



جامعة عبد الرحمن ميرة-بجاية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

جامعة بجاية
Tasdawit n Bgayet
Université de Béjaïa

انتفاء عدم التوازن في عقد الاعتماد الايجاري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون عام اقتصادي

تحت إشراف
البروفسور عسالي عبد الكريم

من إعداد الطالبة
مسعودي فريدة

لجنة المناقشة

الأستاذ بلال نورة، جامعة عبد الرحمن ميرة- بجاية رئيسا
عسالي عبد الكريم، أستاذ محاضر أ، جامعة عبد الرحمن ميرة- بجاية مشرفا
الأستاذ ارزقي نبيلة جامعة عبد الرحمن ميرة- بجاية ممتحنا

تاريخ المناقشة 03 جويلية 2023

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

الهداء

الحمد لله و كفى و الصلاة على المصطفى وأهله و من وفى اما بعد:

الحمد لله الذي وفقني لثمين هذه الخطوة في مسيرتي بمذكرتي هذه، ثمرة الجهد و النجاح بفضلته تعالى.

الى أبي الذي رحل عن الدنيا و ما تزال روحه حية في قلبي، أود أن أقول لك أنني بخير و أنني اليوم ناجحة، رحمك الله يا ابي.

إلى من راعني طفلة و ما زالت تراعيني أما و أتمنى أن تعيش حتى تراعيني عجزا. حفظك الله يا أمي.

إلى بناتي: خديجة و أمينة و كوكي، حياتي، سعادي و جنتي. خذوا عقلي منبرا، خذوا قلبي عشا، خذوا أنفاسي و صفا لآمالكم.

إلى إخوتي و أخواتي الذين أحاطوني بالحب الحنان.

إلى الأستاذ "تواتي غيلاس"، مثلي الأعلى في البحث العلمي.

إلى ابنة خالتي "كاتيا" التي لم تبخل علي بالمساعدة في شؤون بيتي لأتمكن من انجاز عملي.

كلمة شكر

إلى أستاذي المشرف:

الأستاذ البروفسور «عسالي عبد الكريم»

إلى صاحب الأخلاق الرفيعة و الشخصية الظريفة، كل عبارات الشكر لا تكفي، شكرا على رفقتك الطيبة طيلة السنة الدراسية و عطائك دون ملل. رزقك الله راحة البال وصحة الجسد وقوة العقل وتمام الإيمان.

الطالبة فريدة

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.

Op.cit : ouvrage précédemment cité.

Ibid : même ouvrage, même endroit.

L.G.D.J : Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence.

مقدمة

ظهر عقد الاعتماد التجاري نتيجة لجملة من الاعتبارات لاسيما تلك المتعلقة بالحدود والقصور الذي لحق ببعض العقود المشابهة مثلها هو عليه مع عقد الإيجار وهذا من منطلق اقتصار هذا الأخير على الطابع الاستهلاكي لطالما أن الهدف من إبرامه يقتصر فقط على تلبية حاجات الإنسان الاستهلاكية دون أن يُمكن هذا النوع من العقود من القيام بعمليات اقتصادية على غرار تجسيد المشاريع الاستثمارية، من ذلك، بات من الضروري جدا استحداث نوع آخر من العقود يتجاوز من خلالها القصور الذي يعتري عقد الإيجار ويسمح بمقابل ذلك لأصحاب المشاريع الاستثمارية من تجسيد مشاريعهم الاستثمارية على أرض الواقع وذلك من خلال الحصول على المعدات اللازمة على سبيل الإيجار لتحقيق الغاية المشار إليها أعلاه مع تمكينه أكثر من ذلك من امتلاك هذه الأصول المؤجرة عند انقضاء العقد دون أن يكون ملزما بالاقتراض أو الاستدانة من أجل دفع ثمن هذه الأصول دفعة واحدة لطالما أن دفعها في شكل أقساط إيجارية تُدفع في الغالب شهريا.

في ذات السياق، عرفت هذه العقود انتشار واسع في عدة مجالات لاسيما تلك التي تتطلب تجسيد المشاريع الاستثمارية فيها أموالا ضخمة، على نحو يجد صاحب المشروع الاستثماري نفسه غير قادر من الناحية المالية على تمويل هذا المشروع وتجسيده على أرض الواقع.

في هذا الصدد، يُشكل عقد الاعتماد التجاري بديلا مرنا لمصادر التمويل التقليدية، إذ عادة ما كان يلجأ أصحاب المشاريع الاستثمارية إلى الاقتراض سواء من الجمهور أو من البنوك، ليتكفل بعد ذلك شخصا بالمبادرة إلى شراء المعدات التي يعتبرها ضرورية لتجسيد مشروعه الاستثماري، غير أن ما يعاب على هذا النوع من التمويل أنه يتطلب وقتا طويلا لتجسيد العملية الاستثمارية أين يجد المعني بالمشروع نفسه مجبرا على القيام بمجموعة من العمليات المتتابعة حيث تأخذ كل واحدة منها وقتا طويلا وهو ما لا يتلاءم مع خصوصية المعاملات الاقتصادية والمشاريع الاستثمارية القائمة على السرعة والمرونة.

لكل هذه الاعتبارات ظهر عقد الاعتماد الايجاري كوسيلة لتجاوز كل هذه الحدود في الوسائل الكلاسيكية ، على نحو أضحى أحد أبرز وسائل التمويل الحديثة التي ابتكرها الفكر القانوني والاقتصادي وهذا بالنظر إلى الايجابيات الكثيرة التي يمنحها، لاسيما مخاطر الوسائل التقليدية للتمويل، تفادي كثرة العمليات وطول إجراءاتها لتجسيد المشروع الاستثماري وهو الشيء الذي لا يخدم الغاية من الاستثمار.

يمنح عقد الاعتماد الايجاري بهذا المعنى العديد من الإيجابيات للمؤجر التمويلي وللمستأجر التمويلي على حد سواء، حيث يسمح هذا النوع من العقود من تجسيد المشروع الاستثماري للمستأجر التمويلي بعيدا عن المخاطر والتعقيدات التي تُثيرها الوسائل التقليدية للتمويل، كما يمكن المؤجر التمويلي كذلك من تحقيق الهدف من ممارسة النشاط الاقتصادي ألا وهو تحقيق الربح.

بمقابل ذلك، إن انفراد المؤجر التمويلي بتمويل عملية الحصول على الأصول المؤجرة لصالح المستأجر التمويلي، دفع بالمشرع إلى الاعتراف للمؤجر التمويلي بجملة من الضمانات بهدف حمايته وتمكينه من الحفاظ على كل حقوقه لاسيما المالية منها أثناء تنفيذ عقد الاعتماد الايجاري، وهو الشيء الذي يقابله عدم اعتراف القانون للمستأجر التمويلي بضمانات مشابهة باعتباره المستفيد الأول من هذه العملية التمويلية في سبيل تجسيد المشروع الاستثماري.

في هذا الشأن نطرح، إذا كان المشرع قد اعترف للمؤجر التمويلي بضمانات كثيرة وهامة دون أن يكرس نفس الضمانات للمستأجر التمويلي، فهل ينفي ذلك وجود أي توازن في مراكز أطراف عقد الاعتماد الايجاري؟

للإجابة عن هذه الإشكالية، اعتمدنا على المنهج التحليلي وذلك عن طريق التطرق إلى النصوص القانونية المبينة للضمانات الواسعة الممنوحة للمؤجر التمويلي سواء تلك المتعلقة بإمكانية إعفائه من التزاماته ووضعها على عاتق المستأجر التمويلي، أو ما يترتب عنه من توسيع لنطاق طلب

الفسخ للمؤجر التمويلي و تضييقه للمستأجر التمويلي، حيث قمنا بتحليلها بغرض الحصول على مفهوم أوسع وأعمق لتبيان كل ما يبرر ذلك ، ولذلك سنقوم بدراسة هذا الموضوع بتقسيمه إلى فصلين، حيث سنتناول الفصل الأول تأثير الطابع التمويلي على مراكز أطراف عقد الاعتماد التجاري، والذي خصصناه بدوره إلى مبحثين منفصلين، بحيث تطرقنا في المبحث الأول إلى خصوصية مراكز أطراف عقد الاعتماد التجاري، أما المبحث الثاني يكمن في خصوصية فسخ عقد الاعتماد التجاري.

أما الفصل الثاني فقد خصصناه لخصوصية عقد الاعتماد التجاري، والذي بدوره قسمناه إلى مبحثين ، المبحث الأول يتعلق بإعفاء المؤجر التمويلي من الالتزام بالضمان أما المبحث الثاني يتعلق بأهمية عقد الاعتماد التجاري بالنسبة للمستأجر التمويلي.

الفصل الأول

تأثير الطابع التهويلي على مراكز أطراف

عقد الاعتقاد الايجاري

يعتبر عقد الاعتماد الايجاري، عقد تمويل بامتياز، من منطلق انه جاء استجابة لحاجة ماسة إلى تمويل مادي من اجل تجسيد المشروع الاستثماري لا سيما في ظل الحاجة الماسة لهذا التمويل بالنسبة للمستأجر التمويلي على نحو كان من غير الممكن تصور تجسيد هذا الأخير لمشروعه الاستثماري في ظل غياب هذا النوع من العقود، بمقابل ذلك، ينسجم عقد الاعتماد الايجاري تمام الانسجام مع الأهداف المراد تحقيقها من الشركات التجارية التي تمارسه على غرار شركات الاعتماد الايجاري، البنوك و المؤسسات المالية و الذي يبرز في الرغبة في تحقيق الربح.

في هذا السياق، نلاحظ جليا في إطار هذا العقد اختلاف جد جوهري في وظائف كل طرف، بالرغم من انصهارهما في نفس العقد على نحو نلمس تلك الخصوصية في كل طرف من أطراف عقد الاعتماد الايجاري و التي تشكل علامة فارقة في هذا النوع من العقود (المبحث الاول)، غير أنه بمقابل ذلك إذا كان عقد الاعتماد الايجاري يخدم مصالح أطرافه من خلال تمكين المستأجر التمويلي من الاستمرار في تجسيد أفكاره الاستثمارية من جهة و السماح للمؤجر التمويلي من الاستمرار في تحقيق الغاية من ممارسة النشاط الاقتصادي من جهة أخرى ، إلا أن ارتباط هذا النوع من العقود بإنفاق المؤجر التمويلي لمبالغ مالية معتبرة لتجسيد المشروع و كذا تخصص المؤجر التمويلي في المادة الاستثمارية، يجعل من هذا الأخير في وضعية قد ينجر عنها أضرارا لا يمكن تداركها، الشيء الذي دفع بالمشرع إلى الاعتراف للمؤجر التمويلي بحماية من خلال الإقرار له بمجموعة من الضمانات تفاديا لمثل هذه المخاطر و التي تندرج كلها تحت تسمية إعفاء المؤجر التمويلي من التزاماته التعاقدية (المبحث الثاني)

المبحث الأول

خصوصية مراكز أطراف عقد الاعتماد الايجاري:

تحديد صفة كل من المؤجر التمويلي و المستأجر التمويلي

يقتضي إبرام عقد الاعتماد الايجاري، وجود عقد بيع، يتدخل بموجبه البائع بصفة ضرورية، لكن رغم ذلك تنحصر الأطراف الأساسية لهذا الأخير، في المؤجر التمويلي لذي يقوم بالتمويل الكامل لأصول لا يستخدمها بتاتا لكن يبقى محتفظا بملكيتها لها، إما الطرف الأخر فيتمثل في المستأجر التمويلي الذي يُعتبر المحرك لهذا العقد و ذلك بإبداء حاجته لتلك الأصول و طلبه لتمويلها من اجل تجسيد مشروع استثماري يكون متمكنا منه باعتباره مهني محترف.

تتجلى خصوصية عقد الاعتماد الايجاري في وجوب تقاسم أطرافه المهام فيما بينهما، حيث يكتفي المؤجر التمويلي بالتمويل البحت بالنظر إلى الشكل الذي يظهر به (المطلب الأول) و كذا المستأجر التمويلي الذي يتكفل بالجانب التقني بالنظر الى الطابع المهني الذي يتميز به (المطلب الثاني)

المطلب الأول

المؤجر التمويلي : شركات تجارية غايتها تحقيق الربح.

يستوجب على من يمارس الاعتماد الايجاري أن يستجيب للشروط المنصوص عليها قانونا، باعتبار أن هذا الأخير، عملية تجارية و مالية¹، من ذلك، لظالما ان ممارسة نشاط الاعتماد الايجاري يقتضي إبراز الشكل الذي يظهر به المؤجر التمويلي او بعبارة أخرى، الصفة القانونية لهذا الأخير نجد ان المشرع الجزائري قد حدد هذه الصفة بموجب المادة الأولى من الأمر 09/96

1- انظر المادة الأولى من الأمر رقم 09/96 ، مؤرخ في 10 جانفي 1996، يتعلق بالاعتماد الايجاري ، ج ر عدد 25، صادر في 14 جانفي 1996

المتعلق بالاعتماد الايجاري². في هذا الشأن حدد المشرع الصفة التي يمكن من خلالها ممارسة هذا النشاط والتي لا تخرج عن نطاق المؤسسات الناشطة في المجال المصرفي (فرع اول) ، كما يمكن أن تأخذ صفة شركة مختصة في مجال الاعتماد الايجاري (فرع ثاني).

الفرع الأول

المؤسسات الناشطة في المجال المصرفي: البنوك والمؤسسات المالية

نظرا للدور الأساسي لعقد الاعتماد الايجاري القائم على التمويل فانه من الطبيعي أن تقوم به المؤسسات الناشطة في المجال المصرفي باعتبارها صاحبة الاختصاص الأصيل، خاصة و أن الأمر يتعلق بتمويل مشاريع استثمارية، ولهذا تم تحديد هذه المؤسسات في البنوك (أولا) و المؤسسات المالية (ثانيا)

أولا: البنوك

تعتبر البنوك، من الأجهزة المعنية بممارسة تقنية الاعتماد الايجاري الذي نجد في مضمونه قرضا مما يجعله كسائر عمليات القرض التي تمارسها سائر البنوك، وهو أمر معمول به في اغلب التشريعات في العالم.

