

جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون العام للأعمال



البنود الاختيارية في عقد الاعتماد الإيجاري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون العام للأعمال

تحت إشراف الأستاذ

عسالي عبد الكريم

من إعداد الطالبتين:

دوداش كهينة

سالي فريال

لجنة المناقشة

- الأستاذة عبدلي حميدة.....رئيسا

-الأستاذ عسالي عبد الكريم.....مشرفا

-الأستاذة بن شعلال كريمة.....ممتحنا

السنة الجامعية: 2020/2019.

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

قال اللّٰهُ تعالیٰ: "... وقل رب زدني علما"

سورة طه، الآية 114 من القرآن الكريم

شكر وتقدير

الحمد لله العالمين حمدا يكافئ نعمة عملا يقول أعظم الخلق سيدنا محمد " صلى

الله عليه وسلم: " أفلا أكون عبدا شكورا"

نتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى أستاذنا الفاضل محسني عبد الكريم لقبوله

الإشراف على هذا البحث، نشكر له كل توجيهاته التي أمدنا بها فأثمرت.

كما نتقدم بالشكر لكل من ساعدنا في إنجاز هذا البحث من قريب أو بعيد

ولو بكلمة تشجيع.

الإهداء

إلى من لا توجد عبارات تصفه حبي وتقديري وشكري وامتناني لهما، إلى
أعز ما أملك في هذه الحياة "أمي" الحنون التي أوطاني بها الرسول صلى الله
عليه وسلم ثلاث أطلال الله في عمرها.

إلى من سعى و شقى لإنعامنا بالراحة والهناء ولم يبخل علينا بشيء، إلى من
أحمل اسمه بكل افتخار، أرجوا الله أن يمدد في عمره: أبي الغالي.

إلى اخوتي من الكبير إلى الصغير.

إلى كل الأصدقاء إيمان، عبلة، فريال، رفيق، حمزة، بلال.

إلى كل الذين قدموا إليّ يد العون والمساعدة.

أهدي هذا العمل تقديرا وعرفانا لهم جميعا.

الإهداء

إلى من دفعني إلى العلم والعطاء وأضاء دربي بالدعاء

أبي الغالي وأمي الحنونة أظل الله عمرهما ...

إلى سندي في هذه الحياة

شافية، سميرة، نجيم، فوزية، فارس، عماد

وإلى كل أفراد عائلتي "كمينة"

وإلى كل زملائي وأصدقائي

صونية، زهرة، كمينة، سمير

إلى كل طالب علم أهدى هذا العمل

قائمة المختصرات

1-باللغة العربية:

ص: صفحة

ص ص: من صفحة إلى صفحة

د.ب.ن: دون بلد النشر

د.س.ن: دون سنة النشر

2-باللغة الفرنسية:

N° : numéro.

P : page.

Op.cit : Ouvrage Précédemment cité.

Ibid : même ouvrage

مقدمة

مقدمة

مقدمة

عقد الاعتماد الإيجاري من العقود التجارية الحديثة النشأة التي ظهرت في القانون الجزائري، وذلك لما له من أهمية اقتصادية، فهو يعد وسيلة تمويلية أقل خطورة من الوسائل التقليدية.

وتتمثل فكرته في تمكين المشاريع الاقتصادية من الحصول على الأصول اللازمة لمزاولة نشاطها دون الحاجة الى تحمل تكاليف شرائها خلال مدة العقد المتفق عليها، فقد جاءت في الوقت المناسب لحل مشاكل المؤسسات الاقتصادية في تمويل استثماراتها.

وقد نظم المشرع الجزائري عقد الاعتماد الإيجاري في الأمر 96-09 المؤرخ في 10 جانفي 1996، فضبط أحكام هذا العقد في مجموعة من القواعد القانونية، تبين خاصة مراكز الأطراف في العقد من حيث الحقوق والالتزامات.

يتعين على شركة الاعتماد الإيجاري والمتمثلة حسب الأمر رقم 09/96 في البنوك والمؤسسات المالية وشركة التأجير المؤهلة قانونا والمعتمدة صراحة بهذه الصفة، والتي تقوم على مجموعة من الالتزامات مثلها مثل باقي العقود الملزمة للجانبين، التي يأخذ كل طرف فيها مقابل لما أعطى، لذلك فهو يرتب التزامات متقابلة في ذمة طرفيه، بحيث يمثل بعضها حقوق لأحد الطرفين والبعض الآخر التزامات عليه لمصلحة الطرف الآخر.

ويتضمن الأمر 96-09 البنود الإلزامية والتي لا يمكن نقلها ولا التنازل عنها فهي التزامات إجبارية لا يمكن الاتفاق على مخالفتها، على عكس البنود الاختيارية التي يمكن لأطراف العقد الاتفاق على مخالفتها، فالطبيعة القانونية الخاصة التي يتميز بها عقد الاعتماد الإيجاري، فإن معظم أحكام عقد الاعتماد الإيجاري لا تخضع لقواعد الشريعة العامة².

¹- أمر رقم 96-09 مؤرخ في 10 جانفي 1996، يتعلق بالاعتماد الإيجاري، ج، ر، ج، ج، عدد3 صادر بتاريخ 14 جانفي 1996.

²- أمال بن بريح، عقد الاعتماد الإيجاري كآلية قانونية للتمويل، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015 ص 157.

مقدمة

ذلك لأن له خصائص تميزه عن غيره من العقود، وذلك نتيجة للوظيفة الاقتصادية التي يقوم بها هذا العقد باعتباره إحدى وسائل تمويل الاستثمار، لذلك فإن الإيجار ليس هدفا في حد ذاته وإنما وسيلة لتحقيق أهداف تمويلية بطريقة تضمن مصالح أطراف هذا العقد.

الا أنه نتيجة تعدد التقنيات التي يتضمنها، لم يكن التنظيم الخاص به كفيلا بحماية مصلحة الطرفين، بل كانت اغلب احكامه في مصلحة الشركة المؤجرة، والسبب ذلك يعود الى كونه جاء كقواعد مكملة لذلك فإن التزامات الأطراف تعتبر مبدئية فقط لذلك يجوز للأطراف تعديلها، وهو ما استغلته شركات الاعتماد الاجاري.

وكما يجب أن يأخذ بعين الاعتبار أن ابتكار عقد الاعتماد الإيجاري كان بهدف تأمين الضمانات الكافية للمؤجر التمويلي وذلك عن طريق رفع قدر من المسؤولية عنه وتحقيق الالتزامات التي يتحملها المؤجر العادي مع إعطائه الوسائل اللازمة لضمان حقوقه وفسح المجال أمامه لتحقيق الفوائد المالية.

وحيث نجد أن الالتزامات الإرادية تخرج من نطاق القواعد العامة وذلك من خلال إعفاء المؤجر التمويلي لنفسه من هذه الالتزامات وإحالتها للمستأجر التمويلي، ولا تتم هذه الإحالة إلا باتفاق أطراف العقد أي المؤجر والمستأجر، تسهيلا لما يتوافق وطبيعة عقد الاعتماد الاجاري لأصول المنقولة وغير المنقولة، وقد نظم المشرع الجزائري هذه الالتزامات بحيث يجوز الاتفاق على مخالفتها ضمن الأمر رقم 09/96، في نفس الوقت منح المشرع الجزائري قدرا كبيرا في أعمال مبدأ سلطان الإرادة من أجل إضافة شروط أو بنود تضمن مصالحها وتحقيق أهدافها.

وهذا ما دفعنا إلى البحث في الإشكالية وهي:

فيما تتمثل البنود الاختيارية للمؤجر التمويلي في عقد الاعتماد الإيجاري؟

مقدمة

سنحاول الإجابة على هذه الإشكالية من خلال الأمر رقم 96-09، بحيث قسمنا الموضوع إلى فصلين، سنتناول البنود الاختيارية المتعلقة بتمكين المستأجر التمويلي من الأصل المؤجر في (الفصل الأول)، والبنود الاختيارية المتعلقة بالمحافظة على الأصل المؤجر في (الفصل الثاني).

الفصل الأول

البنود الاختيارية المتعلقة بتمكين المستأجر التمويلي من الأصل
المؤجر.

الفصل الأول: البنود الاختيارية المتعلقة بتمكين المستأجر التمويلي من الأصل المؤجر.

بناء على القواعد الخاصة بعقد الاعتماد الاجباري، والقواعد العامة في القانون المدني يقع على عاتق المؤجر التمويلي التزامات رئيسية، بصفته مؤجر، غير أن الطبيعة القانونية الخاصة التي يتميز بها عقد الاعتماد الاجباري فإن معظم أحكام عقد الاعتماد الاجباري لا تخضع لقواعد الشريعة العامة¹.

حيث نجد أن هذه الالتزامات تخرج من نطاق القواعد العامة وذلك من خلال إعفاء المؤجر التمويلي نفسه من هذه الالتزامات وإحالتها للمستأجر، ولا تتم هذه الإحالة إلا باتفاق أطراف العقد أي المؤجر والمستأجر، تسهلا لما يتوافق وطبيعة عقد الاعتماد الاجباري للأصول المنقولة².

هذا التوجه الذي أخذ به المشرع الجزائري أعطى للمتعاملين الاقتصاديين الحرية الكاملة في تطبيق قانون المتعاقدين مما يسهل لهم تسير مشاريعهم الاقتصادية دون قيود قانونية يفرض تطبيقها، لذا فإن دراستنا لهذا الفصل تقتضي منا تقسيمه إلى مبحثين بحيث سنتطرق إلى دراسة الإلتزام بالتسليم الأصل المؤجر في (المبحث الأول)، والإلتزام بالضمان الأصل المؤجر في (المبحث الثاني).

¹-أمال بن بريح، عقد الاعتماد الإيجاري كألية قانونية للتمويل، مرجع سابق، ص 157.

²-خنوف بوعلام، التزامات المؤجر التمويلي في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2018/2019 ص 9.

المبحث الأول

الإلتزام بالتسليم الأصل المؤجر

يعتبر التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة أساس وجوهر عقد الإيجار، ففي حالة غياب هذا الإلتزام تصبح التزامات المؤجر دون سبب مما يؤدي إلى بطلان العقد¹.

تقضي القواعد العامة لعقد الإيجار بأن يلتزم المؤجر بتسليم الشيء المؤجر الذي تم الاتفاق عليه، ولا يجوز له تسليم شيء آخر حتى وإن كان أفضل منه، إلا إذا وافق المستأجر، ويلتزم أيضا بتسليم ملحقاته، وأن يكون الشيء المؤجر بحالة تصلح لتحقيق الهدف الذي أعدت من أجله.

ويرتكز التسليم على وضع الأصل في حيازة المستأجر وهو يشكل المرحلة الأولى من تنفيذ العقد من قبل المؤجر الذي عليه أن يقدم الأصل قبل أي شيء، بنقل الحيازة المادية إلى المستأجر في التاريخ المتفق عليه، وهذا الأمر يسري على جميع أنواع الإيجارات المنقولة والغير المنقولة، سواء كان سيرها نظام خاص أم لا².

ولهذا سنتطرق إلى دراسة أساس إعفاء المؤجر التمويلي من الإلتزام بالتسليم في (المطلب الأول)، والوكالة في التسليم في (المطلب الثاني).

¹-نادر عبد العزيز الشافي، عقد الليزينغ (دراسة مقارنة)، الجزء الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب، بيروت 2004، ص 208.

²-بلهامل هشام، آثار عقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجيستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت سكيكدة، السنة الجامعية، 2013/2014 ص6.

المطلب الأول

أساس إعفاء المؤجر التمويلي من الإلتزام بالتسليم

ترك عقد الاعتماد الايجاري للأطراف الحرية في تقرير تسليم الأصل المؤجر وبهذا فإن المؤجر التمويلي يغتنم الفرصة لكي يعفي نفسه من هذه المسؤولية ويلقي بها إلى المستأجر التمويلي، ونظرا لوجود الطرف الثالث في عملية الاعتماد الايجاري، فإن التسليم يتم من البائع إلى المستأجر التمويلي يعفي المؤجر من الإلتزام بالتسليم في عقد الاعتماد الإيجاري، ذلك أن هذا الإلتزام الأساسي الواقع على عاتقه لا يعد من النظام العام¹، ومنه فمن الممكن الاتفاق بين أطراف عقد الاعتماد الإيجاري على خلاف ذلك، وهو ما يتم فعلا في هذا النوع من العقود، حيث يتم النص في العقد على مجموعة من الشروط التي تعفي المؤجر التمويلي من تسليم الأصل المؤجرة، وينتقل هذا الإلتزام إلى المستأجر، على أن تكون هذه النصوص العقدية المتضمنة لهذه الشروط واضحة ودقيقة، خالية من الغموض ذلك أن هذه الشروط الإعفائية لها تفسير محدود وضيق².

ويرجع ذلك إلى مجموعة من الاعتبارات أو الأسباب التي يمكن وصفها بالمنطقية والتي تتمثل في قيام المستأجر التمويلي بالاختيار الأصول ثم تسلمها مباشرة من البائع (الفرع الأول) وأيضا المستأجر التمويلي أكثر اطلاعا على الجوانب التقنية المتعلقة بالأصل المؤجر في (الفرع الثاني) وفي عدم تدخل المؤجر التمويلي في اختيار والتسليم يعفيه م المسؤولية في (الفرع الثالث).

¹– Gruy Duranton، encyclopédie Dalloz، répertoire commercial، crédit-bail mobilier، recueil، V° Crédit-bail، 2000 N°115.

²– Ibid. N°114.115.

الفرع الأول

قيام المستأجر التمويلي بالاختيار الأصول ثم تسلمها مباشرة من البائع

إن الإلتزام الرئيسي الذي يقع على عاتق المستأجر التمويلي هو تمكين المستأجر التمويلي من الانتفاع بالأصول المؤجرة، وهذا عن طريق تمويل شراء تلك الأصول أو تمويل استعمالها، فالتمويل يعد أهم عنصر في الاعتماد الإيجاري وهذا ما أكده المشرع الجزائري في المادة 2 من الأمر 06-96، يتعلق بالاعتماد الإيجاري والتي تعتبر عمليات الاعتماد الإيجاري عمليات قرض لكونها تشكل طريقة تمويل اقتناء الأصول المنصوص عليها في المادة الأولى أو استعمالها¹.

أولاً: اختيار المستأجر التمويلي الأصول المؤجرة وتحديد المواصفات التقنية.

