



جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون العام

جامعة بجاية
Tasdawit n Bgayet
Université de Béjaïa



النزاعات المطارة في عقد الإعتماد الاجباري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون عام اقتصادي

تحت إشراف :

الأستاذ عسالي عبد الكريم

من إعداد الطالبتين :

غربي طاطا زهرة

قارتي تنهينان

لجنة المناقشة

الدكتور بن هلال نذير، أستاذ محاضر "أ" ، جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية.....رئيسا

أ.د/ عسالي عبد الكريم ، أستاذ ، جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية..... مشرفا

الدكتورة عسالي نفيسة ، أستاذ محاضر "أ" ، جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية..... ممتحنا

تاريخ المناقشة 26 جوان 2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

كلمة شكر

كل الشكر و التقدير و الاحترام الى الأستاذ المشرف
الأستاذ عسالي عبد الكريم الذي كان سنداً لنا طيلة
فترة اعدادنا لهذا العمل، حفّضك الله و انار طريقك.

إهداء

وصلت رحلتي الدراسية الى نهايتها بعد تعب مشقة و الكثير من العوائق
أحمد الله عزوجل الذي وفقني ويسرى طريقي لإتمام هذا البحث العلمي، فالحمد لله حمدا
كثيرا

الى أوفى خلق الله و أحبهم الى قلبي، الى من لم تدخر نفسا في تربيته...امي
الى تاج نخر طالما حملته على رأسي، شكرا لأنك لم تقص جناحي بل علمتني الطيران...أبي
الى رمز التعاون و المحبة و الإخلاص...إخوتي رضا و جبريل و أختي ضاوية
الى أحن شخص قابلته في حياتي، إلى من لم تبخلني يوما بالدعاء...جدتي
إلى الكتف الثابت، السند الذي لا يملُ و لا يميل...
إلى رمز الصداقة و الوفاء، رفيقة دربي...مونية
إلى من إشتاقت لهم النفس، إلى روح جدي و خالي الغالي رحمهم الله
إلى كل عائلتي

زهرة

إهداء

بسم الله ذو الفضل الجزيل على توفيقه لي وعلى نعمة التسهيل أهدي ثمرة جهدي هذا
إلى من دفعني إلى العلم والعطاء وأضاء دربي بالدعاء... أبي وأمي أطال الله عمرهما
إلى سندي في هذه الدنيا... أخي أمازيغ وأخواتي صبرينة، ماسة، نوميدية

إلى زملائي وصدقائي

إلى أعز شخص في حياتي

إلى كل عائلتي

إلى كل شخص ساهم من قريب أو من بعيد في إنجاز هذا العمل ولو بكلمة طيبة.

تبرينان

قائمة المختصرات

باللغة العربية:

ص: الصفحة.

ص.ص: من الصفحة إلى الصفحة.

ط: الطبعة.

د.ب.ن: دون بلد النشر.

د.س.ن: دون سنة النشر.

ج.ر.ج.ج.: الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية.

ج: الجزء.

باللغة الفرنسية:

P : page.

Opcit : ouvrage précédemment citè.

مقامتہ

عقد الاعتماد الإيجاري أو الليزنج (Leasing)، عقد حديث النشأة، ظهر اثرى عجز العقود التقليدية عن تلبية التمويل اللازم للمشاريع التجارية وسد النقص التي يحتاجها المتعاملين الاقتصاديين في أنشطتهم في حالة رغبتهم في توسيع المشروع، إما إضافة أصول جديدة أو اقتناء أصول حديثة أخرى تتماشى مع التطور التكنولوجي أو تجديد المعدات.

تقوم فكرة الاعتماد الإيجاري على التمويل العيني، أين يعمل طرف يسمى المؤجر التمويل بشراء كل ما يحتاج إليه طرف ثاني وهو صاحب المشروع من معدات أو تجهيزات أو عقارات لتأجيرها لهذا الأخير نظير أجره معينة مقابل استغلال تلك الأصول المؤجرة، مع احتساب النفقات المالية والفائدة المقررة على المبلغ المدفوع في شراء تلك الأصول، بالإضافة إلى ذلك الربح المرتقب من تلك العملية.

إن الهدف من إبرام أي عقد هو الوصول إلى تحقيق مصلحة معينة، اكتساب حق من الحقوق وفي مقابل ذلك يجب على كل طرف أن يقوم بالتزاماته العقدية حتى يتحصل الطرف الآخر على حقوقه، وهنا نلتبس نوع من الخصوصية التي ينفرد بها عقد الاعتماد الإيجاري عن العقود الأخرى، إذ كرس فيه تباينا في تنظيم حقوق والتزامات أطراف العقد، حيث جاءت كل الالتزامات الملقاة على عاتق المؤجر التمويلي في شكل قواعد مكاملة هذا ما منحه إمكانية إعفاء نفسه من جميعها عن طريق نقلها إلى المستأجر التمويلي، وهذا ما أدخل عقد الاعتماد الإيجاري في عدة إشكالات قانونية مما أدى بالبعض إلى وصفه بأنه اختلال في التوازن في الالتزامات بين الأطراف.

أمام منح المشرع الجزائي حرية واسعة للطرفين في وضع شروط العقد وتحديد التزاماتها سواء عند إبرام العقد أو عند تنفيذه، وجد المؤجر التمويلي إستغلالا لمركزه القوي في العقد، سبيلا للتوصل من الالتزامات الكثيرة أين وضع شروط تخدم مصالحه التجارية في العقد حتى ولو كان ذلك على حساب مصالح المتعاقد معه، وهذا ما جعله يهيمن على المضمون الاتفاقي للعقد، فوجد المستأجر التمويلي نفسه إلى جانب تحمله أهم التزام وهو الالتزام بدفع أقساط الأجرة،

التزامه بمجموعة أخرى من الالتزامات وتحمله كامل المسؤولية على الأصل المؤجر من محافظة، ضمان، صيانة وكذا تحمل المسؤولية المدنية الواقعة على العين المؤجرة وأي تقصير منه ينجر عنه مجموعة من الجزاءات إذا أخل بأي التزام واقع عليه.

إن الوضعية التي نتسم بالاختلال عن التزامات الأطراف انجرت عنها نزاعات عدة تختلف طبيعتها، مصدرها وتنفرد كل منها بجزاءات خاصة بها.

وتعود أسباب اختيارنا لهذا الموضوع كونه من المواضيع التي تستحق البحث والتفصيل فيها نظرا لغموضها وارتباطها ارتباطا وثيقا بالحياة العملية والاستثمارية، وكون هذا العقد من العقود الحديثة التي تستحق أن يظهرها الشخص أكثر ويتعمق فيها، وغياب دراسات سابقة حول هذا الموضوع دفعنا إلى الرغبة في البحث أكثر فيه.

باعتبار هذا الموضوع مرتبط بالنزاعات المثارة في عقد الاعتماد الإيجاري، وتأسيسا على ما تقدم يمكن طرح الاشكالية التالية: كيف أثر نقل الالتزامات من المؤجر التمويلي إلى المستأجر التمويلي على خصوصية النزاعات المثارة بينهما؟

وللإجابة عن هذه الاشكالية، فإننا اعتمدنا على المنهج التحليلي وذلك عن طريق التطرق إلى النصوص القانونية المبينة للنزاعات التي يمكن أن يواجهها المؤجر والمستأجر التمويلي وتحليلها بغرض الحصول على مفهوم أوسع وأعمق لتبيان الحالات التي ثبتت هذه النزاعات وكذا الجزاءات المترتبة عنها، ولذلك سنقوم بدراسة هذا الموضوع بتقسمة إلى فصلين، حيث سنتناول الفصل الأول النوع الأول من النزاعات وهي النزاعات المالية في عقد الاعتماد الإيجاري، والذي خصصناه بدوره إلى مبحثين منفصلين، بحيث تطرقنا في المبحث الأول إلى مصدر النزاع المالي وهو الأجرة أما المبحث الثاني يكمن في الجزاءات المترتبة عن اخلال المستأجر التمويلي بدفع أقساط الأجرة .

أما الفصل الثاني فقد خصصناه للنوع الثاني من النزاعات، وهي النزاعات غير المالية في عقد الاعتماد الإيجاري والذي بدوره قسمناه إلى مبحثين ، المبحث الأول يتعلق بالنزاعات الناتجة عن أسباب خارجة عن إرادة المستأجر التمويلي أما المبحث الثاني يتعلق بالنزاعات الناتجة عن اخلال المستأجر التمويلي بالتزاماته التعاقدية المرتبطة بالأصل المؤجر.

الفصل الأول

النزاعات المالية في عقد الاعتماد التجاري

يعد عقد الاعتماد التجاري من عقود المعاوضة، أين يأخذ كل طرف فيه مقابلاً لما أعطاه، فالمؤجر التمويلي يتقاضى الأقساط التي يدفعها المستفيد مقابل تمكينه من الانتفاع بالمال المؤجر، بينما يتمتع المستأجر التمويلي بـحيازة المال والانتفاع به وإمكانية تملكه بشرط الالتزام بدفع الأقساط التي يكون معني بها بشكل منتظم وفي المواعيد المحددة مسبقاً بين أطراف العقد، فدور المؤجر التمويلي يقتصر على التمويل لتمكين المستفيد من مزاولة نشاطه، بمقابل ذلك ينصب على المستأجر التمويلي التزام الوفاء بأقساط الأجرة، فهذه الأخيرة التي تعتبر بمثابة وسيلة لاسترجاع البنك للأموال التي أنفقها في شراء الأصول، فالإخلال بهذا الالتزام يترتب عنه إثارة نزاع بين المؤجر التمويلي والمستأجر التمويلي والذي يمكن أن يؤدي بعقد الاعتماد التجاري إلى الفسخ التعسفي، وهذا ما أكدته أحكام الأمر رقم 96-09 يتعلق بالاعتماد التجاري.¹

وعليه يعتبر الطابع التمويلي لعقد الاعتماد التجاري المصدر الأساسي للنزاعات التي يمكن أن يواجهها البنك والمستفيد والذي يبرز على وجه الخصوص في الأجرة (مبحث أول)، ليرتب عن الإخلال بها جملة من الجزاءات (مبحث ثاني) .

¹ الأمر رقم 96-09 مؤرخ في 10 جانفي 1996، يتعلق بالاعتماد التجاري، ج.ر عدد 25 صادر في 14 جانفي 1996.

المبحث الأول

مصدر النزاع المالي: الأجرة

يرتكز عقد الاعتماد الإيجاري على قيام المؤجر التمويلي بشراء كل ما يحتاج إليه المشروع من معدات أو تجهيزات أو عقارات، حيث تحتفظ هذه الأخيرة بملكيتها وتؤجرها إلى المستأجر التمويلي مقابل دفع أقساط ازاء استهلاكه للأصول المؤجرة، لذلك يقع على المستأجر التمويلي التزام الوفاء بالأجرة الواردة في بنود العقد، وهو ما أكدت عليه أحكام الأمر رقم 09-96 يتعلق بالاعتماد الإيجاري.

باعتبار الأجرة أهم الالتزامات الواقعة على المستأجر التمويلي، يستوجب تسليط الضوء أولاً على أهم مقوماتها لا سيما أحكام الالتزام بالأجرة (مطلب أول)، و ضمانات الوفاء بها من جهة أخرى (مطلب ثاني).

المطلب الأول

أحكام الوفاء بالأجرة

تعتبر الأجرة أحد الأركان الأساسية لعقد الاعتماد الإيجاري، حيث ألزم الأمر رقم 09-96 المستأجر التمويلي بدفع أقساط الأجرة في الآجال المعينة في العقد و لمدة غير قابلة للإلغاء، وفي حال ما لم يتعين أي تحديد فيعمل بالعرف المحلي.

في هذا الشأن، يقتضي تحديد الكيفية التي تقدر بها الأجرة التي يلتزم المستفيد بدفعها طبقاً لما جاء به عقد الاعتماد الإيجاري إلى تحديد العناصر والأنماط الداخلة في تكوينها (فرع الأول)، ثم إلى استحقاق مبلغ الأجرة (فرع ثاني) .

الفرع الأول:

عناصر تحديد مقدار الأجرة و أنماطها

عند قيام المؤجر التمويلي بعملية التمويل يكون قد وضع رأسماله في تلك الأصول، و بالتالي فهو يسعى إلى استرداد امواله عن طريق الحصول على فوائد من خلال الأقساط التي يلتزم المستأجر التمويلي بدفعها، من ذلك، تحدد الأجرة استنادا إلى مجموعة من العناصر (أولا) و التي يتم تحديدها وفقا لنمطين (ثانيا) .

أولا: عناصر تحديد مقدار الأجرة

إن تحديد مقدار الأجرة يخضع لبعض المعطيات التي تميز عقد الاعتماد الإيجاري عن العقود الأخرى، وهذا بالنظر لخصوصيته، نتيجة لذلك يخضع تحديد مقدار القسط إلى العمر الاقتصادي (1)، مبلغ شراء الأصول (2) ومدة إبرام العقد (3).

1- العمر الاقتصادي:

إن العمر الاقتصادي للأصل هو العمر المتوقع للأصل أن يظل له القدرة على الإنتاج² بمعنى أنه، عند انتهاء العمر الاقتصادي للأصل المؤجر لن يكون بمقدوره الإنتاج كما كان الحال في البداية، وبالتالي سيتوقف عمره و صلاحيته³، ففي عقد الاعتماد الإيجاري يأخذ بعين الاعتبار العمر الاقتصادي بالتركيز على المدة التي يظل هذا الأصل صالحا للاستعمال وقادرا على الإنتاج⁴، ويختلف هذا العمر من أصل إلى آخر بفعل التقدم التقني، حيث أن الآلات والمعدات

² البدالي نجوى إبراهيم ، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005، ص 200 .

³ إن العمر الاقتصادي يقصد به الفترة المتوقعة التي يظل فيها الأصل مفيدا بالنسبة للمالكه وعندما لا يعود الأصل مفيدا يقال أن عمره الاقتصادي انتهى، فإن تقدير العمر الاقتصادي للأصل المؤجر مهم بالنسبة للأعمال التجارية لتعلقه بقيمة الأرباح.

⁴ « Le crédit-bail peut être conclu pour une période brève égale a la durée de vie économique réelle du bien qui est finance et non pas pour la durée théorique d'un concours bancaire traditionnel » Voir :

دائماً في تطور مستمر و ذلك بفضل التكنولوجيا الحديثة فما هو حديث اليوم قد يصبح بعد فترة قديماً تكنولوجيا و لا يستطيع مواكبة العصر كما في أجهزه الكمبيوتر التي تخضع للتطور المستمر و بالتالي فالعمر الاقتصادي الذي يتم تحديد الأجرة على أساسه يكون قصيرا⁵.

2- مبلغ شراء الأصول:

إن عملية الاعتماد الإيجاري عملية تأجير تجهيزات ومعدات وآلات على أنواعها مشتارة من المؤجر التمويلي أو المقاول بهدف تأجيرها للمستفيد الذي قام باختيارها حسب حاجته مقابل التزامه بدفع أقساط الأجرة التي تحدد استنادا إلى مبلغ شراء تلك الأصول.⁶

فتنص المادة 14 من الأمر رقم 09 /96 على أنه : « سعر شراء الأصل المؤجر مقسما إلى مستحقات متساوية المبلغ تضاف إليها القيمة المتبقية التي يجب دفعها عند مزاولة حق خيار بالشراء»⁷

من خلال نص هذه المادة يمكن القول أن مبلغ شراء الأصول هو المبلغ الأولي للأصول المؤجرة الذي يضعه المورد على الفاتورة النموذجية التي يسلمها للمستأجر التمويلي والذي سيعرضها على المؤجر التمويلي، فهي التي ستساعده على اتخاذ قرار قبول شراءها، كما يعتمد المؤجر التمويلي على هذا المبلغ بشكل رئيسي من أجل تحديد الأقساط التي يلتزم المستأجر التمويلي بدفعها.

Garrido Eric , Le Cadre Economique Et Reglementaire Du Credi Bail, Tome 1, Rrevue Banque, Edition, Paris, 2002, p 38.

⁵ البدالي نجوى إبراهيم ، المرجع السابق، ص 200 .

⁶ شافي نادر عبد العزيز ، عقد الليزنغ " دراسة مقارنة "، ج1، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2004، ص 175 .

⁷ الأمر رقم 09-96 يتعلق بالاعتماد الإيجاري، المرجع سابق.

3- مدة العقد:

إن مدة العقد تختلف في تحديدها باختلاف محل عقد الاعتماد الإيجاري، إذا كان الأمر يتعلق بالمنقولات تحدد بالنظر إلى العمر الاقتصادي للأصل المؤجر وأحكام الاستهلاك الضريبي للمعدة، أما فيما يتعلق بالعقارات و بالرجوع إلى طول عمرها الاقتصادي، فإنه يصعب قياسها على أساس مدة الاستهلاك الضريبي للهباني، فلا يمكن ربط شركة الاعتماد الإيجاري بالمستأجر خلال هذه المدة الطويلة دون أن تستثمر أموالها و فرض أعباء مالية على عاتق المستأجر.⁸

تعتبر المدة في عقد الاعتماد الإيجاري وسيلة استرداد المؤجر التمويل لثمن شراء أصوله، فيلتزم المستأجر التمويل بسداد مجموعة من الأقساط في مدة تدعى بالمدة الغير قابلة للإلغاء، فتتص المادة 10 فقرة 2 من الأمر نفسه على أنه « يضمن للمؤجر قبض مبلغ معين من الإيجار مدة تدعى " الفترة غير قابلة للإلغاء"، لا يمكن خلالها إبطال الإيجارات إلا إذا اتفق الطرفان على خلاف ذلك».⁹

خلال الفترة غير القابلة للإلغاء لا يحق لأي من الطرفين طلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته، وهذا ما يلزم المستأجر بالوفاء بجميع مبالغ الإيجار، أي أنه لا يملك المؤجر والمستأجر الحق في إنهاء عقد الاعتماد الإيجاري في الفترة غير القابلة للإلغاء، و ذلك حفاظا على حقوق كل من طرفي العقد بالنسبة لاستخدام الأصل و بالنسبة للحصول على الأجرة وفي حال ما إذا تسبب أحد الأطراف في وضع حد للعقد خلال هذه الفترة التزم بالتعويض للطرف الآخر،¹⁰ كما يجب الإشارة إلى أن الهدف من هذه الفترة ليس انتفاعا للمستأجر التمويل بالأصل المؤجر بقدر

⁸ آيت ساعد كهيبة، اختلال توازن الالتزامات في عقد الاعتماد الإيجاري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص 17 .

⁹ المادة 10 فقرة 2 من الأمر رقم 96-09 يتعلق بالاعتماد الإيجاري، المرجع السابق.

¹⁰ الشهاوى قدرى عبد الفتاح ، موسوعة التأجير التمويل في التشريع المصري و المقارن، منشأة المعارف، د.ط، الإسكندرية، 2003 ، ص 119 .

ما هو ضمانه للمؤجر التمويلي للاسترداد الكامل لقيمة البرنامج الاستثماري خلال فترة استغلاله للأصل المؤجر .

ثانيا: أنماط تحديد مقدار الأجرة

يكون إجمالي الأجرة التي يلتزم المستفيد بسدادها طوال المدة غير قابلة للإلغاء سواء للمنقولات أو العقارات في عقد الاعتماد التجاري وفقا لنمطين، فإما أن يكون نمط خطي (1)، أو نمط متناقص (2) .

1- النمط الخطي:

يُطبق النمط الخطي في عقد الاعتماد التجاري التي تقل عن 3 سنوات وتكون فيه الأجرة ثابتة من بداية العقد إلى نهايته¹¹، ويجدر الإشارة على أن هذا النوع من الأنماط نادر في عقد الاعتماد التجاري بحيث يشير البعض إلى أن الأقساط المتساوية هي أفضل معدل لها بالنسبة إلى المستفيد، إلا أن شركة الاعتماد التجاري لا تنجزها إلا إذا تم الاتفاق على ذلك.¹²

2- النمط المتناقص:

إذا كان الأصل في عقد الاعتماد التجاري هو عدم جواز تعديل الأجرة أثناء تنفيذه إلا باتفاق الطرفين¹³، إلا أن المعمول به يمكن تضمين عقد الاعتماد التجاري ابتداء

¹¹ أنظر المادة 15 من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد التجاري، المرجع السابق.

¹² دويدار هاني محمد ، النظام القانوني للتأجير التمويلي، ط2، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، الإسكندرية، 1997، ص 385 .

¹³ « les loyers étant calculer sur la base du prix du bien fixer par le fournisseur il est fréquent qu'une clause prévoie leur révision »,voir : BRUNEAU Chantal, Le Crédit-Bail Mobilier (La Location De Longue Durée Et La Location Avec Option D'achat), Banque Edition, Paris, p 186.

شرط وفاء الأقساط بموجب معدل متحرك¹⁴ ، والمشار إليه أن تحديد المعدل المتحرك يكون على أساس تقلب المؤشر القومي لتكلفة الأعمال ويكون مرتبطا ارتباطا مباشرا بموضوع العقد الذي يرد عليه عقد الاعتماد الإيجاري¹⁵، كما تم النص عليه في الملحق رقم 1 المتضمن عقد اعتماد إيجاري مالي لأصل غير منقول للشركة المسماة "ش.ذ.أ المغربية للإيجار المالي الجزائر" في المادة 3/5¹⁶.

عند تبني النمط المتناقص فمقدار القسط يمر بثلاث مراحل، في المراحل الأولى يكون عائد الإنتاج مرتفع بالتالي يتزايد معه قسط الإيجار، وعند الوصول إلى حد معين تستقر إنتاجية الأصل فيستقر معها بدل الإيجار، وفي الأخير يصل الإنتاج إلى حد متناقص فينقص معه قسط الإيجار نتيجة هلاك الأصل المؤجر . ويجدر الإشارة أن النمط المتناقص يكون في العقود التي تكون مدتها ثلاث سنوات أو أكثر.¹⁷

الفرع الثاني استحقاق مبلغ الأجرة

طبقا للبنود التي تحتويها عقود الاعتماد الإيجاري يكون قسط الأجرة مستحقا في بداية مدة الانتفاع المقابلة له والمعمول به أن استحقاق الأجرة يكون في أول مدة الانتفاع في العقد، ويحدد هذا الأخير وفقا لما اتفق عليه أطراف عقد الاعتماد الإيجاري، إذ يدفع المستأجر التمويل مبالغ الإيجار في الزمان (أولا)، و المكان (ثانيا) المتفق عليه.

¹⁴ رغم وضوح أحكام عقد الاعتماد الإيجاري بخصوص الأجرة والتي تنص على عدم قابلية تعديلها إلا أن الطابع العملي لهذا النوع من العقود وخصوصية النشاطات المزاولة به فرض إمكانية مراجعة أقساط الأجرة عن طريق إدراج شرط في العقد يتضمن ذلك، وهذا ما أكدته المادة 2/15 من الأمر 96-09 سالف الذكر.

¹⁵ دويدار هاني محمد ، المرجع السابق، ص 386 .

¹⁶ أنظر مضمون المادة 3/5 من الملحق رقم 1 .

¹⁷ عسالي عبد الكريم، عقد الاعتماد الإيجاري الدولي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015 ، ص 313 .

أولاً: زمان الوفاء بدفع الأجرة

طبقاً لما جاءت به الفقرة الأولى من المادة 498 من القانون المدني والتي تنص على أنه : « يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق، وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة .»¹⁸، نجد أنها صرحت بأن المستأجر ملزم بالدفع باحترام المواعيد، وبالعودة إلى أحكام الأمر رقم 96-09 يتعلق بالاعتماد الإيجاري جاء بأحكام مطابقة لما تم النص عليه في القانون المدني وذلك من خلال نص المادة 32 التي جاء فيها : « يجب على المستأجر أن يدفع للمؤجر مقابل الانتفاع بالأصل المؤجر، وفي التواريخ المتفق عليها المبالغ المحددة كإيجارات في عقد الاعتماد الإيجاري.»¹⁹

عملاً بمضمون المادتين، نستخلص أن المستأجر التمويلي ملزم بدفع أقساط الأجرة في التواريخ المتفق عليها بين طرفي عقد الاعتماد الإيجاري وذلك منذ بداية العقد²⁰، فالمبدأ فيه أن يكون أول قسط من أقساط الأجرة مستحقاً عند بدء الاستفادة بالانتفاع بالأصل واستلامه، وفي حال عدم احترام المستأجر التمويلي لمواعيد دفع أقساط الإيجار، يترتب عنه نزاعات بينه وبين المؤجر التمويلي والتي يمكن أن تؤدي إلى فسخ عقد الاعتماد الإيجاري .

يستوجب الإشارة على أنه في حال عدم وجود اتفاق صريح بين الطرفين يستلزم الأمر الرجوع إلى مضمون القواعد العامة، إلا أن هذا يكون نادراً في عقد الاعتماد الإيجاري لكون المؤجر حريص بوضع تواريخ محددة بدفع الأقساط. وهكذا فلها كان العقد شريعة المتعاقدين،

¹⁸ أمر رقم 75-58 ، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 ، يتضمن القانون المدني، ج ر ج ج عدد 78 صادر في 24 رمضان 1395 الموافق 30 سبتمبر 1975 ، معدل ومتمم.

¹⁹ الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، المرجع السابق.

²⁰ « les loyers sont généralement payable d'avance et doivent être versés régulièrement au terme convenu... » BRUNEAU Chantal, Opcit, P 187 .

فإن المستأجر يلتزم بدفع الأجرة في المواعيد المشترطة ويغلب أن ينص عقد الاعتماد التجاري على مواعيد دفع الأجرة، وتُلزم مراعاة هذه المواعيد.²¹

ثانيا : مكان الوفاء بدفع الأجرة

وفقا لنص المادة 2/39 من الأمر رقم 09-96 المتعلق بالاعتماد التجاري والتي

تنص على : « الالتزام بدفع الإيجارات حسب السعر و المكان و التواريخ المتفق عليها ». ²²

نستخلص من مضمون المادة أن عقد الاعتماد التجاري يتضمن بند خاص بمكان و زمان لدفع الأجرة و تكون بناء على اتفاق الطرفين، أي أنه يتضمن شرطا نمطيا بمقتضاه تكون أقساط الأجرة محمولة لا مطلوبة، بمعنى يتعين على المستفيد التوجه إلى البنك للوفاء بكل قسط عند حلول أجله، ولذلك يعتبر مركز شركة المؤجر التمويل هو مكان الوفاء بالأجرة.²³

الأصل في عقد الاعتماد التجاري أن تحديد مكان الوفاء بالأجرة يكون مبني على اتفاق بين طرفي العقد، أما إذ لم يكن هناك اتفاق صريح بينهما تطبق القواعد العامة عملا بما جاءت به المادة 2/498 من التقنين المدني و التي تنص على : « إلا أن سداد الأجرة يكون في موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي خلاف ذلك »²⁴

²¹ أخضري محمد، عقد الايجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر حقوق، تخصص القانون العقاري،

كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الخلفة، 2016، ص 39 .

²² المادة 2/39 من الأمر رقم 09-96 المتعلق بالاعتماد التجاري، المرجع السابق.

²³ دويدار هاني محمد، المرجع السابق، ص 392 .

²⁴ الأمر رقم 58-75 يتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

المطلب الثاني ضمانات الوفاء بالأجرة

إن إحتفاظ المؤجر التمويلي بملكية الأصل الذي تكتسبه يمثل الضمان الجوهري والأكبر المقرر له ضد المخاطر التي يمكن أن تواجهه خلال مرحلة تنفيذ العقد. بالرغم من هذا الضمان الجوهري الذي يتمتع به المؤجر التمويلي إلا أنه مهدد بإيجاد نفسه أمام حالة عدم استفاء أمواله نظرا لعدم كفاية الضمان العام للمدينين و من جهة أخرى دائنين آخرين أصحاب حق و امتياز، وهذا ما دفع المؤجر التمويلي إلى طلب ضمانات أخرى، وتتمثل في الضمانات القانونية للوفاء بالأجرة (فرع أول)، والضمانات الاتفاقية للوفاء بالأجرة (فرع ثاني) .

الفرع الأول:

الضمانات القانونية للوفاء بالأجرة

إن عقد الاعتماد التجاري يقدم ضمانات قانونية هامة للمؤجر التمويلي المتمثلة في احتفاظ الشركة المؤجرة بحق الملكية (أولا)، و حق الامتياز (ثانيا) .

أولا : احتفاظ الشركة المؤجرة بملكية الأصل المؤجر

يعتبر احتفاظ المؤجر بحق الملكية أقوى الحقوق العينية التي يخولها أكبر السلطات من استعمال، استغلال و تصرف طيلة مدة عقد الاعتماد التجاري، وفقا للمادة 19 من الأمر رقم 96-09 التي تنص على أنه : « يبقى المؤجر صاحب ملكية الأصل المؤجر خلال كل مدة عقد الاعتماد التجاري...»²⁵.

من خلال نص المادة يمكن القول أن الهدف الأساسي من ابقاء ملكية الأصل المؤجر لشركة الاعتماد التجاري هو تجنبها لمخاطر الإفلاس أو إعسار المستأجر و اخلاله بالتزاماته

²⁵ المادة 19 من الأمر رقم 96-09 يتعلق بالاعتماد التجاري، المرجع السابق.

التعاقدية كالوفاء بالأجرة، وعدم دخول هذه الأصول حيز الدين في حالة افلاس المستأجر التمويلي، ولا في الضمان العام لمجموع دائنيه.

بما أن المؤجر يحتفظ بملكية الأصول ومن حقه استرجاعها في أي وقت دون أن تخضع لقسمة الغرماء ولا لمزاومة باقي الدائنين له وفي حال ما إذا كان الأصل المؤجر ذو طبيعة عقارية، فإنه عملاً بنص المادة 37 من الأمر رقم 96-09 سالف الذكر التي تنص على أن: « إن الالتزامات و الحقوق المتبادلة بين المستأجر و المؤجر، في إطار الاعتماد التجاري لأصول غير منقولة، هي تلك المحددة في إطار عقد الاعتماد التجاري، وفي حالة سكوت العقد، فهي تلك المقبولة من طرف القانون المدني في مجال الإيجار، إلا إذا وجدت استثناءات منصوص عليها في هذا الأمر أو عدم تلاؤم بعض أحكام القانون المدني مع طبيعة عقد الاعتماد التجاري الذي يعتبر كعملية قرض...»²⁶.

أكدت المادة أعلاه أنه في حال مواجهة المؤجر التمويلي لإعسار صادر من المستأجر التمويلي أجاز له حجز المنقولات الموجودة في العقار ما دام أن حقه ثابت عليها حتى ولو لم تكن مملوكة للمستأجر التمويلي.²⁷

ثانياً: حق الامتياز العام على الأصول المنقولة والعقارية

لقد جاء الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد التجاري ببند خاص لامتيازات المؤجر التمويلي القانونية،²⁸ بحيث منح له الامتياز على كل الأصول المنقولة و غير المنقولة، ومستحقته والأموال الموجودة في حساب المستأجر التمويلي من أجل حصول المؤجر التمويلي على

²⁶ المادة 37 من الأمر رقم 96-09 يتعلق بالاعتماد التجاري، المرجع السابق.

²⁷ للتفصيل أكثر أنظر مقال سميشي فاتن، " مدى فعالية شرط الاحتفاظ بالملكية كضمان في عقد الاعتماد التجاري"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق، جامعة بجاية، المجلد 12، العدد 03، 2021.

²⁸ تحيات نسمة، تقاسم المهام بين المؤجر التمويلي و المستأجر التمويلي في عقد الاعتماد التجاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العام للأعمال، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2017، ص 52 .

مستحققاته الناشئة عن عقد الاعتماد التجاري كونه يتمتع بالأولوية على جميع دائنين المستأجر التمويلي الآخرين . وفي حال ما إذا اتخذ أي إجراء قضائي جماعي يرمي إلى تصفية أموال المستأجر،²⁹ يحق للمؤجر أن يتقدم عن كل دائن آخر للحصول على مستحققاته و هذا ما أكدت عليه نص المادة 23 من الأمر رقم 09-96 سالف الذكر التي تنص على أنه: «... يتمتع المؤجر، من أجل تحصيل مستحققاته الناشئة عن عقد اعتماد ايجاري لأصل وملحقاته، بحق امتياز عام على كل الأصول المنقولة وغير المنقولة التي هي للمستأجر ومستحققاته والأموال الموجودة بحسابه، حيث يلي هذا الامتياز مباشرة الامتيازات المنصوص عليها في المادتين 990 و 991 من القانون المدني و الامتيازات الخاصة بالإجراء، و ذلك بالنسبة للحصة غير القابلة للحجز من الرواتب، و عليه و بمجرد ممارسة امتيازه، يدفع للمؤجر مستحققاته قبل أي دائن آخر في إطار أي إجراء قضائي مع الغير أو أي إجراء قضائي جماعي يرمي إلى تصفية أموال المستأجر.»³⁰

الفرع الثاني

الضمانات الاتفاقية للوفاء بالأجرة

إلى جانب الضمانات القانونية، نجد امكانية فرض بعض الشروط الاخرى على المستأجر التمويلي بناء على اتفاق الطرفين والتي تصنف ضمن الضمانات الاتفاقية، و تقسم إلى تأمينات عينية (أولا)، تأمينات شخصية (ثانيا)، التأمين على الحياة (ثالثا)، الشرط الجزائي (رابعا).

²⁹ آيت ساهد كهينة ، المرجع السابق ، ص 322 .

³⁰ أمر رقم 09-96 يتعلق بالاعتماد التجاري، المرجع السابق.