نص المشرع الجزائري في المادة 67 من الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد و القرض³ على أنه: " تعتبر أموالا متلقاة من الجمهور، الأموال التي يتم تلقيها من الغير، لا سيما في شكل ودائع،

² - جاء في مضمون المادة الأولى من الأمر رقم 96-09 يتعلق بالاعتماد الايجاري، سالف الذكر، ما يلي: " يعتبر عقد الاعتماد الايجاري ، موضوع هذا الأمر ، عملية تجارية و مالية.

يتم تحقيقها من قبل البنوك و المؤسسات المالية او شركة تأجير مؤهلة قانونا و معتمدة صراحة لهذه الصفة....."
³- الامر رقم 03-11 مؤرخ في 26 اوت 2003، مؤرخ في 26 اوت 2003، يتعلق بالنقد و القرض، ج ر عدد 52، صادر في 27 اوت 2003، معدل و متمم بالقانون رقم 09-01، مؤرخ في 22 جويلية 2009، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج ر عدد 44 صادر بتاريخ 22 جويلية 2009، و بالامر رقم 10-04، مؤرخ في 26 اوت 2010، صادر بتاريخ 1 سبتمبر 2010.

مع حق استعمالها لحساب من تلقاها بشرط إعادتها". فهو بذلك يقوم بكل العمليات المصرفية من خلال نشاطه⁴ و ذلك من خلال تلقي الأموال من الجمهور⁵، حيث ذكر كل الأعمال التي يقوم بها البنك في المواد 66 و 68. فجاء في المادة 66 ما يلي: "تتضمن العمليات المصرفية تلقي الأموال من الجمهور و عمليات القرض، و كذا وضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن وإدارة الوسائل".⁶ ثم عرف القرض في نص المادة 68⁷ من نفس الأمر على انه: " كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما او يعد بوضع اموال تحت تصرف شخص آخر ، أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان" ليعقب بعد ذلك في الفقرة الموالية بذكر كل العمليات التي تدخل ضمن القرض حيث ذكر من بينها الاعتماد الايجاري مسميا إياه بالعمليات المقرونة بحق خيار الشراء ثم قام المشرع، في المادة 70 من نفس الأمر بالتوضيح بان كل العمليات المذكورة في المواد السالفة الذكر ، عمليات مخولة بصفة حصرية للبنوك دون سواها⁸.

ثانيا: المؤسسات المالية

إلى جانب البنوك، يمكن للمؤسسات المالية، باعتبارها مؤسسة مصرفية، منحها المشرع الجزائري إمكانية اتخاذ صفة المؤجر التمويلي ، حيث عرفها في المادة 71 من الأمر رقم 11-03، يتعلق بالنقد و القرض المذكور آنفا كالآتي: " لا يمكن للمؤسسات المالية تلقي الأموال من العموم و لإدارة وسائل الدفع أو وضعها تحت تصرف زبائنها و بإمكانها القيام بسائر العمليات".⁹ و منه

⁴- لطرش الطاهر، تقنيات البنوك، دراسة في طرق استخدام النقود من طرف البنوك مع اشارة التجربة الجزائرية، ط 7، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص 10.

⁵- انظر المادة 67 من الامر رقم 11-03 يتعلق بالنقد و القرض، مرجع سابق.

⁶ - انظر المادة 66 من الامر رقم 11- 03 يتعلق بالنقد و القرض، نفس المرجع.

⁷- انظر المادة 68 من الامر رقم 11-03 يتعلق بالنقد و القرض، نفس المرجع

⁸ -تنص المادة 70 من الأمر رقم 11-03 يتعلق بالنقد و القرض، على ما يلي: "البنوك مخولة دون سواها بالقيام بجميع العمليات المبينة في المواد من 66 إلى 68 أعلاه بصفة مهنتها العادية".

⁹ - المادة 71 من الأمر رقم 11-03، يتعلق بالنقد و القرض، المرجع نفسه.

فان المؤسسات المالية تقوم بكل العمليات التي تقوم بها البنوك بما فيها القروض، شريطة عدم استعمال أموال الغير.

باستقراء المادة 75 من نفس الأمر، يتضح لنا عدم كفاية صفة البنك أو المؤسسة المالية من اجل القيام بعملية الاعتماد الايجاري¹⁰، بل لابد على كل منهما الحصول على ترخيص و الذي يعتبر من صميم صلاحيات مجلس النقد و القرض و ذلك بعد استيفاء كل الشروط الشكلية و الموضوعية المنصوص عليها في المادة 92 من الأمر رقم 11-03¹¹

الفرع الثاني

شركات الاعتماد الايجاري

تمارس شركات الاعتماد الايجاري، على غرار البنوك و المؤسسات المالية، تقنية الاعتماد الايجاري بهدف تكثيف الجهود المتعلقة بتمويل المشاريع الاستثمارية التي قد تعود بالإيجاب على الاقتصاد الوطني. تتطلب هذه الشركات، من اجل مزاولة عملها، الاستجابة لجملة من الشروط، حيث يتعلق بعضها بالتأسيس (أولاً) في حين يتعلق البعض الآخر بالنشاط (ثانياً).

أولاً: الشروط المتعلقة بالتأسيس

تعتبر شركة الاعتماد الايجاري، شركة مؤهلة قانوناً تقوم على الاعتبار المالي و تأخذ شكل شركة مساهمة تقوم بعمليات التأجير و تمويل المشاريع الاستثمارية و توفر الوسائل اللازمة مقابل

¹⁰ - تنص المادة 75 من الأمر رقم 11-03، يتعلق بالنقد و القرض، المرجع نفسه.

¹¹ - تنص المادة 92 من الأمر رقم 11-03، يتعلق بالنقد و القرض، المرجع نفسه ما يلي: "من اجل الحصول على الترخيص المنصوص عليه في المادة 82 أو في المادة 84 أعلاه، يقدم الملتزمون برنامج النشاط و الإمكانيات المالية و التقنية التي يعتزمون استخدامها و كذا صفة الأشخاص الذين يقدمون الأموال. و مهما يكن من أمر، فان مصدر الأموال ينبغي أن يكون مبرراً. ويسلم الملتزمون للمجلس قائمة المسيرين الرئيسيين و مشروع القانون الأساسي للشركة الخاضعة للقانون الجزائري أو القانون الأساسي للشركة الأجنبية، كذا التنظيم الداخلي، حسب الحالة".

أداء قيمة ايجارية محددة¹² حيث افرد المشرع الجزائري نصا خاصا بشركات الاعتماد الايجاري¹³ حيث استبعد الأشخاص الطبيعية من إمكانية اتخاذ وصف المؤجر التمويلي¹⁴ و هذا راجع إلى ضخامة رؤوس الأموال التي تحتاجها هذا النوع من الشركات لتحقيق الهدف المنوط و التي يعجز الأشخاص الطبيعية توفيرها.

خلافا للقواعد العامة المتعلقة بحرية التعاقد، التي تمنح إمكانية اكتساب صفة المؤجر، للشخص المعنوي و الطبيعي على حد سواء.¹⁵ كما يستوجب على الشخص المعنوي الذي يسعى إلى ممارسة تقنية الاعتماد الايجاري، اتخاذ وصف الشركة التجارية، باعتبار أن هذه التقنية عملية تجارية، كما تم وصفها من طرف المشرع الجزائري بموجب المادة الأولى من الأمر 09-96 السالف الذكر¹⁶.

علاوة على الطابع التجاري الواجب اتخاذه من طرف هذه الشركات، اشترط المشرع الجزائري،- تحت طائلة البطلان¹⁷ - أن تكون شركات ذات أسهم، باعتبارها تحوز صفة المؤجر - كؤسسة قرض-، و هذا ما تم النص عليه في المادة 544 من القانون التجاري الجزائري¹⁸ و

¹² -الفظافطة حسن محمد، التأجير التمويلي في الدول العربية-التجربة و متطلبات التطوير-، دار الشعلة للبحوث و الاستشارات، عمان، 2007، ص 20 .

¹³ - نظام بنك الجزائر رقم 06-96 المؤرخ في 03 يوليو 1996، يحدد كفيات تأسيس شركات الاعتماد الايجاري و شروط اعتمادها.ج ر عدد 63، صادر في نوفمبر 1996.

¹⁴ -المادة 03 من الامر رقم 06-96، يحدد كفيات تأسيس شركات الاعتماد الايجاري و شروط اعتمادها، نفس المرجع.

¹⁵ - ناصيف الياس، "العقود الدولية، عقد الليزينغ او عقد الايجار التمويلي في القانون المقارن"، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2008، ص 159 .

¹⁶ - انظر نص المادة الأولى من الأمر رقم 09-96، يتعلق بالاعتماد الايجاري، مرجع سابق.

¹⁷ - أنظر المادة 3 من نظام بنك الجزائر رقم 06-96، يحدد كفيات تأسيس شركات الاعتماد الايجاري و شروط اعتمادها، مرجع سابق.

¹⁸ - حيث جاء فيها: "يحدد الطابع التجاري لشركة إما بشكلها أو موضوعها.

عليه، ليس كل شركة تجارية يمكنها أن تكون مؤجرا تمويليا، بعد استبعاد كل الأشكال الأخرى التي تظهر بها الشركات التجارية، سواء كانت شركات ذات مسؤولية محدودة، شركات تضامن، شركات التوصية بالأسهم أو التوصية البسيطة¹⁹.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالنشاط

علاوة على الشكل القانوني الذي يستوجب أن تتخذه هذه الشركات، تم النص على الشروط و الإجراءات الواجب إتباعها من اجل الحصول على الاعتماد الذي يسمح لها مزاوله نشاطها بصفة قانونية، حيث وضع المشرع شروطا تتعلق بالمسيرين و ذلك بموجب المادة 04 من النظام رقم 06/96 المذكور أعلاه و التي جاءت كما يلي : " يجب ان لا يكون مؤسسو و مسيرو شركة الاعتماد الايجاري موضوع أي منع منصوص عليه في المادة 125 من القانون 90-10 المؤرخ في 14 افريل 1990 و يجب عليهم استيفاء الشروط المحددة في النظام رقم 92-05 المؤرخ لسنة 1992 و المذكور أعلاه".²⁰

نشير في هذا الصدد إلى أن المشرع الجزائري وضع نفس الموانع و الشروط المتعلقة بمؤسسي مسيري و ممثلي البنوك و المؤسسات المالية، على مؤسسي شركات الاعتماد الايجاري. كما قام بتوحيد الأحكام القانونية على كل الأشخاص القانونية التي تعتمد عملية الاعتماد الايجاري في الجزائر. كما وضع عقوبات تتراوح بين الحرمان و المنع تطبق على كل المسيرين و العمال على حد

تعد شركات التضامن و شركات التوصية و الشركات ذات المسؤولية المحدودة و شركات المساهمة، و شركات المساهمة البسيطة، تجارية بحكم شكلها و مهما يكن موضوعها"، الامر رقم 75-59، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري الجزائري، ج ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل و متمم.

¹⁹- تنص المادة 3 من الامر رقم 75-59، نفس المرجع ما يلي: " يعد عملا تجاريا حسب شكله:-"..... - الشركات التجارية....."، المرجع نفسه.

²⁰- المادة 04 نظام بنك الجزائر رقم 96-06، يحدد كيفيات تأسيس شركات الاعتماد الايجاري و شروط اعتمادها، مرجع سابق .

سواء، تصل الى الشطب النهائي من قطاع البنوك، و ذلك في حال العود حسب ما تم النص عليه في النظام 05-92 الصادر من محافظ بنك الجزائر²¹.

المطلب الثاني

المستأجر التمويلي: مهني في حاجة الى ممول

يعتبر المستأجر التمويلي طرفا أساسيا في عقد الاعتماد الايجاري، حيث يكون دائما في مركز المحتاج للتمويل من اجل تجسيد مشروع استثماري في مجال اختصاصه، و لن يتحقق ذلك إلا باللجوء إلى من يملك الصفة (المؤجر التمويلي) لتحقيق هذا الهدف، من ذلك، يتضح لنا جليا أن عقد الاعتماد الايجاري مزيج بين أمرين متكاملين و هما الاحترافية و التمويل. و منه، لا يمكن الحديث عن المستأجر التمويلي كمحترف صاحب الملكية الاقتصادية (فرع أول) ثم التطرق للمؤجر التمويلي ذو الوظيفة التمويلية صاحب الملكية القانونية (فرع الثاني).

الفرع الأول

المستأجر التمويلي: صاحب ملكية الاقتصادية

لا يمكن للمستأجر التمويلي استغلال الأصول المؤجرة في إطار عقد الاعتماد الايجاري من اجل الاستعمال الشخصي ، باعتبار أن هذا الأخير وسيلة لتمويل الاستثمارات تحتاج الى محترف ذو دراية تامة بها (أولا) لان باستغلاله للأصول يصبح طيلة مدة العقد مالكا اقتصاديا (ثانيا)

²¹ - جاء في نص المادة الثانية من النظام رقم 05-92 ، يتعلق بالشروط التي يجب ان تتوفر في مؤسسي البنوك و المؤسسات المالية و مسيرتها و ممثليها، ج ر عدد 8 ، صادر بتاريخ 07 فيفري 1993. ما يلي: " و هم الاشخاص القائمون بعمليات الاعتماد الايجاري كنشاط تمويلي للمشاريع الاقتصادية في الجزائر: المؤسسون، المديرون، المسيرون، الممثل و العمال المسيرون".

