



جامعة قاصدي مرباح - ورقلة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة لاستكمال المتطلبات لنيل شهادة الماستر أكاديمي

الميدان: الحقوق والعلوم السياسية

الشعبة: الحقوق

التخصص: قانون أعمال

عنوان المذكرة

الضمانات المقررة للمستفيد في عقد الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة

إشراف:

د/ بن الشيخ هشام

إعداد الطالبين:

غدير بشير سليمان

مناصرية محمد البشير

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
د/بن أحمد صليحة	أستاذ محاضر قسم "أ"	رئيساً
أ/بن الشيخ هشام	أستاذ التعليم العالي	مشرفاً
د/بوخالفة عبد الكريم	أستاذ محاضر قسم "ب"	مناقشاً

السنة الجامعية: 2023 - 2024



جامعة قاصدي مرباح - ورقلة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة لاستكمال المتطلبات لنيل شهادة الماستر أكاديمي

الميدان: الحقوق والعلوم السياسية

الشعبة: الحقوق

التخصص: قانون أعمال

عنوان المذكرة

الضمانات المقررة للمستفيد في عقد الاعتماد الاجباري للأصول غير المنقولة

إشراف:

د/ بن الشيخ هشام

إعداد الطالبين:

غدير بشير سليمان

مناصرية محمد البشير

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
د/بن أحمد صليحة	أستاذ محاضر قسم "أ"	رئيساً
أ/بن الشيخ هشام	أستاذ التعليم العالي	مشرفاً
د/بوخالفة عبد الكريم	أستاذ محاضر قسم "ب"	مناقشاً

السنة الجامعية: 2023 - 2024

# شكر

لله الحمد والشكر الذي من علينا من فضله العظيم ومنحنا الصبر وأعاننا على انجاز هذه الدراسة أما بعد أن نتقدم بأسمى عبارات الامتنان وخالص التقدير الى الأستاذ بن الشيخ هشام الذي أشرف على هذه الدراسة ولم يبخل علينا في تقديم توجيهاته وارشاداته ونصائحه القيمة

كما نتقدم بعظيم الشكر والتقدير لكافة الأساتذة الكرام أعضاء الهيئة التدريسية في كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح ورقلة  
كما نتوجه بالشكر والتقدير الى أعضاء لجنة المناقشة

# اهداء

الى من دفعني الى العلم والعطاء وأضاء دربي بالدعاء أبي الغالي وأمي الحنون

رحمة الله عليهما

الى روح أخي، و رمز التعاون والإخلاص أخي و أختي.

الى رفيقة دربي وسندي في الحياة زوجتي الغالية، الى رياحين حياتي أولادي

آية\_فاطمة\_ابراهيم\_أمني

الى أسرتي الكبيرة أسرة العلم أسرة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح

ورقلة

الى جميع زملائي في العمل وكل من قدم لي يد العون أهدي هذا العمل.

غدير بشير سليمان

# اهداء

اهدي ثمرة جهدي المتواضع الى من وهبوني الحياة والامل ومن علموني ان ارتقي سلم  
الحياة بحكمة و صبر برا واحسانا ووفاء لهما والدي العزيز ووالدتي العزيزة.

الى من كانوا عوناً لي في حياتي اخواني واخواتي.

الى من كاتفني ونحن نشق الطريق معا نحو النجاح في مسيرتنا العلمية وملائي وزميلاتي  
الطلبة والى كل طالب علم سعى بعلمه ليفيد الإسلام و المسلمين.

الى كل من ساعدني و كان له دور من قريب أو بعيد في إتمام هذه الدراسة

مناصرة محمد البشير

# مقدمة



يسعى التاجر للحصول على عقار يستعمله كمحل لممارسة نشاطه ومن اجل ذلك  
يخير التاجر بين أن يحصل على ذلك عن طريق التمويل الذاتي وذلك بتخصيص جزء قد  
يكون كبير ومكلف من استثماراته واهلاكها من اجل شراء ذلك العقار وكخيار ثاني ان يلجأ  
الى البحث عن تمويل خارجي عن طريق القرض البنكي ، فالخيار الأول غالباً ما يكون  
غير متوفر لان التاجر لا يملك المبلغ الكافي الذي حتى و ان حصل عليه فانه سيؤدي الى  
أضرار بالغة تؤثر على استثماراته في حين انه كان بمقدوره توظيفها في أمور أخرى تنمي  
تجارته ، و بخصوص الخيار الثاني و هو لجوء التاجر للقروض البنكية فهو من الصعوبة  
بمكان كونه يكون مثقل بجملة من الشروط من ذلك التامين الذي حتى و ان توفر بالطرق  
الكلاسيكية مثل الرهن و الامتياز فانه غير كافي وغير فعال و لا يعزز موقف التاجر تجاه  
البنوك مما نجم عنه وجود أزمة تمويل.

هذه العوامل وغيرها دفعت الفاعلين في مجال التجارة سواء المستثمرين وأصحاب  
المشاريع وكذلك البنوك والمؤسسات المالية وحتى المشرع للبحث والسعي لايجاد طرق أخرى  
للتمول، تمكن المستثمر طالب التمويل باعتباره صاحب الحاجة من الحصول على ما  
يحتاجه لتمويل شراء العقار دون ان يتكبد خسائر واعباء التمويل الذاتي، وفي المقابل يمكن  
البنوك من الحصول على التامين الكافي والفعال، كانت نتيجة هذا السعي في بداية الامر  
التوصل الى آلية عدت بأنها الاحسن و الانجع في هذا المجال و هي الحفاظ على الملكية  
كضمان سرعان ما واجهت عوائق قانونية ، من ذلك مبدا التحديد القانوني للتأمينات العينية

حيث أن القانون لا يسمح للأفراد انشاء ضمانات و تأمينات عينية خلافا لتلك التي حددها القانون و المتمثلة في حق الامتياز والتخصيص و كذلك الرهون بأنواعها.

في ظل عدم تدخل المشرع من أجل تفعيل هذه الالية وتقنينها والتي مفادها استعمال الملكية كضمان للتمويل، واصل الفاعلون في المجال التجاري بذل الجهود من أجل الوصول الى طرق أخرى وآليات أكثر نجاعة وفعالية، وبالفعل تم التوصل الى تقنية الاعتماد الايجاري التي مؤداها استعمال نماذج من عقود القانون الخاص والمتمثلة في عقد الايجار واستعمال الملكية كوسيلة ضمان.

تاريخيا ظهر تقنية الاعتماد الايجاري في بداية الخمسينيات في الولايات المتحدة الامريكية، وتعلق الامر في بدايته بالمنقولات دون العقارات حيث أسست أول شركة مختصة في هذا المجال<sup>1</sup>. وذلك سنة 1952 و التي عرفت باسم United States Leasing Corporation ثم انتقل الى أوروبا ثم الى فرنسا حيث نظم تشريعيا بموجب القانون 455/66 بتاريخ 06 جويلية 1966، وذلك بعد مرور أربع سنوات من تأسيس شركة Locafrance عام 1962، ثم انتشر في بلجيكا وألمانيا و هولندا و إيطاليا و اسبانيا ثم الدنمارك و النرويج في فترة لاحقة.

---

هناك من ذهب إلى القول بأسبعية ظهور الاعتماد الايجاري العقاري على الاعتماد الايجاري للمنقولات لحاجة التجار<sup>1</sup> لاستعمال العقارات والمباني كمحلات لممارسة التجارة، انظر: بن الشيخ هشام، الاعتماد الايجاري للعقارات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، نوقشت بتاريخ 06 جوان 2007، ص 06.

انتقل هذا العقد الى دول العالم الثالث حيث وجدت العديد من الشركات العاملة في

هذا المجال والملاحظ هو أن هذا العقد لم ينتشر بشكل كبير في الوطن العربي.

وقد ذهبت أغلب التشريعات سواء العربية او الغربية الى تعريف عقد الاعتماد

الايجاري بانه عملية مالية وتجارية تتم بن طرفين هما المؤسسة الممولة أو المؤجر حيث

تمنح بموجبه المؤسسة الممولة المشروع المستفيد أو المستأجر مالا منقولاً او عقارا مقابل أن

يدفع هذا الأخير الأجرة وذلك خلال مدة زمنية محددة .

عرف المشرع الجزائري كغيره هذا العقد، و نظم أحكامه بموجب الامر رقم 96-09

الصادر بتاريخ 10 جانفي 1996 تحت تسمية "الاعتماد الايجاري" و عرفه بموجب المادة

الأولى منه و التي نصت على ما يلي: (يعتبر الاعتماد الايجاري موضوع هذا الامر، عملية

تجارية و مالية:- يتم تحقيقها من قبل البنوك و المؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة

قانونا و معتمدة صراحة بهذه الصفة، مع المتعاملين الاقصاديين الجزائريين أو الأجانب ،

أشخاص طبيعيين كانوا أم معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص- تكون قائمة على عقد

ايجار يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر) .

ومما لا شك فيه أن هذا العقد كغيره من العقود يقوم على أركان وهي الرضا والسبب

والمحل، فهو من العقود الرضائية يكفي تطابق الايجاب والقبول لقيامه دون الحاجة لشروط

شكلية، الا أنه جرت العادة بكتابة هذا العقد كشرط شكلي خصوصا إذا كان محل العقد

عقار وهو ما تقتضيه القواعد العامة.

بالرجوع الى محل العقد نجد بأنه ينقسم الى صورتين، فقد ينصب على مال منقول في صورة سلع أو أجهزة أو آلات، كما قد يكون محله عقارات أو منشآت لممارسة النشاط وهي صورة الايجار التمويلي العقاري. هذا الأخير الذي هو موضوع مذكرتنا وبحثنا وبالضبط ما تعلق منه بالاثار المترتبة عنه باعتباره عقدا من العقود الملزمة لجانبين يولد جملة من الالتزامات يتوجب على كل طرف القيام بها وتنفيذها لصالح الطرف الآخر زيادة عن الالتزام الجوهري للعقد وهو التزام المؤجر بتمويل المشروع مقابل التزام المستأجر بدفع أقساط الأجرة.

مما سبق وانطلاقاً من بواعث نشأة هذه الآلية للتمويل-الاعتماد الإيجاري العقاري- والمتمثلة في حاجة صاحب المشروع للتمويل بأصول ثابتة كالأراضي والمباني والعقارات، وبالنظر الى تطبيقات هذه الآلية في الواقع نجد أن عقد الاعتماد الإيجاري يتميز بتشابك العلاقات القانونية التي تنشأ بمناسبةه، سواء من حيث الأفراد أو من حيث التكوين. فهو عقد ينطوي على مشاركة أكثر من طرف بالتنفيذ، حيث يشمل بالإضافة إلى المؤجر والمستأجر، طرفاً ثالثاً وهو البائع أو المورد، ومن حيث التكوين يعد عقد الاعتماد الإيجاري مزيجاً أو تجميعاً لعدة عقود سابقة، مثل الإيجار مع وعد بالبيع، والقرض، والوكالة، لتشكيل عقد متكامل.

بالرجوع الى الالتزامات التي تتولد عن عقد الاعتماد الإيجاري في مواجهة أطرافه نجد ان هذا الأخير يهدف إلى توفير الضمانات الكافية للمؤجر باعتباره ممولا ليس إلا، وذلك من

خلال تخفيف الالتزامات التي تتحملها شركة الاعتماد الايجاري (المؤجر) وتحميل المستأجر المشروع المستفيد (المستأجر) من التمويل بعض الالتزامات التي تكون عادة ملقاة على عاتق المؤجر في عقد الإيجار التقليدي، وذلك من اجل حصوله على التمويل اللازم لمشروعه، نتيجة لذلك منطقيا يصبح المشروع المستفيد في موقف ضعيف يستدعي توفير ضمانات كافية تعزز موقعه في العقد و تمكنه من الحصول على آليات للرجوع تضمن حقوقه، هذا ما دفعنا لاختيار هذا الموضوع لما له من أهمية باعتبار المشروع المستفيد جزء لا يتجزأ من العقد بل هو محركه و ما وجد العقد الا لتلبية ما يحتاجه من تمويل، اضافة لذلك كان هذا الموضوع مثار جدل لدى الكثير من الفقهاء و القانونيين .

من خلال ما سبق نطرح الإشكالية التالية:

باعتبار عقد الاعتماد الايجاري من العقود الملزمة لجانبين ما هي الضمانات

المقررة للمستفيد تجاه شركة الاعتماد الايجاري؟

وبالرجوع الى خصوصية عقد الاعتماد الايجاري التي تستدعي وجود أطراف أخرى -

ما عدا المستفيد وشركة الاعتماد الايجاري- من أجل وضعه حيز التنفيذ هل للمستفيد

ضمانات في مواجهة هاته الأطراف؟

للإجابة على هاته الإشكالية اعتمدنا على المنهج التحليلي انطلاقا مما جاءت به

أحكام الامر 09/96 المتعلق بالاعتماد الايجاري، مع الاعتماد على المنهج المقارن بغية

اجراء مقارنة مع ما جاءت به تشريعات أخرى نظمت هذه التقنية القانونية.

ولدراسة الموضوع نعتد خطة عملية وبسيطة مقسمة الى فصلين نتطرق في الفصل الأول الى الضمانات المقررة للمستفيد في مواجهة شركة الاعتماد الايجاري باعتبارها الطرف المقابل في عقد الاعتماد الايجاري، ثم نعرض في الفصل الثاني لاستعراض الضمانات المقررة للمستفيد في مواجهة بائع العقار ومقاول البناء باعتبار تدخلهما في العقد أمر لا بد منه ولا يمكن أن يدخل حيز التنفيذ من دونهما.

## الفصل الأول

الضمانات المقررة للمستفيد في مواجهة شركة الاعتماد الإيجاري

في مواجهة شركة الاعتماد الإيجاري، يعتبر المشروع المستفيد محميًا بمجموعة من الضمانات التي تهدف إلى توفير حقوقه وضمان استمراريته في العلاقة الإيجارية بطريقة عادلة ومتوازنة وتعتبر هذه الضمانات جزءًا لا يتجزأ من التشريعات والقوانين التي تنظم العلاقات الإيجارية في العديد من البلدان، وتهدف إلى تحقيق العدالة والتوازن بين حقوق شركة الاعتماد الإيجاري والمستفيد،

كما تضمن الضمانات القانونية وجود حماية للمشروع المستفيد من التسلط والإجراءات الظالمة من جانب شركة الاعتماد الإيجاري كما تعزز هذه الضمانات المقررة للمستأجر قدرته على المطالبة بحقوقه في حالة وجود مشاكل أو خروقات من جانب شركة الاعتماد الإيجاري، سواء كان ذلك من خلال تقديم شكاوى رسمية أمام السلطات المختصة، أو من خلال التقاضي في المحاكم المختصة، بهدف إصلاح الخرق أو الحصول على تعويض عن الأضرار الناجمة، كما تعد الضمانات المقررة للمستأجر في مواجهة شركة الاعتماد الإيجاري مجموعة من الحقوق والضمانات القانونية التي تهدف إلى حماية حقوقه ومصالحه في إطار العلاقة الإيجارية، وتضمن له تنفيذ العقد المبرم بينهما بشكل عادل ومتوازن.

نفصل هاته الضمانات المتمثلة في التزام الشركة بالتمويل بالعقار وتسليمه في

المبحث الأول ثم نتطرق الى التزام الشركة بالضمان ونقل الملكية في المبحث الثاني.

## المبحث الأول:

### التزام شركة الاعتماد الإيجاري بالتمويل والتسليم

يتناول التزام شركة الاعتماد الإيجاري بالتمويل والتسليم جوانب متعددة تهدف إلى توفير حلول تمويلية مرنة تلبي احتياجات المستفيد سواء كان يسعى للحصول على عقار جاهز أو يرغب في بناء مشروع عقاري جديد، حيث تقوم الشركة بتقديم التمويل اللازم لشراء عقار جاهز للاستخدام، مما يتيح للمستفيد الاستفادة الفورية من العقار بدون الحاجة إلى الانتظار لفترة البناء و هذا النوع من التمويل يشمل تقييم العقار والتحقق من مطابقة شروط التمويل قبل الشراء، و في حالة تمويل المشروع بعقار يراد بناؤه، فتقوم الشركة بتمويل مراحل بناء العقار منذ البداية، بما في ذلك شراء الأرض وتمويل عملية البناء حتى الانتهاء و هو ما سنتناوله في المطلب الاول<sup>1</sup>.

كما يقع على عاتق الشركة التزام آخر وهو التسليم و الذي سنتطرق اليه في المطلب الثاني، ويكون في حالتين اما بطريقة مباشرة من الشركة الى المشروع المستفيد أو بطريقة غير مباشرة عن طرق البائع أو المقاول سيأتي تفصيل ذلك فيما يلي.

---

<sup>1</sup> عيسى بخيت، طبيعة عقد الإيجاري التمويلي وحدوده القانونية، مذكرة ماجستير في الحقوق في إطار مدرسة دكتوراه، تخصص عقود ومسؤولية، غير منشورة، كلية الحقوق جامعة أمحمد بوقرة بومرداس السنة الجامعية: 2010/2011، ص

## المطلب الأول:

### التزام الشركة بالتمويل

سنتعرف في هذا المطلب على وجهين من أوجه التمويل التي تلتزم بها شركة الاعتماد الإيجاري في مواجهة المشروع المستفيد أولهما وهو ما سنتناوله في الفرع الأول تمويل المستفيد بعقار جاهز بمعنى حصول المستفيد على عقار يصلح للاستعمال و ممارسة النشاط بصفة مباشرة ثم نتطرق إلى الوجه الثاني من أوجه التمويل و هو تمويل المشروع بعقار يراد بناؤه نتطرق إليه بالتفصيل في الفرع الثاني.

### الفرع الأول:

#### تمويل المستفيد بعقار جاهز

تمويل المستفيد بعقار جاهز هو أحد الأشكال الرئيسية للتمويل الذي تقدمه شركات الاعتماد الإيجاري، ويهدف إلى تمكين الأفراد أو الشركات من شراء عقار جاهز للاستخدام الفوري<sup>1</sup>، عند تقديم هذا النوع من التمويل تلتزم شركة الاعتماد الإيجاري بعدة خطوات لضمان عملية سلسلة وأمنة لكل من المستفيد والشركة تتمثل فيما يلي:

تقييم العقار: تبدأ الشركة بعملية تقييم شاملة للعقار المراد تمويله ويتم ذلك عبر خبراء معتمدين لضمان أن العقار يحقق المعايير المطلوبة وأن قيمته السوقية تتناسب مع مبلغ التمويل المطلوب وهذا التقييم يشمل حالة العقار، موقعه، والمزايا المرفقة به.

---

<sup>1</sup> هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع الجزائر، 2010، ص96.

التحقق من المستفيد: تقوم الشركة بفحص شامل لوضع المستفيد المالي، بما في ذلك دخله، التزاماته المالية السابقة، وتاريخه الائتماني و الهدف من ذلك هو التأكد من قدرة المستفيد على سداد التمويل وفق الجدول الزمني المتفق عليه<sup>1</sup>.