أولا : التأمينات العينية

هي التأمينات التي اتفق عليها أطراف العقد لضمان استفاء الأجرة،³¹ حيث أجاز المشرع الجزائري من خلال نص المادة 1/17 من الأمر رقم 09-96 سالف الذكر على تقديم المستأجر التمويل لتأمينات عينية من أجل ضمان السير الحسن للعقد³²، ويقصد بالتأمين العيني تخصيص مال معين مملوك للمستأجر التمويل أو غيره لدى أحد البنوك، يشترط في الغالب أن يكون المبلغ المودع مساويا لعدد محدد من أقساط الأجرة لضمان الوفاء بها³³، وعادة ما تكون التأمينات العينية شرطا واردا في بنود العقد يقدمه المستفيد سلفا خاصة في المجال العقاري كثيرا ما تشترط الشركة ارتهان أحد الأصول العقارية المملوكة للمستفيد أما في مجال الاعتماد الإيجاري للمنقولات تشترط الشركة الممولة ارتهان المحل التجاري المملوك للمستفيد، أو ارتهان الحصص المملوكة للمديرين في الشركة في حال ما إذا كان المستفيد شخص معنوي .³⁴

ثانيا : التأمينات الشخصية

وفقا لما جاءت به المادة 1/17 من الأمر رقم 09-96 تشترط شركات الاعتماد الإيجاري على المستأجر التمويل كفيلا يضمن الوفاء بالمبالغ التي تكون مستحقة لها، و يتضح أن عنصر التأمينات الشخصية من العناصر اللازمة في عقد الاعتماد الإيجاري³⁵. وبالرغم من قدم هذا النوع من التأمينات إلا أن الواقع العملي أثبت أنه من الضروري اتخاذ هذا النوع من الاجراءات لما يصيب المستفيد من اعسار أو افلاس، فبعض شركات الاعتماد الإيجاري لا زالت تشترط إلى حد اليوم تقديم كفيل أو عدة كفلاء ويتم ادراج أسماءهم في العقد بعد ذكر

³¹ البدالي نجوى إبراهيم ، المرجع السابق، ص 343 .

³² أنظر المادة 1/17 من الأمر رقم 09-96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، المرجع السابق.

³³ آيت ساحد كهينة، المرجع السابق، ص 322 .

³⁴ دويدار هاني محمد، المرجع السابق، ص 398 .

³⁵ أمر رقم 09-96 يتعلق بالاعتماد الإيجاري، المرجع السابق.

اسم المستأجر التمويلي في العقد، وقد لا تشترط تقديم أي كفيل وإنما تشترط كفيل معين بذاته³⁶، فإذا كان المستأجر التمويلي من الأشخاص المعنوية فقد تشترط الكفالة من طرف مسيري الشركة كالمدير في الشركة ذات المسؤولية المحدودة أو عضو مجلس الإدارة في شركة المساهمة أو أحد المالكين لأغلبية الأسهم فيها وغالبا ما يتفق على أن يكون متضامنا مع المستأجر حتى لا يستطيع التهرب من التزامات المستأجر أو جزء منها.³⁷

ثالثا: التأمين على الحياة

نظرا لخصوصية عقد الاعتماد الإيجاري، تفضل شركة الاعتماد الإيجاري أن ينفذ العقد من المستأجر التمويلي شخصيا وتطالب تأمين على حياته³⁸، فالجوء إلى هذه الآلية كضمان يحدث في الحالة التي يكون فيها المستفيد شخصا طبيعيا³⁹، أي أن شركة الاعتماد الإيجاري تحرص على تنفيذ العقد بواسطة الشخص المستفيد دون غيره، وهذا ما يضمن على علاقة الأئتمان العقديّة صفة الاعتبار الشخصي.⁴⁰

تحتاط المؤسسة الممولة بحصولها على تأمين بمقتضاه يتعهد فيه المؤمن بان يدفع لها كمستفيد مبلغا من المال في حالة موت طالب التمويل أو مع بقاءه حيا بعد فترة محددة، فهذا النوع

³⁶ خدروش دراجي، الاعتماد الإيجاري العقاري " دراسة قانونية"، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017، ص 343 .

³⁷ بن بريخ أمال، عقد الاعتماد الإيجاري كآلية قانونية للتمويل، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص 198 .

³⁸ عباسة طاهر، " دور التأمين في الوقاية من مخاطر ممارسة نشاط الاعتماد الإيجاري العقاري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة الجزائر، العدد 01، المجلد 11، 2023، ص 80.

³⁹ بن الشيخ هشام، الاعتماد الإيجاري للعقارات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة ورقلة، 2007، ص 108.

⁴⁰ دويدار هاني محمد، المرجع السابق، ص 403.

من التأمين يرد على حياة المستأجر التمويلي من التمويل، أي أن دفع مبلغ التأمين يتوقف على موته أو على بقاءه حيا بعد مدة زمنية معينة.

تجدر الإشارة على أنه، يشترط ألا يقل مبلغ التأمين الذي تتعهد شركة التأمين بدفعه لشركة الاعتماد التجاري عند وفاة المستأجر التمويلي بثن شراء الأصل أو تكلفة بناء العقار، فمن خلال هذا الشرط يتفادى المؤجر التمويلي أي خسارة يمكن أن تنجم عن انقضاء عقد الاعتماد التجاري بسبب وفاة المستأجر التمويلي.

رابعا : الشرط الجزائي

يعرف الشرط الجزائي على أنه الشرط الوارد في العقد والذي من خلاله يقدر المتعاقدان مسبقا وبطريقة جزافية التعويض المستحق في حالة اخلال أحد المتعاقدين بتنفيذ التزاماته التعاقدية⁴¹، حيث نصت عليه المادة 183 من التقنين المدني الجزائري على :

« يجوز للمتعاقدين أن يحددا مقدما قيمة التعويض بالنص عليها في العقد، أو في اتفاق لاحق، و تطبق في هذه الحالة أحكام المواد 176 إلى 181 ».⁴²

من خلال التعريف المقدم ووفقا لنص المادة يمكن أن نستخلص أن الشرط الجزائي يعتبر اتفاق مسبق بين طرفي العقد لتقدير التعويض المستحق في حال ما إذا أخل المدين بالتزاماته التعاقدية سواء كان لامتناعه عن التنفيذ أو التأخير في ذلك حتى التنفيذ، وبما أن الشرط الجزائي عبارة عن اتفاق إذا تطابق إرادتين لا بد أن يكون محمولا لأركان الاتفاق من رضا ومحل وسبب، وهذا ما نصت عليه المادة 183 من التقنين المدني السالفة الذكر فهو بمثابة وسيلة رادعة تحول دون

⁴¹ بنوي صالح، ضمانات تنفيذ عقد الاعتماد التجاري للمنقولات، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2020، ص 259 .

⁴² الأمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

تهرب المدين من التنفيذ واضطرار الدائن إلى ملاحظته بغية إجباره على التنفيذ العيني أو مطالبته بالضرر عن طريق القضاء.⁴³

كما تطرق الأمر رقم 09-96 يتعلق بالاعتماد التجاري إلى أحكام الشرط الجزائي بموجب المادة 1/13: « إن فسخ عقد الاعتماد التجاري خلال الفترة الأولى غير القابلة للإلغاء من قبل طرف من الأطراف، تمنح الطرف الآخر حق التعويض الذي يمكن تحديده مبلغه ضمن العقد في إطار بند خاص، أو في حالة انعدام ذلك عن طريق الجهة القضائية المختصة وفقا للأحكام القانونية المطبقة على الفسخ التعسفي للعقود ». ⁴⁴

لذا يستوجب تطبيق الأحكام العامة للقانون المدني في حال ما إذا تقرر اللجوء إلى القضاء في حالة الفسخ التعسفي للعقود .

⁴³ آيت ساهد كهيينة، المرجع السابق، ص 30 .

⁴⁴ المادة 13 من الأمر رقم 09-96 يتعلق بالاعتماد التجاري، المرجع السابق.

المبحث الثاني

جزاء إخلال المستأجر التمويلي بالالتزام بدفع بدل الإيجار

يُعتبر بند الوفاء بالأجرة أحد أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر التمويلي، بحيث يمكن للمؤجر التمويلي أن يضع حد لحق المستأجر التمويلي في الانتفاع بالأصل المؤجر بمجرد إخلاله بالوفاء بقسط واحد من أقساط الأجرة، فعملاً بما جاء به الأمر رقم 09-96 المتضمن عقد الاعتماد الإيجاري يمكن أن يكون مصير العقد الفسخ من قبل المؤجر التمويلي و بالتالي الاسترداد الفوري للأصول المؤجرة .⁴⁵

فن خلال ما تقدم أعلاه سنتطرق إلى الجزاءات المترتبة عن تعسف المستأجر التمويلي في الوفاء بدفع الأجرة ويظهر هذا الإخلال في إما صورة الإخلال البسيط بدفع بالأجرة (مطلب أول)، أو صورة الإخلال الجوهرى بدفع الأجرة (مطلب ثاني).

المطلب الأول

حالة الإخلال البسيط بدفع الأجرة

إن الالتزام بدفع الأجرة هو أحد الالتزامات الرئيسية التي تقع على عاتق المستأجر التمويلي، فنود عقد الاعتماد الإيجاري تسمح للمؤجر التمويلي بفسخ العقد في حالة صدور إخلال من المستأجر التمويلي بعدم وفاءه بالأجرة في مواعيدها المحددة، ففي الجانب العملي يمكن أن يواجه المستأجر التمويلي إعسار يؤدي الى وقوعه في حالة الإخلال البسيط بدفع الأجرة، وبالتالي يختلف الجزاء المترتب عن هذه الحالة نظراً لقصور درجة الإخلال، ومن هذا المنطلق سنقوم بتحديد المقصود بالإخلال البسيط (الفرع الأول)، ثم إلى تبيان الجزاءات المترتبة عن الإخلال البسيط (الفرع الثاني) .

⁴⁵ الأمر رقم 09-96 يتعلق بالاعتماد الإيجاري، المرجع السابق .

الفرع الأول

المقصود بالإخلال البسيط

إن إعسار المستأجر التمويلي في دفع أقساط الأجرة أمر يمكن أن يواجهه نظرا للمشاكل العديدة التي يحتويها الجانب المهني لأي نشاط يمكن أن يزاوله، ففي عقد الاعتماد التجاري سمي هذا الإعسار بحالة الإخلال البسيط للمستأجر التمويلي وتختلف الجزاءات المترتبة عنه لاختلاف ظروفه.

ومن هذا المنطلق سنتطرق الى تعريف الإخلال البسيط (أولا)، ثم إلى حالات

ثبوت الإخلال البسيط (ثانيا).

أولاً: تعريف بالإخلال البسيط

يمكن القول أن الإخلال البسيط هو حالة عجز بسيطة من المستأجر التمويلي التي تؤدي إلى تأخر في سداد أقساط الأجرة وفي هذا الشأن لا يترتب عن مثل هذا الإخلال فسخ العقد نظراً لعدم جسامته الإخلال الصادر من المستأجر التمويلي، غير أنه بمقابل ذلك، يجب على المستفيد الوفاء بالقيمة التجارية زيادة إلى هذا دفع الفوائد والتعويضات التأخيرية⁴⁶، لأن هذه الأخيرة بمثابة مقابلاً لإصلاح الضرر الذي لحق بالمؤجر التمويلي جراء التأخر في تسديد مستحقاته في وقتها.⁴⁷

⁴⁶ في حال ما إذا ألحق المستأجر التمويلي ضرراً للمؤجر التمويلي أجاز له طلب التعويض للخسائر الملتحقة به، وفي حال ما إذا كان الضرر هو التأخر في سداد أقساط الأجرة وذلك في آجال معقولة عملاً بما هو الإخلال البسيط وجب على المستفيد دفع الأقساط مع الفوائد التأخيرية فيما هو معقول ووفقاً لما نصت عليه القواعد العامة في المادة 546 من القانون المدني.

⁴⁷ عسالي عبد الكريم، المرجع السابق ص 314 .

يجدر الإشارة إلى أن حق المؤجر التمويلي في الفوائد و التعويضات عن الضرر ليس مطلقاً، فحسب ما جاءت به اتفاقية أوتاوا في المادة 13 فعليه أخذ كافة الاحتياطات اللازمة للحد من خسارته⁴⁸.

وهذا يعني أن الضرر الذي بإمكانه تفاديه غير قابل للتعويض أما الذي لا يمكن تفاديه فسيعوض⁴⁹.

ثانياً: حالات ثبوت الإخلال البسيط

إن تكييف تصرف المستأجر التمويلي على أنه إخلالاً بسيطاً يرتبط ارتباطاً وثيقاً بمسألة التأكد من انسجام وانصهار هذا التصرف في الحالات التي تشكل إخلالاً بسيطاً، بمفهوم المخالفة، إذا كان تصرف المستأجر التمويلي لا يندرج ضمن أحد هذه الحالات، عد الإخلال بالتزام دفع بدل الإيجار في ذلك الحين إخلالاً جوهرياً، لذلك إن تحديد حالات الإخلال البسيط يشكل عنصراً حاسماً وهذا بالنظر إلى الآثار التي تختلف ما إذا كان الإخلال بسيطاً أم جوهرياً، تتجلى هذه الحالات في هذا الصدد في العجز عن سداد قسط أو عدة أقساط من القيمة الإيجارية لمدة قصيرة أو بعد الموعد المتفق عليه⁵⁰.

إن هذا التصرف باعتباره إخلالاً بسيطاً يرتبط ارتباطاً وثيقاً بعنصرين أساسيين وهما العجز، والامتناع عن الدفع لمدة قصيرة، فتي كان التأخر ناتجاً عن عجز والذي يعتبر عن إخلال غير إرادي بالالتزام بدفع قسط الإيجار وأن هذا العجز لم يدم مدة طويلة، عد هذا التصرف إخلالاً بسيطاً، بمفهوم المخالفة إذا انتفى أحد هذين العنصرين في التصرف انتفى معه تكييف

⁴⁸ « percevoir les dommages intérêts qui le placeraient dans la situation où il serait trouvé si le crédit preneur avait exécuté convenablement le contrat de crédit-bail » .

المادة 13 من اتفاقية أوتاوا المتعلقة بالاعتماد الإيجاري الدولي للمنقول، في مدينة أوتاوا الكندية بتاريخ 28 ماي 1988، والتي دخلت حيز النفاذ بتاريخ 1 ماي 1995، والتي تمثل الإطار القانوني لعقود الاعتماد الإيجاري الدولي للمنقول.

⁴⁹ عسالي عبد الكريم، المرجع السابق، ص 315 .

⁵⁰ المرجع نفسه، ص 315 .

الإخلال البسيط، علاوة على هذه الحالة، يشكل إخلالا بسيطا كذلك تأخر المستأجر التمويلي عن دفع قسط من أقساط الأجرة في المدة المتفق عليها.

الفرع الثاني

جزاء الإخلال البسيط بالدفع

في حالة ثبوت الإخلال البسيط بالدفع يترتب عنه جزاءات أين يأخذ المؤجر التمويلي تدابير لإلزام المستفيد بدفع ما عليه من أقساط والتعويضات المرفقة به، فليست بجزاءات تفسخ العقد بل هي عبارة عن وسائل ضغط لحصول شركة الاعتماد التجاري على مستحقاتها .

ففي المرحلة الأولى يقوم المؤجر التمويلي بتوجيه إعدار مسبق (أولا)، وإذا لم يوفي المستأجر التمويلي بدل الإيجار يطلب المؤجر التمويلي التنفيذ العيني (ثانيا) .

أولا: الإعدار المسبق

يقصد بالإعدار التنبيه أو الإنذار الذي توجهه شركة الاعتماد التجاري للمتعاقد معها أين توضح له الخلل أو التقصير أو التأخير في تنفيذ التزاماته العقدية⁵¹، وتأمرة بضرورة تنفيذ واجباته العقدية وفقا لما تم الاتفاق عليه، وإلا أدى ذلك إلى اتخاذ تدابير من قبل المؤجر التمويلي وذا ما نصت عليه المادة 20 من الأمر رقم 96-09 يتعلق بالاعتماد التجاري : «يمكن المؤجر طوال مدة عقد الاعتماد التجاري وبعد إشعار مسبق أو إعدار لمدة خمسة عشر (15) يوما كاملة، أن يضع حدا لحق المستأجر في الانتفاع بالأصل المؤجر واسترجاعه بالتراضي أو عن طريق مجرد أمر غير قابل للاستئناف يصدر بدل العريضة عن رئيس محكمة مكان إقامة المؤجر، وذلك في حالة عدم دفع المستأجر قسطا واحدا من الإيجار...»⁵²

⁵¹ سكران فوزية، سالم زينب، "الإعدار في العقود الإدارية، دراسة مقارنة"، مجلة أكاديميا، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، العدد 6، 2017، ص 2 .

⁵² الأمر رقم 96-09 يتعلق بعقد الاعتماد التجاري، المرجع السابق .

تكمن أهمية الإعذار في إعطاء المستأجر التمويلي فرصة و مهلة لترتيب أوضاعه المالية و سداد قيمة الأجرة المستحقة خلالها لتجنب وصول عقد الاعتماد الإيجاري إلى حالة الفسخ.

ثانيا: التنفيذ العيني

في حال ما إذا تخلف المستأجر التمويلي عن الوفاء بأقساط الأجرة إلى المؤجر خلال انتفاعه بالعين المؤجرة أمكن لهذا الأخير اللجوء إلى القضاء لإجباره على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا، و يقتضي التنفيذ العيني استصدار المؤجر التمويلي حكما قضائيا يلزم المستأجر التمويلي بدفع الأقساط المتأخر عنها.⁵³

ويشترط لصحة التنفيذ العيني أن يكون المؤجر التمويلي قد وجه للمستفيد إعذارا مسبقا بضرورة الوفاء ولم يستجب له ، كما يشترط أيضا أن يكون التنفيذ ما زال ممكنا وفقا للقواعد العامة في المادة 164 من القانون المدني والتي تنص على : « يجبر المدين بعد إعذاره طبقا للمادة 180 و181 على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا متى كان ذلك ممكنا. »⁵⁴

بعد قيام المؤجر التمويلي بإعذار مسبق كما حددته المادة أعلاه وإذا صدر حكم قضائي بخصوص ذلك جاز للمؤجر التمويلي أن يطالب بالحجز على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة و بيعها في المزاد العلني.⁵⁵

⁵³ سيار عز الدين، "التزام المستأجر بالوفاء ببديل الإيجار وفقا للقانون رقم 05/07"، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم

السياسية، جامعة بومرداس، العدد 01، 2016، ص 29 .

⁵⁴ المادة 164 من الأمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

⁵⁵ أخضري محمد، المرجع السابق، ص 43 .

المطلب الثاني

في حالة الإخلال الجوهري بدفع الأجرة

من بين العقبات التي يمكن أن تواجهها شركة الاعتماد الإيجاري امتناع المستفيد من دفع أقساط الأجرة وذلك بعد الإعذار المسبق، فيترتب عنه جزاءات أكثر صرامة من أن يتأخر عن تسديد الأقساط، فامتناع المستأجر التمويلي عن دفع أقساط الأجرة المتفق عليها وذلك في المواعيد الواردة في العقد تحت اتفاق مسبق بين الطرفين يترتب عنه إخلال أكثر جسامة و الذي سمي بالإخلال الجوهري .

فن خلال هذا سنتطرق إلى المقصود بالإخلال الجوهري (الفرع الأول)، ثم إلى الجزاءات المترتبة عن ثبوت حالة الإخلال الجوهري (الفرع الثاني) .

الفرع الأول

المقصود بالإخلال الجوهري

إن الإخلال الجوهري يعتبر من الحالات الأكثر جسامة التي يمكن أن يوجهها المؤجر التمويلي، فامتناع المستفيد عن دفع مستحقات المؤجر التمويلي بعد الإعذار الذي وجه له وكل المهل الممنوحة، يؤدي إلى زوال عقد الاعتماد الإيجاري، لدخوله حالة الإخلال الجوهري نتيجة انتهاك المستأجر التمويلي لأكبر التزام واقع عليه .

من خلال ما سبق تأتي ضرورة التعرف على الإخلال الجوهري (أولا)، ثم إلى حالات ثبوت الإخلال الجوهري (ثانيا) .

أولاً: تعريف الإخلال الجوهري.

إن الإخلال الجوهري هو المخالفة الشديدة للشروط المتفق عليها في العقد من طرف المستأجر التمويلي والذي يترتب عنه الإخلال بالالتزامات الواقعة عليه المنصوص عليها في بنود العقد، أي أنه العجز الجوهري للمستأجر التمويلي عن سداد أقساط الأجرة.

بالعودة إلى الأحكام العامة، وإلى الأمر رقم 96-09 يتعلق بالاعتماد الإيجاري سابق الذكر، وكذلك اتفاقية أوتاوا، نجد أنه لم يتم التطرق ولو على سبيل الإشارة إلى المقصود بالإخلال الجوهري والبسيط وكذا تبيان حالات ثبوتهم حتى يتحدد إذ كان الإخلال من المستفيد إخلالاً بسيطاً أو جوهرياً.⁵⁶

ثانياً: حالات ثبوت الإخلال الجوهري

للقول أن إخلال المستأجر التمويلي يعتبر عجزاً جوهرياً يجب أن تكون ضمن الحالات التي تؤكد أن ذلك الإخلال هو فعلاً إخلالاً جوهرياً، للقول أنه ظهر عجزاً جوهرياً عن المستأجر التمويلي يكون في حال ما إذا منحت شركة الاعتماد الإيجاري مهلة لسداد القسط فيتماطل في ذلك لمدة طويلة، بعد هذا يقوم المؤجر التمويلي بإشعار إعدار مسبق و ذلك لمدة 15 يوم⁵⁷، ولا يأخذ المستفيد بعين الاعتبار هذا الإعدار فيستمر في ذلك التماطل، فهنا يمكن القول أن المستفيد وقع في وضعية العجز الجوهري، فهنا يقتضي الأمر إلى استصدار المؤجر التمويلي حكماً قضائياً بدفع أقساط الأجرة، فإذا صدر هذا الحكم جاز له أن يطالب بالمحجز على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ويبيعها في المزاد العلني للحصول على مستحقاته.⁵⁸

⁵⁶ عسالي عبد الكريم، المرجع السابق، ص 316 .

⁵⁷ للتفصيل أكثر أنظر المادة 20 من الأمر رقم 96-09 يتعلق بالاعتماد الإيجاري، المرجع السابق.

⁵⁸ سيار عز الدين، المرجع السابق، ص 29 .

الفرع الثاني

الجزاء المترتبة عن ثبوت حالة الإخلال الجوهري

في حالة ثبوت امتناع المستفيد عن دفع أقساط الأجرة والتي تصنف ضمن حالة الإخلال الجوهري، أمكن لشركة الاعتماد التجاري فرض جزاء صارم على المستأجر التمويلي والتي تكمن في الفسخ التعسفي (أولاً)، مع الحكم بالتعويض لصالح المؤجر التمويلي (ثانياً)

أولاً: الفسخ التعسفي

لما كان الالتزام بدفع أقساط الأجرة المتفق عليها وفي المواعيد وفقاً لما جاء به بنود العقد من أهم الالتزامات الرئيسية الملقاة على عاتق المستأجر التمويلي⁵⁹.

فإنه، من أمر منطقي إذا أُخل بتنفيذ هذا الالتزام أن يحول لشركة الاعتماد التجاري حق فسخ العقد⁶⁰، وهذا وفقاً لما نصت عليه المادة 20 من الأمر 09/96 يتعلق بالاعتماد التجاري، كما منحت له الحق في اللجوء إلى القضاء في حالة الفسخ التعسفي وذلك عملاً بما جاءت به المادة 21 من الأمر رقم 09/96 سالف الذكر.⁶¹

إن الطبيعة الخاصة التي يتسم بها عقد الاعتماد التجاري كان لها انعكاسات واضحة على الضوابط والأحكام التي تحكم أطراف العقد⁶²، حيث أن المشرع في الأمر رقم 09/96 كان صارماً على المستأجر التمويلي لجعله عدم دفع قسط واحد من أقساط الأجرة يدخل ضمن الفسخ التعسفي الملزوم بالتعويض وهذا ما أكدته المادة 2/20 من الأمر رقم 96-09 يتعلق بالاعتماد

⁵⁹ « le contrat de leasing peut toutefois être résilié soit de commun accord soit pour défaut d'exécution des obligations que contient le contrat », Voir: VALSCAERTS Marie-Christine, Olivier De Clippel, Leasing Immobilier, Edition Larcier, Bruxelles, 2008, p44 .

⁶⁰ آيت ساعد كهيبة، المرجع السابق، ص 121 .

⁶¹ أنظر ما جاءت به المادة 20 والمادة 21 من الأمر رقم 96-09 يتعلق بالاعتماد التجاري، المرجع السابق.

⁶² بن نوي صالح، المرجع السابق، ص 130 .

الإيجاري التي تنص: « لا يمكن للمستأجر أن يتمسك بعقد الاعتماد الإيجاري للاستفادة من مواصلة الإيجار وفقا للشروط المحددة في الفقرة السابقة، ما عدا وجود موافقة صريحة من المؤجر ويشكل عدم دفع قسط واحد من الإيجار فسخا تعسفيا لهذا العقد.»⁶³

من الناحية العملية و في هذا النوع من العقود يتضح لنا أن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري متوقف على رغبة المؤجر التمويلي لكونه الطرف القوي و الطرف الذي يتحمل أكبر الأخطار المترتبة عن التمويل⁶⁴، لهذا السبب كان المشرع في الأمر رقم 09/96 صارما في اعتبار أن عدم دفع قسط واحد من طرف المستفيد ينتج عنه فسخا تعسفيا، فالمركز القانوني الذي يتمتع به المؤجر التمويلي باعتباره مالكا للأصول أجاز له استردادها و التصرف فيها سواء بإعادة التأجير أو البيع أو الرهن و كل هذا لحماية في حال ما إذا امتنع المستأجر التمويلي عن الوفاء بالتزاماته.

نظرا لعدم امكانية المستأجر التمويلي التمسك بعقد الاعتماد الإيجاري للاستفادة من مواصلة الإيجار فيترتب عن الفسخ التعسفي لعقد الاعتماد الإيجاري نتائج وخيمة عليه إذ يفقد العقار أو المنقول الذي كان موضوع العقد كذلك الأموال التي سددها على سبيل الإيجار و التي أنفقتها كمصاريف للحفاظ على المال المؤجر، ويلزمه المؤجر بدفع أقساط الإيجار المستحقة غير المدفوعة،⁶⁵ عملا بما جاءت به المادة 20 من الأمر رقم 96- 09 يتعلق بالاعتماد الإيجاري.⁶⁶

ثانيا: التعويض

يترتب عن الفسخ في عقد الاعتماد الإيجاري امكانية طلب التعويض الذي يتجلى في صورة مزدوجة، حيث يمكن أن يكون تعويض اتفاقي (1)، أو تعويض قضائي (2) .

⁶³ أنظر المادة 2/20 من الأمر رقم 09-96 يتعلق بالاعتماد الإيجاري، المرجع السابق.

⁶⁴ بن نوي صالح، المرجع السابق، ص 134 .

⁶⁵ خدروش دراجي، المرجع السابق، ص 347 .

⁶⁶ أنظر المادة 20 من الأمر رقم 09-96 يتعلق بالاعتماد الإيجاري، المرجع السابق.

1- التعويض الاتفاقي:

ان عقد الاعتماد الإيجاري من العقود التي تقوم على الاعتبار الشخصي بحيث يلعب عنصر الأثمان دورا كبيرا في التعاقد، لهذا تعمل شركة الاعتماد الإيجاري على إدراج شروط في العقد تطالب من خلالها المستأجر التمويلي بزيادة الضمانات ولعل أبرزها تضمينها الشرط الجزائي أو ما يسمى بالتعويض الاتفاقي.⁶⁷

التعويض الاتفاقي أو ما يطلق عليه بالشرط الجزائي، عبارة عن تعويض يتفق على تحديده أطراف العقد إما في العقد ذاته أو في وثيقة لاحقة يتولى المدين أدائها إما في حالة عدم تنفيذ لالتزاماته أو في حالة التأخر في ذلك⁶⁸، وبالعودة إلى أحكام الأمر رقم 96-09 يتعلق بالاعتماد الإيجاري نجد أنه منح الحق للمؤجر التمويلي بطلب التعويض على ما تسبب فيه المستأجر التمويلي من أضرار وهو ما أكدت عليه المادة 2/13 من الأمر رقم 96-09 سالف الذكر⁶⁹، ويظهر التعويض الاتفاقي في عقد الاعتماد الإيجاري إما بصورة اتفاق بين المؤجر التمويلي والمستأجر التمويلي على استحقاق المؤجر التمويلي للقيمة الإيجارية ولولم ينتفع المستأجر التمويلي بالمال طالما أن السبب لا يرجع إلى المؤجر التمويلي، وإما بصورة اتفاقية بين المتعاقدين على اشتراط التأمين على المأجور لضمان حق المؤجر التمويلي في الحصول على الأجرة وغالبا ما يكون محدد في بنود العقد.⁷⁰

⁶⁷ بن نوي صالح، " الشرط الجزائي كضمان في عقد الاعتماد الإيجاري"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 01، المجلد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، 2023، ص 347.

⁶⁸ قاشي علال، " الشرط الجزائي بين القانون الجزائري والشريعة الاسلامية"، دراسة مقارنة، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 02، المجلد 04، جامعة البليدة 2، 2019، ص 2276.

⁶⁹ أنظر ما جاءت به المادة 2/13 من الأمر رقم 96-09 يتعلق بالاعتماد الإيجاري، المرجع السابق.

⁷⁰ الشوابكة محمد عايد، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011، ص

يجب الإشارة على أن الشرط الجزائي المتضمن التعويض في عقد الاعتماد التجاري يعتبر من الشروط القاسية جدا مما أدى قضاة الموضوع إلى محاولة التخفيف من قسوتها عن طريق السبب غير المشروع أو فكرة التعسف في استعمال الحق.⁷¹

2- التعويض القضائي:

إن الأصل في تحديد مقدار التعويض يكون اتفاقيا بين الأطراف، فاعتادت شركات الاعتماد التجاري على تضمين عقودها النموذجية شروطا تحدد مقدما مقدار التعويض الذي يحق لها عند امتناع المستفيد عن دفع قسط أو أكثر من أقساط الأجرة أو في حالة فسخ عقد الاعتماد التجاري في الفترة غير القابلة للإلغاء أو لخطأ راجع إلى المستأجر التمويلي، وهذا ما نصت عليه المادة 13 من الأمر رقم 96-09 يتعلق بالاعتماد التجاري⁷²، لكونها الطرف الأكثر تعرضا للمخاطر في عملية الاعتماد التجاري، وغالبا ما يكون مقدار التعويض مبالغ فيه وأكثر من الضرر اللاحق للمؤسسة لذلك يكون من الأفضل عدم ترك تحديد مقدار التعويض للأطراف بل أن يستند تقديره إلى القاضي لتفادي الوقوع في حالة التعسف.⁷³

للحكم بالتعويض القضائي يجب أن تتوفر جملة من الشروط حتى يتمكن المؤجر من اللجوء إلى القضاء للمطالبة به ويمكن تلخيصها في :

- أن لا يتم تحديد التعويض اتفاقا في شكل شرط جزائي، لأنه لو تم ذلك لوجب على الأطراف التنفيذ بما تم الاتفاق عليه.
- أن يكون الفسخ تعسفيا خلال الفترة غير القابلة للإلغاء، ويعد كذلك عدم دفع قسط واحد من الإعجازات من طرف المستأجر.

⁷¹ خدروش دراجي، المرجع السابق، ص 408 .

⁷² للتفصيل أكثر أنظر المادة 13 من الأمر رقم 96-09 يتعلق بالاعتماد التجاري، المرجع السابق.

⁷³ خدروش دراجي، المرجع السابق، 409 .

- أن يكون الفسخ بسبب من المستأجر والخطأ منه، بمعنى أن لا يكون الفسخ ناتجا عن قوة قاهرة أو إفلاس أو تصفية المستأجر.

يجدر القول أنه، في حال ما إذا كان مقدار التعويض محددًا في العقد فلا يحق للقاضي تعديله أما إذا لم يكن محددًا يأخذ بعين الاعتبار عند تقديره العناصر التي ذكرتها الفقرة الأخيرة من المادة 21 من الأمر رقم 09-96 يتعلق بالاعتماد التجاري التي تنص على : « يفصل القاضي في دفع الإيجارات المتبقية والمستحقة وكذا التعويض المغطى للنسائر المتحملة وموفاته من كسب حسب مفهوم المادة 182 من القانون المدني»⁷⁴

⁷⁴ أنظر المادة 21 من الأمر رقم 09-96 يتعلق بالاعتماد التجاري، مرجع سابق.

خلاصة الفصل الأول

يشكل الالتزام الرئيسي الواقع على المستأجر التمويل وهو التزام الوفاء بأقساط الأجرة، أحد الأسباب الرئيسية لخلافات ذات الطابع المالي التي يمكن أن يواجهها المؤجر والمستأجر التمويل، فالأجرة في عقد الاعتماد الإيجاري تنفرد بطابع وأحكام خاصة بها وهذا يبرز من خلال عناصر تحديد مقدار القسط الواحد مع قواعد استحقاقه، إلى جانب هذا، فالمؤجر التمويل يتمتع بضمانات للحصول على مستحقته أين تنقسم إلى ضمانات قانونية واتفاقية تحميه في حالة وجوده أمام عدم استفاء أمواله.

إن إخلال المستأجر التمويل بدفع قسط واحد فقط من الأجرة يؤدي إلى إثارة نزاع بينه وبين المؤجر التمويل، فيترتب عن هذا التعسف جزاءات إما جزاءات خاصة في حال تأخر المستأجر التمويل عن الدفع وهذا يكون إخلالا بسيطا أو امتناعه عن الدفع بعد تقديم المؤجر التمويل اعذارا له وهنا نكون أمام إخلالا جوهريا والذي يؤدي إلى فسخ العقد.