أولاً: الطابع الاحترافي للمستأجر التمويلي : الدراية التامة بالجانب التقني للأصول المؤجرة

نصت كل من المادة الأولى من الأمر رقم 09/96 يتعلق بالاعتماد الايجاري²² وكذا اتفاقية أوتاوا²³ حيث يستنتج إقصاء العتاد و التجهيزات الموجهة للاستعمال الشخصي، من التمويل عن طريق عقد الاعتماد الايجاري. من ذلك، بات من البديهي أن هذا النوع من العقود لا يمكن أن يتعلق في أي حال من الأحوال سوى بالعتاد و التجهيزات ذات الاستعمال المهني، بمعنى تلك الموجهة و فقط لتجسيد المشروع الاستثماري محل التمويل من طرف المؤجر التمويلي، ما يجعل من كل تمويل موجه للاستعمال الشخصي خارج نطاق عقد الاعتماد الايجاري. في هذا الشأن، تعتبر هذه الأحكام من النظام العام على نحو لا يجوز الاتفاق على مخالفتها الأكثر من ذلك يمكن إثارتها تلقائياً من طرف القاضي.

في هذا السياق، يمكن أن نلخص استنادا إلى هذه المعطيات أن المستأجر التمويلي هو شخص ذو طابع مهني بامتياز، ما يعني أن تخصصه في مجال المشروع الاستثماري الذي يرغب في تجسيده عن طريق هذا النوع من التمويل أمرا لا شك فيه، كما أن مبادرته هو شخصيا إلى طلب التمويل، يعني بكل بداهة أن الأصول المؤجرة محل الطلب لا يمكن أن تكون سوى وفقا لاحتياجات مشروعه هو دون أن يشترط أن يكون المؤجر التمويلي عالما بمثل هكذا احتياجات²⁴، ما يجعل من علمه و قدرته في اختيار الأصول المؤجرة المناسبة ليس فقط خيارا بل ضرورة لا بد

²² - جاء في نص المادة الأولى من الأمر رقم 09/96 ، يتعلق بالاعتماد الايجاري، سالف الذكر. مايلي: "... وتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني او المحلات التجارية او بمؤسسات حرفية.

²³ -: « *La présente convention régit les opérations de credit-bail portant sur tout matériel a l exception de celui qui doit être utilisé par le crédit-preneur a titre principal pour son usage personnel, familial ou domestique* ». Article alinea 4 de la convention d'uni droit sur le credit-bail international (OTTAWA, 28 Mai 1988)

²⁴ - ايت ساعد كاهنة، اختلال توازن الالتزامات في عقد الاعتماد الايجاري، اطروحة لنيل دكتوراه في العلوم، التخصص: القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص 88.

منها²⁵ لتفادي تأثير أي سوء اختيار لها على مستقبل مشروعه الاستثماري و استجابة لمتطلبات الاستعمال و الاستغلال العادي لهذه الأصول.

الأكثر من ذلك، يتطلب تسلم الأصول المؤجرة من طرف المستأجر التمويلي احترامية كبيرة عند هذا الاخير، لا سيما فيما يتعلق بفحص الأصول المؤجرة و مدى انسجامها مع ما حدد هو من شروط²⁶ و ما هو منتظر من العملية الاستثمارية، و التأكد من عدم وجود عيوب خفية قد تحول دون السير الحسن للمشروع الاستثماري أو كون الأصول غير مطابقة لتلك التي كانت موضوع طلب²⁷، على نحو فان أي انتفاء في التمكن من مثل هذه الأمور لدى المستأجر التمويلي قد تنجر عنه أضرار لا يمين تداركها، على غرار عدم إمكانية مطالبة البائع باستبدال الأصول المؤجرة بسبب وجود عيب خفي يحول دون استغلالها. فإذا تعذر على المستأجر التمويلي اكتشاف كل هذه الأمور في الوقت و المكان المناسب فقد حقه المقرر قانونا. من ذلك، فان تفادي مثل هذه المخاطر، يفرض على سبيل الضرورة لا الخيار أن يكون الطابع المهني للمستأجر التمويلي مسألة لا شك فيها. الأكثر من ذلك، تتسم عملية التمويل عن طريق عقد الاعتماد الايجاري بالسرعة و المرونة، من ذلك، فان إعفاء المؤجر التمويلي نفسه التزام تسلم و اختيار الأصول المؤجرة هو إعفاء منطقي و مبرر، طالما أنها سوف يسمح بتحقيق السرعة في إبرام العقد طالما أن الاختيار و الفحص يتم مرة واحدة و فقط في علاقة مباشرة بين المستأجر التمويلي و البائع، أولا ثم بين المؤجر التمويلي و المستأجر التمويلي مرة اخرى و هو ما يتنافى و لا يخدم هذا النوع من المعاملات الاقتصادية.

- فايز نعيم رضوان، عقد التاجير التمويلي، الطبعة الثانية د د ن، مصر، 1997، ص 58، 25.

²⁶ - نخري رياض، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلي "دراسة تحليلية"، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، جامعة عين شمس، مصر، د س، ص 76.

²⁷ - 8 eme édition, Droit civil, les contrats spéciaux civils et commerciaux BENABENT Alain, Monchrestien, Paris, 2008, p162.

ثانيا: المستأجر التمويلي مالك اقتصادي: ملكية مؤقتة مرتبطة بمدة استغلال الأصول المؤجرة.

لا يقصد بالملكية الاقتصادية في عقد الاعتماد الايجاري تملك الأصول المؤجرة لان هذا يخص المؤجر التمويلي، وإنما يقصد به تملك المستأجر التمويلي الأرباح والفوائد التي يتم جنبها من وراء الاستغلال التام لهاته الأصول طوال مدة العقد الحالي. فاذا كانت الملكية القانونية تولد من وقت تملك الشيء و تنتهي مع هلاكه فان الملكية الاقتصادية عكس ذلك، فهي تبدأ مع ابرام العقد و تنتهي مع نهاية هذا الأخير²⁸. حيث يبدأ المستأجر التمويلي في الانتفاع بالأصول بتسلمه لها بنفسه مباشرة من البائع، ليضعها المؤجر التمويلي تحت تصرفه من اجل الانتفاع بها عن طريق الاستغلال التام لها ، خلال تجسيده لمشروعه الاستثماري.

يجد المستأجر التمويلي نفسه ، ملزما بالحفاظ على الأصول المؤجرة ليتمكن نفسه من استغلالها على النحو الذي سيسمح له رفع سقف الأرباح، لا سيما انه مدين للمؤجر التمويلي بالأقساط التي يلتزم بدفعها له مقابل انتفاعه بالأصول المؤجرة. في هذا الشأن و بالرجوع للقواعد العامة للإيجار التي فرضت الالتزام بالحفاظ على العين المؤجرة على المؤجر، يقع هذا الالتزام في العقد الحالي على المؤجر التمويلي كذلك، إلا انه من الناحية القانونية يمكن نقله للمستأجر التمويلي لان المشرع الجزائري أورد الالتزام بالحفاظ على الأصول المؤجرة من الشروط الاختيارية للعقد، حيث جاء في مضمون المادة 17 من الامر رقم 96-09 السالف الذكر مايلي: " يمكن أن ينص عقد الاعتماد الايجاري ، باختيار من الاطراف المتعاقدة، على الشروط المتعلقة بما يأتي:

- اعضاء المؤجر من الالتزامات الملقاة عادة على عاتق صاحب ملكية الاصل المؤجر. و بصفة عامة، يعد مقبولا قانونا كل بند يجعل من المستأجر يتكفل بوضع الاصل المؤجر و يتحمل النفقات و المخاطر كذلك الالتزام بصيانة هذا الاصل و اصلاحه و الالتزام باكتتاب تأمين".²⁹

²⁸- GOYET Charles , *Le louage et la propriété à l'épreuve du crédit-bail et du bail superficiaire*, L.G.D.J, Paris, 1983, page 195.

²⁹ - المادة 17 من الامر رقم 09/96 ، يتعلق بالاعتماد الايجاري، مرجع سابق.

لهذا السبب نجد أن اغلب عقود الاعتماد الايجاري تتضمن بندا ينص على ذلك³⁰ عكس ما نصت عليه اتفاقية أوتاوا³¹ حيث جعلت من هذا الالتزام فرض على المستأجر التمويل دون الحاجة إلى تضمين العقد بندا يفرض ذلك.³² ويلتزم هذا الأخير، خلال مدة العقد باستعمال الأصل المؤجر وفقا لما أتفق عليه في العقد و الحفاظ عليه مثلما يفعله رب الأسرة الحريص، و هذا ما نصت عليه المادة 35 من الأمر رقم 09-96.³³

في نفس السياق، و نظرا للطابع الشخصي الذي يميز هذا العقد، يجب على المستأجر التمويل أن يستخدم شخصيا الأصول المؤجرة، و لا يجوز له التنازل عن حقه في الانتفاع بالأصول للغير إلا بموافقة المؤجر التمويل.³⁴ كما يقع على عاتقه تحمل كل أعمال الصيانة التأجيرية منها و الإصلاحات الكبرى³⁵ و كذا التامين على الأصل ضد مخاطر الإتلاف الكلي أو الجزئي.³⁶

يبقى المستأجر التمويل يتمتع بحق استغلاله للأصول طول مدة العقد، إلى إن يفني بجميع الأقساط المتعلقة بالأصول، و بمجرد دفعه القسط الأخير يلتزم إما برد الأصول للمؤجر التمويل في حالة اشتغال و استعمال توافق حالة أصل مماثل و حسب عمره الاقتصادي³⁷. وفي هذه الحالة يتوقف حقه في الانتفاع بالأصول وتسقط بذلك ملكيته الاقتصادية، أو انه يقرر خيار الشراء

³⁰ - انظر المادة 4 من الملحق رقم من نموذج لعقد اعتماد إيجاري مالي لأصل غير منقول، محرر من طرف الشركة ذات أسهم "المغربية للايجار المالي" التي تنص على التزام المستأجر التمويل بصيانة الأصل المؤجر

³¹ - « Le crédit- preneur prend soin du matériel, l utilise dans des conditions raisonnables et le maintient dans l'état décrit au paragraphe précédent, a moins qu'il ne l'ait acheté ou loué a nouveau », Article 09 De la convention OTTAWA, op cit .

³² - عسالي عبد الكريم، عقد الاعتماد الايجاري الدولي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم ، تخصص: قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ، ص 315

- انظر المادة 35 من الأمر 09-96، يتعلق بالاعتماد الايجاري، المرجع السابق.³³

34 - المادة 10/39 من الأمر رقم 09-96 ، يتعلق بالاعتماد الايجاري، مرجع سابق. و كذا المادة 2/14 من اتفاقية اوتاوا، مرجع سابق.

³⁵ - المادة 9/39 من الأمر رقم 09-96 ، يتعلق بالاعتماد الايجاري، نفس المرجع.

³⁶ - المادة 7/39 من الامر رقم 09-96 ، يتعلق بالاعتماد الايجاري، نفس المرجع

³⁷ - المادة 36 من الامر رقم 09-96، يتعلق بالاعتماد الايجاري، نفس المرجع.

ففي هذه الحالة يقوم المؤجر التمويلي بنقل الملكية المتعلقة بالأصول ليتحول المستأجر التمويلي من مالك اقتصادي إلى مالك قانوني لينتهي عقد الاعتماد الايجاري نهاية طبيعية.

الفرع الثاني

المؤجر التمويلي: مستجيب لطلب التمويل مع الاحتفاظ بالملكية القانونية

يتدخل المؤجر التمويلي بصورة مزدوجة في العقد الحالي، حيث يظهر كطرف أساسي في عقد الاعتماد الايجاري، كما يكون قبل ذلك قد ظهر كمشتري قانوني في عملية البيع، لكن ينحصر دوره في كلتا الصورتين في الوظيفة التمويلية (أولاً) فيحتفظ بذلك، بالملكية القانونية (ثانياً).

أولاً: الوظيفة التمويلية للمؤجر التمويلي: دور محصور في دفع قيمة الأصول المؤجرة.

جاء عقد الاعتماد الايجاري من اجل سد الحاجة للتمويل ولهذا تم إسناد هذه المهمة للبنوك و المؤسسات المالية أو شركة اعتماد إيجاري مؤهلة و معتمدة قانوناً لذلك، وتخضع لقانون النقد و القرض.

بما ان عقد الاعتماد الايجاري يتضمن في جوهره إيجاراً³⁸، فهو إذن من العقود الملزمة لجانبين و التي تنجر عن إبرامه حقوقاً و التزامات.³⁹ حيث يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر بحالة يسمح فيها له الاستغلال التام و الانتفاع الهادئ لها⁴⁰، و بمقابل ذلك يلتزم المستأجر بدفع مقابل ذلك الاستغلال و الانتفاع للمؤجر⁴¹.

³⁸-عسالي عبد الكريم، مرجع سابق، ص 299 .

³⁹ -الشوابكة محمد عابد، "عقد التاجير التمويلي -دراسة مقارنة -، دار الثقافة للنشر، عمان، 2011، ص 151.

⁴⁰ - المادة 4/38 من الامر رقم 96-09، يتعلق بالاعتماد الايجاري، مرجع سابق.