شروط التمويل: بناءً على التقييمات المذكورة، تقوم الشركة بتحديد شروط التمويل، مثل مبلغ القرض، فترة السداد، ونسبة الفائدة و تتضمن هذه الشروط أيضاً التزامات الطرفين وحقوقهما لضمان وضوح العلاقة التعاقدية<sup>2</sup>.

-رابعاً: إبرام العقد: يتم توقيع عقد التمويل بين الشركة والمستفيد، والذي يتضمن كافة التفاصيل والشروط المتفق عليها، فالعقد يعتبر مستنداً قانونياً يحدد التزامات الطرفين ويضمن حقوقهما.

صرف التمويل: بعد توقيع العقد، تقوم الشركة بصرف مبلغ التمويل إلى البائع أو إلى حساب محدد لشراء العقار وهذا الصرف يمكن أن يتم دفعة واحدة أو على مراحل حسب الاتفاق. نقل الملكية: يتم نقل ملكية العقار إلى المستفيد بعد إتمام عملية الشراء، مع تسجيل العقار لدى الجهات المعنية لضمان حق الملكية بشكل قانوني في بعض الأحيان، قد تحتفظ الشركة بحق الرهن على العقار كضمان لسداد التمويل<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> هلال شعوة، المرجع سابق، ص97.

<sup>2</sup> بلعزام مبروك، الاعتماد الايجاري للمنقولات مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص جامعة فرحات عباس، سطيف، 2003، ص55.

<sup>3</sup> بلعزام مبروك، المرجع سابق، ص56.

متابعة السداد: تتابع الشركة سداد الأقساط من قبل المستفيد وفق الجدول الزمني المتفق عليه وقد تشمل المتابعة تذكيرات دورية ودعمًا للمستفيد في حال وجود أي صعوبات في السداد. تمويل المستفيد بعقار جاهز يعد خياراً مهماً للأفراد والشركات الراغبين في الحصول على عقار دون الحاجة إلى الانتظار لفترات البناء الطويلة و يوفر هذا النوع من التمويل حلاً سريعاً وفعالاً مع ضمان التزام المستفيد والشركة بشروط واضحة تحمي مصالح الطرفين<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني:

### تمويل المشروع بعقار يراد بناؤه

تمويل المشروع بعقار يراد بناؤه هو نوع من التمويل تقدمه شركات الاعتماد الإيجاري لدعم المستفيدين الذين يرغبون في بناء عقار من البداية ويشمل هذا النوع من التمويل عدة مراحل وإجراءات تهدف إلى ضمان تنفيذ المشروع بنجاح وتلبية احتياجات المستفيدين، هذا النوع من التمويل يتطلب خطة عمل واضحة ومفصلة تشمل ما يلي:

تقديم خطة المشروع: يبدأ المستفيد بتقديم خطة مفصلة للمشروع تشمل تصميمات البناء، تقديرات التكاليف، الجداول الزمنية، والمقاولين المعنيين ويجب أن تكون هذه الخطة واضحة وشاملة لتوفير صورة دقيقة عن المشروع.

---

<sup>1</sup> أعراب نادية، ضمانات عقد الاعتماد الإيجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013/2014، ص66.

دراسة الجدوى: تقوم شركة الاعتماد الإيجاري بإجراء دراسة جدوى للمشروع للتحقق من قابليته للتنفيذ ومدى جدواه الاقتصادية و يشمل ذلك تقييم التكلفة المقدرة، العوائد المتوقعة، والمخاطر المحتملة<sup>1</sup>.

التحقق من المستفيد: يتم تقييم الوضع المالي للمستفيد لضمان قدرته على الوفاء بالتزاماته المالية تجاه المشروع و يشمل ذلك فحص الدخل، الالتزامات المالية الحالية، والتاريخ الائتماني<sup>2</sup>.

-رابعاً: تحديد شروط التمويل: بناءً على دراسة الجدوى وتقييم المستفيد، تحدد الشركة شروط التمويل وتتضمن هذه الشروط مبلغ التمويل، فترة السداد، الفوائد، وأي شروط إضافية تتعلق بالمشروع.

إبرام عقد التمويل: يتم توقيع عقد التمويل بين الشركة والمستفيد، يوضح جميع التفاصيل والشروط المتعلقة بالتمويل ويعتبر هذا العقد وثيقة قانونية تلزم الطرفين بالتزاماتهما.

صرف التمويل على مراحل: غالباً ما يتم صرف التمويل على مراحل بناءً على تقدم العمل في المشروع ويبدأ التمويل بشراء الأرض إن لم تكن مملوكة مسبقاً، ثم يتبع ذلك تمويل مراحل البناء المختلفة ويتم صرف الأموال بعد التحقق من إنجاز كل مرحلة بنجاح.

---

<sup>1</sup> هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، الطبعة الثانية، مطبعة الإشعاع الفنية، القاهرة، مصر، 1988، ص33.

<sup>2</sup> هاني دويدار، مرجع سابق، ص35.

الإشراف والمتابعة: تتابع الشركة تقدم العمل في المشروع بشكل دوري لضمان الالتزام بالخطّة الزمنية والمعايير المطلوبة و قد تشمل هذه المتابعة زيارات ميدانية وتقديم تقارير دورية عن حالة المشروع<sup>1</sup>.

إتمام المشروع والتسليم: بعد الانتهاء من البناء، يتم تسليم العقار إلى المستفيد وفق الشروط المتفق عليها و يتم التحقق من مطابقة العقار للمواصفات المتفق عليها وضمان الجودة<sup>2</sup>.  
نقل الملكية: بعد إتمام البناء والتسليم، يتم نقل ملكية العقار إلى المستفيد ويمكن أن تحتفظ الشركة بحق الرهن على العقار كضمان لسداد التمويل، ويتم رفع الرهن بعد سداد الأقساط بالكامل.

سداد التمويل: يلتزم المستفيد بسداد أقساط التمويل وفق الجدول الزمني المحدد في العقد وتشمل هذه الأقساط المبلغ المقترض مع الفوائد المتفق عليها.  
تمويل المشروع بعقار يراد بناؤه يوفر للمستفيدين الفرصة لتحقيق رؤيتهم العقارية الخاصة، ويتيح هذا النوع من التمويل مرونة في التخطيط والتنفيذ، مع دعم ومتابعة من شركة الاعتماد الإيجاري لضمان نجاح المشروع.

---

<sup>1</sup> نجوى إبراهيم البدائي، عقد الإيجار التمويلي ، دار الجامعة الجديدة للنشر، القاهرة، مصر، 2005، ص70.  
<sup>2</sup> زرارة صالح، عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، مقال منشور مجلة العلوم الإنسانية، العدد 27، بسكرة، الجزائر، 2012، ص21.

## المطلب الثاني:

### التزام الشركة بالتسليم

مسألة تسليم العقار للمشروع المستفيد من الأمور المهمة في عقد الاعتماد الإيجاري لها في الواقع العملي طرق متعددة لكل منها احكامه و آثار قانونية تترتب عنه , و عليه سنتعرف في الفرع الأول من هذا المطلب على تسليم العقار للمستفيد مباشرة , ثم نعرض في الى التعرف على تسليم العقار للمستفيد بواسطة البائع أو المقاول في الفرع الثاني.

### الفرع الأول:

#### تسليم العقار للمستفيد مباشرة

تسليم العقار للمستفيد مباشرة هو جزء أساسي من التزام شركة الاعتماد الإيجاري في عقود التمويل ويشمل هذا الإجراء مجموعة من الخطوات التي تضمن تسليم العقار للمستفيد بعد إتمام عملية الشراء أو البناء بطريقة سلسة ومباشرة:

إتمام البناء أو الشراء: بعد الانتهاء من جميع أعمال البناء إذا كان العقار جديدًا أو إتمام عملية الشراء إذا كان العقار جاهزًا، تضمن شركة الاعتماد الإيجاري أن جميع الإجراءات والتجهيزات الضرورية قد اكتملت و يشمل ذلك التأكد من مطابقة العقار للمواصفات الفنية والمعايير المتفق عليها<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> مسيردي سيد أحمد، العلاقات القانونية الناشئة بمناسبة تكوين وتنفيذ عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، 2013، ص63.

الفحص النهائي: تقوم شركة الاعتماد الإيجاري بإجراء فحص نهائي للعقار للتحقق من جودته وسلامته ويتم ذلك من خلال فريق من المهندسين والخبراء الذين يقومون بتفحص العقار للتأكد من خلوه من العيوب الخفية وأي مشكلات قد تؤثر على استخدامه المستقبلي.

إعداد وثائق التسليم: يتم إعداد جميع الوثائق القانونية اللازمة لنقل الملكية إلى المستفيد و تشمل هذه الوثائق عقود البيع أو التمويل، شهادات الضمان، وأي مستندات أخرى ذات صلة و تعد هذه الخطوة ضرورية لضمان قانونية عملية التسليم وحماية حقوق المستفيد<sup>1</sup>.

تحديد موعد التسليم: يتم التنسيق مع المستفيد لتحديد موعد مناسب لتسليم العقار ويتم إعلام المستفيد بموعد التسليم ومكانه والإجراءات التي سيتم إتباعها خلال عملية التسليم.

التسليم الفعلي للعقار: في الموعد المحدد، يتم تسليم العقار إلى المستفيد مباشرة. يُسلم المستفيد المفاتيح وجميع الوثائق المتعلقة بالعقار ويتضمن ذلك التوضيح حول استخدام العقار، معلومات الصيانة، والتعليمات الضرورية للاستخدام الأمثل.

نقل الملكية القانونية: يتم تسجيل نقل الملكية لدى الجهات المختصة، مما يضمن أن المستفيد يصبح المالك القانوني للعقار ويتم ذلك بعد التأكد من استيفاء جميع الشروط والمتطلبات القانونية والإدارية<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> مسيردي سيد أحمد، مرجع سابق، ص 65.

<sup>2</sup> محمود قديح محمد، الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي " دراسة مقارنة "، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر 2018، ص 41.

خدمة ما بعد التسليم: تواصل شركة الاعتماد الإيجاري تقديم الدعم للمستفيد بعد عملية التسليم ويمكن أن تشمل هذه الخدمات المساعدة في حل أي مشكلات طارئة، تقديم نصائح للصيانة، وضمان الالتزام بشروط الضمان.

تسليم العقار للمستفيد مباشرة يعزز الثقة بين الشركة والمستفيد ويضمن حصول المستفيد على العقار وفق الشروط المتفق عليها دون تعقيدات إضافية، فهذه العملية تضمن أن المستفيد يمكنه البدء في استخدام العقار فوراً بعد التسليم مما يعزز من رضا المستفيد ويضمن تحقيق أهداف التمويل بشكل كامل.

## الفرع الثاني:

### تسليم العقار للمستفيد بواسطة البائع أو المقاول

تسليم العقار للمستفيد بواسطة البائع أو المقاول هو جزء من التزامات شركة الاعتماد الإيجاري الذي يمكن اللجوء إليه في حالات معينة، خاصة عندما يتطلب العقار تدخلات فنية أو هندسية معقدة من قبل بائع أو مقاول مختص وتتم هذه العملية من خلال خطوات محددة تضمن تسليم العقار بجودة عالية وفي الوقت المحدد<sup>1</sup>:

---

<sup>1</sup> نادر عبد العزيز شافي، عقد الليزينغ، دراسة مقارنة المؤسسة الحديثة للكتاب، الطبعة الأولى، الجزء الأول، بيروت، لبنان، 2004، ص55.

التعاقد مع البائع أو المقاول: بعد الموافقة على تمويل العقار، تقوم شركة الاعتماد الإيجاري بتحديد البائع أو المقاول المناسب للمشروع و يتم التعاقد مع هؤلاء الأطراف لضمان تنفيذ كافة الأعمال المتعلقة بالعقار وفق المعايير المتفق عليها<sup>1</sup>.

متابعة تقدم العمل: تقوم الشركة بمتابعة سير العمل بشكل دوري لضمان التزام البائع أو المقاول بالجدول الزمنية والخطط الموضوعية ويتضمن ذلك زيارات ميدانية وتقارير تقدم دورية للتأكد من أن المشروع يسير حسب الخطة.

الفحص المرحلي: يتم إجراء فحوصات دورية في كل مرحلة من مراحل المشروع لضمان جودة الأعمال المنجزة و تشمل هذه الفحوصات التحقق من البنية التحتية، التشطيبات، وأي تجهيزات أخرى تم تركيبها و تجرى هذه الفحوصات بواسطة مهندسين مختصين لضمان مطابقة الأعمال للمواصفات المطلوبة<sup>2</sup>.

إعداد وثائق التسليم: بعد اكتمال العمل من قبل البائع أو المقاول، يتم إعداد الوثائق اللازمة لتسليم العقار وتشمل هذه الوثائق شهادات الإنجاز، تقارير الفحص النهائية، وضمانات الجودة ويتم التأكد من أن جميع الوثائق قانونية ومطابقة للمتطلبات.

تنسيق موعد التسليم: يتم التنسيق مع المستفيد لتحديد موعد مناسب لتسليم العقار و يبلغ المستفيد بجميع التفاصيل المتعلقة بعملية التسليم والإجراءات المطلوبة<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> نادر عبد العزيز شافي، مرجع سابق، ص56.

<sup>2</sup> حسن محمد الفطافطة، التأجير التمويلي في الدول العربية التجربة ومتطلبات التطوير، (دن) دون طبعة، 2019، ص120.

<sup>3</sup> حسن محمد الفطافطة، مرجع سابق، ص121.

التسليم النهائي للعقار: في الموعد المحدد، يتم تسليم العقار إلى المستفيد بواسطة البائع أو المقاول. يتم ذلك بحضور ممثل من شركة الاعتماد الإيجاري لضمان سير عملية التسليم بسلاسة و يسلم المستفيد المفاتيح والوثائق الضرورية، بالإضافة إلى تقديم شرح مفصل حول استخدام العقار وصيانته<sup>1</sup>.

نقل الملكية القانونية: بعد التسليم، يتم تسجيل نقل الملكية لدى الجهات المختصة لضمان أن المستفيد يصبح المالك القانوني للعقار ويتم هذا الإجراء لضمان حماية حقوق المستفيد وتأمين الملكية بشكل رسمي.

خدمة ما بعد التسليم: تظل شركة الاعتماد الإيجاري على تواصل مع المستفيد لتقديم الدعم والمساعدة في أي مشكلات قد تنشأ بعد التسليم و يشمل ذلك متابعة أي عيوب تظهر وتفعيل ضمانات الجودة<sup>2</sup>.

تسليم العقار للمستفيد بواسطة البائع أو المقاول يوفر حلاً شاملاً يضمن جودة التنفيذ والالتزام بالمواعيد المحددة، مع توفير الدعم الفني اللازم وهذا النوع من التسليم يعزز الثقة بين المستفيد والشركة والبائع أو المقاول، ويضمن تحقيق أعلى مستويات الرضا من خلال توفير عقار يلبي توقعات المستفيد ويضمن حصوله على العقار المطلوب بشكل سلس وفعال، مع الحفاظ على معايير الجودة والالتزام بالمواعيد المحددة<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> حسن محمد الفطافطة، مرجع سابق، ص122.

<sup>2</sup> حسن محمد الفطافطة، مرجع سابق، ص123.

<sup>3</sup> بليامل هشام، آثار عقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري. مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت 2017، 2015/1955، ص40

تجدر الإشارة الى أهمية ميعاد التسليم سواء كان مباشرا أو عن طريق البائع أو  
المقاول وذلك للأهمية القانونية التي تتجر عنه، لأن من خلاله يحدد تاريخ بداية التنفيذ  
وبواسطته تحدد بداية دفع الأقساط الايجارية من طرف المشروع المستفيد.

## المبحث الثاني:

### التزام شركة الاعتماد الإيجاري بالضمان ونقل الملكية للمشروع المستفيد

في إطار عقود التمويل والتسليم، تلتزم شركة الاعتماد الإيجاري بضمان جودة العقار ونقل ملكيته للمستفيد وفق الشروط المتفق عليها و يتناول هذا المبحث التزامات الشركة بالضمان ونقل الملكية بشكل مفصل ، في المطلب الأول نستعرض التزام الشركة بالضمان الذي يشمل عدة أوجه؛ أولها ضمان عدم التعرض، الذي يضمن حق المستفيد في استخدام العقار دون أي تدخلات أو مطالبات قانونية ثانيًا، ضمان العيوب الخفية، الذي يحمي المستفيد من أي عيوب غير ظاهرة قد تؤثر على استخدام العقار ثالثًا، ضمان تبعه الهلاك، الذي يغطي المخاطر المحتملة التي قد تؤدي إلى هلاك العقار بعد تسليمه، كما يتطرق هذا المطلب إلى إعفاء شركة الاعتماد الإيجاري من الضمان، محددًا نطاق وشروط هذا الإعفاء في المطلب الثاني، نناقش التزام الشركة بنقل الملكية، حيث تضمن الشركة إتمام جميع الإجراءات القانونية والإدارية لنقل ملكية العقار إلى المستفيد، مما يعزز حقوق المستفيد ويضمن حماية استثماره<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> قدري عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التأجير التمويلي توزيع منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2003، ص16.

## المطلب الأول:

### التزام شركة الاعتماد الإيجاري بالضمان

يعتبر الالتزام بالضمان من أهم الحقوق المقررة للمستفيد تجاه شركة الاعتماد الإيجاري به يستطيع المشروع المستفيد استغلال العقار محل التمويل بطريقة مثالية سلسلة و آمنة من جميع التدخلات التي قد تلحقه، لذلك سنتعرف في هذا المطلب على أوجه الضمان في الفرع الأول ثم نتعرف في الفرع الثاني على إعفاء شركة الاعتماد الإيجاري من الضمان.

### الفرع الأول: أوجه الضمان

في إطار التزام شركة الاعتماد الإيجاري بالضمان، تبرز عدة أوجه لضمان حماية حقوق المستفيد وضمان جودة العقار. سنتناول في هذا السياق ثلاثة جوانب رئيسية للضمان. أولاً، ضمان عدم التعرض، الذي يضمن حق المستفيد في استخدام العقار دون أي تدخلات أو مطالبات قانونية من قبل أطراف ثالثة. ثانياً، ضمان العيوب الخفية، الذي يهدف إلى حماية المستفيد من أي عيوب غير ظاهرة في العقار قد تؤثر على صلاحيته للاستخدام. ثالثاً، ضمان تغطية الهلاك، الذي يغطي المخاطر المحتملة التي قد تؤدي إلى تلف أو هلاك العقار بعد تسليمه للمستفيد، مما يعزز من أمن واستقرار الاستثمار العقاري<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> مراد لمين، التنظيم القانوني بالية الاعتماد الإيجاري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، كلية الحقوق، جامعة محمد لخضر بسكرة، العدد العاشر، 2018، ص105.

## أولاً: ضمان عدم التعرض

ضمان عدم التعرض هو جانب أساسي من ضمانات شركة الاعتماد الإيجاري في عقود التمويل والتسليم ويهدف هذا الضمان إلى حماية المستفيد من أي مشاكل قانونية أو مطالبات تتعلق بالملكية أو الاستخدام غير المقرر للعقار:

أ- حماية الملكية: تتعهد شركة الاعتماد الإيجاري بضمان عدم وجود أي مشاكل قانونية تتعلق بالملكية العقارية للمستفيد و تتأكد الشركة من صحة وسلامة عقار المستفيد وعدم وجود أي حقوق ثالثة أو مطالبات قانونية تؤثر على حقوق المستفيد في العقار<sup>1</sup>.