يقتصر دور المؤجر التمويلي على دفع الثمن ويترك للمستأجر التمويلي الحرية الكاملة في اختيار بائع الأصول وكذا تحديد المواصفات التقنية والتفاصيل التي تتضمنها الأصول المؤجرة ولكنه يبقى من الناحية القانونية طرف في عقد البيع بصفته المشتري²، وهذا ما دفع ببعض الفقهاء إلى القول أن إرادة المؤجر التمويلي إرادة تابعة ومشروطة فهو يترك للمستأجر التمويلي حراً في اختيار المعدات أو التجهيزات أو غيرها من الأموال اللازمة لاحتياجاته وفقاً للمواصفات الفنية التي تتفق مع طبيعة نشاطه، كما يتفاوض مع المورد أو المقاول يختاره سلفاً أثناء تقديم طلب الاستئجار إلى شركة الاعتماد الإيجاري دون أن يلتزم تجاهه بأي التزام

¹- عسالي عبد الكريم، إعفاء المؤجر التمويلي من التزاماته العقدية (دراسة نقدية للأمر رقم 06/96، يتعلق بالاعتماد الإيجاري) المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، عدد 2 جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016 ص 176.

²- شبطة أنيسة، شوالي صونية، تراجع مبدأ سلطان الإرادة في عقد الاعتماد الإيجاري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016/2017، ص 54.

أو اتفاق فهو من يبحث عن الصانع أو البائع إذا كان الأصل منقولاً، وعن المقاول الذي سيشتد المباني طبقاً للرسوم والنماذج والمواصفات التي حددها المستأجر إذا كان الأصل عقاراً¹.

والمستأجر التمويلي لا تجمع به بالبائع سوى العلاقة الواقعية حيث أن الأمر 06-96 لم يقر بذكر عقد البيع وهو العقد الأولي السابق لعقد للاعتماد الإيجاري، في الأخير بعد اختيار المستأجر التمويلي للأصل المؤجرة، يقوم المؤجر بدفع ثمنها فتنتقل له الملكية القانونية، فيقع عليه التزام تسليمها للمستأجر التمويلي إلا أنه يقوم للمرة الثانية بنقل هذا الالتزام ليتولى هذا الأخير تسليمها من البائع².

ثانياً: تسلم المستأجر التمويلي الأصول المؤجرة من البائع.

يقع على عاتق المؤجر في عقد الإيجار طبقاً للقواعد العامة، تسليم الأصل المؤجرة إلى المستأجر ووضعه تحت تصرفه وهو في حالة تمكنه من الاستمتاع به³.

إلا أن الطبيعة الخاصة التي يتميز بها هذا العقد تجعل التسليم مختلفاً وذلك في كون وجود شخص ثالث وهو البائع أو المورد أو المقاول، إذ يقوم بتسليم الأصل محل عقد الاعتماد الإيجاري المختار من المستأجر مباشرة إليه إلى هذا الأخير سواء كان عقاراً أو منقولاً، على رغم من كون هذا الأخير أجنبياً عن عقد البيع المبرم بين المورد وشركة الاعتماد الإيجاري،

¹- أيت ساعد كهينة، اختلال توازن الالتزامات في عقد الاعتماد الإيجاري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص 87.

²- شبيطة أنيسة، شوالي صونية، تراجع مبدأ سلطان الإرادة في عقد الاعتماد الإيجاري، مرجع سابق ص 54.

³- عسالي عبد الكريم، إعفاء المؤجر التمويلي من التزاماته العقدية، مرجع سابق، ص 178.

الفصل الأول: البنود الاختيارية المتعلقة بتمكين المستأجر التمويلي من الأصل المؤجر.

باعتبارها ممولة لشراء الأصل المؤجر ولم تكن عملية التسليم سوى تجسيد لما تم الاتفاق عليه بين الأطراف¹.

وقد جرت العادة في هذا النوع من العقود توكيل المؤجر التمويلي للمستأجر التمويلي بشكل صريح بأن يقوم باستلام الأصول مباشرة من البائع، والتي ينوب بموجبها المستأجر التمويلي في تسليم الأصول في المكان والتاريخ المحددان في وصل الطلبية².

الفرع الثاني

المستأجر التمويلي أكثر اطلاعا على الجوانب التقنية المتعلقة بالأصل المؤجرة

إن عدم إقحام المؤجر التمويلي نفسه في اختيار الأصول ولا في تسليمها إلى المستأجر التمويلي، يعود أساسا إلى عدم دراية المؤجر التمويلي بالجانب التقني للأصول.

والمؤجر التمويلي يكون دائما إما بنك أو مؤسسة مالية أو شركة اعتماد الإيجاري، ونظرا للعدد الكبير من العقود التي يتم إبرامها، فإنه لا يمكن عمليا أن يكون المؤجر التمويلي متمكنا من كل الجوانب التقنية المتعلقة بالأصول المنقولة والعقارية.

فوظيفة المؤجر التمويلي وظيفية تمويلية، فإنه لا يمارس أي اختيار للأصل أو المورد³، فالمؤجر التمويلي لا تعنيه المسائل الفنية المتعلقة بالأصل المؤجر فتعدد الأصول الإنتاجية التي يتعامل فيها فإنه في غنى عن تحمل عناء اختيار الأصول الإنتاجية، لذلك يترك المؤجر

¹ - أيت ساعد كهينة، مرجع سابق، ص 90.

² - عسالي عبد الكريم، مرجع سابق، ص 179.

³ - بلهامل هشام، أثار عقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 10.

الفصل الأول: البنود الاختيارية المتعلقة بتمكين المستأجر التمويلي من الأصل المؤجر.

التمويلي هذه الوظيفة للمستأجر التمويلي الذي يكون في موقع أحسن للاختيار لأنه هو الذي سيستعمل تقنيا هذه الأصول¹.

فتفويض المؤجر التمويلي للمستأجر التمويلي راجع إلى أن المؤجر التمويلي هو شخص معنوي ليس لديه الخبرة الكافية في أمور الشراء.

الفرع الثالث

عدم تدخل المؤجر التمويلي في اختيار وتسليم يعفيه من المسؤولية

طبقا للقواعد العامة فإن المؤجر التمويلي ملزم بالتسليم المال المؤجر إلى المستأجر حيث لا يستطيع هذا الأخير الانتفاع به إلا إذا تسلمه، وهو التزام أساسي يقع على المؤجر وهو عنصر جوهري للإيجار، لكن جرت العادة أن لا يقحم المؤجر التمويلي نفسه في عقد الاعتماد الايجاري في هذه الأمور لا في الاختيار ولا في التسليم فهو يبعد المسؤولية عنه.

إن تنازل المؤجر التمويلي عن حقه في اختيار الأصول للمستأجر التمويلي ليس بدون مقابل بل عبارة عن حماية للمؤجر التمويلي، فهذا الأخير يبعد المسؤولية عنه لكي يلقي بها على المستأجر التمويلي بموجب توكيله بتسليمها مباشرة من البائع، وهذا راجع لكون هذا الإلتزام ليس من النظام العام فمن الممكن الاتفاق على خلاف ذلك².

وهذا لا يعني الغياب التام لهذا الإلتزام من عقد الاعتماد الايجاري، فالمؤجر ملزم بوضع الأصل المؤجرة تحت تصرف المستأجر لتمكينه من استعماله والانتفاع به، فلا يتصور استبعاده تحت أي شرط تعاقدية³.

¹-عسالي عبد الكريم، عقد الاعتماد الايجاري الدولي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص 296.

² -شبيطة أنيسة، شوالي صونية، مرجع سابق، ص 56.

³ -بلهامل هشام، مرجع سابق، ص 9.

الفصل الأول: البنود الاختيارية المتعلقة بتمكين المستأجر التمويلي من الأصل المؤجر.

ولقد نصت اتفاقية أوتاوا على أن المؤجر التمويلي يعفى من تجاه المستأجر من أية مسؤولية مرتبطة بالأصول، إلا إذا تكبد المستأجر التمويلي خسارة نتجت عن لجوئه إلى المؤجر التمويلي لاستشارته، وتدخل هذا الأخير في اختيار الأصول أو تحديد مواصفاتها أو اختيار المورد، فيفهم من هذه الاتفاقية أنه كلما ابتعد المؤجر التمويلي من التدخل في اختيار، كلما توسع نطاق إعفائه من المسؤولية المرتبطة بالأصول، وفي حالة إعفائه يبقى للمستأجر التمويلي حق الرجوع على البائع، أما إذا تدخل المؤجر التمويلي في الاختيار التسليم فإنه لن يعفى من تحمل المسؤولية لعدم صلاحية الأصول¹.

المطلب الثاني

الوكالة في التسليم

يقوم المستأجر بتسليم الأصل نيابة عن المؤجر بناء على فكرة الوكالة، وذلك لتمكين المستأجر من اختيار الأصل المؤجر والمورد أو المقاول، وهذا ما أدى إلى انقسام الفقه، وانتقل هذا الانقسام إلى القضاء.

الفرع الأول

الرافضون لفكرة الوكالة

هناك اتجاه، يرى بأنه لا وجود للوكالة في عقد الاعتماد الإيجاري لعدم اتفاقها مع مضمونه، ويظهر في:

اختيار المستأجر للأصل السابق على إبرام عقد الاعتماد الإيجاري، ينفي وجود وكالة، لأن المؤجر لا يعلم بهذا العمل أصلاً.

¹ -عسالي عبد الكريم، عقد الاعتماد الإيجاري الدولي، مرجع سابق، ص 297.

الفصل الأول: البنود الاختيارية المتعلقة بتمكين المستأجر التمويلي من الأصل المؤجر.

كما أن الوكيل يلزم بأداة عمل قانوني باسم الأصل ولحسابه، إلا أنه هنا يقوم بأعمال مادية كاختيار الأصول الإنتاجية إلى جانب قيامه بأعمال قانونية عند يسلم الأصل موضوع العملية من المورد لحساب المؤجر. (1)

وجود الوكالة مخالفة للواقع العملي، فتحديد المستأجر للأصل راجع إلى ما في ذلك من مصلحة له يتفق على نوعية المنتج، ليس لوكالة معطاة له، خصوصا وأنه يمكنه ممارسة حق الشراء عند نهاية الفترة التأجيرية، ويصبح مالكا لهذا الأصل، وخيار المؤجر في قبول أو رفض تمويل العملية وشراء الأصل بعد اتفاق المستأجر مع المورد، ينفي وجود العلاقة القانونية نشأت بين المؤجر وزبونه المستأجر، ذلك أن تصرفات الوكيل الجارية ضمن الجارية ضمن حدود وكالته ملزمة للموكل، ولا يحق له أن يبرئ ذمته منها، فتنفذ هذه التصرفات فيما ينفع الموكل وفيما يضره، كما لو كان الموكل قد أجراها بنفسه، وهذا ما يفسر حتما بغير الوكالة (2)، وعند فرض وجود الوكالة بين طرفين عقد الاعتماد الايجاري ولم ينفذ الوكيل موضوع

الوكالة أو أساء تنفيذها، أو حصول مانع لإبرام عقد الاعتماد الإيجاري كبطلان عقد البيع، مثلا بسبب إفلاس المورد، فهل يتصور قيام الموكل دعوى ضد الوكيل، فهذا غير ممكن لأن الموكل لا يعرف الوكيل أصلا، عدم نفاذ الوكالة في مواجهة المورد أو المقاول ما لم يعلم بصورها من المؤجر.

¹-علي سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، 1990، ص 53.

²-حبيب مزهر، "الطبيعة القانونية لعقد الليزينغ، الجديد في أعمال المصاريف من الوجهتين القانونية والاقتصادية"، أعمال المؤتمر العلمي المؤتمر السنوي لكلية الحقوق بجامعة بيروت العربية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2002، الجزء الثاني، ص70.

الفرع الثاني

المؤيدون لفكرة الوكالة

ذهب جانب من الفقه إلى اعتبار الوكالة أحد العناصر الأساسية في عقد الاعتماد الإيجاري، على أساس أن تفاوض المستأجر مع المورد أو المقاول يكون قبل وجود علاقة مع المؤجر، إلا أن قبول هذا الأخير تمويل الصفقة يعد بمثابة اقرار لما قام به المستأجر، واستنادا إلى القاعدة الفقهية "الإجازة اللاحقة كالوكالة السابقة"، يكون المؤجر قد أضفى على المستأجر صفة الوكيل بأثر رجعي أما قيام الوكيل بأعمال مادية وقانونية فهو كثير الوقوع في ميدان قانون الأعمال كما الحال بالنسبة للوكيل بالعمولة الذي يقوم بإبرام الصفقات، والمحافظة على البضاعة لأن الوكيل بالعمولة يتعاقد باسمه ولحساب الموكل، فهو يقوم بأعمال قانونية مادية¹.

أما بالنسبة لاختيار المستأجر للأصل، وقيام المؤجر بشرائه، فهذه وكالة لمصلحة الوكيل والأصيل في آن واحد، فالمستأجر هو الأقدر على معرفة ما يلائم مشروعه، إلا أن هؤلاء المؤيدين لفكرة الوكالة في عقد الاعتماد الإيجاري اختلفوا في من يعتبر الموكل وفي من يعتبر الوكيل، حيث يوجد اتجاه بأن المؤجر يعتبر وكيلا في شراء الأصل، في حين أن المستأجر هو الموكل، ويتزعم هذا الاتجاه الغرفة الوطنية للمستشارين الماليين في فرنسا، وسندها في ذلك قيام المستأجر باختيار الأصول والمورد، ثم يوكل المؤجر بشرائه قصد تأجيره له، ويتم ذلك بوكالة ضمنية من جانب المستأجر.

أما الاتجاه الثاني فيرى بأن المؤجر يعتبر وكيلا في حين أن المستأجر هو الوكيل بالتفاوض وشراء الأصل المراد تأجيره، مستنديين إلى البنود التي كانت تأتي في عقود الاعتماد الإيجاري،

¹-علي السيد قاسم، مرجع سابق، ص 54.

الفصل الأول: البنود الاختيارية المتعلقة بتمكين المستأجر التمويلي من الأصل المؤجر.

وقد استقر الفقه والاجتهاد القضائي الفرنسيان، على أن تسلم المستأجر للأصل يتم بناء على وكالة صادرة من المؤجر تكون مستخلصة من بنود العقد.

إلا أن الخلاف الذي ثار بينهما كان حول كون الوكالة هنا صريحة أو ضمنية، فذهب القضاء الفرنسي إلى تكثيف العلاقة التي تربط بين المؤجر والمستأجر أثناء اختيار الأصل على أنها وكالة ضمنية.

أما الفقه الفرنسي، فيرى بأن عملية التسليم تتم بناء على وكالة صريحة تابعة لعقد الاعتماد الإيجاري، تكون ذات أثر رجعي على مرحلة اختيار الأصل كون هذه الوكالة الصريحة من المؤجر للمستأجر تعد إقرار لما قام به المستأجر سابقاً¹.