لكن، خلافا للقواعد العامة المتعلقة بالإيجار فان الالتزامات التي تقع على كل من المؤجر التمويلي والمستأجر التمويلي بموجب هذا العقد ليست نفسها التي تقع على أطراف عقد الإيجار، و ذلك يعود إلى خصوصية عقد الاعتماد الايجاري الذي يتضمن إيجارا، حيث يعتبر هذا الأخير قرضا يظهر في شكل إيجار يكون كوسيلة أساسية و ليس هدفا في حد ذاته من اجل تحقيق التمويل المطلوب، دون المساس بمصالح أي طرف.⁴² و تبرز خصوصية هذا العقد في حصر دور المؤجر التمويلي في التمويل و فقط مقابل إمكانية نقل الالتزام بالاختيار و التسليم للمستأجر التمويلي. في نفس السياق، يمكن تبرير إعفاء المؤجر التمويلي نفسه من الاختيار و التسلم للأصول المؤجرة، في كون أن المؤجر التمويلي باعتباره ممولا يلتزم بتمويل العديد من المشاريع في مجالات مختلفة، فهو بذلك يستحيل له الاستجابة لاختيار و تسليم الأصول المؤجرة لكل مبادر بهذه العملية ، من منطلق عدم توفره على مختصين لكل مجال على حدة ، و الذي يجد مبرره أن امتلاك خبراء في كل مجال معني بالتمويل في إطار عقد الاعتماد الايجاري يتنافى و الهدف الاقتصادي للمؤسسات الخول لها قانونا إبرام هذا النوع من العقود، من منطلق أن هدف هذه الأخيرة هو تحقيق اكبر قدر ممكن من الأرباح، في حين أن امتلاك خبراء في عدة مجالات (و هذا ما يعتبر مستحيلا) يكلف المؤجر التمويلي نفقات باهظة من شأنها أن تحول دون تحقيق الهدف من ممارسة النشاط التجاري.

ثانيا: المؤجر التمويلي مالك قانوني: ملكية قانونية إلى غاية أعمال المستأجر التمويلي خيار الشراء

اعترف المشرع للمؤجر التمويلي من أجل الحصول على حقوقه و ضمان التزام المستأجر التمويلي في دفع أقساط مقابل حصوله على العين المؤجرة بأهم ضمانات في إطار عقد الاعتماد الايجاري و التي تتجلى في الملكية القانونية لهاته الأصول أو بعبارة أخرى، احتفاظ المؤجر التمويلي

⁴²- قرمان عبد الرحمان السيد، "عقد التاجير التمويلي طبقا للقانون 90 لسنة 1990 -دراسة مقارنة- دار النهضة العربية،

بملكية الأصول المؤجرة في هذا النوع من العقود، فبالرغم من الطابع الائتماني لعقد الاعتماد التجاري إلا أن تخلف المستأجر التمويلي في احترام التزاماته التعاقدية لسبب إرادي أو غيره فرضية لا يمكن استبعادها، من ذلك كان لا بد من توفير هذا النوع من الضمانة للمؤجر التمويلي حتى يكون في منأى عن أي إخلال للمستأجر التمويلي بالتزامه⁴³، لا سيما فيما يتعلق بدفع الأقساط. من ذلك يتجلى أن الميزة الأساسية لعقد الاعتماد التجاري في اقتصار حصول المستأجر التمويلي على القيمة الاقتصادية للأصل محل موضوع العقد، فيما يمكن التعبير عنه بالملكية الاقتصادية للأصول المؤجرة، في حين يحتفظ المؤجر التمويلي بملكية هذه الأصول حتى ولم يكن هو من يستغل الأصول فعلا، من منطلق أن تدخله لشراء الأصول ليس الاستعمال الشخصي وإنما فقط تحقيق الربح وذلك من خلال الاستثمار في حاجة المستأجر التمويلي لهذه الأصول لتجسيد مشروعه الاستثماري، على نحو لا يتمتع المستأجر التمويلي في إطار هذا العقد سوى بحق الاستعمال فقط دون الحق في الملكية القانونية على نحو تشكل ملكية الأصول ضمانا فعالة لشركة الاعتماد التجاري من منطلق إنها تسمح لها باسترداد رؤوس أموالها المستثمرة بما يحقق لها أفضل أمان⁴⁴، ما دفع بالفقه الفرنسي إلى اعتبار احتفاظ المؤجر التمويلي بملكيتها القانونية للأصول المؤجرة في عقد الاعتماد التجاري بمثابة ضمانة فعلية و جوهرية للشركة المؤجرة لاستفاء حقوقها لا سيما المالية منها على نحو تشكل أفضل ضمان⁴⁵ ضد مخاطر إعسار المستفيد أو إفلاسه أو حتى أن إخلاله بالتزامه بالوفاء. في ذات السياق، تجلّى الملكية القانونية للأصول المؤجرة من طرف المستأجر جليا، في حالة عدم دفع المستأجر لقسط واحد و فقط من الإيجار، حيث خول القانون للمستأجر التمويلي بعد اعذرا المستأجر التمويلي لمدة 15 يوم كاملة بأن يضع حدا لانتفاع المستأجر التمويلي من الأصول المؤجرة

⁴³- عسالي عبد الكريم، المرجع السابق، ص 244.

⁴⁴-GOYET Charles , op cit, p.227,228.

⁴⁵- شيمسي فاتن، "مدى فعالية شرط الاحتفاظ بالملكية كضمان في عقد الاعتماد التجاري" المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، المجلد 12، العدد 03، 31 ديسمبر 2021،

ص 857 - 873

و استرجاعه - أكثر من ذلك- بالتراضي. و له أن يتصرف فيها بكل الحقوق التي ترتبها حق الملكية. ما تتجلى، كذلك الملكية القانونية للأصول المؤجرة من طرف المؤجر التمويلي عند حالة الإفلاس التي قد يتعرض لها المستأجر التمويلي، على نحو اعترف القانون بامتياز قانوني يجعله متقدما على باقي الدائنين في الترتيب لاسترداد حقه، حيث أكدت المادة 22 من الأمر رقم 09-96 المتعلق بعقد الاعتماد الايجاري أن حالة إفلاس المستأجر التمويلي أو إعساره و كذا ف حالة حل بالتراضي أو قضائيا تُخضع الأصول المؤجرة لآية متابعة من دائني المستأجر التمويلي، عاديين كانوا أم ممتازين، و بغض النظر عن طبيعة الإجراء القضائي المتخذ، لظالما أن الأصول المؤجرة هي ملك للمؤجر التمويلي، فهي لا تدخل ضمن أموال التفليسة⁴⁶

في الأخير، نخلص إلى انه تتجلى الملكية القانونية للأصول المؤجرة من طرف المؤجر التمويلي في احتفاظ هذا الأخير بكل الحقوق المترتبة عن الحق في الملكية على نحو تضيق بشدة حرية المستأجر التمويلي في تصرفه في هذه الأصول، ضف إلى ذلك الحماية القانونية لحقوق المؤجر التمويلي بمجرد التخلف عن دفع قسط إيجار واحد، ناهيك عن حصانة العين المؤجرة في مواجهة دائني المستأجر التمويلي، بغض النظر عن صفتهم.

⁴⁶ - سعد نبيل ابراهيم ، الملكية كوسيلة للضمان-الاحتفاظ بالملكية على سبيل الضمان، نقل الملكية على سبيل الضمان- ، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2007، ص 78.

المبحث الثاني

خصوصية الفسخ في عقد الاعتماد الايجاري: عدم تكافؤ مراكز الأطراف من حيث

تفعيل الحق في الفسخ.

يعتبر عقد الاعتماد الايجاري من العقود الزمنية، حيث تُحدد مدته حسب العمر الاقتصادي للأصول المؤجرة، فينتهي نهاية طبيعية باستيفائه هذه المدة بعد تنفيذ كل طرف من أطرافه الالتزامات المفروضة عليه، كما قد يعرف هذا العقد، كذلك، نهاية مبكرة وذلك في حالة ما إذا حدث و تخلف احد الأطراف عن تنفيذ التزاماته حيث يحق للطرف الأخر طلب فسخ العقد ، وهذا راجع إلى تصنيف العقد الحالي على أنه من العقود الملزمة لجانبين. غير أن خصوصية مراكز أطراف عقد الاعتماد الايجاري التي تحصر دور المؤجر التمويلي في الوظيفة المالية و فقط و توسع من نطاق الالتزامات المتعلقة بالمستأجر التمويلي، ينجر عنها وجود عدم تكافؤ في إمكانية طلب هذا الفسخ على نحو يتسع نطاق المؤجر التمويلي في تفعيل الحق في الفسخ (المطلب أول) في حين يضيق هذا الحق بشأن المستأجر التمويلي (المطلب ثاني) .

المطلب الأول

اتساع نطاق تفعيل الحق في الفسخ للمؤجر التمويلي

يتسع نطاق طلب الفسخ من المؤجر التمويلي حسب حجم التزاماته رغم حصر هذه الاخيرة في الوظيفة المالية مقابل إمكانية إعفائه من التزامات عديدة، كما ان الطابع التمويلي الذي يتميز به المؤجر التمويلي، بالنظر إلى تحديد صفته في بنك، مؤسسة مالية او شركة اعتماد إيجاري، تجعله يتعرض لأي إخلال بالالتزام يصدر من المستأجر التمويلي عن طريق طلب الفسخ، تفاديا لتكبد أي خسارة تمس برأس ماله، سواء كان هذا الإخلال بالالتزامات المالية (فرع أول) أو بالالتزامات غير مالية (فرع ثاني).

الفرع الأول

إخلال المستأجر التمويلي بالالتزامات المالية:

يمكن حصر فسخ العقد بسبب الإخلال الالتمامات المالية للمستأجر التمويلي اي عدم دفع الأقساط للمؤجر التمويلي و الذي ينجر عن الإخلال به جملة من الجزاءات قد تصل إلى حد الفسخ. من ذلك، يقتضي الخوض في هذا العنصر تسليط الضوء على مدلول الأقساط الواجبة الدفع على المستأجر التمويلي (أولا) ثم التطرق بعد ذلك إلى الجزاءات التي قد تترتب عن الإخلال عن هذا الالتزام (ثانيا).

أولا: المقصود بالأقساط:

بالعودة إلى القواعد العامة للإيجار، التي تعتبر أن بدل الإيجار من الأركان الأساسية للعقد، حيث جاء في نص المادة 467 من التقنين المدني الجزائري ما يلي: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم"⁴⁷ تعتبر الأقساط في عقد الاعتماد الايجاري تلك القيمة الايجاري التي يدفعها المستأجر التمويلي للمؤجر التمويلي مقابل انتفاعه و استغلاله للأصول المؤجرة.⁴⁸

سلك عقد الاعتماد الايجاري نفس المسلك فيما يتعلق بالأقساط، حيث تنص المادة 11 من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الايجاري⁴⁹ التي جاء فيها ما يلي: " يجب أن يشير عقد الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة الموافق للاعتماد الايجاري المالي، تحت طائلة فقد هذه الصفة، إلى مدة الإيجار و مبلغ الإيجار و حق الخيار بالشراء الممنوح للمستأجر عند انتهاء العقد،

⁴⁷- انظر المادة 467 من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-05، مؤرخ في 13 ماي 2007، ج ر عدد 31 لسنة 2007.

⁴⁸- نادر عبد العزيز شافي، عقد اليزينغ-دراسة مقارنة- ج الاول، المؤسسة الحديثة للكتاب، بيروت، 2004، ص 256

- انظر المادة 11 من الأمر رقم 96-09، يتعلق بالاعتماد الايجاري، مرجع سابق.⁴⁹

و كذا القيمة المتبقية من سعر اقتناء الأصل المؤجر" حيث تضيف المادة الموالية من نفس الأمر انه يتم تحديد قيمة الأقساط بالنظر إلى العمر الاقتصادي للأصول المؤجرة و كذا مدة العقد⁵⁰، و ترتفع قيمة القسط الواحد كلما انخفضت مدة العقد. كما يستوجب أن يكون مجموع الأقساط يغطي الثمن الكلي للأصول المؤجرة، بالإضافة إلى الأرباح المالية التي يحددها المؤجر التمويلي⁵¹ و بما أن الأمر يتعلق بتقديم خدمات في عقد الاعتماد الايجاري، فإن دفع الأقساط يكون بصفة مسبقة عكس ما يتم العمل به في القرض البنكي الذي يتم استيفاء أقساط الدين بصفة مؤجلة⁵² حيث يعتبر المؤجر التمويلي، المكلف بتحديد الأقساط لن يمكن تحديدها بصفة جد استثنائية بين أطراف العقد بعد مفاوضات خاصة⁵³

يتفق الأطراف كذلك على مواعيد سداد الأقساط، إما شهريا أو فصليا أو سنويا و ذلك وفقا لما يتناسب مع إمكانية و قدرة المستأجر التمويلي على الدفع في أوقات محددة تتلاءم مع طبيعة المشروع الاستثماري طور التجسيد⁵⁴ فالأقساط التي تكون واجبة على المزارع تكون فصلية و ذلك راجع لأوقات الحصاد أو الجني، أما تلك الواجبة على الطبيب أو المهندس أو غير ذلك تكون يومية و بالتالي يجب أن يدفعها شهريا.

يلاحظ أن قيمة الأقساط في عقد الاعتماد الايجاري تكون مرتفعة بالمقارنة مع بدل الإيجار في عقد الإيجار، الذي يعتبر أمر منطقي نظرا للوظيفة التمويلية لعقد الاعتماد الايجاري ،

⁵⁰ - تنص المادة 12 من الأمر رقم 96-09، المرجع نفسه، ما يلي: " يتم تحديد مدة إيجار الموافقة للفترة غير قابلة للإلغاء باتفاق مشترك بين الأطراف.

يمكن أن توافق مدة الإيجار المدة المتوقعة للعمر الاقتصادي للأصل المؤجر، كما يمكن أن تحدد استنادا إلى قواعد الاستهلاك المحاسبية و/أو الجبائية المحددة عن طريق التشريع و المتعلقة بالعمليات الخاصة بالاعتماد الايجاري".

⁵¹ - دويدار هاني محمد، النظام القانوني للتأجير التمويلي، "دراسة نقدية في القانون الفرنسي"، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 1994، ص 378

⁵² - GARRIDO Eric, " Le cadre économique et réglementaire du crédit-bail", tome 1, revue Banque édition, Paris, 2002, p.43.

