، بمعنى أن لا يكون الفسخ ناتجاً عن قوة قاهرة أو إفلاس أو تصفية المستأجر.

أما بخصوص ذكر المشرع الجزائري لحالة الفسخ التي يسببها المستأجر، دون ذكره لحالة الفسخ التي يسببها المؤجر، في نص المادة 21 المذكورة أعلاه، فإننا نرى أن مرد ذلك إلى أن أغلب حالات الفسخ تكون بسبب المستأجر، أما المؤجر فليس من مصلحته السعي إلى فسخ العقد، هذا ما جعل المشرع يركز على حالة الفسخ التي يسببها المستأجر، حتى يبعث الطمأنة لدى شركات الاعتماد الإيجاري كي تقدم على إبرام هذه العقود، لأن لها دور كبير في تحريك عجلة التنمية.

<sup>1</sup> أنظر المادة 13 من الأمر 09/96، المرجع السابق.

<sup>2</sup> بن الشيخ هشام ، مرجع سابق، ص 201.

كما أن كيفية تقدير التعويض لم يتركها للسلطة التقديرية للقاضي، بل قيدها بالمعايير والقيود الواردة في نص المادة 182 من القانون المدني وكذلك المادة 13 من الأمر 09/96.

### المطلب الثالث: تحمل تبعية الانفساخ:

رأينا سابقا أن سبب الانفساخ هو هلاك الأموال المؤجرة هلاكا كلياً، والقواعد العامة تقضي بالزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالأموال المؤجرة طول مدة العقد، فإذا هلكت هذه الأموال فهذا يعني أن المؤجر قد استحال عليه تنفيذ ما التزم به، وهو تمكين المستأجر من الانتفاع بالأموال المؤجرة طول مدة العقد، مما يعطي الحق للمستأجر في التوقف عن تنفيذ التزاماته المقابلة، والمتمثلة في دفع بدل الإيجار والمطالب بالحكم بفسخ العقد بقوة القانون، وهذا يعني أن المؤجر في عقد الإيجار العادي هو الذي يتحمل تبعية الهلاك.

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

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



## الفصل الثاني الآثار المترتبة عن عدم وفاء المستفيد بالتزاماته في عقد الاعتماد الإيجاري

المؤجر على بدل الإيجار المتبقي على طول مدة العقد من شركة التأمين بالإضافة إلى الثمن المتفق عليه عند نهاية الإيجار إذا ما رغب المستأجر في شراء الأموال المؤجرة<sup>1</sup>، وبذلك تنتقل تبعية هلاك الأموال المؤجرة إلى المستأجر، باعتباره هو الذي يدفع أقساط التأمين، وتعتبر شركة الاعتماد الإيجاري هي المستفيد من وثيقة التأمين<sup>2</sup>، وبالتالي ففي حالة الهلاك الكلي للأموال المؤجرة يعتبر العقد مفسوخا بقوة القانون، وتتحصل شركة الاعتماد الإيجاري على مستحققاتها من شركة التأمين.

---

<sup>1</sup> عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التاجير التمويلي ( طبقا للقانون 95 لسنة 1995، دراسة مقارنة ) دار النهضة العربية، الطبعة الأولى القاهرة سنة 1996 ص 110

<sup>2</sup> أنظر المادة 17 والمادة 41 من الأمر 09/96 المرجع السابق

الخاتمة

## الخاتمة:

مما سبقت الإشارة إليه يمكن القول بان عقد الاعتماد الاجباري يعتبر من عقود الأعمال الجديدة التي أفرزتها ضرورة الاستثمارات والتمويل في التعاملات الاقتصادية، والحاجة إلى دفع التنمية المحلية في مختلف القطاعات بعيدا عن وسائل التمويل التقليدية التي كانت تنحصر في :

- 1- التمويل الذاتي للمشروع.
- 2- الاقتراض لأجل مسمى بفوائد وشروط محددة.
- 3- الزيادة في رأس المال لشركات بإصدار أسهم جديدة.

و يعتبر عقد الاعتماد التأجيري من الناحية الاقتصادية وسيلة تمويل، بينما يعتبر من الناحية القانونية أليه قانونية تجمع بين العديد من القواعد القانونية الخاصة ببعض العقود ( الوعد بالتأجير، التأجير، الوكالة، البيع ). فهو عقد تتائي الأطراف من حيث التكوين، ثلاثي الأطراف عند التنفيذ لان تنفيذ العقد يتطلب تدخل طرف ثالث.

من خلال هذه الدراسة يتضح لنا انه على الرغم من أن عقد الليزينغ من العقود التبادلية الملزمة للجانبين، غير أننا نلاحظ أن هناك نوع من اختلال التوازن بخصوص الالتزامات والآثار المترتبة على عائق كلا الطرفين المستأجر والمؤجر التمويلي.