بالنظر إلى الحجج والأسانيد التي اعتمدها الفقه والقضاء، في تبرير فكرة الوكالة في التسليم أو انتقادها، نجد أن فكرة الوكالة بالرغم من أنها تبرر بعض الأمور في عملية التسليم للأصل المؤجر إلا أنها تعجز عن تبرير البعض الآخر، لاسيما فيما يخص إلزام الموكل بالتعهدات التي قام الوكيل في حدود وكالته، الأمر الذي لا يمكن تبريره تحت أي ظرف إذا ما رفضت شركة الاعتماد الإيجاري تمويل المشروع.

¹-بلهامل هشام، مرجع سابق، ص 15.

المبحث الثاني

الإلتزام بالضمان

يلتزم المؤجر التمويلي بمقتضى عقد الاعتماد الإيجاري بتمكين المستأجر من الانتفاع بالأصل المؤجر، وتحقيق ذلك يقتضي أن يتعهد المؤجر بالضمان في مواجهة المستأجر عن كل تعرض لهذا الأخير خلال مدة الإيجار غير قابلة للإلغاء.

إلا أنه نظرا للطبيعة الخاصة لعقد الاعتماد الإيجاري، فإن المؤجر يعفى من الإلتزام بالضمان كقاعدة عامة في معظم عقود الاعتماد الإيجاري، وهذا ما سنتطرق إليه في هذا الجزء، وذلك بتقسيمه إلى: إعفاء المؤجر التمويلي من الإلتزام بالضمان (المطلب الأول) وإعفاء المؤجر التمويلي من المسؤولية اتجاه الغير (المطلب الثاني).

المطلب الأول

اعفاء المؤجر التمويلي من الإلتزام بالضمان

بالنظر إلى خطوات تنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري نجد أن المؤجر لا يلعب دورا هاما في تحديد مواصفات الأصول المؤجرة، وإنما يقوم المستأجر بذلك، وغالبا ما يختار هو المورد أو البائع الذي سيتعاقد معه المؤجر، ومن ثم جرت العادة على أن المؤجر فوض المستأجر في معاينة وفحص الأصول المؤجرة، واستلامها من المورد مباشرة، لكي تتأكد من مدى مطابقتها مع هذه الأصول¹، ومن هنا يمكن اعفاء المؤجر التمويلي من الضمان.

¹ - حوالف عبد الصمد، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري (الليزبنغ)، دراسة مقارنة، مذكرة الماستر، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، جامعة تلمسان، 2009، ص 95.

الفرع الأول

نطاق اعفاء المؤجر التمويلي من الضمان

ينقسم الضمان إلى قسمين وهما: ضمان التعرض، وضمان العيوب الخفية، وعليه يجب البحث فيما إذا كان الاعفاء من الضمان في مجال الاعتماد الإيجاري يشمل ضمان التعرض (أولاً)، وضمان العيوب الخفية (ثانياً)، أم أنه يقتصر على أحدهما دون الآخر.

أولاً: اعفاء المؤجر التمويلي من ضمان التعرض

فرضت القواعد لعقد الإيجار العادي على المؤجر التمويلي التزام ضمان العين المؤجرة، حيث نصت المادة 488 / 1 و 2 من القانون المدني على أنه:

>> يضمن المؤجر للمستأجر، باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح، كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها، أو تنقص من هذا الاستعمال نقصاً محسوساً، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك، ويكون كذلك مسؤولاً عن الصفات التي تعهد بها صراحة <<¹.

يقوم المؤجر بضمان المال المؤجر من أي تعرض قد يصدر منه أو من الغير، على أن يكون التعرض الصادر من الغير قانونياً، أما التعرض المادي الصادر من الغير فالمؤجر غير ملزم بالضمان، كل هذا راجع إلى تمكين المستأجر من التمتع العادي والانتفاع الهادئ بالمال المؤجر، وعليه يبقى ملزماً بعدم التعرض تماماً، وهو ما يسري أيضاً في عقد الإيجار العادي، حيث يلتزم المؤجر العادي بتمكين المستأجر من الانتفاع بالأموال المؤجرة طيلة مدة

¹ - أمر رقم 75 / 58، مؤرخ في سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر ج ج، عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل ومنتم.

الفصل الأول: البنود الاختيارية المتعلقة بتمكين المستأجر التمويلي من الأصل المؤجر.

الإيجار، فيضمن عدم التعرض وهذا لتمكينه من الانتفاع الهادئ¹، ومرجع هذه الفكرة أن المستأجر يقوم بدفع الأقساط كمقابل لانتفاعه بالعين المؤجرة، وهو في المقابل التزام على المؤجر بأن يضمن للمستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة².

وقد نصت المادة 490 من القانون المدني على أنه: >> يبطل كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو التحديد من الضمان بسبب التعرض القانوني.

ويبطل كل اتفاق الإعفاء التخفيف من ضمان العيوب الخفية إذا أخفاها المؤجر غشا <<.

ويشترط في العرف أن يكون فعليا وليس احتماليا، سواء صدر من الشخص المؤجر أو من أحد تابعيه، كأن يخطأ المؤجر بأفعاله أو تصرفاته في اختيار الأصل المؤجر المخالف للمواصفات والبيانات التي اشترطها المستأجر³.

كما يتعدى ضمان التعرض الصادر من العين الذي يستند فيه ذلك الغير إلى حق يدعيه على العين المؤجر، ويكون من شأنه الإخلال بانتفاع المستأجر لهذا العين⁴.

¹ - مسيردي سيد أحمد، العلاقات الناشئة بمناسبة تكوين وتنفيذ عقد التأجير التمويلي، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، 2013، ص 39.

² - صخر أحمد الخصاونة، عقد التأجير التمويلي، (دراسة مقارنة) في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي، ط1، دار وائل للنشر، الأردن، 2005، ص 177.

³ - عبد الرحمان السيد قرمان عقد، التأجير التمويلي طبقا للقانون 1995، (دراسة مقارنة)، دار النهضة، القاهرة، 1996، ص 102.

⁴ - السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على ملكية البيع والمقايضة، ج4، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1964، ص 626-627.

الفصل الأول: البنود الاختيارية المتعلقة بتمكين المستأجر التمويلي من الأصل المؤجر.

إلا أن القواعد العامة تقتضي بأن المؤجر لا يضمن للمستأجر التعرض الصادر عن الغير باعتبار أن الغير أجنبي عن العقد، وهذا ما نصت عليه المادة 487 من القانون المدني¹.

بالرجوع إلى المادة 38 من أمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري التي حددت التزامات المؤجر التمويلي، فإنها وردت التزام هذا الأخير بعدم إلحاق أي سبب يحول دون انتفاع المستأجر بالأصل المؤجر، وبعدم إحداث للأصل المؤجر أو لملاحقاته أي تغيير يقلل من هذا الانتفاع، وكذا الإلتزام بضمان المستأجر ضد أي أضرار أو سبب قانوني، باستثناء أي سبب بفعل الغير غير مدع لأي حق على الأصل المؤجر².

ثانيا: إعفاء المؤجر التمويلي من ضمان العيوب الخفية

تلتزم شركة الاعتماد الإيجاري من ضمان أي عيب خفي يظهر في الأصل، يؤثر في الأصل أو ينقص من قيمته ويحول دون الانتفاع به، حسب ما ورد في المادة 1/38 و6 من الأمر رقم 09/96 التي تنص: " يعتبر المؤجر ملزما بالقيام بالالتزامات الملقاة على صاحب الملكية والمنصوص عليها في القانون المدني، مقابل حقه في الملكية على العقار المؤجر خلال كل مدة الإيجار ما لم يوجد اتفاق بين المتعاقدين يقضي بخلاف ذلك، لاسيما بالالتزامات الأتية: الإلتزام بضمان المستأجر ضد جميع عيوب الأصل المؤجر أو نقائصه والتي تحول دون الانتفاع به أو تنقص بصفة ملموسة من قيمة هذا الأصل، باستثناء العيوب والنقائص التي يسمح العرف بها أو التي أعلم بها المستأجر وكان هذا الأخير على بها وقت إبرام عقد الاعتماد الإيجاري"، وهو تطبيق للمادة 488 من النقتين المدني³.

¹-المادة 487 من النقتين المدني الجزائري على أنه: لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض الصادر من الغير و الذي لا يدعى حقا من العين المؤجرة ، وللمستأجر أن يطالب شخصا المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه ، وله أن يمارس ضده كل دعاوي الحيابة.

²-عسالي عبد الكريم، "إعفاء المؤجر التمويلي من التزاماته العقدية"، مرجع سابق، ص182.

³-أيت ساعد كهينة، مرجع سابق، ص97.

الفصل الأول: البنود الاختيارية المتعلقة بتمكين المستأجر التمويلي من الأصل المؤجر.

حيث نصت هذه المادة على ما يلي: " يضمن المؤجر للمستأجر... "

المقصود بالعيب الموجب للضمان، فهذا الأخير يقصد به كما ورد في حكم محكمة النقض المصرية أنه: "الأفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السليمة للشيء" فالتحقيق هذا العيب يجب أن تلحق الشيء المؤجر أفة لا تكون عادة في مثله¹.

يشترط في العيب الذي يضمنه المؤجر للمستأجر أو يكون مؤثرا بمعنى أن يؤدي إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالأصل المؤجر أو حصول نقص فاحش في الانتفاع به (2)، كما يجب أن يكون العيب خفيا ويكون خفيا، إذ لم يتمكن المستأجر أن يكشفه لو قام بفحص الشيء المؤجر بعناية الرجل العادي، كما يضمن المؤجر العيب الخفي إذا تعمد إخفائه بطريقة الغش.

يكون إعفاء الشركة المؤجرة من ضمان العيوب الخفية إعفاء تاما، حيث لا يسأل عن أي فعل يؤدي إلى الضرر بالأصل المؤجر أثناء الانتفاع به، أو يؤدي إلى الإنقاص من مردوديته، بسبب عيب في الأصل أو نقص فيه، مهما كان ذلك الضرر وقدره، ومهما كان التاريخ الذي يظهر فيه العيب، بل ويتجلى المستأجر صراحة في الرجوع ضدها، سواء كان بفسخ الاعتماد الإيجاري، أو بتخفيض الأجرة، وذلك بسبب بقاء الشركة بعيدة عن عملية تسليم الأصل، وبالتالي كل ما يتعلق بفحصه ومعاينته، ومدى مطابقته للمواصفات المطلوبة⁽³⁾.

وخروجا عن الأحكام العامة في الإيجار الواردة في المادة 489 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه: >> إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان، يجوز للمستأجر حسب الظروف أن يطلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص الثمن...<<

¹ - أبو السعود رمضان، "العقود المسماة عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، منشأ المعارف، الإسكندرية، 1996، ص256.

² - علي هادي لعبيدي، شرح أحكام عقد البيع الإيجار، المركز القومي للنشر، الأردن، د. س. ن، ص330.

³ - أيت ساعد كهينة، مرجع سابق، ص98.

الفصل الأول: البنود الاختيارية المتعلقة بتمكين المستأجر التمويلي من الأصل المؤجر.

يمكن للمستأجر الاتفاق مع شركة الاعتماد الإيجاري على التنازل عن حقه في الفسخ، نتيجة وجود سبب فعلي أو عائق عيوب أو عدم مطابقة الأصل المؤجر، فضلا عن أحقيته في طلب تخفيض ثمن الإيجار المقرر وفقا للمادة 40¹ من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

الفرع الثاني

أسباب إعفاء المؤجر التمويلي من الضمان

المشروع الجزائري قد أقر شرط إعفاء المؤجر التمويلي، حيث جاء في المادة 18 من الأمر 96 / 09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، فيما يخص الأصول المنقولة، النص على إمكانية تضمين عقد الاعتماد الإيجاري اشتراطا يتنازل المستأجر عن ضمان التعرض والعيوب الخفية، أما فيما يخص الأصول العقارية فقد جاء في المادة 38 في فقراتها الخامسة والسادسة والسابعة، على التزام المؤجر التمويلي بالضمان، إلا أن نص المادة 40 من نفس الأمر خرجت عن هذه القاعدة بإجازتها اتفاق المتعاقدان على خلاف ذلك.

وهذا يعد خروجاً عن القواعد العامة في القانون المدني، والتي جاء نص المادة 490 منه، على الحكم ببطلان كل اتفاق يتضمن الاعفاء أو التحديد من الضمان بسبب التعرض القانوني، وبتلان كل اتفاق يتضمن الاعفاء أو التخفيف من ضمان العيوب إذا أخفاها المؤجر غشاً².

¹- تنص المادة 40 من الأمر 96-09 على أنه "بغض النظر عن أحكام المادتين 38 و39 من هذا الأمر، يمكن الأطراف المعنية بعقد الاعتماد الإيجاري أن تتفق فيما بينها ليتكفل المستأجر، مقابل حقه في الانتفاع الذي يمنحه إياه المؤجر، بالتزام أو عدد من الالتزامات المتعلقة بالمؤجر، وأن يتنازل عن الضمانات الخاصة بسبب فعلي أو بوجود عائق أو عيوب أو عدم مطابقة الأصل المؤجر أو أن تكون هذه الضمانات محدودة، وتبعاً لذلك، يتنازل المستأجر عن المطالبة بفسخ عقد الاعتماد الإيجاري، أو تخفيض ثمن الإيجار بموجب هذه الضمانات".

² - بلهامل هشام، مرجع سابق، ص 214.

الفصل الأول: البنود الاختيارية المتعلقة بتمكين المستأجر التمويلي من الأصل المؤجر.

يعتبر المؤجر نفسه غريبا عن الأصل المؤجر، فتحمل مخاطر ومسؤولية ضمان الأصل يكون على المورد أو المستأجر، ولا يكون للمؤجر سوى حقوق أو واجبات مالية¹.

فإذا كان عقارا فالبناء يتم إشراف المستأجر وعلى مسؤوليته، وهو من يقوم بالاستلام عن المقاول².

ولذلك فإن الفقه الفرنسي يبرر هذا الاعفاء بناء على بقاء المؤجر التمويلي بعيدا عن الأمور المتعلقة بالأصل³، وذلك راجع أساسا إلى الامتيازات الممنوحة للمستأجر في تحديد المواصفات الفنية للأصل المؤجر والتفاوض في شروط البيع، بناء على العلاقة التي تربط بين المؤجر والمستأجر، والتي يعتبر فيها هذا الأخير وكيلا عنه في الاستلام، ولهذا فإنه لا يمكنه الرجوع على المؤجر لأن عدم مسؤولية هذا الأخير ناتجة عن الوكالة الأصلية، فيقع على المستأجر إصلاح الخلل إن وجد.

