جامعة قاصدي مرباح–ورقلة

كلية الحقوق والعلم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي

الميدان: الحقوق والعلوم السياسية

فرع الحقوق

التخصص: القانون العام الاقتصادي

بعنوان:

خيا رات المستأجر عند نهاية عقد الاعتماد الإيجا ري

من إعداد الطالبان:

–أوماية عبد المالك

–بن معمر عمارة

بإشراف الدكتور:

بن الشيخ هشام

أمام لجنة المناقشة المكونة من السادة :

- د.عياض محمد عماد الدين	أستاذ محاضر أ	رئيسا
- د. بن الشيخ هشام	أستاذ محاضر أ	مشرفا
- د. بن أحمد صليحة	أستاذ محاضر ب	مناقشا

السنة الجامعية: 2019 . 2020

بسم الله الرحمن الرحيم

"يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا
الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ "

سورة المجادلة الآية رقْم 11

إهداء

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى من قال فيهم الله عز وجل "وقضي ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا"

إلى روح "أبي" رحمه الله و أسكنه فسيح جناته

إلى الصدر الرحب منبع الحب والحنان التي سهرت من اجلي الليالي الطوال "أمي الحبيبة"

إلى إخوتي و أخواتي الأعزاء كل باسمه

إلى زوجتي

إلى أبنائي فلذات كبدي

إلى كل أصدقائي و زملاء الدراسة و خاصة "خويلدي محمد الأمين"

وإلى كل من يسير في دروب العلم.

أهدى ثمرة جهدي هذا.

عبد المالك

إهداء

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى من قال فيهم الله عز وجل "وقضي ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا"

إلى روح "أبي" رحمه الله و أسكنه فسيح جناته

إلى الصدر الرحب منبع الحب والحنان التي سهرت من اجلي الليالي الطوال "أمي الحبيبة"

إلى إخوتي و أخواتي الأعزاء كل باسمه

إلى كل أصدقائي و زملاء الدراسة

وإلى كل من يسير في دروب العلم.

عمارة

شكر وعرفان

الحمد لله الذي أعاننا لإنجاز هذا العمل راجين منه أن ينفعنا وغيرنا به

كما لا يسعنا إلا أن نعترف بالفضل لأهله فنتقدم

للأستاذ الدكتور: هشام بن الشيخ جزيل الشكر

وأجلّ التقدير لما لقيناه من توجيه

ومتابعة ومساعدة

ونشكر أساتذتنا أعضاء لجنة المناقشة

كما لا ننسى كل أساتذة كلية الحقوق بجامعة قاصدي مرباح

عبد المالك

عمادة

قائمة المختصرات

- ص: صفحة
- ج ر: جريدة رسمية.
- د ط: دون طبعة
- ج: الجزء
- ط: الطبعة

Principales Abréviations

- P : page
- Art : Article
- N : numéro

مقدمـــة

مقدمــة

إن المتعامل الاقتصادي حين يفكر في القيام بمشروع ما في مجال من المجالات الاقتصادية فإنه يحتاج لتمويل هذا المشروع رأس مال سواءا من مصادر التمويل الذاتية أو اللجوء للاقتراض من أحد البنوك أو المؤسسات المالية من أجل التزود بالمعدات و الآلات و الأصول الرأسمالية و هذا عند التأسيس أو أثناء حياتها الإنتاجية، إلا أن مشكلة التمويل قد شكلت هاجس يؤرق الشخص الذي هو بصدد القيام بالمشروع الخاص به، فعند لجوء الشخص للاقتراض فإنه يكون بذلك قد وضع عبء في ذمته تجاه البنك أو المؤسسة المالية من أجل تسديد الأقساط التي تفرض عليه أو الشروط التعجيزية التي تفرضها كنتيجة حتمية للقرض ما يؤدي بتقييد حرية المستثمر و تجعل الفائدة التي يسعى لتحقيقها من خلال مشروعه ضئيلة جدا لا تتناسب مع طموحه، لذلك فإن التمويل يعد من المسائل الأساسية التي شغلت و ما زالت تشغل اهتمام هؤلاء الأشخاص أو المؤسسات أو الشركات التي تعمل في مختلف القطاعات الإنتاجية أو الاستهلاكية أو الخدماتية.

و نظرا للتطور الذي يعيشه العالم في مختلف المجالات بات من اللازم مواكبة هذا التطور و التكنولوجيات و التقنيات الحديثة و هذا عن طريق تجهيز المشاريع الاقتصادية على حسب طابع النشاط المتبع بمختلف المعدات و الآلات الجديدة سواءا عند إنشاء المشروع أو عند تجديد المعدات التي أصبحت قديمة بمرور الوقت و التي أصبحت طاقتها الإنتاجية لا تستجيب للمتطلبات، غير أن ذلك يتطلب أموال ضخمة من أجل تحقيق الغاية المرجوة من المشروع.

و بما أن الوسائل التقليدية المتعلقة بالتمويل الذاتي أو الاقتراض التي لا تستجيب لتطلعات المستثمرين أو المؤسسات و الشركات الاستثمارية و الصعوبات التي تعتريها في مواكبة التطورات و التقنيات الحديثة، بات من اللازم اللجوء إلى وسيلة أخرى للتمويل كبديل للوسائل التقليدية، فظهر لأول مرة في الولايات المتحدة الأمريكية نوع جديد من العقود أطلق عليه

التأجير التمويلي و هذا سنة 1930 في مجال العقارات، و في سنة 1950 في مجال المنقولات، و لم يعرف في أوربا إلا في نهاية الخمسينات و بداية الستينيات.

و يعد عقد الاعتماد الإيجاري من بين أفضل وسائل التمويل التي تحقق المعادلة خاصة بعد تزايد دور القطاع الخاص في عملية التنمية الاقتصادية و الاجتماعية، و ما يشهده العالم من طفرة في تكنولوجيا الإنتاج في الفترة الأخيرة، لذا ظهرت الحاجة الماسة لهذا العقد، و توفر هذه الوسيلة من وسائل التمويل الحديثة العديد من المزايا التي يمكن من خلالها المشروع المستفيد و مالك الأصل (شركة الاعتماد الإيجاري)، و المنتج تحقيق عائد مجز.

و لقد عرف بعد ذلك عقد التأجير التمويلي أو عقد الاعتماد الإيجاري تطورا سريعا وهاما لما قدمه من منفعة حقيقية للمستفيد في ظل أوضاع اقتصادية معينة تتسم بندرة الموارد المالية وتسارع التطور التكنولوجي في مختلف المجالات، فمن جهة يعتبر المستفيد من عقد الاعتماد الإيجاري قد قام بإجراء تمويلي ينصب أساسا على الانتفاع بالمال دون تملكه، ومن جهة أخرى يعد العقد بالنسبة لشركة التأجير بمثابة قرض مع شرط الاحتفاظ بملكية الأصل كضمان.

ولم تأخذ الدول الرأسمالية فقط بعقد الاعتماد الإيجاري وإنما اتبعتها الدول الأوربية وبعدها دول العالم الثالث في آسيا وأمريكا اللاتينية ودول إفريقيا كالمغرب وتونس والجزائر ومصر.

ففي الجزائر كان الدور الكبير لمجموعة الإصلاحات التي جاء قانون النقد و القرض 90-10 الصادر سنة 1990 و الملغى بواسطة القانون 03-11 لوضع الأسس الحالية للنظام المصرفي الهادف إلى تفعيل دور البنوك في الوساطة المالية و تطبيع النظام المصرفي وفقا لمبادئ اقتصاد السوق، ليتم بعد ذلك استحداث عقد الاعتماد الإيجاري من قبل المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 يناير 1996 المنظم لعقد الاعتماد الإيجاري و ذلك لغرض تمويل المشاريع الاقتصادية للمتعاملين الاقتصاديين و التجاريين عن طريق تمويل اقتناء الأصول المنقولة أو العقارية التي يكون المتعامل بحاجة إليها من أجل مشروعه الاقتصادي، خاصة المشاريع التي تعاني من صعوبات مالية، إذ

يمكنه هذا العقد من الحصول على الأصول الإنتاجية اللازمة لمشروعه دون أن يكون مضطرا لدفع قيمتها دفعة واحدة.

فالاعتماد الإيجاري يعتبر تقنية جديدة لتمويل المشاريع من خلال لجوء صاحب المشروع إلى مؤسسة تمتهن عملية الاعتماد بحيث تقوم بشراء المعدات والآلات التي يحتاجها ومن المورد الذي يختاره وهذا مقابل بدل إيجار يتفقان عليه في العقد مع بقاء هذه الأموال ملكا لشركة الاعتماد الإيجاري طيلة المدة المتفق عليها في العقد، و عند نهاية العقد يكون المستأجر (صاحب المشروع) أمام ثلاث خيارات:

- إما أن يقوم بشراء تلك الأصول المؤجرة وهذا من خلال دفع الثمن المتفق عليه في العقد مع احتساب بدل الإيجار المدفوع.
- أو القيام بتجديد الإيجار لفترة أخرى مقابل دفع إيجار تتفق عليه الأطراف.
- أو انقضاء العقد واسترجاع شركة الاعتماد الإيجاري لتلك الأصول المؤجرة.

لذلك سنتطرق في **موضوع بحثنا** هذا إلى دراسة الخيارات الممنوحة للمستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري، و التي منحها المشرع انطلاقا من النصوص القانونية المنظمة، حيث سنركز على النظام القانوني لتلك الخيارات من خلال تحديد الأساس القانوني لها و الإجراءات التي يجب إتباعها من قبل المستأجر في حالة إعماله لأحد تلك الخيارات.

وتكمن **أهمية بحثنا** في تحديد النظام القانوني للخيارات الثلاث في عقد الاعتماد الإيجاري للوصول إلى تحديد الخيار يتأقلم مع أهداف المستأجر بلجوءه إلى عقد الاعتماد الإيجاري و يعمل على تطوير الاقتصاد الوطني من خلال استقطاب استثمارات جديدة دون ارهاق البنوك و المؤسسات الوطنية بقروض استثمارية.

تكمن **أهداف دراستنا لهذا الموضوع** أساسا في توضيح الخيارات المتاحة للمستأجر عند نهاية عقد الاعتماد الإيجاري، و تحديد الإشكالات القانونية التي يمكن أن تثار عند النهاية الطبيعية لعقد الاعتماد الإيجاري، كما أن الدراسة تهدف إلى تحديد مدى توفيق المشرع

الجزائري على احتواء كل ما يتعلق بالخيارات المتاحة للمستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري انطلاقا من دراسة النصوص المنظمة له.

إن من أهم **الأسباب الموضوعية** لاختيارنا لهذا الموضوع هو:

- أولا: تحديد أهمية الاعتماد الإيجاري ككل سواءا للمستأجر أو لشركة الاعتماد الإيجاري.
- ثانيا: تحديد الخيار الأصلح للمستأجر عند نهاية هذا العقد، وكذلك تحديد مدى فاعلية الاعتماد الإيجاري في سيرورة الاقتصاد الوطني.

أما فيما يخص **الأسباب الذاتية** تتمثل في زيادة المكتسبات العلمية في مجال تخصصنا خاصة أن الاعتماد الإيجاري مرتبط أساسا بمجال عملنا المتعلق بقطاع المالية.

و لقد وفقنا في انجاز هذا البحث اعتمادا على **دراسات سابقة** متعلقة أساسا في دراسة النظام القانوني للاعتماد الإيجاري ككل بما فيها الخيارات المتاحة للمستأجر عند نهاية عقد الاعتماد الإيجاري، تلك الدراسات المتمثلة أساسا في:

- أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص القانون الخاص، جامعة باتنة1، والتي كانت بعنوان "عقد الاعتماد الإيجاري للأموال غير المنقولة" من إعداد الطالب بن الشيخ هشام، التي تخصص في دراستها على النظام القانوني للاعتماد الإيجاري للأموال غير المنقولة.
- مذكرة لنيل شهادة الماجستير في فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر1، والتي كانت بعنوان "فعالية الخيارات الممنوحة للمقترض في الإيجار التمويلي العقاري" من إعداد الطالبة حيدر نفيسة، و التي ركزت على دراسة خيار الشراء و خيار التجديد و مدى فعاليتهما في حالة ما إذا كانت تلك الأصول المستأجرة عبارة عن عقارات.

و عليه تتمثل **إشكالية هذا البحث** الذي نحن بصدد التطرق إليه في:

ما هي الخيارات التي أتاحها المشرع للمستأجر عند نهاية عقد الاعتماد الإيجاري؟

و للإجابة على الإشكالية المطروحة اعتمدنا في دراستنا هاته على **المنهج** الوصفي إضافة إلى المنهج التحليلي بهدف الوصول إلى معرفة علمية حول موضوع الدراسة وعليه قسمنا الخطة إلى فصلين:

الفصل الأول نتطرق فيه إلى خيار الشراء للأصل المؤجر باعتبار شراء الأصول هو الدافع الأساسي للاستثمار واستئجارها ما كان ليكون إلا لعدم قدرة الذمة المالية للمستأجر على شرائها في أول الأمر، ثم نتطرق في الفصل الثاني إلى الخيارات الأخرى المتاحة للمستأجر في حالة عدم لجوءه لشراء الأصل المؤجر عند نهاية عقد الاعتماد الإيجاري.

الفصل الأول:
خيار الشراء للأصل المؤجر لإنهاء عقد الاعتماد الإيجاري

تمهيد:

باعتبار عقد الاعتماد الإيجاري من بين أهم عقود الإيجار في الوقت الراهن نظرا لأهميته في دفع النشاط الاقتصادي للأفراد و حتى الدول من خلال عقود التمويل الإيجاري الدولي، كذلك الانتشار الواسع لهذه العقود على المستوى الدولي، تلك العقود التي تتميز بميزة التأقيت، حيث تعد المدة الزمنية بالإضافة إلى الأصل المؤجر و الأجرة من أهم العناصر التي يتميز بها عقد الإيجار بصفة عامة، والتي تنسحب بدورها على عقد الاعتماد الإيجاري، و الذي يتميز بعدة خصائص أخرى من أهمها منح خيارات للأطراف بعد انتهائه، حيث يعد خيار شراء الأصل المؤجر من بين الخيارات الممنوحة للمستأجر، بحيث يقوم خيار المستأجر في شراء الأصل المؤجر على أساس الوعد بالبيع من جانب الجهة المؤجرة، هذا الوعد يعطي للمستأجر إمكانية حصوله على الأصل وإذا لم يتضمن العقد وعدا بالبيع فلا يمكن اعتباره عقد اعتماد إيجاري بل يعتبر عقد إيجار عادي، وبذلك لا يستطيع المؤجر أن يمتنع عن إتمام التزامه بالبيع إذا ما قرر المستأجر إعمال حقه في الشراء[1]، لذلك سنحاول في هذا الفصل التطرق لخيار شراء الأصل المؤجر لإنهاء عقد الاعتماد الإيجاري من خلال تحديد الأساس القانوني و الدوافع التي تؤدي إلى خيار الشراء (المبحث الأول) ثم التطرق إلى إجراءات إبرام عقد الشراء في حد ذاته (مبحث ثاني).

---

[1] – كباهم سامي، عقد الاعتماد الإيجاري الدولي كآلية لتمويل الاستثمار، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد العاشر، المجلد الثاني، جامعة الجيلالي بونعامة – خميس مليانة، جوان 2018، ص478.

المبحث الأول: الأساس القانوني و دوافع خيار الشراء

لقد عمدت أغلب التشريعات خاصة في مجال العقود إلى وضع نظام قانوني يبين حقوق و واجبات أطراف العقد مهما كان و يحدد الطبيعة القانونية و كذا الإجراءات المتبعة في إبرام تلك العقود، ذلك النظام الذي يعتمد في الأساس على نصوص قانونية التي تعد المرجع و الأساس الذي ينظم ذلك العقد أو الإجراء، و باعتبار الشراء من الإجراءات أو الخيارات المهمة الممنوحة للمستأجر التي تلي عقد الاعتماد الإيجاري، فإنه لا بد أن تعتمد هذه الأخيرة على أساس قانوني ينظمها، و كذا امتيازات تدفع بالمستأجر إلى اختيار الشراء، لذلك سنحاول في هذا المبحث تحديد الأساس القانوني لخيار الشراء (مطلب أول)، ثم التطرق إلى أهم الامتيازات و الدوافع التي دفعت بالمستأجر إلى اختياره لشراء الأصل المؤجر (مطلب ثاني).

المطلب الأول: الأساس القانوني لخيار الشراء

إن الخصوصية التي يتميز بها عقد الاعتماد الإيجاري عن باقي العقود تستوجب وضع نصوص قانونية خاصة به تنظم أحكامه و تحدد الحقوق و الواجبات و كذا إجراءات الإبرام و كل ما يتعلق بالعقد، تلك النصوص القانونية و التي تعتبر كأساس قانوني لعقد الاعتماد الإيجاري بصفة عامة، و للخيارات الممنوحة للمستأجر بصفة خاصة، فعقد الاعتماد الإيجاري و منذ ظهوره على الساحة الدولية نظم بنصوص خاصة بالإضافة إلى القواعد العامة التي تحكم العقود، و لقد اعتمدت أغلب التشريعات المقارنة على تنظيم عقد الاعتماد الإيجاري بنصوص خاصة تنظم إجراءات الإبرام و تحدد الخيارات الممنوحة للمستأجر بما فيها خيار الشراء، و المشرع الجزائري و تماشيا مع متطلبات النشاط التجاري حاول وضع نصوص قانونية تنظم الاعتماد الإيجاري بصفة عامة و تحدد أحكام خيار الشراء باعتباره يدخل ضمن أحكام عقد الاعتماد الإيجاري بصفة خاصة، تلك النصوص و الأحكام التي تحدد الأساس القانوني لخيار الشراء، لذلك سنحاول في هذا المطلب استعراض

النصوص القانونية المنظمة لخيار الشراء في القوانين المقارنة (فرع أول)، ثم نحدد الأساس القانوني لخيار الشراء المعتمد من طرف المشرع الجزائري (فرع ثاني).