حيث نجد أن اغلب الالتزامات الناجمة عن العقد تترتب في ذمة المستأجر التمويلي، حيث انه ملزم بتنفيذ عدة التزامات منها :

1- تنصب بشكل خاص على دفع بدل الإيجار ودفع أقساط التامين والصيانة لمساهمها بالذمة المالية للمستأجر، حيث يجب عليه الوفاء بها بشكل دائم ومستمر طوال فترة عقد الإيجار مع إمكانية الاتفاق على ضمانات معينة.

2- الالتزام بالمحافظة على حق ملكية الأصل المؤجر من خلال استعمالها استعمالا حسنا، شخصا، عاديا، كما هو مقرر قانونا واتفاقا مع إعطاء المؤجر حق الرقابة على ذلك.

والامتناع عن بعض التصرفات المتعلقة بالأصل والمتمثلة بعدم التنازل عن العقد، او القيام بالتأجير من الباطن، او القيام بأي نقل او تغيير لمكان الأصل .

كما رتب عن إخلال المستفيد من الوفاء بهذه الالتزامات أحقية المؤجر التمويلي بطلب نسخ العقد في حال توقف المستأجر عن سداد أقساط الإيجار او تماطل في ذلك او عند إفلاسه او وفاته. وبالتالي تحمل التعويض الذي قد يكون منصوص عنه في بنود العقد او قضائيا يحدد من طرف القاضي، الى

جانب انفساخ العقد بقوة القانون في حال استحالة تنفيذ التزامات المستفيد في عقد الاعتماد الايجاري، بسبب قوة قاهرة او سبب أجنبي لا يد له فيه ولا يمكن تداركه.

وما يمكن ملاحظة اتساع من مسؤولية المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري مقارنة بالمؤجر، الذي يعتمد أحيانا إلى تضمين العقد شروط تعسفية تعفيه من بعض الالتزامات وتحويلها على عاتق المستأجر، وذلك في محاولة لوضع نفسه في مركز مماثل للبنوك في عقود التمويل التقليدية خاصة وان المستأجر يعد الطرف الأضعف وليس له سلطة مناقشة الشروط.

أمام هذا الإخلال في توازن الالتزامات لطرفي العقد، فإننا نرى انه يمكن للمشرع ان يتدخل لإيجاد نوع من التوازن بين طرفي العقد وذلك بتضمن وإدراج نصوص خاصة في الأمر 09/96 المتعلقة بالاعتماد الايجاري، تقضي بإمكانية تدخل القاضي لتعديل شروط الشرط الجزائي او التعويض الاتفاقي، وجعله مناسب للضرر الحاصل مع النص على إلزام المؤجر التمويلي في حالة قيام المستأجر بإصلاح الأصل المؤجر وإعادةه إلى حالته الأصلية ان يرجع له قيمة هذا الأصل من المبالغ التي تلقاها من شركة التامين لأنه يعد إثراء للمؤجر.

# قائمة المراجع

## قائمة المراجع:

### أ - النصوص القانونية:

- 1 - الأمر رقم 66 - 156 المؤرخ في 18 / صفر / 1386 هـ الموافق ل 08 جوان 1966م ويتضمن قانون العقوبات الجزائرية، ج. ر عدد 49 لسنة 1966، معدل ومتمم
- 2 - الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 هـ الموافق ل 26 سبتمبر 1975م ويتضمن قانون المدني الجزائرية، ج. ر عدد 78 لسنة 1975، معدل ومتمم بموجب قانون رقم 05 - 10 المؤرخ في 20 جوان 2005، ج.ر عدد 44 لسنة 2005
- 5 - القانون 1995 / 95 الصادر في 02 يونيو 1995، مذكور في: نجوى إبراهيم البدي.
- 3 - الأمر 96 / 06 الصادر في 03 يوليو 1996، المتعلق بكميات تأسيس شركات الاعتماد الاجاري وشروط اعتمادها، الجريدة الرسمية العدد 66 .
- 4- الامر رقم 09/96 المؤرخ في 10/01/1996 المتعلق بالاعتماد الاجاري الجريدة الرسمية عدد رقم 03 بتاريخ 14/01/1996.
- 6 - المرسوم التنفيذي 90/06 الصادر في 20 فبراير 2006، المحدد لكيفيات إشهار عمليات الاعتماد الاجاري للأصول المنقولة.
- 7- المرسوم التنفيذي 91/06 الصادر في 20 فبراير 2006 المحدد لكيفيات إشهار عمليات الاعتماد الاجاري للأصول غير منقولة.