ب- توثيق العقار: تقوم شركة الاعتماد الإيجاري بالتحقق من سلامة وصحة كافة الوثائق القانونية المتعلقة بالعقار، مثل شهادات الملكية والرسوم العقارية والتصاريح البنائية و تهدف هذه الخطوة إلى توثيق ملكية المستفيد بشكل قانوني وحمايته من أي مطالبات محتملة<sup>2</sup>.

ج- التحقق من الالتزامات القانونية: تتأكد شركة الاعتماد الإيجاري من امتثال العقار لجميع اللوائح والقوانين المحلية المتعلقة بالبناء والتشييد والتخطيط العمراني و يهدف ذلك إلى حماية المستفيد من أي مسائل قانونية محتملة تنشأ عن عدم الامتثال للتشريعات القانونية<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> أميرة جديد، إجراءات إنشاء الشركات التجارية وفق التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي سنة 2013، 2014، ص60.

<sup>2</sup> أميرة جديد، مرجع سابق، ص62.

<sup>3</sup> أميرة جديد، مرجع سابق، ص63.

الحماية من المطالبات القانونية: في حال وجود أي مطالبات قانونية تتعلق بال عقار، يتحمل شركة الاعتماد الإجاري مسؤولية التعامل معها وتسويتها ويقوم الفريق القانوني للشركة بمتابعة أي مشاكل قانونية وحلها بأسرع وقت ممكن دون تحميل المستفيد أية أعباء قانونية.

د- التأمين القانوني: تقدم شركة الاعتماد الإجاري التأمين اللازم لحماية المستفيد في حالة وقوع أي مشاكل قانونية تتعلق بال عقار ويتم تحميل الشركة بالمسؤولية المالية والقانونية للتعامل مع هذه المواقف بشكل كامل.

ضمان عدم التعرض يعزز من ثقة المستفيد في العقار الذي يقتنيه ويضمن له السلامة القانونية والمالية. يعد هذا الضمان جزءًا أساسيًا من التزامات شركة الاعتماد الإجاري في توفير خدمات التمويل العقاري وضمان استثمار آمن ومضمون للمستفيد.

### ثانياً: ضمان العيوب الخفية.

ضمان العيوب الخفية يعد جانباً أساسياً من ضمانات شركة الاعتماد الإجاري في عقود التمويل والتسليم، وهو يهدف إلى حماية المستفيد من أي عيوب غير ظاهرة في العقار قد تؤثر على جودته أو قيمته. يتطلب ضمان العيوب الخفية اتخاذ خطوات محددة لضمان توفير عقار خالٍ من العيوب:

أ- تحقيق الفحص الشامل: يقوم فريق من الخبراء والمهندسين المختصين بإجراء فحص شامل للعقار للتحقق من عدم وجود أي عيوب غير ظاهرة و يشمل هذا الفحص فحصاً دقيقاً

للهيكل، والتشطيبات، والأنظمة الكهربائية والصحية، وأي عناصر أخرى قد تؤثر على جودة العقار<sup>1</sup>.

ب- توثيق العيوب المكتشفة: في حال اكتشاف أي عيوب خفية خلال عملية الفحص، يُوثق كل عيب بدقة في تقرير مفصل و يتضمن التقرير وصفًا للعيوب وتأثيره المحتمل على العقار، بالإضافة إلى التوصيات بشأن الإجراءات اللازمة لإصلاح العيب<sup>2</sup>.

ج- المسؤولية عن الإصلاح: تتحمل شركة الاعتماد الإيجاري المسؤولية الكاملة عن إصلاح العيوب الخفية التي يتم اكتشافها خلال فترة الضمان و يجب أن يتم إصلاح هذه العيوب بأسرع وقت ممكن وبدقة لضمان استمرارية جودة العقار<sup>3</sup>.

د- الضمان لفترة محددة: يتم تحديد فترة زمنية لضمان العيوب الخفية، والتي يتم خلالها تقديم الخدمات اللازمة لإصلاح أي عيوب تظهر بعد التسليم و تتفاوت فترة الضمان وفقًا للقوانين المحلية وشروط العقد<sup>4</sup>.

هـ- الإشعار الفوري والتعامل السريع: في حال تقديم المستفيد لأي شكوى بخصوص عيب خفي، يجب على شركة الاعتماد الإيجاري التعامل معها بشكل فوري ومهني ويتضمن ذلك فحص العيب وتقديم الإصلاحات اللازمة في أسرع وقت ممكن.

---

<sup>1</sup> بن مبارك مائة، المركز القانوني لشركات الاعتماد الإيجاري بالنسبة للمستأجر في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد الأول، العدد 23 جامعة عباس، خنشلة، الجزائر، 2018، ص 69.

<sup>2</sup> بن مبارك مائة، مرجع سابق، ص 70.

<sup>3</sup> بن مبارك مائة، مرجع سابق، ص 72.

<sup>4</sup> بن مبارك مائة، مرجع سابق، ص 73.

و- حماية المستفيد من المسؤولية المالية: تتحمل شركة الاعتماد الإيجاري المسؤولية المالية لإصلاح العيوب الخفية، بما في ذلك تكاليف العمالة والمواد اللازمة للإصلاح.

باختصار، ضمان العيوب الخفية يعزز من ثقة المستفيد في العقار ويضمن له استثمارًا آمنًا. يعد هذا الضمان جزءًا أساسيًا من التزامات شركة الاعتماد الإيجاري في ضمان جودة العقار وحماية مصالح المستفيد.

### ثالثًا: ضمان تبعة الهلاك

ضمان تبعة الهلاك هو جانب مهم من ضمانات شركة الاعتماد الإيجاري في عقود التمويل والتسليم ويهدف هذا الضمان إلى حماية المستفيد من أي مخاطر قد تؤدي إلى تلف أو هلاك العقار بعد تسليمه ويتضمن ضمان تبعة الهلاك سلسلة من الإجراءات والتدابير لضمان استمرارية جودة العقار وحمايته من المخاطر:

أ- تحليل المخاطر: يقوم فريق متخصص من شركة الاعتماد الإيجاري بتحليل جميع المخاطر المحتملة التي قد تؤثر على العقار، مثل الكوارث الطبيعية، والحوادث البنوية، والتدهور الهيكلي و يتم تقدير درجة الخطر لكل مخاطرة وتطوير استراتيجيات للتعامل معها<sup>1</sup>.

ب- توفير التأمين اللازم: يقوم شركة الاعتماد الإيجاري بتوفير التأمين الكافي لحماية العقار من المخاطر المحتملة، بما في ذلك التأمين على الحرائق، والفيضانات، والزلازل، والتدهور الهيكلي، وأي مخاطر أخرى قد تنجم عنها تلف العقار.

<sup>1</sup> بورطال أمينة، الضوابط القانونية لممارسة التاجر الأجنبي نشاطات تجارية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية المجلد، 04 العدد 02 جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2020/2019، ص67.

ج- الصيانة الدورية: تقوم شركة الاعتماد الإيجاري بتنفيذ برنامج صيانة دوري للعقار يهدف إلى تحديث وصيانة البنية التحتية والمرافق، وتصحيح أي عيوب أو تدهور قد يؤدي إلى تفاقم المخاطر<sup>1</sup>.

د- تقديم الإرشادات والتوجيهات: تقوم شركة الاعتماد الإيجاري بتزويد المستفيد بالإرشادات والتوجيهات اللازمة لتجنب المخاطر والحفاظ على سلامة العقار، مثل كيفية التصرف في حالة حدوث كوارث طبيعية، والإجراءات الواجب إتباعها للحفاظ على العقار<sup>2</sup>.

هـ- التفتيش الدوري: تقوم شركة الاعتماد الإيجاري بتنفيذ تفتيش دوري للعقار للتأكد من سلامته وجودته و يشمل هذا التفتيش فحص الهيكل والأنظمة الكهربائية والصحية والسلامة العامة<sup>3</sup>.

و- تقديم الدعم في حالة الطوارئ: في حالة وقوع حدث طارئ يؤدي إلى تلف العقار، تقدم شركة الاعتماد الإيجاري الدعم اللازم للمستفيد للتعامل مع الوضع وإصلاح الضرر بأسرع وقت ممكن<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> بورطال أمينة، مرجع سابق، ص 68.

<sup>2</sup> خوني رابح، حساني رقية، مداخلة بعنوان واقع وآفاق التمويل التأجيري في الجزائر وأهميته كبديل تمويلي لقطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة " ضمن أعمال الملتقى الدولي الموسوم ب متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية " المنظم يومي 18\_19 أبريل 2006، بجامعة حسيبة بن بوعلي الجزائر، ص 62.

<sup>3</sup> أيت ساعد كهيئة، اختلال توازن الالتزامات في عقد الاعتماد الإيجاري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في القانون جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2016، ص 96.

<sup>4</sup> أيت ساعد كهيئة، مرجع سابق، ص 97.

مما سبق نخلص الى أن ضمان تبعة الهلاك يعزز من ثقة المستفيد في استمرارية جودة العقار وحمايته من المخاطر المحتملة ويشكل هذا الضمان جزءًا أساسيًا من التزامات شركة الاعتماد الإيجاري في تقديم خدمات تمويل العقارات بشكل آمن ومضمون للمستفيد.

## الفرع الثاني:

### إعفاء شركة الاعتماد الإيجاري من الضمان

بالعودة الى عقود الاعتماد الإيجاري المعمول بها في القوانين المقارنة لوجدنا بانها تتضمن بنودا صريحة تعفي شركة الاعتماد الإيجاري من الضمان خصوصا في حال تهاك محل العقد أو سوء تشغيله أو نقص عائداته لعيب يعتريه<sup>1</sup>، هذا ما ذهب عليه الفقه والقضاء الفرنسي كما انه لايجوز للمستفيد ان يرجع على شركة الاعتماد الإيجاري للمطالبة بالفسخ أو التعويض عما لحقه من أضرار، وليس له الحق في المطالبة بخفض قيمة الأقساط المقررة بموجب الاتفاق وهو في الحقيقة خروج عن القواعد العامة للإيجار في القانون المدني.

ويرجع من يذهب الى اعفاء الشركة من الضمان مزاعمه الى إبقاء شركة الاعتماد الإيجاري بعيدة عن الأمور التقنية والفنية المتعلقة بتنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري فهي من البداية لم تتدخل في اختيار الأصل وبأبعه كما انها لا تتدخل في تسليم الأصل في حالة البيع وحتى في حال العقار المراد بناءه فالعملية تتم تحت اشراف المستفيد وهو من يتولى تسلم العقار من مقاول البناء مباشرة بعد إنجازه<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> بن الشيخ هشام ، الاعتماد الإيجاري للعقارات، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية ، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة سنة 2007، ص94.

<sup>2</sup> بن الشيخ هشام، مرجع السابق، ص 94.

## أولاً: نطاق الإعفاء من الضمان

مما لا شك فيه ان شركة الاعتماد الايجاري تكون معفاة بصفة مطلقة من ضمان العيوب الخفية ويرجع السبب الى ان الأصل لم يكن من البداية في حيازتها فالمستفيد هو من اختاره واختار بائعه واستلمه منه او من مقاول الإنجاز كل ذلك تحت مسؤوليته، يثار التسائل إذا شملت النصوص اعفاء شركة الاعتماد الايجاري من باقي أوجه الضمان من ذلك ضمان التعرض والاستحقاق... الخ

ان توفر عقد الاعتماد الايجاري شرطاً مفاده عدم جواز رجوع المستفيد على شركة الاعتماد الايجاري في كل الأحوال التي يعجز فيها عن استعمال الأصل على الوجه الأمثل ما دام الامر لا يعود الى شركة الاعتماد الايجاري يحيلنا هنا الشرط الى اعفاء هذه الأخيرة من جميع المسؤوليات مهما كان سبب الحائل الذي أعاق استعمال المستفيد الأصل، شريطة أن لا يكون هذا التصرف أو السلوك صادر من الشركة حينها تلتزم الشركة بضمان التعرض الصادر من الغير<sup>1</sup>.

بالرجوع الى المشرع الجزائري نجده قد نص على ذلك في المادة 18 من الامر 09/96 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالاعتماد اليجاري بنصها بصفة صريحة ومباشرة على ما يلي "يمكن أن يحتوي عقد الاعتماد الايجاري أيضا اشتراط ما يأتي:

.....-

- تنازل المستأجر عن ضمان الاستحقاق وعن ضمان العيوب الخفية"

<sup>2</sup> بن الشيخ هشام، المرجع السابق، ص 94.

فهي بذلك تؤكد ما ذهب اليه المادة 17 من القانون ذاته التي نصت على اعفاء المؤجر من جميع الالتزامات التي تكون في ذمة مالك الأصل المؤجرة بما في ذلك الالتزام بالضمان.

### ثانياً: شروط الإعفاء من الضمان

عند التعامل مع المنازعات المتعلقة بضمان العيوب الخفية في فرنسا، أثرت تجارب المحاكم بشكل كبير على القضايا القانونية فمنذ القرن التاسع عشر اعتمدت المحاكم في فرنسا على مبدأ عدم جواز حرمان المستأجر من جميع الحقوق المقررة له قانوناً ضد المؤجر، هذا يعكس اهتمام المحاكم بتوفير الحماية القانونية الأساسية للمستأجرين، وبما أن الهدف هو تقديم الحماية الكافية للمستأجرين فإن شرط الإعفاء من المسؤولية لا يمكن تطبيقه بشكل مطلق، حيث أنه في إحدى محاكم الدرجة الأولى تم اعتبار الإعفاء من الضمان صحيحاً شريطة أن يحصل المستأجر على حق اللجوء إلى البائع للمطالبة بالضمان<sup>1</sup>.

بعد صدور هذا الحكم قررت إحدى محاكم الاستئناف أن شركة الاعتماد الإيجاري لا يمكنها تجنب مسؤولية ضمان العيوب الخفية ما لم يُمنح للمستفيد حرية كاملة في اختيار الأصل والبائع، وبموجب ذلك يكفي عدم تدخل شركة الاعتماد الإيجاري في اختيار الأصل والبائع لكي تتمكن من الإعفاء من الالتزام بالضمان.

---

<sup>1</sup> بن الشيخ هشام، مرجع السابق، ص 95.

ما سبق ذكره حول الإعفاء من الالتزام بضمان العيوب الخفية مبدئياً يتعلق بعقود الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة. ومن المهم أن نفهم أن جوهر الاعتماد الإيجاري واحد سواء كانت الممتلكات منقولة أو غير منقولة (عقارات)، يتم تنفيذ عقد البيع بين شركة الاعتماد الإيجاري والبائع لتمكين المستأجر من الاستفادة من الأصول، ومع ذلك يختلف الوضع عندما يتعلق التمويل ببناء عقار، حيث يتولى المقاول دور البائع وبموجب المادة 1792 من التشريع المدني الفرنسي، يتحمل المقاول مسؤولية ضمان العيوب الخفية مما يفرض عليه التزاماً بتصحيح هذه العيوب. لذلك يجب تقرير حق المشروع المستفيد في الرجوع على المقاول بالضمان حينها يكون لشرط اعفاء شركة الاعتماد الإيجاري اعتباراً<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني:

### التزام شركة الاعتماد الإيجاري بنقل الملكية

التزام شركة الاعتماد الإيجاري بنقل الملكية هو جانب مهم في عقود التمويل والتسليم، حيث تتعهد الشركة بنقل ملكية العقار الممول إلى المستفيد بعد استيفاء جميع الشروط والتزامات اللازمة و يتم تنظيم هذا الالتزام بمجموعة من البنود والشروط التي تحدد حقوق

---

<sup>2</sup> بن الشيخ هشام، المرجع السابق، ص 95.

والتزامات الطرفين<sup>1</sup> ، و تعتبر شركة الاعتماد الإيجاري ملتزمة بنقل الملكية للعقار الممول

إلى المستفيد بموجب العقد الموقع بينهما و يتضمن هذا التزام عدة جوانب مهمة<sup>2</sup>:

شروط النقل: يجب أن تحدد العقود بوضوح شروط نقل الملكية، بما في ذلك الوقت المحدد

لنقل والإجراءات المطلوبة لتنفيذه ويشمل ذلك استيفاء جميع الالتزامات المالية والقانونية

المتعلقة بالعقار.

الملكية القانونية: يتعين على شركة الاعتماد الإيجاري التأكد من أن الملكية القانونية للعقار

تنتقل بشكل صحيح وقانوني إلى المستفيد ويتطلب ذلك الامتثال لجميع الإجراءات القانونية

وتقديم الوثائق والشهادات اللازمة.

التسجيل العقاري: قد تتطلب بعض القوانين تسجيل النقل العقاري في السجلات العقارية

المعنية ويتعين على شركة الاعتماد الإيجاري اتخاذ جميع الخطوات الضرورية لتأكيد نقل

الملكية وتسجيلها بشكل صحيح.

الضمانات بعد النقل: بعد نقل الملكية قد يتطلب العقد من شركة الاعتماد الإيجاري تقديم

ضمانات إضافية بشأن الملكية المنقولة، مثل ضمان عدم وجود أي عيوب في العنوان أو

الحقوق الملكية.

التزام شركة الاعتماد الإيجاري بنقل ملكية الأصل إلى المستفيد يعد من بين ميزات

وسمات عقد الاعتماد الإيجاري البارزة، حيث تتعهد شركة الاعتماد الإيجاري وحدها بتحويل

---

<sup>1</sup> أيت ساعد كاهنة، الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة (دراسة مقارنة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو 2003، ص80.

<sup>2</sup> أيت ساعد كاهنة، مرجع سابق، ص82.

ملكية العقار محل العقد إلى المشروع المستفيد في نهاية فترة الإيجار، وذلك استناداً إلى ابداء المستفيد رغبته في الشراء، وهو جزء من الخيار الثلاثي الذي تنص عليه عقود الاعتماد الإيجاري لصالح المستفيد، بالإضافة إلى إمكانية تجديد الإيجار أو إعادة العقار إلى مالكه الأصلي شركة الاعتماد الإيجاري<sup>1</sup>.

في هاته المسألة ذهب الفقه القانوني في فرنسا إلى القول أن انفراد الشركة بالتعهد بنقل الملكية في حال أبدى المستفيد رغبته في التملك يعد عنصراً جوهرياً لإعطاء العقد المبرم بينهما صبغة الاعتماد الإيجاري وبالتالي عدم وجود هذا العنصر ضمن بنود العقد يجعله في عداد عقود الإيجار العادية، وحتى من الناحية التشريعية يعد التعهد بنقل الملكية من طرف الشركة المؤجرة ميزة مهمة تبين اختلاف عقد الاعتماد الإيجاري عن باقي العقود<sup>2</sup>.

في الجزائر نجد أن المشرع الجزائري حذا حذو المشرع الفرنسي حيث نص في المادة 11 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري على الزامية أن يشير عقد الاعتماد الإيجاري إلى مدة الإيجار و مبلغ أقساط الإيجار و كذلك حق الخيار بالشراء الذي يمنح للمستأجر عند نهاية العقد و الا فقد العقد ميزته و وصفه بعقد الاعتماد الإيجاري<sup>3</sup>.