الفرع الأول: الأساس القانوني لخيار الشراء في التشريعات المقارنة

سنتطرق في هذا الفرع إلى تحديد الأساس القانوني لخيار الشراء للأصل المؤجر في التشريعات المقارنة من خلال استعراض النصوص القانونية المنظمة للاعتماد الإيجاري في تلك التشريعات لنؤكد المنطلق الذي بدأنا به في بداية المطلب و هو إلزامية وجود نصوص خاصة تنظم الاعتماد الإيجاري.

أولا: المشرع المصري

نظم المشرع المصري أحكام الاعتماد الإيجاري سنة 1995 في قانون التأجير التمويلي المصري رقم 95 لسنة 1995 الصادر بتاريخ 1995/06/02 حيث منحت المادة 5 منه الحق للمستأجر التمويلي في شراء الأصل المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري حيث نصت على: "**للمستأجر الحق في اختيار شراء المال المؤجر كله أو بعضه في الموعد وبالثمن المحدد في العقد، على أن يراعى في تحديد الثمن مبالغ الأجرة التي أداها وذلك مع عدم الإخلال بأحكام قانوني تنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء وحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية. وفي حالة عدم اختياره شراء المال المؤجر يكون له إما رده إلى المؤجر أو تجديد العقد وذلك بالشروط التي يتفق عليها الطرفان. وفي جميع الأحوال لا يتجدد العقد تجديدا ضمنيا ولا يمتد، سواء تم التنبيه على المستأجر بانتهاء مدة العقد أو لم يتم ذلك**"[1]

نلاحظ من خلال هذه المادة بأن المشرع المصري حدد كل الأحكام المتعلقة بخيار الشراء، حيث اعتبر خيار الشراء من بين الحقوق التي يمنحها عقد الاعتماد الإيجاري للمستأجر، حيث هذا الأخير يمكنه الشراء الكلي أو الجزئي للأصل المؤجرة بعد نفاذ عقد الاعتماد

[1]–محمد عايد الشوابكة، عقد الإيجار التمويلي– دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، ط 1، عمان، 2011 ، ص233

الإيجاري، كما يمكنه و حسب نص المادة و بعد الاتفاق مع المؤجر في العقد شراء الأصل المؤجر في موعد يسبق انتهاء أجل العقد، و بالتالي فخيار الشراء ليس متعلق بانتهاء مدة العقد المتفق عليها، فإذا لم يتم الاتفاق على تحديد الميعاد الذي يجب فيه على المستأجر أن يعلن رغبته في استعمال خيار الشراء فإنه يحق له إعلان رغبته في أي وقت بشرط أن يكون قبل نهاية العقد، و على هذا الأساس فإن المشرع المصري قد أحسن في وضع أحكام الشراء و التي تخدم طرفي عقد الاعتماد الإيجاري، فالمستأجر له الحق في إعمال خيار الشراء في أي وقت داخل مدة العقد هذا من جهة، كما أن المؤجر متى حقق الربح المتوقع من العملية التمويلية يستطيع التحلل من عقد الإيجار ببيع الأصل المؤجر للمستأجر من جهة أخرى، و هذا ما يدعم و يحقق الطابع التمويلي لعقد الاعتماد الإيجاري.

ثانيا: المشرع الفرنسي

أصدر المشرع الفرنسي القانون رقم 66/455 المؤرخ في 02 يوليو 1966[1] لتنظيم أحكام التأجير التمويلي و منح الحق أيضا للمستأجر لإعمال خيار شراء الأصول المؤجرة كليا أو جزئيا مقابل ثمن متفق عليه مع مراعاة دفعات الإيجار التي تم الوفاء بها، و هذا من خلال ما جاء في مادته الأولى في هذا القانون بعد تعديلها بموجب اللائحة التنظيمية رقم 67-837 المؤرخة في 28 سبتمبر 1967[2] و التي نصت على ما يلي: " **عمليات الإيجار التمويلي هي عمليات تأجير المعدات أو أدوات العمل التي نشتريها مشروعات لأجل التأجير و تظل مالكة لها، إذا كانت هذه العمليات أشياء كانت طبيعتها القانونية تخول للمستأجر إمكانية تملك جميع الأموال المؤجرة أو بعضها مقابل الوفاء بثمن على أن يعقد الاتفاق عند تحديده بما تم الوفاء به على سبيل الأجرة و لو بصفة جزئية**"، و منه فإن المشرع الفرنسي مثله مثل المشرع المصري، فبمجرد انعقاد عقد التأجير التمويلي ينشأ الحق

[1] - Journal officiel 3/7/1966 p 5652, Dalloz sirey, 1966, législation 305.

[2] - Journal officiel 29/09/1967 p 9695, Dalloz sirey, 1967, législation 378

للمستأجر في إعمال خيار شراء الأصول المؤجرة و يكون بإبرام عقد بيع مع المؤجر طبقا لما هو متفق عليه في عقد التأجير التمويلي[1].

ثالثا: المشرع الأردني

لقد نظم المشرع الأردني قانون الاعتماد الإيجاري بموجب قانون التأجير التمويلي المؤقت و تعديلاته رقم 16 لسنة 2002 المنشور على الصفحة 1644 من عدد الجريدة الرسمية رقم 4542 بتاريخ 2002/05/01 الذي أعتبر كأساس قانوني لأحكام التأجير التمويلي بما فيها خيار الشراء، حيث نصت المادة 3 منه و هي في معرض تعريفها بعقد التأجير التمويلي في الفقرة ب بقولها: "...**1- إذا تضمن العقد شرطا يجيز نقل ملكية المأجور إلى المستأجر عند انتهاء مدة العقد مقابل دفع المبالغ المتفق عليها في العقد**"[2]

و بالتالي فإن المشرع الأردني و حسب نص المادة السابقة فقد ضيق في نطاق حق المستأجر في شراء الأصول المؤجرة و الذي اقتصر على بعض صور عقد التأجير التمويلي مخالفا بذلك المشرع المصري، و بالتالي فإن شراء الأصول المؤجرة في الصور الأخرى لعقد التأجير التمويلي ليس حقا مطلقا للمستأجر يمنحه القانون بل هو متوقف على إرادة أطراف العقد، فالمشرع الأردني بهذا التوجه حذا حذو المشرع الأمريكي الذي منح الحق أيضا للمؤجر بإعادة تأجير الأصول المؤجرة أو بيعها للمستأجر أو غيره.

و بالتالي فإن معظم التشريعات المقارنة قد اعتبرت حق الشراء من العناصر الأساسية لعقد التأجير التمويلي إما يمنحه القانون للمستأجر أو يكون انطلاقا من إرادة طرفي العقد، فعقد الإيجار التمويلي هو الحدث المنشأ للحق في شراء الأصول المؤجرة، لكن هذا الحق جاء في أغلب التشريعات على سبيل الخيار.

---

[1]- محمد عايد الشوابكة، المرجع السابق، ص 234.

[2] – محمد عايد الشوابكة، المرجع نفسه، ص233

الفرع الثاني: الأساس القانوني لخيار الشراء في الجزائر

بالنسبة للمشرع الجزائري و تماشيا مع أغلب التشريعات المقارنة فقد عمد إلى تنظيم عقد الإيجار التمويلي بنص خاص متمثل في الأمر 96-09، لتمييزه عن باقي صيغ التمويل الأخرى و المنظمة بالقواعد العامة نظرا لخصوصيته، كما أن المشرع الجزائري خالف التشريعات الأخرى من حيث التسمية، حيث سماه بالاعتماد الإيجاري، ويعتبر هذا الأمر الأساس القانون المؤطر لأحكام عقد الاعتماد الإيجاري ككل، فمن خلال استقراء مواده خاصة ما نصت عليه المادة 10 في فقرتها الثالثة على أنه: "**يسمح للمستأجر في حالة الاعتماد الإيجاري و عند انقضاء الفترة غير القابلة للإلغاء الخاصة بالإيجار أن يكتسب الأصول المؤجرة مقابل دفع قيمة متبقية تأخذ بعين الاعتبار الإيجارات التي تم قبضها**"[1]

كما أشارت المادة 16 من نفس الأمر 96-09 ضمن الاختيار الممنوح للمستأجر عند انتهاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء في فقرتها الأولى:" **إما أن يشتري الأصل المؤجر مقابل دفع قيمته المتبقية كما تم تحديدها في العقد**"[2]، حيث أكدت ذات المادة بأن حق شراء الأصل المؤجر يعود إلى تقدير المستأجر و لا يستطيع المؤجر أن يرفض طلب المستأجر في حالة الشراء.

من خلال نص هاتين المادتين 10 و 16 من الأمر 96-09 يمكن أن نستخلص أن المشرع الجزائري قد أعطى للمستأجر حق اختيار شراء الأصل المؤجر و هذا عند نهاية عقد الاعتماد الإيجاري، و ذلك بمجرد انعقاد عقد الاعتماد الإيجاري و في إطار الفترة المحددة لإعمال خيار الشراء، و بالتالي و حسب هذه النصوص فإن المشرع الجزائري حذا حذو المشرع الفرنسي و المشرع المصري في التعامل مع هذه الجزئية المتعلقة بخيار الشراء.

---

[1]- الأمر 96-09 مؤرخ في 19 شعبان 1416 الموافق ل 10 يناير 1996 يتعلق بالاعتماد الإيجاري، ج ر رقم 03 الصادرة في 14 يناير 1996.

[2]- المادة 16 من الأمر 96-09

و ما نستخلصه في هذا المطلب المتعلق في تحديد الأساس القانوني لخيار الشراء للأصول المؤجرة في عقد الاعتماد الإيجاري لا يخرج من دائرة الأساس القانوني للاعتماد الإيجاري في حد ذاته لأنه يعتبر من العناصر الأساسية له.

المطلب الثاني: دوافع خيار الشراء

إن نية المستثمر الأولى هي استثمار رأس ماله في شراء الأصول من أجل تحقيق أرباحه، لكن أحيانا يكون غير قادر على توفير المبالغ الضخمة التي يتطلبها شراء تلك الأصول من أجل الاستثمار، الشيء الذي يدفعه إلى اللجوء إلى التأجير عن طريق عقد الاعتماد الإيجاري، خاصة إذا كان شراء الأصول يتطلب جلبها من الخارج، لذلك فإن أول ما يفكر فيه المستثمر بعد انتهاء مدة عقد الاعتماد الإيجاري هو شراء تلك الأصول و الاستقلال بكل ما تمنحه ملكيتها من حقوق، و الذي يشكل دافعا للجوء إلى إعمال خيار الشراء في عقده الاعتمادي الإيجاري هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن الحصول على امتيازات في حالة اللجوء إلى استعمال خيار شراء الأصل المؤجر و التي تمنحها القوانين سواءا قانون الاستثمار أو القوانين الأخرى قد يكون دافعا إلى شراء الأصل المؤجر لذلك سنحاول في هذا المطلب التطرق إلى تلك المزايا التي يمكن للمستأجر الحصول عليها في لجوءه لخيار الشراء للأصل المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري.

إن تلك الامتيازات غالبا ما تكون في شكل امتيازات جبائية و شبه جبائية أو إمتيازات جمركية، كما أنها تكون مرتبطة بمراحل الاستثمار سواءا مرحلة الانجاز أو مرحلة الاستغلال، لذلك سنقسم هذا المطلب إلى الامتيازات الضريبية الممنوحة للمستأجر (الفرع الأول)، و من ثم إلى الامتيازات المتعلقة بالحقوق و الرسوم الجمركية (الفرع الثاني)

الفرع الأول: الامتيازات الضريبية

تعتبر الامتيازات الضريبية من أهم دوافع الاستثمار حيث أن أغلب التشريعات و من أجل دفع اقتصادياتها تقوم بمنح امتيازات ضريبية سواءا للمستثمرين الأجانب أو المحليين تتمثل

في تخفيضات أو حتى إعفاءات ضريبية، وباعتبار عقود الاعتماد الإيجاري من أهم الآليات القانونية لجلب الاستثمارات خاصة التكنولوجية منها، فإن الإعفاءات الضريبية تنسحب عليها كذلك، بالإضافة إلى أن التشريعات خصتها بامتيازات خاصة في حالة اللجوء إلى شراء الأصل المؤجر، و التي لا يستفيد منها طرف المستأجر فقط بل حتى المؤجر كذلك، و لقد قام المشرع الجزائري بمنح حوافز وامتيازات ضريبية يستفيد منها أطراف عقد الاعتماد الإيجاري سواء من خلال قانون الاستثمار (أولا) أو بموجب قوانين المالية السنوية (ثانيا).

أولا: الامتيازات الضريبية الممنوحة بموجب قانون الاستثمار

نصت المادة السادسة الفقرة 3 من قانون الاستثمار 16-09[1]: "**كما تعد الاستثمارات قابلة للاستفادة من المزايا السلع التي تكون موضوع رفع خيار شراء المستأجر في إطار الاعتماد الإيجاري الدولي بشرط إدخال هذه السلع إلى التراب الوطني في حالة جديدة**"، و منه فإن المشرع قد أدخل الاستثمارات التي تكون موضوع لخيار الشراء في عقد الاعتماد الإيجاري ضمن نطاق تطبيق قانون الاستثمار، و باعتبار أن قانون الاستثمار يتضمن في غالبية مواده عن مزايا ممنوحة للمستثمر، فإن المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري في حالة لجوءه إلى إعمال خيار الشراء فإنه يستفيد منها ضمنيا، و قد حددت المادة 12 و المادة 13 من القانون 16-09 العديد من المزايا الضريبية تتمثل أساسا في الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة، و الإعفاء من دفع رسم حق نقل الملكية و الرسم على الإشهار العقاري و الإعفاء من حقوق التسجيل، كذلك هناك امتيازات ضريبية أخرى تتمثل في الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات و الإعفاء من الرسم على النشاط المهني، و التخفيض بنسبة 50% من مبالغ الإتاوة الإيجارية السنوية.

[1] – قانون رقم 16-09 مؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016، يتعلق بترقية الاستثمار.

ثانيا: الامتيازات الضريبية الممنوحة للمستأجر بموجب قوانين المالية

جاء في قانون المالية لسنة 1996 من خلال ما نصت عليه المادة 58 التي عدلت المادة 353-4[1] من قانون التسجيل، و التي أعفت العقود المتعلقة بامتلاك عقارات في إطار الاعتماد الإيجاري من رسم الإشهار العقاري، كما أن المادة 20 من قانون المالية لسنة 2001[2] والتي نصت على: " **تستفيد المعدات المتعلقة بانجاز الاستثمار من الامتيازات الجبائية و الجمركية المنصوص عليها بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 1993 و المتعلق بترقية الاستثمار، عندما يتم شراؤها من طرف المقرض المؤجر، في إطار عقد الاعتماد الإيجاري المالي المبرم مع متعامل مستفيد من الامتيازات المذكورة**" ،حيث منحت ذات المادة الامتيازات الجبائية المنصوص عليها في المرسوم التشريعي 93-12[3] المتعلق بترقية الاستثمار خاصة ما جاء في الباب الثاني منه، و ما نصت عليه المواد من 17 إلى 19 إلى المقرض المؤجر بشرط أن يكون المتعامل أو المؤجر مستفيد من تلك الامتيازات، وحسب ما جاء في نفس المرسوم فإن المستثمر من أجل استفادته من الامتيازات المذكورة في المرسوم يستلزم أن يمارس نشاط استثماري من قبيل النشاطات المذكورة في المادة 1 من ذات المرسوم، و أن يقوم بالتصريح لدى الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار.

كما نجد أن قانون المالية لسنة 2008[4] من خلال ما جاء في نص المادة 10 الفقرة 4 و 5 قد حددت جملة من الامتيازات تتمثل في إجراءات تحفيزية للمستأجر التمويلي في حالة

---

[1] – أمر رقم 95-27 مؤرخ في 30 ديسمبر 1995، يتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج ر عدد 82 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1995.

[2] – قانون رقم 01-12 مؤرخ في 27 ربيع الثاني 1422هـ الموافق ل 19 يوليو سنة 2001، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2001، ج ر عدد 38، الصادر بتاريخ 21 يوليو 2001.

[3] – مرسوم تشريعي 93-12 مؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1414 الموافق 5 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الاستثمار،ج ر، العدد 64.

[4]– قانون 07-12 مؤرخ في 21 ذي الحجة عام 1428هـ الموافق 30 ديسمبر 2007، يتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر عدد 82 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 2007.

إعماله لخيار الشراء والتي تتمثل أساسا في إعفاء فائض القيمة في حالة التنازل عن الأصول في إطار الاعتماد الإيجاري من الضريبة على الأرباح سواءا للمستأجر أو المؤجر.

انطلاقا مما سبق نستنتج أن المشرع حاول و بموجب قوانين المالية السنوية منح امتيازات خاصة للمستأجر التمويلي في حالة إعماله لخيار الشراء في إطار عقد الاعتماد الإيجاري، حيث تمثلت تلك الامتيازات في إعفاءات من ضرائب و رسوم مختلفة، كل ذلك من أجل دفع المتعاملين إلى إعمال هذا النوع من التمويل –الاعتماد الإيجاري- في استثماراتهم، كما أن تلك التحفيزات تدل على مدى اهتمام المشرع بدفع الاقتصاد الوطني من خلال تمويل الاستثمارات عن طريق الاعتماد الإيجاري.

الفرع الثاني: الامتيازات الجمركية

لقد عمد المشرع الجزائري إلى منح امتيازات جمركية بالإضافة إلى الامتيازات الضريبية من أجل تشجيع الاستثمارات خاصة تلك التي يكون فيها اقتناء أصول من الخارج حيث منح المشرع الجزائري امتيازات جمركية هامة للمستأجر التمويلي بصفة عامة و في حالة لجوئه إلى خيار الشراء بعد الانتهاء من مدة العقد، سواءا ما تعلق منها بالامتيازات الممنوحة بموجب قانون الجمارك (أولا) أو امتيازات ممنوحة بموجب قانون الاستثمار (ثانيا).