كما أن المستأجر الوكيل في شراء الأصل المؤجر يكون في العادة من الأشخاص المحترفين، في المجال المراد الاستثمار فيه، ولهذا فإنه يمكن اكتشاف العيوب الخفية في الأصل المؤجر وهذا ما كرسه القضاء الفرنسي بالنسبة للمشتري المحترفين، يخلق قرينة كشف العيوب الخفية من جانب المشتري المحترف، وهي قرينة يمكن إثبات عكسها⁴.

¹-نادر عبد العزيز الشافي، مرجع سابق، ص 217.

²-الخصاونة صخر أحمد، مرجع سابق، ص 186.

³- هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، ط 1، مطبعة إشعاع الفنية، مصر، 1998، ص 302.

⁴-Alain Bénabent, Droit civil, les contrats spéciaux civils et commerciaux, 8^e, éditions, Montchrestien, Paris, 2008, P 162, n° 362.

الفصل الأول: البنود الاختيارية المتعلقة بتمكين المستأجر التمويلي من الأصل المؤجر.

ونظرا للطابع المالي للاعتماد الإيجاري، فمن غير المنطق إثارة مسؤولية المؤجر عن ضمان التعرض الصادر من الغير، بعد أن قام بالتمويل واقتصار دوره على ذلك، ما لم يكن الحق الذي يستند إليه الغير قد آل إليه من المؤجر¹.

إلا أنه إذا قام المؤجر بتأجير أصل مملوك له وتحت يده، دون أن يرد في العقد نص خاص بالإعفاء أو بتقرير التزامه، يكون التزام المؤجر هنا بالضمان أمرا منطقيًا، ونطبق العامة، ذلك أن المستأجر لم يحدد مواصفات الأصل المؤجر ولم يستلمه بشكل مباشر من المورد أو المقاول².

الفرع الثالث

شروط إعفاء المؤجر التمويلي من الضمان

يرجع المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري بدعوى الضمان ضد المؤجر، لذلك يفرض منطق الأمور في عقد الاعتماد الإيجاري، أن يرجع المستأجر بهذا الضمان على شركات الاعتماد الإيجاري باعتبارها مؤجرا، مع إمكان رجوع هذه الأخيرة ضد مورد تلك الأصول، بموجب كذلك، إلا أن العكس هو المطبق في إطار عقود الاعتماد الإيجاري لحماية لمصالح هذه الأخيرة، إذ تنص صراحة على إعفاء شركات الاعتماد الإيجاري إعفاء تاما من الضمان، وبالتالي حرمان المستأجر من حقه في الرجوع ضدها، وهو ما يشكل تعسفا في هذا الأخير الذي يستند إلى أدنى حماية في الضمان³.

¹-بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، دار الراجحة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، 2009، ص 212.

²-بسام هلال مسلم القلاب، المرجع نفسه، ص 214.

³- أيت ساعد كهينة، مرجع سابق، ص 99.

الفصل الأول: البنود الاختيارية المتعلقة بتمكين المستأجر التمويلي من الأصل المؤجر.

إلا أن الإعفاء لا يتم إلا بتوافر بعض الشروط التي تحافظ نوعاً ما على حق المستأجر عند التنازل عن حقه في الضمان، وذلك احتراماً لقاعدة توازي الأداءات في عقد الاعتماد الإيجاري كأبي عقد آخر، وإلا أصبح التنازل كلياً أو جزئياً¹.

وقد أثير جدل واسع في القضاء الفرنسي خاصة حول صحة شرط إعفاء المؤجر من الضمان في عقود الاعتماد الإيجاري، فيما يتعلق بالشرطين الآتيين لصحة هذا الإعفاء والمتمثلان في: أن يقرر المؤجر للمستأجر حق الرجوع على المورد بالضمان، وهذا ما ذهبت إليه أول مرة إحدى محاكم الدرجة الأولى الفرنسية حيث اعتبرت إعفاء المؤجر من الضمان صحيحاً، بشرط أن يقرر هذا الأخير للمستأجر حق الرجوع المورد بالضمان².

وقد قضت به الغرفة التجارية لمحكمة النقض الفرنسية في حكمين لها، ثم توالى الأحكام على ذلك، وفي حكم المحكمة النقض قررت فيه بأنه لا يمكن لقاضي الموضوع رفض دعوى المستأجر ضد البائع، قبل أن يبحث فيما إذا كان قد استفاد من تحويل دعاوى المؤجر لصالحه في مواجهة البائع، وقد استقر القضاء على هذا الشرط.

منح المؤجر الحرية الكاملة للمستأجر في اختيار الأصل ومورده، بالإضافة إلى هذين الشرطين المتنازع حولهما في الفقه والقضاء، يجب توافر بعض الشروط الأخرى لصحة الإعفاء من الضمان المقرر لصالح المؤجر، والتي نجدتها في القواعد العامة والمتمثلة³ في:

¹ - مبروك بلعزم، الاعتماد الإيجاري للمنقولات، مذكرة تخرج مقدمة للحصول على درجة الماجستير، تخصص قانون خاص، جامعة سطيف، 2004، ص 28.

² - Thierry Bonneau, Droit bancaire, 8^e édition, Montchrestien, 2009, Paris, P415, n°542.

³ - بلهامل هشام، مرجع سابق، ص 15.

الفصل الأول: البنود الاختيارية المتعلقة بتمكين المستأجر التمويلي من الأصل المؤجر.

رجوع المستأجر عليه في حالة عن استعمال الأصل المؤجر، لكن إذا لم يتضمن عقد الاعتماد الإيجاري صراحة ذلك، فعندها يتم اللجوء إلى الأحكام الخاصة بعقد البيع أو المقاول، شريطة أن تتفق مع طبيعة عقد الإيجار¹.

يجب أن لا يكون المؤجر عالماً بالعيب الذي يعتري الأصل المؤجر، أو أن يعتمد إلى إخفائه بغش منه حسب المادة 490 / 2 من القانون المدني الجزائري، أو يكون الحق الذي يدعيه الغير قد إليه من المؤجر نفسه.

بتحقيق هذه الشروط يكون إعفاء المؤجر من الضمان في مواجهة المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري صحيحاً، ويبقى للمستأجر هنا الرجوع على البائع أو المقاول بالضمان².

المطلب الثاني

إعفاء المؤجر التمويلي من المسؤولية تجاه الغير

لقد منح المشرع في عقد الاعتماد الإيجاري إمكانية نقل بعض الالتزامات التي كانت أصلية له للمستأجر، وهذا تطابقاً مع خصوصية هذا العقد، وإذا كان المشرع قد منح شركة الاعتماد الإيجاري إمكانية عدم الالتزام بكل ما يتعلق بانتفاع المستفيد بالأصل المؤجر، فإنها من باب أول يسعى البقاء بعيداً عن كل مسؤولية يمكن أن تنشأ عن الانتفاع بالأصل³.

والمسؤولية المدنية التي يمكن أن يتحملها المستأجر تكون عن الأضرار التي تصيب الغير والناجمة عن الأصل المؤجر.

¹ - بسام أحمد حمدان، التزام المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق في عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار قنديل للنشر والتوزيع، عمان، 2010، ص 29.

² - أيت ساعد كهينة، مرجع سابق، ص 99.

³ - حوالف عبد الصمد، مرجع سابق، ص 108.

لذلك عادة ما يقوم المؤجر التمويلي بإعفاء نفسه من المسؤولية ويفرض على المستأجر التمويلي تحملها وتقوم مسؤولية هذا الأخير اما على أساس مسؤولية حارس الشيء بالنسبة للمنقول (الفرع الأول) او على أساس تهدم البناء بالنسبة للعقار (الفرع الثاني).

الفرع الأول

مسؤولية المستأجر التمويلي عن حراسة الشيء

جاء في المادة 138 من القانون المدني ما يلي: "كل من تولى حراسة شيء وكانت له القدرة للاستعمال والتسيير الرقابة يعتبر مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه ذلك الشيء..."

يتضح من ذلك انه إذا كانت الأموال المؤجرة عبارة عن أشياء، فان حراستها تتطلب السيطرة الفعلية عليها لاستغلالها، ويكون ذلك اما بالنظر الى طبيعة هذه الأشياء او الظروف المحيطة بها، ولم يشترط المشرع ان يصل مستوى العناية بهذه الأشياء الى مستوى العناية الخاصة، عكس من ذهب اليه المشرع المصري¹.

وهذه المسؤولية تقوم على خطأ مفترض في الحراسة غير قابل لإثبات العكس، فلا تنتفي المسؤولية الا بإثبات السبب الأجنبي، ويتطبيق هذه القواعد على المستأجر التمويلي باعتباره هو الذي يقوم بالرقابة والتسيير والاستغلال، فاذا ما احدثت هذه الأشياء ضرراً للغير يسأل عن تعويض الضرر الذي لحقه بهذا الغير، ويكفي ان يثبت المتضرر ان المستأجر التمويلي هو الحارس لهذه الأشياء لقيام مسؤوليته ولا يمكن نفيها الا بإثبات السبب الأجنبي، والمشرع

¹ - حوالمف عبد الصمد، مرجع سابق، ص 110.

الفصل الأول: البنود الاختيارية المتعلقة بتمكين المستأجر التمويلي من الأصل المؤجر.

الجزائري جعل هذه المسؤولية شاملة لجميع الجمادات المنقولة وغير المنقولة، ولم يقتصر على الآلات الميكانيكية كالأشياء الخطيرة والتي تتطلب حراستها عناية خاصة¹.

وتقوم مسؤولية حارس الأشياء المؤجرة على شطرين هما: الأول تولي شخص وهو المستأجر التمويلي حراسة هذه الأشياء، والثاني هو احداث الشيء وهو الأصل المؤجر ضررا للغير،

وإزاء ذلك تتضمن عقود الاعتماد الايجاري شرطا صريحا يعفيها من أي مسؤولية مدنية ناشئة عن تهدم البناء او جزء منه، او عن استعمال الأصول المنقولة²، وتلزم المستفيد بتأمين مسؤوليته المدنية على نفقته الخاصة في حالة الاضرار الجسدية او المادية التي يسببها العقار او الأصول المنقولة او جزء منها لمستخدميه او للغير.

والأكيد ان الأصل المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري، يكون في حوزة المستأجر التمويلي لكونه ينتفع به خلال مدة العقد، لذلك فرغم كون المؤجر التمويلي هو المالك، الا ان قرينة اثبات الحراسة على المستأجر التمويلي بسيطة، ما دام عقد الاعتماد الايجاري يقتضي تسليم الأصول الى المستأجر التمويلي، لذلك فان المستأجر التمويلي هو الذي يتحمل مسؤولية الضرر الذي يلحق الأصل المؤجر بالغير وبالضرورة فهو الذي يتحمل التعويض³.

الفرع الثاني

مسؤولية المستأجر التمويلي عند تهدم البناء

تعرض المشرع الجزائري للمسؤولية عن تهدم البناء كليا او جزئيا في المادة 2/140 و3 من القانون المدني، والتي تنص إذا اثبت المضرور ان الضرر يرجع الى نقص في

¹-بخيت عيسى، طبيعة التأجير التمويلي وحدوده القانونية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، 2001، ص 118.

²-حوالف عبد الصمد، مرجع سابق، ص 111.

³-عسالي عبد الكريم، " إعفاء المؤجر التمويلي من التزاماته العقدية "، مرجع سابق، ص 185.

الفصل الأول: البنود الاختيارية المتعلقة بتمكين المستأجر التمويلي من الأصل المؤجر.

الصيانة او قدم في البناء او عيب فيه، فالمشرع الجزائري هذا حذو المشرع الفرنسي في إقامة المسؤولية على عاتق المالك في المادة 1386 من القانون الفرنسي وخالف المشرع المصري في المادة 1/177 في إقامة المسؤولية على عاتق الحارس¹.

نلاحظ ان هذه المادة تضع نظاما خاصا للمسؤولية، وتحدد شروطا صارمة فهي تعطي المتضرر إمكانية رفع دعوى المسؤولية ضد مالك البناء ولو كان ذلك بشكل جزئي، وتسببه في ضرر للغير فالمالك هو المسؤول الوحيد حسب هذه المادة، بممارسته او عدم ممارسته لسلطات فعلية على الشيء المسبب للضرر، ومثال ذلك انه لا ينفعه في شيء تبيان ان الالتزام بصيانة البناء الذي قام بتأجيره يقع على المستأجر².

اما فيما يتعلق بالمسؤولية عن تهمد البناء في مجال عقود الاعتماد الايجاري، فان هذه المسؤولية تتضمن شرطا يعد المستأجر التمويلي بموجبه مسؤولا عن البناء اعتبارا من تاريخ تسليمه له وحتى انقضاء مدة العقد، فيكون مسؤولا عن جميع الاضرار التي قد تصيب الغير بفعله، ويحرص المؤجر على تأكيد مسؤولية المستأجر التمويلي في جميع الأحوال سواء كان الضرر ناشئا عن تقصيره واهمال في الاستعمال او كان راجعا الى عيب في تشييد ذلك البناء³.

ورغم عدم جواز الاحتجاج بما اتفق عليه الطرفان في مواجهة الغير، الا ان الاتفاق صحيح ومنتج لأثاره فيما بينهما مما يمكن المؤجر التمويلي من الرجوع على المستأجر التمويلي بما دفعه للغير المتضرر بسبب فعل الأصل المؤجر، بناء على الاتفاق السابق بينهما، مما

¹بخيت عيسى، المرجع سابق، ص 116-117.

²بلهامل هشام، مرجع سابق، ص 126.

³دويدار هاني، مرجع سابق، ص 450.

الفصل الأول: البنود الاختيارية المتعلقة بتمكين المستأجر التمويلي من الأصل المؤجر.

يعني ان المستأجر التمويلي هو من يتحمل المسؤولية وبالتالي اعفاء المؤجر التمويلي من هذا الالتزام الذي كان يمكن ان يقع على عاتقه¹.

¹ - دويدار هاني، مرجع سابق، ص 451.

الفصل الثاني

البنود الاختيارية المتعلقة بالمحافظة على الأصل المؤجر

يتمتع المستأجر التمويلي مثل أي مستأجر عادي بحق استعمال المال المأجور إلا أنه يلتزم بموجب عقد الاعتماد الإيجاري على التزامات وهذه لم يوردها المشرع على عاتق المؤجر بل أورده ضمن الشروط الاختيارية للعقد إذ يمكن أن يتضمن العقد اعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات ونقلها إلى المستأجر وهذا ما نص عليه في الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

فهذه الالتزامات تقع على عاتق المؤجر التمويلي بما أنه يحتفظ بملكية الأصل المؤجر، فعليه إذن القيام بالالتزامات الضرورية المفروضة على صاحب الملكية ومنها موضوع الصيانة والتأمين، إلا أن في عقد الاعتماد الإيجاري جعل هذه الالتزامات حقوقاً للمالك بشرط الاتفاق على ذلك.