تجدر الإشارة إلى أن هذا الالتزام أو التعهد المتمثل في نقل الملكية إلى المستفيد عند نهاية العقد مشروط بوفاء المستفيد بكل الأقساط التي نص عليها الاتفاق بالإضافة إلى الثمن

---

<sup>1</sup> بن الشيخ هشام، عقد الاعتماد الإيجاري بأموال غير المنقولة ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق ، تخصص القانون الخاص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة 1، سنة 2018، ص191.

<sup>2</sup> هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، الطبعة، الثانية، مكتبة الإشعاع، الإسكندرية، 1998، ص

<sup>2</sup> بن الشيخ هشام، المرجع السابق، ص 191.

المحدد سابقا في عقد الاعتماد الايجاري، لانه وفي حال أخل المستفيد بما عليه من التزامات خصوصا ما تعلق بدفع الأقساط يترتب عن ذلك فسخ العقد الذي ينجر عنه زواله برمته بما فيه من التزامات لصالح المستفيد.

نخلص في الأخير الى القول بأن التزام شركة الاعتماد الإيجاري بنقل الملكية يمثل جزءاً أساسياً من التزاماتها في عقود الاعتماد الايجاري، ويتم تنظيمه بشروط وإجراءات تضمن نقل الملكية بشكل قانوني وصحيح للمستفيد<sup>1</sup>.

نخلص في ختام هذا الفصل بالقول بأنه و باتفاق أغلب التشريعات كيف عقد الاعتماد الايجاري بأنه عقد ملزم لجانبين حيث يلتزم المستفيد في مواجهة الشركة المؤجرة بالتزامات محددة أهمها تسديد الأجرة، مقابل أن تلتزم هذه الأخيرة هي كذلك بجملة من الالتزامات لصالح المستفيد تتمثل أساسا في الالتزام بالتمويل الذي مفاده توفير العقار المناسب لنشاط المستفيد قد يكون عقارا جاهزا أو عقار يراد ببناءه يستدعي ابرام عقد آخر و طرفا ثالثا لتنفيذه هو المقاول، كما أن الشركة تكون ملزمة بتسليم الأصل العقاري الى المستفيد سواء بصفة مباشرة أو عن طريق البائع أو المقاول حسب الحالة يقتضي من المستفيد تحرير محضر بثبت ذلك.

---

<sup>1</sup> سيد أحمد مسيردي، العلاقات القانونية الناشئة بمناسبة تكوين وتنفيذ عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، الطبعة 1، دار وائل للنشر، 2013، ص100.

كما أن شركة الاعتماد الايجاري ملزمة أيضا بالضمان بأوجهه بما في ذلك ضمان عدم التعرض وضمان العيوب الخفية وضمان تبعة الهلاك، كما أن التشريعات أجازت إعفاء شركة الاعتماد الايجاري من الالتزام بالضمان وفق شروط معينة أهمها وجوب تضمين العقد بندا يفيد بذلك ولعل مبررات الاعفاء هو حرية المستأجر في اختيار العقار وبأبعه أو مقاول بناءه كما انه هو من قام تحت مسؤوليته بعملية استلام الأصل وبالتالي لا يعقل الرجوع على الشركة بالضمان بعد كل هذه الاعمال التي قام بها المستفيد بنفسه وتحت مسؤوليته.

في الأخير نجد أن الشركة ملزمة بنقل ملكية الأصل المؤجرة وفق شروط معينة أهمها تعهد الشركة بنقل الملكية في حال ابدى المستفيد رغبته في التملك وأدى ما عليه من التزامات خاصة دفع الأقساط الايجارية حسب ما اتفق عليه في العقد، هذا التعهد الذي يعد العلامة الفارقة في عقد الاعتماد الايجاري ويجعله مميزا عن باقي عقود الايجار.

## الفصل الثاني:

الضمانات المقررة للمستفيد في مواجهة بائع العقار ومقاول البناء

مما سبق رأينا أن عقد الاعتماد الايجاري هو من العقود الملزمة لجانبين يبرم او يربط بين كل من شركة الاعتماد الايجاري والمشروع المستفيد يرتب أحكام وآثار قانونية في مواجهة طرفي العقد، الا أنه ولوضع هذا العقد حيز التنفيذ لابد من تدخل أطراف أخرى يمكن ضمها والاسطلاح عليها بمسطلح الطرف الثالث المتمثل في كل من بائع العقار إذا كنا بصدد توريد عقار جاهز، ومقاول الإنجاز إذا كنا بصدد توريد عقار يراد ببناءه.

نلمس ما سبق من خلال تعريف المادة الثامنة من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الايجاري والتي مفادها ما يلي (يعتبر عقد الاعتماد الايجاري للأموال غير المنقولة عقدا يمنح من خلاله طرف يدعى المؤجر وعلى شكل تأجير لصالح طرف آخر يدعى المستأجر مقابل الحصول على ايجارات ولمدة ثابتة، أصولاً ثابتة مهنية اشتراها أو بنيت لحسابه)<sup>1</sup>.

ما يهمنا -انطلاقاً من موضوع المذكرة- هو علاقة المستفيد بكل من بائع العقار ومقاول الإنجاز وبالضبط ما يترتب عن هذه العلاقة من آثار لفائدة المشروع المستفيد، لتفصيل ذلك سندرس أولاً المنشأ أو الأساس القانوني لهذه العلاقة وآليات الرجوع المقررة

---

<sup>1</sup> بن الشيخ هشام، المرجع السابق، ص 242.

لصالح المستفيد في المبحث الأول، ثم تحديد الضمانات أو الحقوق المقررة للمستفيد في مواجهتهما في المبحث الثاني.

### المبحث الأول:

#### الأساس القانوني للعلاقة بين المستفيد وبائع العقار ومقاول البناء وآليات الرجوع عليهما

مما سبق رأينا أن من أبرز الالتزامات التي تقع على عاتق شركة الاعتماد الايجاري هو الالتزام بتمويل المشروع المستفيد بالعقار سواء كان جاهزا أو يراد بناءه، وبالتالي يتبادر الى أذهاننا أن المشروع المستفيد بعيد كل البعد عن مسألة اختيار العقار او مقاول بناءه، لكن واقع الحال يثبت العكس فخصوصية هذا العقد-الاعتماد الايجاري- ومن خلال تطبيقاته نجد أن المشروع المستفيد يلعب دورا مهما وتظهر علاقته بكل من بائع العقار ومقاول البناء بصفة جلية ومباشرة عبر جميع مراحل تنفيذ العقد وحتى قبل ابرامه<sup>1</sup>.

فالمستفيد في عقد الاعتماد الايجاري هو من يبادر بالبحث عن العقار وبالتالي الاتصال ببائعه مباشرة ولو كنا بصدد الحصول على عقار يراد بناءه نجد كذلك أنه هو من يتولى اختيار مقاول البناء الى غاية تسلمه بالنيابة عن شركة الاعتماد الايجاري

---

1 بن الشيخ هشام، المرجع السابق، ص 243.

بواسطة محضر الاستلام كما ان القانون يكفل له الرجوع عليهما -بائع العقار ومقاول البناء- بالضمان ضد التعرض والعيوب الخفية.

كما أن العلاقة تزداد وضوحا عند ابرام عقد المقاوله حينها يصبح المشروع المستفيد طرفا أصليا يتصرف بصفته الشخصية ويصبح بذلك هو مقاول الإنجاز طرفا في العقد يلتزمان بتنفيذه في مواجهة شركة الاعتماد الايجاري.

### المطلب الأول

#### الأساس القانوني للعلاقة بين المستفيد وبائع العقار ومقاول البناء

في عقد الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة كمرحلة أولية وقبل انعقاده يبادر المستفيد بالبحث واختيار العقار الذي يلائم مشروعه، ويتولى كذلك مهمة التفاوض مع صاحب العقار حول تفاصيل الصفقة وشروطها كل ذلك قبل اللجوء الى شركة الاعتماد الايجاري التي هي من تتولى عملية التمويل سواء بالشراء في حال العقار الجاهز أو البناء في حال التمويل بعقار يراد بناءه، هذا ما يكسب هذا العقد خصوصية دون سواه كون المستفيد يتدخل بطريقة أولية في العلاقة التي ستنتشا لاحقا بين شركة الاعتماد الايجاري

و بائع الأصل أو مقاول البناء التي ينجر عنها اكتساب شركة الاعتماد الايجاري لملكية العقار موضوع العقد 1.

زد على ذلك نجد ان تدخل المشروع المستفيد لا يتوقف عند حدود الاختيار وحسب بل ينوب شركة الاعتماد الايجاري بصفة مباشرة في استلام العقار موضوع العقد وتحرير المحاضر التي تثبت ذلك في مواجهة كل من بائع العقار أو مقاول البناء والانجاز، كما أن له الحق في الرجوع عليهما وفق قواعد الضمان بالرغم أنه ظاهريا ليس له علاقة بهما ولا يرتبط معهما بصفة مباشرة لا بعقد بيع أو مقاوله بناء تخول له الرجوع عليهما.

انطلاقا مما سبق سنوضح فيما يلي الطبيعة القانونية لعلاقة المشروع المستفيد بكل من بائع العقار ومقاول البناء قبل اللجوء الى شركة الاعتماد الايجاري بمعنى قبل ابرام عقد الاعتماد وطبيعة هذه العلاقة بعد اللجوء الى شركة الاعتماد الايجاري وابرام العقد.

## الفرع الأول

الطبيعة القانونية للعلاقة المستفيد ببائع العقار ومقاول البناء قبل اللجوء الى شركة الاعتماد الايجاري

لا يختلف اثنان على أهمية العقار بالنسبة للتاجر من أجل ممارسة نشاطه التجاري و بالتالي يسعى جاهدا للحصول عليه أولا و إيجاد مصادر للتمويل به ثانيا، و لعل من البديهي أن المشروع المستفيد في عقود الاعتماد الايجاري و بدافع المصلحة الشخصية سيبحث على ما يناسب تقنيا ما يمارسه من نشاط و كذلك ما يوفره له من متطلبات بغض

---

1 بن الشيخ هشام، المرجع السابق، ص 243.

النظر عن صيغة التمويل و حتى الجهة الممولة التي سيلجأ اليها، فنجده في سبيل ذلك يبذل ما بوسعه لايجاد العقار المناسب و مفاوضة صاحبه و حتى المقاول الذي سيتولى البناء اذا كنا بصدد الحصول على عقار يراد ببناءه، كل ما سبق يتم قبل اللجوء الى الجهة الممولة و هي شركة الاعتماد الايجاري<sup>1</sup>.

اختلفت التشريعات وكذلك الآراء الفقهية في تكييف الطبيعة أو الأساس القانوني لهاته العلاقة التي تسبق لجوء المشروع المستفيد الى شركة الاعتماد الايجاري وطلب التمويل، حيث اتجه جانب من الفقه في فرنسا الى اعتبار تدخل المستفيد في مرحلة ما قبل ابرام العقد من قبيل ابرام عقد بيع معلق على شرط واقف بمعنى ان المستفيد يلجئ الى التفاوض مع البائع و حتى مقاول الإنجاز شريطة قبول الجهة الممولة متمثلة في شركة الاعتماد الايجاري طلب التمويل، يعاب على هذ الاتجاه اغفاله امرا جوهريا مفاده أن العقد يبرم فعليا و قانونيا بين البائع و شركة الاعتماد الايجاري ولا يظهر المستفيد هنا بالرغم ان له مبدئيا المصلحة الكاملة في ذلك<sup>2</sup>.

في حين يرى البعض ان هاته العلاقة الأولية تعد بمثابة تعهد بضمان موافقة الغير-شركة الاعتماد الايجاري- بمعنى أن المستفيد يعد متعهدا عن الغير بما يضمن الموافقة على انتهاء صفقة الشراء أو تمويل عملية الإنجاز في مواجهة المتعهد له والممثل في كل من بائع الأصل أو مقاول الإنجاز في حال طلب تمويل عقار يراد ببناءه، مبدئيا يمكن القول أن هذا الاتجاه صائب لحد كبير الا أنه يؤخذ عنه أمرين وهما:

---

1 بن الشيخ هشام، المرجع السابق، ص 243.

2. بن الشيخ هشام، المرجع السابق، ص 243

-أولاً: إذا سلمنا باعتبار هاته العلاقة تعهد بضمان موافقة الغير فنحن هنا أغفلنا وتجاهلنا أمراً جوهرياً في عقد الاعتماد الإيجاري وهو حماية شركة الاعتماد الإيجاري من الأخطاء المرتكبة من المشروع المستفيد باعتباره صاحب المصلحة أثناء بحثه عن العقار وخلال تفاوضه مع البائع ومقاول البناء، فنحن بذلك نلزم شركة الاعتماد الإيجاري بكل ما جرى من اتفاقات سابقة بين المستفيد وبائع الأصل وذلك بأثر رجعي، وهو في واقع الأمر اجحاف في حقها وتحملها أعباء لم يكن لها فيها يد.

-ثانياً: اعتبار المشروع المستفيد متعهداً وتعلقه بموافقة شركة الاعتماد الإيجاري يجعله في موقف لا يحسد عليه خصوصاً في حال تضمن الاتفاق المبرم بينه وبين كل من البائع ومقاول البناء ولو ضمناً التزاماً بدفع تعويضات قد تثقل كاهله في حال عدم قبول شركة الاعتماد الإيجاري لطلب التمويل واحجامها عن مواصلة الإجراءات وإتمام الصفقة<sup>1</sup>.

ما سبق ذكره من آراء فقهية واشتهادات قضائية هو في التشريعات التي لم تتضمن مصادرها القانونية ما يكيف هاته العلاقة ويعطيها الأساس القانوني، في المقابل هناك من التشريعات من تضمنت قوانينها وبصفة صريحة احقية المشروع المستفيد في البحث والتفاوض مع بائع الأصل أو مقاول بناءه قبل تقديم طلب التمويل الى شركة الاعتماد الإيجاري، وبالتالي كل ما يقوم به المستفيد قبل إبرام عقد الاعتماد الإيجاري من مساعي للحصول على العقار المناسب له والتفاوض مع البائع ومقاول البناء له الندد القانوني وبالتالي لا يثار حوله أي اشكال<sup>2</sup>.

---

1 سيد أحمد مسيردي، المرجع السابق، ص 216

2. بن الشيخ هشام، المرجع السابق، ص 243

## الفرع الثاني

الطبيعة القانونية لعلاقة المستفيد ببائع العقار ومقاول البناء بعد اللجوء الى

### شركة الاعتماد الايجاري

مما لا شك فيه ان المشروع المستفيد هو اشد الأطراف حرصا في الحصول على العقار المناسب لنشاطه وهو كذلك الأعراف والأكثر دراية من الناحية التقنية بالمواصفات والشروط الواجب توفرها في الأصل محل طلب التمويل، كما ان مصلحة شركة الاعتماد الايجاري و همها في الموضوع هو تلافي وجود عوائق و إشكالات تعيق عملية تنفيذ عقد الاعتماد خاصة بعد قبول طلب التمويل، كل هذه المصوغات تدفع شركة الاعتماد الايجاري منطقيا و هو ما يبرره الواقع العملي الى ابرام عقد وكالة مع المشروع المستفيد تخول له بواسطته مفاوضة كل من بائع الأصل العقاري و مقاول البناء على أن يقتصر دورها في التمويل ماديا ، و تجدر الإشارة الى ان هاته الوكالة المعطاة للمشروع المستفيد تحكمها القواعد العامة الا ما تقتضيه الطبيعة الخاصة لعقد الاعتماد الايجاري<sup>1</sup>.

ومن أجل تنفيذ عقد الاعتماد الايجاري نميز نوعين من الوكالة تعمد شركة الاعتماد الايجاري الى ابرامهما مع المستفيد.

#### -أولا: وكالة رئيسية:

يراد بالوكالة الرئيسية ذلك التفويض الذي بموجبه تمنح شركة الاعتماد الايجاري المشروع المستفيد الصلاحية والتفويض من أجل التفاوض مع بائع الأصل ومقاول الإنجاز باسمها ولصالحها، بناء عليه يقوم المشروع المستفيد بالاجراءات التي تسبق موافقة شركة

---

1 بن الشيخ هشام، المرجع السابق، ص 245.

الاعتماد الايجاري طلب التمويل والمتمثلة في اختيار العقار المراد تمويل ايجاره والتفاوض مع بائعه وبعد ذلك مع مقاول البناء إذا كنا بصدد التمويل بعقار يراد بناءه<sup>1</sup>،

من خلال هاته الوكالة يكون المشروع المستفيد ملتزما قانونيا بتزويد شركة الاعتماد الايجاري بجميع المعلومات المرتبطة بالعقار من الناحية التقنية وكيفية الحصول عليه، ومن خلال تطبيقات هذا النوع من عمليات التمويل نجد أن شركات الاعتماد الايجاري تعتمد الى تضمين العقد نصا صريحا يخول المشروع المستفيد الحق في اختيار الأصل وبائعه وتوكل اليه مهمة تحديد المواصفات التقنية وكيفية التسليم بالتفاوض مع البائع انطلاقا من أن المشروع المستفيد هو الأدرى من جميع النواحي و خصوصا من الناحية التقنية بالعقار الذي يناسب نشاطه<sup>2</sup>.

تجدر الإشارة الى أنه في حال قيام المشروع المستفيد بالتفاوض مع البائع لأجل ابرام العقد لحسابه الخاص فلا تعد هذه الأعمال من ضمن الوكالة الرئيسية، كما ان عقد البيع يبرم الزاما بين شركة الاعتماد الايجاري وبائع الأصل ومقاول بنائه ولا يمكن بأي حال من الأحوال ان يكون موضوع الوكالة الرئيسية.

#### -ثانيا: وكالة تبعية:

بعد الانتهاء من إجراءات التفاوض واختيار الأصل محل طلب التمويل والتي هي في المجمل موضوع الوكالة الرئيسية، تأتي بعد ذلك مرحلة لا تقل أهمية عما سبق فقبول طلب التمويل من طرف شركة الاعتماد الايجاري ورغبتها في ابرام العقد واستكمال الاجراءات اللازمة لذلك من استلام للأصل العقاري من بائعه أو مقاول البناء بصفة

---

1 بن الشيخ هشام، المرجع السابق، ص 245.

2. بن الشيخ هشام، المرجع السابق، ص 246

مباشرة بعد انتهاء الاشغال وتحرير محاضر استلام تثبت ذلك، يجبرها كل هذا اللجوء الى ابرام وكالة جديدة لصالح المشروع المستفيد يكون موضوعها ما سبق ذكره تسمى الوكالة التبعية<sup>1</sup>.

باعتبار المشروع المستفيد طرفا أجنبيا عن عقد البيع الذي يربط شركة الاعتماد الايجاري ببائع الأصل يجعل من منحه الوكالة التبعية أمرا حتميا، لأنه ولا شك أكثر دراية وخبرة كما أنه يملك القدرة للتأكد من سلامة الأصل وكونه يناسب موضوع الطلب باعتباره هو من قام بالبحث والتفاوض مع بائعه في بداية الامر.