الفصل الثاني
النزاعات غير المالية في عقد
الاعتماد التجاري

إن الطابع الثلاثي لعقد الاعتماد التجاري يدفعنا إلى القول أن هذا العقد أسلوب من أساليب التمويل يسعى بموجبه المؤجر التمويل وهو الطرف الأول في العقد نحو المبادرة بشراء الأصول التي يتم تحديد مواصفاتها عن طريق المستأجر التمويل الطرف الثاني للعقد والمحور المحرك لهذه العملية، فهو يملك القدرات الفنية لكن ينقصه التمويل لذا يلجأ إلى البنك فيتسلم الأصول من المورد أو المقاول ألا وهو الطرف الثالث في العقد والحلقة المكتملة له يقوم بمعاينة وتحرير محضر التسليم أين يمضي المستفيد عليه لإتمام عملية الاعتماد التجاري.

في إطار العلاقة الثلاثية التي تجمع بين أطراف العقد ونظراً لاتسام عملية الاعتماد التجاري بنوع من الخصوصية، يترتب عنها ظهور نزاعات ذات طابع غير مالي أين تشمل الطابع العملي للعقد وتكون راجعة لأسباب مرتبطة بالمستأجر أو البائع، وتظهر في وجه الخصوصية في نزاعات ناتجة عن أسباب خارجة عن إرادة المستأجر التمويل (مبحث أول)، ونزاعات ناتجة عن اخلال المستأجر التمويل بالتزاماته التعاقدية المرتبطة بالعين المؤجر (مبحث ثاني) .

المبحث الأول

نزاعات ناتجة عن أسباب خارجة عن إرادة المستأجر التمويلي

إن النزاعات الناتجة عن أسباب غير إرادية للمستأجر التمويلي تسم بطابع خصوصي وذلك لتنوع مصدرها، طبيعتها وارتباطاتها مقارنة بالنزاعات المتصلة بالطابع التمويلي لعقد الاعتماد التجاري أين تنفرد بين المؤجر والمستأجر التمويلي وتنصب على موضوع واحد فقط ألا وهو الأجرة، أما هذه الأخيرة فتكون مبعثرة بين المؤجر والمستأجر التمويلي، وتكون نزاعات متصلة بالمستأجر التمويلي لكن خارجة عن إرادته أو نزاعات راجعة لأسباب متصلة بالبائع.

ويمكن تقسيم هذه النزاعات إلى انقضاء العقد بسبب زوال الاعتبار الشخصي (مطلب أول)، ثم إلى أسباب مرتبطة بالبائع (مطلب ثاني).

المطلب الأول

انقضاء العقد بسبب زوال الاعتبار الشخصي

إن المستأجر التمويلي الذي يعتبر الطرف الثاني في عقد الاعتماد التجاري يمكن أن يكون محل نزاعات خارجة عن إرادته رغما ارتباطه بها بشكل مباشر فهو يكون مصدر هذه النزاعات لكن خارج عن رضاه ونيته، وتكون راجعة لزوال الاعتبار الشخصي للمستأجر، و تظهر بسبب إفلاس المستأجر أو تصفيته (فرع أول)، أو بسبب وفاة المستأجر (فرع الثاني).

الفرع الأول

إفلاس المستأجر التمويلي أو تصفيته

في حال إعسار جوهري لمستأجر التمويل عن القيام بالتزاماته العقدية وبالتالي يولد ذلك نزاعات مرتبطة ارتباطا مباشرا بالمستفيد لكن خارجة عن سيطرته أين يضيفوا عليها القوة

القاهرة، أجاز طلب فسخ العقد في حال تعرض المستأجر التمويلي للإفلاس (أولا)، أو في حالة تصفيته (ثانيا).

أولاً: إفلاس المستأجر التمويلي:

إن المؤجر التمويلي يحرص دائماً على أخذ كل الاحتياطات اللازمة لحماية نفسه من أي خطر إفسار أو عجز من طرف المستأجر عن مواجهة الأعباء الناشئة عن العقد لذلك يحمل دائماً عقد الاعتماد التجاري بند الشرط الفاسخ الصريح للعقد⁷⁵، في حال ما إذا دخل المستأجر التمويلي حالة الإفلاس يفسخ العقد دون الحاجة إلى أي إعدار أو اتخاذ أي إجراءات قضائية بشرط فقط أن يكون الحكم بشهر الإفلاس نهائياً⁷⁶.

في حال صدور الحكم النهائي بشهر إفلاس المستأجر يكون لشركة الاعتماد التجاري امتياز قانوني تستطيع من خلاله أن تأخذ الأولوية على الدائنين الآخرين للمستأجر، وذلك بعدم تمكينهم من متابعة الأصل المؤجر مهما كان وضعهم القانوني.⁷⁷ وهذا ما أكدت عليه نص المادة 22 من الأمر رقم 09-96 يتعلق بالاعتماد التجاري.⁷⁸

أجاز القانون الجزائري حق طلب المتابعة في العقد من طرف وكيل التفليسة وإبلاغ المؤجر التمويلي عن نيته في الاستمرار في تنفيذ العقد أو فسخه وذلك تطبيقاً لما جاءت به نص المادة 2/279 من التقنين التجاري الجزائري التي تنص على: « يتعين على وكيل التفليسة أو المدين إبلاغ

⁷⁵ « La faillite implique la dissolution des contrats dont une clause prévoit expressément la résiliation en cas de faillite. », Voir : VALSCHARETS Marie Christine, Oliver De Clippele, Opcit, p 54 .

⁷⁶ آيت ساهد كهينة، المرجع السابق، ص 123 .

⁷⁷ سميشي فاتن، المرجع السابق، ص 871 .

⁷⁸ أنظر نص المادة 22 من الأمر رقم 09-96 يتعلق بالاعتماد التجاري، المرجع السابق، و

« Le législateur a prévu que la faillite ne porte pas atteinte au droit du revendication du propriétaire des bien détenu par le débiteur il peut revendiquer ce bien entre quelque mains qu'il se trouve. » VOIR: VALSCHAERTS Marie-Christine' Olivier De Clippele' Opsit ' P54 .

المؤجر عن نيته بالاحتفاظ بالإيجار أو فسخه في الميعاد المحدد في الفترة الأولى من المادة السابقة، ويقضي بالفسخ إذا ارتأت المحكمة عدم كفاية الضمانات المقدمة.»⁷⁹

لقد جاء هذا النص لتقدير المشرع الجزائري لظروف المستأجر نظرا لوصول هذا الأخير إلى حالة الإفلاس قد تكون لأسباب خارجة عن إرادته ورغبة من المشرع عدم انهيار نشاط المستأجر بصورة مفاجئة، ففي حال طلب وكيل التفليسة استمرار العقد يستمر كما كان حالة مع المفلس مع التزام وكيل التفليسة باعتباره ممثل الدائنين بالقيام بكل ما ترتب من آثار في العقد منها دفع بدل الإيجار في مواعيدها⁸⁰، أما في حال ما إذا لم يستعمل وكيل التفليسة الحق المقرر له وذلك خلال المدة المحددة فإنه وجب عليه رد الأصل المؤجر لشركة الاعتماد التجاري بما أنه لا يدخل في أموال التفليسة، وإذا امتنع عن ذلك دخل في جريمة خيانة الأمانة إذا توفرت أركانها وبالتالي فسخ عقد الاعتماد التجاري مع دفع التعويضات.⁸¹

ثانيا : تصفية المستأجر التمويلي إذا كان شخصا اعتباريا

إن العلاقة الائتمانية التي تولد بين طرفي عقد الاعتماد التجاري مبنية على الثقة لكونها عنصرا جوهريا لقيام العقد، فالاعتبار الشخصي يلعب دورا هاما في ظهور عقد الاعتماد التجاري كون المؤجر لا يمنح موافقته لتمويل شراء الأصول المنقولة التي يحتاجها المستأجر في مشروعه الإنتاجي إلا بعد الاطلاع على الوثائق والمستندات التي تؤكد حسن نية المستأجر وهي تسمى بقواعد الحيطه والحذر والوقاية⁸²، فبمجرد انقضاء الاعتبار الشخصي تعتبر التصفية أثر

⁷⁹ المادة 2/279 من الأمر رقم 59-75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، ج رج ج، عدد

101 صادر في 19 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

⁸⁰ بن بريح أمال، المرجع السابق، ص 227.

⁸¹ آيت ساحد كهينة، المرجع السابق، ص 125.

⁸² بن نوي صالح، المرجع السابق، ص 136.

مترتب بقوة القانون وهذا ما جاءت به نص المادة 1/766 من التقنين التجاري والتي تنص على : « تعتبر الشركة في حالة تصفية من وقت حلها مهما كان السبب...»⁸³

يقصد بتصفية الشركة إنهاء أعمال الشركة التجارية عن طريق تنفيذ ما ينفرد من التزاماتها و ثم جمع موجودتها لتحصيل ديونها⁸⁴، أي أنه يترتب عن زوال الاعتبار الشخصي خضوعه للتصفية لمعرفة ما له من حقوق وما عليه من ديون، فهي أثر مترتب بقوة القانون على انقضاء الشركة، وبإلغاء العقد بقوة القانون يترتب عنه زوال الرابطة القانونية بين المؤجر والمستأجر.⁸⁵

في حال زوال الاعتبار الشخصي والذي يترتب عنه انقضاء العقد، لم يقرر المشرع الجزائي للمُصفي الحق في طلب استمرار عقد الاعتماد التجاري كما هو الحال في حالة صدور قرار إفلاس المستأجر، من هنا يمكن القول أن المشرع لم يُسوّ بين ما يمكن أن يحصل عليه المصفي وبين الوكيل المتصرف القضائي الذي يتولى إدارة أموال المستفيد بعد الحكم بشهر إفلاسه.⁸⁶

وبالعودة إلى أحكام الأمر رقم 96-09 يتعلق بالاعتماد التجاري، نجد أنه في حال إفلاس أو تصفية المستأجر التمويلي الذي يترتب عنه فسخ العقد، فعملاً بما جاءت به المادة 2/13 منه، فلا يلزم المستأجر التمويلي بتقديم التعويض.⁸⁷

⁸³ المادة 1/766 من الأمر رقم 75-59 يتضمن القانون التجاري، المرجع السابق.

⁸⁴ آيت ساعد كهينة، المرجع السابق، ص 127.

⁸⁵ ناصيف الياس، عقد الليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي في القانون المقارن ، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2008 ، ص 400.

⁸⁶ آيت ساعد كهينة، المرجع السابق، ص 128.

⁸⁷ أنظر المادة 2/13 من الأمر رقم 96-09 يتعلق بالاعتماد التجاري، المرجع السابق.

الفرع الثاني وفاة المستأجر التمويلي

الأصل أنه لا يترتب على وفاة المستأجر انقضاء العقد وفقا للقواعد العامة ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك، أو في حالة ما إذا اتفق الورثة على إنهاء العقد لعدم قدرتهم على الاستمرار في التعاقد، فعقد الإيجار بحسب الأصل لا يعد من قبيل العقد القائمة على الاعتبار الشخصي، إذ أن المؤجر يأمل في الحصول على ربح المال عن طريق تمكين شخص آخر من الانتفاع به، كقاعدة عامة لا ينتهي عقد الإيجار بوفاة المستأجر إذ يبقى الورثة من بعده ملتزمين بجميع التزامات مورثهم⁸⁸، وهذا ما جاءت به نص المادة 562 من القانون التجاري الجزائري.⁸⁹

أما في عقد الاعتماد الإيجاري فإنه يفسخ العقد من جهة المؤجر التمويلي إذا توفي المستأجر التمويلي في حالة كونه شخص طبيعي أو فقد أهليته كونه يَأثر على الاعتبار الشخصي الذي يقوم عليه العقد كونه من عقود الأئتمان ولا يتصرف آثار عقد الاعتماد الإيجاري بعد وفاة المستأجر إلى ورثته بوصفهم خلفا عاما لما جاءت به القواعد العامة في عقود الإيجار التقليدي⁹⁰، بل في عقد الاعتماد الإيجاري يقع على الورثة التزام القيام بإخطار المؤجر التمويلي فورا، وهذا نظرا لقيام عقد الاعتماد الإيجاري على الاعتبار الشخصي فبمجرد زواله فإنه سيزول معه عقد هذا الأخير والحكم هنا ينسحب فقط على الشريك لوحدة العلة مع حالة وفاة المستأجر، إلا أنه عملا بالقواعد العامة فإنه في حالة وفاة الشريك يجوز الاتفاق على استمرار العقد مع الورثة⁹¹.

⁸⁸ حوالف عبد الصمد، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري (عقد الليزنج) دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2008، ص 111. المرجع السابق، 143.

⁸⁹ أنظر المادة 562 من أمر رقم 75-59، يتضمن القانون التجاري، المرجع السابق.

⁹⁰ عباس طاهر، المرجع السابق، ص 76، أنظر كذلك آيت ساحن كهيبة، المرجع السابق، ص 128.

⁹¹ البدالي نجوى إبراهيم، المرجع السابق، ص 413.

بالنسبة لفقدان الأهلية فهي تأخذ حكم الوفاة لاتحاد العلة بينهما وهي أنه على شركة الاعتماد التجاري التعذر من الإستمرار مع الشخص الذي ينوب المستأجر التمويل قانوناً.⁹²

المطلب الثاني الأسباب المرتبطة بالبائع

لا تشكل النزاعات الخارجة عن نطاق المستأجر التمويل التي تسم بالقوة القاهرة والتي يترتب عنها انقضاء عقد الاعتماد التجاري- الطائفة الوحيدة من الأسباب اللإرادية المرتبطة بالمستأجر التمويل، حيث نجد طائفة أخرى تندرج ضمن هذه الأسباب والتي ترتبط بالبائع بالدرجة الأولى، فطالما أن المستأجر التمويل قد مُنح له كامل الحرية في التعامل مع مورد الأصول المؤجرة التي يحتاجها في مشروعه الاستثماري في مواجهة البائع، فإن إمكانية نشوب نزاعات إزاء هذا المورد فرضية لا يمكن استبعادها.

ترتبط هذه النزاعات بالدرجة الأولى بعنصر حاسم وجوهري قد يؤثر سلباً على مستقبل المشروع الاستثماري والتي تتعلق في الالتزام بالمطابقة (الفرع الأول)، وضمن العيوب الخفية (الفرع الثاني) .

الفرع الأول حالة إخلال البائع بالالتزام بالمطابقة

يلتزم البائع بتسليم المستأجر التمويل الأصول المؤجرة موضوع العقد والاتفاق مع المؤجر التمويل دون أن يكون له الخيار في تسليم أصول غير مطابقة وإلا عدَّ مُخلاً بالتزامه. في هذا الشأن، لا بد من تسليط الضوء على احكام هذا الالتزام (الفرع الأول) قبل الخوض في جزاءات الإخلال بالالتزام بالمطابقة (الفرع الثاني).

⁹² عباسة طاهر، المرجع السابق، ص 76.

أولاً: أحكام الالتزام بالمطابقة

إن الخوض في أحكام الالتزام بالمطابقة يستوجب التطرق إلى المقصود بالمطابقة (1)، ثم إلى إجراءات الالتزام بالمطابقة (2).

1- المقصود بالمطابقة:

نشير في هذا الشأن إلى أن المشرع الجزائري لم يتعرض لتعريف لهذا الالتزام كما لم يُشر بأي شكل من الأشكال إلى أحكام هذا الالتزام في الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد التجاري، كما اقتضت اتفاقية فيينا 1980/04/11 فقط على تعداد العناصر المكونة لهذا الالتزام من خلال المادة 35 منها التي أكدت على التزام البائع بتسليم بضائع مطابقة في النوع والوصف للسلع المراد شرائها.

بخلاف الفقه الذي حاول التفصيل في هذه المسألة، حيث اعتبر إن الالتزام بالمطابقة من بين التزامات عقود الائتمان التي تقع على البائع بصفة خاصة، بحيث يفرض عليه تسليم محل العقد من المعدات أو البضائع مطابقة للشروط والمواصفات المحددة في بنود العقد من قبل المستفيد⁹³، عملاً بكل مقاييس المطابقة وضوابطها وإلا على نحو تُشكل كل مخالفة لهذه الأخيرة مصدراً للنزاع⁹⁴.

⁹³ « sur les indications de son client qui choisit lui-même le matériel » VOIR: Bruneau Chantal, Opcit, p 88 .

⁹⁴ بوطالب هاجر، مطابقة البضائع في عقد البيع الدولي وفقاً للقانونين الفرنسي والجزائري وفي اتفاقية فيينا 1980/04/11 ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2019، ص 10.

2- اجراءات الالتزام بالمطابقة

يجب على المستأجر التمويلي التحقق من كون الأصول المسلمة مطابقة للمواصفات التي ذكرت في بنود العقد وذلك عن طريق المراقبة (أ)، على نحو إذا تبين له أثناء قيامه بهذه العملية حالة عدم المطابقة وقع عليه التزام القيام بإخطار البائع في أقرب الآجال حفاظا على حقه في الحصول على أصول مؤجرة على النحو الذي تم الاتفاق عليه (ب).

أ- مراقبة المطابقة

يقصد بمراقبة المطابقة فحص الأصول المسلمة محل العقد وذلك عن طريق القيام بعمليات مادية تؤكد من خلوها من نقائص محتملة تجعل من الاصول غير مطابقة للعقد وذلك في أقرب وقت وذلك حفاظا على الحقوق المقررة للمشتري في حالة ثبوت عدم المطابقة، وهذا ما أكدت عليه المادة 1/380 من التقنين المدني الجزائري والتي تنص على: «إذا تسلم المشتري المبيع، وجب عليه التحقق من حالته عندما يتمكن من ذلك...»⁹⁵.

نشير في هذا الصدد، إلى الغياب التام لأحكام المطابقة في القانون المنظم لعقد الاعتماد الإيجاري، بمقابل ذلك، لم نتطرق اتفاقية أوتاوا من التطرق أيضا إلى هذه المسألة حيث أشارت نص المادة 12 إلى ذلك.⁹⁶

يتضح لنا من خلال ما تم ذكره أعلاه أهمية إجراء الفحص على الأصول المسلمة، فهي حملت المستأجر التمويلي عبئ القيام بالفحص و المراقبة قبل امضائه على محضر التسليم⁹⁷ كونه

⁹⁵ المادة 1/380 من الأمر رقم 75- 58 يتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

⁹⁶ « Le crédit preneur a le droit' a l'égard du crédit -bailleur' de refuser le matériel ou de résilier le contrat de crédit-bail. »

⁹⁷ DALI YOUCEF Samia, Le Financement Par Le Leasing « un nouveau moyen d'aide au développement de la PME en Algérie », Mémoire De magister En Management, Faculté Des Sciences économique Et gestion, Université D'oran, 2010, P53 .

بمثابة التزام يقع على عاتقه على نحو يترتب عن عدم قيامه بالفحص فقدان كل الحقوق المقررة له في حالة ثبوت عدم المطابقة، لاسيما الاستفادة من الضمان المقررة له قانونا من البائع.

ب- الإخطار

الإخطار إجراء يقوم به المشتري في حالة وجود عيب عدم المطابقة ليبيدي للبائع بعدم قبوله بوجود خلل في المبيع سواء كان خلل مادي أو قانوني في حين استلامه للأصول، بهدف تفادي تفسير سكوت المشتري بالقبول للبضاعة بما فيها من عيوب، لذا يعتبر الإخطار اعلام البائع بوجود ما يستوجب الضمان⁹⁸، وهذا ما جاء في اتفاقية فيينا في المادة 1/39 والتي تنص على: « يفقد المشتري حق التمسك بالعيب في مطابقة البضائع إذا لم يخبر البائع محمدا طبيعة العيب خلال فترة معقولة من اللحظة التي اكتشف فيها العيب أو كان من واجبه اكتشافه...»⁹⁹

أكدت ن المادة المذكورة أعلاه أنه، على المشتري أن يوجه إخطار إذا كشف الفحص عن عدم صلاحية الأصول للاستعمال في الأغراض العادية أو الأغراض الخاصة أو عدم المطابقة للعينة أو النموذج أو حتى مخالفة في المواصفات، فمن خلال الإخطار يتمكن البائع من إعادة فحصه للبضاعة المعنية ومدى إمكانية إصلاح العيب فيها وإذا استحال ذلك استبدالها بأخرى مطابقة لما أتى به العقد أو في إمكانية التفاوض مع المشتري للوصول إلى ما يرضيه، كما تم النص عليه في الملحق رقم 1 يتضمن عقد اعتماد تجاري مالي لأصل غير منقول للشركة المسماة " ش.ذ.أ المغاربية للتجارة المالي الجزائر" في المادة 2/2 والتي تؤكد على أنه في حال عدم مطابقة الأصل المؤجر لأي سبب من الأسباب جزئيا كان أو كليا أن يخبر المستأجر التمويلي البائع عن طريق محضر استشكال أين يذكر فيه بالتفصيل أسباب عدم الرضا مع رفض حيازة الأصل.¹⁰⁰

⁹⁸ بوطالب هاجر، المرجع السابق، ص 116.

⁹⁹ اتفاقية فيينا حول عقد البيع الدولي للبضائع، المبرمة في فيينا بتاريخ 11 أفريل 1980.

¹⁰⁰ أنظر المادة 2/2 من الملحق رقم 1.

ثانياً: جزاءات الاخلال بالالتزام بالمطابقة

إن الأثر المترتب على الاخلال بالتزام بالمطابقة هو ثبوت الحق للمشتري في طلب أحد الجزاءات الناتجة عن اخلال البائع بالتسليم المطابق للمبيع وذلك استثناء عن القواعد العامة في القانون المدني التي نظمت أحكام المسؤولية العقدية المتمثل في التنفيذ العيني خلافاً عن الأمر رقم 09-96 المتعلق بالاعتماد التجاري أين أغفل المشرع الجزائري عن التطرق لجزاءات الاخلال بالتزام المطابقة، فيقصد بالتنفيذ العيني أن يصلح البائع الخلل الذي وقع على الأصل المؤجر وجعله غير مطابق مع الغرض الذي تعاقد من أجله، فيختار المستأجر التمويل إما التنفيذ العيني عن طريق إصلاح المبيع غير المطابق (1)، أو التنفيذ العيني عن طريق استبدال المبيع غير المطابق (2) .

1-التنفيذ العيني عن طريق إصلاح المبيع غير المطابق:

في حال ما إذا اختار المشتري اصلاح المبيع غير المطابق التزم البائع بذلك، فعملية الإصلاح هي تلك العملية التي تم من خلالها إزالة ما يشوب الشيء المبيع من عيب أو خلل¹⁰¹ ، وهذا ما أتت به المادة 3/46 من اتفاقية فيينا والتي تنص على أنه: « ... يجوز للمشتري في حالة عدم مطابقة البضائع للعقد أن يطلب من البائع إصلاح العيب في المطابقة إلا إذا كان هذا الإصلاح يشكل عبئاً غير معقول على البائع مع مراعاة جميع ظروف الحال، ويجب طلب الإصلاح إما في وقت الإخطار بوجود العيب في المطابقة وفقاً للمادة (39) وإما في ميعاد معقول من وقت هذا الإخطار.»¹⁰²

¹⁰¹ منى أبو بكر الصديق محمد حسن، "الالتزام بالمطابقة في عقد البيع، دراسة تحليلية في ضوء القانون المدني وتشريعات حماية المستهلك في القانونين المصري والفرنسي"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة المنصورة، العدد 23، 2017، ص 112.

¹⁰² المادة 3/46 من اتفاقية فيينا، المرجع السابق.

عملا بهذا النص فيكون إصلاح العيب في المطابقة أسلوب من أساليب التنفيذ العيني التي أكدتها اتفاقية فيينا، أين سمحت للمشتري الطلب في إصلاح الخلل الذي يشوب في الأصل ما دام ممكنا أي أن طلب المشتري من مقاوله إصلاح العيب الموجود في الأصل المرغوب شرائه لا يجب أن يشكل عبئا غير معقول على هذا الأخير.

كما أشارت اتفاقية أوتاوا في المادة 12 على حق المستأجر التمويلي في طلب التنفيذ العيني عن طريق الإصلاح في حال ثبوت حالة عدم المطابقة للأصول، رفض تسلمها وحتى إمكانية طلب فسخ العقد.¹⁰³

2- التنفيذ العيني عن طريق استبدال المبيع غير المطابق:

إلى جانب إمكانية طلب المستأجر التمويلي لإصلاح المبيع غير المطابق يحق له طلب استبدال المبيع غير المطابق، ويجدر القول أن ممارسة المشتري لحقه في استبدال الأصل غير المطابق بآخر مطابق لا يعني الرجوع في التعاقد وإنما الوصول إلى تنفيذ العقد تنفيذا صحيحا.¹⁰⁴

في حال اختلاف الطرفين بين أن يكون التنفيذ عينيا باستبدال البضاعة غير المطابقة بأخرى وبين إصلاح البضاعة فهنا يكون الأنسب اختيار الحل الذي يكون أقل تكلفة، فإذا كانت نفقة الإصلاح تزيد كثيرا عن الاستبدال وأصر المشتري على طلب الإصلاح سيبوء هذا الأخير بالرفض تطبيقا لما جاءت به المادة 77 من اتفاقية فيينا والتي تحفز الطرف المتمسك بالمخالفة وهو المشتري باتخاذ التدابير المعقولة والملائمة لإفادة المتعاقد الآخر ألا وهو البائع بهدف التقليل من الخسارة.¹⁰⁵

¹⁰³ « Le crédit-preneur a le droit, à l'égard du crédit bailleur, de refuser le matériel ou de résilier le contrat de crédit-bail », article 12 de la convention D'ottawa, Opcit.

¹⁰⁴ منى أبو بكر الصديق محمد حسن، المرجع السابق، ص 112.

¹⁰⁵ بوطالب هاجر، المرجع السابق، ص 247.

الفرع الثاني العيوب الخفية

طالما أن المؤجر التمويلي قد نقل التزام اختيار الأصول المؤجرة بكل تفاصيله وكذا التزام تسليم هذه الأصول من البائع، فإنه من الضروري أن يسقط التزام ضمان العيوب الخفية عن عاتق المؤجر التمويلي لطلما أن العلاقة قد تحولت من المؤجر التمويلي باعتباره المالك القانوني إزاء البائع إلى المستأجر التمويلي باعتباره المالك الفعلي إزاء البائع.

فللخوض أكثر في هذه المسألة، يستلزم الأمر التحدث عن المقصود بالعيوب الخفية (أولاً)، ثم إلى النتائج المترتبة عن ثبوت العيوب الخفية (ثانياً).

أولاً: المقصود بالعيوب الخفية

يقصد بالعيوب الخفية الآفة أو العلة الموجودة بشكل خفي في الشيء المباع بحيث ترجع الشيء المباع غير صالح للاستعمال بالشكل الذي يريده المشتري¹⁰⁶، أي أن عند قيام المستأجر التمويلي بعملية تسليم الأصول محل عقد الاعتماد التجاري واكتشافه بأن هذه الأخيرة لا تصلح للانتفاع بها بكون له الحق بالرجوع بضمان العيوب إلى المؤجر.¹⁰⁷

فالأصل في عقد الاعتماد التجاري أن المؤجر التمويلي ملزم بالضمان باعتباره المالك الأصلي للعين المؤجرة، إلا أن مختلف التشريعات وكذلك الطابع العملي الخاص لهذا العقد أعطى هذا الأخير إمكانية إعفاء نفسه من ذلك، فنجد في جميع عقود الاعتماد التجاري بندا يتضمن

¹⁰⁶ السنهوري عبد الرزاق، الوسيط بين شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع عليه الملكية « بيع المقايضة »، ج4، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2011، ص 717.

¹⁰⁷ داود هدى سمير، شروق عباس فاضل، " ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي"، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة النهرين، العراق، المجلد 4، العدد 2، 2020، ص 81.

إعفاء المؤجر التمويلي نفسه من ضمان العيوب الخفية كما أنه يعني نفسه من أية مسؤولية بسبب الضرر الذي يلحق الأصول.

ثانياً: النتائج المترتبة عن ثبوت العيوب الخفية

يمنح إثبات وجود العيوب الخفية للمستأجر التمويلي مجموعة من الحقوق، يتجلى الحق الأول في أحقية المستأجر التمويلي في اللجوء إلى الدعوى المباشرة (1)، بغرض حمل البائع على إصلاح هذه العيوب، غير أنه إذا تبين رفض هذا الأخير تحمل مسؤولية العيوب الخفية يمكن للمستأجر التمويلي في ذلك الحين تفعيل الحق الثاني والذي يتجلى في طلب فسخ العقد (2).

1- اللجوء إلى الدعوى المباشرة:

لم تكتفي اتفاقية أوتاوا بمنح المستأجر التمويلي الحق في التمسك بحقوق المؤجر التمويلي الناتجة عن عقد البيع أين يمكن للمستأجر التمويلي أن يطالب المورد بتنفيذ التزاماته و الأضرار عن طريق طلب التعويض الناتج عن إخلال المقاول بالتزاماته التي فرضت عليه بموجب عقد التوريد المبرم بينه وبين المؤجر التمويلي، بل ذهبت الاتفاقية إلى أبعد من ذلك أين نصت على أنه يمكن للمستأجر التمويلي الرجوع على المورد وهذا بموجب دعوى مباشرة وكأنه طرف في عقد التوريد¹⁰⁸، وهذا ما أكدته المادة 1/10 من اتفاقية أوتاوا.¹⁰⁹

ولاشك أن هذا النص يؤكد وجود دعوى ذات طبيعة عقدية مباشرة ضد المورد والاعتراف أمر يقضيه خصوصية عملية الاعتماد التجاري لأن أطراف العملية يعلمون أن المؤجر التمويلي لا يؤدي إلا عملية التمويل أما الباقي فيتولاه المستأجر التمويلي.¹¹⁰

¹⁰⁸ عسالي عبد الكريم، المرجع السابق، ص 298.

¹⁰⁹ أنظر المادة 10 من اتفاقية أوتاوا، المرجع السابق.

¹¹⁰ ناصف حسام الدين فتحي، التأجير التمويلي الدولي للمنقول، دار النهضة العربية، القاهرة، 2003، ص 121.

2- طلب الفسخ:

لا يجوز للمستأجر طلب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري استناداً لوجود عيوب خفية إلا إذا كان من شأن هذا العيب أن يحرم المستأجر من الانتفاع بالمأجور لأن في هذه الحالة تأخذ حكم هلاك المأجور.¹¹¹

يفهم من خلال ما ذكر أن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري لوجود عيوب خفية لا يكون إلا على سبيل الاستثناء، بعبارة أخرى لا يجوز للمستأجر التمويلي أن يبادر إلى طلب فسخ العقد بمجرد ادعاء بوجود عيوب خفية أو بوجودها فعلاً كلما ظهر وجود عيب خفي، على نحو لا يمكن له المطالبة بالفسخ إلا استناداً لتبين وجود هذه العيوب إلا في حالة وحيدة ألا وهي أن ينجر عن هذه العيوب عدم قدرة المستأجر التمويلي من الانتفاع من الأصول المؤجرة بسبب هذا العيب، بمفهوم المخالفة لا يمكن للمستأجر التمويلي أن يطالب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري حتى ولو ثبت وجود عيوب خفية في الأصول المؤجرة إذا لم تكن هذه العيوب المثبتة عائقاً أمام الانتفاع بهذه الأصول مع موافقة صريحة من المؤجر التمويلي.

¹¹¹ مسيردي سيد أحمد ، العلاقات القانونية الناشئة بمناسبة تكوين وتنفيذ عقد التأجير التمويلي ، ط1 ، دار وائل للنشر، الأردن، 2013 ، ص 43.

المبحث الثاني:

نزاعات ناتجة عن إخلال المستأجر التمويلي بالتزاماته التعاقدية المرتبطة بالأصل

إلى جانب النزاعات التي تنسم بطابعها الإداري والتي تجد مصدرها في أسباب خارجة عن نطاق إرادة المستأجر التمويلي على نحو لا يضطلع بأي شكل من الأشكال في حدوثها، نجد طائفة أخرى من هذه النزاعات تتعلق بالدرجة الأولى بإرادة المستأجر التمويلي لكون نجد مصدرها في السلوك الإرادي لهذا الأخير والذي يتفق في الحالات التي يبادر فيها المستأجر التمويلي إلى الإخلال، يأخذ التزاماته التعاقدية مدركاً بأن مثل هذا السلوك يشكل مخالفة لما هو منصوص عليه قانوناً أو عقداً.

في هذا الصدد، تنقسم النزاعات التي تجد مصدرها في المخالفة الإرادية للالتزامات الواقعة على عاتق المستأجر التمويلي والتي ترتبط بالعين المؤجرة إلى طائفتين، حيث نبرز الطائفة الأولى في إخلال المستأجر التمويلي بالتزام الحفاظ على الأصل (مطلب أول)، في حين تبرز الطائفة الثانية في إخلال المستأجر التمويلي برد الأصل المؤجر (مطلب ثاني) .

المطلب الأول:

إخلال المستأجر التمويلي بالتزام الحفاظ على الأصل

يترتب عن إعفاء المؤجر التمويلي نفسه من ضمان الأصل المؤجر نقل هذا الالتزام على عاتق المستأجر التمويلي على نحو يشكل هذا الأخير أحد الالتزامات الجوهرية التي يتحملها المستأجر التمويلي، من ذلك، يقتضي تسليط الضوء على هذا الالتزام الخوض في أحكامه (الفرع الأول)، ثم التطرق إلى الأثر السلبي الذي قد ينجر من عدم الالتزام بالحفاظ ألا وهو هلاك الأصل المؤجر (الفرع الثاني) .