⁵³ - GARRIDO Eric, ibid, p44.

⁵⁴ - ناد عبد العزيز شافي، مرجع سابق، ص 257

فيم تقدير الأقساط بحساب ثمن الأصول المؤجرة إضافة إلى قيمة مقابل استهلاكها، مع حساب قيمة الأرباح التي تعتبر الهدف الحقيقي الذي يتوخاه المؤجر التمويلي من وراء عملية التمويل⁵⁵ و قد برر الفقه الفرنسي ذلك⁵⁶ بالنظر الى الدور الفعال و المنافع الاقتصادية التي تترتب من اعتماد هذا النوع من العقود، بالإضافة إلى مراعاة الأضرار التي يمكن ان يتعرض لها المؤجر التمويلي من استعادة للأصول المؤجرة بعد استعمالها و اضمحلالها مما يصعب إعادة تأجيرها.

ثانيا: جزاء الإخلال بدفع الأقساط:

إذا ما تخلف المستأجر التمويلي عن دفع الأقساط المتفق عليها، يحق للمؤجر التمويلي فسخ العقد دون اللجوء إلى القضاء لان عقد الاعتماد التجاري لا بد من إن يكون قد تضمن بندا ينص على الشرط الجزائي⁵⁷، في هذا الشأن، تنص المادة 14 / 3 من نموذج عقد بيع اعتماد إيجاري مالي لأصل غير منقول لشركة المغاربية للإيجار المالي الجزائر MLA على ما يلي: " في حالة عدم تسديد بدل إيجار واحد أو ل أو بعض من توابعه، و التكاليف و المصاريف و/أو في حالة عدم تنفيذ أي التزام من الالتزامات الناجمة على هذا العقد، يفسخ هذا الأخير بقوة القانون، إذا قرر ذلك المؤجر، دون لزوم اللجوء إلى أي إجراء قضائي، و ذلك بمضي خمسة عشرة يوما (15) من تاريخ توجيه إنذار للمستأجر بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإشعار بالاستلام و بقائها دون نتيجة، و يبقى المؤجر يتمتع بحق فسخ العقد حتى تلقيه عروضاً من المستأجر بالتسديد أو بالتنفيذ و

⁵⁵ - نادر عبد العزيز شافي نفس المرجع، ص 259.

⁵⁶ - ELMOKHTAR Bey, De la symbiotique dans le leasing et crédit-bail mobilier, Dalloz, Paris, 1970 ; p 189.

⁵⁷ - « Si les loyers ne sont pas payés par le preneur, le bailleur obtient la résiliation de la convention. Cette résiliation n'a pas à être demandée en justice car une clause du contrat stipule qu' elle intervient en plein droit en cas d'inexécution par le locataire de ses obligations, au premier rang desquelles vient, évidemment, le paiement du loyer ». Voir BRUNEAU Chantal, Le crédit-bail mobilier (la location de longue durée et la location avec option d'achat), Banque éditeur, Paris, 1999, p 205.

حتى إذا ما تم فعلا الخلاص أو التنفيذ بعد مدة الإهمال المحددة أعلاه".⁵⁸ و هذا استنادا الى نص المادة 20 من الامر رقم

09-96 المتعلق بالاعتماد الايجاري، التي جاء فيها مايلي: "يمكن المؤجر ، طوال مدة عقد الاعتماد الايجاري و بعد إشعار مسبق و/ أو اعدار لمدة خمسة عشرة (15) يوما كاملة، أن يضع حدا لحق المستأجر في الانتفاع بالأصل المؤجر و استرجاعه بالتراضي أو عن طريق مجرد أمر غير قابل للاستئناف يصدر بذيل العريضة عن رئيس محكمة مكان إقامة المؤجر و ذلك في حالة عدم دفع المستأجر قسطا واحدا من الإيجار، و في هذه الحالة، يمكن المؤجر أن يتصرف في أصل الأصل المسترجع، عن طريق تأجير أو بيع أو رهن الحيازة أو عن طريق أية وسيلة قانونية أخرى لنقل الملكية و يعد كل بند مخالف لعقد الاعتماد الايجاري بندا غي محرر"⁵⁹.

تحرص اغلب التشريعات على إدراج الشرط الفاسخ بصفة صريحة في عقود الاعتماد الايجاري الذي يتقرر بموجبه الفسخ إذا تخلف المستأجر التمويلي من دفع القسط المتفق عليه في موعده المحدد⁶⁰، حيث لا يجوز الفسخ في القانون الفرنسي بدون اعدار "إلا إذا اتفق الاطراف على ذلك صراحة في العقد"⁶¹ أما القانون المصري فلم يشترط الاعذار ذلك للفسخ وإنما اشترط مرور ثلاثين يوما على فوات ميعاد دفع الأجرة إلا إذا تضمن العقد مدة أطول ليقتضي بالفسخ⁶².

⁵⁸ - انظر الملحق رقم 1

- أنظر المادة 20 من الامر رقم 09-96، يتعلق بالاعتماد الايجاري، مرجع سابق.⁵⁹

⁶⁰ - GIOVANOLI Mario, « Le credit-bail « leasing » en Europe, développement et nature Juridique, Lite, Paris, 1980, p249.

⁶¹ - دويدار هاني محمد، مرجع سابق، ص 454.

⁶² - البدالي نجوى ابراهيم، عقد لايجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2005، ص 398.

الى جانب حق المؤجر التمويلي في طلب الزام المستأجر بدفع الأقساط المستحقة، يمن له ذلك طلب تعويض عما لحقه من أضرار نتيجة تخلفه دفع الأقساط⁶³، كما يلزمه الخروج من العقار مع إمكانية طرده عند الاقتضاء⁶⁴.

انه و بفسخ العقد، تنقضي التزامات المستأجر التمويلي و يقوم المؤجر التمويلي باستعادة الأصول المؤجرة، حيث يتمتع هذا الأخير بحق الامتياز الذي يخول له استرداد الأصول المؤجرة بفضل ملكيته لها و التي تعتبر ضمانا فعالة لأنه تجعله في مركز ممتاز مقارنة مع الدائمين الآخرين، و هذا ما يثبت فعالية احتفاظ المؤجر التمويلي بملكته للأصول⁶⁵.

الفرع الثاني

فسخ العقد بسبب المستأجر التمويلي

علاوة على تفعيل حق المؤجر التمويلي في فسخ عقد الاعتماد التجاري لإخلال المستأجر التمويلي بالالتزامات المالية التي تم حصرها في دفع الأقساط المستحقة للمؤجر التمويلي، بينما الالتزامات غير المالية فتتمثل في المحافظة على الأصل المؤجر و التي تتجلى في كل من استعمال الأصل فيما اتفق عليه (أولا) و كذا الصيانة (ثانيا).

أولا: إخلال المستأجر التمويلي بالالتزام باستعمال الأصل لما اتفق عليه: الاعتبار الشخصي لعقد الاعتماد التجاري

يقوم عقد الاعتماد التجاري على أساس الاعتبار الشخصي، حيث يلتزم المستأجر التمويلي باستعمال الأصل استعمالا شخصيا، و لا يمكن له أن يتصرف في الأصول المؤجرة بالنظر إلى

⁶³ - الملحق رقم 2.

⁶⁴ - الملحق رقم 2.

⁶⁵ - BRUNEAU Chantal, Le crédit-bail mobile, op.cit, p 206.

الحيازة العرضية التي يتمتع بها بصفته مستأجرا لها⁶⁶، و بالتالي فانه ملزم برد الأصل المؤجر في نهاية العقد إذا لم يقرر شراؤه وإلا اعتبر مرتكبا لجنحة خيانة الأمانة المنصوص عليها في المادة 376 من قانون العقوبات الجزائري والتي جاء فيها ما يلي: " كل من اختلس أو بدد بسوء نية أوراقا تجارية أو نقودا أو بضائع أو أوراقا مالية أو مخالصات أو أية محررات أخرى تتضمن أو ثبت التزاما أو إبراء لم يكن قد سلمت إليه على سبيل الإجارة أو الوديعة أو الوكالة أو الرهن أو عارية الاستعمال أو لأداء عمل بأجر أو بغير أجر بشرط ردها أو تقديمها أو لاستعمالها أو لاستخدامها في عمل معين وذلك إضرارا بمالكها أو واضعي اليد عليها أو حائزها يعد مرتكبا لجريمة خيانة الأمانة ويعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر الى ثلاث سنوات وبغرامة مالية من 500 الى 20000 دج"⁶⁷. في هذا الصدد، يُمنع المستأجر التمويلي من التنازل على عقد الاعتماد الايجاري لشخص آخر، لان موافقة المؤجر التمويلي على تمويل المشروع الاستثماري محل تنازل لم تتم إلا وفقا لدراسات عميقة لملف المستأجر التمويلي و فحص لكل ما يتعلق به للتأكد من مركزه وقدراته المالية على الوفاء بالتزاماته، لا سيما المالية منها⁶⁸ كما لا يعتبر إيجارا من الباطن، الحالة التي تكون الأصول من الباطن عنصرا في العقد⁶⁹.

نص المشرع الجزائري في المادة 11/39 من الأمر رقم 96-09 على ما يلي: " الالتزام بعدم التنازل عن حقه في الانتفاع و عدم إعادة تأجير الأصل المؤجر دون موافقة صريحة من المؤجر التمويلي"⁷⁰. يتضح من مضمون هذه المادة، جواز تنازل المستأجر التمويلي عن العقد، استثناءً، بموافقة المؤجر التمويلي و ذلك تكريسا للقواعد العامة حيث تنص المادة 505 من التقنين المدني

- البدالي نجوى ابراهيم، مرجع سابق، ص 347. 66

67- الامر رقم 66-156، مؤرخ في 8 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات، ج ر عدد 49، صادر في 11 جوان 1966، معدل و متمم.

68- قرمان عبد الرحمان السيد، مرجع سابق، ص 142.

69 - CREMIEUX-ISRAEL Daniel, Leasing aspects juridiques comptables et fiscaux, Dalloz, Paris, 1975, p32.

- انظر المادة 11/39 من الامر 96-09 70

الجزائري على ما يلي: " لا يجوز للمستأجر ان يتنازل عن هذا الإيجار أو أن يؤجر إيجارا فرعيا كل ما استأجره أو بعضه بدون موافقة صريحة من المؤجر، كل ذلك ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك"⁷¹

أما بخصوص موافقة المؤجر التمويلي، فإنها تخضع لإجراءات عديدة، حيث يقوم بدراسة طلب التنازل للتأكد من قدرات المتنازل له و التأكد من مردودية الاستثمار، مع مراعاة مدى توفر الضمانات الكافية لاستفاء أمواله⁷².

يعتبر شرط موافقة المؤجر التمويلي على التنازل، من الأمور التي يمين الاتفاق على مخالفتها، حيث وردت عبارة "ما لم يوجد اتفاق بين المتعاقدين يقضي بخلاف ذلك"⁷³ و يقتضي عقد الاعتماد التجاري أن يبقى المستأجر التمويلي ضامنا للمتنازل له، الذي يعتبر الملتزم الأصلي في تنفيذ الالتزامات الناشئة عن العقد⁷⁴ حيث تنص المادة 506 من التقنين المدني الجزائري على : " في حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته"⁷⁵

ثانيا: الإخلال بالالتزام بالصيانة

تميز الصيانة في الاعتماد التجاري بخصوصية تتجلى في التزام المستأجر التمويلي بالتقيد بالتعليمات التي تتعلق باستعمال الأصول حسب الغرض الذي خصصت لأجله و الامتناع عن استعمالها بصورة غير طبيعية تكون مخالفة للنظام الخاص بها قد يؤدي إلى تقصير عمرها الاستهلاكي و اضمحلالها⁷⁶. في هذا الشأن، في حالة عدم اتفاق الأطراف على الطريقة التي يتم بها استعمال

- المادة 505 من الامر رقم 58-75، يتضمن التقنين المدني، مرجع سابق.⁷¹

- ايت ساهد كاهنة، مرجع سابق، ص 51.⁷²

- انظر المادة 12/39، من الامر 09-96، مرجع سابق.⁷³

- ايت ساهد كاهنة، مرجع سابق، ص 52.⁷⁴

- انظر المادة 506، من الامر رقم 58-75، مرجع سابق.⁷⁵

-نادر عبد العزيز شافي، مرجع سابق، ص 265.⁷⁶

الأصل المؤجر، يلتزم المستأجر التمويلي باستعماله وفق الغرض المخصص له عادة ووفقا للأصول الفنية المتعارف عليها⁷⁷ كإيجار سفينة لنقل الركاب، لا يجوز استخدامها في نقل البضائع⁷⁸. " دائما ما يتم تحديد التوجيهات و التعليمات المتعلقة بطريقة استعمال الأصول المؤجرة في كتيب بالتفصيل. كما قد يتطلب استعمال هاته الأصول ترخيصا أو إجراءات إدارية من اي جهات معينة، فيلتزم المستأجر بالحصول على الترخيص و إتمام تلك الإجراءات المطلوبة. حيث يصدر الترخيص باسم المؤجر التمويلي و يتم ذكر أن المال في حيازة المستأجر بموجب عقد الاعتماد الايجاري و أنه يستعمله بنفسه أو بواسطة تابعيه و يتحمل هذا الأخير كافة الرسوم و الضرائب المقررة قانونا و غيرها من النفقات و المصاريف المالية⁷⁹

تنص القواعد العامة المتعلقة بالإيجار على التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة، حيث تنص المادة 479 من التقنين المدني الجزائري على ما يلي: " يلتزم المستأجر بصيانة العين، لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم. و يجب عليه أن يقوم بالترميمات العامة الضروري أثناء مدة الإيجار، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر، و يتعين عليه ان يقوم لا سيما بالأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص و أعمال تنظيف الآبار و كما يتعين عليه صيانة و تفريغ المراحيض و قنوات تصريف المياه

و تكريسا للمادة المذكورة، نصت المادة 6/39 من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الايجاري على التزام المستأجر التمويلي بالاعتناء بالأصل المؤجر و المحافظة عليه مثلها يفعل رب

⁷⁷ - نخري رياض، مرجع سابق، ص 143.