من أهم الاعمال التي يقوم بها المشروع المستفيد منفذا للوكالة التبعية الممنوحة له استلام الأصل العقاري وتحرير محضر يثبت ذلك، ويكتسي هذا العمل أهمية كبيرة له ولشركة الاعتماد الايجاري كما أن المسؤولية القانونية تقع على عاتقه في حال اهماله وتقصيره في معاينة الأصل وفحصه من العيوب التي قد تعتريه، كما أن لشركة الاعتماد الايجاري الحق في الرجوع عليه طبقا للقواعد العامة التي تحكم عقود الوكالة. كما أنه يفقد من خلال اهماله أثناء قيامه بأعماله الحق في الاحتجاج بعدم صلاحية الأصل المؤجرة لكونه هو من استلمها وحرر محضرا مثبتا لذلك<sup>2</sup>.

أحكام الوكالة التبعية تنص ولو بصفة ضمنية على أنه من الواجب على المشروع المستفيد أثناء تنفيذه لعقد الوكالة المبرم بينه وبين شركة الاعتماد الايجاري التحلي بالمسؤولية وبذل ما بوسعه ممثلا الرجل الحريص في جميع الأعمال التي يقوم بها لصالح

---

1 الياس ناصيف، العقود الدولية عقد الليزينغ أو الايجار التمويلي في القانون المقارن، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي

الحقوقية، 2008، ص 268.

2. بن الشيخ هشام، المرجع السابق، ص 247

موكله من معاينة وفحص وتحرير محضر استلام الأصل المؤجرة، فهو بذلك يجعل الشركة في منى عن هاته التفاصيل وما يمكن أن ينجر عنها من التزامات وبالتالي ينصب تركيزها بجوهر العقد وهو عملية التمويل.

## المطلب الثاني

### الآليات المخولة للمشروع المستفيد للرجوع على بائع العقار ومقاول البناء

انطلاقاً من الاحكام العامة وباعتبار ان عقد الاعتماد الايجاري من العقود الملزمة لجانبين كونه ينعقد بين كل من شركة الاعتماد الايجاري وبائع الأصل أو مقاول الإنجاز وبالتالي تنشأ بموجبه آثار تلزم كلا الطرفين بواجبات تجاه الطرف الاخر في مقابل الحصول على حقوق و ضمانات تعطي الحق لصاحبها الرجوع على الطرف الآخر في حال اخلاله بتلك الالتزامات.

الا انه ومما سبق رأينا ان ما يتميز به عقد الاعتماد الايجاري من خصوصية دون غيره من العقود تتعدى فيه الآثار الى أطراف أخرى من غير الطرفين الرئيسيين في العقد، بل في أغلب الأحيان نجد ان المشروع المستفيد بالرغم انه ليس طرفاً في العقد لكننا نجده هو جوهر العقد وعليه تتبني جميع الإجراءات سواء قبل اللجوء الى شركة الاعتماد الايجاري او بعد اللجوء اليها وخلال جميع إجراءات التنفيذ<sup>1</sup>.

اعمالاً لما سبق شركة الاعتماد الايجاري باعتبارها طرفاً من طرفي العقد هي صاحبة الحق مبدئياً في الرجوع على بائع الأصل او مقاول البناء في حال حدوث إشكالات في التنفيذ، هذه الأخيرة تنصب في مجملها حول الأصل العقاري المؤجر من

---

1 بن الشيخ هشام، المرجع السابق، ص 255.

حيث مدى مطابقته لما تم الاتفاق عليه من مواصفات ومدى خلوه من العيوب التي قد لا تبدو في بادئ الامر لكنها تطفو وتظهر عند تنفيذ العقد، حينها يبحث كل طرف ومن خلال العقد عما يخول له الرجوع على الطرف الآخر.

من خلال تطبيقات عقود الاعتماد الايجاري نجد أنه وبالرغم ان شركة الاعتماد الايجاري هي صاحبة الحق بالرجوع على البائع ومقاول البناء، الا أنها وكما سبق الإشارة اليه تسعى جاهدة الى حصر دورها في تمويل العقد وتجنب كل ما قد يثار من إشكالات خلال تنفيذ العقد، وذلك من خلال التنازل عن حقها في الرجوع عن بائع العقار ومقاول البناء لصالح المشروع المستفيد شريطة أن يتضمن العقد ما يفيد بذلك صراحة مبينا الوسيلة القانونية لممارسة ذلك الحق.

ما يهمنا هنا هو الأوجه التي ينتهجها المشروع المستفيد على كل من بائع الأصل ومقاول البناء بالرغم من انه مبدئيا ليس طرفا في العقد، تتعدد هاته الأوجه وتشارك في مجملها على وجوب تدخل شركة الاعتماد الايجاري الا في حالة واحدة يجوز للمستفيد الرجوع فيها مباشرة على مقاول البناء نجدها في حال ارتباط المستفيد بمقاول البناء بواسطة عقد مقاوله من الباطن، نبين فحواها كآلية من آليات رجوع المستفيد على المقاول بصفة مباشرة ثم نعرض على الآليات التي تستدعي تدخل شركة الاعتماد الايجاري<sup>1</sup>.

---

1 سيد أحمد مسيردي، المرجع السابق، ص 228.

## الفرع الأول

### رجوع المشروع المستفيد على مقاول البناء بصفة مباشرة

من أجل اكتساب هذا الحق والتمثل في رجوع المستفيد على مقاول البناء بطريقة مباشرة دون تدخل شركة الاعتماد الايجاري، يجب أن يكون هناك عقد يربطهما يسمى عقد المقاولة من الباطن، فهو بمثابة عقد مقاولة فرعية عن عقد آخر مبرم بين المستفيد من جهة وشركة الاعتماد الايجاري من جهة أخرى يكون فيه المستفيد هو المقاول الأصلي، هنا تكون علاقة مباشرة بين المستفيد بصفته رب العمل وبين مقاول البناء بصفته المقاول الفرعي.

تجدر الإشارة وكما سبق ذكره ان عقود الاعتماد الايجاري حتى في مثل هذه الصيغة والتمثلة في عقد المقاولة من الباطن تهدف الى ابعاد شركة الاعتماد الايجاري عن إشكالات التنفيذ وحصرها بين المستفيد ومقاول البناء فكلاهما له دراية خاصة من الجانب الفني والتقني للعقار وعملية بناءه، كما أنه حتى في هذه الحالة يقوم المستفيد بصفته مقاول أصلي في مواجهة شركة الاعتماد الايجاري و رب عمل بموجب عقد المقاولة من الباطن في مواجهة المقاول الفرعي بجميع أعماله لصالح شركة الاعتماد الايجاري و بالتالي هو يتحمل المسؤولية القانونية في حال اخلاله بالعقد الذي يربطه بشركة الاعتماد الايجاري<sup>1</sup>.

من خلال تطبيقات هذا العقد نجد أن بعض التشريعات أبرزها التشريع الفرنسي ألغت تطبيق أحكام ضمان المقاول على عقود المقاولة من الباطن مرجعة ذلك الى سبب يعد منطقيا الى حد بعيد مفاده هو أن احكام ضمان المقاول تكون في العادة بين طرف

---

1 هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، 360.

محترف في نشاطه ممثلاً في مقاول البناء وطرفاً آخر يسمى رب العمل يجهل فنياً وتقنيا جوانب البناء، يجعل من واجب القانون وحتى القضاء توفير آليات تضمن له حقوقه وتوفر له الحماية في مواجهة مقاول البناء. في حين أنه في عقد المقاولة من الباطن يبرم العقد بين المستفيد بصفته مقاولاً أصلياً لا شك بأن له ما يكفي من الخبرة والمعرفة التقنية والفنية بجوانب البناء من جهة وبين المقاول الفرعي الذي هو بدوره محترف في عمله ويوازي إلى حد بعيد المستفيد في الخبرة والمعرفة التقنية من جهة أخرى في هذه الحالة توفير حماية للمستفيد وإعمال أحكام ضمان المقاول لصالحه في حال حدوث إشكالات ليس له مبرر بل يمكن القول بأنه اجحاف في حق المقاول الفرعي وتحمله أعباء إضافية هو في غنى عنها<sup>1</sup>.

مما سبق يمكن القول بأن المستفيد ليس له الرجوع على المقاول الفرعي بأي دعوى من دعاوى الضمان، لأن له صفة المقاول الأصلي بناء على العقد الذي يربطه بشركة الاعتماد الإيجاري، يحتم عليه ذلك الاتفاق صراحة وتضمنين عقد المقاولة من الباطن بنوداً تخول له الرجوع على المقاول الفرعي وتلزمه طبقاً لأحكام ضمان المقاول.

---

1 هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، 364.

## الفرع الثاني

رجوع المشروع المستفيد على البائع ومقاول البناء بواسطة شركة الاعتماد

### الايجاري

من المعلوم أن المشروع المستفيد ليس طرفا لا في عقد البيع الذي يربط شركة الاعتماد الايجاري ببائع العقار كما أنه ليس طرفا في عقد المقاوله الذي يربط شركة الاعتماد الايجاري بمقاول البناء، ولعل الحالة الوحيدة التي يكون فيه المستفيد طرفا في العقد هي الحالة التي سبق ذكرها حينما يكون مقاولا أصليا في هذه الحالة يخول له القانون الرجوع على المقاول الفرعي بالضمان، ما عدا ذلك لا يمكن للمستفيد الرجوع على أطراف العقد سواء البائع او مقاول البناء الا بواسطة شركة الاعتماد الايجاري التي تتببه و تتنازل له عن حقها في الرجوع بالضمان<sup>1</sup>.

لذلك تورد عقود الاعتماد الايجاري بغض النظر عن الدوافع والأسباب بنودا لمواجهة إشكالات التنفيذ وما ينجر عنها، تمنح بموجبها المشروع المستفيد الحق في الرجوع على كل من بائع الأصل ومقاول البناء بالضمان بصفة مباشرة، في هذا الصدد نجد أن فقهاء القانون اختلفوا في تكييف طريقة رجوع المستفيد وتحديد الآلية التي يستعملها التي بدورها تكشف اللبس والغموض حول استعمال المستفيد لحق الضمان بصفة مباشر الذي هو في الأصل ليس ملكا له وحصل عليه بناء عن تنازل صاحب الحق الأصلي شركة الاعتماد الايجاري.

---

1 سيد أحمد مسيردي، المرجع السابق، ص 230.

## -أولاً: الانابة:

ذهب فريق من الفقهاء الى القول بأن رجوع المستفيد على كل من البائع ومقاول البناء يماثل وفقاً للقواعد العامة فكرة الانابة، هذه الأخيرة والتي مفادها ذلك التصرف القانوني الذي بموجبه يحصل المنيب وهو المدين على قبول ورضا المناب لديه وهو الدائن بشخص ثالث وهو المناب، يلتزم بوفاء الدين مكان المدين وقد تكون الانابة دون أن تكون علاقة أو التزام سابق بين المنيب والمناب كما أن الانابة تفترض أن يكون المنيب مديناً للمناب لديه لأنها تعد من طرق انقضاء الالتزام<sup>1</sup>.

لو أسقطنا هاته الفكرة على أحكام عقد الاعتماد الايجاري نجد أن بائع الأصل يدين لشركة الاعتماد الايجاري بالالتزام تسليم العقار محل البيع وضمن العيوب الخفية في المقابل نجد أن الشركة تدين للمشروع المستفيد بنفس الالتزام وهو التسليم والضمن فبتطبيق فكرة الانابة يخول للشركة (المنيب) أن تطلب من البائع (المناب لديه) تنفيذ الالتزام بالتسليم والضمن لصالح المستفيد(المناب).

يعاب على هذا الرأي الذي يأخذ بفكرة الانابة كمبرر للرجوع هو تناسيه أن هذه الأخيرة لا تكون مقبولة الا بعد موافقة المناب اليه الممثل في البائع وهو ما لا يستجيب لما يحدث في واقع الأمر، حيث أن المشروع المستفيد في عقد الاعتماد الايجاري له حق الرجوع على البائع و مقاول البناء دون موافقتها ، و بالتالي يمكن القول بأن فكرة الانابة لا تصلح كأساس قانوني لرجوع المستفيد على البائع أو المقاول لأنها لا تتوافق مع النية

---

2 هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، 341.

المشتركة للأطراف المتعاقدة الرامية الى جعل البائع أو المقاول ملزماً في مواجهة المستفيد بالضمان الناشئ عن عقد البيع أو عقد المقاوله<sup>1</sup>.

### -ثانياً: الحلول:

تشرط القواعد العامة وجوب وجود اتفاق بين الدائن وشخص آخر يُعرف بالموفي، يتعهد الموفي في هذا الاتفاق بسداد دين المدين، وبدوره يحل الموفي محل الدائن في علاقته مع المدين السابقة، مما يعني أنه يصبح دائئاً جديداً للمدين، مما يمنحه الحق في المطالبة بالوفاء بالدين. يُطبق هذا الاتفاق في مواجهة المدين حتى في حال عدم موافقته عليه<sup>2</sup>.

بناءً على الأساس القانوني المذكور، توجه جانب من الفقهاء القانونيين إلى اعتبار رجوع المشروع المستفيد بالضمان على بائع العقار أو مقاول بنائه كحلول اتفاقي، حيث يحل المستفيد مكان شركة الاعتماد الإيجاري في هذا الحق. وربما كان ذلك متسقاً مع فكرة أن الحلول الاتفاقيه تنتج تأثيراتها من لحظة موافقة الدائن الأصلي (شركة الاعتماد الإيجاري) عليها دون الحاجة لموافقة المدين (البائع أو المقاول)، ومع ذلك فإن الانتقاد الرئيسي لهذا الرأي يشير إلى أن الحلول الاتفاقيه لا تتم إلا عند الوفاء وتبدأ تأثيراتها من تاريخ حدوث الوفاء، وهو ما ينبغي أن يتطلب من المستفيد أولاً الوفاء بجميع أقساط الأجرة الحالية والمستقبلية وكذلك القيمة المتبقية، ومع ذلك يثبت الواقع والمنطق عدم صحة ذلك حيث أن المستفيد لم يلجأ إلى عقد الاعتماد الإيجاري إلا بهدف توفير تمويل

---

1 سيد أحمد مسيردي، المرجع السابق، ص 233.

2 بن الشيخ هشام، المرجع السابق، ص 260.

لمشروعه بأموال ليست لديه، وبالإضافة إلى ذلك يتمتع المستفيد بحق الرجوع المباشر والشخصي على البائع أو المقاول دون أن يكون ملزمًا بدفع أي مبلغ.

محكمة النقض الفرنسية رفضت في قرار صادر عن الغرفة التجارية بتاريخ 9 يوليو 1974 فكرة الحلول لتفسير رجوع المستفيد على البائع بالضمان، استندت المحكمة في هذا الرفض إلى افتراض أن الحلول يتطلب من المستفيد أداء كامل أقساط الأجرة بالإضافة إلى القيمة المتبقية للأصل، وهو شرط غير واقعي في الوقت الذي يثير فيه المستفيد ضمان البائع<sup>1</sup>.

### -ثالثًا: الوكالة:

بعض الفقهاء يرون أن أنسب وسيلة قانونية لتفسير رجوع المستفيد على بائع العقار أو مقاول بنائه بالضمان هي عقد الوكالة. بحيث يُمكن لشركة الاعتماد الإيجاري التي هي الدائنة بالالتزام بالضمان أن تفوض المستفيد للرجوع بحقه بهذا الشكل. تتحوّل الوكالة في هذه الحالة إلى المستفيد كوكيلٍ عن الشركة المؤجرة، مما يمنح المستفيد القدرة على ممارسة الدعوى للحصول على إنقاص في الثمن أو تعويض أو فسخ عقد البيع.

لكن في الواقع الوكالة لا تنتقل حقوق شركة الاعتماد الإيجاري في ضمان البائع أو المقاول إلى المستفيد. هذا لأن المستفيد في هذه الحالة لا يتمتع بأي دعوى شخصية ضد المدين بالضمان، بل يباشر دعاوى شركة الاعتماد الإيجاري ضد المتعاقد معها، بالمقابل المستفيد يرغب في رفع هذه الدعاوى بصفته وبحسابه الخاص مع التركيز على تحقيق مصالحه الخاصة فعندما يطالب بالتعويض يفعل ذلك لصالحه الشخصي وليس لصالح شركة الاعتماد الإيجاري<sup>2</sup>.

---

1 بن الشيخ هشام، المرجع السابق، ص 260.

1 بن الشيخ هشام، المرجع السابق، ص 260.

الوكالة الممنوحة لشركة الاعتماد الإيجاري للمستفيد بالرجوع المطلق على البائع، تمثل تهديداً لمصالح الشركة خاصةً مع إمكانية المستفيد طلب فسخ عقد البيع، هذا الوضع يضع مصير العملية برمتها تحت سيطرة المستفيد. وتُصدر الوكالة التي تفسر رجوع المستفيد بالضمان على البائع عن شركة الاعتماد الإيجاري، لكنها تعمل في صالح الطرفين، مما يمنع الشركة من فصل المستفيد الوكيل بمبادرة منفردة، مما يضمن حماية فعالة للمستفيد ويسمح له بالرجوع على البائع في أي وقت. ولا تراهن شركة الاعتماد الإيجاري على عزل المستفيد من الوكالة، حيث سيؤدي ذلك إلى فقدان شرط الضمان للزوال مما سيجبر المستفيد على استعادة حقه بالرجوع عليها وفقاً لضمان المؤجر<sup>1</sup>.

في سعيه لتوفيق مصالح الطرفين وتأكيد دور الوكالة كأساس قانوني لرجوع المستفيد على البائع بالضمان، وصل الفقه في فرنسا إلى استنتاج مهم حيث أُعتبر طلب فسخ عقد البيع حقاً مقررًا لكل من كان طرفاً في العقد، ودعوى رد المبيع من بين دعاوى الفسخ وبناءً على ذلك يتخذ القرار بشأنهما بواسطة شركة الاعتماد الإيجاري وليس المستفيد.

إذا ما أذنت بنود عقد الاعتماد الإيجاري للمستفيد برفع هذه الدعوى فإنه يفعل ذلك نيابة عن الشركة وعليه تُضاف آثارها إلى ذمة الشركة، التي تسترد ثمن المبيع من البائع لا المستفيد. ومن جهة أخرى يُسمح بنقل الدعاوى الأخرى المنبثقة عن ضمان البائع إلى المستفيد<sup>2</sup>.

---

2 هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، 359.

1 بن الشيخ هشام، المرجع السابق، ص 259.

## المبحث الثاني:

### الحقوق المقررة للمستفيد في مواجهة بائع العقار أو مقاول البناء

تتطلب الطبيعة القانونية الخاصة لعقود الاعتماد الإيجاري للأموال غير المنقولة من شركات الاعتماد الإيجاري التنازل عن الدخول في تفاصيل تقنية متعلقة بضمان الأصل المُعلن من قبل البائع أو المقاول وفقًا للأحكام العامة. وتتضمن هذه العقود عادةً بنودًا تُعفي شركة الاعتماد الإيجاري من التزام الضمان المتعلق بالأصل أمام المستفيد. وعلى الجانب الآخر، تُمنح الشركة المستفيد الحق في اللجوء إلى البائع أو المقاول بشأن الضمان المتعلق بالأصل، سواء بشكل مباشر أو عبر تدخل من الشركة المؤجرة، وذلك استنادًا إلى طبيعة العقار المُمَوَّل<sup>1</sup>.