الفرع الأول:

أحكام الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة

تظهر أحكام الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة في الالتزام بالصيانة (أولاً)، ثم تحمل المسؤولية المدنية (ثانياً).

أولاً: التزام المستأجر التمويل بالصيانة

يقصد بالصيانة القيام بصفة دورية بمتابعة الأصول المؤجرة بما يلزمها من أعمال تطلبها ظروف الاستعمال، وذلك بغرض الوقوف على حالتها تجنباً لحدوث أعطال أو منعا لتفاقمها إذا بدأت.¹¹²

في الأصل، وعملاً بالقواعد العامة، إن الالتزام بصيانة وإصلاح المال المؤجر يقع على عاتق المؤجر التمويل وهذا ما نصت عليه المادة 479 من القانون المدني¹¹³، إذ يُحمل المشرع مسؤولية الصيانة للمؤجر مع تحمل كافة نفقات أي إصلاح أو صيانة، إلا أنه بالرجوع إلى أحكام الاعتماد التجاري، فإن هذا الالتزام يقع على المستأجر التمويل ويتحمل هذا الأخير لوحده تبعة هلاك الأصل المؤجر.¹¹⁴

¹¹² مسيردي سيد أحمد، المرجع السابق، ص 102.

¹¹³ المادة 479 من الأمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

¹¹⁴ بن زيوش مبروك، "نطاق القواعد العامة على التزامات المستأجر في عقد الاعتماد التجاري"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 28، المجلد أ، كلية الحقوق، جامعة سطيف، 2007، ص 249.

نصت المادة 7/39 من الأمر رقم 09-96 المتعلق بالاعتماد التجاري على ذلك:

« الالتزام بالاعتناء بالأصل المؤجر والمحافظة عليه مثلها يفعلها رب الأسرة الحريص، وتحمل المسؤولية فيما يلحق الأصل المؤجر أثناء انتفاعه به من إتلاف أو هلاك غير ناتج عن استعمال الأصول وفق ما تم الاتفاق عليه في العقد.»¹¹⁵

أكدت هذه المادة على أن المستأجر التمويلي ملزم بالاعتناء بالأصل المؤجر والمحافظة عليه¹¹⁶، كما نجد أنه يتم النص عليه في عقود الاعتماد التجاري فيتبين ذلك من خلال المادة 2/5 من الملحق رقم 3 يتضمن عقد إجارة لأصول منقولة (اعتماد تجاري)، مصرف السلام الجزائر، أين تؤكد على أنه يقع على الطرف الثاني للعقد ألا وهو المستأجر التمويلي التزام القيام بكافة أعمال الصيانة للعين المؤجرة بصورة تحافظ عليه.¹¹⁷

وكذلك إشعار المؤجر التمويلي بكل خطر يمكن أن يواجهه الأصل المؤجر بما أنه صاحب الملكية، إضافة إلى ذلك أقرت المادة 33 من الأمر رقم 09-96 المتعلق بالاعتماد التجاري منح المؤجر التمويلي حق المعاينة¹¹⁸، بأن يسمح له المستأجر التمويلي بالالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة وإلحاق الضرر بها، حيث أجاز للمؤجر التمويلي استرداد أصوله وإمكانية طلب فسخ العقد نظرا لإلحاق الضرر بالأصول المؤجرة.

¹¹⁵ الأمر رقم 09-96 يتعلق بالاعتماد التجاري، المرجع السابق.

¹¹⁶ « Les obligation de l'entretien du matériel sont mise à la charge exclusive du locataire », voir : YUCEF DALI Samia, Opcit, P55

¹¹⁷ أنظر المادة 2/5 من الملحق رقم 3.

¹¹⁸ الأمر رقم 09-96 يتعلق بالاعتماد التجاري، المرجع السابق.

ثانيا: تحمل المستأجر التمويل المسؤولية المدنية

يتحمل المستأجر التمويل المسؤولية المدنية الناشئة عن الأضرار الناتجة عن المأجور الذي في حيازته، وهنا نميز بين تحمله المسؤولية في تهدم البناء (1)، وعن حراسة الأشياء (2).

1- مسؤولية المستأجر التمويل في حالة تهدم البناء :

أقرت القواعد العامة بمسؤولية مالك البناء عند تدمره جزئيا أو كليا، أي أنه عاجل المشرع الجزائري في القانون المدني المسؤولية الناشئة عن الأضرار التي يحدثها تهدم البناء إذا تضمن مالك البناء الضرر الذي يحدثه تهدم هذا البناء للغير ولا يعفى من هذا الضمان إلا إذا أثبت عدم تقصيره¹¹⁹، وهذا ما أكدته المادة 2/140 من القانون المدني.¹²⁰

إذا كان الأصل في تحمل المسؤولية المدنية عملا بالأحكام العامة واقع على مالك البناء، فإن الأمر ليس كذلك فيما يتعلق بالأحكام الخاصة بالاعتماد الإيجاري، أين تقع المسؤولية المدنية على المستأجر التمويل¹²¹، بحيث أصبح ملزم بها وعليه تحمل أية مسؤولية متصلة بالأصل المؤجر، وكل هذا عائد إلى إعفاء المؤجر التمويل نفسه من جميع الالتزامات العقدية ونقلها إلى المستأجر التمويل¹²²، فهذا بمثابة أمر مولد للنزاعات في عقد الاعتماد الإيجاري، ففي حال اخلال المستأجر التمويل بالالتزام بالمسؤولية المدنية أجاز للمؤجر التمويل طلب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري.

¹¹⁹ مسيردي سيد أحمد ، المرجع السابق، ص 115.

¹²⁰ أنظر المادة 140 من الأمر رقم 75- 58 يتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

¹²¹ أنظر المادة 13 من الملحق 2 .

¹²² « la société de leasing peut s'exonérer de toutes les obligations que le droit commun la location met à charge du bailleur », voir: BRUYNS Francois ' La location-Financement Ou Leasing Mobilier, Maison Larcier, Belgique, 2008, p 54.

2- مسؤولية المستأجر التمويلي عن حراسة الأشياء المنقولة:

جاء في نص المادة 138 من القانون المدني ما يلي : « كل من تولى حراسة شيء وكانت له قدرة الاستعمال والتسيير والرقابة يعتبر مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه ذلك الشيء...»¹²³

أكدت نص المادة أن المسؤولية المدنية الناشئة عن الأضرار التي يسببها الأموال المؤجرة تقع على مستغلها ألا وهو المستأجر بما أنه بمثابة مالك فعلي، وهذا الأخير تحت تصرفه، فيقع عليه عبء الحراسة والمسؤولية المدنية عن أي ضرر قد يلحق بذلك الأصل.

إذا طبقنا هذا في مجال الاعتماد الإيجاري نجد أن الأحكام المتعلقة بهذا العقد اعتبرت المستأجر التمويلي حارساً للأصل المؤجر فهو مسؤولاً عن الأضرار التي تلحق المال المأجور، وإزاء ذلك تتضمن عقود الاعتماد الإيجاري شرطاً صريحاً يعفيها من أية مسؤولية مدنية ناشئة عن أي ضرر يلحق الأصل أو جزء منه، بالمقابل تلزم المستفيد بتأمين المسؤولية المدنية على نفقته الخاصة في حال وجود أضرار مادية أو جسدية سببها العقار أو المنقول لمستخدميه أو الغير.¹²⁴

بالإضافة إلى ذلك، يجب القول أن مسؤولية المستأجر تقوم على أساس الخطأ المفترض، حيث يكفي لإثبات الضرر الذي أصيب المتضرر جراء هذه الأشياء لتقوم مسؤولية الحارس

لا يمكن للمستأجر إثبات عكس ذلك ولا دفع مسؤوليته، إلا في حال ما إذا أثبت أن الضرر حدث بسبب لم يكن يتوقعه مثل الحالات الطارئة.¹²⁵

¹²³ المادة 138 من الأمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

¹²⁴ مسيردي ¹²⁴ سيد أحمد، المرجع السابق، ص 118.

¹²⁵ حوالمف عبد الصمد، المرجع السابق، ص 111.

الفرع الثاني

هلاك الأصل المؤجر على يد المستأجر التمويلي

إن الحديث عن هلاك المأجور في عقد الاعتماد الإيجاري يقتضي بداية التعرض إلى المقصود بالهلاك (أولاً)، ثم نأتي لتحديد أنواعه (ثانياً).

أولاً: المقصود بالهلاك:

يقال هلاك الشيء هلاكاً، أي بمعنى نهاية مادته أو فناءه¹²⁶، يعرف على أنه تلف مال معين تلفاً كلياً أو جزئياً بسبب قوة قاهرة أو حادث مفاجئ، أو أن تحول القوة القاهرة دون الانتفاع بشيء معين كأن يعود عليه بفائدة فيفقد الشخص هذه المنفعة.¹²⁷

كأصل، يتحمل المؤجر تبعه هلاك المال المؤجر متى كان ذلك سبب لا دخل للمستأجر فيه، لكن يجوز للطرفين الاتفاق على تحمل المستأجر تبعه هلاك المال المؤجر.

بخلاف ما سبق، يتحمل المستأجر التمويلي طبقاً لما جاءت به أحكام عقد الاعتماد الإيجاري مسؤولية تبعه هلاك الأصل المؤجر ويبقى مسؤولاً عن جميع التزاماته التعاقدية تجاه المؤجر¹²⁸، وهذا ما أكدت عليه نص المادة 26 من الأمر رقم 96-09 يتعلق بالاعتماد الإيجاري والتي تنص على: « 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 المكتتبة ودون الحاجة إلى تفويض خاص لهذا الغرض.»¹²⁹

¹²⁶ GOYET Charles , Le Louage Et La Propriété à L'épreuve Du Crédit-Bail Et Du Bail Superficiaire, Librairie Générale De Droit Et De Jurisprudence, Strasbourg, 1983, P199.

¹²⁷ المعاينة محمد يحيى ، النظام القانوني للمخاطر التي يتعرض لها المأجور في عقد التأجير التمويلي، رسالة للحصول على درجة الماجستير ، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، د.ب.ن، 2012، ص 55.

¹²⁸ الشوابكة محمد عايد ، المرجع السابق، ص 164.

¹²⁹ أنظر المادة 26 من الأمر رقم 96-09 يتعلق بالاعتماد الإيجاري، المرجع السابق.

ثانياً: أنواع الهلاك

الهلاك إما أن يكون هلاكاً كلياً (1)، أي يزول المأجور من الوجود ولا يبقى منه شيء، وإما أن يكون هلاكاً جزئياً (2) .

1- الهلاك الكلي:

يعرف الهلاك الكلي على أنه زوال محل العقد من الوجود بجميع مقوماته الطبيعية¹³⁰، ويكون راجع إلى تدهم الدار، تلف سيارة أو سرقتها ويلحق به استفاء المنفعة لأسباب نظامية أو كونية أو غير ذلك.¹³¹

يجب في هذا الصدد التمييز بين هلاك المنقول وهلاك العقار، ففي حالة هلاك المنقول هلاكاً كلياً يفسخ عقد الاعتماد الإيجاري من تلقاء نفسه، إذ عند انفساخ العقد يفقد المستأجر التمويل التزام رد المنقول للمؤجر التمويلي وتُوفي شركة التأمين بمبلغ التعويض مباشرة إلى المؤجر التمويلي.¹³²

أما في حالة هلاك العقار هلاكاً كلياً يقع على عاتق المستفيد التزام بإعادة بناء العقار تحت مسؤوليته الكاملة مع تخصيص مبلغ التعويض الذي تدفعه شركة التأمين لتمويل إعادة البناء¹³³، فلا مجال لانفساخ عقد الاعتماد الإيجاري في هذه الحالة.¹³⁴

¹³⁰ يحي محمد المعاينة، المرجع السابق، ص 55.

¹³¹ الشبيلي يوسف بن عبد الله، التأجير التمويلي، دراسة فقهية مقارنة بمشروع نظام الإيجار التمويلي، مجلة الجمعية الفقهية السعودية، الرياض، 2011، ص 58.

¹³² دويدار هاني محمد، المرجع السابق، ص 420.

¹³³ « En application du droit commun de responsabilité le locataire qui commet une faute devra a la société de leasing des dommages et intérêts...» Voir: BRUYNS François , Opcit, p64.

¹³⁴ دويدار هاني محمد، المرجع السابق، ص 420 ، وكذلك أنظر المادة 9/7 من الملحق 1.

2- الهلاك الجزئي

في حالة الهلاك الجزئي لا مجال للتمييز بين المنقولات والعقارات إذ تتضمن عقود الاعتماد الإيجاري أحكاماً واحدة في هذا الصدد.¹³⁵

فعند ثبوت الهلاك الجزئي للأصل المؤجر يتعهد المستفيد محل عقد الاعتماد الإيجاري بإعادة المال المأجور إلى حالته الأولى قبل الهلاك وذلك على نفقته¹³⁶، فبناءً على الإيصالات التي تدل على إعادة الأصل إلى حالته الطبيعية يقوم المؤجر التمويلي برد النفقات التي أنفقها المستأجر التمويلي من مبلغ التعويض الذي تكون قد قبضته من شركة التأمين.¹³⁷

يجب الإشارة إلى أنه في حالة الهلاك الجزئي لا مجال لفسخ عقد الاعتماد الإيجاري مقارنة بما جاءت به أحكام هذا العقد فيما يخص للهلاك الكلي، بل يكفي المستأجر بإعادة الأصل إلى حالته الأولى مع حصول المستأجر التمويلي على التعويض من طرف المؤجر التمويلي والذي تقدمه شركة التأمين لهذا الأخير.

الفرع الثالث

التنازل عن العقد دون موافقة من المؤجر

أجازت القواعد العامة التنازل عن عقد الإيجار أو الإيجار من الباطل بشرط الاتفاق على ذلك، لكن لا يمكن التصور مثل هذه الأحكام في إطار قواعد عقد الاعتماد الإيجاري لخصوصيته وقيامه على الاعتبار الشخصي لطرفيه، فإن الأحكام الواردة فيه وضعت على عاتق المستأجر التمويلي الالتزام بالامتناع عن بعض التصرفات القانونية كالتنازل عن العقد وذلك دون موافقة صريحة من المؤجر التمويلي حتى لا تجبره التعامل مع المستأجر التمويلي الجديد الذي لم تختاره

¹³⁵ دويدار هاني محمد ، المرجع السابق ، ص 421.

¹³⁶ أنظر المادة 6/7 و المادة 7/7 من الملحق 1.

¹³⁷ بن الشيخ هشام ، المرجع السابق، ص 113.

ولو يوليه ثقته¹³⁸، فقد أشارت اتفاقية أوتاوا في موادها بخصوص هذا الشأن أين أدرجت إمكانية تنازل المستأجر التمويلي للغير عن استغلال الأصول لكن بشرط أن يبدي المؤجر التمويلي موافقته عن هذا التنازل.¹³⁹

نستخلص أنه في حال تنازل المستأجر التمويلي عن العقد وذلك دون علم المؤجر التمويلي وتقديم موافقته الصريحة عن ذلك ممكن أن يؤدي بالعقد إلى الفسخ لزوال الاعتبار الشخصي كون عقد الاعتماد التجاري يقوم على علاقة تمويلية في جوهره وهي علاقة مبنية على عنصر الثقة ويكون للشخص المستفيد اعتباره الجوهري بالنسبة إلى المؤجر التمويلي¹⁴⁰، كما يحق للمؤجر التمويلي مقاضاة المستأجر الأصلي عن طريق الدعوى المباشرة على المستأجر الثانوي أو المتنازل له مع بقاء حقه في مقاضاة المستأجر الأصلي.¹⁴¹

فصير عقد الاعتماد التجاري زواله بزوال الاعتبار الشخصي ووقوعه في طائلة البطلان.

المطلب الثاني

إخلال المستأجر التمويلي بالتزامه برد الأصل المؤجر

بمجرد انقضاء عقد الاعتماد التجاري يلتزم المستأجر التمويلي برد الأصول المؤجرة في حالة عدم إعماله لخيار التجديد أو الشراء، فإذا امتنع عن ذلك في المهلة المحددة في بنود العقد لزمه التعويض عن كل تأخير عما قد يصيب المؤجر التمويلي من عطل وضرر.

¹³⁸ أبو حصوة زياد، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، د.ط، الأردن، د.س.ن، ص 185.

¹³⁹ أنظر أحكام اتفاقية أوتاوا، المرجع السابق.

¹⁴⁰ دويدار هاني محمد، المرجع السابق، ص 484.

¹⁴¹ ناصيف الياس، المرجع السابق، ص 329.

إن تسليط الضوء على مدلول الاخلال بالتزام برد الأصول المؤجرة، يدفعنا إلى الوقوف عند مدلول هذا الالتزام (الفرع الأول)، ثم الخوض بعد ذلك في جزاءات الاخلال بهذا الالتزام (الفرع الثاني).

الفرع الأول

قواعد الالتزام برد الأصل

يتعين على المستأجر التمويلي إعادة الأصول المؤجرة وفقا لما نصت عليه أحكام هذا الالتزام وذلك بكيفية رد الأصل المؤجر (أولا)، حالة رد الأصل المؤجر (ثانيا)، وفي الزمان والمكان المحدد (ثالثا).

أولا : كيفية رد الأصل المؤجر

أن الطريقة التي يتم بها رد الأصول المؤجرة تشبه طريقة تسلمها، فيكون الرد بوضع الأصل تحت تصرف المؤجر.¹⁴²

أي أنه يتم رد الأصل المؤجر إلى المؤجر التمويلي عندما يكون المستأجر التمويلي قد حقق الغاية من عقد الاعتماد التجاري، فبمجرد تنفيذ المستأجر التمويلي برد الأصل المؤجر يكون قد وضعها تحت يد المؤجر التمويلي بحيث يمكن له حيازتها والانتفاع بها دون عائق، فيختلف الرد مع اختلاف طبيعة الأصل المؤجر، فإذا كان عقارا يتم رده عن طريق إخلائه وذلك دون الحاجة إلى تنبيه الإخلاء وهو ما نصت عليه المادة 44 من الأمر رقم 09-96 يتعلق بالاعتماد التجاري¹⁴³، أما إذا كان منقولاً يتم عن طريق المناولة اليدوية.

¹⁴² عيشوش صابر، انقضاء عقد الاعتماد التجاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأعمال، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، 2019، ص22.

¹⁴³ للتفصيل أكثر أنظر المادة 44 من الأمر رقم 09-96 يتعلق بالاعتماد التجاري، المرجع السابق.

فالمعمول به أنه يتم الرد عن طريق بنود محددة بين الطرفين في العقد عن طريق تعيين خبير لفحص الأصل محل العقد ثم تحرير محضر يتضمن استلام المؤجر التمويل للأصل في حالة حسنة.¹⁴⁴

ثانيا: حالة رد الأصل المؤجر

عند نهاية عقد الاعتماد التجاري يلتزم المستأجر التمويل برد الأصل المؤجر على حالة انتقال توافق أصل مماثل لعمره الاقتصادي، ولهذا نجد أن شركات الاعتماد التجاري تضع بند في العقد يتضمن شرط يلزم بمقتضاه المستأجر التمويل برد الأصول المؤجرة بالحالة المتبينة في محضر التسليم،¹⁴⁵ وهذا ما جاء في المادة 09 من اتفاقية أوتاوا والتي أكدت على أن المستأجر التمويل ملزم برد الأدوات إلى المؤجر التمويل في حالة جيدة وتحديدًا بالحالة التي تسلمها مع الأخذ بعين الاعتبار اهتلاك الأصول بسبب استعمالها.¹⁴⁶

بالتالي في حال ما إذا حصل هلاك أو تلف للأصل المؤجر عند رده، كان المستأجر التمويل مسؤولاً عن ذلك الهلاك، ولا يمكن أن يدفع المسؤولية عن نفسه إلا إذا أثبت أن التلف الحاصل كان سبب فعل المؤجر التمويل.

ثالثا: زمان ومكان رد الأصل المؤجر

يقع على المستأجر التمويل التزام برد الأصل المؤجر في المواعيد المتفق عليها فيكون اليوم الموالي لانتهاؤ مدة الإيجار المحددة في بنود العقد دون أي تأخير، فإذا صادف يوم الرد

¹⁴⁴ محمودي سماح، " خصوصية الأحكام القانونية المتعلقة بالاعتماد التجاري العقاري"، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 07، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بريسكة، الجزائر، 2022، ص 618.

¹⁴⁵ عيشوش صابر، المرجع السابق، ص 22.

¹⁴⁶ المادة 09 من اتفاقية أوتاوا، المرجع السابق.

إجازة رسمية امتد ميعاد الرد إلى اليوم الموالي للإجازة الرسمية مع تحمل المستأجر التمويل تكاليف رد الأصل المؤجر.¹⁴⁷

أما مكان رد الأصل المؤجر يتم في المكان الذي اتفق عليه أطراف العقد وهذا ما نصت عليه المادة 282 من القانون المدني الجزائري¹⁴⁸، فعملا بما جاءت به هذه المادة يكون رد الأصل المؤجر في المكان الذي عينه المتعاقدان للتسليم، ففي حال ما إذا لم يكن المؤجر التمويل في المكان المتفق عليه فيجب على المستأجر التمويل نقله في المكان المنصوص عليه في بنود العقد.

يجب الإشارة على أنه إذا كان الأصل المؤجر عقارا وجب رده في مكان تواجد العقار، أما إذا كان منقولاً وجب رده في المكان المحدد في بنود العقد، أما في حال عدم تعيين مكان الرد وجب رده في مكان تسليمه.

الفرع الثاني

الجزاء المترتبة عن عدم الالتزام برد الأصل

عند نهاية مدة عقد الاعتماد الإيجاري، يقع على المستأجر التزام رد الأصول المؤجرة وذلك في الحالة التي تسلمها عليها باستثناء ما أصيب العين المؤجرة من هلاك أو عطل لسبب لا يد للمستأجر التمويل فيه¹⁴⁹، ففي حال عدم مزاولته لخيار الشراء ولا خيار تجديد العقد التزم بالرد¹⁵⁰، فإذا امتنع من ذلك دون مبرر قانوني ثارت مسؤوليته القانونية.

فامتناع المستأجر التمويل عن رد العين المؤجرة يترتب عنه وقوعه فيما يسمى في التشريع الجزائري بجريمة خيانة الأمانة، فهذه الجريمة تعرف على أنها واقعة يرتكبها شخص بحيث

¹⁴⁷ حوالف عبد الصمد، المرجع السابق، ص 127.

¹⁴⁸ المادة 282 من القانون المدني، سابق الذكر والتي تنص على: « إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك...»

¹⁴⁹ مسيردي سيد أحمد، المرجع السابق، ص 127.

¹⁵⁰ المادة 16 من الأمر رقم 96-09 يتعلق بالاعتماد الإيجاري، المرجع السابق

يستلي على مال منقول بحوزه بناء على عقد وهذا بتحويله من حائز لحساب مالكة عن طريق خيانة الثقة¹⁵¹، وقد وردت جريمة خيانة الأمانة في المادة 376 من قانون العقوبات الجزائري أين عرفها وحدد مقدار العقوبة المقررة في حالة ثبوت جريمة خيانة الأمانة،¹⁵² فيحق للمؤجر التمويلي اللجوء الى المحكمة لرفع دعوى قضائية إلى قاضي الأمور المستعجلة وذلك بإتباعه جملة من الإجراءات¹⁵³ لإجبار المستفيد على رد أموال محل العقد.¹⁵⁴

تطبيقا لما جاءت به المادة 376 من قانون العقوبات الجزائري يعاقب على جنحة خيانة الأمانة بالحبس من 3 أشهر إلى 3 سنوات وبغرامة مالية من 20000 دج إلى 100000 دج، وهذا في حال عدم توفر أحد الظروف المشددة التي تتصل بالجريمة أو بالشخص المرتكب أو بصفة المجني عليه والتي ترفع من جسامة الفعل المرتكب مما يقضي بتشديد العقوبة على الجاني وقد حدد المشرع الجزائري بما يسمى بالظروف المشددة في المواد 378، 379، و382 من قانون العقوبات الجزائري.¹⁵⁵

¹⁵¹ تياب سمير ، جريمة خيانة الأمانة، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون جنائي للأعمال، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2014، ص 10.

¹⁵² الأمر رقم 66-156 ، مؤرخ 18 صفر عام 1386 الموافق ل 08 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات، ج ر ج ج، عدد 49 صادر في 21 صفر عام 1386 الموافق 11 جوان 1966، معدل و متمم،

¹⁵³ أنظر المواد 923 إلى 931 من القانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، معدل و متمم بموجب قانون رقم 22-13، مؤرخ في 12 يوليو سنة 2022، ج.ر.ج.ج.د.ش عدد 03.

¹⁵⁴ حوالف عبد الصمد، المرجع السابق، ص 127.

¹⁵⁵ أنظر المواد 378، 379 و 382 من الأمر رقم 66-156 يتعلق قانون العقوبات، المرجع السابق.

خلاصة الفصل

هناك نزاعات ذات طابع غير مالي تشمل الجانب العملي لعقد الاعتماد التجاري يمكن أن تكون محل خلافات يواجهها المؤجر والمستأجر التمويلي، فيبرز على وجه الخصوص من جهة في نزاعات خارجة عن إرادة المستأجر التمويلي فهي ترتبط به بشكل مباشر لكن خارجة عن إرادته وهي وفاة المستأجر التمويلي، إفلاسه أو تصفيته أين ينفرد بجزاءات خاصة بها، ثم إلى نزاعات ناتجة عن اخلال البائع بالتزام المطابقة وثبوت عيوب خفية أين يستوجب على المستأجر التمويلي الرجوع بشكل مباشر إلى البائع عن طريق إخطاره ومطالبة تصحيح الخطأ عن طريق الإصلاح أو الاستبدال.

من جهة أخرى نجد نزاعات ناتجة عن إخلال المستأجر التمويلي بالتزاماته التعاقدية المرتبطة بالعين المؤجرة والتي تبرز في الالتزام بالحفاظ على الأصل المؤجر عن طريق الالتزام بالصيانة، أين يترتب الاخلال به في إمكانية استرجاع المؤجر التمويلي للأصل المؤجر، ثم إلى التزام المستأجر التمويلي بالمسؤولية المدنية والتي تظهر في تحمله المسؤولية في حالة تهم البناء وحراسة للأشياء المنقولة، وتفاديه للهلاك بأنواعه الذي يمكن أن يؤدي للفسخ، مع استعماله للأصل بشكل شخصي أين لا يجوز التنازل عنه.

في نهاية العقد، وعند عدم مزاولة لخيار الشراء ولا التجديد يقع عليه التزام رد الأصل المؤجر باحترام القواعد الخاصة برد الأصل لتفادي الوقوع في جريمة خيانة الأمانة.

خامنه

من خلال ما ذكرناه، يتضح لنا جليا تنوع النزاعات التي قد تحدث أثناء تنفيذ عقد الاعتماد الإيجارين ففي هذا الشأن يختلف طبيعة النزاع الذي قد يثور في هذا النوع من العقود باختلاف مصدره ما إذا كان ماليا أو غير مالي.

تتعلق النزاعات المالية بأهم التزام واقع على المستأجر التمويلي والذي يبرز في الالتزام بدفع الأجرة، وهذا من منطلق أن هذه الأخيرة هي المصدر الجوهرية الذي يقف عليه تحقيق المؤجر التمويلي لهدفه من تمويل المشروع الاستثماري للمستأجر التمويلي والذي يبرز في تحقيق الأرباح، من ذلك اعترف المشرع للمؤجر التمويلي بمجموعة من الحقوق والضمانات لضمان حصول هذا الأخير على الأجرة من قبل المستأجر التمويلي والتي ترتبط ارتباطا وثيقا بدرجة خطورة الاخلال بهذا الالتزام، فقد يترتب عن مجرد الاخلال البسيط اتخاذ جملة من الاجراءات في مواجهة المستأجر التمويلي تمتد من الإعدار إلى الزامية دفع فوائد التأخير، كما قد يترتب عن الاخلال الجوهرية تولد حق الفسخ للمؤجر التمويلي مع طلب التعويض.

بمقابل ذلك تنوع النزاعات غير المالية هي الأخرى ما إذا كانت صادرة بإرادة المستأجر التمويلي أو دونها، حيث تتعلق الطائفة الأولى على وجه الخصوص بالعين المؤجرة في حد ذاتها والتي قد تأخذ صورة الاخلال بالالتزام المحافظة على العين المؤجرة كما قد تتخذ كذلك صورة الاخلال بالالتزام رد الأصل المؤجر عن انقضاء العقد، في حين تبرز الطائفة الثانية في تلك الخارجة عن نطاق إرادة المستأجر التمويلي والتي تبرز في تلك التي لها علاقة بزوال الاعتبار الشخصي من وفاة وتصفية وافلاس وتلك التي ليس لها علاقة بالاعتبار الشخصي لطلما أنها ترتبط بالطرف الثالث في عقد الاعتماد الإيجاري ألا وهو البائع وذلك حينما يخل هذا الأخير بالالتزام المطابقة وضمان العيوب الخفية، حيث نشير في هذا الشأن إلى تفاوت الجزاء الذي قد ينجر عن هذا النوع من النزاعات ما إذا كانت بإرادة المستأجر التمويلي أو دونها.

في هذا الصدد، يسمح تسليط الضوء على النزاعات التي قد تحدث أثناء تنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري بإثارة جملة من الثغرات القانونية لاسيما إغفال المشرع الجزائري عن توضيح أكثر ما جاء في المادة 20 من الأمر رقم 96-09 يتعلق بالاعتماد الإيجاري أين كيف عدم دفع قسط واحد من الأجرة بفسخا تعسفيا للعقد، فكان عليه تبيان الحالات التي يمكن أن يواجهها المؤجر التمويلي فيما يخص عدم دفع أقساط الأجرة، أين نكون أمام إخلالا بسيطا أو إخلالا جوهريا في الدفع مع تبيان الحالات التي تثبت الاخلال إما وقوع المستأجر التمويلي في الخلال البسيط أو الجوهري، مع ذكر الجزاءات المترتبة عن هذه الحالات، إلى جانب هذا، يجب الإشارة على أنه فيما يتعلق بالتزام مطابقة الأصل المؤجر فالمشرع غفل عن ذكر تعريف يشمل عدم المطابقة وحده مع ذكر الإجراءات التي يجب أن يتبناها المستأجر التمويلي في حالة مواجهته لهذه الحالة وكذا الجزاءات المترتبة عن ثبوت حالة عدم المطابقة، فاكتملى بذكر هذا العنصر مع العيوب الخفية مع العلم أن كل واحد منهم ينفرد بطبيعة خاصة به، فكان عليه الفصل في هذا الشأن.

على ضوء ما ذكر، نقترح التوصيات التالية:

الفصل أكثر في الجزاءات المترتبة عن إخلال المستأجر التمويلي عن دفع قسط واحد من الأجرة بالفصل بين التأخر عن الدفع مع الإمتناع عن الدفع وبيان كل الجزاءات الخاصة بكل حالة إخلال لوحدها، كذلك العمل على فصل العيوب الخفية عن الالتزام بالمطابقة عن طريق توضيح ما نعني بعدم الالتزام بالمطابقة والجزاءات المترتبة عن ثبوت وقوع البائع في هذه الحالة.

بصفة عامة، تدرج كل هذه التوصيات إلى توحيد الإطار القانوني الذي يحكم تنظيم

عقد الاعتماد الإيجاري بهدف تحقيق الأمن القانوني .

الملاحق

الملحق الأول

عقد اعتماد إيجاري مالي لأصل غير منقول
لدى مكتب الأستاذ /
الموقعة أدتساه
حضر

الشركة المسماة "ش.ذ.أ المغاربية للإيجار المالي الجزائر"
(Spa Maghreb Leasing Algérie)

شركة ذات أسهم بمجلس مديرين ومجلس مراقبة، برأسمال حالي قدره 5.000.000.000.00 دينار جزائري، يتمثل موضوعها في "مؤسسة قرض إيجار"، الكائن مقرها الاجتماعي بالمدينة (الجزائر العاصمة)، 31 نهج محمد بلقاسمي؛ المؤسسة لمدة تسعة وتسعين (99) سنة، بموجب عقد استئمه الأستاذ مخلوفي مصطفى موثق بتبليغ في الخامس عشر والتاسع والعشرين جانفي عام الفين وستة (15 و 2006.01.29)، مسجل بمقتضية التسجيل والطابع بتبليغ، بتاريخ الواحد والعشرين فيفري عام الفين وستة (2006.02.21).
- هذه الشركة تم اعتمادها "كشركة اعتماد إيجاري"، بموجب المقرر رقم 06-02 الصادر عن السيد محافظ بنك الجزائر، بتاريخ الحادي عشر مارس عام الفين وستة (2006.03.11) وهي مقيدة بالسجل التجاري المحلي لولاية الجزائر، بتاريخ 19/02/2020 (معدل)، تحت رقم 06 ب 0973294 - 00/16- ويتمثل رقم تعريفها الجبائي فسي : 000616097329491.

ما هو باسمها ولحسابها الخاص مقبول صراحة من طرف :
السيد/..... من جنسية جزائرية، المولود بـ..... في شهادة ميلاده رقم الساكن بـ..... الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم الصادرة عن بتاريخ بموجب قرار التعيين تحت رقم بتاريخ: MLA/DRH/..... 2021.