وعليه سوف نتطرق في هذا الفصل الثاني إلى دراسة الالتزام بصيانة الأصل المؤجر في (المبحث الأول) والالتزام بالتأمين الأصل المؤجر في (المبحث الثاني).

المبحث الأول

الالتزام بصيانة الأصل المؤجر

يقع الإلتزام بالصيانة في الأصل على عاتق المؤجر، وهذا حسب القواعد العامة للإيجار العادي، إلا إذا كانت الترميمات ضرورية وبسيطة للانتفاع، فقد جرى العرف على أن يقوم بها المستأجر¹ وهي تلك الإصلاحات المعروفة بالترميمات الإيجارية، لكن باعتبار المؤجر مالك الشيء فإنه يقع عليه التزام بالصيانة إذا ما كانت الترميمات ضرورية لحفظ العين

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، الجزء السادس، المجلد الأول دار احياء التراث العربي، بيروت، 1964، ص 260.

المؤجرة من الهلاك، فالمؤجر ملزم بالقيام بها، وهذا ما نصت عليه المادة 479 من القانون المدني أنه: << يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، ويجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الايجار دون الترميمات الخاصة بالمستأجر >>.

ما يفهم من نص المادة وطبقا للقواعد العامة في عقد الإيجار، فإنه تم التفرقة بين أعمال الصيانة التي يتحملها المؤجر والتي يتحملها المستأجر¹، إلا أن هذا التمييز لا مجال لإعماله في عقد الاعتماد الإيجاري ذلك أن المشرع من خلال نص المادة 33 من الأمر 96 091 نص على أنه: << يمكن أن يقع العقد على عاتق المستأجر الالتزام بالحفاظ على الأصل المؤجر وصيانته في حالة اعتماد ايجاري للأصول المنقولة >>.

نظرا للطبيعة الخاصة لعقد الاعتماد الإيجاري فقد جرى العرف في الشركات التي تعمل في هذا المجال على نقل الالتزام بالصيانة من على عاتقها لتصبح على عاتق المستأجر، ومن الناحية العملية فإن المؤسسات العاملة في هذا المجال تحرص على نقل هذا الالتزام كله على عاتق المستأجر بما فيها الإصلاحات الضرورية².

المطلب الأول

تحميل المستأجر عبئ صيانة الأصل المؤجر

الالتزام بالصيانة طبقا للقواعد العامة يقع على عاتق المؤجر وهذا حتى يبقى الأصل المؤجر على الحالة التي كان عليها وقت إبرام العقد وكذا القيام بالترميمات الضرورية من أجل

¹ نص المادة 479 من أمر رقم 75 / 58، مؤرخ في سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² حوالمف عبد الصمد، مرجع سابق، ص 92.

الانتفاع الحسن بها، وفي حالة إخلال المؤجر بهذا الالتزام هنا يحق للمستأجر إما فسخ العقد أو إنقاص بذل الإيجار.

الأساس الذي يؤدي بنا إلى القول بانتفاع الالتزام بالصيانة من المؤجر إلى المستأجر مرده أن الاعتماد الإيجاري نظرا لخصوصيته كعقد فهو لا يرد على الانتفاع و فقط مثل الإيجار العادي الذي يعود فيه الأصل في النهاية إلى المؤجر، وإنما في الاعتماد الإيجاري قد يستعمل المستأجر أحد الخيارات الثلاث الممنوحة له، وهو الخيار بالشراء أي تملك الأصل المؤجر ومن ثم انتقال الملكية إليه في نهاية العقد بالتالي من الأجر منذ البداية إعفاء المؤجر من الالتزام بالصيانة¹.

كما أن الخيارات الممنوحة للمستأجر بمقتضى عقد الاعتماد الإيجاري يجعل من المؤجر يحرص أن يبقى الأصل صالحا للغرض الذي أكد من أجله، ومن ثم لا بد من المستأجر القيام بالمحافظة على الأصل المؤجر حتى يتسنى للمؤجر التصرف في حالة عزوف المستأجر عن استعمال خيار الشراء (الفرع الأول) ومن ثم القيام بالإصلاحات الضرورية الرامية إلى الحفاظ على الأصل المؤجر (الفرع الثاني).

الفرع الأول

التزام المستأجر التمويلي في استعمال الأصل المؤجر

يعتبر الإلتزام بالحفاظ على العين المؤجرة من بين الإلتزامات التي فرضتها القواعد العامة في عقد الإيجار، فالمرشع لم يورد هذا الإلتزام على عاتق المؤجر بل أورده ضمن الشروط

1-نجوى ابراهيم البدالي، "عقد الإيجار التمويلي"، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005، ص334.

الفصل الثاني: البنود الاختيارية المتعلقة بالمحافظة على الأصل المؤجر

الاختيارية للعقد إذ تنص المادة 17 فقرة 3 من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري على " إعفاء المؤجر من الالتزامات الملقة عادة على صاحب ملكية الأصل المؤجر وبصفة عامة يعد مقبولا قانونا كل بند يجعل من المستأجر يتكفل بوضع الأصل المؤجر ويتحمل النفقات والمخاطر كذلك الإلتزام بصيانة هذا الأصل والإلتزام باكتتاب تأمين".

أي أن الإلتزام يقع على عاتق المؤجر التمويلي إلا أنه من الناحية القانونية يمكن نقله إلى المستأجر. فالإلتزام بالمحافظة على الشيء المؤجر يقتضي أن يستعمل المستأجر الشيء المؤجر له وفقا للغرض المعد له، وأن يلزم بعدم إحداث أي تغيير له أو تجهيزه دون موافقة المؤجر والإلتزام بتأمينه فهو يكون مسؤولا عما يصيب الشيء المؤجر من تلف أثناء انتفاعه¹، وهذا ما نصت عليه المادة 2492² من القانون المدني.

وتعرضت المادة 494 من نفس القانون إلى التزام المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار والجاري العمل بها، كما أوجبت المادة 502 على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبارها القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر.

فالأصل المؤجر أمانة في يد المستأجر وفي المقابل حق الانتفاع الممنوح له، وهذا الأمر لا يكون إلا من خلال استعمال هذا الأصل استعمال استعمالا حسنا بحسب ما أعد له ووفقا لما تم الاتفاق عليه فالمستأجر طبقا للقواعد العامة بالمحافظة على الأموال المؤجرة، وعليه يجب أن يعلم المالك المؤجر بجميع التصرفات التي تستوجب تدخله، في حالة وجود عيوب

¹-بن زيوش مبروك، " نطاق القواعد العامة على التزامات المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 28، ديسمبر، 2007، ص247.

²-تنص المادة 492 من التقنين المدني الجزائري على أنه " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر".

أو إصلاحات أو تعرض الغير لملكية العين المؤجرة الخاصة بالمؤجر أو أي ضرر قد يصيب المال المؤجر وإلا كان مسؤولاً مدنياً.

ويترتب على وجود الأشياء موضوع عقد الإيجار التمويلي تحت يد المستأجر أن يلزم بالمحافظة عليها، وأن يبذل في رعايتها عناية الرجل العادي، فهو يضمن ما يلحق به من نقص أو عيب أو تلف، أي عيب ينشأ عن تقصيره وعليه أن يحافظ على العين المؤجرة¹، كما أن الإلتزام التابع للمستأجر بحفظ المأجور يجب عليه أن يستعمل العين المؤجرة للغرض الذي أعدت من أجله أو للغرض الذي اتفق الأطراف عليه في عقد الإيجار التمويلي².

الفرع الثاني

تحميل المستأجر التمويلي إصلاح الأصل المؤجر

الأصل أن الإلتزام بإصلاح الأصل المؤجر يقع على عاتق المؤجر إذا كانت إصلاحات ضرورية، أما إذا كانت ترميمات لإصلاح اعطاب بسيطة تحدث بالعين المؤجرة نتيجة استعمالها، فيقع التزم صيانتها على عاتق المستأجر³، لكن بما أن القواعد المنظمة للإلتزام بالمؤجر والمستأجر بإجراء الإصلاحات والترميمات هي من القواعد المكملة، وكذا خصوصية عقد الاعتماد الإيجار فقد يتفق طرفا العقد، بإعفاء المؤجر من هذا الإلتزام ونقله إلى المستأجر هذا ما نص عليه المشرع في الأمر 09/96، إذ يمكن نقل هذا الإلتزام من

¹ - الخصاونة صخر أحمد، مرجع سابق، ص 197.

² - إلياس ناصف، العقود الدولية، عقد الليزينغ أو عقد الإيجار التمويلي في القانون المقارن، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2008، ص 313.

³ - نادر عبد العزيز الشافي، مرجع سابق، ص 270.

الفصل الثاني: البنود الاختيارية المتعلقة بالمحافظة على الأصل المؤجر

عند المؤجر ليصبح التزاما جديدا يضاف إلى الالتزامات التي هي في الأصل على عاتق المستأجر.

وبذلك لا يصبح من الضروري اعمال التفريقة التي جاء المشرع المدني بين الإلتزام بالصيانة التأجيرية التي يتحملها أصلا المستأجر¹، والإلتزام بالصيانة الضرورية التي هي التزام أصيل للمؤجر.

ولعل السبب من نقل الإلتزام بالصيانة من على عاتق المؤجر إلى عاتق المستأجر، يرجع إلى خصوصية عقد الاعتماد الإيجاري، في أنه لا يرد على منفعة الشيء فقط وعودته إلى المؤجر كما هو الحال في عقد الإيجار العادي، وإنما قد يستعمل المستأجر خيار الشراء المتاح له في نهاية مدة العقد فتنقل ملكية الشيء المؤجر إليه، وفي هذه الحالة يكون من المنطقي إعفاء المؤجر من الإلتزام بالصيانة².

وعلى المستأجر استعمال الآلات والمعدات محل العقد، حسب التعليمات التي يصدرها المنتج أو المورد عند تسليم هذه الأشياء، والتي تختلف بحسب طبيعة الأموال محل العقد، أما إذا لم توجد هذه التعليمات، فيلتزم باستعمال الأشياء استعمال الشخص الحريص مع الإلتزام بتنفيذ أو توجيهات المورد أو المنتج³.

¹-أنظر المادة 494، من أمر رقم 75 / 58، مؤرخ في سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.
القانون المدني 58/75.

²-أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلي، دار الكتب القانونية، القاهرة، 1999، ص 109.

³-فايز نعيم رضوان، مرجع سابق، ص 204.

الفصل الثاني: البنود الاختيارية المتعلقة بالمحافظة على الأصل المؤجر

وتحرص المؤسسات المالية، على التأكد من احترام المشروعات المستفيدة من عقود الاعتماد الإيجاري لهذا الإلتزام، فتحفظ لنفسها بحق التفتيش الدوري على الآلات والمعدات محل العقد حتى تضمن عدم إدخال أي تغيير على هذه الأشياء¹.

ويحق للشركة أعمال رقابتها في أي وقت طوال مدة العقد، ويكون ذلك على فترات دورية تحدد في العقد، فإذا أثبت للمؤجر مخالفة المستأجر التعليمات والأصول الفنية التي تسلمها بشأن الاستعمال أو الصيانة، أخطره بحتمية مراعاتها وإلا أصبح من حقه فسخ العقد والجدير بالذكر أن قيام المؤجر أو يمثله بمراقبة المستأجر لا يعد تعرضاً منه للمستأجر في استعمال الأصل المؤجر ما دام ذلك يتم بالكيفية المتفق عليها في عقد الاعتماد الإيجاري².

وهكذا فإن المستأجر وخروجا عن القواعد العامة في عقد الإيجار المدني يتحمل جميع الإصلاحات سواء الضرورية منها، أو حتى تلك الإصلاحات الكبرى التي من المفروض يتحملها المؤجر كأصل عام، وقد يتم تبرير تحميل المستأجر لإعمال إصلاح الأصل المؤجر، بأن المستأجر يخطط منذ إبرامه لعقد الاعتماد الإيجاري في تملكه للأصل في نهاية مدة الإيجار، وبالتالي يتحمل مسبقاً الإلتزامات المرتبطة بالملكية.

لكن ما يلاحظ من جهة ليست للمستأجر سلطة الملكية على الأصل المؤجر وحتى سلطات استعماله هي سلطات مقيدة، كما أنه ليس ملزماً باقتناء الأصل والحصول على ملكيته في نهاية العقد بل هو مجرد خيار إن شاء تمسك به، وإن لم يشأ أنهى العقد.

¹-تنص المادة 33 من الأمر رقم 96-09 على أنه: " يجب على المستأجر أن يسمح خلال مدة الإيجار للمؤجر بالدخول إلى المحلات التي فيها الأصل حتى يتسنى له ممارسة حقه في مراقبة حالة الأصل".

²-عبد الرحمان سيد قرمان، مرجع سابق، ص 115.

الفصل الثاني: البنود الاختيارية المتعلقة بالمحافظة على الأصل المؤجر

ونتيجة لعدم تأكد المؤجر من ممارسة المستأجر لخيار تلك الأصل، يحرص دائما على أن يبقى هذا الأصل طيلة مدة العقد صالحا للاستعمال المخصص له، وذلك بتحمل المستأجر جميع أعمال الصيانة وعلى حسابه¹.

وبشكل عام فالمستأجر ملزم بصيانة الأصل المؤجر وذلك بالقيام بكل الإصلاحات والترميمات لضمان استمرار الأصل المؤجر في أداء الوظائف المخصصة له، خلافا للقواعد العامة التي تقسم هذه الإصلاحات اللازمة للأصل بين كل من المؤجر والمستأجر، إذ يلزم المؤجر بكل الإصلاحات الجسيمة الضرورية للحفاظ على العين المؤجرة، في حين لا يقوم المستأجر سوى بتلك الترميمات الطفيفة، وعلى هذا الأساس اعتادت شركات الاعتماد الإيجاري على إدراج بند في العقد يلزم المستأجر بمقتضاه بإجراء الترميمات والإصلاحات اللازمة أثناء مدة الإيجار سواء كانت ضرورية أو تكميلية.

فالمشرع الجزائري قد أبقى الشركات المؤجرة من كل الترميمات الضرورية للحفاظ على الأصل المؤجر، رغم كونها مالكة لها، وقد حملها للمستأجر.