في حال كان العقار الذي يتم تمويله مُشيدًا بالفعل، يتوجب على المستفيد التدخل بشكل مباشر مع شركة الاعتماد الإيجاري للمطالبة بحقوقه من بائع العقار، لأن المستفيد يُعتبر غريبًا عن عقد البيع المبرم بين الشركة والبائع. أما إذا كان العقار موضوع التمويل هو بناء يتطلب الإنشاء فإن الحقوق والالتزامات يتم تحديدها بموجب الاتفاق التمهيدي بين شركة الاعتماد الإيجاري والمستفيد.

في حال كان المستفيد مُفَوَّضًا عن الشركة للتفاوض مع المقاول، يتعين على الشركة التدخل لتحويل حق الرجوع على البائع إلى المستفيد. وإذا كان الاتفاق التمهيدي يتضمن عقد مقاول، سيُبرم المستفيد (المقاول الأصلي) عقدًا فرعيًا مع مقاول البناء

---

1 بن الشيخ هشام، المرجع السابق، ص 248.

بوصفه رب العمل باسمه ولحسابه الخاص مما يمنحه الحق في اللجوء إلى مقاول البناء (المقاول الفرعي) بالضمان دون الحاجة إلى تدخل شركة الاعتماد الإيجاري<sup>1</sup>.

تُحدد نطاق الحقوق المُخصَّصة للمستفيد بتحديد المركز القانوني للمدين بالالتزام بالضمان، حيث يتمتع المستفيد بالحقوق المقابلة للالتزام البائع بالضمان إذا كان المدين بائعًا، ويُحدد له الحقوق القابلة للالتزام المقاول بالضمان إذا كان المدين مقاولًا.

### المطلب الأول:

#### حقوق المستفيد طبقاً لأحكام ضمان البائع

تفسير تمتع المستفيد بحقوق الضمان كأجنبي عن عقد البيع الذي تمت الموافقة عليه بين شركة الاعتماد الإيجاري وبائع العقار يتطلب تفسيراً دقيقاً، فعادةً تُحدّد حقوق الضمان في عقد البيع للشركة الاعتماد الإيجاري كمشتريٍّ ومع ذلك يتم تحويل هذه الحقوق إلى المستفيد وفقاً لتفاصيل عقد الاعتماد الإيجاري، وهذا يُعتبر استثناءً عن مبدأ نسبية آثار العقد. ونتيجة لذلك يقتصر حق المستفيد في اللجوء إلى الضمان على المطالبة بتصحيح العيوب دون اللجوء إلى فسخ العقد ما لم يُثبت انتهاك البائع لأحد التزاماته العقدية.

تمت الموافقة على عقد البيع بعد مفاوضات بين البائع والمستفيد، ومن المفترض أن يكون المستفيد قد قبل نطاق التزام البائع بالضمان، وبالتالي لا يمتلك المستفيد الحقوق التي يتمتع بها المستأجر فيما يتعلق بضمان المؤجر. بالتالي يُمكن للمستفيد فقط المطالبة

---

1 بن الشيخ هشام، المرجع السابق، ص 248.

بتصحيح العيوب التي كانت موجودة في العقار عند تسليمه في فترة زمنية محدودة من اكتشاف العيب<sup>1</sup>.

وبموجب القواعد العامة، يمتلك المشتري حقوقاً متعددة فيما يتعلق بضمان العيوب، بما في ذلك حقوق دعوى رد المبيع ودعوى إنقاص الثمن بالإضافة إلى حق المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن انتهاك الضمان. ويُمكن أيضاً استبدال المطالبة بالتعويض بمطالبة البائع بإصلاح العيوب على نفقته.

المشتري لديه مجموعة من السبل المقررة قانوناً للدفاع عن حقوقه، ويمكن للمستفيد في عقد الاعتماد الإيجاري الاستفادة منها في تنفيذ الالتزام أو رفع دعوى إنقاص الثمن أو المطالبة بالتعويض، وهذا لا يؤثر سلباً على استمرارية تنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري أما استخدام دعوى رد المبيع فهو يختلف؛ لأنه يتضمن تداعيات على استمرارية تنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري، وفي الفقه الفرنسي يُعتبر هذا النوع من الدعاوى ما يُشبه دعاوى فسخ عقد البيع<sup>2</sup>.

وتختلف آراء القضاء الفرنسي بشأن تأثير تطبيق دعوى رد المبيع على استمرارية تنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري؛ حيث يُعتبر بعضهم أن فسخ عقد البيع يعني فسخ عقد الاعتماد الإيجاري لأنهما جزءان أساسيان من نفس البنية القانونية ويُعتبران مرتبطين بشكل وثيق، وبالتالي فإن فسخ أحدهما يؤدي إلى فسخ الآخر، على الرغم من عدم سرعان

---

1 بن الشيخ هشام، المرجع السابق، ص 249.

2 هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، 317.

تأثير رجعي للفسخ في عقد الاعتماد الإيجاري لأنه يُعتبر عقدًا زمنيًا لا يمكن فيه تطبيق الأثر الرجعي<sup>1</sup>.

وجهة نظر أخرى من القضاء الفرنسي ترى ضرورة عدم تداخل عناصر عملية الاعتماد الإيجاري، مؤكدة على استقلالية عقدي البيع والاعتماد الإيجاري وبموجب هذا المفهوم، فإن فسخ عقد البيع لا ينتج بالضرورة فسخ عقد الاعتماد الإيجاري، وبالتالي يتم حرمان المستفيد من حقه في طلب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري بموجب الشرط المُشمل في عقد الاعتماد الإيجاري.

فيما يتعلق بالقضايا المُعقّدة كهذه، فإن موقف محكمة النقض الفرنسية غير ثابت؛ حيث اختلفت آراء غرفتيها المدنية والتجارية بينما أقرت الغرفة المدنية بفسخ عقد الاعتماد الإيجاري بسبب فسخ عقد البيع نتيجة لزوال السبب، أكدت الغرفة التجارية على استقلالية العقدين وتفعيل الشرط المُشمل في عقد الاعتماد الإيجاري، مما يؤدي إلى حرمان المستفيد من حقه في طلب فسخ العقد.

لتجنب هذا الجدل والتباين في الأحكام القضائية، اعتمدت بعض عقود الاعتماد الإيجاري على استبعاد دعوى رد المبيع من الحقوق المُنصوص عليها للمستفيد في حال الرجوع على البائع بالضمان. وفي الحالات التي يُسمح فيها للمستفيد بتطبيق دعوى رد المبيع، تسعى شركات الاعتماد الإيجاري إلى السيطرة على هذه الدعوى من خلال إلزام البائع بإخطارها قبل الرجوع، وبالتالي يتعين عليه النزول عن الدعوى بمجرد طلب ذلك<sup>2</sup>.

---

1 هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، 317.

2 هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، 321.

أما فيما يتعلق بالدعاوى المتعلقة بإنقاص الثمن أو الإصلاحات أو التعويض، فلا يوجد مانع في استخدامها من قبل المستفيد؛ حيث لا تشكل خطراً على استمرارية تنفيذ عقد الاعتماد الإجاري في ترتيب آثاره.

### المطلب الثاني:

#### حقوق المستفيد طبقاً لأحكام ضمان المقاول

سبق أن أشرنا إلى أن التشريع المدني الفرنسي ينص على قاعدة خاصة وفقاً للمادة 1792 الفقرة الأولى، حيث يُعتبر أي شخص يبيع منتجاً قام ببنائه أو يشرف عليه في حكم المقاول، وبالتالي يُخضع لأحكام الضمان التي تحكم المقاول، دون استثناء أحكام التزام البائع بالضمان شريطة أن يتم البيع فور تمام البناء<sup>1</sup>.

ووفقاً لهذا النص، يمكن للمستفيد الرجوع إلى بائع العقار أو مقاول البناء فور اكتمال بناء العقار، باستناد إلى الأحكام العامة التي تنظم التزام المقاول تجاه رب العمل. وتُمنح هذه الأحكام العامة للمشروع المستفيد ثلاث دعاوى مُحددة، حيث تتخصص كل دعوى بنوع معين من الضمان وتتمثل في: ضمان اكتمال البناء (Garantie de parfait achèvement)، وضمان جودة التشغيل (Garantie de bon fonctionnement)، والمسؤولية العشرية (Responsabilité décennale).

---

1 هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، 321.

## الفرع الأول:

### ضمان تمام البناء

يحق للمستفيد بموجب هذه الدعوى أن يطالب المقاول بإصلاح الأضرار الناجمة عن البناء، وتحدد مدة الضمان عادة بسنة تبدأ من تاريخ استلام البناء، وتنص المادة 2270 من التشريع المدني الفرنسي، بموجب القانون 12/78 على بدء سريان مدد الضمانات والمسؤوليات الملقاة على المقاول من تاريخ استلام البناء. ويعتبر استلام البناء بصورة عامة أمرًا ذا أهمية قانونية كبيرة حيث يتحتم على المستفيد تحرير محضر استلام العقار المشمول بالعقد بصفته وكيلًا عن شركة الاعتماد الإيجاري<sup>1</sup>.

يتوجب على المستفيد والمقاول (والبائع إذا كان يُعتبر مقاولًا) الاتفاق على مدة يلتزم فيها المقاول بإجراء الإصلاحات. وإذا لم يتم التوافق على هذه المدة أو لم يتم المقاول بالإصلاحات خلالها فإنه يجوز للمستفيد القيام بالإصلاحات على نفقة ومسؤولية المقاول، بموجب الشذوذ عن القواعد العامة التي تتطلب من الدائن الحصول على إذن قضائي لتنفيذ التزام المدين على نفقة هذا الأخير.

في حال قام المقاول بالإصلاحات خلال المدة المتفق عليها، يتم إصدار محضر بذلك بالاتفاق بين الطرفين أو أمام القضاء وإذا نشب نزاع بشأن جودة الإصلاحات، فإن المستفيد لديه الحق في إعادة الإجراءات على نفقة المقاول، وذلك استنادًا إلى عدم قيام المقاول بالإصلاحات<sup>2</sup>.

---

1 بن الشيخ هشام، المرجع السابق، ص 252.

1 بن الشيخ هشام، المرجع السابق، ص 252.

## الفرع الثاني:

### ضمان جودة التشغيل

تضمنت الفقرة الثالثة من المادة 1792 المعدلة بموجب القانون 12/78 تقديم نموذج جديد من أشكال الضمان، حيث يُلزم المقاول بضمان عناصر تجهيز البناء الأخرى لمدة لا تقل عن سنتين من تاريخ استلام العقار. وتشمل هذه العناصر التي لا تكون مرتبطة بالأساسات أو الأعمدة أو الجدران، بل تشمل كل ما يمكن تثبيته أو فكه أو تغييره دون أن يؤثر ذلك على هيكل البناء أو يتطلب نزع بعض مواده.

وحددت القوانين الفرنسية الحد الأدنى لمدة الضمان المتعلق بجودة التشغيل بسنتين، حيث يبدأ سريان هذا الضمان من تاريخ استلام العقار. ويمكن للطرفين (المستفيد والمقاول) التوافق على مدة ضمانية أطول من ذلك، ولكن عملياً قد يكون من الصعب قبول المقاول لذلك نظراً لشدة وصرامة أحكام الضمان بسبب طبيعتها الملزمة والقاسية<sup>1</sup>.

## الفرع الثالث:

### المسؤولية العشرية

وفقاً للقواعد العامة، يتعهد المقاول والمهندس المعماري بضمان البناء والمنشآت الثابتة التي يقومان ببنائها أو إقامتها لمدة عشر سنوات، حتى في حالة حدوث تدهيم كلي أو جزئي ناجم عن عيوب في الأرض. يشمل هذا الضمان أيضاً أي عيوب في المباني والمنشآت التي قد تؤثر على متانة البناء وسلامتها.

---

1 بن الشيخ هشام، المرجع السابق، ص 253.

يجعل القانون المقاول مسؤولاً عن الأضرار التي قد تحدث، دون أن يكون ضامناً لها، وهنا يكمن الاختلاف بين نظام المسؤولية ونظام الضمان. في نظام المسؤولية يمكن إعفاء المقاول من المسؤولية في حال ثبوت وجود سبب أجنبي، بينما يتطلب نظام الضمان الالتزام بالتعويض بغض النظر عن سبب الواقعة المؤدية للضمان<sup>1</sup>.

يسري ضمان البناء لمدة عشر سنوات ابتداءً من تاريخ استلام العقار الأصلي، ولا تعتبر هذه المدة مدة تقادم للمسؤولية بل هي مدة سقوط، حيث لا يؤثر عليها الوقف أو الانقطاع وفقاً للقواعد العامة. تحدد مدة تقادم دعوى المسؤولية عن الأضرار بثلاث سنوات.

من القواعد العامة يتبين أن المقاول مسؤول في حالتين:

-عندما تهدد الأضرار متانة وسلامة البناء، حتى إن كانت العيوب في الأرض التي أقيم عليها البناء.

-عندما تهدد الأضرار أحد عناصر هيكل البناء أو تجهيزاته، بغض النظر عما إذا كانت هذه العناصر متصلة بالهيكل أم لا.

في فرنسا يشترط القانون إدراج التحفظات في محضر الاستلام، لأن غيابها يعفي المقاول من أي مسؤولية تجاه العيوب المظهرة أو عدم مطابقة العقار للرسومات الهندسية التي بنيت عليها<sup>2</sup>.

---

1 سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني المجلد الثاني في الالتزامات في الفعل الضار والمسؤولية المدنية القسم

الثاني في المسؤوليات المفترضة، الطبعة الخامسة، (د.د.ن) 1992، ص 967

2 هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، 321.

وبشكل عام، لا يتطلب التشريع حدوث تهم كلي أو جزئي للبناء بل يكفي أن تهدد الأضرار متانة وسلامة العقار وتجعله غير صالح للاستخدام على الوجه الذي كان مخصصاً له.

أياً ما كان الحق الذي يُمنح للمستفيد للتطالب به ضد المقاول أو أي جهة أخرى، فإن أحكام ضمان المقاول لا تمنح لرب العمل حقوقاً لطلب فسخ عقد المقاول أو أي دعوى مماثلة مثل دعوى الرد المبيع، ونتيجة لذلك فإن شركة الاعتماد الإيجاري لا تشعر بتوتر بسبب عودة المشروع المستفيد على المقاول الأصلي بالضمان، لأن ذلك لا يمثل تهديداً لمصالحها ولا يؤثر على الضمان الجوهري الذي تمتلكه ضد مخاطر عدم سداد المستفيد، والذي يتمثل في الحفاظ على حقوق الملكية للعقار موضوع التمويل. ويُبرر هذا الموقف قبول شركات الاعتماد الإيجاري لوجود علاقة مباشرة بين المستفيد والمقاول.

عموماً فإن شركات الاعتماد الإيجاري لا تشعر بالميل لرفض عملية عودة المشروع المستفيد على بائع العقار أو مقاول البناء، بل يُعتبر هذا الرجوع إجراءً للحماية الأدنى التي يتمتع بها المستفيد والتي تضمن له القدرة على التعامل مع التزاماته الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري، بالإضافة إلى تأمين بنود إعفاء شركة الاعتماد الإيجاري من التزاماتها المتعلقة بتسليم العقار وضمان العيوب الخفية<sup>1</sup>.

خلاصة لما سبق قد يظهر مبدئياً أن توفير العقار ضمن إطار عقد الاعتماد الإيجاري للأموال غير المنقولة ينشأ عن علاقة قانونية تجمع بين بائع العقار أو مقاول بنائه وشركة الاعتماد الإيجاري، مما يوحي بأن المستفيد من المشروع أجنبياً تماماً و ليس

---

1 بن الشيخ هشام، المرجع السابق، ص 254.

لديه ارتباط مباشر مع البائع أو المقاول، لكن عملية الاعتماد الإجاري تشهد في الواقع تدخل المستفيد في العديد من الحالات مباشرة مع البائع أو المقاول، حيث يبدأ ذلك من اختيار الأصل والتفاوض مع بائعه أو المقاول ويتضمن كذلك تسلم المستفيد الأصل نيابةً عن الشركة المؤجرة، وتحرير محضر الاستلام ويصل إلى تثبيت حقه في الرجوع على البائع أو المقاول بضمان الأصل ضد التعرض والعيوب الخفية .

ورأينا بأن علاقة المستفيد بمقاول بناء العقار تكون أكثر وضوحًا في حالة بناء عقار خاص، خاصةً عندما يُفَرَّغ عقد الاعتماد الإجاري قانونيًا في عقد مقاوله، حيث يُعتبر المستفيد مقاولًا أصليًا، بعد ذلك يتعاقد المستفيد مباشرةً مع مقاول البناء في علاقة مباشرة وشخصية، ويصبح المستفيد ومقاول البناء طرفين في عقد مقاوله يسئلان عن تنفيذه.

اختلفت التشريعات والقوانين في تكييف او تأسيس رجوع المشروع الستفيد على كل من البائع ومقاول البناء ولكل اتجاه ايجابياته وما لقيه من انتقاد لكنها رست حديثا الى ضرورة تخصيص دعوى مباشرة وشخصية للمستفيد، تمنحه الحق في الرجوع على البائع أو المقاول بضمان العيوب الخفية في العقار حل العقد، وبناءً عليه أصبحت النصوص التشريعية واضحة لدرجة تجعل الاجتهاد الفقهي أو القضائي مجردًا، حيث تنص بعض التشريعات بشكل صريح على حق المستفيد في الرجوع على البائع أو المقاول بضمان العيوب الخفية باسمه ولحسابه الشخصي وبالتالي يكون الأساس القانوني لرجوع المستفيد بالضمان على البائع أو المقاول هو القانون .

# الخاتمة

من خلال ما قمنا بها في هاته الدراسة تبين لنا بأن عقد الاعتماد الايجاري العقاري يعد من الوسائل الحديثة لتمويل الاستثمارات، كيفته أغلب التشريعات بأنه عقد ملزم لجانبين بحيث تقع على طرفي العقد شركة الاعتماد الايجاري والمشروع المستفيد التزامات يلزم كليهما بتنفيذها في مواجهة الاخر،

ولعل ما يلاحظ على هذا العقد ان له أحكام وخصائص تميزه عن عقد الايجار العادي كما أن أحكامه خرجت عن القواعد العامة في العلاقة بين المؤجر المتمثل في شركة الاعتماد الايجاري والمستأجر المتمثل في المشروع المستفيد، فهو مقابل لجوء هذا الأخير وحصوله على التمويل من طرف شركة الاعتماد الايجاري يتقل العقد كاهله بجملة من الالتزامات تكون عادة على عاتق صاحب الملكية أو المؤجر، لذلك كان موضوع دراستنا هو الضمانات المقررة للمستفيد في عقد الاعتماد الايجاري حيث وجدنا أن هناك جملة من الالتزامات أقرتها التشريعات في ذمة شركة الاعتماد الايجاري لصالح المستفيد تتمثل في الالتزام بالتمويل سواء بعقار جاهز أو بعقار يراد بناءه يلبي متطلبات المستفيد كما أن الشركة ملزمة بتسليم الأصل العقاري اما بطريقة مباشرة أو بواسطة البائع أو المقاول،و يقع على عاتق الشركة الالتزام بالضمان متمثلا في ضمان عدم التعرض و ضمان العيوب الخفية و ضمان تبعة الهلاك .