القائم في حق:
01 السيد/ سنوسي الأمين بن محمد، عضو مجلس المديرين، من جنسية جزائرية، المولود بالقية / الجزائر في الرابع أوت سنة ألف وتسعمائة و واحد و ثمانين، عدد 03543 شهادة ميلاده، الساكن بحي 179 مسكن عمارة ب رقم 20 أولاد فايت /
02 السيد/ مندي أحمد بن أحمد، عضو مجلس المديرين، من جنسية جزائرية، المولود بالجزائر الوسطي في العشرين أكتوبر سنة ألف وتسعمائة و ثلاثة و ثمانين، عدد 4239 شهادة ميلاده، الساكن بإقامة الصنوبر 78 مسكن عمارة ب رقم 55، جسر قسنطينة / الجزائر.
بصفتها عضوا مجلس مديرين ش.ذ.أ المغاربية للإيجار المالي الجزائر. بموجب الوكالة المبرورة لدى الأستاذ كحلة الناس الموقر بالجزائر الوسطي، بتاريخ 03/2021، فهران رقم 2021، والتي تبقى نسخة منها مرفقة بأصل هذا العقد. الذي صرح تحت مسؤوليته الكاملة بأن الوكالة مازالت سارية المفعول و لم يبلغ بأي عزل أو فسخ من الموكلين و أنهما على قيد الحياة. المسماة في صلب النص "المؤجر التمويلي". ممن جهة-.

المؤسسة ذات المسؤولية المحدودة المسماة "....."
المؤسسة بموجب عقد تأسيسي حرره الأستاذ/ الموقر بـ..... بتاريخ: و المنجل في أواته، أسس السيد/ م.ذ.م.م.، رأسمالها:، يتمثل موضوعها في: مقرها الاجتماعي: مدتها: سنة.
المقيدة بالسجل التجاري المحلي لولاية بتاريخ تحت رقم
الممثلة من طرف:
- السيد/..... مسير، الساكن المولود ولاية في شهادة ميلاده رقم الحامل لرخصة السياقة رقم الصادرة عن بلدية بتاريخ: الحاضر بمجلس هذا العقد.
المسمى في صلب النص المستأجر التمويلي من جهة ثانية

أنه يتعين بيان مسبقا ما يلي :
- اختار المستأجر التمويلي من أجل ممارسة نشاطه، العقار الوارد وصفه في المادة الأولى من الشروط الخاصة من هذا العقد، التمس من المؤجر التمويلي أن يكتسبه وأن يمنحه امتياز الانتفاع بها في إطار عقد اعتماد إيجاري عقاري يخضع للأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 يناير سنة 1996.
- اتفق طرفا هذا العقد صراحة على إخضاعه لمقتضيات البند 2 من المادة 2 للأمر المذكور أعلاه، وأن تدخل المؤجر التمويلي ينحصر في الجانب المالي للبحث، وأن هذا الأخير يحول لصالح المستأجر التمويلي كل الحقوق و الالتزامات، والمنافع والمساوي و كذا المخاطر المرتبطة بملكية الأصل الممول بموجب هذا العقد. لا يمكن فسخ

هذا العقد إلا باتفاق الطرفين وفي كل الأحوال، يحق للمؤجر التمويلي استرجاع نفقاته من رأس ماله وأنحصوله على مكافأة على الأموال المستثمرة من طرفه. _____
**بعد هذا العرض تم الاتفاق والتراضي بين الطرفين على إبرام هذا العقد الذي تم إخضاعه إلى أحكام الأمر رقم 96-09 المؤرخ في الموافق 10 يناير سنة 1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري ولأحكام القانون المدني المتعلقة بالإيجار ما لم تتعارض مع أحكام الأمر المذكور أعلاه ومع طبيعة عقد الاعتماد الإيجاري والذي يعتبر كعملية تمويل حسب المفهوم المحدد بمقتضى هذا الأمر، كما يخضع إلى الشروط العامة والشروط الخاصة الآتية التي تشكل فيما بينها وحدة لا تتجزأ. _____
عقد اعتماد إيجاري مالي لأصل غير منقول بحصل رقم
الشروط العامة:**

المادة 1 - تعيين العقار - الشراء -

1-1 اختار المستأجر التمويلي بكل حرية ودون أي تدخل من المؤجر التمويلي أخذاً بعين الاعتبار احتياجاته ومتطلباته لاسيما المتعلقة بالإستغلال، والجدي، والإنتاجية، والمردودية، العقار الوارد وصفه بالشروط الخاصة والبالغ الذي حدّد معه لاسيما الثمن، وكيفية الدفع وشروط التسليم، .. الخ، وطلب من المؤجر التمويلي اقتناؤه ليحيله إليه بموجب اعتماد إيجاري. وبالترتبة فإن المستأجر التمويلي يتحمل كلياً مسؤولية هذا الاختيار اتجاه المؤجر التمويلي. _____

1-2 اشترى المؤجر التمويلي والذي تم الاعتراف والتأكيد على حياده في الميدان التقني، العقار قصد تأجيره لصالح المستأجر التمويلي، وفق الشروط المحددة من طرفه والمشار إليها أدناه، وكذا كما هو ناتج وثابت بموجب عقد البيع. _____

المادة 2 - التزام المؤجر التمويلي بالتسليم - حيازة العقار - التنازل عن الرجوع ضد المؤجر التمويلي - دعوى ضد البائع التبعات

2-1 يقوم المستأجر التمويلي بموجب الوكالة الممنوحة له من المؤجر التمويلي بالالتزام بتحقيق نتيجة وليس التزاماً ببذل عناية وذلك باعتبار ما تمتع به من حرية وما مارسه من صلاحيات في اختيار العقار والبائع، بحيازة الأماكن ومع تحرير -- قصد معاينة حسن تنفيذ التزام التسليم الملقى على عاتق البائع المذكور، وبالتالي التزام المؤجر التمويلي بالتسليم -- محضراً حضورياً بتسليم المفاتيح ويشهد بموجبه أن العقار مطابق تماماً للوصف الوارد بعقد البيع، وبأنه حازه حيازة سليمة، فعلية غير منازعة عليها وأنه يمكن للمؤجر التمويلي، تبعاً لذلك، أن يدفع ثمنه للبائع. _____

2-2 إذا كان العقار، لأي سبب من الأسباب، غير مطابق للأوصاف أو المخططات التي تم ذكرها بعقد البيع، أو بها كلياً أو جزئياً عيوب في الصنع، أو نقائص أو شوائب ظاهرة ولو كانت غير مؤثرة على البنية ولا تحول دون التمتع بالعقار، أو كان هذا العقار مثلاً بحق ارتفاق أو بقرار إداري لم يتم التصريح به من طرف البائع، أو كان من شأنه أن يغير أو يفيد إمكانيات إستعماله، تهيئته أو قوامه، أو بحالة أعم إذا كان به خلل يضر أو من شأنه أن يضر، بصحة الأشخاص و/أو سلامتهم وأمنهم، أو بالبيئة أو بصلاحيته الذاتية أو أن يجعله غير صالح لما أعدد له، فإنه يتعين على المستأجر التمويلي، الذي يتصرف بصفة مزدوجة، بوصفه مستأجراً ووكيلاً للمؤجر مقيداً بالالتزام بتحقيق نتيجة، أن يعد حضورياً مع البائع محضر استكمال يذكر فيه بالتفصيل أسباب عدم الرضا، مع رفض حيازة العقار. _____

2-3 في حالة رفض البائع لذلك، يتعين على المستأجر التمويلي بصفته تلك وبوصفه وكيلاً للمؤجر التمويلي أن يحرر على نفقته الخاصة، محضر معاينة بواسطة محضر قضائي من اختياره، يثبت بموجبه النقائص، العيوب في الصنع والشوائب وغيرها من أوجه الخلل، يبلغه للبائع وللمؤجر التمويلي دون أجل، كل ذلك بغض النظر عن رفع الدعوى المستعجلة لتعيين خبير، والتي تكون على نفقته وحسابه، وذلك بموجب التوكيل في الخصام الممنوح له من طرف المؤجر التمويلي بمقتضى هذا العقد. _____

2-4 وعليه، تبعاً لذلك، يتمتع المستأجر التمويلي من استلام مفاتيح العقار وحيازة أي جزء منه، ولكنه يبقى مقيداً بشروط هذا العقد وخاصة بأحكامه المالية كالدفع المنتظم للإيجارات المسبقة وتغييرها من المبالغ التي حل أجل دفعها. _____

2-5 تبعاً لما تمتع به المستأجر التمويلي من حريات وامتيازات ومبادرات في اختيار العقار، ونتيجة للطبيعة المالية الجوهرية لبحة هذا العقد، ونظراً للحيد الذي لازمه المؤجر التمويلي أمام اختيارات المستأجر التمويلي التقنية وإمضائه محضر تسليم المفاتيح، فإنه لا يحق للمستأجر التمويلي من جهة، تأجيل دفع أو التوقف عن دفع الإيجارات أو التخفيض منها أو الاحتفاظ بها كلياً أو جزئياً، أو طلب فسخ هذا العقد، أو السعي إلى تحميل المؤجر التمويلي مسؤولية على عدم تنفيذ أو سوء تنفيذ التزامه بالتسليم، ومن تم مطالبته بأي تعويض نتيجة لذلك، ومن جهة أخرى، يصرح المستأجر التمويلي أنه يتخلى صراحة عن ممارسة أي طعن ضد المؤجر التمويلي. _____

واعتباراً لنفس الأسباب، يكون الأمر كذلك في أي حالة من الحالات المذكورة في المادة 2-3 أعلاه.

2-6 في المقابل يتمتع المستأجر التمويلي بصفة صريحة بنقل للضمانات التي تحصل عليها المشتري-المؤجر التمويلي- بناء على عقد البيع، من اشتراط في حق الغير، إذا تم النص عليه لفائدته بذلك العقد، من الوكالة الخاصة على الخصام الممنوحة له بموجب هذا العقد لمقاضاة البائع، على نفقته الخاصة، قصد فسخ عقد بيع العقار أو طلب تعديل ثمنه، نظراً لإخلال البائع بالتزامه بالتسليم. _____
 في حالة فسخ عقد البيع أو خفض ثمنه تطبق المادة 3-5 وما يليها المذكورة أسفله. _____

المادة 3 - التزام المؤجر التمويلي بالضمان - الإعفاء - التنازل عن الرجوع ضد المؤجر التمويلي - الدعاوى

ضد البائع - التبعات.

3-1 نتيجة لما تمتع به المستأجر التمويلي من حريات وما اتخذته من مبادرات وما بإشره من صلاحيات ونظرا للحيد الذي لازمه المؤجر التمويلي في الميدان التقني، وعند إمضاء محضر تسليم المفاتيح والطبيعة المالية البحتة للعملية موضوع هذا العقد، وتطبيقا للمادة 38 من الأمر المتعلق بالاعتماد الإيجاري، فإن المستأجر التمويلي يعني صراحة وبصفة لا رجعة فيها المؤجر التمويلي من التزامه بالضمان والتبعية، من كل مسؤولية في حالة عيوب أو نقائص أو شوائب أو خلل وغير ذلك من أوجه العيب التي تحول دون استغلال العقار كليا أو جزئيا و الانتفاع به.

3-2 لنفس الأسباب المذكورة أعلاه، يصرح المستأجر التمويلي عن التنازل و يتنازل صراحة دون قيد أو شرط عن الرجوع ضد المؤجر التمويلي بأي دعوى كانت لاسيما بإبطال أو فسخ عقد الاعتماد الإيجاري، وذلك مهما كانت عواقب الضرر اللاحقة به.

3-3 وكذلك ونفس الأسباب المذكورة أعلاه، يتمتع المستأجر التمويلي، وعند الاقتضاء يتخلى، عن التمسك بعدم تنفيذ واجب التسليم، فصد رفض دفع الإيجارات في أجلها بالكامل أو تأجيل دفعها، أو خفض من مقدارها أو المطالبة قضائيا بتخفيض بدل الإيجار، كل ذلك بغض النظر عما إذا كان المؤجر التمويلي أو هو نفسه رفع دعوى إبطال أو بطلان عقد البيع أو فسخه أو خفض من ثمن البيع.

3-4 يتمتع المستأجر التمويلي بالإحالة له لكل الضمانات الناجمة عن عقد البيع والتي استفاد منها المشتري- المؤجر التمويلي، كما ينتفع من اشتراط في حق الغير، إذا تم النص عليه بعقد البيع لصالحه، وذلك قصد إلزام البائع على التنفيذ السليم للعقد، على نفقته وحسابه الخاص.

غير أنه في حالة العيوب العيوب في الصنع أو نقائص أو شوائب أو خلل وغير ذلك من أوجه العيب، يتمتع المستأجر التمويلي بوكالة على الخصام ممنوحة له من المؤجر التمويلي بموجب هذا العقد للتقيام على نفقته بكل دعوى ترمي إلى إبطال أو فسخ عقد البيع أو تعديل الثمن وذلك في أقرب الأجل.

3-5 في حالة تخفيض ثمن البيع، تتم مراجعة القاعدة الإيجارية المحددة بهذا العقد وتصح بدلات الإيجار نتيجة ذلك ونفس النسبة وهذا ابتداء من تاريخ دفع الثمن للبائع، ولا ينتفع المستأجر التمويلي بهذه الإمكانية إلا بعد القبض الفعلي للفارق المستحق للمؤجر التمويلي من طرف البائع، ويتم إحالة هذا الفارق إلى ألساط الإيجار القريبة ولا يترتب عن هذا الفارق أية فائدة. ويخصم منه كل المصاريف الناجمة عن هذا التصحيح بما فيها المصاريف القضائية والأتعاب المبدولة من طرف كل متدخل.

3-6 في حالة فسخ عقد البيع بالتراضي أو بموجب حكم قضائي نهائي أو قابل للاستئناف مصحوب بالتنفيذ المعجل، يفسخ عقد الاعتماد الإيجاري بقوة القانون، انطلاقا من تاريخ الفسخ القضائي لعقد البيع، غير أن المستأجر التمويلي يلتزم بـ:

- إخلاء العقار أو القيام بإخلائه من أي شاغل بأذنه وهذا دون مهلة، مع إرجاع المفاتيح للبائع بعد القيام بإعداد باسمه وباسم المؤجر التمويلي، محضرا حضوري للأماكن، وإلا على البائع القيام بذلك، مع تعيين محضر قضائي من اختياره وعلى نفقته قصد القيام بالمهام المذكورة أعلاه، دون انتظار تعيينه قضائيا. — في هاته الحالة يتعين على المستأجر التمويلي إعلام المؤجر التمويلي بالدعوى المرفوعة، حتى يتسنى لهذا الأخير التدخل عند الاقتضاء في الدعوى أو فرض النزاع وديا.

- يدفع للمؤجر التمويلي عند أول طلب صادر منه ولو بموجب رسالة عادية، جزء من استنماره غير المحصل، مضاف إليه تعويض، وكذا كل المصاريف، الرسوم والأتعاب المبدولة.

3-7 في حالة وجود أي سبب شرعي، يمنع المستأجر التمويلي القيام بمقاضاة البائع أمام العدالة، كما هو مشار إليه بموجب المادة 3-4 وما يليها أعلاه، أو إذا تبين له أن مآل الدعوى هو الفشل، بسبب عدم فعالية قانونية لنقل الضمانات إليه أو لسبب خلو عقد البيع من الاشتراط الخاص في حق الغير أو لانعدام إمكانية قانونية تمكن من مقاضاة البائع، يتعين عليه وبدون أجل، بعد اتخاذ كل الوسائل التحفظية لحماية حقوق المؤجر التمويلي، إشعار هذا الأخير لتمكينه من مباشرة الدعوى أو التدخل في الدعوى المرفوعة منه. ولا يمكن للمستأجر التمويلي التذرع بهذه الوضعية لرفض دفع بدلات الإيجار وكل المبالغ الأخرى المستحقة في ذمته أو التأجيل بدفعها، أو تخفيض أو طلب -ولو قضائيا- تخفيض من قيمتها، أو طلب مهلة للتسديد، أو فسخ هذا العقد.

3-8 بالاتفاق الصريح، المستأجر التمويلي-نتيجة للحريات والمبادرات والامتيازات التي تمتع بها أو استفاد منها أو مارسها ونظرا إلى الحيد الذي لازمه المؤجر التمويلي في الميدان التقني- يصرح بأنه كفيل البائع اتجاه المشتري- المؤجر التمويلي، فيما يخص المبالغ أصولا كانت أو توابع و/أو مصاريف مستحقة في ذمة البائع اتجاه المؤجر التمويلي و الناجمة عن عملية الاعتماد الإيجاري موضوع هذا العقد، لا سيما فيما يخص عقد البيع، فسخه أو تعديل الثمن المتفق عليه. يكون الأمر كذلك بالأخص في حالة إعسار البائع أو إفلاسه.

يلتزم المستأجر التمويلي وبدون أجل، اكتتاب عقد كفالة وضمان، مع النص على التضامن مع البائع، التنازل عن الكفالة بعد التجريد، التحفظ، التجزئة.

3-9 تطبيقا لمقتضيات المادة 40 من الأمر المتعلق بالاعتماد الإيجاري، اتفق الطرفان على إعفاء المؤجر التمويلي من التزامه بالضمان بسبب ما يتعرض له المستأجر التمويلي من اضطرابات في الإيفاء لاسيما بفعل الجبران و/أو الغير. وعلى المستأجر التمويلي، عند الاقتضاء وعلى حسابه و نفقته، مقاضاتهم بموجب الوكالة الخاصة على الخصام الممنوحة له من طرف المؤجر التمويلي بمقتضى هذا العقد. — ونظرا للطبيعة المالية البحتة للعملية موضوع هذا العقد، فإن جميع الوكالات المنصوص عليها فيه تعطى مجانا اتجاه المستأجر- التمويلي-وكيل-.

المادة 4 - الالتزام بصيانة العقار:

4-1 لا يمكن للمستأجر التمويلي أن يستعمل العقار موضوع هذا العقد إلا حسب الاستعمال الذي أذن له، وفي كل الأحوال لممارسة النشاط الذي يدخل ضمن الموضوع الاجتماعي للمستأجر التمويلي باعتباره شخصاً معنوياً.

4-2 يتمتع المستأجر التمويلي ويمنع القيام بأي نشاط داخل العقار المؤجر، ما من شأنه أن يخل بالنظام العام والآداب العامة والأخلاق الحميدة، أو المس من هيكله أو النزل من هدوء الشاغلين أو الجيران أو يعكر عليهم أمنهم أو انتفاعهم السليم بما لديهم. وبصفة أخص يجب عليه، عدم إدخال أية مادة خطيرة أو مضرّة أو مخالفة للقوانين والتنظيم الساري به العمل، كما يجب عليه السهر على سلامة الأشخاص والممتلكات من كل ما يمكن أن ينتج بفعل العقار نفسه، أو عن استغلاله إياه، وكذا من فعل التجهيزات، التركيبات والمعدات التي يحتويه أو يتضمنه.

4-3 يلتزم المستأجر التمويلي بالمحافظة على العقار في حالة حسنة من حيث الصيانة والإصلاحات الإيجارية. ويصرح طبقاً لمقتضيات الأمر المتعلق بالاعتماد الإيجاري، بإعفاء المؤجر التمويلي من واجب الصيانة المتعلق بالعقار وبالتعبية يصرح أنه يتحمل وحده جميع المصاريف والنقائص الناتجة عن جميع الإصلاحات الواجبة، وبغيرها من الترميمات، التي تحمل عادة على المالك-المؤجر التمويلي، حتى ولو كانت تمس من هيكل العقار وكما يلتزم اتجاهه بعدم مطالبته خلال مدة الإيجار بالقيام بأي نوع من الأشغال وأعمال تهيئة أو الترميمات مهما كانت حتى التي استدعتها سلامة الأشخاص و/ أو الأملاك، أو التي تأمر بها السلطات الإدارية المؤهلة، أو الناجمة عن خلل، عيب في الصنع، ظاهراً كان أو خفياً، مقراً بذلك بالطبيعة المالية للبحثة للإيجار الراهن.

4-4 يلتزم المستأجر التمويلي باحترام هيكله وتهيئة العقار الهندسية ويمتنع من القيام بأي بناءات أو تغييرات، وبصفة عامة بأي أشغال هدم، حفر للجدران الأرضية، أو تجهيزات أو تجميلات أو تحسينات أو منشآت، كانت، بدون ترخيص صريح مسبق وكتابي من المؤجر التمويلي، والذي يحتفظ بحق مراقبة أي من الأشغال، بواسطة مهندس معماري، أو مكتب دراسات تقنية من اختياره، على أن تكون كل الاعتاب و المصاريف على عاتق المستأجر التمويلي.

4-5 يتحمل المستأجر التمويلي وحده كل المصاريف، والمسؤولية والمخاطر، الناجمة عن تلك الأشغال المنشآت و الأثاث المنبثقة عن هاته الأشغال تصبح بقوة القانون ملكاً للمؤجر التمويلي، دون أن يدفع أي تعويض أو يسد أي مصاريف، و هذا في حالة ما لم يمارس المستأجر التمويلي حق خيار بالشراء الذي يتمتع به، أو في حالة فسح لهذا العقد، باتفاق الطرفين.

والمؤجر التمويلي أيضاً التمتع بحق مطالبة المستأجر التمويلي بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه ولو تم إنجاز كل أو جزء من الأشغال أو الإضافات بترخيص منه أو بأمر من السلطات العمومية. ويتحمل المستأجر التمويلي وحده على نفقته و حسابيه كل المصاريف والمسؤوليات والمخاطر الناجمة عن هذه العملية.

4-6 يتحمل المستأجر التمويلي وحده مسؤولية كل الاشتراكات الخاصة بالماء، الغاز والكهرباء، وغير ذلك من الاشتراكات، كما يتحمل نفقاتها. يتعهد كذلك بحفظ الخطوط الهاتفية خلال كل مدة الإيجار، ويحرص على تسديد التكاليف أو الاشتراكات، الأتواى المتعلقة باستعمال الهاتف.

4-7 وبصفة عامة، يتمتع المستأجر التمويلي بالعقار المؤجر، وفقاً لما أذن له ويحافظ عليه محافظة رب الأسرة الحرص، محترماً في ذلك حقوق الغير، وصحتهم وأمنهم وسلامتهم المعنوية والبدنية، قواعد النظام العام والآداب العامة، وقوانين الشرطة، والمدينة، الأنظمة الخاصة بالملكية المشتركة، متحملاً حقوق الارتفاق المدينة المرتبطة بالعقار المؤجر، والتكاليف الناجمة عنها، غير أنه يستفيد من الارتفاقات الذائنة إن وجدت، محافظاً في كل الأحوال على مصلحة المؤجر التمويلي، بحكم إزدواجية دوره في المحافظة على حقوق ملكيته، ومسؤوليته المدنية و/أو الجزائية لملكية العقار.

4-8 في هذا الصدد، وللفرض المذكور أعلاه، يتمتع المؤجر التمويلي شخصياً، أو بواسطة مهندس معماري أو مكتب دراسة تقنية من اختياره، أو أي ممثل أو حتى وكيل شركات التأمين المتعاقد معها، بالقيام -مع لزوم إخطار المستأجر التمويلي 48 ساعة مسبقاً- بزيارة مراقبة للعقار موضوع هذا العقد، كما له إن اعتبر ذلك ضرورياً، أن يقوم بواسطة أي محضر قضائي بإعداد محضر معاينة، غير أنه يجب عليه إعلام المستأجر التمويلي بنتيجة تلك المعاينات في أقرب الأجل.

4-9 يجب على المستأجر التمويلي أن يسد كل الضرائب المباشرة و/ أو الغير المباشرة، مع تسديد مصاريف المدينة، الشرطة والتي يخضع لها عادة المستأجرون، وعليه أن يبرر ذلك للمؤجر التمويلي قصد تقادي إرجاعه في هذا الشأن.

يتحمل المستأجر التمويلي كذلك، الضرائب والرسوم العقارية و غيرها مهما كانت طبيعتها، التي يخضع أو سيخضع لها العقار، وكذا الرسوم البلدية، مصاريف المدينة و/ أو الدولة، وغيرها من الأداءات الخاضع لها أو التي سيخضع لها هذا العقار، وغيرها من الضرائب، الرسوم و الإتاوات التي ستضاف له، حتى ولو كانت هاته الأخيرة كلياً أو جزئياً مستحقة على عاتق المدين القانوني المؤجر التمويلي، كون أن العملية الحالية اعتماد إيجاري أين القاعدة الإيجارية لم تتضمن المصاريف المذكورة.

المادة 5 - امتياز المؤجر التمويلي - تجهيز الأماكن.

يجب على المستأجر التمويلي تجميع الأماكن المؤجرة، والاحتفاظ بها مجهزة خلال مدة الإيجار، محتوية لبضائع وأثاث ومآج منقول بالتوعية والقيمة التي تكفي لضمان تسديد في أي وقت، لكل بدلات الإيجار، التوافق، المصاريف وغيرها من المبالغ المستحقة للمؤجر التمويلي و/أو التي سيدفعها بعنوان هذا العقد.

المادة 6 - ضمان حق التصرف بدون منازع - الالتزام بعدم المنافسة : الإلغاء -
بما أن المؤجر التمويلي مؤسسة مالية متخصصة في نشاط الاعتماد الإيجاري، فإنه لا يمنح للمستأجر التمويلي أي ضمان حق التصرف دون منازع أو عدم المنافسة، وله كامل الحق في تأجير أي محل في أي مكان حتى ولو كان بجوار العقار موضوع هذا العقد- لممارسة أي نشاط ولو كان مماثلاً، مطابق، تكميلي أو منافس لنشاط المستأجر التمويلي، والذي لا يمكنه القيام بأي احتجاج و/أو رفض تنفيذ كل أو جزء من التزاماته التعاقدية، أو حتى رفع دعوى ضده، و/أو ضد زبونه و هذا قصد وقف أو منع المنافسة المزعومة، والتي تمس مصالحه.

المادة 7 - التأمين - تسوية الأضرار - تخصيص التعويضات.
7-1 ابتداء من تاريخ وضع العقار تحت التصرف، و بالتبعية مع تسليم المفاتيح، يعتبر و يبقى المستأجر التمويلي مسؤولاً إلى غاية نهاية العقد، وبالتالي مع إرجاع المفاتيح للمؤجر التمويلي، التعويض عن كل الأضرار التي لحقت بالعقار كليا أو جزئيا وعن كل الأضرار اللاحقة بممتلكات و/أو الغير بما فيهم أعوان المستأجر التمويلي، حتى وأن كان الضرر ناتجا عن عيب في البناء أو في تركيبته أو عن عيب في الإنجاز أو التجهيز، أو عن أي نوع من أنواع العيوب ولو كانت داخلية.

7-2 ونتيجة لذلك:
أ- يلتزم المستأجر التمويلي باكتتاب لدى مؤسسة تأمين معتمدة و بالاستظهار حالا للمؤجر التمويلي، عقد تأمين على الأضرار والكوارث الطبيعية، يغطي العقار وكل ما يتبعه من منشآت، تجهيزات منقولة كانت أو عقارية، باعتبار قيمتها في حالة جديدة، مع التخلي عن حق الرجوع إلى أي مخاطر من شأنها إلحاق ضرر بهم، وعلى وجه الخصوص: لا- على سبيل الذكر- ولا- الحضر، كالتحريك والصواعق، والأضرار الكهربائية، والأضرار الناجمة عن المياه.

ويلتزم بالإضافة إلى ذلك بإبرام عقد تأمين، بنفس الشروط المذكورة أعلاه، خاص بالمسؤولية المدنية العامة، يغطي مسؤوليته- أوسع مدى- باعتباره مستعملا للعقار من جهة، كما يجب أن يغطي نفس العقد، مسؤولية المؤجر التمويلي بصفته مالكا للعقار المذكورة من جهة أخرى.

ب- يلتزم المستأجر التمويلي بإبرام عقد تأمين يغطي المؤجر التمويلي ضد تبعات فسخ هذا الإيجار بقوة القانون، إثر هدم أو تلف أو تغيير كلي أو جزئي للعقار، بحيث يصبح غير صالح للاستعمال الذي أعد له، بحيث وبعض النظر عن حصول إحدى هاته الحوادث، وكذا الفسخ الناتج لهاته العلاقة التعاقدية، يمكن للمؤجر التمويلي استرجاع جزء من استثماره غير المحصل، مضاف إليه الربح المنتظر نيله، وكذا كل المصاريف، الرسوم والأتعاب المتولدة.

ت- يلتزم المستأجر التمويلي إضافة إلى ذلك بإبرام عقد تأمين، ضد أخطار فقدان الاستغلال والحرمان من الانتفاع بالعقار وعقد آخر خاص بخسارة بدلات الإيجار و/أو للإيجار المسبق لفترة لا يمكن أن تقل عن سنة، مع نص عقد التأمين على منح تلك المبالغ لفائدة المؤجر التمويلي وتنازل مؤسسة التأمين عن الرجوع عليه.

7-3 يجب على كل عقود التأمين أن:
- تتضمن بندا يتعلق بالتنازل عن الرجوع على المؤجر التمويلي سوى كان مؤمنا مشتركا أو مؤمنا إضافيا
- تنص على أن تكون القيمة المؤمنة مطابقة للكلفة الإجمالية لإعادة البناء- لاسيما بعناصره البنوية وهيكله الأساسية- كما لو كان جديدا بالنسبة إلى الكل أو للجزء المتضرر من العقار ؛
- تتضمن بدقة التزام شركة التأمين على عدم تغيير أي شرط من الشروط التي تنص عليها وثيقة أو وثائق التأمين، الامتناع عن إيقاف مفعول تلك الوثيقة أو الوثائق و/أو فسخها، دون إعلام المؤجر التمويلي قبل شهرين على الأقل من تاريخ دخول القرار المترقب حيز التنفيذ أو التغيير المقترح، وذلك بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول، أو تبليغ بواسطة محضر قضائي يوجه له بمفره الاجتماعي، وهذا حتى يتمكن من اتخاذ أي إجراء يقتضيه الوضع أو تقتضيه مصالحه.
- يتم النص على أن مؤسسة التأمين تتعهد بالدفع للمؤجر التمويلي دون سواه كل التعويضات عن الضرر، وفقدان للإيجارات و/أو مسبق الإيجار.

7-4 يلتزم المستأجر التمويلي جملة بما يلي:
- تسليم للمؤجر التمويلي في نفس اليوم الذي يتم فيه حيازة الأماكن وتسليم المفاتيح، شهادة التأمين المتضمنة للشروط المذكورة أعلاه، وبأن يسلم له خلال الشهرين المواليين، أصلا أو نسخة طبق الأصل لشهادة أو شهادات التأمين المكتتبه.

- مطالبة البائع بأن يسلمه الأصول أو صور طبق الأصل لشهادات التأمين التي تغطي مسؤولية القائم بالبناء، والمقاولين والمناولين، والمهندسين المعماريين ومكاتب الدراسات التقنية والمتدخلين في كل طور التصميم و/أو الإنجاز، وبناء كامل العقار أو جزء منه في أية مرحلة من مراحل التشييد.

7-5 في حالة حصول ضرر ما للعقار، يجب على المستأجر التمويلي إعلام المؤجر التمويلي فورا وذلك بأي وسيلة ويؤكد له هذا الإشعار بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالاستلام، كما يجب عليه أن يحافظ على حقوق المؤجر التمويلي لاسيما فيما يتعلق بتسديد التعويضات، بدلات الإيجار وغيرها من الأجور المسبقة مع تسليمها للمؤجر التمويلي دون سواه.