¹ - عدة عليان، خصوصية عقد الاعتماد الإيجاري، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد الرابع، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2014، ص 264.

المطلب الثاني

الإلتزام بالاستعمال الحسن للأصل المؤجر

يتمتع المستأجر التمويلي مثل أي مستأجر عادي بحق استعمال المال المأجور، إلا أنه يلتزم بموجب عقد الاعتماد الايجاري بالمحافظة على الأصل المؤجرة محل العقد، هذا الأمر يكون إلا من خلال استعمال هذا الأصل استعمالا حسنا بحسب ما أعد له ووفقا لما تم الاتفاق عليه¹، فلا يجوز للمستأجر التمويلي إدخال تعديلات على العين المؤجرة دون إذن المؤجر التمويلي.

وطبقا للقواعد العامة في عقد الإيجار يلتزم المستأجر ببذل عناية الرجل العادي في استعمال العين المؤجرة وفي الوجه المخصص له، حيث وجب عليه استعماله على النحو المتفق عليه ويكون ذلك باستعمال الأصل المؤجرة استعمالا عاديا وشخصيا.

ولهذا سنتطرق لدراسة الإلتزام بالاستعمال العادي للأصل المؤجرة في (الفرع الأول) والاستعمال الشخصي للأصل المؤجرة في (الفرع الثاني) وفي الأخير كيفية ضمان الإلتزام باستعمال العادي والشخصي للأصل المؤجرة في (الفرع الثالث).

الفرع الأول

الاستعمال العادي للأصل المؤجرة

يلتزم المستأجر التمويلي بمناسبة انتفاعه واستعماله الأصل المؤجرة أن يتخذ جميع التدابير ويتقيد بجميع التوصيات، حسب ما وقع الاتفاق عليه وبطريقة مطابقة لغرضه، كما يجب على المستأجر المحافظة على الأصل المؤجر مثلما يفعل رب الأسرة الحريص وهذا ما

¹-بلهامل هشام، مرجع سابق، ص 111.

جاء في النص المادة 35 من الأمر 96-09 على أنه "يلتزم المستأجر خلال مدة الانتفاع بالأصل المؤجر، باستعمال هذا الأصل حسب الاستعمال المتفق عليه، وأن يحافظ عليه مثلما يفعل رب الأسرة الحريص" وكذلك حسب المادة 39 /7 من الأمر 96-109.

ويتضح لنا أنه لا تختلف أحكام عقد الاعتماد الإيجاري عما هو مقرر في القواعد العامة في عقد الإيجار والمنصوص عليها في المادة 491 من القانون المدني الجزائري حيث جاء في نص المادة أنه "يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له" فالمستأجر التمويلي عليه ببذل عناية الرجل العادي في استعمال الأصل المؤجرة، ولا يشترط أن ينص العقد على نوع الاستعمال صراحة وإنما يجوز أن يستخلص ذلك ضمنا من ظروف التعاقد أو من عرف الجهة.

فإذا اتفق الطرفان على عدم استعمال الأصل في وجه معين امتنع على المستأجر استعماله في هذا الوجه.

ويشترط عموما أن يكون الاستعمال وفقا لتعليمات المورد، والتي تكون عادة محددة في كتيب يشرح بالتفصيل طريقة الاستعمال²، ومن صور الاستعمال العادي هو وضع الأصل المؤجر في مكان يضمن حسن استعماله خلال المدة المتفق عليها وإذا حدد موقع استعماله فلا يمكن تغيير موضعه أو نقله إلا بعد إخطار المؤجر بذلك أي يمنع عليه الأصل المؤجر

¹ - المادة 7/39 من نفس الأمر "...الإلتزام بالاعتناء بالأصل المؤجر والمحافظة عليه مثلما يفعل رب الأسرة الحريص، وتحمل المسؤولية فيما يلحق الأصل المؤجر، أثناء انتفاعه به، من إتلاف أو هلاك غير ناتج عن استعماله استعمالا عاديا أو متفق عليه..."

² - نادر عبد العزيز الشافي، مرجع سابق، ص 265.

الفصل الثاني: البنود الاختيارية المتعلقة بالمحافظة على الأصل المؤجر

من المكان المتفق عليه في العقد، وهذا نتيجة ظروف ومعطيات تفرضها ظروف وطرق الاستعمال¹.

فعلى المستأجر استعمال الأصل في الشروط العادية للاستغلال، وهذا يعني منع تعسف في الانتفاع، وكذلك عليه اتخاذ التدابير الضرورية عند استعماله الأصل المؤجر، فإذا كان منقولاً يضعه في مكان يضمن حسن استعماله وتشغيله، أما إذا كان عقاراً فإنه يتعين عليه استعماله بحسب ما أعد له.

فلا يجوز استعمال العين في غير ذلك، ومثال أن يجعل المستأجر العين المؤجرة المعدة للسكن محل تجاري أو أن يحولها إلى فندق أو مطعم أو نادي أو مخزن.

وعلى هذا الصعيد نصت المادة 1/492 من القانون المدني الجزائري على أنه " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر "

وكذا ما جاء في الأمر المتعلق بالاعتماد الإيجاري في المادة 25/39.

فالمؤجر يحرص على أخذ تعهد من المستأجر بعدم إحداث أي تعديل أو تحويل في المعدات أو الألات موضوع العقد، ولا القيام بنقلها أو تحويلها دون إذن مكتوب من المؤجر³، وإذا أحدث المستأجر تغييراً في العين المؤجرة يلتزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها ويعرض الضرر عند الاقتضاء.

¹ - فايز نعيم رضوان، مرجع سابق، ص 208-209.

² - المادة 5/39 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري "... الالتزام بعدم إحداث أي تغيير للأصل المؤجر، أو تجهيز بدون إذن المؤجر، مهما كانت الأسباب التي تدعو إلى ذلك، لا سيما إذا كانت هذه التغييرات أو التجهيزات تهدد سلامة العقار المؤجر وتنقص من قيمته التجارية...".

³ - بلهامل هشام، مرجع سابق ص 114.

ولكن إذا أحدث المستأجر بإذن المؤجر تغييرات في العين المؤجرة زادت في قيمتها، وجب على المؤجر عند انتهاء الإيجار أن يرد للمستأجر المصاريف التي أنفقتها أو قيمة ما زاد في العين المؤجرة، ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك.

فعلى المستأجر استعمال الأصل المؤجرة على الوجه المقرر وبشكل حسن، فيجب عليه احترام كل القوانين والتنظيمات بشكل صارم، والمطابقة خصوصا عند الحياة، عند النقل واستعمال الأصل¹.

الفرع الثاني

الاستعمال الشخصي للأصل المؤجرة

يفرض عقد الاعتماد الإيجاري على المستأجر استعمال الأصل المؤجرة استعمالا شخصيا، إذ يحظر عليه تأجيره من الباطن أو استبداله أو إعادته، فيبقى الأصل مملوكا للمؤجر التمويلي مما يسلب كل الحق للمستفيد للتصرف فيه تصرفا ناقلا للملكية، فلا يجوز بيعه أو رهنه سواء كان الرهن رسميا أو حيازيا².

وهذا ما أكدته المادة 39 ف 11 من الأمر 09/96 "...الإلتزام بعدم التنازل عن حقه في الانتفاع وعدم إعادة تأجير الأصل دون الموافقة الصريحة من المؤجر..." وهذا جاء كتأكيد لما ورد في القواعد العامة في عدم جواز المستأجر إجراء إيجار من الباطن دون الحصول على الموافقة الصريحة من المؤجر طبقا للنص المادة 505 من التقنين المدني.

¹– Guy Duranton، Crédit-bail mobilier، n°132.

²– هاني دويدار، مرجع سابق، ص 409.

الفصل الثاني: البنود الاختيارية المتعلقة بالمحافظة على الأصل المؤجر

ومثال ذلك في عقود الاعتماد الإيجاري العقاري التي تسمح بشغل المحلات من أجل القيام بنشاط تجاري، نجدها تفرض على المستأجر استغلالا شخصيا للمحل، فتمنع عليه أن يجعل محله التجاري موضوع إيجار تسيير¹.

وذلك باعتبار أن عقد الاعتماد الإيجاري من عقود الأمانة التي تمنع المستأجر التمويلي التصرف في حق الإيجار أو نقله دون موافقة المؤجر التمويلي، فإذا خالف ذلك يعد مرتكبا لجريمة خيانة الأمانة المنصوص عليها في المادة 376 من قانون العقوبات الجزائري².

وهذا راجع إلى أن التنازل يخل بالاعتبار الشخصي الذي يقوم عليه العقد، وفي كل الأحوال لا يجوز للمستأجر أن يتنازل أو يؤجر الأصل لاستعمال يختلف عن الاستعمال المعين في العقد.

وكما نجد أن شركات الاعتماد الإيجاري تضع دائما شرطا صريحا في عقودها النموذجية يمنع على المستأجر التنازل عن الأصل موضوع العقد، وعن أي التزامات التي يفرضها.

ويقع على عاتق المستأجر جميع النفقات الناشئة عن تنفيذ التنازل، من حيث أجرة النقل وإعادة تركيب الأصل وتشغيله مالم يجد اتفاق على تحمل المتنازل إليه تلك النفقات³.

¹ – Guy Duranton. Crédit-bail immobilier, Op.cit.n°117.

² – المادة 376 ق، ع، ج، "كل من اختلس أو بدد بسوء نية أوراقا تجارية أو نقودا أو بضائع أو أوراقا مالية أو خالصات أو أية محررات أخرى تتضمن أو تثبت التزاما أو إبراء لم تكن قد سلمت إليه إلا على سبيل الإجازة أو الوديعة أو الوكالة أو الرهن أو عارية لاستعمال أو أداء عمل بأجر أو بغير أجر بشرط ردها أو تقديمها أو لاستعمالها أو لاستخدامها في العمل معين وذلك إضرار بمالكها أو واضعي اليد عليها أو حائزها يعد مرتكبا لجريمة خيانة الأمانة العامة..."

³ – هاني دويدار، مرجع سابق، ص 441.

وإن السبب في منع المستأجر من إجراء إيجار من الباطن راجع للطبيعة التي يقوم عليها عقد الاعتماد الإيجاري بحيث يركز على الاعتبار الشخصي¹، فالشخصية المستأجر تكون محل اعتبار بالتالي كل تغيير أو مساس من شأنه أن يززع هذا الاعتبار الذي استند إليه المؤجر عند قبوله التمويل.

الفرع الثالث

كيفية ضمان الإلتزام باستعمال العادي والشخصي للأصل المؤجرة

قرر المشرع الجزائري للمؤجر التمويلي الحق في مراقبة حالة الأصل وذلك لضمان قيام المستأجر بالإلتزامه باستعمال الأصل المؤجرة استعمالا عاديا وشخصيا وعدم إجراء تعديلات على الأصل المؤجر وهذا حسب ما جاء في المادة 2/33 من الأمر 09/96 بنصها على أنه "يجب على المستأجر أن يسمح خلال مدة الإيجار للمؤجر حتى يتسنى له ممارسة حقه في مراقبة حالة هذا الأصل "

لذا تحرص شركات الممارسة للاعتماد الإيجاري على إدراج شرط في العقد يتيح لها أو من يمثلها في مراقبة ومتابعة استعمال المشروع المستأجر للأصل المؤجرة وصيانته وفقا لقواعد الفنية المتعارف عليها والمتفق عليها عند التعاقد، وتتم هذه المتابعة بشكل دوري على فترات يتم تحديدها بالاتفاق بين الطرفين².

إلا أن هذه الرقابة لا تكون بشكل مطلق حيث تكشف المستأجر لأسراره التجارية، ولهذا يجب أن لا تعيق هذه الرقابة العمل داخل مشروع المستأجر، وكذلك يجب احترام أوقات

¹ - عبد الرحمان سيد قرمان، مرجع سابق، ص 43.

² - نجوى إبراهيم البدالي، مرجع سابق، ص 335.

العمل، وأن يتم ذلك بحضور المستأجر أو من ينه، فلا يتجاوز في استعمال حقه حدود حسن النية أو الغرض الذي من أجله قرر له هذا الحق¹.

وإذا أثبت المؤجر مخالفة المستأجر لالتزامه بالاستعمال العادي والشخصي للأصل المؤجرة فحينها يحق له توجيه إنذار للمستأجر بضرورة التقيد بالأصول والقواعد الفنية والإدارية، أو بطلب التعويض عما ناله من ضرر بسبب استعمال الأصل في غير ما تم الاتفاق عليه، أو يقوم بطلب فسخ العقد وذلك على مسؤولية المستأجر².

المبحث الثاني

الإلتزام بالتأمين على الأصل المؤجر

التأمين عقد يلتزم بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع حادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن³.

وطبقا للقواعد العامة فإنه إذا هلكت الأموال المؤجرة بفعل قوة قاهرة أو بسبب لا يد للمستأجر فيه فإنها تهلك على مالكةا ويترتب على ذلك فسخ العقد بقوة القانون إذا كان الهلاك كلياً، أما إذا كان الهلاك جزئياً وأصبحت العين المؤجرة لا تصلح لأداء الغرض الذي أعدت من أجله ولم يقوم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة للحالة التي كانت عليها، يمكن للمستأجر طلب إنقاص بدل الإيجار أو فسخ العقد.

¹ - بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص 236.

² - نادر عبد العزيز الشافي، مرجع سابق، ص 296.

³ - المادة 619 من قانون القانون المدني الجزائري

لكن ما يميز عقد الاعتماد الإيجاري عن عقد الإيجار العادي هو تحميل المستأجر التمويلي كافة المخاطر المتعلقة بالأصل المؤجر، فيفرض على المستأجر التمويلي التأمين وتحمله تبعية الهلاك هذه الأصول في كل الأحوال، باستثناء الهلاك الذي يرجع إلى المستأجر، وسواء كان هذا الهلاك كلياً أو جزئياً.

ويندرج هذا التأمين ضمن عقود التأمين على الأشياء أو الممتلكات، لأنه يشمل من جهة المخاطر العادية مثل الحريق والسرقة وغيرها من المخاطر التقليدية الأخرى وتشمل من جهة ثانية ضمان أخطار الكوارث الطبيعية المنصوص عليها في نص المادة 41 من قانون التأمين¹.

ولهذا سنتطرق في هذا المبحث إلى كل من مضمون الإلتزام بالتأمين الأصل المؤجر في (المطلب الأول) وكيفية التأمين في حالة هلاك الأصل المؤجر في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مضمون الإلتزام بالتأمين على الأصل المؤجر

إن التأمين على الأصل يتقرر لمصلحة شركة الاعتماد الإيجاري التي يتم تعيينها في كل الظروف على أنها المستفيدة من وثيقة التأمين، وبالتالي تكون الوحيدة المؤهلة لقبض التعويضات الخاصة بالتأمين الأصل المؤجر².