الا أنه وبالرجوع الى تطبيقات هذا العقد في أرض الواقع نجد أن القانون أعطى لاطراف العقد الحرية في ادراج أي شرط يعفي شركة الاعتماد الايجاري من الالتزامات التي تكون عادة على عاتق صاحب الملكية وأصبح المستفيد يتحمل أغلب الالتزامات التي في ذمة المؤجر اضافة لالتزاماته الاصلية، من ذلك اعفاء شركة الاعتماد الايجاري من الضمان لكن وفق شروط أقرها القانون أهمها وجوب توفر بند في العقد يفيد بذلك.

كما وأنه ولوضع عقد الاعتماد الايجاري حيز التنفيذ كان لزاما تدخل طرف آخر في العقد ممثلا في بائع العقار ومقاول بناءه وبالتالي تنشأ علاقة قانونية تجمع المستفيد بكل من بائع العقار ومقاول بناءه، فالمستفيد رغم أنه ظاهريا وعقديا أجنبي عن عقد البيع وعقد المقاولة الا أن تدخله في واقع الأمر واضح وجلي من البداية من اختيار الأصل وبائعه ومقاول البناء الى تسلم الأصل نيابة عن الشركة المؤجرة الى تحرير محضر الاستلام كل هذه الاعمال تثبت حقه في الرجوع على البائع أو المقاول بضمان الأصل ضد التعرض والعيوب الخفية.

اختلفت التشريعات والآراء الفقهية حول تكييف طبيعة هاته العلاقة وتأسيس رجوع المستفيد على كل من البائع ومقاول البناء وطبيعة الآلية التي يستعملها لكنها رست الى وحوب تخصيص دعوى مباشرة وشخصية للمستفيد يستعملها وتمنحه الحق في الرجوع على كليهما.

ولعل ما يستخلص من خلال ما سبق ان هناك عدم توازن في التزامات طرفي عقد الاعتماد الايجاري وتظهر شركة الاعتماد الايجاري في موقف أقوى من المستفيد وبالتالي نجد ان هذا الأخير لا يملك ما يكفي من الضمانات سواء في مواجهة شركة الاعتماد الايجاري او في مواجهها الأطراف الأخرى التي تتدخل في تنفيذ العقد نقصد بذلك بائع العقار ومقاول البناء لذلك وجب خلق نوع من التوازن باضافة مزيد من الضمانات تعزز موقف المستفيد، نوردنا فيما يلي من الاقتراحات:

- الجانب التنظيمي لهذا العقد لا يزال ضعيفا نسبيا ويتصف بالغموض لذلك يجب وضع أحكام تنظيمية دقيقة تستدعي تدخل المشرع وفق تصور جديد يلبي متطلبات الواقع

ويمنح القضاة سلطة أوسع في تعديل الشروط التعسفية الواردة في العقد وبالتالي تقرير حق المستفيد في الرجوع على الشركة صراحة.

- على المشرع إعادة النظر في القواعد المكملة التي تضمنها الامر 96-09 التي تستغلها شركة الاعتماد الايجاري بالإضافة الى موقعها القوي في العقد وتعويضها بقواعد أمره تحفظ مصالح الأطراف والتوازن في الاداءات في عقد الاعتماد الايجاري.

- بما أن عقد الاعتماد الايجاري يخول للمستفيد حق الرجوع على البائع بالضمان يجب أن يتضمن عقد الاعتماد الايجاري آلية لنقل هذا الحق اليه من أجل أن يكون نافذا لصالحه في مواجهة البائع.

- يجب ان يتولى المشرع وضع نماذج ناجعة لعقود الاعتماد الايجاري على غرار بعض الأنظمة تتضمن بنودا ملزمة للطرفين توفر مزيدا من الحماية للمستفيد من تعسف شركات الاعتماد الايجاري.

- ادراج أحكام واضحة وصريحة من طرف المشرع من خلالها توفر حماية أكبر لكلا الطرفين بواسطة نصوص أمره خاصة فيما يتعلق بعملية اختيار العقار أو إنجازه وحتى فيما يخص تسليمه.

- ضرورة توعية السلطات وكذلك الأطراف الفاعلة في المجال الاقتصادي خاصة البنوك والمؤسسات المالية الى العمل بجد على تحسين الأداء المالي والمشاركة في المشاريع الاقتصادية بالتمويل والمرافقة.

الملاحق

## الملحق رقم (01)

عقد تمويل بالاعتماد الايجاري على أصول غير منقولة

رقم ...../2008

الشروط العامة

لدى الأستاذ .....الكائن مكتبه ب ..... بحضور كل من:-----

1- بنك البركة الجزائري شركة أسهم خاضعة لأحكام الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بالنقد والقروض، ذات رأسمال قدره 2.500.000.000 دج، الكائن مقرها بجي بوتلجة هويدف، فيلا رقم 01، بن عكنون، الجزائر، مقيدة بالسجل التجاري بالجزائر تحت رقم 00/B/0014294، ينوب عنها في الإمضاء على هذا العقد السيد ..... بصفته مدير وكالة .....

ويشار إليه فيما يلي البنك

2- و الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة " ..... " المقيدة بالسجل التجاري لولاية ..... تحت رقم ..... والكائن مقرها الاجتماعي ب ..... وينوب عنها في الإمضاء السيد ..... بصفته مسير الشركة.

ويشار إليه فيما يلي العميل

## تمهيد:

بالإشارة إلى:

- أحكام القانون الأساسي للبنك المتعلقة بالتزامه في التعامل وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة.
  - الشروط المصرفية المعمول بها بنك البركة الجزائري.
  - اتفاقية الحساب الجاري المرمة بين بنك البركة الجزائري والعميل عند فتح الحساب والتي تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد.
- حيث أن العميل طلب من البنك شراء الأصول غير المنقولة الموصوفة في المادة 2 أدناه على أن يستأجرها من البنك على سبيل الاعتماد الايجاري بمفهوم الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10/01/1996.
- حيث أن البنك اشترى الأصول غير المنقولة بناء على طلب العميل ولغرض تأجيرها على سبيل الاعتماد الايجاري.
- حيث أن الطرفان يتمتعان بالأهلية القانونية والشرعية الخالية من أي عيب لإبرام هذا العقد.
- حيث أن الطرفين راضيان،
- فقد اتفقا على ما يلي:

## المادة الأولى: الموضوع

بطلب من العميل يلتزم البنك بموجب هذا العقد بتأجير الأصول غير المنقولة المعينة في المادة الثانية أدناه للعميل القابل لذلك وفقا للشروط المنصوص عليها في هذا العقد.

## المادة الثانية: تعيين الأصول غير المنقولة

.....

## المادة الثالثة: مدة الإيجار غير القابلة للإلغاء

حددت مدة الإيجار غير القابلة للإلغاء ب..... أشهر (سنوات) تبدأ من ..... وتنتهي في ..... وهذا حسب ما هو منصوص عليه في جدول التسديد المرفق بهذا العقد والذي يعد جزءا لا يتجزأ منه.

وتسري ابتداء من هذا التاريخ وخلال كل مدة الإيجار كافة حقوق وواجبات البنك والعميل المترتبة بموجب هذا العقد وتصبح نافذة قانونا.

## المادة الرابعة: تسليم الأصول غير المنقولة

يوكل البنك العميل الذي قبل بذلك تسلم الأصول غير المنقولة نيابة عنه طبقا للشروط المنصوص عليها في عقد الشراء المرتم بين البنك والبائع الأول وذلك على نفقة العميل وحده حيث لا يتحمل البنك أية مسؤولية عن تأخر في التسليم لكل أو جزء من الأصول غير المنقولة بالنسبة للمواعيد المتفق عليها مع البائع الأول.

يلتزم العميل بإرسال نسخة من محضر استلام الأصول غير المنقولة الممضي مع البائع الأول إلى البنك.

يلتزم العميل بعدم العدول عن استئجار الأصول غير المنقولة من البنك لأي سبب كان وكل عدول عن الاستئجار من قبل العميل يمكن أن يؤدي إلى تطبيق المادة 15 أدناه إذا رأى البنك ذلك.

يصرح العميل أنه هو الذي قام باختيار الأصول غير المنقولة وأنه يصرح بعدم إقحام مسؤولية البنك بأية حال من الأحوال بخصوص مطابقة الأصول غير المنقولة للمواصفات أو صلاحيتها للاستعمال وبصفة عامة كل نزاع قد ينشأ بخصوص الأصول غير المنقولة مع البائع الأول أو مع أي جهة كانت.

## المادة الخامسة: التهيئة

يتحمل العميل كل مصاريف تهيئة الأصول غير المنقولة للاستعمال الذي أعدت له.

## المادة السادسة: الملكية

تبقى ملكية الأصول غير المنقولة للبنك كاملة خلال مدة هذا العقد إلى غاية تسديد العميل لكل أقساط الإيجار المنصوص عليها في جدول التسديد الملحق بهذا العقد.

## المادة السابعة: واجبات العميل

خلال كل مدة هذا العقد، يلتزم العميل باستعمال وصيانة الأصول غير المنقولة طبقا للقواعد الشرعية ولأحكام القوانين والتنظيمات المعمول بها حاليا ومستقبلا صيانة الرجل العادي ويلتزم على وجه الخصوص بالقيام بجميع الترميمات والإصلاحات التي يتبين أنها ضرورية أثناء تنفيذ هذا العقد، حتى ولو تعلق الأمر بأضرار ناجمة عن حادث ما مع احترام المقاييس والنظم المعمول بها وكذا إخضاع الأصول غير المنقولة للمراقبة القانونية أو التنظيمية.

## المادة الثامنة: الأخطار والحوادث

يقر العميل بصريح العبارة انه يتحمل وعلى نفقته الخاصة كل الأخطار التي قد تتعرض لها الأصول غير المنقولة.

في حالة حدوث حادث ما يتحمل العميل وحده تكلفة أي إصلاح كان ويتخلى عن أي رجوع على البنك.

### **المادة التاسعة: التأمين على الأخطار**

يلتزم العميل بتأمين الأصول غير المنقولة ضد كافة الأخطار موسعة للكوارث الطبيعية لفائدة البنك وتحديد التأمين طيلة مدة الإيجار.

وفي هذا الإطار يجب أن:

- تنص عقود التأمين و/أو ملحقاتها على التزام المؤمن على أن يدفعوا للبنك أي تعويض ناجم عن حادث سبب خسارة لكل الأصول غير المنقولة أو جزء منها وتحميل العميل وحده مبلغ أي إبراء.

وفي حالة حادث تسبب في أضرار يمكن إصلاحها يمكن أن يدفع المؤمنون التعويضات للعميل الذي يجب عليه القيام بالإصلاحات مع إبقاء مبلغ الإبراء على النفقة الخاصة للعميل.

- يعفى البنك من أي رجوع يتقدم به المؤمنون .

- ينص عقد التأمين أنه في حالة ما إذا بادر المؤمنون أو أحد منهم بإبطال أو إلغاء هذه التأمينات أو بعض منها، أو بتعديل الضمانات بكيفية قد تم بمصالح البنك فان البنك لا يواجه بهذا الإبطال أو الإلغاء أو التعديل إلا بعد مضي خمسة عشر (15) يوماً بعد إبلاغ البنك برسالة مضممة الوصول مرفقا ببيان استلام من طرف المؤمن أو المؤمن المعنيين و يلتزم العميل باكتتاب تأمين جديد أو إضافي يغطي كافة المخاطر الناتجة عن الإبطال أو الإلغاء أو التعديل المذكور على نفقته الخاصة.

- ينص عقد التأمين على أنه لا يمكن إجراء أي أبطال أو إلغاء أو تعديل قد يضر بمصالح البنك بطلب من العميل قبل الحصول على إذن كتابي مسبق من البنك و ذلك مادام العميل مرتبط بالتزامات اتجاه البنك.

- يجب على العميل أن يوجه إلى البنك شهادات يسلمها المؤمنون تؤكد للبنك على أن التأمينات المنصوص عليها بالألفاظ الواردة في هذه المادة قد تم اكتتابها من قبل العميل و ذلك خلال الثمانية أيام التي تلي تاريخ تسلم العميل للأصول غير المنقولة أو جزء منها.

- يلتزم العميل بتنفيذ كل التعهدات المنصوص عليها في هذه المادة التي تستوجبها التأمينات على نفقته الخاصة لا سيما فيما يتعلق بالدفع المنتظم لأقساط التأمين وأن يقدم كل المستندات للبنك متى طلب منه ذلك.

في حالة عدم تنفيذ العميل لالتزاماته والتأمينات المنصوص عليها في هذه المادة يمكن للبنك وفق ما يريته، أن يفسخ العقد في إطار الشروط المنصوص عليها في المادة 15 الآتي ذكرها أو تأمين الأصول غير المنقولة بنفسه على حساب العميل ونفقته.

### **المادة العاشرة: إخطار البنك بالحوادث**

يجب على العميل أن يعلم البنك على جناح السرعة بأي حادث خطير قد يطرأ على الأصول غير المنقولة أو جزء منها مع الإشارة إلى تاريخ، مكان وظروف الحادث وكذا طبيعة الأضرار التي تعرضت لها الأصول غير المنقولة أو الجزء المتضرر منها وحجم هذه الأضرار.

### **المادة الحادية عشر: مسؤولية العميل المدنية وغيرها**

يتحمل العميل وحده مسؤولية الأضرار الجسدية أو المادية التي تسببها الأصول غير المنقولة أو جزء منها للغير ويعفي البنك من أي رجوع للغير عليه. يلتزم العميل بتأمين مسؤوليته المدنية على نفقته الخاصة في حالة الأضرار الجسدية أو المادية التي قد تسببها الأصول غير المنقولة أو جزء منها على مستخدميه أو الغير ولو كان الضرر ناجما عن خطأ في البناء أو حادث عرضي أو قوة قاهرة. كما يلتزم العميل بأن يبين في تأمينه أو تأميناته المكتتبه لغرض ضمان مسؤوليته المدنية أن المؤمن يتخلون عن أي رجوع على البنك.

يلتزم العميل بالإبقاء على التأمينات الواردة في هذه المادة سارية المفعول وبأن تنفذ بحرص وعلى نفقاته الخاصة كل الالتزامات التي تنبثق عن هذه التأمينات أثناء مدة سريان هذا العقد وخاصة فيما يتعلق بالدفع المنتظم للعلاوات، وعليه أن يقدم كل المستندات عند أول طلب من البنك.

كما يجب أن تنص التأمينات المنصوص عليها في هذه المادة على مسؤولية المؤمن في إعلام البنك في حالة ما إذا توقف العميل عن دفع العلاوات أو في حال فسخ هذه التأمينات.

إذا ما لم ينفذ العميل أحد الالتزامات الخاصة بالتأمينات المنصوص عليها في هذه المادة يمكن للبنك وفق ما يريته أما أن يفسخ عقد الإيجار حسب الشروط المتضمنة في المادة 15 الآتي ذكرها أو يكتتب بمبادرته الشخصية التأمينات التي لم يكتتبها العميل على نفقة هذا الأخير .

### **المادة الثانية عشر: إحالة الحقوق إلى الغير**

يمكن للبنك أثناء سريان هذا العقد أن يقوم بإحالة حقوقه المترتبة عن هذا العقد إلى الغير. في هذه الحالة على هذا الغير المحال إليه أن يلتزم بمواصلة تنفيذ هذا العقد بنفس الشروط المنصوص عليها فيه.

لا يسمح للعميل أن يتصرف في الأصول غير المنقولة ببيع أو رهن أو إيجارة من الباطن أو غير ذلك ولا أن يقوم بتحويل العقد إلى شخص ثالث دون موافقة مكتوبة من البنك.

زيادة علي ذلك في حالة تدخل شخص ثالث دائن للبنك أو دائن للعميل بدعوى مطالبة على كل الأصول غير المنقولة أو جزء منها عن طريق المعارضة أو الحجز، يجب على العميل أن يحتج ضد هذه الادعاءات وأن يبلغ البنك حالا حتى يحافظ على مصالحه، ويجب على العميل أن يدفع في الأجل المحددة للإيجارات المستحقة. وعليه أن يتحمل كل النفقات والتكاليف المستحقة بهذا الخصوص ويكون مسؤولاً عن أي ضرر ناتج عن خطأ أو تأخير في إعلام البنك.

#### **المادة الثالثة عشر: بدل الإيجار وما يلحق من رسوم وضرائب وغيرها**

- يلتزم المستأجر بتسديد بدل الإيجار حسب المبلغ والأقساط والآجال المنصوص عليها في جدول التسديد المرفق بهذا العقد والذي يعد جزء لا يتجزأ منه، كما يلتزم العميل بدفع الإيجارات المستحقة عند حلول أجل استحقاقها وفقاً لجدول التسديد وفي موطن البنك الموضح في مقدمة هذا العقد. - وفي حالة تأخر العميل عن سداد أي قسط من الأقساط في أجلها تحل باقي الأقساط وتصبح كل مبلغها حال الأداء.

- كل رسم أو ضريبة أو أي حق آخر مستحق بالجزائر قد يتعلق بالإيجارات وبالملكية العقارية كما هي محددة أعلاه تقع على عاتق العميل وحده بما فيها الغرامات أو العقوبات المستحقة على الرسوم والضرائب أو الحقوق الأخرى المذكورة أعلاه.

في حالة الدفع المسبق لأقساط الإيجار غير المستحقة بعد، وفي حالة موافقة البنك على ذلك، يتم مراجعة المبلغ الإجمالي للإيجار تبعاً لذلك.

كما يمكن مراجعة أقساط الإيجار سنوياً وفق ارتفاع معدل إعادة الخصم المطبق من قبل بنك الجزائر وذلك بإضافة الفارق بين المعدل الساري في السنة المنقضية والمعدل الساري على الفترة التأجيرية الجديدة إلى نسبة العائد المستند إليه في تحديد أقساط الإيجار بتاريخ توقيع هذا العقد، وللعميل الحق في هذه الحالة التسديد المسبق للإيجارات المتبقية على عاتقه.

كل أقساط الإيجار المدفوعة من قبل المستأجر بما فيها الأقساط المسبقة تعتبر ملكاً للبنك ولا يحق للعميل المطالبة بها حتى في حالة فسخ عقد الإيجار في الحالات المنصوص عليها في المادة السابعة عشر أدناه.

يسمح العميل للبنك صراحة بأن يخصم من أي حساب مفتوح باسمه المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد.

كما يلتزم العميل باكتتاب سندات أو سفاتج لأمر البنك بقيمة الإيجارات المستحقة .