أولا: الامتيازات الجمركية الممنوحة بموجب قانون الجمارك

منح المشرع الجزائري بموجب المادة 174 من القانون 17-04[1] من قانون الجمارك إلى إخضاع الأصول المقتناة بموجب عقود الاعتماد الإيجاري إلى نظام القبول المؤقت الذي يقوم أساسا على وقف دفع الحقوق و الرسوم الجمركية للبضائع المستوردة لغرض معين و المعدة لإعادة التصدير و ذلك خلال مدة معينة، و في هذه الحالة فإن المستأجر و عند

[1] – قانون 17-04 مؤرخ في 16 فبراير 2017 يعدل و يتمم القانون 79-07 المؤرخ في 21 يوليو 1979 و المتضمن قانون الجمارك.

لجوئه إلى خيار الشراء عند انتهاء المدة القابلة للرد وفي حالة إنهائه لخيار الشراء فإنه يقوم بالإسراع في التخليص الجمركي و هذا بتقديم فاتورة الشراء.[1]

ثانيا: الامتيازات الجمركية الممنوحة بموجب قانون الاستثمار

بالعودة إلى نص المادة 12 من قانون الاستثمار 16-09 في الفقرة أ و التي تنص على:"**الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار**"، و على اعتبار المادة 6 من ذات القانون قد أدخلت الاستثمارات الناتجة عن عقد الاعتماد الإيجاري و التي تكون موضوع خيار الشراء ضمن الاستثمارات المستفيدة من المزايا التي يمنحها قانون الاستثمار، و بالتالي فإن المستأجر في حال إعماله لخيار الشراء يستفيد من إعفاء من الحقوق و الرسوم الجمركية بشرط التسجيل لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

و على العموم فإن ما نستخلصه من دراستنا لهذا المبحث أن المشرع قد خص الاعتماد الإيجاري بنص تشريعي خاص يحدد أحكامه و إجراءاته و ذلك قبل اعتماده بموجب نصوص قانونية متفرقة، ذلك ما يبين مدى الخصوصية التي تميز الاعتماد الإيجاري عن باقي الإعتمادات (العمليات البنكية)، و بما أن هذا النص الخاص يتضمن أحكام عقد الاعتماد الإيجاري انطلاقا من أن خيار الشراء من بين أهم عناصره فإن هذا النص يعتبر أساسا قانونيا لخيار الشراء يحدد شروطه و إجراءاته و هو ما سنتطرق إليه في المبحث الثاني.

---

[1] - BELADEL Amina, Le crédit-bail une alternative de financement des entreprises en Algérie, mémoire de magister en science économique, Université Mouloud Mammeri, Tizi Ouzou, p 83.

المبحث الثاني: إجراءات إبرام عقد الشراء

إن اللجوء إلى إعمال خيار شراء الأصول المؤجرة بعد انتهاء مدة الإيجار في مجال عقود الاعتماد الإيجاري هو الغالب، حيث أن اللجوء إلى هذا النوع من العقود في الأصل يعتبر فقط في نظر المستأجر مرحلة انتقالية تسبق تملك الأصول و ناتجة أساسا من عدم القدرة على شراء الأصل في أول الأمر نظرا لارتفاع تكلفتها و تجنبا لعقبات التمويل، حيث يعتبر شراء الأصول موضوع عقد الاعتماد الإيجاري من الحقوق التي منحها عقد الاعتماد الإيجاري للمستأجر و بالمقابل التزاما يقع على عاتق شركة الاعتماد الإيجاري ببيع الأصول متى أبدى المستفيد رغبته في شرائها بعد انتهاء مدة العقد و خلال مدة معينة، لذلك فإن هذا الحق يعتبر من العناصر الأساسية لعقد الاعتماد الإيجاري[1] والتي تطرقت إليها أغلب التشريعات منها الفرنسي في القانون رقم 66-455[2] و القانون المصري رقم 95 لسنة 1995[3]، و القانون الجزائري في الأمر 96-09، لكن هذا الحق لم يترك على إطلاقه بل أخضعته أغلب التشريعات إلى قواعد و آجال يخضع إليها المستأجر و التي يجب أن يتفق عليها مع شركة الاعتماد الإيجاري، و من أهم تلك المسائل إتباع إجراءات معينة من طرف المستأجر قبل إبرام عقد الشراء (مطلب أول)، و إجراءات يقوم بها أثناء إبرام عقد الشراء (مطلب ثاني) كما أن هناك آثار تترتب عن عقد الشراء (مطلب ثالث).

المطلب الأول: الإجراءات الواجب إتباعها من طرف المستأجر قبل إبرام عقد الشراء

منح المشرع الجزائري انطلاقا من الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري خاصة المادتين 10 و 16 الحق للمستأجر في شراء الأصل المؤجر، لكنه لم يحدد كيفية إبرام عقد

[1] – بن الشيخ هشام، عقد الاعتماد الإيجار للأموال غير المنقولة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص القانون الخاص، جامعة باتنة 1، 2018، ص270.

[2] -Loi n°66-455, du 02 Juillet 1966, relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail, J.O.R.F, 03 Juillet 1966.

[3] – قانون رقم 95 لسنة 1995 فى شأن التأجير التمويلى في مصر.

شراء الأصل المؤجر بل ترك ذلك للاتفاق بين الطرفين، لكن من استقراء النصوص القانونية المنظمة لعقد الاعتماد الإيجاري أن المشرع ألزم المستأجر من إتباع بعض الإجراءات و التي في حالة عدم الالتزام بها يسقط حقه في شراء الأصل المؤجر، من بين هذه الإجراءات إعلان المستأجر برغبته في شراء الأصل المؤجر (الفرع الأول)، و تحديد ثمن شراء الأصل المؤجر (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إعلان المستأجر عن رغبته في شراء الأصل المؤجر

إن شرط الإعلان عن الرغبة في الشراء للأصول المؤجرة من قبل المستفيد في عقد الاعتماد الإيجاري لا يعد من القبيل المستجد في هذا النوع من العقود، حيث أن الرغبة لا يمكن التعرف عليها إلا بإعلان إيرادي[1] وهي أصل عام يدخل تحت مبدأ سلطان الإرادة إلا أن المشرع الجزائري ألزم المستأجر في حالة إعلانه لخيار الشراء بإتباع قواعد معينة، حيث ألزم الطرفين المتعاقدين إلى تحديد ميعاد محدد يجوز للمستأجر الإعلان عن الرغبة في الشراء[2]، فإذا انقضى الأجل المتفق عليه في العقد و لم يبدي المستأجر رغبته في الشراء أعتبر ذلك تنازلا ضمنيا عن حقه في الشراء.

و في حالة عدم الاتفاق في أول الأمر على مدة معينة للإعلان عن خيار الشراء وجب على المستأجر أن يعلن على رغبته قبل انتهاء مدة العقد، كما أنه يمكن لشركة الاعتماد الإيجاري أن توجه إعلانا للمستأجر ليحدد موقفه قبل انتهاء مدة العقد، و لقد حددت المادة 45 من القانون 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري مدة 15 يوما للإعلان عن رغبة المستأجر بالشراء حيث تنص على: "**إذا قرر المستأجر حق الخيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه**

---

[1]- بن الشيخ هشام، مرجع سابق، ص 271.

[2]- زياد أبو حصوة، عقد التأجير التمويلي "دراسة مقارنة" ،دار الرأي للطباعة و النشر و التوزيع، بيروت، لبنان، 2005، ص187.

عن طريق رسالة مضمونة الوصول موجهة إلى المؤجر خمسة عشر (15) يوما على الأقل قبل هذا التاريخ..."[1]

و الجدير بالذكر أن هذا الإعلان لا يقتضي على المستأجر في استعمال حق الشراء ما دامت مدة العقد المحددة لم تنتهي بعد، أما الطريقة التي يتم بها إعلان المستأجر عن رغبته في استعمال خيار الشراء المقررة له، يتم عن طريق رسالة مضمونة الوصول ترسل إلى المؤجر قبل 15 يوم من التاريخ المحدد لإعلان الرغبة في الشراء.[2]

الفرع الثاني: تحديد ثمن شراء الأصل المؤجر

يعد تحديد ثمن الشراء من الأولويات التي يحرص المستأجر على الاتفاق عليها مع الشركة المؤجرة في حالة إعلانه عن رغبته في الشراء و ذلك راجع لعدة أسباب، حيث أن ارتفاع قيمة الأجرة يكون الدافع في الأساس إلى تفضيل الشراء، خاصة أنه بعد انتهاء مدة العقد لا يلتزم المستأجر إلا بدفع قيمة منخفضة مقارنة مع القيمة السوقية للأصل المؤجر، حيث تكون شركة الاعتماد الإيجاري قد استردت أكبر قدر ممكن من رأس المال و الفوائد و الأرباح خلال مدة الإيجار، كما أن المستأجر يستفيد في حالة إعماله لخيار الشراء من فاعلية الأقساط التي دفعها و التي بدورها تعد جزءا من ثمن شراء الأصل المؤجر، كما أن تحديد ثمن الشراء في أول الأمر من الأهمية بمكان من خلال انه يمثل حماية للمستأجر في مواجهة شركة الاعتماد الإيجاري.

كما أن كيفية أداء ثمن الشراء للأصل المؤجر و كذا مكان الدفع في حالة إعلان الرغبة عن الشراء غالبا ما يتم الاتفاق عليها في عقد الاعتماد الإيجاري، و في حالة عدم الاتفاق

---

[1]- الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، ص33.

[2]- بخيت عيسى، طبيعة عقد التأجير التمويلي وحدوده القانونية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة بومرداس، 2011، ص 123.

فتطبق القواعد العامة المنصوص عليها في المادة 387 من القانون المدني و التي تنص على: "يدفع ثمن البيع مكان تسليم المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك"[1]

المطلب الثاني: إبرام عقد شراء الأصل المؤجر

إذا تم إعمال خيار الشراء من طرف المستأجر التمويلي و تم تحديده مسبقا في عقد الإيجار، وفق الشروط المحددة سلفا فإن الاعتماد الإيجاري ينقضي بمجرد إبرام عقد البيع، و تنتهي العلاقة بين المؤجر التمويلي و المستأجر، حيث يخضع عقد البيع للأحكام العامة المنظمة له من حيث الإجراءات أو الشروط سواءا كان عقارا أو منقولا ، و لا يختلفان إلا في طرق انتقال الملكية، لذلك سنحاول في هذا المطلب تحديد الاختلافات الموجودة بين عقد البيع الناتج عن عقد الإيجار التمويلي و الذي محله عقار (فرع الأول) و عقد البيع الناتج عن عقد الإيجار التمويلي و الذي محله منقول (فرع ثاني)

الفرع الأول: أحكام عقد البيع الذي محله عقار

عند انتهاء عقد الاعتماد الإيجاري للأموال غير المنقولة وأعلن المستأجر رغبته في شراء الأصل وفق الإجراءات المنصوص عليها قانونا وخلال المدة المحددة في العقد، تلتزم شركة الاعتماد الإيجاري بإبرام عقد بيع العقار، حسب الشروط التي تم الاتفاق عليها في عقد الاعتماد الإيجاري، وطبقا لما تقضي به القواعد العامة للبيع الوارد في القانون المدني سواء المتعلقة منها بالشروط الواجب توافرها من رضا ومحل وسبب ورسمية أو بالنسبة للآثار المترتبة عليه من حقوق والتزامات.[2]

أولا: بالنسبة لانتقال الملكية

إن إعلان المستأجر برغبته في شراء العقار في عقود الاعتماد الإيجاري، و تعهد شركة الاعتماد الإيجاري ببيع العقار المؤجر بعد نهاية العقد لا يعد إعفاءا من دفع الثمن من

[1] - الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

[2] - بن الشيخ هشام، المرجع السابق، ص273.

طرف المشتري، فعقد البيع في هذه الحالة لا يتم إلا إذا تم الوفاء بكامل الثمن من طرف المشتري، و هنا يصبح عقد البيع معلق على شرط واقف و هو سداد الثمن وفق ما هو محدد في البداية في عقد الاعتماد الإيجاري، و هو ما أقر به المشرع الجزائري في القانون 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري في نص الفقرة الثانية من المادة 45: **"و في هذه الحالة يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري قد انتهى بشرط أن يكون المتعاقدان قد أوفيا بالتزاماتهما"**

ثانيا: من حيث الشروط الشكلية لعقد بيع العقار

ألزمت الأحكام العامة أطراف عقد بيع العقارات بصفة عامة بالقيام ببعض التصرفات و إلا يصبح ذلك العقد غير موجود قانونا و لا يعتد به مواجهة الغير، و من بينها الكتابة الرسمية للعقد و تحريره لدى الموثق القضائي المختص قانونا، ثم العمل على إشهاره لدى الشهر العقاري، و الذي يعتبر التزاما يقع على عاتق طرفي العقد، لذلك فإن عقد البيع الناتج عن عقد الاعتماد الإيجاري لا يخرج من هذه القواعد العامة إذا كان المحل عقار و المتمثلة أساسا في رسمية الكتابة و الإجراءات القانونية للشهر العقاري و ذلك حسب ما نص عليه الأمر 96-09 في المادة 45 الفقرة 2: **"و في هذه الحالة، يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري قد انتهى، بشرط أن يكون المتعاقدان قد أوفيا بالتزاماتهما، و يعتبر بيع الأصل المؤجر قد تم فعلا عند تاريخ تحرير العقد الرسمي المتعلق به، بغض النظر عن عدم القيام بإجراءات الإشهار التي يبقى الطرفان، البائع و المشتري، ملزمين بها"**

و ما تجدر الإشارة إليه من خلال هذه المادة السالفة الذكر أنها قد أعطت حماية قانونية من اجل انتقال ملكية العقار، إذ لا يكفي توفر الشروط الموضوعية المتمثلة في الرضا و المحل و السبب في انعقاد عقد بيع الأصل المؤجر، بل لابد من إتباع شكل معين يتمثل في الكتابة

الرسمية التي تعتبر للانعقاد و ليس للإثبات فقط، و ذلك تحت طائلة البطلان عملا بالمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري[1].

ثالثا: طرق نقل ملكية العقار

باستقراء المادة 08 من الأمر 96-09 حيث أشارت إلى مسألة نقل ملكية الأصل العقاري، وذلك من خلال ثلاث صيغ يتم بموجبها نقل الملكية[2] وتتمثل في :

01- نقل ملكية الأصل العقاري عن طريق التنازل تنفيذ للوعد بالبيع من جانب واحد، وتعتبر هذه الصيغة الطريقة العادية لنقل ملكية الأصول غير المنقولة، ويلاحظ أن المشرع حسم تكييف الكيفية التي يتحقق بها انتقال ملكية العقار إلى المستفيد وهذا تنفيذا للوعد المنفرد بالبيع، فانتقال ملكية العقار إلى المستفيد متوقف على إعلان إرادي من قبل هذا الأخير بقبول التملك[3].

02 – نقل ملكية الأصل العقاري عن طريق الاكتساب المباشر أو غير المباشر، حقوق ملكية الأرض التي شيدت عليها العمارة أو العمارات المؤجرة.

لاشك أنه يكفي لكيفية انتقال ملكية العقار إلى المستفيد تتمثل في اكتساب حق ملكية الأرض التي شيد عليها البناء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة و هذا ما يسمى بالالتصاق العقاري.[4]

وينتج عن ذلك الاتفاق نقل ملكية الأرض إلى المستفيد تنفيذا لوعد منفرد بالبيع مقابل الوفاء بثمن الأرض التي يقارب قيمتها السوقية، ويكون اكتساب حق ملكية الأرض في هذه الحالة بطريق مباشر.

---

[1] – تنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني على ما يلي: **"زيادة عن العقود التي يأمر بها القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل الملكية عقار أو حقوق عقارية..."**

[2] –راجع المادة 8 من الأمر 96-09

[3]– هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، ط2، مكتبة الإشعاع للطباعة و النشر و التوزيع، الإسكندرية، 1998، ص 67

[4]– هاني محمد دويدار، المرجع السابق، ص67.

أما تملك الأرض بطريقة غير مباشرة، فيتحقق في الحالة التي تتنازل فيه شركة التأجير التمويلي عن الحصص التي تملكها في الشركة المدنية العقارية التي تأسست بينها وبين المستفيد، وإذ تملك الشركة المدنية العقارية الأرض، فان ملكيتها تنتقل إلى المستفيد على اثر انقضائها وتصفيتها، ويمتلك المستفيد تبعا لذلك المباني المقامة عليها[1].

03- نقل الملكية عن طريق التحويل قانونا ملكية الأصول التي تم تشييدها على الأرض وهي ملك للمستأجر، من خلال هذه الصيغة نجد أن المشرع ينص على إمكانية تحقق ملكية المباني التي تم بناؤها على ارض مملوكة للمستفيد بقوة القانون.

كما نص على وجوب انتقال الملكية للمستفيد في أجل أقصاه انقضاء مدة الإيجار، فلا يمكن تصور انقضاء مدة إيجار المباني دون أن يكون بالإمكان انتقال ملكيتها إلى المستفيد، مما يفترض أن تكون مدة إيجار الأرض وإيجار المباني واحدة و بالتالي ينقضيان معا، ويترتب على ذلك انتقال ملكية المباني إلى المستفيد بقوة القانون إعمالا لقواعد الالتصاق، ذلك أن الفقه الفرنسي يجمع على أن مؤجر الأرض سواء في إطار عقد الإيجار البنائي أو في إطار عقد الإيجار الحكري[2]، يتملك المباني المشيدة على الأرض تطبيقا لقواعد الالتصاق العقاري، ودون أي تعويض يتقرر لمستأجر الأرض وبالتالي تنتقل ملكية المباني إلى المستفيد بدون مقابل ودون الحاجة إلى إعلان إرادي من جانبه[3].

وإذا اتفق على إمكانية تملك المباني قبل انقضاء مدة تأجيرها فلا شك إذن أن نفاذ إيجار الأرض يكون معلقا على شرط تنفيذ إيجار المباني، مع مراعاة أن زوال الإيجار بوصفه من عقود المدة لا يكون بأثر رجعي وبالتالي لا يكتسب المستفيد ملكية المباني إلا من وقت إعماله خياره بالتملك قبل انقضاء مدة تأجيرها.