ويمكن للمؤجر التمويلي أن يقوم بالتأمين على نفقة المستأجر التمويلي وهذا في حالة إهلاك هذا الأخير بالالتزام بالتأمين، ويكون للمؤجر التمويلي الحق في مطالبة المستأجر

¹ -راجع المادة 41 من الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995، المتعلق بالتأمينات، ج، ر، ج، ج، عدد 13، صادر بتاريخ 8 مارس 1995.

² -هاني دويدار، المرجع السابق، ص418.

الفصل الثاني: البنود الاختيارية المتعلقة بالمحافظة على الأصل المؤجر

بأقساط التأمين التي دفعها لشركة التأمين، وتجنبنا لعدم قيام المستأجر التمويلي بالتأمين تمتلك شركة الاعتماد الإيجاري أجهزة خاصة بها للتأمين، إذ تقوم هذه الشركات بالتأمين فقط على الأشياء التي تؤجرها للمؤجر التمويلي، فتكون بذلك شركة التأجير التمويلي المستفيد بينما يتعهد المستأجر التمويلي بجميع أقساط الأجرة¹.

لقد خص المشرع الجزائري موضوع التأمين بأحكام واضحة حيث نص في المادة 17 من الأمر رقم 09-96 على أنه "...الإلتزام بصيانة هذا الأصل وإصلاحه والالتزام باكتتاب تأمين".

وسنتطرق في هذا المطلب في (الفرع الأول) إلى تحميل المستأجر التمويلي الإلتزام بالتأمين الأصل المؤجرة، وفي (الفرع الثاني) إلى أن التأمين يسمح بتعويض الضرر الذي ينتج عن المخاطر التي تصيب الأصول المؤجرة.

الفرع الأول

تحميل المستأجر التمويلي الإلتزام بالتأمين على الأصل المؤجر

يقع على عاتق المستأجر التمويلي في عقد الاعتماد الإيجاري الإلتزام بالتأمين الأصل المؤجرة ضد الأخطار الملازمة لاستعمال الأصل والتي يمكن أن تحد أو تمنع الاستعمال المتفق عليه وهذا باعتباره حارس وحائز للأصل المؤجرة.

فيفرض عقد الاعتماد الإيجاري على المستفيد التأمين على الأصل المؤجر لدى شركة التأمين توافق عليها شركة الاعتماد الإيجاري، حيث يتحمل المستأجر وحده تسديد جميع أقساط التأمين، وتغطي وثيقة التأمين جميع الأخطار التي تهدد الأصل المؤجرة

¹-صخر أحمد الخصاصنة، مرجع سابق، ص 205.

وهذا باعتبار أن المستأجر التمويلي ملزم بحماية الأصل المؤجر، إلا أنه لم يتم النص على هذا الإلتزام في القواعد العامة للإيجار، فالمستأجر في الإيجار العادي غير ملزم بهذا النوع من الإلتزامات بالرغم من توفر نفس العلة في كلا العقدين والمتمثلة في حماية الشيء المؤجر، مما يؤكد التشديد في المركز القانوني للمستأجر في الاعتماد الإيجاري¹، فالنسبة للأصول المنقولة فقد نص المشرع عليها في المادتين 26 و34 من الأمر 09/96، حيث جاء في نص المادة 34 "يمكن أن يضع عقد الاعتماد الإيجاري أيضا على عاتق المستأجر التزم تأمين الأصل المؤجرة على حسابه، ضد مخاطر إتلاف الكلي أو الجزئي والتي تحد أو تمنع الاستعمال المتفق عليه".

أما بالنسبة للأصول الغير منقولة فقد نص عليها في المادتين 8/39 و41 من نفس الأمر حيث جاء في نص المادة 8/39 "...الإلتزام بضمان المؤجر ضد مخاطر الحريق والتكفل بالخسائر التي تلحق الأصل المؤجر والتأمين ضد مثل هذه المخاطر..."

فالمشرع أبقى المؤجر التمويلي وحمل المستأجر كافة المخاطر المتعلقة بالجور، ومن ثم فإن عقد الاعتماد الإيجاري يفرض على المستأجر التمويلي التأمين على الأصل المؤجرة وذلك طول مدة العقد.

الفرع الثاني

التأمين يسمح بتعويض الضرر الذي ينتج عن المخاطر التي تصيب الأصول

المؤجرة

إن التأمين على الأشياء يسمح بتعويض الضرر الذي ينجم عن هلاكها فتقرر المصلحة بذلك لمالك الشيء، وكل من له حق عيني أو شخصي عليه وهو ما نصت عليه المادة 7/39

¹ - بلهامل هشام، مرجع سابق، ص 104 .

من الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري حيث تنص على أنه "الإلتزام بضمان المؤجر ضد مخاطر الحريق والتكفل بالخسائر التي تلحق الأصل المؤجر والتأمين ضد مثل هذه المخاطر".

فالغرض من التأمين هو تعويض المؤجر التمويلي من المخاطر التي قد تصيب الأصول المؤجرة خلال مدة العقد، إضافة إلى ذلك فهو يخفف عن المستأجر التمويلي عبئ قيامه هو بتعويض المؤجر التمويلي إذ تقوم شركة التأمين بتعويض في حالة هلاك الأصل¹، فالوثيقة التأمين تغطي الأضرار أو الخسائر التي تنجم عن حريق أو سرقة أو فيضان أو زلازل أو إعصار أو أية حوادث طارئة، كما يمكن أن تغطي وثيقة التأمين المخاطر الناجمة عن حراسة هذه الأموال أو حيازتها أو استعمالها وبالأخص المسؤولية المدنية للمالك أو حائز أو المستعمل².

المطلب الثاني

كيفية التأمين على الأصل المؤجر

عند وقوع الخطأ المؤمن عليه يتم اتخاذ الإجراءات اللازمة لاستحقاق مبلغ التأمين، وعليه نصت المادة 26 من الأمر 96 / 09 بقولها: <> في حالة ضياع جزئي أو كلي للأصل المؤجر، يكون المؤجر وحده مؤهلاً لقبض التعويضات الخاصة بتأمين الأصل المؤجر بغض النظر عن تكفل المستأجر بأقساط التأمين المكتتبه ودون الحاجة إلى تفويض خاص لهذا الغرض³. << فالمستفيد وحده الذي يتحمل جميع الأخطار التي تهدد الأصل المؤجر وتحد

¹-عسالي عبد الكريم، عقد الاعتماد الإيجاري الدولي، مرجع سابق، ص 320.

²-أنصر المادة 08 من الشروط العامة لاتفاقية بنك البركة الجزائري.

³-نايت أسماء، موساوي كهينة، اختلال التوازن في التزامات أطراف عقد الاعتماد الإيجاري في القانون، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة بجاية، 2014، 2015، ص 62.

من استعماله استعمالا عاديا، باستثناء بعض الأسباب الخاصة (الحروب الاضطرابات المسلحة...) ¹.

وقد درج العمل في عقود الاعتماد الإيجاري بالنص على الالتزام بالتأمين على عاتق المستأجر وتبرز أهمية هذا الالتزام بشكل جيد في:

- اتخاذ المؤجر احتياطا إضافيا في حال خطر اعسار المستأجر أو افلاسه بعد هلاك الأصل المؤجر.

- التأمين على الأصل يسمح بتعويض الضرر الذي ينتج عن هلاكه أو سرقة وغير ذلك من الأخطار التي تهدده ².

فيكون هنا المؤجر عند تحقق أحد هذه الأخطار الحق في مبلغ التأمين، وعليه فإن استحقاق مبلغ التأمين يكون بوقوع الخطر المؤمن عليه واتخاذ الإجراءات اللازمة، لذلك وجب التمييز بين حالتين لاستحقاق مبلغ التعويض وهما: حالة الهلاك الكلي (الفرع الأول)، حالة الهلاك الجزئي (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الهلاك الكلي للأصل المؤجر

¹ - راجع المادة 26 من الأمر رقم 96 - 09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

² - رشيد راشد، الأوراق التجارية، الإفلاس والتسوية القضائية في القانون الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2005، ص 51.

الفصل الثاني: البنود الاختيارية المتعلقة بالمحافظة على الأصل المؤجر

يقصد بالهلاك الكلي للأصل المؤجر زواله من الوجود كلية أو عدم صلاحيته لأداء المنفعة المقصودة منه بصفة كلية، والهلاك قد يكون هلاكاً مادياً كما قد يكون هلاكاً قانونياً¹، والذي يهمننا هنا هو الهلاك الذي يصيب الأصل المؤجر، حيث يلحق مقوماته وكيانه الذاتي، والتأمين يشمل عادة الأخطار التي تسبب الهلاك المادي والتي تكون نتيجة قوة قاهرة، أو إلى خطأ المستأجر أو الغير حيث لا تصور الخطأ من جانب المؤجر للحياد التام لهذا الأخير في هذه العملية.

وسنفصل في هذه الحالة بين الأصول المنقولة والأصول العقارية.

فما يتعلق بالأصول المنقولة، نجد أن عقد الاعتماد الإيجاري ينص على انفساخ العقد في حالة هلاك كلياً، فينطبق عليها نص المادة 1 / 481 من القانون المدني، والتي تنص على أنه هلكت العين المؤجرة هلاكاً كلياً، يفسخ الإيجار بحكم القانون، وهو ما تقضي به أيضاً المادة 1722 من القانون المدني الفرنسي².

وإذا فسخ العقد يزول عن المستفيد التزامه برد المنقول المؤجر إلى شركة التأجير التمويلي وتوفي شركة التأمين بمبلغ التعويض مباشرة³ إلى شركة التأجير التمويلي التي تستأثر به، وبموجب أحكام العقد يتحمل المستفيد وحده مباشرة قيمة الأصل المؤجر الذي لا يغطيه مبلغ التعويض، والذي يتم تحديده في عقد التأمين ذاته.

ومن جانب آخر تتعهد شركة التأجير التمويلي بعدم رجوع المؤمن على المستفيد إذا كان المؤمن تابعاً.

¹- السيد عيد نايل، عقد الإيجار، مرجع سابق، ص 113.

²- بلهامل هشام، مرجع سابق، ص 109.

³- سيد أحمد مسيردي، مرجع سابق، ص 109.

أما بالنسبة للأصول العقارية، فإذا هلكت كلياً يجعل من المستأجر ملزماً بإعادة بناء الأصل العقاري تحت مسؤوليته الكاملة، فلا مجال لانفساخ عقد الاعتماد الإيجاري في هذه الحالة يتم تخصيص مبلغ التأمين لتمويل إعادة بناء العقار¹، على أن يتحمل المستأجر القيمة المتبقية للأصل والتي لم يغطيها التأمين، ودون إعفاء المستأجر من التزامه بدفع كل إيجار²، وهذا ما نصت عليه المادة 341³ من الأمر 96 / 09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

ويتعهد المؤمن إذا كان تابع لشركة الاعتماد الإيجاري بعدم الرجوع على المستفيد في أعقاب الوفاء بمبلغ التأمين.

الفرع الثاني

الهالك الجزئي للأصل المؤجر

الهالك الجزئي للأصل هو زوال جزء من أجزائه، أو الحرمان من بعض منافعه⁴ وهو كالهالك الكلي، قد يكون مادياً، كما قد يكون قانونياً، وما يهمنا هو الهالك المادي.

¹- هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 420.

²- احداث سورية، إفسولن نجية، الاحتفاظ بملكية الأصول المؤجرة كضمان في عقد الاعتماد الإيجاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2016، ص 47.

³- المادة 41 من قانون 96 / 09 تنص: "يمكن للأطراف المعنية بعقد الاعتماد الإيجاري للأصول الغير المنقولة أن تتفق كذلك على أن يتكفل المستأجر بمصاريف تأمين الأصل المؤجر وفي حالة وقوع ضرر، يدفع تعويض التأمين مباشرة من إلى المؤجر تصفية للإيجارات المستحقة أو التي ستستحق وللقيمة للأصل المؤجر دون أن يعفى ذلك المستأجر من التزامه بدفع كل إيجار بالإضافة إلى القيمة المتبقية والتي لم يغطيها مبلغ التأمين".

⁴- صخر أحمد الخصاونة، مرجع سابق، ص 208.

الفصل الثاني: البنود الاختيارية المتعلقة بالمحافظة على الأصل المؤجر

ولا مجال للتمييز في الهلاك الجزئي بين الأصل المنقول والعقار فأحكامها واحدة، حيث يلزم المستأجر التمويلي على نفقته بإعادة الأصل إلى حالته الأولى بإجراء الإصلاحات والتغييرات المناسبة، فهو يدخل ضمن التزام المستأجر بالصيانة والإصلاح¹.

أما في حالة الهلاك الكلي للعقار، فالمستأجر لا يلزم بإعادته إلى حالته الأصلية على نفقته، وإنما من مبلغ التأمين الذي يخصص لهذا العين، وجاء هذا الفرق نتيجة إما من ارهاق مالي للمستأجر لا يمكن أن يتحملة عند اعادة بناء العقار بشكل كلي، إما في حالة هلاك العقار هلاكا جزئيا يلتزم المستأجر بإعادة العقار إلى حالته الأصلية على نفقته ويعوض للمؤجر التأمين بعد إتمام ذلك².

وعليه فإن المستفيد في حالة هلاك العقار محل عقد الاعتماد الإيجاري هلاكا جزئيا بإعادة العقار إلى حالته الأولى قبل هلاكه، وذلك على نفقته وبناء على الايصالات التي تدل على اعادة العقار إلى حالته الطبيعية تقوم شركة الاعتماد الإيجاري برد النفقات التي أنفقها المستفيد من مبلغ التعويض الذي تكون قد قبضته من شركة التأمين.

ويتعهد المؤمن التابع لشركة الاعتماد الإيجاري في هذه الحالة أيضا بعدم الرجوع على المستفيد بعد الوفاء بمبلغ التأمين، كما أن المستفيد يتحمل كل عبئ مالي لا يغطيه مبلغ التعويض في حالة ما إذا كانت اعادة العقار إلى حالته قبل الهلاك تفوق مبلغ التعويض الذي قبضته شركة الاعتماد الإيجاري من شركة التأمين.

¹-نجوى ابراهيم البدالي، مرجع سابق، ص 421.

²-هاني دويدار، مرجع سابق، ص 420.