- البدالي ابراهيم نجمة، مرجع سابق، ص 332.78

⁷⁹ - انظر نادر عبد العزيز شافي، مرجع سابق، ص 266، 267، أنظر كذلك، قرمان عبد الرحمان السيد، مرجع سابق، ص 113.

الأسرة الحريص⁸⁰. حيث يلتزم المستأجر التمويلي بإجراء كل الإصلاحات و الترميمات مهما كانت طبيعتها بالشكل الذي يضمن الاستعمال الجيد لها مع تحمله كل النفقات اللازمة، كما أن المستأجر التمويلي مطالب باستغلال هاته النفقات في حالة تقريره استعمال خيار الشراء المتاحة له في نهاية العقد⁸¹ و من أجل ضمان المؤجر لتمويلي الاستعمال الحسن للأصول المؤجرة يمكن له إدراج شرط في العقد يسمح له مراقبة الأصول و متابعتها بصفة دورية و في فترات متعارف عليها⁸²

يلتزم المستأجر التمويلي بإخطار المؤجر التمويلي بكل ما يطرأ على الأصل محل عقد التأجير من عيوب دون تحميله عبء إصلاحها وإنما معرفته فقط بوضع الأصول.⁸³

المطلب الثاني

التضييق من إمكانية تفعيل طلب الفسخ من المستأجر التمويلي:

يترتب عن إئصال كاهل المستأجر التمويلي بالالتزامات، مقارنة بتلك التي يتحملها المؤجر التمويلي، تضييق النطاق عليه لطلب الفسخ، و لما كان المؤجر التمويلي ذا التزام وحيد و هو التمويل، تم تمكين المستأجر التمويلي من طلب الفسخ إذا ما أخل الأول بهذا الالتزام. في هذا الشأن يمكن

⁸⁰ - جاء في نص المادة 6/39 من رقم 06-96، مرجع سابق: "الالتزام بالاعتناء بالأصل المؤجر و المحافظ عليه مثلما يفعل رب الأسرة الحريص و تحمل المسؤولية فيما يلحق بالأصل المؤجر، أثناء انتفاعه به. من إتلاف أو هلاك غير ناتج عن استعماله استعمالا عاديا أو متفق عليه".

⁸¹ - « De plus, le preneur est appelé à profiter des frais qu'il doit engager, dans la mesure ou il lèvera l'option d'achat qui lui est consentie », voir BRUNEAU Chantal, op,cit, p 172.

⁸² - تنص المادة 1/33 من الأمر رقم 09-96، مرجع سابق، ما يلي: "يجب على المستأجر أن يسمح خلال مدة الإيجار للمؤجر بالدخول إلى المحلات التي يوجد فيها الأصل المنقول المؤجر حتى يتسنى له ممارسة حقه في مراقبة حالة هذا الأصل".

⁸³- BRUNEAU Chantal, op,cit, p 175.

التمييز بين حالة غياب الشرط الفاسخ الصريح المتعلق بهذا الإخلال فيكون طلب الفسخ عن طريق القضاء (أولا) و حالة طلب الفسخ اتفاقا بإعمال شرط التقابل (ثانيا).

الفرع الأول

طلب فسخ العقد قضائيا: غياب الشرط الفاسخ بسبب اخلال المؤجر التمويلي بالتزاماته

التعاقدية

يمكن القول انه بعد الاطلاع على أغلبية الكتب و التشريعات المقارنة خلال بحثنا المتواضع، لم نجد أثرا لطلب فسخ عقد الاعتماد الايجاري من طرف المستأجر التمويلي، و باعتبار أن العقد الحالي من العقود الملزمة لجانبين فانه بالرجوع إلى القواعد العامة يمكن للمستأجر التمويلي طلب فسخ العقد إذا ما أخل المؤجر التمويلي بالتزاماته. في هذا الصدد، تتجلى خصوصية عقد الاعتماد الايجاري في حصر التزامات المؤجر التمويلي في التزام واحد و هو التمويل و فقط و هذا راجع إلى الطبيعة المالية للمؤجر التمويلي الذي ينحصر في الوظيفة المالية و كذا عقد الاعتماد الايجاري عامة الذي يتم اللجوء إليه بسبب الحاجة للتمويل.

إن إعفاء المؤجر التمويلي من التزامات عديدة ابتداء من الالتزام بالاختيار و التسليم الذي تم تحويله للمستأجر التمويلي فيكون محصورا بينه كمشتري فعلي و بين المورد كبائع قانوني دون إقام المؤجر التمويلي نفسه في عملية البيع رغم كونه المشتري الأصلي و المالك القانوني للأصول المؤجرة محل عقد البيع. ينجر عن التنازل عن الالتزام بالاختيار و التسليم، التنازل عن بقية الالتزامات كالصيانة و الضمان و غيره من الالتزامات⁸⁴، و منه لا يمكن إثارة مسؤولية المؤجر التمويلي إلا في حالة امتناعه عن إبرام و تنفيذ عقد البيع، رغم أن عقد الاعتماد الايجاري لا يرتب على عاتقه التزاما صريحا بذلك. إلا انه يستوجب عليه تسليم الأصل المؤجر إلى المستأجر التمويلي، و يترتب على عدم قيام المؤجر التمويلي بإبرام العقد، عدم قيام المورد أو البائع بتسليم الأصول المؤجرة للمستأجر

⁸⁴ ELMOKHTAR Bey, op.cit, p 13.

التمويل، فيكون المؤجر التمويلي، بذلك قد أخل بالتزاماته العقدية لعدم نقله ملكية الأصول للمستأجر التمويل⁸⁵، لان الملكية في هذه الحالة، تعتبر كضمان ضد مخاطر إعسار المستأجر التمويلي، باعتبار أنها تتحقق تنفيذا لوعده منفرد بالبيع، و منه يصعب أن نفترض فيقوم هذا الأخير-على الأرجح- امتناع المؤجر التمويلي عن تنفيذ العقد.

يمكن - افتراضا- امتناع المؤجر التمويلي عن نقل ملكية الأصول، المؤجرة للمستأجر التمويل، فيقوم هذا الأخير، في غالب الأحيان، اللجوء إلى المطالبة بالتنفيذ العيني دون طلب الفسخ لأنه ليس في مصلحته، خاصة بعد كل النفقات التي دفعها مقابل انتفاعه بالأصل طيلة مدة العقد.

الفرع الثاني

طلب المؤجر التمويلي فسخ العقد اتفقا: إعمال شرط التقابل

يتعلق الأمر في هذا النوع من الفسخ باقتراح المستأجر التمويل لبدل له في العقد بعد طلب الفسخ ويسمى بشرط التقابل الذي يكون اقتراحه جوازيا في العقد، ويختلف إعمال شرط التقابل في عقود الاعتماد الايجاري المتعلقة بالمنقول (أولا) عن ذلك الذي نجده في العقار(ثانيا).

أولا: شرط التقابل في عقد الاعتماد الايجاري الوارد على المنقول

كثيرا ما تتضمن عقود الاعتماد الايجاري للمنقول، شرط التقابل رغم غياب ما يلزم المؤجر التمويل، قانونا، بتحويل حق اعتبار عقد الاعتماد الايجاري مفسوخا بحض إرادته المنفردة إعمالا بشرط التقابل⁸⁶. في نفس الشأن، يخضع إعمال هذا الشرط الى جملة من الشروط الواجب

⁸⁵ دويدار هاني محمد، مرجع سابق، ص 467

⁸⁶ دويدار هاني محمد، نفس المرجع، ص 472.

تحديدها في العقد و التي تمثل بداية في وجوب إخطار المؤجر التمويلي بأنه ينوي استعمال شرط التقابل خلال المواعيد المنصوص عليها في العقد و التي تختلف حسب طبيعة المنقول، على سبيل المثال، عادة ما لا تقل عن سنتين في مجال تأجير المعدات الإنتاجية، بينما تزيد المدة عندما يرد العقد على أموال خاصة كالطائرات، حيث تصل مدة الإيجار إلى عشر سنوات و بالتالي لا يمكن إعمال شرط التقابل قبل مضي سبع سنوات⁸⁷، مع بطلان آثار أعمال الشرط إذا لم يتم مراعاة تلك المواعيد⁸⁸. و لهدف من تحديد المواعيد مع وجوب مراعاتها هو ضمان المؤجر التمويلي إهلاك جانب هام من رأس ماله الموظف في التمويل⁸⁹.

يشترط كذلك على المستأجر التمويلي تقديم مشتري للأصل أو مستأجر له، مع تعليق شرط التقابل على تنفيذ هذا الأخير للالتزام المتقدم، مع احتفاظ المؤجر التمويلي بحقه في تحديد ثمن الشراء حسب ظروف السوق، على أن يضمن المؤجر التمويلي مخاطر السوق عند بيع المنقول، فيلتزم بدفع كل ما لا يغطيه ثمن الشراء من مصروفات و التعويض، و كل ذلك دون أن يتقاسم ثمار المنقول⁹⁰، كما يغطي الثمن جميع النفقات الناشئة عن إبرام عقد البيع و تنفيذه بالإضافة إلى تغطيته لتعويض مقرر للمؤجر التمويلي بموجب عقد الاعتماد الايجاري.

ثانيا: شرط التقابل في عقد الاعتماد الايجاري الوارد على العقار

يعد ادراج شرط التقابل في عقد الاعتماد الايجاري للعقار أمرا وجوبيا، عكس ذلك المتعلق بالمنقول. يترتب على إغفال العقد تنظيم شرط التقابل لمصلحة المستأجر التمويلي بطلانه، حيث يترك أمر تحديد شروط إعمال هذا الحق للاتفاق، كما يجري العمل على تحديد مدة طويلة لا يجوز للمستأجر التمويلي قبلها إعمال شرط التقابل، لا تقل عادة عن عشر (10) سنوات.

⁸⁷- نفس المرجع، ص 468.

بن بريخ امال، مرجع سابق، ص 229.⁸⁸

⁸⁹- نفس المرجع، ص 229، و للتفصيل أكثر، انظر - دويدار هاني محمد، مرجع سابق، ص 469.

- دويدار هاني محمد، نفس المرجع، ص 471.⁹⁰

يجب على المستأجر التمويلي تعويض المؤجر التمويلي عن الفسخ، حيث يتم تحديد قيمة التعويض بمجموع أقساط الاجرة المتبقية، وهو ما يعني الوفاء بكل ما كان يشغل ذمة المستفيد، نظرا لغياب الثمن الفعلي كمقابل تمل المستأجر التمويلي للعقار في نهاية العقد.⁹¹

- دويدار هاني محمد، نفس المرجع، ص 475،⁹¹

ملخص الفصل الاول

يتسم عقد الاعتماد الايجاري بطابعه التمويلي البحت، لأنه وليد الحاجة للتمويل، حيث يختلف عن غيره من العقود الكلاسيكية، بالنظر إلى الخصوصية التي يتميز بها أطرافه، حيث يستحيل اكتساب صفة المؤجر التمويلي إلا إذا كان بنكا أو مؤسسة مالية مرخصة لذلك أو شركة اعتماد إيجاري، تتكفل بالتمويل البحت مع ضمان الملكية القانونية للأصول، أما المستأجر التمويلي، فيقتضي أن يكون مهنيا محترفا له دراية تامة بالجانب الفني للأصول ذو حاجة للتمويل، مما يسمح له باستخلاف المؤجر التمويلي في عملية البيع، فيختار ويستلم الأصول بنفسه، فتتوسع بذلك دائرة التزاماته لتضيق تلك المتعلقة بالمؤجر التمويلي فيخلق نوع من عدم التكافؤ في المراكز خاصة في إمكانية طلب الفسخ، فيتم تفعيل حق طلب الفسخ للمؤجر التمويلي، مع تضيق فرص طلب الفسخ للمستأجر التمويلي.

الفصل الثاني

خصوصية عقد الاعتقاد الايجاري: إعفاء المؤجر
التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزاي
العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد التجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

يختلف عقد الاعتماد التجاري عن غيره من العقود الكلاسيكية، فهو عقد ثنائي الأطراف، يقتضي وجود طرف ثالث من أجل إبرامه بصفة سليمة، حيث تسبقه عملية بيع يتقاسم فيها كل من المؤجر التمويلي و المستأجر التمويلي المهام، فيتكفل هذا الأخير بمهمة شراء الأصول المؤجرة بنفسه كوكيل للمؤجر التمويلي (المشتري القانوني) الذي لا يملك أي أدنى دراية بهذه الأصول ما عدا تمويلها، لترك المجال للمستأجر التمويلي لاختيار ما يحتاجه من أصول تتفق مع طبيعة نشاطه و بالموصفات التي يحددها بكامل حريته و التفاوض بشأن شروط البيع و مواعيد التسليم.