---

[1]- هشام بن الشيخ ، مرجع سابق، ص276.

[2] - **عقد الإيجار البنائي أو الإيجار الحكري:** هو سبيل الشركة الممولة إلى تملك المباني بعد أن تقررها حق عيني على الأرض المملوكة للمستفيد و هو يضمن لها انتقال ملكية المباني إلى المستفيد عند انقضائه فضلا عن المزايا الضريبية المرتبطة بانتقال الملكية تطبيقا لأحكام الالتصاق العقاري.

[3]- هاني دويدار، مرجع سابق، ص53.

وما يلاحظ أن الحالة الثانية والتي يكون فيها المستأجر غير مالك للأرض التي شيد عليها البناء، تختلف عن الحالة الثالثة التي يكون فيها المستأجر مالكا للأرض فالحالة الثانية يلزم صدور إعلان إرادي من قبل المستأجر بقبول التملك، أما في الحالة الثالثة فتنتقل إليه ملكية المباني بقوة القانون مادامت مشيدة في ارض مملوكة له.

كما أن هناك بعض الأحكام الخاصة و التي يخضع لها بيع العقار الناتج عن إعمال المستأجر لخيار الشراء في عقد الاعتماد الإيجاري و التي يتميز بها عن باقي عقود البيع الأخرى، و من بين أهم تلك الأحكام التي خصها المشرع في هذا النوع من العقود هو إعفاء الأطراف من دفع رسوم تسجيل بيع العقار تشجيعا لانتشار هذا النوع من التمويل للاستثمارات، حيث عدلت المادة العاشرة من قانون المالية لسنة 2004 قانون التسجيل رقم 76-105 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976 خاصة أحكام المادة 353 من الفقرة 1 إلى الفقرة 13.[1]

وقد نصت المادة 353 في فقرتها الثالثة بعد التعديل على ما يلي:" **تعفى من رسم الإشهار العقاري:**

1- ....

6- العقود المتعلقة باقتناء العقارات المنجزة من قبل البنوك و المؤسسات المالية التي يحكمها الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26 غشت 2003 المتعلق بالنقد و القرض في إطار الإيجار العقاري أو أي قرض عقاري مشابه موجه لتمويل الاستثمارات المنجزة من قبل المتعاملين الاقتصاديين للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الفلاحي أو لممارسة مهنة حرة"

كما أن أحكام الشفعة لا تسري على هذا النوع من عقود البيع نظرا للطبيعة الخاصة التي يتميز بها عقد الاعتماد الإيجاري الذي محله عقار و الغرض الأساسي منه والذي تتعارض

[1] – بن الشيخ هشام، المرجع السابق، ص 280.

مع تطبيق أحكام الشفعة الواردة في القواعد العامة، حيث ذهبت بعض التشريعات إلى استبعاد تطبيق أحكام الشفعة في هذا النوع من عقود البيع، بل أن بعض التشريعات الأخرى ذهبت إلى أبعد من ذلك في تنظيم عمليات الاعتماد الإيجاري لكي تتوافق مع بعض القوانين الأخرى خاصة في مجال تملك الأجانب للعقارات انطلاقا من استغلال تقنية الاعتماد الإيجاري و درءا منها لعدم استعمال التحايل في هذا المجال.

الفرع الثاني: أحكام عقد البيع الذي محله منقول

نصت المادة 07 من الأمر 09/96 على مسألة نقل ملكية الأصول المؤجرة المنقولة للمستأجر، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا وله الحرية في اكتساب هذه الأصول كليا أو جزئيا، فلا يشترط تملك المستفيد جميع الأصول المنقولة في نهاية مدة العقد وإنما قد يقتصر خياره تملك بعض الأصول دون البعض الآخر، وذلك عن طريق دفع سعر متفق عليه سالفا مع الأخذ بعين الاعتبار الأقساط المدفوعة بموجب عقد الإيجار، فإذا كان المنقول المؤجر معينا بذاته فان ملكيته تنتقل بمجرد إبرام عقد البيع وذلك دون الحاجة إلى بعض الإجراءات الخاصة كتسليم المبيع، لأنه موجود في يد المستأجر.

كما يتضح من نص المادة أن المشرع حدد طبيعة المنقولات التي ترد عليها عمليات التأجير، والمتمثلة في التجهيزات أو عتاد أو أدوات ذات الاستعمال المهني، وبذلك فان المستفيد من عملية التأجير يكون متعامل اقتصادي، أي يحترف نشاطا اقتصاديا.

ويجب لانتقال ملكية الأصل المنقول إلى المستأجر قيام هذا الأخير بسداد كامل الثمن المحدد في العقد، ويعتبر هذا الشرط كشرط واقف لانتقال الملكية، كما نجد أن المنقول المؤجر يظل محتفظا بطبيعته ولو كان المستأجر قد ثبته أو ألحقه بعقار.[1]

كما يعتبر تحديد ثمن الشراء بمثابة ضمانة للمستأجر في مواجهة المؤجر الذي يلجأ إلى فرض إرادته عند نهاية العقد ويطلب ثمنا مرتفعا لمنع المستأجر من الشراء، مما يبدد أمل

[1] –بلهامل هشام، مرجع سابق، ص70.

المستأجر في شراء الأموال موضوع العقد، بعد أن أرهق نفسه في دفع بدلات مرتفعة بهدف شرائها عند نهاية مدة العقد بثمن أقل من سعر السوق.[1]

ولقد أخذ المشرع الفرنسي في اعتباره أن تملك المستفيد للمال المؤجر ما هو إلا مكنة مقررة له، إما أن يعملها أو لا يعملها، ويترتب على ذلك أن شركة التأجير التمويلي تسعى إلى تغطية رأسمالها المستثمر في شراء المال وضمان ربحية الصفقة من خلال أقساط الأجرة التي يدفعها المستفيد خلال مدة الإيجار، وبالتالي غالبا ما تغطي أقساط الأجرة كامل قيمة المال، أو على الأقل الجانب الأكبر من قيمته.[2]

و في الأخير فإن المشرع الجزائري أوجب احترام بعض الشروط الأخرى لصحة إبرام عقد البيع و التي يشترك فيها محل البيع سواءا كان عقارا أو منقولا و التي تخضع للقواعد العامة خاصة الشروط الموضوعية المتعلقة بالأهلية و الرضا و المحل و السبب.

المطلب الثالث: الآثار المترتبة عند إبرام عقد الشراء

إن خيار الشراء كما سبقت الإشارة إليه، يسمح للمستأجر من شراء الأصل المؤجر و تملكه، و يترتب عليه انتقال الملكية إليه كمظهر من مظاهر فعالية هذا الخيار، ما ينتج عنه في الأخير آثار قانونية في مواجهة كل طرف من أطراف العقد، أي البائع (المؤجر سابقا) والمشتري (المستأجر) و هو ما نحاول إبرازه في الفرع الأول، إلى جانب آثار قانونية في مواجهة الغير و هو ما نقوم بدراسته في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الآثار القانونية المترتبة عن شراء الأصل المؤجر بالنسبة للمتعاقدين

لقد منح المشرع للمستأجر عند لجوءه لخيار الشراء عند نهاية عقد الاعتماد الإيجاري حق شراء الأموال موضوع العقد عند انتهاء المدة المتفق عليها في ذلك العقد، لما يسمح به من

---

[1] –نادر عبد العزيز شافي، عقد الليزنغ –دراسة مقارنة ،ج1، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2004، ص371.

[2] –هاني دويدار، مرجع سابق، ص42.

انتقال الملكية، و ما يترتب على ذلك من آثار قانونية بالنسبة لكل طرف من أطراف هذا العقد، و التي يمكن عرضها كما يلي:

أولا: الآثار القانونية المترتبة عن انتقال الملكية بالنسبة للمشتري:

يترّتب على انتقال الملكية إلى المقترض، عقب اختياره شراء العقار المؤجر، مجموعة من الآثار القانونية، التي تجعل الملكية تلعب دورا ناجعا في تفعيل هذا الخيار، وتتمثل هذه الآثار في:

1- بعد إتمام إجراءات نقل الملكية إلى المشتري فإن ذلك بطبيعة الحال سينجر عنه أن المشتري يصبح يتمتع بحق ملكية الأصل المؤجر، بعد أن كان مجرد حائز حيازة عرضية له طيلة مدة عقد الاعتماد الإيجاري، مما يجعله متمتعا بمركز المالك القانوني، ويصبح الأصل المؤجر سابقا جزءا من ذمته المالية، و ضمانا عاما لباقي دائنيه.

2- تمتع المشتري للأصل المؤجر بكافة الحقوق القانونية المرتبطة بحق الملكية، ذلك أن حق الملكية قد عرفته المادة 674 من القانون المدني على أّنه: **"الملكية حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة"**[1]، ويتفرع عن حق الملكية عناصر ثلاثة غير قابلة للتجزئة و تتمثل في:

أ- **حق الاستعمال:** حيث يخول حق الملكية لصاحبه أن يستعمل الشيء في كل ما أعد له، و في كل ما يمكن أن يستعمل فيه.

وما تجدر الإشارة إليه أن المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري، بعد اختياره شراء الأصل المؤجر و انتقال الملكية إليه بموجب عقد البيع، بإمكانه استعماله استعمالا شخصيا و أن يستمر بالانتفاع به في نشاطه المهني بصفته مالكا لا حائزا عرضيا، و هو الفرض الأكثر

---

[1]- القانون المدني الجزائري، المادة 674، ص110.

وقوعا من الناحية العملية نظرا لحاجته في ذلك و لجوئه إلى عقد الاعتماد الإيجاري كأداة لتمويل مشروعه[1].

ب- **حق الاستغلال**: نصت المادة 676 من القانون المدني على انه: "**لمالك الشيء الحق في كل ثماره و منتجاته و ملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك**"، فمن خلال نص هذه المادة يمكننا القول بأن المشتري للأصل المؤجر بعد نهاية عقد الاعتماد الإيجاري الحق في استغلاله إما بصفة مباشرة أو بصفة غير مباشرة، كما يمكنه أيضا بعد تملكه للأصل المؤجر في نهاية عقد الاعتماد الإيجاري استغلاله من خلال تأجيره للغير و ذلك دائما في حدود ما يسمح به القانون.

ج- **حق التصرف**: لقد منح المشرع للمشتري إمكانية التصرف في ملكه، وذلك بجميع أنواع التصرفات القانونية بالبيع أو الهبة أو الشركة أو غير ذلك من التصرفات القانونية سواء الناقلة أو غير الناقلة للملكية.[2]

3- إلى جانب الحقوق التي يتمّتع بها المقترض على ملكه، فإنه يلزم أيضا بكافة الواجبات المرتبطة بحق الملكية، حيث أن القانون أورد بعض القيود على المالك عند استعماله لملكه، فمنها قيود قانونية متعلقة بالمصلحة العامة، و منها قيود قانونية مرتبطة بالمصلحة الخاصة حيث نصت المادة 690 من القانون المدني على: " **يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل و المتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة...**".

[1]- حيدر نفيسة، فعالية الخيارات الممنوحة للمقترض في الإيجار التمويلي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع العقود و المسؤولية، جامعة الجزائر 1، كلية بن عكنون، 2012-2013، ص25.

[2]- إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، الطبعة الّثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990 ، ص292.

ثانيا: الآثار القانونية المترتبة عن انتقال الملكية إلى المستأجر "المشتري" بالنسبة للمؤسسة المالية (البائعة):

يترتّب على إبرام عقد البيع عند انتهاء مدة عقد الاعتماد الإيجاري، و انتقال ملكية الأصل المؤجر إلى "المشتري" ، اعتبار المؤسسة المالية البائعة (المؤجر التمويلي سابقا) غير مالكة للأصل المؤجر المبيع[1]، و نتيجة لذلك فلا يكون لها أية سلطة استعمال أو استغلال أو تصرف على الأصل المؤجر و بالتالي تفقد هذه المؤسسة البائعة لجميع حقوقها و التزاماتها المقررة قانونا لكون أن هذا الحق قد انتقل إلى المشتري بموجب عقد البيع.

الفرع الثاني : الآثار القانونية المترتبة في مواجهة الغير

إن المقصود بالغير هو كل شخص ثبت له حق على العقار أو المنقول الذي انتقلت ملكيته إلى المشتري و لم يكن طرفا في عقد البيع.[2]

يستثنى من الغير كل شخص له صفة الخلف العام أو الخاص لأطراف عقد البيع (المؤجر و المستأجر) الذين نصت عليهما المادتين 108 و 109 من القانون المدني الجزائري بالنسبة لعقد بيع الأصل المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري، فعندما تنتقل ملكية الأصل المؤجر من البائع إلى المشتري (المستأجر سابقا) فإنه لا يكون بإمكان ورثة البائع (المؤجر سابقا) أن يرث الأصل المؤجر، و لكن بالمقابل فإن ورثة المشتري (المستأجر) بإمكانهم أن يرثوا الأصل المؤجر الذي انتقلت له الملكية بعد شرائه لهذا الأصل.[3]

---

[1]- حيدر نفيسة، المرجع السابق، ص28.

[2]- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد في التأمينات الشخصية و العينية، ج 10، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ط 2005، ص 468.

[3]- حيدر نفيسة، المرجع نفسه، ص29.

خلاصة الفصل الأول:

من خلال دراستنا لهذا الفصل المتعلق بخيار الشراء للأصل المؤجر عند نهاية عقد الاعتماد الإيجاري نستنتج أن المشرع الجزائري قد ركز على هذا الخيار باعتباره الخيار الأساسي للمستأجر، و يتضح ذلك ضمنيا من خلال تطرقه لخيار الشراء ضمن الأمر 96-09 خاصة ما جاءت به المادة 10 و المادة 16، و ما يستشف كذلك من هذا التركيز توجه المشرع إلى استقطاب استثمارات جديدة لدفع الاقتصاد الوطني انطلاقا من استعمال آليات تمويل فعالة مثل الاعتماد الإيجاري، و بعث جانب من الثقة عند المستثمرين في حالة عدم قدرتهم المالية على تملك الأصول من أجل استثماراتهم، كما أنه باعتبار أن شركات التمويل الإيجاري أغلبها أجنبية فإن لجوء المستثمرين إليها من خلال آلية التمويل عن طريق الاعتماد الإيجاري يجعل من المؤسسات المالية الوطنية في أريحية نوعا ما خاصة إذا علمنا أن الأصول المستأجرة غالبا ما تتطلب مبالغ ضخمة من أجل اقتنائها، و بالتالي فإن خيار الشراء يعتبر الخيار الأمثل لجميع الأطراف سواءا بالنسبة للمستأجر أو المؤجر و حتى إلى الاقتصاد الوطني بصفة عامة.

الفصل الثاني:
الخيا رات المتاحة للمستأجر في حالة عدم لجوءه لشراء الأصل المؤجر

تمهيد:

إن أغلب التشريعات اعتمدت نظام الاعتماد الإيجاري كآلية للتمويل و لاستقطاب الاستثمارات الجديدة، فالمستثمر يلجأ إلى إبرام عقد الاعتماد الإيجاري لعدم قدرته في البداية على تمويل استثماراته و التي تتطلب أموال ضخمة من أجل اقتناء الأصول في البداية، و منه فإن احتمال شراء تلك الأصول من طرف المستثمر بعد انتهاء عقد الاعتماد الإيجاري هو الغالب، لكن أحيانا لا يرغب المستأجر التمويلي في شراء الأصل المؤجر أو لا يستطيع شرائه، و لكنه بحاجة ماسة إليه من أجل الانتفاع به لمدة أخرى و بالتالي يلجأ المستأجر إلى تجديد عقد الاعتماد الإيجاري (مبحث أول)، لكن إذا لم يتفق الطرفين على إبرام عقد اعتماد إيجاري جديد بعد انقضاء عقد الاعتماد الإيجاري الأول فهنا يلتزم المستأجر بإعادة الأصول المؤجرة إلى شركة الاعتماد الإيجاري (مبحث ثاني).

المبحث الأول: تجديد عقد الاعتماد الإيجاري

إذا عجز المستأجر التمويلي على شراء الأصول المؤجرة لأي سبب كان سواء لعدم رغبته في الشراء أو لعدم قدرته، رغم حاجته الملحة للانتفاع بالأصل المؤجر فإن المشرع و انطلاقا من النصوص القانونية المتعلقة بالاعتماد الإيجاري وضع أساسا قانونيا يقر بحق المستأجر في تجديد الاعتماد الإيجاري (مطلب أول)، كما أن المشرع حدد شروطا يجب تحققها في حالة لجوء المستأجر إلى تجديد عقد الاعتماد الإيجاري (مطلب ثاني)، و باعتبار تجديد عقد الاعتماد الإيجاري يندرج ضمن التصرفات القانونية المنتجة لآثار كأصل عام و كباقي العقود فسوف نتطرق إلى الآثار الناتجة عن تجديد عقد الاعتماد الإيجاري (مطلب ثالث)

المطلب الأول: الأساس القانوني لتجديد عقد الاعتماد الإيجاري

لقد منح المشرع الجزائري للمستأجر من خلال الأمر 96-09 في مادته 16 الفقرة الثانية[1]، حق تجديد الإيجار لفترة أخرى مقابل دفع إيجار تتفق عليه الأطراف، حيث يتبين أن خيار التجديد حق للمستأجر وبإمكانه استعماله في فترة مسبقة لانتهاء العقد، وإلا اعتبر العقد قد انتهى ويلتزم المستأجر حينها برد الأصول المؤجرة موضوع عقد الاعتماد الإيجاري.