#### **المادة الرابعة عشر: الخيار النهائي**

تنتقل ملكية الأصول غير المنقولة للعميل عند انتهاء العقد الحالي بشرط رفع المستأجر لخيار الشراء بموجب رسالة مضممة مع الإشعار بالاستلام موجهة للمؤجر في أجل أقصاه 15 يوم قبل انتهاء مدة الإيجار المنصوص عليها في المادة الثالثة المذكورة أعلاه وتنفيذ كل الالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد وخصوصاً دفع كل الأقساط والضرائب والرسوم والمصاريف والنفقات والعمولات المذكورة في هذا العقد ولا سيما في المادة 13 منه، يتم بيع الأصول غير المنقولة بدون أي ضمان من البنك ويتحمل العميل كل المصاريف والحقوق والضرائب المتعلقة بنقل ملكية الأصول غير المنقولة.

#### **المادة الخامسة عشر: فسخ العقد**

يفسخ هذا العقد ويحق للبنك حينئذ استرجاع الأصول غير المنقولة والتصرف فيها إما بالبيع أو بالإيجار أو غير ذلك في الحالات الآتية :

- في حالة عدم دفع أي قسط من أقساط الإيجار كما هي مبينة في جدول التسديد المرفق بهذا العقد أو أي عمولة أو مصاريف أو نفقات تابعة مستحقة أو ضرائب أو رسوم بموجب هذا العقد وذلك بعد خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاق الإيجار المذكور والعمولة والمصاريف والنفقات التابعة والضرائب والرسوم وذلك بعد إرسال إنذار بالفاكس و / أو رسالة مضممة مع إشعار بالاستلام أو مبلغة عن طريق محضر قضائي.

- في حالة وقوع العميل في توقف عن الدفع وكذا حالة التسوية القضائية أو تصفية الممتلكات أو توقف النشاط.

- في حالة وقوع حادث قد يمس بصلاحية الضمان الذي أصدره الضامن إلا إذا قدم للبنك بديلاً عن هذا الضمان والذي يكون مقبولاً حسب تقدير البنك.

- في حالة عدم تمكن البنك لأي سبب ما من أخذ رهن عقاري من الدرجة الأولى على الممتلكات المخصصة من العميل كضمان لتسديد التمويل محل هذا العقد، أو سبق و أن خصصت هذه الممتلكات لفائدة بائع أو أي دائن آخر.

- في حالة البيع الودي أو القضائي للممتلكات المخصصة من طرف العميل كضمان، وكذلك في حالة إيجارها أو تخصيصها كحصة في شركة تحت أي شكل كان دون إذن مسبق من البنك.

- في حالة تحويل العميل لكل أو جزء من عملياته المالية الناتجة عن النشاط ذي الصلة باستغلال العقار محل الاعتماد الإيجاري إلى مؤسسة مالية أخرى غير بنك البركة الجزائري.

- في حالة وفاة العميل، تكون أقساط الإيجار، التكاليف والمصاريف والضرائب والرسوم غير قابلة للتجزئة، مستحقة الدفع حالا، ويمكن مطالبة ورثة العميل بها، غير أنه يمكن لورثة المدين الاستفادة من هذا العقد بشرط أن يكونوا قادرين حسب تقدير البنك غير القابل للمراجعة أو المنازعة على احترام وأداء التزامات المدين المتوفى.

- في حالة فسخ عقد شراء الأصول غير المنقولة موضوع عقد الاعتماد الإيجاري لأي سبب من الأسباب وبصفة عامة في كل الحالات الواردة في القانون.

ويترتب على فسخ عقد الاعتماد الإيجاري ما يلي:

علاوة على أقساط الإيجار المستحقة وغير المدفوعة مع كل ملحقاتها يكون العميل مدينا بمبلغ مالي معادل لمجموع أقساط الإيجار التي لم يحن وقت استحقاقها عند تاريخ فسخ العقد وكذا كل الحقوق والضرائب والرسوم المستحقة.

لا يمكن للعميل أن يحتج بأي حال من الأحوال على ثمن البيع أو الإيجار الجديد قبل البنك ولا على المصاريف التي التزم بها هذا الأخير وتحملها بصدد البيع أو الإيجار.

أي تأخير في دفع التعويضات أو جزئ منها المقررة في الفقرات السابقة ينجر عنها حصول البنك على غرامة تأخير تحتسب بداية من تاريخ استحقاق التعويضات وفق الشروط المصرفية السارية المفعول لدى البنك.

### **المادة السادسة عشر: البيانات والضمانات**

يلتزم العميل أن يقدم للبنك البيانات والضمانات التالية:

إمضاء وتنفيذ هذا العقد وكل العقود الأخرى المتعلقة به من قبل الشخص الموقع باسم العميل قد تم ترخيصه من قبل الجهة المخولة قانونا للعميل ولا تشكل بأي حال من الأحوال انتهاكا لبنود أي عقد آخر أبرمه أو يبرمه العميل.

يسمح القانون الأساسي و/أو الهيكل التنظيمي للعميل لمثله بإبرام هذا العقد.

يلتزم العميل بصفة قطعية وبدون شرط بكافة الالتزامات المكتتبه أو التي سيتم اكتتابها من قبله بموجب هذا العقد وبكل التصرفات المرتبطة به.

لقد تم الحصول على كافة التراخيص الإدارية لإمضاء وتنفيذ هذا العقد لا سيما بالنظر إلى التشريع والتنظيم الساري المفعول.

في حالة قيام البنك بإجراء قضائي بصدد نزاع متعلق بهذا العقد لا يمكن طلب أية حصانة قضائية أو تنفيذية لغرض الاعتراض علي حجز الأموال سواء من قبل العميل أو باسمه .

قد رخص للعميل بوصفه خاضعا لقانون الجمارك للقيام بكل الإجراءات القانونية التي تسمح بها.

يلتزم العميل طيلة مدة هذا العقد ب :

تنفيذ التزاماته التعاقدية وكل التصرفات المرتبطة بها في آجالها؛

الحصول على جميع التراخيص الضرورية لتنفيذ التزامات هذا العقد والعمل على بقاء سرياتها.

الامتناع عن تعديل أي عقد أو تصرف متعلق بهذا العقد بدون الموافقة المسبقة للبنك.

احترام كافة الالتزامات المنصوص عليها في عقد شراء الأصول غير المنقولة من البائع الأول.

تبقي التصريحات والضمانات المذكورة في هذه المادة سارية المفعول طيلة مدة هذا العقد .

### **المادة السابعة عشر: حق الرجوع**

يتحمل العميل على عاتقه تبعة كل رجوع ضد البائع الأول وكل نزاع مع هذا الأخير.

يحول البنك للعميل كل الحقوق والرجوع التي يحق له التمسك بها ضد البائع الأول علي سبيل الضمان القانوني أو التعاقدية التي ترتبط عادة بملكية الأصول غير المنقولة.

### **المادة الثامنة عشر: الإطار القانوني والشرعي**

يخضع هذا العقد بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية السحاء إلى القانون الجزائري لاسيما أحكام الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10 جانفي

1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري والمرسوم التنفيذي رقم 91/06 المؤرخ 20 فيفري 2006 المتضمن كميّيات شهر عقد الاعتماد الإيجاري

للأصول الغير منقولة.

### **المادة التاسعة عشر: الضمانات**

ضمانا لتسديد أقساط الإيجار، النفقات والمصاريف الأخرى وبصفة عامة كل الالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد يلتزم العميل بتخصيص كل

الضمانات العينية و / أو الشخصية التي يطلبها البنك.

### **المادة العشرون: الحقوق و المصاريف**

اتفق الطرفان أن تكون كل المصاريف، الحقوق والأتعاب بما فيها أتعاب الموثقين والمحامين والمحضرين القضائيين ومحافظي البيع بالمزاد وكلاء الأصول غير المنقولة وغيرهم وكذا مصاريف الإجراءات التي قد يتخذها البنك لتحصيل مبلغ التمويل الخاصة بهذا العقد أو المترتبة عنه حالا ومستقبلا على عاتق العميل وحده الذي يوافق على ذلك صراحة وذلك بأن يدفعها مباشرة أو بخصمها من حسابه أو حساباته المفتوحة لدى البنك.

#### **المادة الواحدة والعشرون: الوثائق المرتبطة بالعقد**

تعتبر مرفقات العقد وأي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان، كتابيا جزءا لا يتجزأ من هذا العقد ومكملا له.

#### **المادة الثانية والعشرون : الموطن**

لتنفيذ هذا العقد، اختار الطرفان موطنا لهما العناوين المذكورة في التمهيد أعلاه.

#### **المادة الثالثة والعشرون: النزاعات**

كل خلاف متعلق بتفسير أو تنفيذ هذا العقد يعرض على المحكمة التي يقع المقر الرئيسي للبنك في دائرة اختصاصها، دون أن يمنع ذلك البنك من إمكانية اللجوء إلى أية محكمة أخرى يملك في دائرة اختصاصها العميل أصولا.

يتخلى العميل صراحة أمام المحاكم عن التمسك بأي امتياز بالحصانة القضائية أو التنفيذية الذي قد يمكنه الاستفادة منه

#### **المادة الرابعة والعشرون: عدد النسخ**

حرر هذا العقد من خمس نسخ أصلية موقعة من الطرفين بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية أو القانونية.

حرر ب..... في .....

البنك

العميل

# قائمة المراجع

Liste de références

## • المراجع باللغة العربية:

### النصوص القانونية:

الامر رقم 96-09 المؤرخ في 10 جانفي 1995، المتعلق بالاعتماد الايجاري الجريدة الرسمية العدد الثالث بتاريخ 14 جانفي 1996

### الكتب:

1. الياس ناصيف، العقود الدولية عقد الليزينغ أو الايجار التمويلي في القانون المقارن، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، 2008
2. حسن محمد الفطافطة، التأجير التمويلي في الدول العربية التجربة ومتطلبات التطوير، (دن) دون طبعة، 2019
3. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني المجلد الثاني في الالتزامات في الفعل الضار والمسؤولية المدنية القسم الثاني في المسؤوليات المفترضة، الطبعة الخامسة، (د.د.ن) 1992، ص
4. قديري عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التأجير التمويلي توزيع منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2003
5. محمود قديح محمد، الطبعة القانونية لعقد التأجير التمويلي " دراسة مقارنة "، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2018،
6. مسيردي سيد أحمد، العلاقات القانونية الناشئة بمناسبة تكوين وتنفيذ عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، 2013،
7. نادر عبد العزيز شافي، عقد الليزينغ، دراسة مقارنة المؤسسة الحديثة للكتاب، الطبعة الأولى، الجزء الأول، بيروت، لبنان، 2004،
8. نجوى إبراهيم البدائي، عقد الإيجار التمويلي، الطبعة الأولى، دار الجامعة الجديدة للنشر، القاهرة، مصر، 2005،
9. هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، الطبعة الثانية، مطبعة الإشعاع الفنية، القاهرة، مصر، 1988،
10. هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع الجزائر، 2010

## المقالات والدراسات:

1. بن مبارك ماية، المركز القانوني لشركات الإعتماد الإيجاري بالنسبة للمستأجر في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد الأول، العدد 23 جامعة عباس، خنشلة، الجزائر، 2018.
2. بورطال أمينة، الضوابط القانونية لممارسة التاجر الأجنبي نشاطات تجارية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية المجلد، 04 العدد 02 جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2020/2019.
3. زرارة صالح، عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 27، بسكرة، الجزائر، 2012.

## المداخلات:

1. خوني رابح، حساني رقية، مداخلة بعنوان واقع وآفاق التمويل التاجيري في الجزائر وأهميته كبديل تمويلي لقطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة " ضمن أعمال الملتقى الدولي الموسوم ب متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية " المنظم يومي 19\_18 أبريل 2006، بجامعة حسيبة بن بوعلي الجزائر.

## الأطاريح والمذكرات:

1. أعراب نادية، ضمانات عقد الاعتماد الايجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013/2014،
2. أيت ساعد كاهنة، الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة (دراسة مقارنة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو 2003.
3. أيت ساعد كهيثة، اختلال توازن الالتزامات في عقد الاعتماد الايجاري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في القانون جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2016،
4. بليامل هشام، آثار عقد الاعتماد الايجاري في التشريع الجزائري. مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت 2017، 2015/1955،
5. بلعزام مبروك، الاعتماد الايجاري للمنقولات مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص جامعة فرحات عباس، سطيف، 2003.
6. بن الشيخ هشام، عقد الاعتماد الايجاري للأموال غير المنقولة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، سنة 2018.

7. بن الشيخ هشام، الاعتماد الايجاري للعقارات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، نوقشت بتاريخ 06 جوان 2007.
8. عيسى بخيت، طبيعة عقد الإيجاري التمويلي وحدوده القانونية، مذكرة ماجستير في الحقوق في إطار مدرسة دكتوراه، تخصص عقود ومسؤولية، غير منشورة، كلية الحقوق جامعة أمحمد بوقرة بومرداس السنة الجامعية: 2010/2011،
9. ميرة جديد، إجراءات إنشاء الشركات التجارية وفق التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي سنة 2013، 2014.

## الفهرس:

الصفحة	العنوان
1	مقدمة
8	الفصل الأول: الضمانات المقررة للمستفيد في مواجهة شركة الاعتماد الايجاري.....
10	المبحث الأول : التزام شركة الاعتماد الايجاري بالتمويل والتسليم.....
11	المطلب الأول: التزام الشركة بالتمويل. ....
11	الفرع الأول: تمويل المستفيد بعقار جاهز.....
13	الفرع الثاني: تمويل المشروع بعقار يراد بناؤه.....
16	المطلب الثاني: التزام الشركة بالتسليم. ....
16	الفرع الأول: تسليم العقار للمستفيد مباشرة. ....
18	الفرع الثاني: تسليم العقار للمستفيد بواسطة البائع أو المقاول.....
22	المبحث الثاني: التزام شركة الاعتماد الايجاري بالضمان ونقل الملكية للمشروع المستفيد.....
23	المطلب الاول: التزام شركة الاعتماد الايجاري بالضمان.....
23	الفرع الأول: أوجه الضمان.....
29	الفرع الثاني: اعفاء شركة الاعتماد الايجاري من الضمان.....
32	المطلب الثاني: التزام شركة الاعتماد الايجاري بنقل الملكية.....
35	خلاصة الفصل الأول.....
37	الفصل الثاني: الضمانات المقررة للمستفيد في مواجهة بائع العقار ومقاول البناء.....
39	المبحث الأول: الأساس القانوني للعلاقة بين المستفيد وبائع العقار ومقاول البناء وأليات الرجوع عليهما.....

40	المطلب الأول: الأساس القانوني للعلاقة بين المستفيد وبائع العقار ومقاول البناء.....
41	الفرع الأول: الطبيعة القانونية لعلاقة المستفيد ببائع العقار و مقاول البناء قبل اللجوء الى شركة الاعتماد الايجاري.....
44	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعلاقة المستفيد ببائع العقار ومقاول البناء بعد اللجوء الى شركة الاعتماد الايجاري.....
47	المطلب الثاني: الاليات المخولة للمستفيد للرجوع على بائع العقار ومقاول البناء.....
49	الفرع الأول: رجوع المستفيد على المقاول بصفة مباشرة.....
51	الفرع الثاني: رجوع المستفيد على بائع العقار ومقاول البناء بواسطة شركة الاعتماد الايجاري.....
56	المبحث الثاني: حقوق المستفيد المقررة في ذمة بائع العقار ومقاول البناء.....
57	المطلب الأول: الحقوق المقررة للمستفيد استنادا لالتزام بائع العقار بالضمان.....
60	المطلب الثاني: الحقوق المقررة للمستفيد استنادا لالتزام مقاول البناء بالضمان.....
61	الفرع الأول: حق المستفيد بناء على دعوى ضمان تمام البناء.....
62	الفرع الثاني: حق المستفيد بناء على دعوى ضمان جودة التشغيل.....
62	الفرع الثالث: حق المستفيد بناء على دعوى المسؤولية العشرية.....
64	خلاصة الفصل الثاني.....
66	الخاتمة.....
70	الملاحق.....
76	قائمة المراجع.....
80	الفهرس.....
82	الملخص.....

## ملخص:

يعتبر عقد الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة من العقود الحديثة في النظام القانوني يهتم بتنظيم ظاهرة اقتصادية تتمثل في تمويل المشاريع بما تحتاجه من أصول عقارية، ينتج عنه آثار و التزامات على عاتق طرفيه شركة الاعتماد الايجاري و المستفيد و لوضعه حيز التنفيذ لابد من تدخل أطراف أخرى ممثلة في بائع الأصل و مقاول البناء و بالتالي تتولد علاقة أخرى بين طرفي العقد و الأطراف المتدخلة، و نظرا للطبيعة الخاصة لهذا العقد نجده يميل نوعا ما لصالح المستأجر بحيث يعفيه من بعض الالتزامات التي هي في الأصل تقع على عاتقه و يحيلها الى المؤجر \_المستفيد\_ ليثقل كاهله زيادة على ما عليه من التزامات لذلك كان لزاما تدخل التشريع لتعديل الترسنة القانونية و سن مزيد من القوانين التي تعيد التوازن و تمنح المستفيد مزيدا من الضمانات التي تعزز موقفه و تضمن حقوقه.

**الكلمات المفتاحية:** الاعتماد الايجاري، أصل عقاري، تمويل، ايجار، شركة الاعتماد الايجاري، المستفيد، بائع الأصل، مقاول البناء، الضمانات

## Abstract:

The contract of leasing credit for immovable assets is considered one of the modern contracts in the legal system. It is concerned with regulating an economic phenomenon represented in financing projects with the real estate assets they need. It results in effects and obligations on both parties, the leasing credit company and the beneficiary. To put it into effect, other represented parties must intervene. In the seller of the asset and the building contractor, and thus another relationship is generated between the two parties to the contract and the parties involved, and given the special nature of this contract, we find it somewhat inclined in favor of the lessee, as it exempts him from some of the obligations that originally fell on him and transfers them to the lessor - the beneficiary - to burden him additionally. What obligations he has, therefore, it was necessary for legislation to intervene to amend the legal arsenal and enact more laws that restore balance and give the beneficiary more guarantees that strengthen his position and guarantee his rights.

**Key Words:** Rental credit, real estate asset, financing, rent, rental credit company, beneficiary, seller of the asset, building contractor, guarantees

## Résumé :

Le contrat de crédit-bail pour biens immobiliers est considéré comme l'un des contrats modernes du système juridique. Il s'agit de réguler un phénomène économique représenté dans le financement de projets avec les biens immobiliers dont ils ont besoin. Il entraîne des effets et des obligations pour les deux parties. La société de crédit-bail et le bénéficiaire. Pour le mettre en œuvre, d'autres parties représentées doivent intervenir chez le vendeur du bien et l'entrepreneur en construction, et ainsi une autre relation est générée entre les deux parties au contrat et les parties impliquées, et compte tenu de la nature particulière de ce contrat, nous le trouvons quelque peu en faveur du locataire, car il l'exonère de certaines des obligations qui lui incombaient initialement et les transfère au bailleur - le bénéficiaire - pour lui faire payer en plus quelles obligations. il a donc fallu que la législation intervienne pour modifier l'arsenal juridique et promulguer davantage de lois qui rétablissent l'équilibre et donnent au bénéficiaire plus de garanties qui renforcent sa position et garantissent ses droits.

**Mots-clés :** Crédit locatif, bien immobilier, financement, loyer, société de crédit locatif, bénéficiaire, vendeur du bien, entrepreneur en bâtiment, garanties