7-6 في حالة تلف جزئي للعقار، تخصص التعويضات التي يقبضها المؤجر التمويلي لإعادة بناء المجر أو المحدثات، والتجهيزات والمنتجات المتضررة، وعلى المستأجر التمويلي أن يدفع للمؤجر التمويلي، بالإضافة للزمانة لهذا الغرض وذلك عند أول طلب منه ولو كان ذلك بواسطة مراسلة عادية. ————
غير أنه من حق المستأجر التمويلي، عند كونه محترماً لكل التزاماته التعاقدية، لا سيما تلك المتعلقة بتسديد بدلات الإيجار أن يقترح على المؤجر التمويلي اقتناء العقار بكامله، مقابل دفع باقي الاستثمار غير المحصل، مضافاً إليه الربح المنتظر وكذا كل المصاريف، الرسوم، الأتعاب الناجمة، وبالتبعية الاستفادة كليا من التعويضات الممنوحة من طرف المؤمن، لكن بعد خصم المصاريف والتكاليف بما فيها الإدارية المتولدة عن تغطية الضرر والبيع المنبثق عن ذلك مع الإشارة إلى أن المقاصة في هذا الميدان تكون بقوة القانون. ————
7-7 التلّف الجزئي للأصل المؤجر لا يوقف تسديد بدلات الإيجار بكاملها وفي أوانها. ————
7-8 المؤجر التمويلي محق، في حالة عدم التأمين أو في حالة تأمين غير كاف أو محدود، باكتتاب على حساب المستأجر التمويلي، الذي سيدفع عند حلول الأجل، العلاوات المطابقة، كل عقد تأمين أصلي و/أو تكميلي، وهذا بعد طلب المستأجر التمويلي مسبقاً، القيام بالتأمين وذلك بعد انقضاء أجل ثمانية أيام من تاريخ توجيه له رسالة مضمونة الوصول مع الإشعار بالوصول، والتي بقيت دون رد. ————

لا يعفي الإنذار المذكور أعلاه المستأجر التمويلي من التزامه باكتتاب عقد تأمين، بحيث إذا حصلت، خلال الأجل المخصص لتسوية عملية التأمين، كارثة غير مؤمن عليها أو مؤمن عليها تأميناً غير كافياً بموجب عقد أو عقود تأمين المستأجر التمويلي، فإن هذا الأخير يتحمل المسؤولية الكاملة والمطلقة عما يترتب عن ذلك.
7-9 في حالة استحالة إعادة بناء الجزء المتضرر من العقار بسبب منع إداري أو رفض منح رخصة البناء، يكون للمستأجر التمويلي، إما إمكانية اقتراح اقتناء الجزء المتضرر وفقاً للشروط المحددة بالمادة 6-7 أعلاه، وإما فسخ هذا العقد من جانب واحد وفقاً للشروط المحددة بالمادة 11 أسفله والمتعلقة بالانسحاب المسبق للمستأجر التمويلي من العقد، وذلك بعد تسديد التعويضات المنصوص عليها في نفس المادة، وإما مواصلة إيجار الجزء غير المتضرر، وفي هذه الحالة تخفض بدلات الإيجار بصفة تناسبية مع التعويض المتحصل عليه.
وفي جميع الأحوال، يجب أن يتم إعلام المؤجر التمويلي كتابياً بقرار المستأجر التمويلي في أجل أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ حصول الكارثة أو من تاريخ القرار الإداري مع الإشارة إلى أن المستأجر التمويلي يبقى أثناء ذلك ملتزماً بالوفاء بكل التزاماته التعاقدية وخاصة تسديد كامل الإيجارات في مواعيدها. ————

المادة 8 - حماية حقوق ملكية المؤجر التمويلي - نزع الملكية - التسخير - الإيجار الفرعي. ————

8-1 بغض النظر على الطبيعة المالية البحتة لهذه العملية، وبعد و يبقى المؤجر التمويلي المالك الوحيد للعقار المؤجر، وبناء على ذلك فإن التنازل، الإعارة، التبادل والإيجار الفرعي ممنوع. ————
8-2 إلا أنه يمكن إيجار العقار فرعياً أو جزء منه من طرف المستأجر التمويلي، بشرط أن يخصص بها المؤجر التمويلي بموجب ترخيص صريح وكتابي وفي كل الأحوال بعد توفر كامل الشروط الآتية: ————
- أن يتقدم المستأجر التمويلي بطلب، مرفق بمشروع عقد الإيجار الفرعي وبكل الوثائق التي تساعد على تقييم المقررة المالية لطالب الإيجار الفرعي وتقدير مدى جديته. ————
- الإيجار الفرعي ليس من شأنه تغيير النظام الجبائي والقانوني للاعتماد الإيجاري الأصلي، كما هو محدد بموجب الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10/01/1996. ————
- أن يتمتع المستأجر الفرعي من القيام بتسديد مسبق لبدلات الإيجار للمستأجر الأصلي، حتى ولو كانت مطابقة لما هو متعارف عليه وتمت معاينتها بوثيقة ثابتة التاريخ. ————
- أن تكون مدة الإيجار الفرعي أدنى من مدة الإيجار الأصلي. ————
8-3 في حالة النزع الكلي لملكية العقار، يفسخ عقد الإيجار تلقائياً انطلاقاً من تاريخ تسليم المفاتيح للسلطة النازعة. غير أنه وبحكم الطبيعة المالية البحتة، يلتزم المستأجر التمويلي بمواصلة دفع للمؤجر التمويلي تعويضاً شهرياً، يساوي بدل الإيجار مضاف إليه الضريبة على القيمة المضافة. ————
8-4 إلا أنه، كل التعويضات الخاصة بنزع الملكية معفاة من الرسوم، والمقبوضة من طرف المالك - المؤجر التمويلي، مستدفع صافية بعد طرح جميع المصاريف، الضرائب وكذا تكاليف التسيير الإداري، بما في ذلك المصاريف القضائية، في حالة نزاع، بما فيها المصاريف التي لا يمكن استرجاعها نظراً لطبيعتها، وكذا أتعاب المحامين، وعموماً كل مصاريف أخرى الناجمة عن المحافظة وحماية حقوق المؤجر التمويلي. إلى المستأجر التمويلي، بعد استرجاع المؤجر التمويلي لجزء من استثماره غير المحصل وهامش الربح الذي كان من المفروض أن يتحقق لو تواصلت العملية الإيجارية. ————

8-5 في حالة نزع جزئي للعقار، يواصل المستأجر التمويلي يدفع بدل الإيجار بصفة منتظمة حتى يقع التحديد النهائي لتعويض نزع الملكية. وعندما يتمتع المستأجر التمويلي ابتداء من هذا التاريخ، بإمكانية اقتراح للمؤجر التمويلي اكتساب العقار، مخصص من الجزء المنتزع، مع دفع مبلغ يساوي الجزء المستثمر من طرف المؤجر التمويلي غير المحصل مضاف إليه الربح الذي كان من المفروض أن يتحقق لو تواصلت العملية الإيجارية و كل المصاريف، الرسوم و الأتعاب المبدولة، لكن مع الاستفادة من تعويض نزع الملكية، بعد خصم جميع الاقطاعات المفصلة في المادة 4-8 أعلاه، وإما له طلب مراجعة بدلات الإيجار، والقيمة المتبقية التي يجب دفعها عند مزاولة حق الخيار بالشراء بصفة متناسبة مع التعويض المتحصل عليه، مع المحافظة على الربح المنتظر الحصول عليه من طرف المؤجر التمويلي. ————

وفي كل الأحوال، يتمتع المستأجر التمويلي بحق الاحتجاج على تعويض نزاع الملكية المحدد، مع ممارسته عند الحاجة، كل طعن مخول قانوناً للمؤجر التمويلي، وهذا بموجب وكالة التقاضي المستندة إليه من طرفه بموجب هذا العقد.

يتمتع المستأجر التمويلي ويصرح بموجب هذا العقد أنه يتخلى نهائياً عن تحميل المؤجر التمويلي المسؤولية في خسارته لأحد عناصر محله التجاري نتيجة عملية نزاع الملكية، مع السعي شخصياً على تعويضه من طرف السلطة النازعة.

8-6 في حالة تسخير، يواصل الإيجار مجراه، بحيث يستمر المستأجر التمويلي بتسديد بدل الإيجار المستحق، على أن يقوم المؤجر التمويلي بدفع إليه تعويض التسخير صافية من جميع التكاليف، الرسوم والضرائب وكل المصاريف المنفقة، وهذا، بعد تسديد الأجر المستحق.

8-7 يجب على المستأجر التمويلي في كل الأحوال وخاصة في حالة التسخير أو نزاع الملكية، أن يدافع حقوق المؤجر التمويلي بصفته مالكا، الذي يعلمه فوراً بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإشعار بالتسليم، بأي اعتراض، تهديد و/أو مساس أو محاولة مساس لحقوقه فعلية كانت أو خيالية.

المادة 9 – التنازل عن كل أو جزء من العقار – وقف عقد الاعتماد الإيجاري.

9-1 يحق للمستأجر التمويلي التنازل عن حقه المتولد عن عقد الاعتماد الإيجاري ولو في شكل مساهمة في شركة.

9-2 إلا أن هذا التنازل يجب أن يكون مسبقاً بتوفر كل الشروط التالية:

- أن يكون المستأجر التمويلي منتظماً في تسديد بدل الإيجار أصلاً وتوابعه في مواعيدها، كذا في دفع كل التكاليف والمصاريف.

- أن لا يمس هذا التنازل بأي وجه من الوجوه من النظام القانوني و الجبائي لعملية الاعتماد الإيجاري.

- أن يحصل هذا التنازل على الموافقة المسبقة والصريحة من المؤجر التمويلي وذلك بعد إعلامه ومده بجميع الوثائق ومنها الكشوف المحاسبية، التي من شأنه تمكينه من الحكم على الإمكانات المالية للمترشح لعملية التنازل ودعوته بأن يكون طرفاً في عقد التنازل ثلاثون يوماً على الأقل قبل إبرامه.

9-3 يبقى المستأجر التمويلي المنتازل وكل المستأجرين المتنازلين ضامنين متضامنين دون إمكانية الاحتجاج إزاء المؤجر التمويلي بحق التحفظ، التجريد والقسمه فيما بينهم في تنفيذ كل الالتزامات المتولدة عن هذا العقد.

9-4 يحق للمؤجر التمويلي التنازل عن حقوقه المتولدة عن هذا العقد ولو في شكل مساهمة في شركة، و/أو لكل أو جزء من العقار، موضوع هذا العقد.

9-5 في كل الأحوال، يجب على المؤجر التمويلي إعلام المستأجر التمويلي كتابياً بقراره، والذي يعد و يظل خلال مدة الإيجار، ضامناً متضامناً مع المتنازل، والذي يلتزم بكل التزامات المحيل.

المادة 10- مدة الإيجار – القاعدة الإيجارية – بدلات الإيجار – التعديل – التقبيل – الغرامات التأخيرية والانتقالية.

10-1 مدة هذا الإيجار محددة وغير قابلة للإلغاء، يلتزم فيها المستأجر التمويلي بتنفيذها حتى انقضائه، إلا في حالة تطبيق المادة 11 أو 12 المتعلقة بفسخ العقد بمبادرة منه وخيار الشراء الممنوح لــــه.

وتنطلق هذه المدة اعتباراً من تاريخ إمضاء محضر حيازة الأمان وتسليم المفاتيح وتنتهي في التاريخ المتفق عليه بالشروط الخاصة.

10-2 تساوي القاعدة الإيجارية لهذا الاعتماد الإيجاري مبلغ استثمار المؤجر التمويلي كما هو مبين في الشروط الخاصة. ولا يتغير حتى ولو فاق ثمن العقار وما يحتويه من المنشآت والتهيئات التابعة له هذا المبلغ.

في هذه الحالة يتحمل المستأجر التمويلي الفارق، والذي يعتبر باتفاق صريح كنفقة على التهيئات التي تنطبق عليها مقتضيات المادة 4-5 المذكورة أعلاه.

10-3 استثمار المؤجر التمويلي المشار إليه بالمادة 10-2 أعلاه متفق خارج الرسوم.

10-4 يتم هذا الإيجار مقابل دفع أصلاً بدلات الإيجار مضاف إليها الرسوم المطابقة، وعند الاقتضاء أقساط التأمين المحددة بالشروط الخاصة.

10-5 كل تغيير بالزيادة أو بالنقصان في النسبة الحالية للرسوم، وكل رسوم جديدة خاصة بالإيجارات، تكون على عاتق المستأجر التمويلي ويقع عليه تسديدها مع بدلات الإيجار.

10-6 بدلات الإيجار أصلاً وتوابعها، محصلة حالاً دون اللزوم إلى المطالبة بها، يتم تحديدها ودفعها وفقاً للشروط وحسب الكيفية المشار إليها بالشروط الخاصة.

10-7 كل تأخير في دفع قسط إيجاري و/أو أحد توابعه ينجر عنه بقوة القانون مع مراعاة أحكام المادة 3-11 أدناه- إلى تحصيل غرامات تأخيرية والمحددة نسبتها بالشروط الخاصة، مضاف إليها كل النفقات المتولدة عن التذكير بحلول أجل التسديد.

10-8 على كل المبالغ المدفوعة مسبقاً على أساس و/أو بمناسبة شراء العقار بما في ذلك النفقات والرسوم، يتعين على المستأجر التمويلي دفع للمؤجر التمويلي غرامات انتقالية مضاف إليها الرسوم المطابقة، والمحتسبة نسبتها بالشروط الخاصة. هاته الغرامات حالة دون اللزوم إلى المطالبة بها.

10-9 بدلات الإيجار و القيمة المتبقية التي يجب دفعها عند مزاوله حق الخيار بالشراء والتعويضات، ويحكم الطبيعة المالية البحتة لهذا العقد ومدته، بدمجة في الشروط الخاصة مع تطبيق مؤشر التغيير والكيفية المحددين بالشروط الخاصة.

مؤشر التغيير المتضمن ضمن شروط الخاصة على أن تتم مراجعة المبالغ المذكورة أعلاه في تاريخ وجوب دفعها.

المادة 11 - فسخ عقد الإيجار الإيجاري بمبادرة المستأجر التمويلي.

11-1 يحق للمستأجر التمويلي فسخ هذا العقد بإرادته المنفردة مقابل الدفع الفعلي والإجمالي لكامل بدلات الإيجار المتبقية.

11-2 غير أن المستأجر التمويلي لا يمكنه ممارسة حق الفسخ المسبق للعقد إلا ابتداء من السنة الثالثة -التاريخ المرجعي يكون تاريخ أول إيجار- وفي كل الأحوال عند قيامه إجمالاً بما يلي:

- الوفاء بجميع التزاماته التعاقدية.
- إعلام المؤجر التمويلي بإقراره بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإشعار بالاستلام قبل ثلاثة أشهر على الأقل من التاريخ المحدد للفسخ.

- إرجاع للمؤجر التمويلي مقابل وصل، مفاتيح العقار موضوع هذا العقد وفي أحسن حال من حيث هيكله، وصيانتته وتشغيله مع مراعاة التآكل الناتج عن الاستعمال العادي.

حالما يتم الفسخ وبعد بيع العقار أو إيجاره من جديد، يدفع المؤجر التمويلي للمستأجر التمويلي -بعد خصم جزء من استثماره غير المحصل، وكذا الربح المتوقع حصوله، وجميع النفقات والأعباء المبذولة- ثمن التنازل الحاصل خارج الرسوم، أو بدلات الإيجار المقبوضة فعلاً خارج الرسوم، وفي كلتا الحالتين، بعد مضي خمسة عشرة يوماً من تاريخ الدفع.

11-3 باتفاق الطرفين الصريح، ليس على المؤجر التمويلي اتباع أي إجراء خاص فيما يتعلق بالبيع أو الإيجار الجديد وبالتالي فهو يتمتع بأوسع الحريات لتحديد لاسيما الثمن وشروط البيع، غير أنه يحق للمستأجر التمويلي، في أجل 15 يوماً من تاريخ الفسخ، أن يقترح على المؤجر التمويلي زبوناً جديداً ليحل محله. ويمكن للمؤجر التمويلي رفض هذا المستأجر الجديد لسبب محلل.

المادة 12 - الوعد بالبيع بالإرادة المنفردة - خيارات الشراء الانتقالية - القيمة المتبقية.

12-1 يعرض المؤجر التمويلي على المستأجر التمويلي -دون اللزام لهذا الأخير- بموجب هذا العقد ومن جانب واحد، شراء كل أو جزء من العقار في التاريخ وبالثمن المعبر عليه والقيمة المتبقية التي يجب دفعها عند مزولة حق الخيار بالشراء -الممكن تغييرها طبقاً للمادة 9-10 أعلاه- المتفق عليهما بالشروط الخاصة -

12-2 غير أنه لا يمكن للمستأجر التمويلي مزولة حق الخيار بالشراء المشار إليه في المادة 12-1 أعلاه إلا إذا نفذ جميع التزاماته التعاقدية من جهة، وأعلم المؤجر التمويلي بنيته في ذلك بموجب رسالة مضمونة الوصول مع الإشعار بالاستلام قبل 15 يوماً على الأقل قبل نهاية الإيجار الحالي من جهة أخرى، وأيضاً وجه له في نفس الوقت مع نفس الرسالة سنداً للدفع مدون به مبلغ القيمة المتبقية التي يجب دفعها عند مزولة حق الخيار بالشراء، عند حلول تاريخ البيع.

12-3 يتم البيع في تاريخ التسديد الفعلي للسند المذكور أعلاه. ويتعلق البيع بكل أو جزء من العقار موضوع هذا العقد في الحالة التي يكون عليها، دون أن يسوغ للمستأجر التمويلي -المشتري- مطالبة المؤجر التمويلي -البائع- بمسؤوليته بعدم احترام التزاماته، لاسيما المتعلقة بواجب التسليم أو الضمان.

12-4 في حالة الإخلال بشرط من الشروط المنصوص عليها بالمادة 12-2 أعلاه يبطل الوعد بالبيع بالإرادة المنفردة من المؤجر التمويلي، في هاته الحالة يتحتم على المستأجر التمويلي إرجاع العقار إلى المؤجر التمويلي بمجرد انتهاء مدة هذا العقد كما جاء بالمادة 13 أسفله.

12-5 إذا تعذر، لأي سبب غير متعلق بالمؤجر التمويلي مثل نزاع الملكية، أو ممارسة حق الشفعة...، غير ذلك من الأسباب الشرعية، فإنه لا يمكن للمستأجر التمويلي مزولة حق الخيار بالشراء الممنوح له، وعليه يصبح الخيار المذكور باطلاً من تاريخ ممارسته ولا يحق له أن يسعى بأي وجه من الوجوه إلى تحميل المؤجر التمويلي المسؤولية، كما لا يحق له الطعن في طبيعة هذا الإيجار أو في تنفيذه.

المادة 13 - انتهاء الإيجار - إرجاع العقار - تسليم المفاتيح - تعويضات الارتفاع.

13-1 في حالة عدم مزولة حق الخيار بالشراء الممنوح له، يجب على المستأجر التمويلي إخلاء الأماكن وإرجاع المفاتيح للمؤجر التمويلي في تاريخ انتهاء هذا الإيجار على أقصى تقدير.

13-2 ينتهي هذا الإيجار بحلول الأجل المحدد بالشروط الخاصة مع التزام المستأجر التمويلي، بالقيام بما هو منصوص عليه بالمادة 13-1 أعلاه، بإخلاء العقار من كل شاغل إياه ومن الأثاث والمكاتب...، وإرجاعه على أحسن حال من النظافة وأحسن مظهر وسلامة الهيكل وبعد إنجاز كل الإصلاحات والترميمات مع مراعاة التآكل الناتج عن الاستعمال العادي، كل ذلك سيتبنت ودياً بموجب محضر إرجاع مفاتيح أو بواسطة محضر قضائي معين قضائياً بناء على طلب الطرف الذي يهيمه التعجيل.

13-3 كل امتناع عن إرجاع العقار، يجر عنه القيام بدعوى مستعجلة للطرد على حساب المستأجر التمويلي، دون الإخلال بالدعوى الأصلية الأخرى التي يمكن للمؤجر التمويلي القيام بها للحصول على تعويضات.

13-4 على كل تأخير في الإرجاع ينتج عنه وجوباً، وعن كل يوم تأخير، دفع المستأجر التمويلي لتعويض احتلال الأماكن يساوي جزءاً واحداً من ثلاثين (1/30)، أو جزءاً واحداً من تسعين (1/90)، أو جزءاً واحداً من مائة وعشرين (1/120)، أو جزءاً واحداً من ثلاثمائة وستين (1/360) من آخر إيجار شهري أو ثلاثي أو سندي أو سنوي محاسب، دون الإخلال بإمكانية مطالبته بالتعويضات التي يمكن أن تحكم عليه، لمختلف الأسباب ومنها التدمير أو الإتلاف...، والذي يمكن أن تلحق العقار كلياً أو جزئياً ولو كان ذلك نتيجة أمر طارئ أو قوة قاهرة.

13-5 غير أنه بحق للمستأجر التمويلي أن يطالب من المؤجر التمويلي خلال الثلاثين يوما سابقة لتاريخ انتهاء العقد، إبرام عقد اعتماد إيجاري جديد لنفس العقار وبشروط جديدة يقع الاتفاق عليها. —————

المادة 14 - فسخ الإيجار - الشرط الجزائي - بطلان وعد البيع بالإرادة المنفردة. —————

14-1 باعتبار شخصية المستأجر التمويلي ذات اعتبار في عقد الاعتماد الإيجاري، فإنه يفسخ بقوة القانون، في حالة وفاة، إعسار المستأجر عن الوفاء أو إفلاسه أو توقيفه عن نشاطه أو التنازل عن محله التجاري.

14-2 كل تخفيض يمس من ضمانات المستأجر التمويلي أو إعسار ثابت، أو تقصير منه في حسن تنفيذ أي عقد اعتماد إيجاري آخر ممضى مع المؤجر التمويلي، والذي يعتبر بموجب العقد الحالي، جزءه لا يتجزأ منه، يخول للمؤجر التمويلي إذا رغب، فسخ هذا العقد ثمانية (08) أيام بعد تبليغ المستأجر التمويلي بالقرار الذي اتخذ.

14-3 في حالة عدم تسديد بدل إيجار واحد، أو كل أو بعض من توابعه، والتكاليف والمصاريف و/أو في حالة عدم تنفيذ أي التزام من الالتزامات الناجمة عن هذا العقد، يفسخ هذا الأخير بقوة القانون، إذا قرر ذلك المؤجر التمويلي، دون لزوم اللجوء إلى أي إجراء قضائي، وذلك بمضي خمسة عشرة (15) يوما من تاريخ توجيه إنذار للمستأجر التمويلي بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإشعار بالاستلام وبقيتها دون نتيجة، ويبقى المؤجر التمويلي يتمتع بحق فسخ العقد حتى بعد تلقيه عرضا من المستأجر التمويلي بالتسديد أو بالتنفيذ وحتى إذا ما تم فعلا التسديد أو التنفيذ بعد مدة الإمهال المحددة أعلاه. —————

14-4 في حالة اللجوء إلى تنفيذ الفسخ المذكور أعلاه يلتزم المستأجر التمويلي من الخروج من العقار وتسليم المفاتيح حالا للمؤجر التمويلي، مقابل وصل في ذلك، على أن تتم إقامة محضر معاينة حضوري كما جاء بالمادة 13-2 المذكورة أعلاه. وعند الاقتضاء، يتم طرد المستأجر التمويلي وفقا لما نص عليه المادة 13-3 أعلاه، دون الإخلال بتطبيق المادة 13-4 المتعلقة بتعويض احتلال الأسكن. —————

14-5 وفي نفس الحالة المذكورة أعلاه، فضلا عن دفع المصاريف الناجمة عن الفسخ، يجب على المستأجر التمويلي أن يدفع للمؤجر التمويلي فورا تعويضا عن الفسخ خارج الرسوم-مضاف إليها الرسم على القيمة المضافة المناسب-يساوي قيمة الأجر خارج الرسوم والسابقة على الفسخ مضاف إليها القيمة المتبقية التي يجب دفعها عند مزاوله حق الخيار بالشراء المحددة بالشروط الخاصة وجميع المصاريف والأتعاب بما فيها تلك التي لا تسترجع عادة. —————

بمجرد حصول الفسخ، وبيع العقار أو إعادة تأجيره، يدفع المؤجر التمويلي للمستأجر التمويلي- بعد خصم المبلغ المستثمر غير المحصل، كذا الربح الذي كان من المفروض أن يحققه المؤجر التمويلي وجميع المصاريف و الأتعاب المدفوعة من طرفه لغاية الفسخ والاسترجاع- خارج الرسوم ثمن الفسخ، أو الإيجارات خارج الرسوم، وفي كلتا الحالتين، خمسة عشرة (15) يوما من تاريخ الدفع. —————

14-6 باتفاق الطرفين الصريح، يعني المستأجر التمويلي المؤجر التمويلي من إتباع أي إجراء معين لبيع أو إيجار العقار المسترجع، كما يتمتع بالحرية التامة لتحديد لاسيما الثمن و شروط البيع، في المقابل يتمتع المستأجر التمويلي بإمكانية اقتراح خلال خمسة عشرة (15) يوما من تاريخ الفسخ، مشترطيا للعقار الذي يمكن أن يرفضه المؤجر التمويلي لأسباب مشروعة. —————

المادة 15 - إشهار عقد الاعتماد الإيجاري. —————

يخضع عقد الاعتماد الإيجاري العقاري لزوما للإشهار العقاري على مستوى المحافظة العقارية، المختصة إقليميا. ويكون هذا الإشهار على عاتق المستأجر التمويلي الذي يلتزم بالقيام به ويتحمل كل المصاريف المتولدة عنه. —————

المادة 16 - واجب الإعلام. —————

يلتزم المستأجر التمويلي بتوجيه للمؤجر التمويلي، سنة بعد سنة، في أجل ثلاثة أشهر من ختم كل السنة المالية، نسخة من موازناته وحسابات استغلاله. دون اعتبار هذا الالتزام تدخل من المؤجر التمويلي في تسيير المستأجر التمويلي، كما لا يمكن أن يكون سببا للتخلص من تنفيذ أو سوء تنفيذ أي التزام من التزاماته التعاقدية، أو لإعفائه من أية مسؤولية كانت. —————

المادة 17 - التضامن بين العقود. —————

في الحالة التي يكون فيها المستأجر التمويلي مرتبط مع المؤجر التمويلي بعدة عقود اعتماد إيجارية خصص أصولا منقولة أو عقارية يتم الإتفاق بين الطرفين، على عدم قابلية القسمة بين كل هاته العقود، بحيث أن فسخ أحد العقود، ينجر عنه، تلقائيا فسخ العقود الأخرى، إلا إذا ما قرر المؤجر التمويلي عكس ذلك. —————

المادة 18 - الضرائب - المصاريف والأتعاب. —————

18-1 كل الضرائب المباشرة وغير مباشرة المستحقة و/أو واجبة الدفع و المتعلقة بجييزة و/ أو استغلال لكل أو جزء من العقار المؤجر، تكون على عاتق المستأجر التمويلي دون سواء، الذي يلتزم بدفعها بغض النظر عن كون المالك المؤجر هو المدين قانونا. —————

18-2 كل المصاريف، الرسوم والتكاليف الأخرى من أتعاب وغيرها المترتبة عن هذا العقد تكون على عاتق المستأجر التمويلي دون سواء الذي يلتزم بدفعها ما لم يتم الإتفاق على خلاف ذلك. —————

المادة 19 - الموطن المختار - إسناد الجهة القضائية. —————

19-1 لتنفيذ هذا العقد، يجعل الطرفان كموطن مختار لهم مكاتبهم، في العنوان المذكور بهذا العقد، مقرهم الاجتماعي بالنسبة للأشخاص المعنوية. —————

الملاحق

19-2 كل النزاعات المتعلقة بتعمد، تأويل و/أو تنفيذ هذا العقد، وكل ما يترتب عن ذلك من نزاعات، تكون من اختصاص محكمة بئر مراد رايس، التي أسند لها للطرفان صراحة الاختصاص الإقليمي منها كدعوى أو الأطراف، وهذا ولو في حالة الطعن في الضامن أو تعدد المدعى عليهم.

الشروط الخاصة:

المادة 1- أصول العقار وأصل ملكيته

1- المعتبرين

وكما توجد هذه الأموال والحقوق العقارية وتمتد وتتبع وتشتمل خالياً، مع كل منافعها وممتلكاتها وتوزيعها، سوية كل الحقوق المرتبطة بها، من غير أي استثناء ولا تحفظ.

1-1- أصل الملكية (الأثر النسبي) - وإقامة الأثر النسبي المنصوص عليه بالمادة 88 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم 123-93 المؤرخ في 19 ماي 1993، تجدر الإشارة هنا إلى:

عقد "اكتساب الأموال والحقوق العقارية"، موضوع الاعتماد الإجاري الحالي، الذي تحققه، بشذوذاً المقاربية للإيجار المالي الجزائر الحاضرة من جهة، من عند:، الموثق الموقع أسفله، بنفس الاسم و"مطويات البائع" بموجب عقد يستلمه مكتب الاستعداد /، الموثق الموقع أسفله، بنفس تاريخ هذا اليوم، للتسجيل والشهر في نفس الوقت مع العقد الحالي (شهران).
ألت ملكية الأموال العقارية المعنية أعلاه للبائع (الوكالة العقارية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين لولاية سطيف) كما يلي:

1-3 يصرح المستأجر التمويلي أنه يعرف معرفة تامة العقار المذكور أعلاه، وأنه مطابق لاختياراته وحاجاته.

المادة 2 - ثمن العقار - القاعدة الإجارية للإيجار -

2-1 ثمن شراء العقار يقدر دينار جزائري

2-2 تتكون القاعدة الإجارية من ثمن شراء الأموال العقارية موضوع العقد الحالي و المقدره (الثنان رقما دج)

2-3 يتم تسديد ثمن البيع من المؤجر التمويلي عند التوقيع على عقد البيع و"تحرير محضر الحيازة وتسليم مفاتيح العقار" بين البائع والمستأجر التمويلي.

المادة 3 - تاريخ سريان الإيجار - مدة الإيجار - تسبيق على الإيجار - بدلات الإيجار - كيفية الدفع - الغرامات الانتقالية - الغرامات التأخيرية

3-1 يسري الإيجار اعتباراً من تاريخ من شهر تحرير محضر الحيازة وتسليم مفاتيح العقار و في أقصى أجل بتاريخ: 2021، هذا التاريخ يشكل نقطة انطلاق الإيجار.

3-2 كل مبلغ تم تسديده من طرف المؤجر التمويلي بعنوان عربون، أو تسبيق أو مصاريف، يتولد عنه بالنسبة للمستأجر التمويلي غرامات انتقالية و المشار إليها بموجب المادة 8-10 من الشروط العامة، و الذي يلتزم بالوفاء بها، عند أول طلب صادر عن المؤجر التمويلي ولو بمجرد رسالة عادية، هذا بنسبة 1 % ثابتة للشهر.

ويضاف إليها الضريبة على القيمة المضافة السارية المفعول.

3-3 مدة الإيجار الإجمالية تقدر شهراً، (كاملة ومتتابعة تسري ابتداء من 2021 مقابل الحصول على بدلات الإيجارات، الذي يقدر معدلها الإجمالي للشهر الأول بمبلغ قدره (..... دج)، بدون احتساب الرسوم، أما (.....) شهراً الباقية يكون المبلغ قدره (..... دج).

دون احتساب الرسوم مع إمكانية خيار الشراء لصالحه، تنفيذاً للوعد بالبيع من جانب واحد، حسب مفهوم المادة 08 من الأمر رقم 09-96 المؤرخ في 10 يناير 1996، المتعلق بالاعتماد الإجاري حيث حدد التاريخ الأقصى لتلبية في و يضاف إليه الضريبة على القيمة المضافة المطابقة.

بدلات الإيجار حالة وواجبة الدفع مسبقاً بتاريخ من كل شهر.

ويضاف إليه الضريبة على القيمة المضافة المطابقة.

يقدر بدل الإيجار الشهري ب:

جدول الأقساط (بالدينار الجزائري خارج الضريبة على القيمة المضافة)	
01 إيجار شهريا	دج:.....
..... إيجار شهريا	دج:.....

3-4 في حالة تأخير في تسديد بدل إيجار و/أو أي مبلغ آخر مستحق، وهذا بغض النظر عن كل دعوى يقوم بها المؤجر التمويلي، يتعين على المستأجر التمويلي دفع غرامة تأخيرية تحسب بنسبة: 1.75% ثابتة للشهر.

ويضاف إليها الضريبة على القيمة المضافة المطابقة.

المادة 4 - القيمة المتبقية التي يجب دفعها عند مزاولة حق الخيار بالشراء
حددت القيمة المتبقية الواجبة الدفع عند مزاولة حق الخيار بشراء العقار عند نهاية الإيجال بمبلغ قدره
دج (..... دينار جزائري - خارج الرسوم).

المادة 5 - التقييس
لا تنطبق مقتضيات المادة 9-10 من الشروط العامة على هذا العقد.
المادة 6 - الشروط المتعلقة
يخضع هذا الاعتماد الإيجاري إلى الشروط المتعلقة ذكرها، التي تضاف إلى الشروط المنصوص عليها
ضمن الشروط العامة، وهي:
تسليم سلسلة سندات للأمر مقبولة من طرف المستأجر التمويلي، لضمان كل المبالغ الناتجة عن تنفيذ وكذا عدم
تنفيذ بنود هذا العقد.
السندات يجب أن تكون مقيدة بكفالة تضامنية من طرف كل من:

701
المادة 7 - إعادة صب الرسوم على القيمة المضافة.
يصرح المستأجر التمويلي أنه تم إعلامه بأنه في حالة ما إذا قام المؤجر التمويلي باسترجاع الرسوم على القيمة
المضافة المتعلقة باقتناء العقار، محل هذا العقد، والتي لم يتم باحتسابها في القاعدة الإيجارية، فإن هذا العقار والذي
ستؤول ملكيته إليه، طبقا لمقتضيات المادة 11 من الشروط العامة، لا يمكنه التنازل عليه للغير إلا بعد فوات المدة
المتبقية من الخمس سنوات التي تحتسب من تاريخ شراء العقار من طرف المؤجر التمويلي.
وعليه، يتعهد المستأجر التمويلي في حالة التنازل عن حصته للعقار قبل انقضاء المدة المذكورة أعلاه، بدفع
للإدارة الجبائية، المتبقي من الرسم على القيمة المضافة المطابق.

المادة 8 - التمويل بواسطة اعتماد اجنبي.
في حالة ما إذا كان هذا العقد يندرج ضمن العقود التي تم تمويلها من اعتماد مسند من البنك الأوروبي
للاستثمار (BEI)، يتعهد المستأجر التمويلي بإنجاز مشروعه كما تم الاتفاق عليه؛ واستغلال العقار لغاية تحقيق
مشروعه دون سواه؛ والسماح للأشخاص المعيّنين من طرف المؤجر التمويلي والبنك الأوروبي للاستثمار،
مصحوبين عند الاقتضاء بممثلين لمجلس محاسبات المفوضية الأوروبية، بالقيام بتفقد الأماكن والمنشآت والأشغال
التابعة للمشروع، مع القيام بكل التسهيلات لهذا الغرض.
كما يصرح المستأجر التمويلي بأن هذا العقد لا ولن يولد لتحويل مصاريف تجارية خارقة للعادة.

المادة 9 - الإشهار - حقوق التسجيل - التسوية الجبائية
9-1 تطبيقا لأحكام المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-06 المؤرخ في 20.02.2006، المحدد لكيفيات
إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، يتم إشهار عقد الاعتماد الإيجاري بالمحافظة الجزائرية
بمسعى من الموثق الموقع أسفله، وذلك على نفقة المستأجر التمويلي دون سواه.
9-2 يتحمل المستأجر التمويلي وحده حقوق تسجيل هذا العقد وكذا جميع العقود المرتبطة به، والتي تشكل فيما
بينها كلا لا يتجزأ، تكون أيضا على عاتق المستأجر التمويلي الذي يلتزم بها.
9-3 يلتزم المستأجر التمويلي بتحمل جميع ما يتولد عن أية تسوية جبائية، تقوم به إدارة الضرائب والمتولدة عن
هذه العملية.