كما أشارت المادة 44 في فقرتها الأولى من الأمر 96-09 إلى أنه: **"لا يمكن للمستأجر أن يطالب بحق البقاء في الأمكنة المؤجرة عند انتهاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء، المحددة في عقد الاعتماد الإيجاري، إلا إذا تم الاتفاق على عقد إيجار جديد مع المؤجر، يحدد مدة الإيجار الجديد و ثمنه"**

و في التشريع المقارن أشارت المادة الخامسة من قانون التأجير التمويلي المصري رقم 95 لسنة 95 وتعديله إلى أنه يجوز للمستأجر:"في حالة عدم شراء المال... تجديد العقد و ذلك

---

[1] – المادة 16 فقرة 2 من الأمر 96-09 تنص على ما يلي:" **و إما أن يعيد تجديد الإيجار لفترة أخرى ومقابل إيجار تتفق عليه الأطراف**".

بالشروط التي يتفق عليها الطرفان و في جميع الأحوال لا يتجدد العقد تجديدا ضمنيا و لا يمتد، سواء تم التنبيه على المستأجر مدة العقد أو لم يتم ذلك".[1]

أما المشرع الفرنسي فقد أشار إلى ذلك من خلال التشريع رقم 1008/89 الصادر في 31 ديسمبر 1989 و نص على أن "**في حالة عملية تجديد عقد الاعتماد الإيجاري فإن حق التمسك بتجديد العقد يكون بناءا على طلب المؤجر التمويلي**".[2]

من خلال استقراء النصوص القانونية السابقة يمكننا القول بأن تجديد عقد الاعتماد الإيجاري لا يتم إلا باتفاق طرفي العقد (المؤجر و المستأجر) و يعتمد على الإرادة الصريحة لطرفي العقد على هذا التجديد، و يقوم الطرفان بتحديد شروط هذا التجديد، بحيث في حالة عدم وجود الإرادة الصريحة لتجديد العقد عند نهاية مدة الإيجار الأولى فإن ذلك حتما يؤدي إلى عدم التزام المؤجر أو الشركة المؤجرة بتجديد عقد الاعتماد الإيجاري مع المستأجر.

و الجدير بالذكر أن التجديد ينشأ التزاما جديدا مغايرا للالتزام القديم في عنصر جوهري كتعديل في شخص المدين أو الدائن أو محل الالتزام أو حتى في سببه.[3]

المطلب الثاني: شروط تجديد عقد الاعتماد الإيجاري و كيفية تحريره و إشهاره

على اعتبار أن تجديد عقد الاعتماد الإيجاري لا يعد امتدادا للعقد الأول، بل هو عقدا جديدا بشروط جديدة تختلف عن شروط العقد الأول سواء تعلق الأمر بالشروط الواجب توفرها من أجل التجديد أو الشروط التي يقترحها طرفي العقد (الفرع الأول)، و انطلاقا من أنه عقد اعتماد إيجاري جديد فإنه يتطلب إجراءات تحرير و إشهار تختلف عن إجراءات العقد الأول (الفرع الثاني)

[1]- محمد عايد الشوابكة، المرجع السابق، ص237.

[2]- Art 3 de la loi N°89/1008 du 31 Décembre 1989 : «**En cas d'opération du crédit-bail sur le renouvellement d'un bail celui-ci ne peut être invoqué par le crédit-bailleur »**

[3]- محمد عايد الشوابكة، المرجع نفسه، ص238.

الفرع الأول: شروط تجديد عقد الاعتماد الإيجاري

إن المستأجر في حالة لجوءه إلى تجديد عقد الاعتماد الإيجاري مع المؤجر أو الشركة المؤجرة وجب عليه أن يتفق معه على شروط التجديد و التي تتضمن الأسس التي ينبني عليها هذا العقد لما يوفره ذلك من حماية للمستأجر، بحيث تختلف شروط عقد الاعتماد الإيجاري الجديد عن العقد الأصلي من ناحية البند الجزائي الذي يفرض على المستأجر في حالة عدم قيامه بالتزاماته الأساسية خاصة دفع بدل الإيجار، تبعا لضآلة الأضرار التي تلحق بالمؤجر نتيجة إخلال المستأجر بالتزاماته بعد أن حصل على ما يبتغيه من أرباح في الفترة الأولى إضافة إلى استرجاعه لأمواله التي دفعها في عملية التمويل[1]، و ينبغي أن تكون إرادة المستأجر و المؤجر صريحة للموافقة على تجديد العقد، و من ثم يتم تحريره و إشهاره.

أولا: إعلان المستأجر عن رغبته في تجديد عقد الاعتماد الإيجاري

يتم تجديد عقد الإيجار طبقا للأحكام العامة ضمنيا دون الحاجة إلى إعلان المستأجر عن ذلك، و هذا ما نصت عليه المادة 509 من القانون المدني: "**إذا انتهى عقد الإيجار و بقي المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة مع علم المؤجر، أعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى و لكن لمدة غير محددة و تسري على الإيجار المادة 474 إذا تجدد على هذا الوجه**"[2]، غير أن عقد الاعتماد الإيجاري يتميز بخصوصيته، و بالتالي يستثنى من هذه القاعدة.

فالقواعد المنظمة لعقد الاعتماد الإيجاري تجعل طلب تجديده يقتضي الاتفاق على عقد إيجار جديد مع المؤجر مع تحديد المدة و الثمن، و هذا ما نصت عليه المادة 44 من الأمر

[1] – بن بريح أمال، عقد الاعتماد الإيجاري كآلية قانونية للتمويل، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون، جامعة مولود معمري–تيزي وزو، 2015، ص260.

[2] – المادة 509 و المادة 474 تم إلغاءهما بموجب تعديل القانون المدني رقم 07–05 المؤرخ في 13 ماي 2007.

96-09 المتعلق بعقد الاعتماد الإيجاري[1] و بالتالي الخروج على القواعد العامة الواردة في نص المادة 509 من القانون المدني الجزائري.

ونظرا لخصوصية عقد التأجير التمويلي و دوره في تمويل المشروعات الإنتاجية استبعد المشرع المصري و الأردني سريان أحكام الامتداد القانوني لعقد الإيجار أو تحديد الأجرة المنصوص عليها في قوانين تنظيم العلاقة بين المالك و المستأجر على عقود تأجير العقارات المبنية و الأراضي الزراعية التي تبرم وفقا لأحكام هذه القوانين[2].

و يجب أن يكون تجديد عقد الاعتماد الإيجاري صريحا، فلا يمكن الأخذ بالتجديد أو بالتمديد الضمني ما لم يتفق الفرقاء على خلاف ذلك و اعتبار أن العقد مجددا حكما في حال عدم ممارسة حق الخيار بشراء الأموال المؤجرة أو بتجديد العقد خلال فترة معينة قبل انتهائه، و قد منع المشرع المصري التجديد الضمني في الفقرة الثانية من المادة الخامسة من القانون 95/95 و التي تنص على ما يلي: **"في جميع الأحوال لا يتجدد العقد تجديدا ضمنيا و لا يمتد، سواء تم التنبيه على المستأجر بإنهاء العقد أو لم يتم ذلك"**[3]

فالمشرع المصري نظم خيار التجديد في هذه المادة، و أكد على أنه لا يتجدد العقد تجديدا ضمنيا و لا يمتد سواء تم التنبيه على المستأجر بانتهاء مدة العقد أو لم يتم ذلك، مما يعني ضرورة أن يكون التجديد صريحا.[4]

[1] – المادة 44 من الأمر 96-09 المتعلق بعقد الاعتماد الإيجاري تنص على: "لا يمكن للمستأجر أن يطالب بحق البقاء في الأمكنة المؤجرة عند إنتهاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء المحددة في عقد الاعتماد الإيجاري، إلا إذا تم الاتفاق على عقد إيجار جديد مع المؤجر، يحدد مدة الإيجار الجديدة و ثمنه".

[2] – محمد عايد الشوابكة، مرجع سابق، ص239.

[3] – نادر عبد العزيز شافي، مرجع سابق، ص378.

[4] – زياد أبو حصوة، مرجع سابق، ص188.

ثانيا: القيمة الإيجارية للعقد الثاني تكون أقل من القيمة الإيجارية للعقد الأصلي

إذا اختار المستأجر التمويلي استعمال حقه في تجديد العقد فإن شروط العقد الجديد تختلف عن شروط العقد الأصلي[1]، حيث تكون بدلات الإيجار مخفضة بالمقارنة مع بدلات الإيجار في العقد الأصلي[2]، و يبقى المستأجر التمويلي ملزما بالقيام بالالتزامات التي على عاتقه في العقد كقيامه بالتأمين على الأصل المؤجر و كذا التأمين على المسؤولية المدنية للمستأجر، و الشرط الجزائي الذي يدرجه المؤجر في العقد لتعويضه في حالة عدم سداد الأجرة أو فسخ العقد بسبب يرجع للمستأجر[3].

أما بالنسبة للمدة التي يجدد فيها العقد فترجع لحرية الطرفين فقد تكون مساوية للأولى أو مختلفة عنها بالزيادة أو النقصان، لكن إذا لم يتضمن العقد الجديد المدة فإنه يجدد لمدة مماثلة للأولى[4]، و يحدد بدل الإيجار في العقد الأول على أساس ثمن الشراء أو التكلفة، في حين يحدد العقد الجديد على أساس القيمة المتبقية، وهي بطبيعة الحال تكون أقل ثمنا من الثمن الأصلي المحدد في العقد الأول، وكذا انخفاض قيمة الأصل المؤجرة نتيجة للاستعمال، و بالتالي تكون أقساط إعادة تأمينها أقل من الأقساط الأولى، و يترتب على كل ما تقدم أن القيمة المتبقية الجديدة تكون ضئيلة[5]، لذلك لا بد للمؤجر و المستأجر إعادة الاتفاق على العقد الجديد و الأجرة الجديدة أقل عن الأولى و ذلك راجع إلى:

---

[1] – بن تيفراوين نوال، زقان وهيبة، النظام القانوني لعق الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013، ص57.

[2] – نادر عبد العزيز شافي، مرجع سابق، ص378.

[3] – بخيت عيسى، مرجع سابق، ص124.

[4] – جربوعة منيرة، الطبيعة القانونية لعقد الاعتماد الإيجاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق سعيد حمدين، ص558.

[5] – خدروش الدراجي، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في قانون الأعمال، جامعة منتوري ، قسنطينة، 2009، ص163.

- المستأجر خلال الفترة الأولى قد سدد الجزء الأكبر من ثمن الأصل المؤجر من خلال أقساط الإيجار التي دفعها.
- قد اختلف أساس حساب الأجرة عند تجديد العقد، فأساس تحديدها في العقد الأول كان تكلفة الأصل الإجمالي (ثمن الشراء، تكاليف البناء، النفقات، المصاريف، تحقيق هامش ربح مرضي...)[1]، أما أساس العقد الجديد هو استرداد القيمة المتبقية من ثمن الأصل، فمن العدل تخفيض القيمة الإيجارية و إعطاء المستأجر فرصة ثانية للإنتفاع بالأصل و بالتالي تخفيض شروط التجديد.[2]

الفرع الثاني: تحرير و إشهار تجديد عقد الاعتماد الإيجاري

بعد إتمام المستأجر للإجراءات الأولية المتعلقة بتجديد عقده الإيجاري للأصل المؤجر لابد من القيام من إفراغ العقد في قالب رسمي و هذا عن طريق تحرير تجديد العقد (أولا)، و من ثم يجب إشهار هذا العقد المجدد ليأخذ الصبغة القانونية للإحتجاج به عند الحاجة (ثانيا)، و في حالة عدم إشهار عقد الاعتماد الإيجاري المجدد فإن ذلك سيترتب عنه جزاء كنتيجة عن تخلف هذا الإشهار (ثالثا).

أولا: تحرير تجديد عقد الاعتماد الإيجاري

بتفحص الأمر 96-09 لم نجد ما يدل على وجوب إفراغ هذا العقد في شكل معين وعليه نقول أن عقد الاعتماد الإيجاري هو من عقود الرضائية باعتبار أن الشكلية يجب لفرضها وجود نص صريح و من ثم لا تعتبر الكتابة سواء رسمية أو عرفية ركنا من أركان هذا العقد.

---

1 - Smaili Nabila, Pratique De Crédit-bail, Analyse De La Situation Algérienne, Mémoire en vue d'obtention du Déplume de Magistère, Université « Mouloud Mammeri » De Tizi – Ouzou, 2010-2011, p27.

2 – عصماني فطة، آدم حكيمة، عقد الاعتماد الإيجاري و دوره في تمويل المشروعات الاقتصادية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الداخلي، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2013، ص47.

ولكن بالرجوع إلى نص المادة 6 من الأمر المتعلق بالاعتماد الإيجاري: "**تخضع عمليات الاعتماد الإيجاري إلى إشهار، تحدد كيفياته عن طريق التنظيم**" والتي يستفاد منها أن كتابة هذا العقد هي من المفترضات الضرورية للتمكن من إشهاره وتسجيله للاحتجاج به في مواجهة الغير إذ أنه بدون كتابته لا يتصور أن يكون له وجود قانوني.[1]

و الكتابة في هذه الحالة هي وسيلة لإثبات العقد، خاصة أن العقد يحتوي شروطا تفصيلية كثيرة يستحسن عدم تركها و تدوينها، كمدة العقد و تشعب الالتزامات و تشابكها ولكن لا يشترط أن تكون كتابة العقد رسمية، بل يكفي أن تكون كتابة عادية تحول دون إثارة إشكالات ومنازعات حول مضمون شروط العقد[2] و هذا تفاديا للمنازعات المستقبلية.

ثانيا: إشهار عقد الاعتماد الإيجاري المجدد

إن الهدف الأساسي من إشهار أي عقد هو إعلام الغير بوجوده وعادة ما تخضع العقود ذات الأهمية للإشهار كالعقود التي يكون محلها عقار و الشركات التجارية وبعض المنقولات ذات الطبيعة الخاصة كالمحلات التجارية...الخ.

ولما كان عقد الاعتماد الإيجاري ذو أهمية في الحياة الاقتصادية فقد فرض المشرع شهره من اجل إعلام الغير بطبيعة وضع يد المستأجر على الأصل المؤجر حتى لا يتعامل معه على أساس أنه المالك من اجل الحفاظ على حقوق المؤجر باعتباره مالكا وبالتالي لا يخرج من الضمان العام لدائنيه و لا يدخل ضمن الضمان العام لدائني المستأجر.[3]

---

[1]– ليلى بعتاش، عقد الاعتماد الإيجاري، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 33، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة باتنة، جوان 2010، ص223.

[2]– جوادي سيهام، غزو ليندة، نهاية عقد الاعتماد الإيجاري في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص القانون العام للأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017، ص25.

[3]– عبد الرحمان السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي طبقا للقانون 95 لسنة 1995، دار النهضة العربية، د ط، ص85.

كما يحمي الإشهار المستأجر في حالة تصرف المؤجر في الأصل المؤجر حيث يكون حق المستأجر نافذا في مواجهة المتصرف إليه، و لا يحق للمستأجر التنازل عن الأصل المؤجر أو تأجيره أو تعديله أو نقله للغير[1].

والمشرع الجزائري حذا حذو المشرع الفرنسي فأخضع عقود الاعتماد الإيجاري للمنقولات لإجراءات تختلف عن عقود الاعتماد الإيجاري للعقارات، فبمقتضى المادة 3/2 من المرسوم التنفيذي رقم 90/06 المحدد لكيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة و التي نصت على: " **يكلف المركز الوطني للسجل التجاري لضمان الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة والاعتماد الإيجاري المتعلق بالمحلات التجارية والمؤسسات الحرفية في مفهوم المادتين 7 و9 بما يأتي:**

مسك هذه السجلات و اطلاع الجمهور عليها تحت السلطة المباشرة لأعوان الملحقات المحلية للمركز والتنظيم بذلك"[2]، فوفقا لهذه المادة كل ما يدخل في تعريف المنقول سواء كانت معدات أو آلات وكذا المؤسسات الحرفية والمحلات التجارية يجب أن يخضعوا للشهر، بحيث يكلف المركز الوطني للسجل التجاري بضمان مسك السجل العمومي المتعلق بإشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولات (الأملاك المنقولة والقواعد التجارية) لهذا الغرض على المؤجر الاقتراب من الفرع المختص للمركز الوطني للمسجل التجاري المختص إقليميا للقيام بإجراء التسجيل مع تقديم نسختين من عقد الاعتماد الإيجاري، ويتم القيد طبقا لما جاء في المادة 3 فقرة 2 في أجل 30 يوما ابتداءا من يوم إبرام العقد.

---

[1] - BERBAR Lynda, BOUTAKHEDMIT Zahia, Mise en place du crédit bail : démarche et procédure dans le cadre de financement des investissements Cas du centre d'affaire SGA Bejaia, Mémoire de fin de cycle En vue de l'obtention du diplôme de Master en Finance et Comptabilité, Option : Comptabilité, Contrôle et Audit, Université Abderrahmane Mira de Bejaïa, Année 2012/ 2013, p44.

[2] – المرسوم التنفيذي رقم 90/06، مؤرخ في 20 فيفري 2006، يحدد كيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، ج.ر عدد 10 صادر بتاريخ 26 فيفري 2006، ص25.

– يوجد جدولان تقوم بتقديمهما الفروع المحلية للمركز الوطني للسجل التجاري المستوفاة قانونا بعد التأكد من مطابقة الوثائق المقدمة ويتسرع المأمور في تسجيل الاعتماد الإيجاري في السجل المفتوح لهذا الغرض على مستوى مقر الفرع.