### ب- الكتب:

- 1- احمد مسيردي العلاقات القانونية الناشئة بمناسبة تكوين وتنفيذ عقد الاعتماد الاجاري دراسة مقارنة دار وائل للنشر الطبعة الأولى 2013.
- 2- إلياس ناصيف البند الجزائري في القانون المقارن وفي عقد الليزينغ، بيروت، بدون ناشر، الطبعة الاولى 1991
- 3- بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، دار الراجحة للنشر والتوزيع، الطبعة الاولى، عمان، 2009.

- 4- جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008
- 5- رمضان ابو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار "الأحكام العامة" دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، سنة 1999
- 6- زكي حسين زيدان، تغيير القيمة الشرائية للنقود وأثرها على الحقوق والالتزامات في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الكتاب القانوني، مصر، 2009 .
- 7- السيد عيد نايل، عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، 2000.
- 8- صخر احمد الخصاونة، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، الأردن، 2005.
- 9- صخر احمد الخصاونة، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة في القانون الاردني مع الاشارة الى احكام الفقه الاسلامي، الطبعة الاولى، دار وائل للنشر، الاردن، 2005
- 10- عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي (طبقا للقانون 95، دراسة مقارنة) دار النهضة العربية، الطبعة الاولى القاهرة سنة 1996
- 11- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، دار إحياء التراث العربي، بيروت، الجزء الأول، المجلد الثاني
- 12- عبد القادر البقيرات، محاضرات في القانون في قانون التجاري الجزائري الأعمال التجارية، نظرية التأجير، العمل التجاري، الشركات التجارية، الشيك.
- 13- عصام انور سليم، الوجيز في عقد الايجار، الجزء الاول، الأحكام العامة في الايجار، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، سنة 2000
- 14- علي فيلالي (النظرية العامة للعقد )، موفم للنشر، الجزائر، سنة 2010
- 15- فوزي محمد سامي، الشركات التجارية، الأحكام العامة والخاصة (دراسة مقارنة)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2006
- 16- محمد حسنين الوجيز في نظرية الالتزام مصادر الالتزام وأحكامها في القانون الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر 1983.

- 17- محمد عايد شوابكة، عقد التاجير التمويلي ( دراسة نقدية ) دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الاولى سنة 2011 .
- 18- مصطفى كمال طه، الشركات التجارية، الأحكام العامة في شركات الأشخاص وشركات الأموال، دار الجامعة الجديدة النشر الإسكندرية 1997
- 19- نادر عبد العزيز الشافي، عقد الليزينغ، دراسة مقارنة، الجزء الاول، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، سنة 2004
- 20- نبيل إبراهيم سعد، التنازل عن العقد، منشأة المعارف، الإسكندرية
- 21- نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة للنشر، الاسكندرية 2005
- 22- هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مطبعة الإشعاع الفنية، الطبعة الثانية، مصر، 1998

### ج - المذكرات:

- 1- احدان صورية، إقسولن نجية، الاحتفاظ بملكية الأصول المؤجرة كضمانة في عقد الاعتماد الايجاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العام، للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2016
- 2- ايت ساحلي كهينة: اختلال توازن الالتزامات في عقد الاعتماد الايجاري، مرجع سابق، 2006.
- 3- بخيت عيسى، طبيعة عقد التأجير التمويلي وحدوده القانونية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، 2001
- 4- بلهامل هشام آثار عقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال جامعة سكيكدة 2014/2013
- 5- بن الشيخ هشام الاعتماد الايجاري للعقارات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون خاص جامعة قاصدي مرباح ورقلة 2007
- 6- حوالف عبد الصمد، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الايجاري"دراسة مقارنة: مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان، 2009.



- 7- خالد عبد النور، مقراني رياض، الضمانات الممنوحة للمؤجر التمويلي في عقد الاعتماد الايجاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العام للأعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2016
- 8- السعيد عباسية، النظام القانوني للاعتماد الايجاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة العربي من مهدي، 2016/2017.
- 9- قفي سعيد الالتزامات الناشئة في عقد الاعتماد الايجاري نتائج الإخلال بها، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق قانون أعمال، جامعة مسيلة سنة 2013/2014
- 10- مبروك بلعزام، الاعتماد الايجاري للمنقولات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة سطيف 2004.
- 11- نابت أسماء وموساوي كهينة، اختلال التوازن في التزامات أطراف عقد الاعتماد الايجاري في القانون، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق جامعة بجاية 2014-2015.
- 12- نكاع محمد أمين، الاعتماد الايجاري للعقار، مذكرة ماجستير، جامعة سطيف، 2008
- 13- هشام بن الشيخ، عقد الاعتماد الايجاري للأموال غير المنقولة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة باتنة، 2018/04/16

#### د - الوثائق :

- 1 - الشروط العامة لبنك البركة الجزائري ( عقد تمويل بالاعتماد الايجاري على أصول منقولة:..../ ( 2008 )

#### هـ - المقالة

1. عاشور مرزوق ومحمد غربي، الائتمان الايجاري كأداة لتمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، الملتقى الدولي: متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية يومي 17 و18 افريل 2006، مخبر العولمة واقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة الشلف، الجزائر
2. عبد القادر البقيرات، محاضرات في القانون في قانون التجاري الجزائري، الأعمال التجارية، نظرية التأجير، العمل التجاري، الشركات التجارية، الشيك.