الفصل الثاني: البنود الاختيارية المتعلقة بالمحافظة على الأصل المؤجر

وبالتالي فإن المستفيد يتفادى آثار هلاك العقار بمختلف فروضها وهذا بلجؤه إلى تأمين العقار ضد مخاطر الهلاك الجزئي والتي تحد من استعماله على الوجه المتفق عليه في عقد الاعتماد الإيجاري.

خاتمة

خاتمة

خاتمة

ما يمكن استخلاصه من خلال دراستنا للبنود الاختيارية في عقد الاعتماد الإيجاري، نستنتج أن المؤجر التمويلي يسعى دائما إلى إعفاء نفسه من الالتزامات الملقاة على عاتقه خاصة الالتزامات الإرادية منها، وهذا راجع إلى استغلال المؤجر التمويلي للقواعد المكملة والمنظمة بصورة واضحة لعقد الاعتماد الإيجاري والتي تجيز الاتفاق على مخالفة ما ورد فيها.

وحسب ما رأيناه سابقا، اتضحت لنا العديد من المسائل، حيث أن أهم الالتزامات التي يقوم بها المؤجر التمويلي بإعفاء نفسه منها، تتمثل أساسا في الإلتزام بتسليم الأصل المؤجر، والإلتزام بالقيام بالأعمال الصيانة الضرورية والتأمين عليها بالإضافة إلى الإلتزام بالضمان والمحافظة على الأصل المؤجر فهو يعفي نفسه ولا يتحمل أية مسؤولية ناتجة عن هذا الأصل.

فالنسبة للإلتزام بالتسليم، نجد تبريره في تفاوض المستأجر مع البائع، أو المقاول، وذلك بناء على وكالة من المؤجر إلى المستأجر، أما فيما يخص الإلتزام بالضمان فقد رأينا أن المؤجر يعفي هنا من الإلتزام بضمان العيوب الخفية، دون إمكانه من الإلتزام بضمان التعرض، فهنا نجد أن المشرع قد أحسن معالجة هذه المسألة.

أما فيما يخص بالإلتزام بصيانة الأصل المؤجر، فالمحافظة على الأصل المؤجر، نجد فيه أن المستأجر يجب أن يستعمله استعمالا عاديا حسنا، وذلك بشكل عادي وشخصي، مع إعطاء المؤجر حق الرقابة لضمان ذلك، مع تحميل المستأجر إضافة إلى ذلك التزام المستأجر بإصلاح الأصل المؤجر، سواء تعلق الأمر بالترميمات الإيجارية، أو الترميمات الضرورية، رغم أن هذه الأخيرة تقع على عاتق المؤجر.

خاتمة

وأما الالتزام بالتأمين على الأصل المؤجر، فهو التزام يقرره اتفاقا بين المؤجر والمستأجر، فإذا كان الهلاك كلياً فإن العقد يفسخ بقوة القانون إذا كان الأصل منقولاً، أما إذا كان عقاراً، فلا مجال لانفساخ العقد، وإنما يقع على المستأجر التزام بإعادة بناء العقار بتخصيص مبلغ التأمين لذلك، أما إذا كان الهلاك جزئياً، فإن المستأجر ملزم بإعادة الأصل إلى حالته الأولى وذلك على نفقته.

لتحقيق فعالية أكثر لهذا العقد خاصة ما تعلق منها بالبنود الاختيارية في عقد الاعتماد الإيجاري سنحاول إعطاء بعض الاقتراحات أو توصيات والمتمثلة فيما يلي:

يستوجب على المشرع الجزائري، تعديل الأحكام الخاصة لهذه البنود، وذلك بتعديل الشروط التعسفية الموضوعية من قبل المؤجر التمويلي، وبعض التعديلات التي تدخل ضمن الإطار المنظم لعمليات الاعتماد الإيجاري من جهة، وإعادة التوازن في العلاقات بين أطراف العقد من جهة أخرى، وذلك من خلال فرض مجموعة من القواعد الآمرة التي لا يمكن الاتفاق على مخالفتها، ويكون ذلك بإدراج نص خاص في الأمر رقم 09 / 96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، يقضي بالالتزام المؤجر التمويلي في حالة قيام المستأجر التمويلي بإصلاح العين المؤجرة و إعادتها إلى حالته الأصلية، على أن يرجع له قيمة هذا الأصل من المبالغ التي تلقاها من شركة التأمين .

تضمن الأمر 09 / 96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، نصوص قانونية تمنح للقاضي الحرية في التدخل للقضاء على الشروط التعسفية التي قد يضعها المؤجر التمويلي.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

المراجع باللغة العربية

أولاً: الكتب

- 1- أبو سعود رمضان، العقود المسماة عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، منشأ المعارف، الإسكندرية، 1996.
- 2- أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلي، دار الكتب القانونية، القاهرة، 1999.
- 3- الخصاونة صخر أحمد، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي، دار وائل للنشر، عمان، 2005.
- 4- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على ملكية البيع والمقايضة، ج 4، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1964.
- 5- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتقاع بالشيء (الإيجار العارية)، الجزء السادس، المجلد الأول، دار أحياء التراث العربي، بيروت، 1964.
- 6- السيد عيد نايل، عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، 2000.
- 7- إلياس ناصيف، العقود الدولية، عقد الليزينغ أو عقد الإيجار التمويلي في القانون المقارن، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2008.

قائمة المراجع

- 8- بسام أحمد حمدان، التزام المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق في عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار قنديل للنشر والتوزيع، عمان، 2010.
- 9- بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، دار الراجحة للنشر والتوزيع، عمان، 2010.
- 10- رشيد راشد، الأوراق التجارية، الإفلاس والتسوية القضائية في القانون التجاري الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- 11- عبد الرحمان السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي طبقاً للقانون 1995، دراسة مقارنة، دار النهضة، القاهرة، 1996.
- 12- علي سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، 1990.
- 13- علي هادي العبيدي، شرح أحكام عقد البيع الإيجار، المركز القومي للنشر، الأردن، دون سنة النشر.
- 14- فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1997.
- 15- مسيردي سيد أحمد، العلاقات الناشئة بمناسبة تكوين وتنفيذ عقد التأجير التمويلي، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، 2013.
- 16- نادر عبد العزيز الشافي، عقد الليزينغ، دراسة مقارنة، الجزء الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب، بيروت، 2004.

قائمة المراجع

- 17- نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005.
- 18- هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مطبعة إشعاع الفنية، الطبعة الثانية، مصر، 1998.

ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية

الرسائل الجامعية

- 1- أيت ساعد كهيبة، اختلال التوازن الالتزامات في عقد الاعتماد الإيجاري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيز وزو، 2016.
- 2- بن بريح أمال، عقد الاعتماد الإيجاري كألية قانونية للتمويل، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015.
- 3- عسالي عبد الكريم، عقد الاعتماد الإيجاري الدولي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015.

المذكرات الجامعية

- 1- إحدادن صورية، إقسولن نجية، الاحتفاظ بملكية الأصول المؤجرة كضمان في عقد الاعتماد الإيجاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016.

قائمة المراجع

- 2-بلغرام مبروك، الاعتماد الإجاري للمنقولات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة سطيف، 2004.
- 3-بخيت عيسى، طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، 2010/2011.
- 4-بلهامل هشام، أثار عقد الاعتماد الإجاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت سكيكدة، السنة الجامعية، 2013/2014.
- 5-حوالف عبد الصمد، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإجاري (الليزنج)، دراسة مقارنة، مذكرة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أوبكر بلقايد، تلمسان، 2008/2009.
- 6-خنوف بوعلام، التزامات المؤجر التمويلي في عقد الاعتماد الإجاري للأصول المنقولة، مذكرة ماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2018/2019.
- 7-شبيطة أنيسة، شوالي صونية، تراجع مبدأ سلطان الإرادة في عقد الاعتماد الإجاري، مذكرة ماستر، تخصص قانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016/2017.
- 8-نايت أسماء، مساوي كهينة، اختلال التوازن في التزامات أطراف عقد الاعتماد الإجاري في القانون، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014/2015.

قائمة المراجع

ثالثا: المقالات

1-بعثاش ليلي، "عقد الاعتماد الإيجاري"، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 33، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، جوان 2010، ص ص 215-234.

2-حبيب مزهر، "الطبيعة القانونية لعقد الليزينغ، الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية والاقتصادية"، أعمال المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق بجامعة بيروت العربية، الجديد في التمويل المصرفي، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2002، الجزء الثاني، ص ص 53-117.

3-زيوش مبروك، نطاق القواعد العامة على التزامات المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري، مجلة جامعة منتوري، العدد 28، قسنطينة، 2007، ص ص 231-256.

4-عدة عليان، خصوصية عقد الاعتماد الإيجاري، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد الرابع، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2014، ص ص 257-273.

5-عسالي عبد الكريم، إعفاء المؤجر التمويلي من التزاماته العقدية "دراسة نقدية للأمر رقم 06/96، يتعلق بالاعتماد الإيجاري" المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، عدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016، ص ص 174-189.

رابعا: الوثائق

1- الشروط العامة لبنك البركة الجزائري (عقد تمويل بالاعتماد الإيجاري على الأصول المنقولة: 2008/)

قائمة المراجع

خامسا: النصوص القانونية

-النصوص التشريعية:

- 1-أمر رقم 66-156 مؤرخ في 18 صفر 1386 هـ الموافق ل 08 جوان 1966م، يتضمن قانون العقوبات الجزائرية، ج، ر عدد 49 لسنة 1966، المعدل ومتمم.
- 2-أمر رقم 75-58، مؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج، ر، ج، ج، عدد 78، المعدل والمتمم.
- 3-أمر 95-07 مؤرخ في 23 شعبان 1415 الموافق ل 25 جانفي 1995 يتعلق بالتأمينات، ج، ر، عدد 13 لسنة 1995، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-04 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق ل 20 فيفري 2006، ج، ر عدد 15 لسنة 2006.
- 4-أمر رقم 96-09 مؤرخ في 10 جانفي 1966، يتعلق بالاعتماد الإيجاري، ر، ج، ج، عدد 3 صادر بتاريخ 14 جانفي 1996.

المراجع باللغة الفرنسية

I. Les ouvrages

1-Alain énaent, **Droit civil, les contrats spéciaux civils et commerciaux**, 8° edition, Montchrestien, paris, 2009.

2-Thierry onneau, **Droit ancaire**, 8° édition, Montchrestien, paris 2009.

II. Les articles

1- Guy Duranton, encyclopédie Dalloz, répertoire commercial, crédit-ail Immoilier, recueil, V° leasing, 1973.

2-Guy Duranton, encyclopédie Dalloz, répertoire commercial, crédit-ail moilier, recueil, V° Crédit -ail 2000

قائمة المراجع

الفهرس

الفهرس

الفهرس

الصفحة	الفهرس
1	مقدمة.
5	الفصل الأول: البنود الاختيارية المتعلقة بتمكين المستأجر التمويلي من الأصل المؤجر.
7	المبحث الأول: الإلتزام بالتسليم.
8	المطلب الأول: إعفاء المؤجر التمويلي من الإلتزام بالتسليم
9	الفرع الأول: قيام المستأجر التمويلي بالاختيار الأصول ثم تسلمها مباشرة من البائع
9	أولاً: اختيار المستأجر التمويلي الأصول المؤجرة وتحديد المواصفات التقنية
10	ثانياً: تسلم المستأجر التمويلي الأصول المؤجرة من البائع
11	الفرع الثاني: المستأجر التمويلي أكثر اطلاعا على الجوانب التقنية للأصل المؤجر
12	الفرع الثالث: عدم تدخل المؤجر في اختيار والتسليم يعفيه من المسؤولية
13	المطلب الثاني: الوكالة في التسليم.
13	الفرع الأول: الرفضون لوكالة التسليم.
15	الفرع الثاني: المؤيدون لوكالة التسليم.
17	المبحث الثاني: الإلتزام بالضمان.
17	المطلب الأول: اعفاء المؤجر التمويلي من الإلتزام بالضمان.
18	الفرع الأول: نطاق اعفاء المؤجر التمويلي من الضمان.
18	أولاً: اعفاء المؤجر التمويلي من ضمان التعرض.
20	ثانياً: اعفاء المؤجر التمويلي من ضمان العيوب الخفية.
22	الفرع الثاني: أسباب اعفاء المؤجر التمويلي من الضمان.
24	الفرع الثالث: شروط اعفاء المؤجر التمويلي من الضمان.
26	المطلب الثاني: اعفاء المؤجر التمويلي من المسؤولية اتجاه الغير.

الفهرس

27	الفرع الأول: مسؤولية المستأجر التمويلي عن حراسة الشيء.
28	الفرع الثاني: مسؤولية المستأجر التمويلي عن تدهم البناء
31	الفصل الثاني: البنود الاختيارية المتعلقة بالمحافظة على الأصل المؤجر.
32	المبحث الأول: الإلتزام بصيانة الأصل المؤجر.
33	المطلب الأول: تحميل المستأجر عبء صيانة الأصل المؤجر.
34	الفرع الأول: التزام المستأجر في استعمال الأصل المؤجر.
36	الفرع الثاني: الإلتزام بإصلاح الأصل المؤجر.
40	المطلب الثاني: الإلتزام باستعمال الحسن لأصل المؤجر.
40	الفرع الأول: الاستعمال العادي لأصل المؤجر.
43	الفرع الثاني: الاستعمال الشخصي لأصل المؤجر.
45	الفرع الثالث: الاستعمال العادي والشخصي لأصل المؤجر.
46	المبحث الثاني: الإلتزام بالتأمين على الأصل المؤجر.
47	المطلب الأول: تحميل المستأجر التمويلي عبئ التأمين.
48	الفرع الأول: مضمون التأمين.
49	الفرع الثاني: التأمين يسمح بالتعويض الضرر الذي ينتج من المخاطر التي تصيب الأصول المؤجرة.
50	المطلب الثاني: كيفية التأمين.
51	الفرع الأول: الهلاك الكلي لأصل المؤجر.
53	الفرع الثاني: الهلاك الجزئي لأصل المؤجر.
55	خاتمة.
58	قائمة المراجع
65	الفهرس

ملخص

بناء على القواعد الخاصة بعقد الاعتماد الإيجاري، والقواعد العامة في القانون المدني يقع على عاتق المؤجر التمويلي التزامات رئيسية، ويمكن للمؤجر إعفاء نفسه من هذه الالتزامات بالاتفاق مع المستأجر، وذلك نظرا لعدم تعلق أحكامها بالنظام العام.

Résumé

Sur la base des règles du contrat de crédit-bail et les règles générales du droit civil, le bailleur a des obligations importantes, et le bailleur peut se dégager de ces dût au fait que ses disposition ne sont pas liées à l'ordre public.