أما بالنسبة إلى عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة (العقارية) من خلال نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 06-91 المؤرخ في 20 فبراير 2006 و التي جاء فيها: "**يتعين على المؤجر أن يقوم بنشر كل عقد إيجاري للأصول غير المنقولة المذكورة في المادة 02، لدى المحافظة العقارية التابع له العقار المعني بعملية الاعتماد الإيجاري**"، يستفاد أنها تخضع إلي النشر لدى المحافظة العقارية التابع لها محل العقد مع مراعاة الآجال المنصوص عليها في التشريع المعمول به مع ضرورة إرفاق نسخة من عقد الاعتماد محررة لدى موثق مدون فيها تاريخ إبرام العقد و تحديد المستفيد منه ومدة العقد كذلك المعدل الإجمالي للمبالغ الواجب تسديدها والتاريخ الأقصى لتبليغ خيار الشراء عند الاقتضاء.[1]

ثالثا: : جزاء تخلف شهر عقد الاعتماد الإيجاري المجدد

إن الغاية من قيد عقد الاعتماد الإيجاري في السجل الخاص من طرف أعوان ملحقات المركز الوطني للسجل التجاري تكمن في إعلام الأشخاص بإبرام العقد، و لذلك أجازت المادة 2 في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي 90/06 المتعلق بشهر عقود الإيجار التمويلي للمنقولات تمكين الجمهور من الإطلاع عليها تحت السلطة المباشرة لأعوان الملحقات المحلية للمركز الوطني للسجل التجاري، و بذلك يستطيع الغير الوقوف على ما يكون لشركة التأجير التمويلي من حق ملكية المنقول محل عقد التأجير الذي تم إشهاره[2].

إن ما يترتب على عدم شهر عقد الاعتماد الإيجاري للمنقول هو عدم نفاذ حق ملكية المؤجر التمويلي في مواجهة الغير (دائني المستأجر أو خلفه الخاص الذي تلقى المنقول بعوض ما لم يقم الدليل على علم هؤلاء بوجود هذه الحقوق المقررة)، ففي حالة إفلاس المستأجر

[1] – بعتاش ليلى، مرجع سابق، ص224.

[2] – بخيت عيسى، مرجع سابق، ص80.

التمويلي وكان المؤجر التمويلي لم يقم بإجراءات شهر عقد الاعتماد الإيجاري للمنقول، فإن ذلك سيؤدي به حتما على عدم تمكنه من استرداد الأصل المؤجر من التفليسة، أما في حالة العقار فإن الجزاء يتمثل في عدم نفاذ العقد في مواجهة الغير دون أن يمس بالحقوق العينية المقررة للمؤجر التمويلي على العقار المؤجر.

المطلب الثالث: آثار تجديد عقد الاعتماد الإيجاري

عندما يتم تجديد عقد الاعتماد الإيجاري فإنه يترتب عليه جملة من الالتزامات لكونه من العقود الملزمة لجانبين، فهو يرتب التزامات متقابلة في ذمة طرفي العقد، بحيث يمثل بعضها حقوقا لأحد الطرفين و يقابله التزامات الطرف الآخر، و بالتالي كل طرف من طرفي العقد يعرف ما له من حقوق وما عليه من واجبات وهذا من أجل تقليل حجم الخلافات التي قد تنشأ بين الطرفين من هذا العقد، و هذا ما حرص عليه المشرع الجزائري الذي نظم التزامات أطراف عقد الاعتماد الإيجاري في الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري وبالضبط المادة 17 منه و التي نصت على جواز إدراج شرط في العقد، وهذا عن طريق اتفاق يمنح بمقتضاه المستأجر للمؤجر تأمينا أو ضمانا عينيا وهذا لضمان الوفاء بأقساط الإيجار في حالة ما إذا لم يكتفي المؤجر بالضمان الجوهري المقرر له بمناسبة احتفاظه بملكية الأصل المؤجر، و ما تجدر الإشارة إليه أن تجديد عقد الاعتماد الإيجاري يشترط أهلية المتعاقدين وقت إبرامهما لعقد التجديد إذ لا تكفي الأهلية التي كان يمتاز بها المتعاقدين عند إبرامهما للعقد الأصلي لكون أن الأهلية قد يطرأ عليها عيب من العيوب التي تفقد أهلية التعاقد.

إن تجديد عقد الاعتماد الإيجاري تنشأ عنه كأي عقد من العقود عدة آثار و المتمثلة في :

الفرع الأول: الآثار الناتجة عن تجديد العقد بالنسبة للمؤجر

- إن المؤجر و نتيجة احتفاظه بالأصل المؤجر طيلة مدة العقد الجديد الناتج عن تجديد العقد، فإنه يظل المالك الوحيد له رغم تسليمه إلى المستأجر الذي يعتبر مجرد حائز عرضي

له بحيث لا يستطيع المستأجر التمويلي التخلي عن هذه الحيازة للغير[1]، ذلك أن المؤجر بصفته المالك الوحيد لهذا الأصل المؤجر ما يعطيه الأحقية في التصرف و الاستعمال و الاستغلال للأصل المؤجر موضوع العقد، و يمكن المستأجر التمويلي فقط من الانتفاع بالمال المؤجر خلال المدة المتفق عليها.

- تمتع المؤجر بكافة الحقوق المترتبة عن حق الملكية بحيث نجد أن المادة 19 من الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري تنص على: "**يبقى المؤجر صاحب ملكية الأصل المؤجر خلال كل مدة عقد الاعتماد الإيجاري... و يستفيد المؤجر من كل الحقوق القانونية المرتبطة بحق الملكية...**".

- تلتزم الشركة المؤجرة بتمكين المستفيد من الانتفاع بالأصل المؤجر، و هو التزام إيجابي يتضمن صيانة الأصل المؤجر من طرف المؤجر و ضمان عدم التعرض للمستفيد و ضمان ما قد يتعرض له المال المؤجر.

- إعفاء الشركة المؤجرة بصفة مطلقة من كل مسئولية تنشأ عن أية إعاقة قد يواجهها المستفيد بصدد استعماله للأصل المؤجر و ذلك بالنص على أن شركة التأجير التمويلي لا تلتزم بالضمان في حالات تهالك المال أو تشغيله المعيب أو نقص عوائده الناشئة عن عبث يصيبه.[2]

- الدارج في القواعد العامة أن الأصل المؤجر إذا هلك لسبب ليس للمستأجر يد فيه، فإن تبعات الهلاك ترجع على المالك وهذا طبعا في حالة الهلاك الكلي، أما في الهلاك الجزئي فإنه يقع التزام على عاتق المؤجر بإصلاح العين المؤجرة من أجل الاستمرار في العقد، وفي حالة حدوث العكس فيحق للمستأجر طلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار.[3]

---

[1] - عبد المنعم حافظ السيد، عقد التأجير التمويلي الدولي-دراسة تحليلية مقارنة في القانون الدولي الخاص، دار الفكر الجامعي، الأسكندرية، 2010، ص355.

[2] - قدري عبد الفتاح الشهاوي، مرجع سابق، ص69.

[3] - بن نوي صالح، شرط الاحتفاظ بالملكية في عقد الاعتماد الإيجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع عقود و مسؤولية، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، 2017-2018، ص51.

- الالتزام بعدم إلحاق أي سبب يحول دون انتفاع المستأجر بالأصل المؤجرة، و بعدم إحداث للأصل المؤجر أو لملحقاته أي تغيير يقلل من هذا الانتفاع.

الفرع الثاني: الآثار الناتجة عن تجديد العقد بالنسبة للمستأجر

- يتمتع المستأجر بحق الانتفاع بالأصل المؤجر بمقتضى عقد الاعتماد الإيجاري خلال المدة التعاقدية و هذا ابتداء من تاريخ تجديد العقد.

- التزام المستأجر بدفعه للمؤجر الأقساط المتفق عليها مقابل حق الانتفاع بالأصل المؤجر و في التواريخ المتفق عليها، كما يلتزم المستأجر كذلك بالحفاظ على الأصل المؤجر وصيانته.

- الالتزام باستعمال الأصل المؤجر حسب ما وقع الاتفاق عليه و بطريقه مطابقة للغرض الذي تأجيره من أجله، حيث يتم تحديد كيفية الاستعمال و غيرها من الشروط التي يراها المؤجر ضرورية[1]، و ذلك قصد الحفاظ على الأصل المؤجر بحالة جيدة.

- الالتزام بإشعار المؤجر فورا بكل أمر يستدعي تدخله بصفته صاحب الملكية و الذي من شأنه أن ينقص من انتفاع المستأجر بالأصل المؤجر أو أن ينقص من قيمته التجارية.

الفرع الثالث: الآثار القانونية المترتبة لتجديد العقد في مواجهة الغير

-إن حق الملكية الثابت لدى المؤجر التمويلي من شأنه أن يؤدي دور المحافظة على حقوق المؤجر من خلال حجيته في مواجهة الغير، فحق الملكية من الحقوق العينية الأصلية للمؤجر و يعد ضمانا فعالا في الحفاظ على الأموال المستثمرة في مجال التأجير التمويلي، و بالتالي عدم مطالبة دائني المستأجر بحقوقهم و التي قد تعود على الأصل المؤجر من أجل استيفاء الدين أو التنفيذ عليه على أساس أن ملكية الأصل المؤجر تعود للمؤجر الذي ظل محتفظا بها طيلة مدة الإيجار التمويلي[2].

[1] - عبد الرحمان قرمان، مرجع سابق، ص113

[2] - عبد المنعم حافظ السيد، مرجع سابق، ص563.

- اتجهت بعض التشريعات إلى اشتراط شهر عقد الاعتماد الإيجاري حتى يمكن الاحتجاج بحقوق المؤجر التمويلي على الغير، لأن المقصود من ذلك هو إعلام الغير بوجود الأصل المؤجر في حيازة المستأجر بصفته هذه و ليس بصفته مالكا له، و كذلك لحماية المتعاملين مع المستأجر.

إن عقد الاعتماد الإيجاري الذي تم تجديده لفترة أخرى يعد عقدا جديدا و هو ما يمنح للمستأجر التمويلي عند نهاية مدة العقد الحق في الخيارات الثلاث التي كانت ممنوحة له في العقد الأصلي، وهي إما شراء الأصل محل العقد، أو تجديد العقد لفترة أخرى، أو رد الأصول المؤجرة إلى المؤجر التمويلي.

المبحث الثاني: رد الأصول المؤجرة عند نهاية عقد الاعتماد الإيجاري

إذا انتهت المدة غير القابلة للإلغاء من عقد الاعتماد الإيجاري دون أن يختار المستأجر شراء الأصل المؤجر أو إعادة التأجير لمدة أخرى، فإنه يتحتم على المستأجر أن يرد الأصل المؤجر إلى شركة الاعتماد الإيجاري كونه ليس بحاجة إليه، و هذا طبقا لما نصت عليه المادة 36 من الأمر 96-09، و بهذا تنتهي العلاقة الرابطة بين المؤجر والمستأجر، فالالتزام برد الأصول المؤجرة هو التزام معلق على شرط واقف و هو عدم رغبة المستفيد (المستأجر) في إعمال خياره بشراء المال المؤجر، وبالتالي عدم الاستفادة من الوعد بالبيع من جانب المؤسسة المالية المؤجرة، لذلك في هذا المبحث سوف نتطرق إلى الأساس القانوني لرد الأصل المؤجر (مطلب أول)، ومن ثم إلى الأحكام العامة لرد المستأجر للأصول المؤجرة (مطلب ثاني)، لنعرج في الأخير على الآثار القانونية المترتبة عن رد الأصول المؤجرة (مطلب ثالث).

المطلب الأول: الأساس القانوني لرد الأصول المؤجرة

إن المشرع الجزائري و من خلال الأمر 96-09 في مادته 16 الفقرة الثالثة[1]، أعطى حق رد الأصول المؤجرة من طرف المستأجر إلى المؤجر التمويلي في حالة عدم استعماله خيار شراء الأصل المؤجر أو تجديد العقد عند نهاية مدة الاعتماد الإيجاري الأول.

نصت المادة 36 الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري على ما يلي: " **يجب على المستأجر عند انقضاء مدة الإيجار، في حالة ما لم يقرر الخيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه أو في حالة عدم تجديد الإيجار، أن يرد الأصل المؤجر على حالة اشتغال و استعمال توافق حال أصل مماثل وحسب عمره الاقتصادي.**

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

كما نصت المادة 39 في فقرتها 14 على الآتي: "**الالتزام باسترجاع الأصل المؤجر في التاريخ المتفق عليه إذا لم يقرر المستأجر حق الخيار بالشراء**"

و يتوافق هذا على ما تنص عليه القواعد العامة بخصوص رد الأصول المؤجرة عند نهاية مدة العقد بين طرفي العقد و هذا من خلال ما نصت عليه المادة 502 من القانون المدني الجزائري.[2]

أما في التشريعات المقارنة فقد نصت على هذا الخيار المادة 20 من قانون التأجير التمويلي المصري رقم 95 لسنة 95 المعدل و المتمم بالقانون 16 لسنة 2001 بقولها: "**عند انقضاء العقد بسبب فسخه أو لأي سبب آخر، دون تجديده و دون شراء المستأجر للمال، يلتزم**

---

[1]- المادة 16 فقرة 3 من الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري تنص على ما يلي:" **و إما أن يرد الأصل المؤجرة**".

[2] - تنص المادة 502 من القانون المدني 75/59 المعدل و المتمم على : "**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 الإيجارية للعين و باعتبار ما لحق المؤجر من ضرر**"

المستأجر أو ورثته أو باقي الشركاء أو أمين التفليسة أو المصفي بحسب الأحوال بأن يسلم إلى المؤجر الأموال المؤجرة بالحالة المتفق عليها في العقد..."

كما نصت المادة 19 من قانون التأجير التمويلي الأردني رقم 16 لسنة 2002 على ما يلي: "**إذا انفسخ العقد أو أنقضت مدته و لم يمارس المستأجر خياره في تملك المأجور خلال هذه المدة (متى تم النص عليه) فإنه يلتزم بتسليم المأجور إلى المؤجر دون تأخير و بالحالة المبينة في العقد، وفي حالة تصفية المستأجر (شركة) أو شهر إفلاسه (باعتباره تاجر و أيضا إعساره إذا كان ليس بتاجر) يلتزم بهذا التسليم المصفي أو وكيل التفليسة (بحسب الأحوال)**"[1].

و على ضوء هذا التحديد يلتزم المستأجر برد الأموال المؤجرة إلى المؤجر في حالة عدم إعماله لخيار تملك الأصل المؤجر أو تجديد العقد و إلا لزمه التعويض عن التأخير أو عن عدم ردها لأن احتفاظه بهذه الأموال لا يستند إلى سبب قانوني ما لم تتوافر شروط حق الحبس.

المطلب الثاني: الأحكام العامة لرد المستأجر للأصول المؤجرة

يلتزم المستأجر برد المال المؤجر إلى شركة التأجير التمويلي، وتنتهي بذلك العلاقة العقدية التي تربط الطرفين على أنه يجب على المستأجر أن يرد المال المؤجر بالحالة والشروط المتفق عليها في العقد، و إلا اعتبر خائنا للأمانة إذا كان امتناعه دون حق[2]، و بالرجوع إلى أحكام المادة 39 من الأمر 96-09 على أن المستأجر ملزما برد الأصل المؤجر في التاريخ المتفق عليه إذا لم يقرر المستأجر حق الخيار بالشراء.

و تجدر الإشارة إلى أن المادة 44 من ذات الأمر نصت على أنه:"...، **يتعين على المستأجر إعادة الأصل المؤجر خال من أي شاغل للمكان و دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء**"، كما نجد أن المستأجر يتحمل جميع النفقات و المصاريف اللازمة لتسليم الشيء

[1] – محمد عايد الشوابكة، مرجع سابق، ص 241.

[2] – زياد أبو حصوة، مرجع سابق، ص188.

إلى المؤجر، و يكون لهذا المؤجر الحرية الكاملة في التصرف في الشيء محل العقد بعد استرداده[1]، و سنوضح في هذا المطلب كيفية رد الأصول المؤجرة في الفرع الأول، أما في الفرع الثاني سنتطرق إلى جزاء الإخلال بعد رد الأصول المؤجرة، و أخيرا إلى المحكمة المختصة في حالة الإخلال بالالتزامات من طرف المستأجر.

الفرع الأول: رد المستأجر للأصول المؤجرة

عند نهاية عقد الاعتماد الإيجاري و باعتباره عقدا مؤقتا بطبيعته، فإن المستأجر يصبح ملزما برد الأصل المؤجر في حال عدم إعماله لخيار الشراء، أو عدم طلب تجديد العقد لفترة أخرى، و هذا ما نصت عليه المادة 01/36 من الأمر 96-09 فيما يتعلق بالأصول المنقولة، أما فيما يخص رد الأصول العقارية فنصت عليها المادة 39 في فقرتها الأخيرة من ذات الأمر، ذلك أن المادة 502 من القانون المدني توجب على المستأجر رد العين المؤجرة عند نهاية مدة الإيجار و إلا عد المستأجر مخلا بالتزاماته، و هذا ما يتطابق مع نص المادتين سالفتي الذكر من الأمر 96-09.

و مع أن هذا الالتزام تقرره حتى القواعد العامة المنظمة لعقد الإيجار العادي، إلا أن الأحكام الخاصة بالاعتماد الإيجاري نصت و أكدت عليه بأحكام خاصة، *و يتفق* الفقه القانوني على أن التزام المستفيد هنا هو التزام بتحقيق نتيجة و ليس التزام ببذل عناية، و عليه وجب على المستفيد هنا هو أن يرد الأصل و بشكل كامل مع جميع ملحقاته كما لا يجوز أن يرد شيئا بديلا عنه[2].

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

[1] - زياد أبو حصوة، المرجع السابق، ص189.

[2] - هشام بن الشيخ، مرجع سابق، ص287.

أولا: حالة الأصل المؤجر عند رده إلى المؤجر

يشترط عند رد الأصل المؤجر إلى المؤجر أن يكون بحالة جيدة، كما يجب على المستأجر أن يرد هذا المال على اشتغال و استعمال توافق حالة أصل مماثل و حسب عمره الاقتصادي[1]، وقد جاء هذا في نص المادة 01/36 من الأمر 96-09 و المتعلقة بالأصول المنقولة، في حين لم يرد نص مثل هذا فيما يتعلق بالأصول العقارية و هو أمر منطقي بسبب طبيعتها، فالمستأجر يتحمل المسؤولية فيما إذا أصابها تلف أو هلاك، إلا أنه جاء النص على هذه المسألة في القواعد العامة[2]، و التي ألزمت المستأجر برد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمها و هذا وفقا لنص المادة 503 في فقرتها الأولى من القانون المدني الجزائري و عليه يقوم بتحرير محضر يبين فيه حالة العين المؤجرة عند الرد، فإذا تم الرد دون محضر تسليم، فإنه يفترض أن المستأجر قد تسلم العين المؤجر في حسنة ما لم يثبت العكس و هذا ما نصت عليه المادة 503 في فقرتها الثانية من القانون المدني الجزائري[3].