## الملخص:

من خلال دراستنا يتضح لنا ان عقد الاعتماد الاجاري يعد من أهم افرزات عقود الاعمال الحديثة حيث يعتبر ثنائي الأطراف من حيث التكوين ، ثلاثي الأطراف عند التنفيذ، يرتب التزامات قانونية في ذمة كلا الطرفين، ويمكن حصر اهم الالتزامات الملقاة على المستفيد في التزامات ذات أثر مالي، تتمثل في التزام بدفع بدالات الإيجار وأقساط التأمين، وأخرى غير مالية تتمثل في واجب المحافظة على الاصل المؤجرة وحمايتها، ويرتب على عدم وفاء المستفيد بالتزاماته هذه حق المؤجر بطلب فسخ العقد ان كان التقصير بسبب المستفيد، وبالتالي يجب عليه دفع التعويض سواء كان التعويض اتفاقي بالاتفاق عليه، او قضائي عند اللجوء الى القضاء، وإما انفساخ قانوني في حال استحالة تنفيذ إلتزامات المستفيد بسبب القوة القاهرة، او بسبب اجنبي لا دخل للمستفيد فيه، وعندها يتحمل المستفيد تبعه الانفساخ، وعليه فالملاحظ ان المستفيد يعد الطرف الاضعف في عقد الاعتماد الاجاري، وذلك من خلال حجم الالتزامات الملقاة عليه، وكذا المسؤولية المترتبة في حال الاخلال بهذه الالتزامات.

**الكلمات المفتاحية:** عقد الاعتماد الاجاري، المؤجر التمويلي، المستأجر التمويلي ( المستفيد)، شركة الاعتماد الإيجاري

الأصل المؤجرة، بدل الإيجار او المقابل، الفسخ الاتفاقي ( الشرط الفاسخ)، التعويض الاتفاقي ( الشرط الجزائي).

## Abstract

Through our study we hold that allibzingh is one of the most important modern business contracts where discharge is bilateral in terms of tripartite composition, when executed, arranges legal obligations under both parties, and can limit the most important obligations incumbent on financial impact commitments is, p The obligation to pay the premiums and rental functions

And other non-financial is the duty to preserve and protect the leased asset, and arrange on the beneficiary's failure to request such obligations the lessor's right to avoid the contract if default due to beneficiary, therefore he must pay compensation whether altouis the Convention agreed, or when judicial recourse

And either be legal NI impossibility of implementing the commitments of the beneficiary due to force majeure, or due to a foreigner without income to the beneficiary, and then bear is liable the become and therefore notable that the beneficiary is the weaker party in allisingh held by the size of the obligations incumbent upon it, as well as responsibility. In case of a breach of those obligations.

**KEYWORDS :** Lease contract , Financial Lessor, Financial Tenant (Beneficiary), Rental Accreditation Company, Original Leased, Rent or return allowance, Termination of contract

Compensatory Compensation (Penal Condition)

## **Résumé:**

Dans notre étude, il est clair pour nous que le contrat de crédit-bail est l'un des secrets les plus importants des contrats commerciaux modernes. En termes de composition, les parties tripartites dans la mise en œuvre établissent des obligations juridiques dans l'intérêt des deux parties. L'obligation de payer le loyer et les primes d'assurance, ainsi que d'autres éléments non financiers, incombe-t-elle de préserver l'actif loué et de la protéger, et fait en sorte que le bénéficiaire n'assume pas l'obligation du bailleur de demander la dissolution du contrat si le manquement est dû au bénéficiaire, et doit donc verser Ou un étranger en cas de recours à la justice, ou de clonage légal dans le cas où il est impossible de mettre en œuvre les obligations du bénéficiaire en raison d'un cas de force majeure ou en raison d'un étranger qui n'a aucun revenu pour le bénéficiaire. Par le volume des engagements souscrits, ainsi que par la responsabilité encourue en cas de violation de ces obligations.

**Mots clé:** Contrat de location, Bailleur financier, Locataire financier (bénéficiaire), Société d'accréditation de location, Original loué, Allocation de loyer ou de retour, Résiliation du contrat, Compensation compensatoire (condition pénale)