يترتب عن إعفاء المؤجر التمويلي نفسه من الالتزام بالاختيار و التسليم، إعفاءه من الالتزام بالضمان. ليتضح لنا جليا وجود اختلال في التوازن في التزامات الأطراف، على نحو يظهر فيه المؤجر التمويلي في مركز قوي لانفراده بالتزام واحد و هو التمويل بالنظر إلى تحمل المستأجر التمويلي لكل الالتزامات. في هذا الصدد يقتضي الأمر التطرق إلى التفصيل فيما يتعلق بإعفاء المؤجر التمويلي من الالتزام بالضمان و كل ما يبرر ذلك (المبحث أول)، للتعريج بعد ذلك إلى توضيح مصلحة المستأجر التمويلي قبوله تحمل كل الالتزامات بالنظر إلى أهمية عقد الاعتماد التجاري بالنسبة له بالنظر إلى كل الامتيازات الممنوحة له من أجل تجسيد مشروعه و تحقيقه للربح)

المبحث ثاني)

المبحث الأول

إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزام بالضمان: إعفاء محدد و مبرر

يلتزم المؤجر- مبدئيا- وفقا للقواعد العامة المتعلقة بالإيجار، بضمان صيانة العين المؤجرة وفقا لما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 476 من التقنين المدني⁹²، والالتزام بعدم التعرض في المادة 483⁹³ والالتزام بضمان العيوب الخفية في المادة 488⁹⁴.

في هذا الشأن يتسم عقد الاعتماد التجاري بنوع من الخصوصية فيما يتعلق بالتزامي التسليم و الضمان باعتبارهما التزامين متتابعين ومتلازمين، والتي تتجلى في إعفاء المؤجر التمويلي نفسه من الالتزام بالضمان على تجهيزات كان قد أعفى نفسه من اختيارها و استلامها أصلا . ويظهر

⁹²- تنص المادة 476 من التقنين المدني الجزائري مرجع سابق، مرجع على: " يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين.

تم معاينة الاماكن وجاهايا بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار.

غير أنه اذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي، يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس.

⁹³- تنص المادة 483 من التقنين المدني الجزائري، مرجع سابق على: " على المؤجر ان يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، و لا يجوز له ان يحدث بها او بملحقاته أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع.

و لا يقتصر ضمان المؤجر على الافعال التي تصدر منه او من تابعيه، بل يمتد الى كل ضرر او تعرض قانوني صادر عن مستأجر اخر او أي شخص تلقى الحق عن المؤجر"، المرجع نفسه.

⁹⁴- تنص المادة 488 من التقنين المدني الجزائري، مرجع سابق: " يضمن المؤجر للمستأجر، باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها او تنقص من هذا الاستعمال نقصا محسوسا، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك.

و يكون كذلك مسؤولا عن الصفات التي تعهد بها صراحة.

غير ان المؤجر لا يضمن العيوب التي اعلم بها المستأجر او كان يعلم بها هذا الاخير وقت التعاقد". المرجع نفسه.

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد الايجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

هذا الإعفاء في كل من المادة الثامنة والمادة التاسعة من اتفاقية أوتاوا* و كذا المادة 40 من الأمر 09/96, و باعتبار أن هذه الالتزامات ليست من النظام العام فإنها قد وردت على شكل قواعد مكتملة وليست أمرة هذا ما ترك للمؤجر التمويلي مجالاً لإعفاء نفسه منها. لكن رغم أن هذا الإعفاء من الضمان بات أمراً مفروغاً منه إلا أنه ليس إعفاءً مطلقاً, حيث تم تحديد نطاق الإعفاء من الضمان (المطلب الأول) وذلك وفقاً لأسس ومبررات منطقية (المطلب الثاني)

المطلب الأول

نطاق الإعفاء من الضمان : إعفاء مرتبط بعدم خطأ المؤجر التمويلي

من خلال الالتزامات المتعلقة بضمان كل من العيوب الخفية و عدم التعرض المذكورة أعلاه, وبالرجوع إلى أحكام المادة 08 من اتفاقية أوتاوا⁹⁵ نجد أنها قد نصت صراحة على إعفاء المؤجر التمويلي من ضمان العيوب الخفية وهذا ما أكدت عليه كذلك المادة 38 التي بدورها أجازت ذلك-وهذا باعتبار أنه التزام يقع بصفة مبدئية على عاتق المؤجر التمويلي- (فرع أول)، كما يعنى هذا الأخير كذلك من ضمان التعرض في عقد الاعتماد الايجاري. نشير في هذا الشأن، ان كلا من الإعفاءين يكونان في حدود ما إذا كان المؤجر التمويلي هو المتسبب في وجود العيب الخفي و هذا خلافاً لما تنص عليه القواعد العامة للإيجار(الفرع الثاني)

⁹⁵ « sous réserve des dispositions de la présente convention ou des stipulations du contrat de crédit-bail, le crédit-bailleur est exonéré de toute responsabilité liée au matériel à l'égard du crédit -preneur sauf dans la mesure où le crédit-preneur a subi un préjudice résultant de son recours à la compétence du crédit-bailleur et de l'intervention de celui-ci dans le choix du matériel, de ses caractéristiques ou du fournisseur », article 08 convention Ottawa, op.cit.

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد التجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

الفرع الأول

الإعفاء من ضمان العيوب الخفية : إعفاء ناتج عن الإعفاء من التسليم

بالاطلاع على نص المادة 38 لاسيما الفقرتين 1 و 6 من الأمر رقم 09-96⁹⁶ وكذا الفقرة الثالثة من المادة 18 من نفس الأمر⁹⁷ نجد أن الالتزام بضمان العيوب الخفية التزام يجوز الاتفاق على مخالفته، من ذلك يقتضي توضيح هذا العنصر الخوض في مضمون هذا الإعفاء (أولاً) و كذا حدود مسؤولية المؤجر التمويلي على هذه العيوب (ثانياً).

أولاً : مضمون الإعفاء من ضمان العيوب الخفية في عقد الاعتماد التجاري

يعرف العيب الخفي على انه آفة عارضة مما يخلو عنه أصل الفطرة السليمة للشيء محل العقد⁹⁸ بشرط أن يكون العيب مؤثراً، قديماً، خفياً، لا يعلم به المشتري أو المستأجر⁹⁹.

يعد ضمان العيوب الخفية التزاما ملقى على عاتق المؤجر التمويلي¹⁰⁰ خاصة انه يقوم بشرائها من المورد للقيام بتأجيرها للمستأجر التمويلي، حيث أدرج المشرع الجزائري ضمان العيوب الخفية ضمن التزامات المؤجر التمويلي، كما تم ذكره أعلاه.

⁹⁶ - انظر المادة 1/38 و 6/38 من الأمر رقم 09-96، يتعلق بالاعتماد التجاري، مرجع سابق.

⁹⁷ - انظر المادة 18 من الأمر رقم 09-96، يتعلق بالاعتماد التجاري، نفس المرجع.

⁹⁸ - الوزان وليد محمد بنحيت ، ابراء مسؤولية البائع من ضمان العيب الخفي في عقد البيع، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، جامعة الشرق الاوسط، الاردن، 2011، ص15.

⁹⁹ - السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية « البيع و المقايضة » ج 4، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 2011، ص 717 .

¹⁰⁰ - امقران راضية، ضمانات البنك في مجال الائتمان، مذكرة ماجستير تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2001، ص213.

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد التجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

بالاطلاع على نص المادة الثامنة من اتفاقية أوتاوا نجد أنها تنص صراحة على إعفاء المؤجر التمويلي، في حدود عدم تدخل المؤجر التمويلي من أية مسؤولية مرتبطة بالأدوات في مواجهة المستأجر¹⁰¹. أما المشرع الجزائري فقد وضع صنف الالتزام بالضمان ضمن الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر التمويلي. باستقراءنا للمادة 38 من الأمر 09/96 نجد أن المؤجر التمويلي مسؤول عن أي عيب خفي يظهر في الأصل أو ينقص من قيمته¹⁰²، و يحول دون الانتفاع به. لكن سرعان ما نلاحظ بعدها ورود هذه المادة كقاعدة مكملة و بالتالي يجيز المشرع مخالفتها باتفاق الطرفين.

بجدر بنا في هذا السياق، ذكر التمييز الذي قام به المشرع الجزائري في الامر رقم 09/96، حيث ميز بين عقد الاعتماد التجاري للأصول المنقولة و غير المنقولة

بالنسبة لعقد الاعتماد التجاري للأصول المنقولة فقد وردت في كل من المادتين 17 و 18¹⁰³ من الأمر رقم 09/96 ، علما بان هاتاه الإعفاءات المذكورة، لا يمكن في أي حال من الأحوال أن تكون إلزامية، من منطلق أنها وردت ضمن الشروط الاختيارية الخاصة بالأصول المنقولة لعقد الاعتماد التجاري¹⁰⁴. أما بالنسبة للأصول غير المنقولة في إطار عقد الاعتماد التجاري، فقد نصت المادة 37 من الأمر رقم 09/96 على الآتي :

"إن الالتزامات والحقوق المتبادلة بين المستأجر والمؤجر، في إطار عقد الاعتماد التجاري للأصول غير المنقولة، 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

¹⁰¹ - Article 08 convention Ottawa, op cit.

¹⁰² - ايت ساحد كهينة ، مرجع سابق، ص 97.

¹⁰³ - انظر المادة 17 و 18 من الامر رقم 09/96 ، يتعلق بالاعتماد التجاري، مرجع سابق.

¹⁰⁴ - بن بريج امال، مرجع سابق، ص 167

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد التجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

منصوص عليها في هذا الأمر أو عدم تلاءم بعض أحكام القانون المدني مع طبيعة عقد الاعتماد التجاري الذي يعتبر كعملية قرض حسب المفهوم المحدد بمقتضى هذا الأمر". بالتالي فإنه في حالة سكوت عقد الاعتماد التجاري المتعلق بالأصول غير المنقولة، فيما يخص الحقوق و الالتزامات، فإنه يتم العودة إلى أحكام القانون المدني في مجال الإيجار، أو في مجال القرض في حالة عدم تلاءم أحكام القانون المدني مع طبيعة عقد الاعتماد التجاري¹⁰⁵.

ثانيا: ارتباط إعفاء المؤجر التمويلي بمدى إتمام نفسه في الاختيار والتسليم .

نص المشرع الجزائري على شروط اختيارية خاصة بعقد الاعتماد التجاري للأصول غير المنقولة، وذلك في المادة 40 من الأمر السالف الذكر، كما يلي:

" بغض النظر عن أحكام المادتين 38 و 39 من هذا الأمر، يمكن للأطراف المعنية بعقد الاعتماد التجاري أن تتفق فيما بينها لتكفل المستأجر التمويلي مقابل حقه في الانتفاع الذي يمنحه إياه المؤجر التمويلي ، بالتزام أو عدد من الالتزامات المتعلقة بالمؤجر، وأن يتنازل عن الضمانات الخاصة بسبب فعلي أو بوجود عائق أو عيوب عدم مطابقة الأصل المؤجرة على نحو تكون هذه الضمانات محدودة. تبعا لذلك، يتنازل المستأجر عن المطالبة بفسخ عقد الاعتماد التجاري أو تخفيض ثمن الإيجار بموجب الضمانات. «

المقصود من المادة المذكورة، إعفاء المؤجر التمويلي إعفاء تاما من ضمان العيوب الخفية التي قد تظهر في الأصل المؤجر أثناء الانتفاع به، ويكون قد أدى هذا العيب إلى إحداث ضرر

¹⁰⁵- بن بريج امال، نفس المرجع، ص 168.

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد التجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

قد يؤثر في مردودية الأصل.¹⁰⁶ كما لا يمكن للمستأجر التمويلي، في هذه الحالة الرجوع ضد المؤجر التمويلي، لا بفسخ العقد و لا بطلب تخفيض الأجرة.

بالعودة الى المادة 08 من اتفاقية أوتاوا¹⁰⁷ التي تنص صراحة على إعفاء المؤجر التمويلي من اي مسؤولية مرتبطة بالعتاد، في مواجهة المستأجر التمويلي، في حدود عدم تدخل المؤجر التمويلي، في اختيار المورد¹⁰⁸

لقد اتجه القضاء الفرنسي منذ زمن¹⁰⁹، الى اعتبار الإعفاء من الضمان صحيحا لكن بشرط ان تقرر شركة التأجير التمويلي للمستفيد حق الرجوع على البائع بالضمان.¹¹⁰

بعد صدور هذا الحكم، صدر قرار من محكمة الاستئناف يقر بإمكانية شركة التأجير التمويلي إعفاء نفسها من المسؤولية اتجاه المستفيد، ما لم يكن هذا الأخير قد تقرر له الحرية الكاملة في اختيار الأصول و بائعها.¹¹¹ استمر القضاء الفرنسي في الحكم بصحة الإعفاء من ضمان العيوب الخفية، شرط الرجوع على البائع¹¹².

¹⁰⁶ - ايت ساحد كهينة ، مرجع سابق، ص 98.

¹⁰⁷ - وضعت المادة 08 من اتفاقية اوتاوا التي تم ذكر مضمونها سالفًا، حدا وحيدا لإعفاء المؤجر التمويلي من ضمان العيوب الخفية، يتعلق بمدى تدخله في اختيار وتسليم الأصول.

¹⁰⁸ - عسالي عبد الكريم ، عقد الاعتماد التجاري الدولي، مرجع سابق، ص 303.

¹⁰⁹ - Tribunal de commerce de Vervins, 18 Avril 1967, JCP, 1967, 15291, note LELOUP.

¹¹⁰ - دويدار هاني محمد، مرجع سابق، ص 306.

¹¹¹ - Cour d appel Agen, 15 Janvier 1969, revue de la jurisprudence commerciale, Journal des Agrées, 1973, P35.

¹¹² - Cassation commerciale, 07 mai 1974, bulletin civil, 1974, IV, n 147 et 25 Janvier 1977, bulletin civil, IV, n 24.