المادة 10- التأكيد على الطابع الاستثنائي لهذا الاعتماد الإيجاري - الصحة المطلقة للشروط المخالفة للقانون العام.

10-1 يؤكد أطراف هذا العقد على الطابع الاستثنائي لهذا الاعتماد الإيجاري، يصرحون بصلاحيته كل
الاستثناءات للقانون العام التي يتضمنها هذا العقد وذلك باعتبار أن هذه الاستثناءات يبررها أساسا ما مارسه
المستأجر التمويلي من حرية ومبادرات وصلاحيات في اختيار العقار وبيعته، وما لازمه المؤجر التمويلي من
حياد في الميدان التقني، وما يقتضيه الطابع المالي لهذه العملية والمنصوص عليه بالمادة الأولى من الأمر المتعلق
بالاعتماد الإيجاري.

10-2 على الرغم لما تنص عليه المادة 9-1 أعلاه، إذا تم إلغاء أي من البنود قضائيا، لتعارضها مع شرط قانوني
ملزم يترتب عنها البطلان، أو أي نتيجة قانونية مضررة بمصالح المؤجر التمويلي، فإن المستأجر التمويلي يتعهد
صراحة على تعويضه فورا، وذلك بارجاع الاستثمار المبذول مضاف إليه هامش الربح الذي كان سيحققه المؤجر
التمويلي من عملية الاعتماد الإيجاري، والتي اعتبرها المشرع "كنوع من التمويل".
التأمين ضد آثار الكوارث الطبيعية - تطبيقا للأمر رقم 12-03 المؤرخ في 26.08.2003، صرح الطرفان
أن الأموال والحقوق العقارية المعينة أعلاه مؤمن عليها ضد آثار الكوارث الطبيعية، لدى شركة بموجب
وثيقة تأمين مؤرخة في، تحت رقم، سارية المفعول من إلى غاية و
التي بقيت نسخة منها مرفقة بهذا العقد بعد التأشير عليها.

تصريح من أجل التسجيل - ولتحصيل حقوق التسجيل، يجدر التحديد هنا بأنه إعمالا بأحكام الأمر رقم 09-96
المؤرخ في الموافق 10 يناير سنة 1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، (انظر الجريدة الرسمية رقم 03 لسنة
1996) تكيف قانونا عمليات الاعتماد الإيجاري كعمليات فرض ومن ثم تخضع لرسم تسجيل ثابت.

إشهارا لما ذكر

- أعند، بناء على نموذج قدم للموثقة الموقع أسفله.
- بمكتب الموثقة الموقع أسفله.
- في سنة الفين و واحد و عشرين.
- يوم /

يختص حق تسجيل ثابت، ويقدم لتلقي هذه الإجراء التي مؤقتة التسجيل و تدبير
المنصوص عليه بالمادة 58 من قانون التسجيل.
ويؤدى حق الطابع لفائدة الخزينة، طبقاً للمادة 123 فقرة 02 من قانون التسجيل.
يعطى من رسم الشهر العقاري، إعمالاً بأحكام المادة 5-353 (ملغاة) من قانون التسجيل المعينة بموجب المادة
10 من قانون المالية لسنة 2004، التي تنص: _____
تتعلق من رسم الإشهار العقاري: _____
"6) العقود المتعلقة باقتناء العقارات المنجزة من قبل البنوك والمؤسسات المالية التي يحكمها "الأمر 11-03
المؤرخ في 26 أوت 2003 والمتعلق بالنقد والقرض، في إطار الإيجار "العقاري، أو أي قرض عقاري مشابه
موجه لتمويل الاستثمارات المنجزة من قبل المتعاملين "الاقتصاديين للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الفلاحي
أو لممارسة مهنة حسرة".
وبعد التلاوة بصوت مرتفع والتفسير وتبيان الآثار القانونية المترتبة على هذا العقد بالمكان الذي طلب منا تحرير
عقدنا، صرح الممثلان القانونيان للطرفين أنهما فهما مضمون العقد الحالي وأكدوا، تحت طائلة العقوبات المقررة
قانوناً، صدق وصحة محتواه، ثم وقعا مع الأيضا: الموثق. _____
الإمضاءات

يخضع لحق تسجيل ثابت ويقدم لتلقي هذا الإجراء إلى مفتشية التسجيل والطابع، خلال الأجل المنصوص عليه بالمادة 58 من قانون التسجيل. _____
ويؤدى حق الطابع لفائدة الخزينة، طبقاً للمادة 123 فقرة 02 من قانون التسجيل. _____
يعتفى من رسم الشهر العقاري، إعمالاً بأحكام المادة 5-353 (ملغاة) من قانون التسجيل المعدلة بموجب المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004، التي تنص: _____
تعفى من رسم الأشهر العقاري: _____
"6) العقود المتعلقة باقتناء العقارات المنجزة من قبل البنوك والمؤسسات المالية التي يحكمها "الأمر 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003 والمتعلق بالنقد والقرض، في إطار الإيجار "العقاري، أو أي قرض عقاري مشابه موجه لتمويل الاستثمارات المنجزة من قبل المتعاملين "الاقتصاديين للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الفلاحي أو لممارسة مهنة حسرة". _____
وبعد التلاوة بصوت مرتفع والتفسير وتبيان الآثار القانونية المترتبة على هذا العقد بالمكان الذي طلب منا تحرير عقدنا، صرح الممثلان القانونيان للطرفين أنهما فهما مضمون العقد الحالي وأكدا، تحت طائلة العقوبات المقررة قانوناً، صدق وصحة محتواه، ثم وقعا مع الأستشارة /، الموثق. _____
الإمضاءات

الملحق الثاني

2

فهرس : 2019/

التاريخ : 2019/03/

عقد بيع عقار في إطار عمليات الإعتماد الإجاري على العقار

أمامنا نحن الأستاذ لحضيري أمر موثق ببجاية، حي 120 مسكن عمارة ك1 رقم 01 حي صغير ببجاية، الموقع أدناه

حضر

المبـد :

البائع من جهة أولى

الذي صرح بموجب هذا العقد ملتزما بكافة الضمانات العادية والقانونية الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن أنه بـاع لفائدة

بنك الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط "CNEP" لولاية بجاية، الممثلة من طرف مديرية شبكة الإستغلال لبنك الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط لبجاية السيدة تمار فريزة بنت بلعيد القائمة بهذه الصفة بموجب وكالة تحويل الصلاحيات من السيد مطرف رشيد مدير عام لشركة المساهمة "الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بنك" المحررة أمام الأستاذة مطلاوي جبلي عائشة موققة بإقامة الصندوق رقم س 2 شارع ماكلي بن عكنون الجزائر بتاريخ 10 ديسمبر 2017، شركة مساهمة المنشئة بموجب عقد محرر أمام الأستاذ بوتـار خليفة موق 08 شارع أحمدـد المقراني الحراش ولاية الجزائر بتاريخ 27 جويلية 1997 مسجل بمفتشية التسجيل والطابع للحراش بتاريخ 30 جويلية 1997 والمعدل امام مديرية أمـلاك الدولة لولاية الجزائر تحت رقم 131 من سجل العقود الإدارية لسنة 2016 بتاريخ 25 ماي 2016 مسجل، الكائن مقرها الإجتماعي 61 شارع سويداني بوجمعة الشارقة ولاية الجزائر ذات راسمال قدره 46 000 000 000 دج ، والمقيدة بالسجل التجاري لولاية الجزائر (تعديل) تحت رقم 00 ب 16/00-001329 بتاريخ 20 أكتوبر 2013 ورقم التعريف الجبائي 000016001382940.

المشتري من جهة ثانية

وبمحضـر السيد : ، تاجر، من جنسية جزائرية، المولود ببجاية بتاريخ حسب نسخة من شهادة الميلاد رقم الساكن قرية لعزيب أومعمر بلدية بحاية والحامل لرخصة السياقة عدد الصادرة عن بلدية بجاية بتاريخ

المستفيد من الإعتمادي الإجاري

الحاضرة والقابلة بإسم الشركة العقار الأتي تعيينه :

التعـيين

1- ملكية مفرزة وخاصة لمحل تجاري ، يقع بالطابق الأرضي ضمن عمارة مشتركة تم إنجازـه في إطار الترقية العقارية، مشروع بالمكان المسمى عمارة أ تقدر مساحتها مع من الأجزاء المشتركة للعمارة، تحمل الحصـة رقم من الجدول الوصفي للتقسيم الذي تلقته الأستاذة مـقراوي نيسات موققة ببجاية بتاريخ والـمشهر نسخة منه الصفحة الأولى

لدى المحافظة العقارية لبحاية بتاريخ
بموجب عقد تلقته نفس الموثقة بتاريخ
رقم 2014 حجم 1851 رقم 59 من مجموعة ملكية رقم 11 قسم 27
أوت 2014 حجم 1851 رقم 59 من مجموعة ملكية رقم 11 قسم 27
2- ملكية مفرزة وخاصة لـــــــ ، يقع بالطابق تحت الأرضي ضمن عمارة مشتركة تم
إنجازه في إطار الترقية العقارية، مشروع
بالمكان المسمى حي طوبال "إقامة السهل" عمارة "أ" تقدر مساحتها
مع 1000/ من الأجزاء المشتركة، يحمل الحصة رقم
الوصفي للتقسيم المشار إليه أعلاه من مجموعة الملكية رقم
كما أن هذا العقار موجود وممتد ومتواصل مع ما يحتوي عليه من المنافع دون إستثناء ولا تحفظ وهو
معروف من المشترية أتم المعرفة الذي أقر أنه راه وعابنه لغرض هذا العقد. -----
أصل الملكية

إن العقار المعين أعلاه ملك للبائع السيد
مقراوي نيسات موثقة ببحاية بتاريخ
والموارث البطاقية لبحاية بتاريخ
لبحاية بتاريخ
حجم رقم
تأمين ضد الكوارث الطبيعية

إن البناية المذكورة أعلاه مؤمنة ضد الكوارث الطبيعية حسب شهادة التأمين المكتتبه لدى الشركة
الجزائرية للتأمينات AGA تحت رقم
لأحكام الأمر رقم 03-12 المؤرخ في 26 أوت عام 2003. -----
التكاليف والشروط

إن هذا البيع تم تحت الشروط والتكاليف القانونية العادية في مثل هذا الشأن وخاصة منها الأتي ذكرها
والتي يلتزم الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط بنك (المشترى) بتنفيذها والقيام بها وهي:-----
- تأخذ المشترية العقار المبيع على حالته الراهنة من غير الرجوع على البائع لأي سبب كان وخاصة
لرداءة البنائيات أو أخطاء في تحديد المشتملات أو المساحة أو إشتراك في حائط.-----
- تتحمل المشترية الارتفاقات السلبية الظاهرة والباطنة المستمرة وغير المستمرة، المترتبة أو التي يمكن
ترتيبها على العقار المبيع.-----
-ولها الحق في الاستفادة على مسؤولياتها من الارتفاقات الإيجابية، إن وجدت دون أن يمنح الشرط لأي
كان حقوقا أكثر مما يستحق بمقتضى سندات صحيحة أم تسقط بالتقادم أو بقانون الشهر العقاري، وفي
هذا الصدد أقر البائع أنه لا علم له بإرتفاقات أخرى تكون قد ترتبت على هذا العقار وأنه شخصيا لم
يمنح أي إرتفاق ولم يسمح لأحد باكتسابها.-----
-يسدد المستفيد من التمويل السيد تكاميرة حمزة جميع المساهمات، الأتاوات ، الضرائب ، الإشتراكات و
التكاليف الأخرى كيفما كانت المترتبة أو التي ترتب على العقار-----
-وأخيرا يؤدي المستفيد جميع المصاريف الحقوق و أتعاب التوثيق الواجبة على هذا العقد وتوابعه
القانونية والعادية المترتبة على المشترى -----

- وقد صرح السيد تكاميرة حمزة المستفيد من التمويل أنه قد اعفى المشتري الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط لجمالية من كافة هذه التكاليف و الشروط بموجب عقد الإعتقاد الإجاري على العقار المبرم بين الطرفين طول مدة هذا العقد

الملكية والاستغلال

يصبح المشتري بنك الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط مالك للعقار المبيع حاليا ابتداء من هذا اليوم بالحيازة الحقيقية والفعلية من أجل إستثماره في عمليات الإعتقاد الإجاري في إطار أحكام الأمر رقم : 96-09 المؤرخ في 10/01/1996 المتعلق بالإعتقاد الإجاري، وذلك لفائدة المستفيد السيد وفقا لعقد الإعتقاد الإجاري المودع لدى مكتب الأستاذ الموقع أثناءه بتاريخ و يسجل مع أو قبل هذا العقد.

التمن

تم هذا البيع بعد الإيجاب والقبول على الثمن رئيسي المنفق عليه بمبلغ قدره (دج) ومبلغ قدره دج و يتمثل مصاريف التسجيل والطابع ومبلغ قدره دج دون رسم على القيمة المضافة و دج أتعاب موثق.

والكل سنده بنك الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بموجب صك رقم بتاريخ محرر لأمر الموثق الموقع أسفله الذي سوف يودع بحساب المكتب كما هو ثابت من دفاتير محاسبته ليستلمه البائع فور إتمام إجراءات توقيع العقد من الطرفين دون الإخلال بالإجراءات الخاصة بإيداع نصف (2/1) من ثمن البيع لدى الخزينة العمومية طبقا لقانون المالية الجاري به العمل.-----
تحديد المستفيد السيد من التمويل وشروط انجاز عملية الإعتقاد الإجاري لأصول غير المنقولة :

- 1 - بموجب عقد الإعتقاد الإجاري على عقار المعين أعلاه المبرم بين بنك الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط فرع بجاية الممثل من طرف مديرها السيد تمار فريزة والسيد تكاميرة حمزة
- 2- حددت مدة عقد الإعتقاد الإجاري على العقار () سنوات تسري إبتداءا من تاريخ تفعيل التمويل
- 3- تم تحديد تسبيقات المستفيد على الإيجار بمبلغ قدره (دج)
- 4- حدد مبلغ الإجمالي للإيجارات خارج الضرائب والرسوم والنزاه المستفيد بتزويد حسابه بصفة دورية و منتظمة بمبالغ الإيجارات المستحقة طيلة فترة الإيجار و حدد مبلغ الإيجار الشهري بمبلغ مقداره (دج) بدون إحتساب كل من الضرائب و الرسوم .
- 5- يتم نقل ملكية العقار للعميل عند إنتهاء العقد الحالي بشرط تنفيذ كل الإلتزامات المنصوص عليها في هذا العقد و خصوصا دفع جميع أقساط بدل الإيجار المذكور في المادة 14 من عقد الإعتقاد الإجاري على العقار، ويتم بيع العقار بدون أي ضمان من البنك ويتحمل السيد تكاميرة حمزة المستفيد كل المصاريف والحقوق والضرائب المتعلقة ببيع العقار.
- 6- يتم رفع المستأجر خيار لشراء العقار عند إنتهاء مدة الإيجار بعد وفائه لجميع أقساط بدل الإيجار ودفعه مبلغ (دج) خارج الرسوم الذي يمثل مبلغ القيمة المتبقية.

7- إكتتاب لصالح المشترية كل تأمين منصوص عليه في القوانين السارية المفعول الخاصة بالتأمينات .

الإشهار العقاري

ستشهر نسخة من هذا العقد لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، بسعي من الموثق الممضي أسفله فان ظهر عند إتمام هذا الإجراء أن المبيع متقل برهون أو امتيازات أو أية تأمينات عينية أخرى فانه يتعين على البائع الحصول على شهادة فك الرهون وشطب الامتيازات والتأمينات الأخرى وعلى نفقته الخاصة خلال شهر من إشعاره بذلك في موطنه المختار المذكور أعلاه.

وبموجب المادة 353-4 الفقرة الثالثة من قانون التسجيل المعدل طبقاً للمادة 58 من الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 30/12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 فإن الإقتناءات العقارية التي تقوم بها المؤسسات المالية المسيرة بالقانون رقم: 03-11 المؤرخ في 26/08/2003 المتضمن قانون النقد والقرض المعدل والمتمم، في إطار عمليات القرض الإجباري معفاة من الرسم على الشهر العقاري.

وأخيراً صرح الطرفان بأنهما يفوضان الموثق الممضي أسفله للقيام بتصحيح كل خطأ مادي يتطلبه إجراء شهر العقد وسحب كل دفتر عقاري.

التصريح بالحالة المدنية وغيرها

صرح الطرفان، وخاصة البائع، تحت طائلة العقوبات القانونية، جازمين أنهما جزائرياً الجنسية وأنهما ليسا في حالة حجر، إفلاس، تسوية ودية مصادق عليهما كما انهما غير متبوعين أو محتمل أن يمس بأحكام النصوص القانونية الجاري بها العمل بتهمة التعدي على التراب الوطني.

وأن العقار المباع صافي وخالي من أي دين مهما كانت طبيعته، كما أضاف أخيراً بأنه لم تتلق أية عقوبات تنقص أهليتها المدنية أو التي تمس بحقوقها الوطنية.

الموطن

من أجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه العادية والقانونية اختار الأطراف موطننا

بالنسبة للبائع:

أما بالنسبة للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط كاتنة ببجاية

قراءة القوانين الجبائية والتأكدات

قبل إنهاء العقد قرأت الموثقة الممضية أسفله على الأطراف الحاضرين والمعترفين بذلك أحكام المواد : 113، 118، 119، 133، و 134 من قانون التسجيل، وكذلك أحكام المادتين 216 و 217 من قانون العقوبات.

يؤكد الأطراف تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 113 وما بعدها من قانون التسجيل والمادة 134 من قانون الضرائب إن هذا العقد ينص على القيمة الحقيقية للمبيع.

إثباتاً لما ذكره وانعقد بمكتب الموثق الموقع أسفله. سنة ألفين وتسعة عشر

واليوم

وبعد التلاوة وشرح محتوى هذا العقد وقعه الطرفان مع الموثق.

الصفحة الرابعة

الملحق : فهرس رقم : 2019/ بتاريخ : 2019/03/ لدى الأستاذ لحضيري أعمار موثق ببجاية، حي 120 مسكن عمارة ك 1 رقم 1 حي الصغير الموقع أدناه.

حضر السيدة : تمار فريزة بنت بلعيد مديرة شبكة الإستغلال لبنك الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط لبجاية وكال رقم 800 بموجب وكالة تحويل الصلاحيات من السيد مطرف رشيد مدير عام لشركة المساهمة "الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بنك" المحررة أمام لأستاذة مطلاوي جيلي عائشة موقنة بإقامة الصنوبر رقم س 2 شارع ماكلي بن عكنون الجزائر بتاريخ 10 ديسمبر 2017، شركة مساهمة المنشئة بموجب عقد محرر أمام الأستاذ بوتسار خليفة موثق 08 شارع أحمد المقراني الحراش ولاية الجزائر بتاريخ 27 جويلية 1997 مسجل بمفتشية التسجيل والطابع للحراش بتاريخ 30 جويلية 1997 والمعدل امام مديرية أملاك الدولة لولاية الجزائر تحت رقم 131 من سجل العقود الإدارية لسنة 2016 بتاريخ 25 ماي 2016 مسجل، الكائن مقرها الإجتماعي 61 شارع سويداني بوجمعة الشراقة ولاية الجزائر ذات راسمال قدره 46 000 000 000 دج، والمقيدة بالسجل التجاري لولاية الجزائر (تعديل) تحت رقم 00 ب 16/00-001329 بتاريخ 20 أكتوبر 2013 ورقم التعريف الجبائي 000016001382940. التي بصفتها المنوه إليها أعلاه سلمت بموجب هذا العقد للأستاذ الموقع أدناه وطلبت إيداع في أصول عقود مكتب الأستاذ لحضيري أعمار موثق ببجاية بتاريخ اليوم قصد ضمان حفظها وتسليم مستخرج أو نسخ للمعنى بالأمر ولا سيما القيام بالإجراءات المنصوص عليها في التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل، نسخة من عقد الإعتماد الإجاري على العقار المبرم بين الطرفين بتاريخ ***** والذي يتضمن ماييلي : تمويل الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط بنك - المؤجرة - على سبيل الإعتماد الإجاري لفائدة المستأجرة السيد ***** لراء العقارين المعيين أدناه طبقا للأمر رقم ***** المؤرخ في 10 جانفي ***** ونسخة منه بقيت ملحق بأصل هذا العقد-

التعيين :

التأشير : يرتضى التأشير على هذا العقد كلما إقتضى الحال .
المصاريف : تتكفل الشركة بمصاريف هذا العقد وتوابعه .
الموطن : لتنفيذ هذا العقد وتوابعه إختار الحاضر مقر الشركة المذكور أعلاه موطنا له .
التسجيل : تؤدي حقوق التسجيل طبقا لأحكام المادة 208 من القانون التسجيل المعدل والمتمم .
إثباتا لما ذكر : حرر وانعقد بمكتب الموثق الموقع أدناه. عام ألفين وتسعة عشر .
وفي يوم

وبعد التلاوة وقع الحاضر مع الموثق .

الملاحق : الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك

Caisse National d'Épargne et de Prévoyance – Banque CNEP-Banque « société par Actions » au capital social de 46000000000 DA Siège : 60, Bd Souidani Boudjemâa – chéraga – Alger , Direction du Réseau de BEJAIA « 800 »

الصفحة الخامسة

عقد الإعتمادى الإيجارى على العقار

بين الصندوق الوطنى للتوفير والإحتياط -بنك- شركة مساهمة بقدر رأسمالها الإجماعى 00،00 46 000 000 000 دج الكائن مقرها 61 شارع سويدانى بوجمعة شراكة الجزائر، الممثلة من طرف السيدة تمار فريزة زوجة طاهير، مديرة الشبكة التجارى بجاية، الكائن مقرها ب شارع الحرية عمارة R+ 9 بجاية، المتمتعة بجميع السلطات قصد إمضاء وتنفيذ هذا العقد. المسماة أدناه المؤجر .
من جهة

والسيد

"المستأجر " من جهة أخرى

تمويد بالإشارة إلى : أحكام الأمر رقم 09/96 المؤرخ فى 10 جانفى 1996، المتعلق بعقد تمويل الإعتماد الإيجارى على العقار.

القرار التنظيمى رقم 2015/DG/1444 المؤرخ فى 27 ديسمبر 2015، المتضمن تمويل الإعتماد الإيجارى على العقار.

حيث أن العقار المعين فى المادة 02 أدناه.

حيث أن المستأجر طلب من البنك شراء العقار المعين فى المادة 02 أدناه على أن يستأجرها من المؤجر على سبيل الإعتماد الإيجارى بمفهوم الأمر رقم 09/96 المؤرخ فى 10 جانفى 1996 .

حيث أن المؤجر وكل المستأجر بمهمة اختيار صاحب العقار والتفاوض معه وتقرير مواصفات وثمان شراء العقار المراد استجاره وتوقيع عقد الملكية المتعلق بذلك بحضور كل من المؤجر البائع والمستأجر. محضر اللجنة المركزية للقرض رقم 16 المؤرخ فى 2018/06/07.

رسالة ترخيص تمويل رقم 11 المؤرخة بتاريخ 2018/06/21.

رسالة ترخيص تمويل رقم 17 المؤرخة بتاريخ 2018/09/17 التى تلغى وتعوض رسالة ترخيص تمويل رقم 11 المؤرخة بتاريخ 21 جوان 2018.

حيث أن الأطراف يتمتعون بالأهلية القانونية الخالية من عيب لإبرام العقد.
حيث أن الأطراف راضون فقد انفقوا على ما يلى :

المادة الأولى : الموضوع : يطلب من المستأجر يلتزم المؤجر بموجب هذا العقد بتأجير العقار المبنية أو صافية فى كل ما طلب التمويل المرفق بهذا العقد وكذا فى المادة الثانية أدناه لغرض الإستعمال المهني واستغلال المحل كمقر اجتماعى الذى قبل بذلك وفقا للشروط المنصوص عليها فى هذا العقد على سبيل الإعتماد الإيجارى على العقار.

المادة الثانية : تعيين العقار. العقار موضوع هذا العقد يتمثل فى محل تجارى *****، كما يوجد هذا العقار ويمتد ويسترسل مع جميع منافعه، مرافقه وارتفاقاته الإيجابية والسلبية من دون استثناء ولاتحفظ، وهو معروف من طرف المشتري الذى صرح بأنه رآه وعاينه لأجل هذا العقد. العقار موضوع هذا العقد معين فى عقد الملكية والدفتر العقارى المشهر بتاريخ ***** حجم **** رقم *** بالمحافظة العقارية لولاية بجاية، والذى يعد جزءا لايتجزأ منه.

المادة الثالثة : مبلغ التمويل الإيجار : يقدر مبلغ التمويل الإيجارى ب ***** دج بالأحرف خمسة وثلاثون مليون دينار جزائري يلتزم المستأجر باكتتاب لصالح المؤجر سند لأمر إجمالى يحمل قيمة التمويل الإيجارى قبل تفعيل التمويل واستبداله بسلسلة من السندات بعد تفعيل التمويل.

الصفحة السادسة

المادة الرابعة : عمولة التسيير : يلتزم المستأجر بدفع عمولة التسيير إلى المؤجر تمثل 0,5 % (صفر فاصل خمسة بالمائة) من مبلغ التمويل الإيجاري الممنوح المحدد في المادة الثالثة أعلاه. تكون هذه العمولة واجبة الدفع مرة واحدة (flat) على مبلغ التمويل عند تاريخ إدراج الملف في النظام المعلوماتي الخاص بالمؤجر.

المادة الخامسة : مدة الإيجار : حددت مدة الإيجار بـ ***** سنوات تسرى ابتداء من تاريخ تفعيل التمويل .

حددت فترة شهرين الإستعمال بشهرين (02) تسرى ابتداء من أدرج الملف في النظام المعلوماتي الخاص بالبنك.

المادة السادسة : تسليم العقار : يتم تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع بين المؤجر والمستأجر مقابل ايداع المستأجر لمبلغ الضمان المقدر قيمته بما يعادل إيجار واحد خارج الرسوم وعليه بإعادة تعبئة حسابه بمبلغ هذا الضمان في حالة استهلاكه. قيمة الضمان تقدر ب ***** دج.---

يلتزم المستأجر بعدم العدول عن استئجار العقار من المؤجر لأي سبب كان وكل عدول عن الإستئجار من قبل المستأجر يمكن أن يؤدي إلى تطبيق أحكام المادة 15 أدناه.

المادة السابعة : التسبيق على الإيجار بدل الإيجار وكيفية الدفع : يلتزم المستأجر بدفع الإيجارات شهريا في التاريخ المحدد وفقا لجدول الدفع المرفق بهذا العقد . كما حدد مبلغ التسبيق على الإيجار ب ***** دج .

حدد مبلغ الإيجار الشهري ب 73، 478 867 دج بدون احتساب كل من الضرائب والرسوم.---

حدد المبلغ الإجمالي للإيجارات ب 35، 45 492 434 دج بدون احتساب كل من الضرائب والرسوم.---

يلتزم المستأجر بتزويد حسابه بصفة دورية ومنتظمة بمبالغ الإيجارات المستحقة طيلة فترة الإيجار.---

المادة الثامنة : فائدة التأخير : في حالة التأخر عن دفع الإيجارات المتعلقة بفترة التأجيل يترتب عن هذا التأخير دفع فائدة تأخير تقدر نسبتها ب 02 % من مبلغ الإيجاري المستحق .

وفي هذه الحالة تصبح باقي الأقساط جميعها حالة الأداء مع دفع فائدة التأخير وتحسب ابتداء من أول يوم إلى غاية الدفع الفعلي مع احتساب جميع الرسوم والضرائب.---

المادة التاسعة : للتنازل عن حق الرجوع : 1-يقر المستأجر أنه عاين العقار موضوع العقد معاينة تامة، وأنه قد وجده مطابقا للمواصفات المحددة في الطلب المشار إليه أعلاه والمرفق بهذا العقد والذي يعد جزءا لا يتجزأ منه، وقد قبله على الحالة التي هي عليه، ويلتزم المستأجر من ثم بعدم الرجوع على المؤجر بأي عيب من العيوب فيها.---

2-يلتزم المستأجر بتسديد الأقساط المستحقة أولا بأول، وفي حالة تخلفه عن ذلك تعرض لفوائد التأخير المبينة أعلاه.---

المادة العاشرة : الملكية : تبقى ملكية العقار كاملة للمؤجر خلال مدة هذا العقد إلى غاية دفع المستأجر لكل أقساط الإيجار المنصوص عليها في جدول الدفع الملحق بهذا العقد إضافة إلى مبلغ القيمة المتبقية المقدرة ب 1 % من ثمن الشراء خارج الرسوم المنصوص عليها في المادة 14 أدناه، وكذا كل المصاريف الناجمة عن استغلال العقار (الرسوم، الضرائب، فواتير الكهرباء، الغاز والماء والإشتراكات المتعلقة بنظام الملكية المشتركة) وفي حالة الدفع المسبق فعليه دفع مبلغ تعويض مقدر ب 04 % باحتساب كل الرسوم المنصوص عليه في المادة 14 أدناه. وفي حالة وفاة المستأجر في أي مرحلة من مراحل الاعتماد الإيجاري، ينتقل حق ملكية العقار للورثة أو ذوي الحقوق شرط قدرتهم على دفع مبالغ الإيجارات المتأخرة إن وجدت وفي كل الحالات يحصل المستأجر من المؤجر على شهادة نهاية الإيجار .

المادة الحادية عشر : التزامات المستأجر خلال كل مدة هذا العقد، يلتزم المستأجر بالمحافظة على العقار، طبقاً للأحكام والفوانين والأعراف والتنظيمات المعمول بها حالياً ومستقبلاً. والتكفل بالصيانة الدورية لها.

كما يلتزم المستأجر خلال مدة سريان هذا العقد باستعمال العقار، تأثيثه ومباشرة النشاط وفقاً للغاية التي استأجر من أجلها والحفاظ عليها بحرص الرجل المهني دون تركه شاعراً. ويلتزم على وجه الخصوص بإجراء الإصلاحات المتعلقة بالصيانة الدورية أون التشغيلية التي يتبين أنها ضرورية أثنان تنفيذ هذا العقد، مع احترام المقاييس والنظم المعمول بها وكذا إخضاع العقار للمراقبة القانونية أو التنظيمية.

يلتزم المستأجر باحترام الحالة التي عليها العقار، ويمتنع عن القيام بأي تعديلات في العقار سواء كانت بناء أون تهديم أو أي تغيير كان والقيام بتركيب أي تجهيزات دون الموافقة الصريحة المكتوبة من طرف المؤجر (البنك)

يتحمل المستأجر كل النفقات والمصاريف في حالة الحصول على الموافقة المذكورة أعلاه وتصبح التجهيزات عقار بالتخصيص ترجع ملكيته للمؤجر . على المستأجر تركيز جزء من رأس ماله في الوكالة -LIBERTE-802. على المستأجر تجديد السيارات محل النشاط. على المستأجر التوقيع على رخصة الإقطناع من حسابه الجاري . على المستأجر التسبيق على الإيجار بما يعادل 10 % من قيمة القرض . على المستأجر أن يكتتب عقد تأمين متعدد الأخطار المهنية وعقد تأمين الكوارث الطبيعية متجددة طوال مدة الإيجار مع التنازل لفائدة الصندوق .

على المستأجر أن يكتتب سند أمر إجمالي . المادة الثانية عشر : التأمين على الأخطار الوفاة والعجز يوكل المستأجر بتأمين العقار وتجديد التأمين طيلة مدة الإيجار ضد كافة الأخطار لفائدة المؤجر وفي هذا الإطار يجب أن : تنص عقود التأمين أو ملحقاتها على التزام شركات التأمين على أن تدفع للمؤجر أي تعويض ناجم عن حادث سبب خسارة لكل العقار أو جزء منه. غير أنه في حالة ما إذا كانت الأضرار بسيطة وبعد معاينة الخبير التابع للمؤمن والذي يقر بإمكانية إصلاح الضرر فعلي المستأجر أن يعيد تهيئة العقار للإستعمال وله أن يقبض كل تعويض من المؤمن بهذا الخصوص إلا بعد بيان الإصلاح الذي تم في حدود ما تحمله المستأجر من نفقات في هذا الشأن ينص عقد التأمين على أنه لايمكن إجراء أي إبطال أو إلغاء أو تعديل قد يضر بمصالح المؤجر بطلب من المستأجر قبل الحصول على إذن كتابي مسبق من المؤجر وذلك ما دام المستأجر مرتبط بالتزامات اتجاه المؤجر .

يلتزم المستأجر بتنفيذ كل التعهدات المنصوص عليها في المادة الحالية وأن يقدم كل المستندات للمؤجر متى طلب منه ذلك. في حالة عدم تنفيذ المستأجر التزاماته المنصوص عليها في هذه المادة يمكن للمؤجر وفق ما يترتبه، أن يفسخ العقد في إطار الشروط المنصوص عليها في المادة 15 أذناه. يجب على المستأجر أن يكتتب تأمين على الأخطار المهنية موسعة إلى الأخطار الطبيعية.

يجب على المستأجر أن يعلم البنك على جناح السرعة بأي حادث قد يطرأ على العقار أو جزء منه مع الإشارة إلى تاريخ وظروف الحادث وكذا طبيعة الأضرار التي تعرض لها العقار أو الجزء المتضرر منه وحجم هذه الأضرار.