و تدرج بعض الشركات الممارسة لنشاط الاعتماد الإيجاري ضمن عقودها النموذجية شروطا تبين الحالة التي يجب أن تكون عليها الأصول المؤجرة عند ردها في نهاية عقد الاعتماد الإيجاري، كما قد تسمح هذه الشروط بالاستعانة بخبراء لتقييم و معاينة حالة الأصول المؤجرة و التأكد من مدى صلاحيتها، فإذا تبين أن هذه الأصول كانت في حالة استهلاك غير عادي أو غير مألوف التزم بدفع تعويض مالي.[4]

و يكون لشركة الاعتماد الإيجاري بمجرد استرجاعها للمال المؤجر مطلق الحرية في التصرف فيه، فيجوز لها تأجيره أو بيعه، و لا يكون للمستفيد (المستأجر) أي حق عليه، إذ

---

[1] – حوالف عبد الصمد، مرجع سابق، ص127

[2] – بلهامل هشام، مرجع سابق، ص131.

[3] – نصت المادة 03/502 من القانون المدني على أنه : **"المستأجر مسؤول عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه".**

[4] – هشام بن الشيخ، مرجع سابق، ص287-288.

تعتبر الشركة المؤجرة حرة في تصرفاتها ببيع المال أو إعادة تأجيره لشخص آخر باعتبارها مالكة له منذ البداية.[1]

ثانيا: كيفية رد الأصل المؤجر:

يكون رد العين المؤجرة إما فعليا أو حكميا، حيث أن تنفيذ المستأجر لالتزامه برد الأصل المؤجر يكون بوضعه تحت تصرف المؤجر، فيتمكن هذا الأخير من وضع يده عليها و الانتفاع بها دون عائق، و هذا ما يسمى بالرد الفعلي، و لكن يختلف الرد الفعلي باختلاف طبيعة الأصل المؤجر، فإذا كان الأصل المؤجر منقولا فإن الرد يتم غالبا بمناولة المؤجر يدا بيد[2]، أما إذا كان الأصل المؤجر عقارا يكون الرد فعليا بوضع الأصل العقاري المؤجر تحت تصرف شركة الاعتماد الإيجاري و هذا بعد إخلائه و تسليم المفاتيح[3].

أما بالنسبة لرد العين حكميا أو معنويا فيكون المستأجر موفيا بالتزامه بالرد بالرغم من عدم انتقال العين إلى المؤجر، كأن تنتهي مدة الإيجار و تبقى العين تحت تصرف المستأجر بصفته وديع أو مستعير و ليس بصفته مستأجر[4]، أو يمكن أن يتم الرد بشكل حكمي في الصورة التي يقوم فيها المؤجر بتأجير الأصل المؤجر لمستأجر جديد، فيسلم المستأجر الأول الأصل للمستأجر الثاني، مما يجعل قبض المستأجر الجديد للأصل تسلما فعليا بالنسبة لعقد الإيجار الجديد، و ردا حكميا بالنسبة لعقد الإيجار القديم[5]، و يتم تحرير محضر استلام يبين فيه حالة الأصل المؤجر عند رده، و إذا تم رد الأصل المؤجر دون محضر استلام أو بيان وصفه فإنه يفترض أن المؤجر قد تسلم العين المؤجرة في حالة حسنة ما لم يثبت العكس.

---

[1] – نوال قحموس يامي، مرجع سابق، ص212.

[2] – بلهامل هشام، مرجع سابق، ص132.

[3] – هشام بن الشيخ، المرجع السابق، ص288.

[4] – عباس لعبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع، الإيجار، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، دون بلد نشر، 2009، ص303.

[5] – بلهامل هشام، المرجع نفسه، ص133.

ثالثا: زمان و مكان الرد للأصل المؤجر:

يكون المستأجر ملزما برد الأصل المؤجر عند انتهاء العقد و ذلك بانقضاء مدته، في حالة عدم إعماله لخيار الشراء أو طلب التجديد و هو ما نصت عليه المادة 14/39 من الأمر 96-09 و يكون موعد الرد في اليوم الموالي لانتهاء مدة الإيجار المحددة في العقد، و إذا صادف هذا اليوم إجازة رسمية امتد ميعاد الرد إلى اليوم الموالي للإجازة الرسمية هذا في حالة ما لم ينص العقد على ميعاد آخر لرد المال المؤجر، ومن المقرر أن المستأجر هو الذي يتحمل تكاليف رد المال المؤجر.[1]

و يتم رد الأصل المؤجر في المكان الذي اتفق عليه، فإذا تخاف الاتفاق و هو أمر نادر في عقد الاعتماد الإيجاري، ففي المكان الذي يقضي به العرف، و إلا فإنه تطبق القواعد العامة في هذا الصدد، وهي نفسها المقررة بالنسبة لمكان الالتزام بالتسليم[2]، وهو ما نصت عليه 282 من القانون المدني و التي تنص على أنه: "**إذا كان محل الالتزام شيئا معينا بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجودا فيه وقت نشوء الالتزام ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك...**".

فإذا كان الأصل المؤجر عقارا، وجب رده في مكان العقار، أما إذا كان منقولا فيجب رده في المكان الذي كان موجودا فيه وقت نشوء الالتزام بالرد أي وقت إبرام العقد، أما إذا عين مكان وجوده في العقد ، أما ذا كان عين مكان وجوده في العقد وجوده في العقد، وجه رده في هذا المكان ما لم يتفق المتعاقدان على مكان آخر.[3]

---

[1] – حوالف عبد الصمد، مرجع سابق، ص127.

[2] – بلهامل هشام، المرجع السابق، ص134.

[3] – عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني – العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار و العارية، دار إحياء التراث الفردي،ج6 ، المجلد الأول، بيروت، ص610.

الفرع الثاني: جزاء الإخلال بعدم رد الأصل المؤجرة

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

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

أولا: التنفيذ العيني على الأصول المؤجرة غير المنقولة

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

---

[1] – زيوش مبروك، الاحتفاظ بملكية المنقول المادي في عقد الاعتماد الإيجاري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص القانون الخاص، جامعة منتوري قسنطينة، 2008، ص79.

[2] – نادر عبد العزيز شافي، مرجع سابق، ص386.

[3] – بلهامل هشام، مرجع سابق، ص135-136.

[4] – حوالف عبد الصمد، مرجع سابق، ص128

وما يمكن استخلاصه من المادة 44 في فقرتها الثالثة سالفة الذكر أن المشرع الجزائري منح المؤجر إمكانية اللجوء إلى القضاء المستعجل من أجل استرداد الأصول المؤجرة و التي تكون في حالة الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة فقط دون الأصول المنقولة، أما بالنسبة للجهة القضائية التي يمكن فيها رفع دعوى الإخلاء للأصول غير المنقولة هي المحكمة المختصة إقليميا إعمالا بنص المادة 44 المذكورة أعلاه.[1]

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

---

[1] – دايخة هجيرة، شعبان ليدية، إلتزام المستأجر التمويلي برد الأصول المؤجرة عند نهاية العقد، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص: القانون العام للأعمال، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، 2018/2017، ص37.

[2] – حوالف عبد الصمد، مرجع سابق، ص128.

[3] – بخيت عيسى، مرجع سابق، ص56.

[4] – حوالف عبد الصمد، المرجع نفسه، ص129.

على المسؤولية المدنية في تعويض الأضرار التي لحقت المؤجر من جراء تأخر في رد الأصل المؤجر دون توافر أركان المسؤولية الجنائية[1].

و تتلخص أركان جريمة خيانة الأمانة في:

1- الركن الشرعي لجريمة خيانة الأمانة

يعتبر الركن الشرعي من العناصر المهمة جدا في تحديد الجريمة أو الفعل المجرم، إذ أن عدم توفر هذا الركن يجعل الفعل في نطاق **الأ**فعال المباحة.

ويقصد بالركن الشرعي للجريمة الصفة غير المشروعة للفعل، وهذه الصفة خلقها نص التجريم الواجب التطبيق على الفعل بشرط ألا يكون هناك سبب من أسباب الإباحة، و لكي يوصف الفعل بعدم المشروعية لا بد أن يخضع لنص التجريم وهو النص القانوني الوارد في قانون العقوبات أي أنه نص جنائي مكتوب.[2]

2- الركن المادي لجريمة خيانة الأمانة:

لا تقوم الجريمة كما نص عليها القانون ويترتب عليها عقاب إلا بتوفر الركن المادي لها الذي يمثل الفعل الإجرامي، ذلك أن القانون لا يعتبر إلا بالأفعال الظاهرة المنتجة لأثارها، والفعل المادي في جريمة خيانة الأمانة قد يتخذ إحدى الصور الثلاث وهي: الاختلاس، التبديد، والاستعمال ، ويلزم لاكتمال الركن المادي أن ترتكب أحد هذه الأفعال إضرارا بمالك الشيء أو صاحبه أو واضع اليد عليه.[3]

3- الركن المعنوي لجريمة خيانة الأمانة:

وهو سوء نية المستأجر التمويلي، أي يمتنع عن رد الأصل المؤجر إراديا، ويمكن استخلاص القصد الجنائي من الظروف ومن ملاحظة فعل الاختلاس، وهنا يجوز الذكر بأن الخلل

---

[1] - بلهامل هشام، مرجع سابق، ص136-137.

[2] - دايخة هجيرة، شعبان ليدية، مرجع سابق، ص48

[3] - دايخة هجيرة، شعبان ليدية، المرجع نفسه، ص49.

المالي الذي يمكن أن يصيب المستأجر التمويلي ويؤدي به إلى التخلف عن تسديد الأجرة، يمكن أن يكون دليلا على سوء نيته[1]،

وهذا يعني توفر القصد الجنائي(سوء النية) لخيانة الأمانة من خلال توجيه قصده وتبنيه للتبديد أو اتفاق أو عدم التقيد بتعليمات المالك و الاستيلاء على ما أؤتمن عليه، و النية هي قصد الفعل وتعمده بإرادة حرة مدركة واعية[2].

ثانيا: التعويض

إذا أخل المستأجر بالتزامه برد الأصل المؤجر أو تأخر في رده أو برده ناقصا أو تالفا، أو برده في غير المكان الذي يجب فيه الرد أو بعدم استيفاء ما يجب للرد من إجراءات، كان للمؤجر أن يطالب بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب الإخلال الواقع من المستأجر[3].

بالرجوع إلى القواعد العامة المنصوص عليها في المادة 119 من القانون المدني الجزائري و التي تنص على: "في العقود العامة الملزمة لجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه، جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذاره المدين أن يطلب بتنفيذ العقد أو بفسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك"، و يقدر التعريض بمقدار الضرر الذي أصاب المؤجر طبقا للقواعد العامة.

كما تلزم القواعد العامة في عقد الإيجار في المادة 502 من القانون المدني الجزائري المستأجر على رد العين المؤجرة إلى صاحبها بمجرد انتهاء مدة الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده دون وجه حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الإيجارية للعين[4]، بحيث يمكن أن تكون هذه الأجرة مساوية للأجرة الحقيقية في العقد أو أعلى أو أقل منها، و تعد أجرة المثل هنا تعويضا لا أجرة، كما يشمل تعويضا إضافيا عما لحق المؤجر من خسارة

---

[1] – وانجلي ديهية، محالبي ميليسة، المرجع السابق، 43.

[2] – جوادي سيهام، غزو ليندة، المرجع السابق، ص 36.

[3] – عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص611.

[4] – نوال قحموس يامي، مرجع سابق، ص212.

أو ما فاته من ربح[1]، وما دام لم يعالج الأمر 96-09 هذا الموضوع، فما على الشركة المؤجرة في حالة امتناع أو تأخر المستفيد (المستأجر) عن رد المال محل عقد الاعتماد الإيجاري بعد حصولها على أمر على ذيل عريضة صادر عن قاضي الاستعجال إلا المطالبة بالتعويض أمام الجهة القضائية المختصة (قاضي الموضوع) نتيجة الضرر الذي أصابها من جراء الامتناع أو التأخر في الرد[2].

المطلب الثالث: الآثار القانونية المترتبة عن رد الأصول المؤجر للمؤجر

-يكون لشركة الاعتماد الإيجاري مطلق الحق في التصرف بالأصول موضوع عقد الاعتماد الإيجاري بعد استردادها، فيجوز لها أن تؤجرها أو تبيعها وفي المقابل لا يكون للمستأجر أي حقوق على أقساط الأجرة في الإيجار الجديد أو في ثمن بيعها وتستقل شركة الاعتماد الإيجاري بنتائج تصرفها باعتبار أنها كانت مالكة للأصول التي استردتها منذ البداية.[3]

-باسترداد شركة الاعتماد الإيجاري للأصل المؤجر في نهاية العقد تكون قد حققت الغاية من احتفاظها بالملكية كضمان وتمكنت من تمويل المستأجر الذي لم تكن له السيولة الكافية لشراء الأصل، الذي تمكن منه من خلال عقد الاعتماد الإيجاري، كما كان لشركة الاعتماد الإيجاري ومن خلال تأجيرها للأصل وفضلا عن استرداده أن تغطي قيمة شرائه وتحصل على هامش ربح.

-بعد رد الأصل المؤجر لشركة الاعتماد الإيجاري عند نهاية عقد الاعتماد الإيجاري يجب إلغاء القيد من سجل القيد الموجود على مستوى ملحقات المركز الوطني للسجل التجاري، ويمكن أن يتقدم بطلب إلغاء القيد كل من له مصلحة في ذلك سواء المستأجر أو شركة

[1] – بلهامل هشام، مرجع سابق، ص135.

[2] – نوال قحموس يامي، مرجع سابق، ص212.

[3] – نادر عبد العزيز شافي، المرجع السابق، ص 386.

الاعتماد الإيجاري[1]، و بالعودة إلى نص المادة 35 من القانون 95 لسنة 1995 في التشريع المصري الذي ينظم التأجير التمويلي نجد أنه يتم إلغاء القيد بناءا على الطلب المقدم في ثلاث حالات[2] التي نصت عليها هاته المادة بقولها: "**يلغى القيد في سجل العقود في الحالات الآتية:**

- **إنقضاء مدة العقد دون تجديد**
- **بناءا على أطراف العقد**
- **صدور حكم نهائي بالإلغاء**".

كما نجد أن المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91/06 المحدد لكيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة[3]، في المادة الخامسة منه و التي تنص على: "**تزول آثار نشر الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة كما يأتي:**

- **بموجب حكم أو قرار حاز لقوة الشيء المقضي فيه**
- **بانقضاء الإيجار عن طريق التنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد.**
- **في الحالات المذكورة في المادة 45 من الأمر 96-09**"

[1] – عبد الرحمان سيد قرمان، المرجع السابق، ص169.

[2] – نجوى إبراهيم البدالي، ، ص391.

[3] –المرسوم التنفيذي رقم 91/06، مؤرخ في 20 فيفري 2006، يحدد كيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، ج.ر عدد 10 صادر بتاريخ 26 فيفري 2006.

خلاصة الفصل الثاني

من خلال دراستنا لهذا الفصل المتعلق بخيارات المستأجر في حالة عدم لجوءه لشراء الأصل المؤجر أن للمستأجر خيارين اثنين فإما أن يلجأ لخيار تجديد عقد الاعتماد الإيجاري، لأنه يمنح فعالية تظهر بصفة خاصة من خلال الملكية، فهذا الحق الذي يلعب دورا تأمينا تحصل من خلاله المؤسسة المالية المؤجرة على أموالها المستثمرة في هذا النشاط، ذلك أن حق الملكية الثابت للمؤسسة المالية المؤجرة يكفل لها عند اختيار المستأجر تجديد العقد واستمرار الانتفاع به، إمكانية استرداد الأصول المؤجرة من تفليسة المستأجر.

و إما أن يقوم المستأجر برد الأصول المؤجرة للمؤسسة المالية المؤجرة في حالة عدم تجديد العقد، و في هذه الحالة تنتهي استفادة المستأجر من الأصول المستأجرة، كما تنتهي العلاقة التي تربط المستأجر بالمؤسسة المالية المؤجرة بصفة نهائية مما يتيح لهذه الأخيرة إمكانية تأجير تلك الأصول إلى مستأجر آخر.

خاتمــة

خــاتمـة:

من خلال دراستنا لموضوع الخيارات المتاحة للمستأجر عند نهاية عقد الاعتماد الإيجاري المحددة أساسا في الأمر 96-09 المنظم لأحكام الاعتماد الإيجاري، نستخلص أن المشرع و تماشيا مع الإصلاحات الاقتصادية التي انتهجتها الجزائر في بداية التسعينات و الدخول في اقتصاد السوق و الانفتاح الاقتصادي، قد حاول ضبط بعض المجالات التي لها علاقة بالجانب الاقتصادي ككل، و بالجانب المالي على الخصوص خاصة ما تعلق منها بآليات التمويل المعتمدة في الاستثمارات الأجنبية، حفاظا منه البنية المالية للدولة من التمييع في ظل العولمة و تشجيعا للمستثمرين المحليين على جلب استثمارات جديدة، فتنظيم المشرع للاعتماد الإيجاري بنص خاص يتماشى و خصوصية الاقتصاد الوطني في تلك الفترة الذي كان يتميز بالضعف و باعتماده على الاستيراد و قلة الاستثمار.