يجب على المستأجر أن يكتب من أجل ضمان التمويل موضوع هذا العقد تأمين على الوفاة والعجز مع إحالة حقوق هذا التأمين لفائدة المؤجر. يجب عليه أن يحافظ على سيران مفعول هذا التأمين طيلة مدة هذا العقد وإلى غاية الدفع الكلي والنهائي للإيجار كما عليه أن يقوم بإكتتاب لصالح المؤجر لكل تأمين منصوص عليه في القوانين السارية المفعول الخاصة بالتأمينات.

إذا ما لم ينفذ المستأجر أحد الإلتزامات الخاصة بالتأمينات المنصوص عليها في هذه المادة يمكن للمؤجر وفق ما يراه أن يفسخ عقد الإعتقاد الإجباري حسب الشروط المتضمنة في المادة 15 أدناه. على المستأجر أن يخطر شركات التأمين في أجل أقصاه 05 خمسة أيام من تاريخ وقوع أي حادث. في حالة وفاة أو عجز المستأجر فعلى الورثة وذوي الحقوق أو كل شخص له مصلحة في ذلك أن يقوموا بإخطار المؤجر فوراً.

المادة الثالثة عشر : مسؤولية المستأجر المدنية وغيرها يتحمل المستأجر وحده مسؤولية الأضرار الجسدية أو المادية التي يتعرض لها الغير بسبب استخدام العقار أو جزء منه في حالة التقصير منه، القوة القاهرة أو الغير وفي جميع الحالات ويضمن للبنك في هذه الحالات من أي رجوع للغير عليه (المؤجر) يلتزم المستأجر بالإبقاء على التأمينات الواردة في هذه المادة سارية المفعول وبأن تنفذ بحرص وعلى نفقاته الخاصة كل الإلتزامات التي تنتبثق عن هذه التأمينات أثناء مدة سريان هذا العقد وخاصة فيما يتعلق بالدفع المنتظم لأقساط التأمين وعليه أن يقدم كل المستندات عند أول طلب من المؤجر .

المادة الرابعة عشر : شراء العين المؤجرة (Levée d'option d'achat) في حالة ما إذا قرر المستأجر ممارسة حق خيار شراء العقار المستأجر عند انتهاء مدة الإيجار بعد وفائه لجميع أقساط بدل الإيجار ودفعه مبلغ قيمته 350 000 دج خارج الرسوم، الذي يمثل مبلغ القيمة المتبقية المنصوص عليه في المادة 10 . وفي حالة الدفع المسبق فإن المستأجر لا يمكنه إبداء رغبته في ذلك إلا بعد دفعة 50 % على الأقل من ثمن التمويل الممنوح خارج مبلغ الإيجار المسبق، وفي التاريخ المحدد في جدول الدفع ودفعه للمؤجر مبلغ التعويض عن الشراء المسبق المقدّر ب 4 % مع احتساب جميع الرسوم، محتسب على أساس المبلغ المدفوع بالتسبيق.

وإذا أدى الدفع المسبق مطالبة مصالح الضرائب بإسترجاع مبلغ الضريبة على القيمة المضافة، فإن المستأجر يلتزم بدفع المبلغ المطالب به.

المادة الخامسة عشر : فسخ العقد يتم فسخ هذا العقد ويحق للمؤجر حينئذ إسترجاع العقار والتصرف فيه إما بالبيع أو الإيجار في الحالات التالية : حالة وقوع المستأجر في توقف عن الدفع وكذا حالة التسوية القضائية أو تصفية الممتلكات أو توقف النشاط .

حالة عدم دفع أي قسط أو عمولة أو مصاريف أو نفقات تابعة مستحقة للبنك أو ضرائب أو رسوم بموجب هذا العقد وذلك في مدة 15 يوماً بداية من تاريخ استحقاق الإيجار المذكور والعمولة أو المصاريف أو النفقات التابعة وذلك بعد إرسال إنذار بموجب رسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالإستلام أو مبلغة عن طريق محضر قضائي .

حالة عدم احترام أحد الإلتزامات المكتتبه من قبل المستأجر المترتبة عليه حسب هذا العقد إلا إذا تم تدارك ذلك من أجل لايتعدى 15 يوماً منذ إرسال الرسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالإستلام. --
حالة وفاة المستأجر يمكن للورثة الإستفادة من أحكام هذا العقد بشرط أن يكونوا قادرين حسب تقديره المؤجر على احترام وأداء الإلتزامات المترتبة عليهم بموجب هذا العقد. -----
كما يحق لهم تملك العقار مقابل الدفع المسبق لأقساط الإيجار بموجب أحكام هذا العقد وبصفة عامة في كل الحالات الواردة في القانون .-----

ويترتب على فسخ عقد الإعتماد الإجاري ما يلي : يكون المستأجر ملزم بدفع أقساط الإيجار المستحقة إذا كان الفسخ ناتج عن إخلال المستأجر بالتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد بحق للمؤجر مطالبته بالتعويض عن الضرر الذي يلحقه من جراء هذا الفسخ.-----
المادة السادسة عشر : البيانات والضمانات يلتزم المستأجر أن يقدم للمؤجر البيانات والضمانات التالية : -----

- 1-سماح القانون الأساسي أو الهيكل التنظيمي للممثل المستأجر بإبرام هذا العقد.-----
 - 2-يلتزم المستأجر بصفة قطعية دون قيد أو شرط بالإلتزامات المكتتبه أو التي سيتم اكتتابها بموجب هذا العقد وكل التصرفات المرتبطة به.-----
 - 3-في حالة قيام المؤجر بإجراء قضائي بصدد نزاع متعلق بهذا العقد لايمكن طلب أية حصانة قضائية أو تنفيذية لغرض الاعتراض على حجز الأموال سواء من قبل المستأجر أو بإسمه -----
 - 4-يلتزم المستأجر طيلة مدة هذا العقد ب : -----
-تنفيذ التزاماته التعاقدية وكل التصرفات المرتبطة بها في آجالها ولاسيما .-----
-الحصول على جميع التراخيص الضرورية لتنفيذ التزامات هذا العقد والعمل على بقاء سرياتها .-----
-الإمتناع عن تعديل أي عقد أو تصرف متعلق بهذا العقد دون الموافقة المسبقة للبنك.-----
-احترام كافة الإلتزامات المنصوص عليها في عقد شراء العقار.-----
-تبقي التصريحات والضمانات المذكورة في هذه المادة سارية المفعول مدة هذا العقد.-----
- المادة السابعة عشر : الإطار القانوني** يخضع هذا العقد لأحكام الأمر رقم 09/96 المؤخر في 10 جانفي 1996 والمرسوم التنفيذي رقم 06/91 المؤخر في 20/02/2006 المنضمن كقياسات شهر عقد الإعتماد الإجاري للعقار.-----

المادة الثامنة عشر : المصاريف والحقوق اتفق الطرفان على أن تكون كل المصاريف وحقوق التسجيل الناجمة بموجب شراء العقار على عاتق المستأجر.-----
وتلك الخاصة بتحويل ملكية العين المؤجرة لفائدة المستأجر أو لفائدة ورثته بما فيها حالات إعادة التقييم التي قد تصدر عن إدارة الضرائب الأتعاب بما فيها أتعاب الموثقين والمحامين والمحضرين القضائيين ومحفظي البيع بالمزاد والوكيل العقاري وكذا مصاريف الإجراءات التي قد يتخذها المؤجر لتحصيل مبلغ الإيجارات الخاصة بهذا العقد أو المترتبة حالا ومستقبلا، كلها على عاتق المستأجر وحده الذي يوافق على ذلك صراحة وذلك بأن يدفعها مباشرة أو بخصمها من حسابه أو حسابات المفتوحة لدى المؤجر. --
المادة التاسعة عشر : الوثائق المرتبطة بالعقد تعتبر مرفقات العقد وملحقاته وأي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابيا جزءا لا يتجزأ من هذا العقد ومكملا له .-----
المادة العشرون : الموطن لتنفيذ هذا العقد، اختار الطرفان موطناً لهما العنوانين المذكورة في التمهيد أعلاه .-----

الملحق الثالث

1 - يقر الطرف الثاني أنه عاين العين المؤجرة موضوع العقد معاينة تامة، وأنه قد وحدها مطابقة لمواصفات المحددة في الظلم المشار إليه أعلاه والمرفق بهذا العقد والذي يعد حراً، لا ينجزاً منه، وقد قبلها على الحالة التي هي عليها، ويلتزم من ثم بعدم الرجوع على الطرف الأول بأي عيب من العيوب فيها.

2 - يلتزم الطرف الثاني بتسديد الأقساط المستحقة أولاً بأول، وفي حال تخلفه عن ذلك، تعرض لجزاءات التأخير المبينة أدناه.

المادة العاشرة: التأخير في السداد

في حال تخلف الطرف الثاني عن سداد أكثر من قسطين متتاليين لأي سبب من الأسباب فإنه يحق للطرف الأول المطالبة بسداد المبلغ المتبقي دفعة واحدة، ويلتزم الطرف الثاني بسدادها وفقاً لذلك.

المادة الحادية عشرة: فسخ العقد وسقوط الأجل

يجوز للطرف الأول فسخ هذا العقد بإشعار خطي إلى الطرف الثاني وتسقط جميع الأجل المتصور عليها في المادة الخامسة أعلاه وتصبح جميع الأقساط حاله ومستحقة الأداء وذلك في الحالات الآتية:

- 1 - عدم احترام الطرف الثاني لأي شرط من شروط هذا العقد.
- 2 - إذا ثبت عدم صحة التعهدات أو البيانات التي قدمها الطرف الثاني في هذا العقد أو في أي مستند أو شهادة تتعلق به على نحو يعرض مصالح المورج للخطر.
- 3 - في حالة الإفلاس، التسوية القضائية، توقيف النشاط، التوقف عن العمل، التوقف عن الدفع.
- 4 - في حالة عدم تمكن الطرف الأول لسبب ما من أخذ الضمانات المخصصة من الطرف الثاني لفائدة الطرف الأول أو سبق وأن خصصت هذه الممتلكات لفائدة بائع أو دائر آخر.

5 - في حالة ما إذا كان الطرف الثاني محل متابعة قضائية لأي سبب كان.

6 - تعرض العين المؤجرة للتلوث أو التدهور الخطير بسبب إهمال المتعامل.

7 - كل تغيير متعلق بالوضعية المالية والقانونية لتساعمان يمكن أن تؤثر سلباً على تسديد التمويل بما في ذلك توقيع أي حيز تنكبي أو قصائي أو معارضة على الحساب أو أي إجراء قانوني آخر قد يؤثر على المسير العادي للحساب.

8 - في حالة وفاة المدين، يعتبر أصل الدين مستحقاً، ويمكن مطالبته من كل واحد من ورثة المدين، غير أنه يمكن لأبناء المدين الشرعيين وروحه الاستفادة من هذا التمويل بشرط أن يكونوا قادرين حسب تقدير للطرف الأول غير القابل للمراجعة أو المنازعة على احترام وتسديد التزامات المدين المتوفى.

9 - وبصفة عامة في كل الحالات الواردة في القانون مالم تتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية.

في حالات الإخلال المذكورة يجوز للمورج فسخ عقد الإيجار واسترداد العين والتصرف فيها تصرف المالك كما يجوز له في هذه الحالة أن يطالب المستأجر بجميع الأجرة المتبقية المستحقة والتعويضات عن الضرر الفعلي والواحد دفعها قبل تاريخ الفسخ.

المادة الثانية عشرة: أحكام عامة

1 - يرخص الطرف الثاني للطرف الأول سحب هذا العقد عند حلول أجل الاستحقاق، أن يخصم المبالغ المستحقة في هذا العقد، مما يكون للطرف الثاني من حسابات مفتوحة باسمه سواء كانت بالدينار أو العملة الأجنبية، ويقوضه في

مهباء، وذلك بمجرد حدوثها.

5 - إذا لحق بالعين المؤجرة أي هلاك أو تلف كمي يمنع استعمالها في الغرض الذي احترت من أحد، سبب تعدي الطرف الثاني أو تفصيله أو مخالفته لشروط هذا العقد، فإن العقد ينقح منذ وقوع الهلاك أو التلف، ويلتزم الطرف الثاني بالتعويض عن الأضرار التي لا يعضها مبلغ التأمين، أما إذا كان الهلاك أو التلف سبباً المؤجر أو بقوة قاهرة أو سبب أحسن فإن المستأجر لا يلتزم بالتعويض عن نقص مبلغ التأمين عن مقدار الضرر الذي أصاب الطرف الأول بسبب الهلاك أو التلف.

وإذا هلكت العين المؤجرة هلاكاً كلياً انقح العقد واستحق المؤجر مبلغ التأمين والتزم المستأجر بالأجرة الثابتة قبل الهلاك دون ما بعد الهلاك.

وإذا كان الهلاك سبب من جانب المستأجر اتزم بدفع الفرق بين مبلغ التأمين ورصيد الأجرة غير المدفوع.

المادة السادسة: حظر التصرف في العين المؤجرة موضوع هذا العقد

1 - لا يجوز للطرف الثاني بدون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول أن يدخل أي إضافات أو تعديلات أو تغييرات أو تعديلات إلا في الحالات الطارئة التي تتطلب إصلاحه أو تعديل أو تغيير جزء من العين المؤجرة على أن يتحمل الطرف الثاني المسؤولية عن أي أضرار سبب ذلك، وتعتبر أية إضافات أو تعديلات مادوناً فيها أو التي تمت في الحالات الطارئة مهما كانت قيمتها تابعة في ملكيتها للعين المؤجرة التي أضيفت عليها، وذلك ما لم يطلب الطرف الأول من الطرف الثاني إعادة العين المؤجرة إلى حالتها الأولى.

2 - لا يجوز للطرف الثاني أن يتصرف في العين المؤجرة بأي نوع من التصرفات القانونية كتأجير العين من الباطن أو بقبدها بأي أعباء أخرى، إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الأول الخطية المسبقة.

المادة السابعة: حق التفقيش والتقريش

1 - يلتزم الطرف الثاني بأن يسمح للطرف الأول أو لأي شخص يعينه من قبله بالدخول في جميع الأوقات المناسبة إلى العين المؤجرة وذلك بغرض التفقيش عليها ومعاينتها.

2 - للطرف الأول أن يطلب من الطرف الثاني تقارير دورية عن الأمور المتعلقة بتنفيذ هذا العقد.

المادة الثامنة: التأمين على العين المؤجرة ومكوناتها

1 - يلتزم الطرف الأول بأن يقوّم وعلى نفقته تأمين العين المؤجرة تأميناً شاملاً لجميع المخاطر وذلك من تاريخ تسليمها للطرف الثاني وحتى نهاية مدة الانتفاع، على أن يسلم للطرف الثاني نسخة من بوليصة التأمين للالتزام بشروطها وأحكامها.

2 - يجب على الطرف الثاني ألا يقوم بأي فعل يخالف أحكام هذه البوليصة ويكون من شأنه إعطاء شركة التأمين الحق في إلغاء بوليصة التأمين أو بقل من المسؤولية أو يعفيها من هذه المسؤولية الأمر الذي يعود بالضرر على الطرف الأول.

3 - يحسب، على الطرف الثاني أن يحظر الطرف الأول فوراً عند حدوث أي ظرف يشا عنه الحق في المطالبة بالتعويض بموجب بوليصة التأمين ولا يحق للطرف الثاني أن يحرز تسوية مع شركة التأمين دون موافقة مسبقة من الطرف الأول.

المادة التاسعة: تعهدات الطرف الثاني

المادة الرابعة عشرة: المرفقات

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

المادة الخامسة عشرة: حل المنازعات

اتفق الطرفان على أن أي خلاف ناشئ عن تنفيذ هذا العقد أو تفسيره أو ادعاء من أحد الطرفين لم يتمكن الطرفان من حله ودبا على إحالة الأمر إلى المحكمة بعد انتهاء مدة الأعدان التي ينص عليها القانون التجاري إلى المحكمة المختصة.

المادة السادسة عشرة: الموطن

لتنفيذ هذا العقد، اختار الطرفان موطناً لهما التعاون المذكورة في التمهيد أعلاه. ويبقى هذا العنوان هو السعير بالنسبة للتعامل ما لم يشعر الطرف الأول بتغييره بموجب كتاب رسمي بالبريد المسجل مع إشعار بالتوصل بين فيه عنوانه الجديد، وإلا تكون جميع التنبيغات القضائية وكل ما يصدر عن الطرف الأول إلى الطرف الثاني مقبولة عليه في عنوانه المذكور أعلاه.

المادة السابعة عشرة: نسخ العقد

حرر هذا العقد من تمهيد وسبع عشرة مادة، في ثلاث نسخ أصلية باللغة العربية، وقد استلم كل طرف نسخة منها بعد استيفاء إجراءات التسجيل. ويصرح الطرف الثاني أنه قرأ هذا العقد قبل التوقيع عليه وأنه فهمه واستوعبه استيعاباً تاماً وأنه وافق على كل محتوياته، ويلتزم بما ورد فيه التزاماً كاملاً لا يرجع عنه وغير قابل للتدليس.

صرفت العملة الأجنبية بسعر يوم الخصم، كما يحق للطرف الأول دمج وتوحيد هذه الحسابات في حساب واحد، وإجراء المقاصة بين الأرصدة الدائنة والمدينة مهما كانت طبيعة الرصيد.

2 - يسمح الطرف الثاني للطرف الأول أن يحل محله في تحصيل كل الشيكات والأوراق التجارية الأخرى المسلمة للطرف الأول لغاية التحصيل، إلا أن الطرف الثاني يظل مديناً بالتدين ومسؤولاً أمام الطرف الأول إلى غاية التسديد الكلي والفعلي للتدين.

3 - يتوافق الطرف الثاني الطرف الأول بأن يقر في الحساب جميع المبالغ المدوغة في حسابات الودائع/ أو المرهونة أو المقدمه كتأمينات نقدية مقابل التموليات الممنوحة دون حاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة من الطرف الثاني، وللطرف الأول الحق في أن يرفض السحب من المبالغ المذكورة إلى حين سداد المبالغ المستحقة في هذا العقد.

المادة الثالثة عشرة: المصاريف والحقوق

اتفق الطرفان أن تكون مصاريف وحقوق وأتعاب المحامين والمحضرين القضائين ومحافظي وكذا مصاريف الإجراءات التي قد يتخذها البنك لتحصيل المبالغ المستحقة الخاصة بهذا العقد أو المترتبة عنه مستقبلاً وكذا كل التكاليف الضريبية على عاتق الطرف الثاني الذي يوافق على ذلك صراحة وذلك بأن يدلها مباشرة أو يحصنها من حسابه أو حساباته المفتوحة لدى الطرف الأول دون الحاجة إلى إذن مسبق منه.

وبناء على ما تقدم جرى توقيع هذا العقد بتاريخ: 2023/03/28 م

الطرف الثاني / المتعامل
قرأته ووافقت عليه (بخط اليد)

الطرف الأول / المصرف

قائمة المراجع

باللغة العربية

أولا- الكتب

1. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط بين شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع عليه الملكية «بيع المقايضة»، ج 4 ، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2011 .
2. ناصف حسام الدين فتحي ، التأجير التمويلي الدولي للمنقول، دار النهضة العربية، القاهرة، 2003.
3. أبو حصوة زياد ، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، الأردن، د.س.ن .
4. مسيردي سيد أحمد ، العلاقات القانونية الناشئة بمناسبة تكوين وتنفيذ عقد التأجير التمويلي، ط1، دار وائل للنشر، الأردن، 2013 .
5. الشهاوى قدرى عبد الفتاح ، موسوعة التأجير التمويلي في التشريع المصري والمقارن، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003 .
6. الشوابكة محمدعايد ، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، ط1 ، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2011 .
7. البدالي نجوى إبراهيم ، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005.
8. شافي نادر عبد العزيز ، عقد الليزنغ " دراسة مقارنة "، ج1، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2004.
9. ناصيف إلياس، عقد الليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي في القانون المقارن، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2008 .
10. دويدار هاني محمد ، النظام القانوني للتأجير التمويلي، ط2 ، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، الإسكندرية، 1997 .

قائمة المراجع

11. الشبيلي يوسف بن عبد الله ، التأجير التمويلي، دراسة فقهية مقارنة بمشروع نظام الإيجار التمويلي، مجلة الجمعية الفقهية السعودية، الرياض، 2011 .

ثانيا- الرسائل و المذكرات الجامعية

أ- الرسائل الجامعية :

- 1- آيت ساحن كهيينة، اختلال الالتزامات في عقد الاعتماد الإيجاري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016 .
- 2- بن بريح أمال، عقد الاعتماد الإيجاري كآلية قانونية للتمويل، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015 .
- 3- بنوي صالح، ضمانات تنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري للمنقولات، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2020.
- 4- بوطالب هاجر، مطابقة البضائع في عقد البيع الدولي وفقا للقوانين الفرنسي والجزائري وفي اتفاقية فيينا 1980/04/11 ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2019.
- 5- خدروش دراجي، الاعتماد الإيجاري العقاري، دراسة قانونية، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017.

قائمة المراجع

- 6- عسالي عبد الكريم، عقد الاعتماد الإيجاري الدولي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015.

ب- المذكرات الجامعية

مذكرات الماجستير

- 1- حوالف عبد الصمد، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري (عقد الليزنغ)، دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2008.
- 2- بن الشيخ هشام ، الاعتماد الإيجاري للعقارات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة ورقلة، 2007.
- 3- المعاينة يحي محمد ، النظام القانوني للمخاطر التي يتعرض لها المأجور في عقد التأجير التمويلي، رسالة للحصول على درجة الماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، 2012.

مذكرات الماستر

- 1- أخضري محمد، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر حقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016.
- 2- تحيات نسمة، تقاسم المهام بين المؤجر التمويلي والمستأجر التمويلي في عقد الاعتماد الإيجاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العام للأعمال، جامعة عبد الرحمن ميرة، 2017.

قائمة المراجع

- 3- تياب سمير ، جريمة خيانة الأمانة، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون جنائي للأعمال، جامعة العربي بن مهيدي، أو البواقي، 2014.
- 4- عيشوش صابر، انقضاء عقد الاعتماد الإيجاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأعمال، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، 2019.

ثالثا- المقالات

- 1- بن نوي صالح، " الشرط الجزائي كضمان في عقد الاعتماد الإيجاري "، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 01، المجلد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر1، 2023، ص ص 345- 360.
- 2- بن زيوش مبروك، " نطاق القواعد العامة على التزامات المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 28، المجلد أ، كلية الحقوق، جامعة سطيف، 2007، ص ص 231- 256.
- 3- سكران فوزية، سالم زينب، "الإعذار في العقود الإدارية"، دراسة مقارنة، مجلة أكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، العدد 6، 2016، ص ص 1- 31.
- 4- سميشي فاتن، مدى فعالية شرط الاحتفاظ بالملكية كضمان في عقد الاعتماد الإيجاري، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، المجلد 12، العدد 03، 2021، ص ص 857- 873.
- 5- سيار عز الدين، "التزام المستأجر بالوفاء ببدل الإيجار وفقا للقانون 05/07"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة بومرداس، العدد 01، 2016، ص ص 19- 32.

قائمة المراجع

- 6- عباسة طاهر، " دور التأمين في الوقاية من مخاطر ممارسة نشاط الاعتماد الإيجاري العقاري "، مجلة القانون العقارى والبيئة، جامعة الجيلاي ليايس، سيدي بلعباس، العدد01، المجلد11، 2023، ص ص 69- 91.
- 7- منى أبو بكر الصديق محمد حسن، " الالتزام بالمطابقة في عقد البيع "، دراسة تحليلية في ضوء القانون المدني وتشريعات حماية المستهلك في القانونين المصري والفرنسي، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة المنصورة، العدد23، 2017، ص ص 737-862.
- 8- محمودي سماح، " خصوصية الأحكام القانونية المتعلقة بالاعتماد الإيجاري العقاري "، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 07، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بريكمة، الجزائر، 2022، ص ص 607- 624.
- 9- قاشي علال، " الشرط الجزائي بين القانون الجزائري والشريعة الإسلامية "، دراسة مقارنة، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد02، المجلد04، جامعة البليدة2، 2019، ص ص 587 - 602.
- 10- داود هدى سمير ، عباس فاضل شروق ، " ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي "، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة النهرين، العراق، المجلد04، العدد02، 2020، ص ص 68- 96.

رابعا- النصوص القانونية:

أ- النصوص التشريعية:

- 1- أمر رقم 66- 156 مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات، ج رج ج، عدد 49 صادر في 11 جوان، 1966 معدل ومتمم.

قائمة المراجع

- 2- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج رج ج عدد 78 صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.
- 3- أمر رقم 75-59 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، ج رج ج، عدد 101 صادر في 19 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.
- 4- أمر رقم 96-09 مؤرخ في 10 جانفي 1996، يتعلق بالاعتماد الإيجاري، ج ر عدد 25 صادر في 14 جانفي 1996.
- 5- أمر رقم 08-09، مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، معدل ومتمم بموجب قانون رقم 22-13، مؤرخ في 12 يوليو سنة 2022، ج رج ج د ش عدد 03.

ب- الاتفاقيات الدولية:

- 1- اتفاقية فيينا حول عقد البيع الدولي للبضائع، المبرمة في فيينا بتاريخ 11 أبريل 1980.
- 2- اتفاقية أوتاوا المتعلقة بالاعتماد الإيجاري الدولي للمنقول، المبرمة في مدينة أوتاوا الكندية بتاريخ 28 ماي 1988، والتي دخلت حيز النفاذ بتاريخ 1 ماي 1955، والتي تمثل الإطار القانوني لعقود الاعتماد الإيجاري الدولي للمنقول.

باللغة الفرنسية

1. Ouvrages

- 1- BRUNEAU Chantal, Le Crédit-Bail Mobilier (La Location De Longue Durée Et La Location Avec Option D'achat), Banque Edition, Paris .
- 2- GOYET Charles , Le Louage Et La Propriété à L'épreuve Du Crédit-Bail Et Du Bail Superficiaire, Librairie Générale De Droit Et De Jurisprudence, Strasbourg, 1983.

- 3- GARRIDO Eric , Le Cadre Economique Et Règlementaire Du Crédit-Bail, Tome 1, Revue Banque, Edition, paris, 2002.
- 4- BRUNYS Francois ‘ La location-Financement Ou Leasing Mobilier, Maison Larcier, Belgique, 2008.
- 5- VALSHAERTS Marie-Christine, Olivier De Clippel, Leasing Immobilier, Edition Larcier, Bruxelles, 2008.

2. Mémoires de Magister :

- DALI YUCEF Samia, Le Financement Par Le Leasing « un nouveau moyen d’aide au développement de la PME en Algérie », Mémoire De magister En Management, Faculté Des Sciences économique Et gestion, Université D’oran, 2010.

فهرس المحتويات

قائمة المختصرات

2	مقدمة.....
5	الفصل الأول النزاعات المالية في عقد الاعتماد الإيجاري.....
6	المبحث الأول مصدر النزاع المالي: الأجرة.....
6	المطلب الأول أحكام الوفاء بالأجرة.....
7	الفرع الأول: عناصر تحديد مقدار الأجرة و أنماطها.....
7	أولا: عناصر تحديد مقدار الأجرة.....
7	1- العمر الاقتصادي:.....
8	2- مبلغ شراء الأصول:.....
9	3- مدة العقد:.....
10	ثانيا: أنماط تحديد مقدار الأجرة.....
10	1- النمط الخطي:.....
10	2- النمط المتناقص:.....
11	الفرع الثاني استحقاق مبلغ الأجرة.....
12	أولا: زمان الوفاء بدفع الأجرة.....
13	ثانيا : مكان الوفاء بدفع الأجرة.....
14	المطلب الثاني ضمانات الوفاء بالأجرة.....
14	الفرع الأول: الضمانات القانونية للوفاء بالأجرة.....
14	أولا : احتفاظ الشركة المؤجرة بملكية الأصل المؤجر.....
15	ثانيا : حق الامتياز العام على الأصول المنقولة والعقارية.....
16	الفرع الثاني الضمانات الاتفاقية للوفاء بالأجرة.....
17	أولا : التأمينات العينية.....
17	ثانيا : التأمينات الشخصية.....
18	ثالثا: التأمين على الحياة.....
19	رابعا : الشرط الجزائي.....

فهرس المحتويات

21	المبحث الثاني جزء إخلال المستأجر التمويل بالالتزام بدفع بدل الإيجار.....
21	المطلب الأول حالة الإخلال البسيط بدفع الاجرة.....
22	الفرع الأول المقصود بالإخلال البسيط.....
22	أولاً: تعريف بالإخلال البسيط.....
23	ثانياً: حالات ثبوت الإخلال البسيط.....
24	الفرع الثاني جزء الإخلال البسيط بالدفع.....
24	أولاً: الإعذار المسبق.....
25	ثانياً: التنفيذ العيني.....
26	المطلب الثاني في حالة الإخلال الجوهري بدفع الاجرة.....
26	الفرع الأول المقصود بالإخلال الجوهري.....
27	أولاً: تعريف الإخلال الجوهري.....
27	ثانياً: حالات ثبوت الإخلال الجوهري.....
28	الفرع الثاني الجزاءات المترتبة عن ثبوت حالة الإخلال الجوهري.....
28	أولاً: الفسخ التعسفي.....
29	ثانياً: التعويض.....
30	1- التعويض الاتفاقي:.....
31	2- التعويض القضائي:.....
33	خلاصة الفصل الأول.....
34	الفصل الثاني النزاعات غير المالية في عقد الاعتماد الإيجاري.....
36	المبحث الأول نزاعات ناتجة عن أسباب خارجة عن إرادة المستأجر التمويل.....
36	المطلب الأول انقضاء العقد بسبب زوال الاعتبار الشخصي.....
36	الفرع الأول إفلاس المستأجر التمويل أو تصفيته.....
37	أولاً: إفلاس المستأجر التمويل:.....
38	ثانياً: تصفية المستأجر التمويل إذا كان شخصاً اعتبارياً.....
40	الفرع الثاني وفاة المستأجر التمويل.....

فهرس المحتويات

41	المطلب الثاني الأسباب المرتبطة بالبائع
41	الفرع الأول حالة إخلال البائع بالالتزام بالمطابقة
42	أولاً: أحكام الالتزام بالمطابقة
42	1- المقصود بالمطابقة:
43	2- اجراءات الالتزام بالمطابقة
43	أ- مراقبة المطابقة
44	ب- الإخطار
45	ثانياً: جزاءات الاخلال بالالتزام بالمطابقة
45	1- التنفيذ العيني عن طريق إصلاح المبيع غير المطابق:
46	2- التنفيذ العيني عن طريق استبدال المبيع غير المطابق:
47	الفرع الثاني العيوب الخفية
47	أولاً: المقصود بالعيوب الخفية
48	ثانياً: النتائج المترتبة عن ثبوت العيوب الخفية
48	1- اللجوء إلى الدعوى المباشرة:
49	2- طلب الفسخ:
50	المبحث الثاني: نزاعات ناتجة عن إخلال المستأجر التمويل بالتزاماته التعاقدية المرتبطة بالأصل
50	المطلب الأول: إخلال المستأجر التمويل بالالتزام الحفاظ على الأصل
51	الفرع الأول: أحكام الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة
51	أولاً: التزام المستأجر التمويل بالصيانة
52	ثانياً: تحمل المستأجر التمويل المسؤولية المدنية
53	1- مسؤولية المستأجر التمويل في حالة تدهم البناء:
54	2- مسؤولية المستأجر التمويل عن حراسة الأشياء المنقولة:
55	الفرع الثاني هلاك الأصل المؤجر على يد المستأجر التمويل
55	أولاً: المقصود بالهلاك:
56	ثانياً: أنواع الهلاك:

فهرس المحتويات

56.....	1- الهلاك الكلي:
57.....	2- الهلاك الجزئي
57.....	الفرع الثالث التنازل عن العقد دون موافقة من المؤجر
58.....	المطلب الثاني: إخلال المستأجر التمويل بالتزامه برد الأصل المؤجر
59.....	الفرع الأول: قواعد الالتزام برد الأصل
59.....	أولا : كيفية رد الأصل المؤجر
60.....	ثانيا :حالة رد الأصل المؤجر
60.....	ثالثا : زمان ومكان رد الأصل المؤجر
61.....	الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة عن عدم الالتزام برد الأصل
63.....	خلاصة الفصل
64.....	خاتمة
67.....	الملاحق
98.....	قائمة المراجع
106.....	فهرس المحتويات

النزاعات المثارة في عقد الإعتقاد التجاري

الملخص

إن نقل الالتزامات من المؤجر التمويلي إلى المستأجر التمويلي جعل عقد الاعتقاد التجاري يتميز بنوع من الخصوصية لا نجدها في باقي العقود، مما أثر على طبيعة النزاعات المثارة بين طرفي هذا العقد حيث، يشكل دفع الأجرة (نزاع مالي)، أهم نقاط الاختلاف التي تؤدي إلى نشوب نزاع بين الطرفين، كما نجد نزاعات أخرى ذات طبيعة (غير مالية) سواء حدثت بإرادة المستأجر التمويلي أو دونها.

الكلمات المفتاحية:

نقل الالتزامات، نزاعات مالية، نزاعات غير مالية .

Résumé

Le transfert des obligations du crédit-bailleur au crédit-preneur a donné au contrat de leasing un caractère particulier que l'on ne retrouve pas dans d'autres contrats, ce qui a affecté la nature des litiges soulevés entre les parties.

Le paiement du loyer (litige financier) constitue le point de divergence le plus manifeste qui conduit à l'éclatement d'un litige entre les deux parties . On retrouve également d'autres litiges de nature (non financière), qu'ils soient survenus avec ou sans volonté. du preneur

Mots clés : Transfert des obligations, litiges financiers, litiges non financiers.