وقد نظم المشرع الجزائري هذا العقد بموجب الأمر 96-09 المتعلق بعقد الاعتماد الإيجاري و أعتبره عملية مالية و تجارية تقوم بها فئات معينة من الأشخاص دون سواها، و استتبع هذا الأمر بمجموعة من الأوامر والمراسيم والتنظيمات التي تنظم سريان هذا العقد من بينها المرسومين المتعلقين بكيفية شهر عقود الاعتماد الإيجاري سواءا كانت أصول منقولة أو غير منقولة، فهذا النوع من العقود يحقق عدة مزايا اقتصادية بوجه عام، كما يحقق مزايا لأطراف العقد سواء بالنسبة للمؤجر أو المستأجر بوجه خاص، بحيث يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري من وسائل التمويل الأقل خطورة بالنسبة للممول مقارنة مع وسائل التمويل الأخرى، حيث يوفر التمويل اللازم لتوسيع نشاط هذا المتعامل الاقتصادي مما يدفعه في الغالب إلى إنشاء استثمارات جديدة، وبالتالي تشغيل أصول رأسمالية تمثل إنتاجيتها إضافات جديدة للناتج القومي.

لذلك حاولنا في هذا الدراسة و من خلال طرحنا للإشكالية السابقة التوصل إلى مدى فاعلية النصوص القانونية المنظمة لأحكام الاعتماد الإيجاري بصفة عامة، والخيارات المتاحة

للمستأجر، و مدى احتواء تلك النصوص للإشكالات القانونية الناتجة عن التطبيق العملي لعقد الاعتماد الإيجاري، فقد خلصنا إلى مجموعة من النتائج نذكر منها:

أولا: إن تنظيم المشرع لآلية الاعتماد الإيجاري بموجب أمر يدل على مدى اهتمامه بهذا المجال المرتبط أساسا بمجال الاستثمار هذا من جهة، و من جهة أخرى يدل على أهمية و خصوصية الاعتماد الإيجاري.

ثانيا: إلزامية تحيين النصوص القانونية المنظمة للاعتماد الإيجاري بما يتماشى و التعديلات الدستورية خاصة في مجال حرية الاستثمار و التجارة المكفولة بموجب نصوص دستورية، لذلك كان لزاما إعطاء جانب من المرونة لتلك النصوص الناظمة من أجل احتواء المستجدات في مجال آليات التمويل.

ثالثا: ما يأخذ على المشرع الجزائري عند تنظيمه لهذا الأمر 96-09 المتعلق بعقد الاعتماد الإيجاري وكذا المرسوم التنفيذي رقم 06-90 المحدد لكيفية شهر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة أنه لم يتعرض بالتفصيل لكل الجوانب القانونية لهذا العقد وهذا ما سيؤدي إلى ظهور عوائق و نزاعات في أرض الواقع.

التوصيات و الاقتراحات:

- أن تتضمن قوانين الاستثمار أحكام خاصة تنص على الحوافز والإعفاءات الضريبية الملائمة في مجال الاعتماد الإيجاري.
- الجانب التنظيمي لهذا العقد من خلال الأمر 96-09 مازال ضعيفا نسبيا ولا يتمتع بأحكام تنظيمية دقيقة، ولابد من تدخل المشرع برؤية وتصور جديدين من أجل إعطاء دفعة قوية للمستثمرين من انتهاج هذا النوع من الإعتمادات.
- الاعتناء أكثر بالعوامل المساعدة الأخرى على ترقية هذه الصيغة التمويلية كالجانب التشريعي، وكذا التحفيزات الجبائية والجمركية وشبه الجبائية المصاحبة للاعتماد الإيجاري.

- تسريع وتيرة إصلاح المنظومة البنكية بما يتناسب مع متطلبات الإصلاحات الاقتصادية من أجل النهوض باقتصاد قوي و متين من خلال الاستثمارات، و إعطاء حرية أكثر للبنوك في مجال التعامل بالبدائل و الصيغ التمويلية الحديثة.

قائمة المصادر والمراجع

Les Références

قائمة المصادر والمراجع

أولا: النصوص التشريعية و التنظيمية

أ-القوانين:

1- قانون 17-04 مؤرخ في 16 فبراير 2017 يعدل و يتمم القانون 79-07 المؤرخ في 21 يوليو 1979 و المتضمن قانون الجمارك.

2- قانون رقم 95 لسنة 1995 في شأن التأجير التمويلي في مصر.

3- قانون رقم 01-12 مؤرخ في 27 ربيع الثاني 1422ه الموافق ل 19 يوليو سنة 2001، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2001، ج ر عدد 38، الصادر بتاريخ 21 يوليو 2001.

4- قانون 07-12 مؤرخ في 21 ذي الحجة عام 1428ه الموافق 30 ديسمبر 2007، يتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر عدد 82 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 2007.

5- قانون رقم 16-09 مؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016، يتعلق بترقية الاستثمار.

ب-الأوامر:

1-الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

2-الأمر رقم 95-27 مؤرخ في 30 ديسمبر 1995، يتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج ر عدد 82 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1995.

3-الأمر 96-09 مؤرخ في 19 شعبان 1416 الموافق ل 10 يناير 1996 يتعلق بالاعتماد الإيجاري، ج ر رقم 03 الصادرة في 14 يناير 1996.

ج-المراسيم و القرارات:

1-مرسوم تشريعي 93-12 مؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1414 الموافق 5 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، العدد 64.

2-المرسوم التنفيذي رقم 90/06، مؤرخ في 20 فيفري 2006، يحدد كيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، ج ر عدد 10 صادر بتاريخ 26 فيفري 2006.

3- المرسوم التنفيذي رقم 91/06، مؤرخ في 20 فيفري 2006، يحدد كيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، ج ر عدد 10 صادر بتاريخ 26 فيفري 2006.

ثانيا: المراجع باللغة العربية:

أ-الكتب العامة:

1- إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، الطبعة الثّانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990 .

2- عباس لعبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع، الإيجار، الطبعة الأولى دار الثقافة للنشر والتوزيع، دون بلد نشر، 2009.

3- عبد الرحمان السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي طبقا للقانون 95 لسنة 1995، دار النهضة العربية، د ط، مصر.

4- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني – العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار و العارية، دار إحياء التراث الفردي،ج6 ، المجلد الأول، بيروت.

5- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد في التأمينات الشخصية و العينية، ج 10، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ط 2005.

ب- الكتب المتخصصة

1- زياد أبو حصوة، عقد التأجير التمويلي "دراسة مقارنة"، دار الرأي للطباعة و النشر والتوزيع، بيروت، لبنان، 2005.

2- عبد الرحمان السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي طبقا للقانون 95 لسنة 1995، دار النهضة العربية، دون طبعة.

3- عبد المنعم حافظ السيد، عقد التأجير التمويلي الدولي-دراسة تحليلية مقارنة في القانون الدولي الخاص، دار الفكر الجامعي، الأسكندرية، 2010.

4- محمد عايد الشوابكة، عقد الإيجار التمويلي – دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط1، عمان، 2011.

5- نادر عبد العزيز شافي، عقد الليزنغ –دراسة مقارنة ،ج1، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2004.

6- هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، ط2، مكتبة الإشعاع للطباعة والنشر و التوزيع، الإسكندرية، 1998.

ج- الرسائل و الأطروحات:

1- بن الشيخ هشام، عقد الاعتماد الإيجار للأموال غير المنقولة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص القانون الخاص، جامعة باتنة 1، 2018.

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

3- زيوش مبروك، الاحتفاظ بملكية المنقول المادي في عقد الاعتماد الإيجاري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص القانون الخاص، جامعة منتوري قسنطينة، 2008.

د- المذكرات:

1- بخيت عيسى، طبيعة عقد التأجير التمويلي وحدوده القانونية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة بومرداس، 2011.

2- حيدر نفيسة، فعالية الخيارات الممنوحة للمقترض في الإيجار التمويلي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر1، كلية بن عكنون، 2012-2013.

3- بن تيفراوين نوال، زقان وهيبة، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2013.

4- بن نوي صالح، شرط الاحتفاظ بالملكية في عقد الاعتماد الإيجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع عقود و مسؤولية، جامعة الجزائر1 بن يوسف بن خدة، 2017-2018.

5- جوادي سيهام، غزو ليندة، نهاية عقد الاعتماد الإيجاري في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص القانون العام للأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017.

6- خدروش الدراجي، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في قانون الأعمال، جامعة منتوري قسنطينة، 2009.

7- دايخة هجيرة، شعبان ليدية، إلتزام المستأجر التمويلي برد الأصول المؤجرة عند نهاية العقد، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص: القانون العام للأعمال، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، 2018/2017.

8- عصماني فطة، آدم حكيمة، عقد الاعتماد الإيجاري و دوره في تمويل المشروعات الاقتصادية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الداخلي، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2013.

و-المقالات:

1- جربوعة منيرة، الطبيعة القانونية لعقد الاعتماد الإيجاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، كلية الحقوق سعيد حمدين.

2- كباهم سامي، عقد الاعتماد الإيجاري الدولي كآلية لتمويل الاستثمار، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد العاشر، المجلد الثاني، جامعة الجيلالي بونعامة خميس مليانة، جوان 2018.

3- ليلى بعتاش، عقد الاعتماد الإيجاري، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 33، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة باتنة، جوان 2010.

ثالثا: المراجع باللغة الفرنسية

A-Les lois et les revues:

1- Art 3 de la loi N°89/1008 du 31 Décembre 1989
2- Loi n°66-455, du 02 Juillet 1966, relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail, J.O.R.F, 03 Juillet 1966.
3- Journal officiel 03/07/1966 p 5652, Dalloz sirey, 1966, législation 305.
4- Journal officiel 29/09/1967 p 9695, Dalloz sirey, 1967, législation 378.

B-Les thèses :

1- BELADEL Amina, Le crédit-bail une alternative de financement des entreprises en Algérie, mémoire de magister en science économique, Université Mouloud Mammeri, Tizi Ouzou,

2- BERBAR Lynda, BOUTAKHEDMIT Zahia, Mise en place du crédit bail: démarche et procédure dans le cadre de financement des investissements Cas du centre d'affaire SGA Bejaia, Mémoire de fin de cycle En vue de l'obtention du diplôme de Master en Finance et Comptabilité, Option : Comptabilité, Contrôle et Audit, Université Abderrahmane Mira de Bejaïa, Année 2012/ 2013

3- Smaili Nabila, Pratique De Crédit-bail, Analyse De La Situation Algérienne, Mémoire en vue d'obtention du Déplume de Magistère, Université « Mouloud Mammeri » De Tizi –Ouzou, 2010-2011.

فهرس المحتويات

الاهداء	III
شكر وعرفان..	V
قائمة المختصرات...	VI
مقدمـة..	1
الفصل الأول: خيار الشراء للأصل المؤجر لإنهاء عقد الاعتماد الإيجاري	
تمهيد..	7
المبحث الأول: الأساس القانوني و دوافع خيار الشراء.........	8
المطلب الأول: الأساس القانوني لخيار الشراء....................	8
الفرع الأول: الأساس القانوني لخيار الشراء في التشريعات المقارنة...............	9
أولا: المشرع المصري..	9
ثانيا: المشرع الفرنسي...	10
ثالثا: المشرع الأردني..	11
الفرع الثاني: الأساس القانوني لخيار الشراء في الجزائر...........	12
المطلب الثاني: دوافع خيار الشراء..	13
الفرع الأول: الامتيازات الضريبية...	13
أولا: الامتيازات الضريبية الممنوحة بموجب قانون الاستثمار.........	14
ثانيا: الامتيازات الضريبية الممنوحة للمستأجر بموجب قوانين المالية.............	15
الفرع الثاني: الامتيازات الجمركية...	16
أولا: الامتيازات الجمركية الممنوحة بموجب قانون الجمارك..........	16
ثانيا: الامتيازات الجمركية الممنوحة بموجب قانون الاستثمار	17
المبحث الثاني: إجراءات إبرام عقد الشراء........................	18
المطلب الأول: الإجراءات الواجب إتباعها من طرف المستأجر قبل إبرام عقد الشراء...	18

الفرع الأول: إعلان المستأجر عن رغبته في شراء الأصل المؤجر............	19
الفرع الثاني: تحديد ثمن شراء الأصل المؤجر.........	20
المطلب الثاني: إبرام عقد شراء الأصل المؤجر	21
الفرع الأول: أحكام عقد البيع الذي محله عقار	21
أولا: بالنسبة الانتقال الملكية..............	21
ثانيا: من حيث الشروط الشكلية لعقد بيع العقار............	22
ثالثا: طرق نقل ملكية العقار...............	23
الفرع الثاني: أحكام عقد البيع الذي محله منقول	26
المطلب الثالث: الآثار المترتبة عند إبرام عقد الشراء............	27
الفرع الأول: الآثار القانونية المترتبة عن شراء الأصل المؤجر بالنسبة للمتعاقدين...	27
أولا: الآثار القانونية المترتبة عن انتقال الملكية بالنسبة للمشتري...........	28
ثانيا: الآثار القانونية المترتبة عن انتقال الملكية إلى المستأجر "المشتري" بالنسبة للمؤسسة المالية "البائعة"...............	30
الفرع الثاني : الآثار القانونية المترتبة في مواجهة الغير...........	30
خلاصة الفصل الأول..................	31
الفصل الثاني: الخيارات المتاحة للمستأجر في حالة عدم لجوءه لشراء الأصل المؤجر	
تمهيد...............................	33
المبحث الأول: تجديد عقد الاعتماد الإيجاري..............	34
المطلب الأول: الأساس القانوني لتجديد عقد الاعتماد الإيجاري..........	34
المطلب الثاني: شروط تجديد عقد الاعتماد الإيجاري و كيفية تحريره و إشهاره....	35
الفرع الأول: شروط تجديد عقد الاعتماد الإيجاري	36
أولا: إعلان المستأجر عن رغبته في تجديد عقد الاعتماد الإيجاري..........	36
ثانيا: القيمة الإيجارية للعقد الثاني تكون أقل من القيمة الإيجارية للعقد الأصلي......	38
الفرع الثاني: تحرير و إشهار تجديد عقد الاعتماد الإيجاري	39
أولا: تحرير تجديد عقد الاعتماد الإيجاري..........	39

ثانيا: إشهار عقد الاعتماد الإيجاري المجدد..........	40
ثالثا: جزاء تخلف شهر عقد الاعتماد الإيجاري المجدد........	42
المطلب الثالث: آثار تجديد عقد الاعتماد الإيجاري..............	42
الفرع الأول: الآثار الناتجة عن تجديد العقد بالنسبة للمؤجر.........	43
الفرع الثاني: الآثار الناتجة عن تجديد العقد بالنسبة للمستأجر.........	45
الفرع الثالث: الآثار الناتجة عن تجديد العقد في مواجهة الغير............	45
المبحث الثاني: رد الأصول المؤجرة عند نهاية عقد الاعتماد الإيجاري..........	46
المطلب الأول: الأساس القانوني لرد الأصول المؤجرة..................	47
المطلب الثاني: الأحكام العامة لرد المستأجر للأصول المؤجرة.............	48
الفرع الأول: رد المستأجر للأصول المؤجرة......................	49
أولا: حالة الأصل المؤجر عند رده إلى المؤجر........................	50
ثانيا: كيفية رد الأصل المؤجر..................................	51
ثالثا: زمان و مكان الرد للأصل المؤجر...........................	52
الفرع الثاني: جزاء الإخلال بعدم رد الأصل المؤجرة..................	53
أولا: التنفيذ العيني على الأصول المؤجرة غير المنقولة...............	53
ثانيا: التعويض..	56
المطلب الثالث: الآثار القانونية المترتبة عن رد الأصول المؤجر للمؤجر..........	57
خلاصة الفصل الثاني..	59
خاتمة...	61
قائمة المصادر والمراجع.......................................	64
فهرس المحتويات..	70

ملخص

إن عقد الاعتماد الإيجاري الذي يعتبر من وسائل التمويل للمشروعات يتميز عن باقي العقود المشابهة له بأنه ذو طبيعة خاصة، و من بين النقاط التي تتجلى فيها هذه الخصوصية نجد أن فترة الإيجار فيه غير قابلة للإلغاء، وكذا تميزه بالخيارات الثلاثة الممنوحة للمستفيد (المستأجر) عند نهاية مدة العقد المتفق عليها، والمتمثلة إما في اكتساب الأصول المؤجرة عن طريق الشراء وهذا مقابل دفع القيمة المتبقية بحيث تأخذ بعين الاعتبار الإيجارات التي تم قبضها، أو أن يتم تجديد العقد لفترة أخرى و بقيمة إيجارية أقل من القيمة الإيجارية السابقة، و في حالة أن المستأجر لم يقم لا بخيار الشراء للأصل المؤجر ولا بخيار التجديد للعقد ما عليه في هذه الحالة إلا أن يقوم برد الأصل المؤجر للشركة المؤجرة لتنتهي العلاقة بينهما.

Résumé

Le contrat de crédit-bail, qui est considéré comme l'un des moyens de financement des projets, se distingue des autres contrats similaires en ce qu'il a un caractère particulier, de sorte que cette spécificité est attestée par le fait que la période de location n'est pas sujette à annulation, ainsi que dans les trois options accordées au bénéficiaire (le preneur) à l'issue de la période contractuelle convenue. Et représenté soit en acquérant les actifs loués par achat et ceci en échange du paiement de la valeur restante afin qu'il prenne en compte les loyers qui ont été reçus, soit que le contrat soit renouvelé pour une autre période avec une valeur locative inférieure à la valeur locative précédente, et dans le cas où le preneur ne fait pas l'option d'achat L'actif loué, ni l'option de renouvellement de contrat, a ce qu'il doit dans ce cas, à moins qu'il ne rende l'actif loué à la société de crédit-bail, afin que la relation entre eux se termine.

Summary

The leasing contract, which is considered as one of the means of financing projects, differs from other similar contracts in that it has a particular character, and among the points where this specificity is evident, we note that the duration of the lease is not subject to termination, as well as the three options granted to the beneficiary (the lessee) at the end of the agreed term of the contract, represented either by the acquisition of the leased goods by purchase, and this in exchange for payment of the residual value, taking into account the rents received, either for the renewal of the contract for another period of a rental value lower than the previous rental value, and in the event that the tenant does not have the 'option to purchase the leased property or to renew the contract as it should in this case, unless he returns the leased asset to the leasing company for the relationship between them to end.