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد التجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

إن إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزام بضمان العيوب الخفية متعلق بمدى تدخل هذا الأخير في عملية اختيار و تسليم الأصول المؤجرة، أو بعبارة أخرى، الفعل الشخصي للمؤجر التمويلي هو الأمر الوحيد الذي يحد من الإعفاء من ضمان العيوب الخفية في عقد الاعتماد التجاري.¹¹³

ينجر عن الإعفاء من ضمان العيوب الخفية، عدم جواز الاستفادة طلب فسخ عقد التأجير التمويلي بسبب إخلال المؤجر التمويلي بتمكينه من الانتفاع بالأصل، لما يعترى هاته الأصول من عيوب، ولا يجوز طلب إنقاص الأجرة في حالة نقص الانتفاع بالأصل نقصا كبيرا.¹¹⁴

الفرع الثاني

إعفاء المؤجر التمويلي من ضمان عدم التعرض

على غرار الإعفاء من ضمان العيوب الخفية، نص المشرع الجزائري على الإعفاء من ضمان عدم التعرض (أولا) كما نصت اتفاقية أوتاوا بصفة صريحة على هذا الإعفاء في حالات محددة (ثانيا).

أولا: موقف المشرع الجزائري من الإعفاء من ضمان عدم التعرض:

بالعودة إلى المبادئ العامة للإيجار، الذي يترتب عنه التزام المؤجر بضمان عدم التعرض الشخصي، و عدم التعرض القانوني الصادر من الغير¹¹⁵، ويقصد بالتعرض الشخصي كل فعل

¹¹³ - الهلالات أحمد محمد علي ، "التزامات أطراف عقد التأجير التمويلي-دراسة مقارنة بين التشريعين الأردني والمصري، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، معهد البحوث والدراسات العربية، القاهرة، 2010، ص 218

¹¹⁴ - Cassation commerciale, 4 fevrier 1980, bulletin civil, IV, n52, Dalloz 1980, IR 565 , Observations LAROUMET

¹¹⁵ - تنص المادة 483 من التقنين المدني الجزائري على: "على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع. ولا يقتصر ضمان المؤجر على

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد التجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

مادي أو قانوني يأتيه المؤجر أو احد إتباعه ليحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة او كل فعل من شأنه أن ينتقص من هذا الانتفاع.¹¹⁶

باعتبار أن عقد الاعتماد التجاري يتضمن في جوهره إيجارا¹¹⁷، فإن المشرع الجزائري قد اعتمد المبادئ العامة للإيجار فيما يخص الضمان، و ذلك بتكريسها بموجب الأمر 09/96 السالف الذكر، بموجب المادة 4/38¹¹⁸ ، التي تنص على: "يعتبر المؤجر ملزما بالقيام بالالتزامات الملقاة على عاتق صاحب الملكية و المنصوص عليها في القانون المدني، مقابل حقه في الملكية على العقار المؤجر خلال مدة الإيجار و ما لم يوجد اتفاق بين المتعاقدين يقضي بخلاف ذلك، لا سيما الالتزامات الآتية:

في هذا الشأن، يقصد بهذا الالتزام عدم إلحاق أي سبب يحول دون انتفاع المستأجر بالأصل المؤجر، و بعد ما حدث، للأصل المؤجر أو لملاحقاته أي تغيير يقلل من هذا الانتفاع، و كذا الالتزام بضمان المستأجر ضد أي أضرار أو سبب قانوني من قبل المؤجر، باستثناء أي سبب بفعل الغير، غير مدع لأي حق على الأصل المؤجر " .

من ذلك باستقراءنا للمادة السالفة الذكر، يتضح لنا جليا أن المشرع الجزائري تناول الالتزام بضمان عدم التعرض و ميز بين الالتزام بالضمان الشخصي للمؤجر التمويلي سواء كان ماديا او قانونيا و كذا الالتزام بضمان عدم التعرض من الغير أين يلتزم بضمان التعرض القانوني دون

الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد إلى كل ضرر او تعرض قانوني صادر عن مستأجر أخر أو أي شخص آخر تلقى الحق عن المؤجر".

¹¹⁶- الزعبي محمد يوسف، "التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي في القانون الأردني"، مجلة مؤتمة للبحوث و الدراسات، المجلد الخامس، العدد الثاني، لسنة 1990، ص 1-20.

¹¹⁷- عسالي عبد الكريم، عقد الاعتماد التجاري الدولي، المرجع السابق ، ص 302 .

- انظر المادة 4/38 من الامر رقم 09-96، يتعلق بالاعتماد التجاري، مرجع سابق.¹¹⁸

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد التجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

التعرض المادي من الغير¹¹⁹. غير أنه بمقابل ذلك، اخضع المشرع هذا الالتزام لإرادة الطرفين، ما يعني أنه لا يوجد ما يمنعها من التنازل عنه.¹²⁰ حيث نلتمس إمكانية الإعفاء في المادة 39¹²¹ من الأمر 09/96 السالف الذكر والتي تنص على: "يعتبر المستأجر ملزما بالقيام بالالتزامات الخاصة بالمستأجر والتي ينص عليها القانون المدني مقابل حق الانتفاع الذي يمنحه إياه المؤجر ضمن عقد الاعتماد التجاري للأصول غير المنقولة، ما لم يوجد اتفاق بين المتعاقدين يقضي بخلاف ذلك".

لقد اكتفى المشرع الجزائري بالسماح بإمكانية اتفاق الطرفين على التنازل على الالتزام بالضمان دون التمييز بين التعرض الشخصي أو التعرض الصادر من الغير، مع العلم أن التعرض الشخصي للمؤجر التمويلي أمر مستبعد في هذا العقد، لكن يبقى أمرا وارد، فيكون إما تعرضا ماديا أو قانونيا. أما التعرض الصادر من الغير¹²²، فالإعفاء فيه يتعلق فقط بالتعرض المادي دون القانوني¹²³ على نحو لا يمكن فيه إعفاء المؤجر التمويلي من الإعفاء القانوني.

¹¹⁹- تنص الفقرة الرابعة من المادة 38 على: "الالتزام بعدم إلحاق أي سبب يحول دون انتفاع المستأجر بالأصل المؤجر، و بعدم إحداث للأصل المؤجر أو للملحقاته، أي تغيير يقلل من هذا الانتفاع، و كذا الالتزام بضمان المستأجر ضد أي أضرار أو سبب قانوني من قبل المؤجر، باستثناء أي سبب بفعل الغير، غير مدع لأي حق على الأصل المؤجر".
¹²⁰- ايت ساحد كهينة، مرجع سابق، ص 95.

- انظر المادة 39 من الأمر رقم 09-96، يتضمن الاعتماد التجاري، مرجع سابق.¹²¹
¹²²- يقصد بالغير، كل شخص يملك حق ملكية على الاموال محل العقد، او كل شخص يملك حقا اعلى من حق الملكية أو مساويا له

انظر ايضا الأستاذ السيد عبد المنعم حافظ، عقد الأجير التمويلي-دراسة تحليلية مقارنة في القانون الدولي الخاص- رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة حلوان، مصر، 2006، ص 528
¹²³- عسالي عبد الكريم، مرجع سابق، ص 305.

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد الايجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

ثانيا: موقف اتفاقية أوتاوا من الإعفاء من ضمان عدم التعرض:

جاءت اتفاقية أوتاوا من اجل إبعاد كل العراقيل والحواجز القانونية لعقد الاعتماد الايجاري و كذا السهر على الحفاظ على التوازن بين مصالح مختلف أطراف العقد. لهذا نجد أنها تطرقت بالتفصيل لإعفاء المؤجر التمويلي من ضمان عدم التعرض و ذلك بتضييق الحالات التي يتطلب فيها هذا الإعفاء¹²⁴. حيث تنص المادة الثامنة من الاتفاقية السالفة الذكر على أن الإعفاء من عدم ضمان التعرض يكون في حالتين وهما

أ- التعرض الناتج عن إهمال المستأجر التمويلي أو تصرفه:

قد يتصرف المستأجر التمويلي في الأصل عن طريق البيع، مثلا ، و هذا ما يمكن ان نسنفه على انه إهمال أو سلوك غير قانوني من منطلق انه قد يترتب عنه حق للغير، مما يدفع هذا الأخير للمطالبة به في مثل هكذا ظروف لا يكون المؤجر التمويلي ملزما بضمان عدم تعرض هذا الغير لان الحق الذي طالب به ترتب عن تصرف خاطئ ارتكبه المستأجر التمويلي، وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة الثامنة من اتفاقية أوتاوا حيث أكدت إن المؤجر التمويلي ملزم بضمان أي تعرض من اي شخص من الغير أيا كان نوع ذلك الحق المطالب به ، لكن بشرط أن يكون غير ناتج عن إهمال المستأجر التمويلي.¹²⁵

¹²⁴- عسالي عبد الكريم، "اعفاء المؤجر التمويلي من التزاماته-دراسة نقدية للامر رقم 96-09 ، يتعلق بالاعتماد الايجاري- "، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، مجلد 14، عدد 02 لسنة 2016، ص-ص 174-189 .

¹²⁵- « Le crédit-bailleur garantit le crédit-preneur de l'éviction ou de tout trouble de jouissance du fait d'une personne ayant un droit d propriété o un droit supérieur, ou qui fait valoir un tel droit dans le cadre d'une procédure judiciaire, lorsque ce droit ou cette prétention ne résulte pas de l'acte ou l'omissions du crédit -preneur », article 8/2 de la convention OTTAWA, op cit.

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد التجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

في هذا السياق، نلاحظ أن اتفاقية أوتاوا، ركزت فيما يخص الإعفاء من الضمان، على مسؤولية المستأجر التمويلي على تعرض الغير، سواء بإهمال أو خطأ مرتكب منه والذي جعل هذا الغير يمس بالانتفاع الهادئ للأصول المؤجرة. لأن المبدأ يلزم المؤجر التمويلي بضمان هذا الانتفاع والاستغلال بصفة تامة وهادئة للأصل، لكن إذا ما وقع أي اعتراض وكان للمستأجر التمويلي يد فيه، فإنه يبقى المسئول الوحيد ولا يمكن في أي حال من الأحوال الرجوع الى المؤجر التمويلي. من ذلك، وإسقاطا على الواقع، يمكن ان نجد على سبيل المثال، الحالة التي يقوم المستأجر التمويلي برهن الأصول من اجل ضمان ديونه، مما قد يؤدي بالدائن الى المطالبة بدينه و بالتالي لا يمكن إثارة مسؤولية المؤجر التمويلي لان التعرض الصادر من هذا الغير كان نتيجة رهن المستأجر التمويلي للأصل كضمان لديونه، وهذا ما يفيد على انه تصرف خاطئ يعني المؤجر التمويلي من ضمان تعرض الغير المترتب عن ذلك.

ب- حالة التعرض الذي لا يكون بسبب إهمال أو فعل عمدي أو خطأ جسيم من المؤجر التمويلي:

وضعت اتفاقية أوتاوا هذه الحالة كشرط لإعفاء المؤجر التمويلي من ضمان عدم التعرض، وبمفهوم المخالفة، إذا كان الخطأ جسيما أو عمديا فان المؤجر التمويلي، في هذه الحالة يكون ملزما بضمان عدم تعرض الغير ولا يجوز لكل من طرفي العقد الحالي الاتفاق على الإعفاء من الضمان، وهذا ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة الثامنة لاتفاقية أوتاوا¹²⁶. من خلال تسليط الضوء على هذه الفقرة من هذه المادة، نخلص مباشرة إلى أن الأمر الوارد في الحالة المذكورة يتعلق بالنظام العام ولا يجوز في أي حال من الأحوال الاتفاق على مخالفته، وهو ما أقرته الفقرة الثانية من المادة الخامسة من نفس الاتفاقية.¹²⁷

¹²⁶ - « Les parties ne peuvent pas déroger aux dispositions du paragraphe précédent ni en modifier les effets dès lors que le droit ou la prétention résulte de l'acte ou l'omission intentionnel dumcrédit-bailleur, ou de sa faute lourde », article 8/3, ibid.

¹²⁷ - « lorsque l'application de la présente convention n'a pas été écartée conformément au paragraphe precedent, les parties peuvent, dans leurs relations mutuelles, déroger à l'une quelconque de ces

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد التجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

يمكن القول بان الحالتين السابقتين التي تم النص عليهما من اجل تمكين المؤجر التمويلي من الإعفاء من الضمان حيث تبقى إمكانية الإعفاء متعلقة بمصدر الخطأ فإذا كان هذا الأخير صادرا نتيجة إهمال المستأجر التمويلي فانه المؤجر التمويلي لا يلزم بالضمان بل يعفى تلقائيا. أما إذا قام هذا الأخير بارتكاب خطأ عمدي و جسيم بحق المستأجر التمويلي فانه لا يمكن إعفاؤه من هذا الالتزام.

المطلب الثاني

مبررات إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزام بالضمان

خلافًا للتوجه القائل بان إعفاء المؤجر التمويلي من الضمان، يشكل مظهرا لانتفاء التوازن في عقد الاعتماد التجاري بين المستأجر التمويلي و المؤجر التمويلي لصالح هذا الأخير، فان التحليل العميق يؤكد على أن الإعفاء من هذا الالتزام يترتب بصفة منطقية من إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزام بالاختيار و التسليم ، لا سيما من خلال انفراد المستأجر التمويلي باختيار البائع و الأصول (الفرع الأول) و كذا تسلمه الأصول المؤجرة مباشرة من البائع (الفرع الثاني).

الفرع الأول

انفراد المستأجر التمويلي باختيار البائع و الأصول: اختيار حسب الحاجة

بمجرد موافقة المؤجر التمويلي على تمويل المشروع الاستثماري، ينسحب مباشرة لترك المجال للمستأجر التمويلي دون أن يتدخل في عملية الشراء بالرغم من كونه المشتري القانوني، ليقوم

dispositions ou en modifier les effets à l'exception de ce qui est prévu au paragraphe 3 de l'article 8, alinea b t au paragraphe 4 de l'article 13 ». article 5/2, de la convention OTTAWA, ibid

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد التجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

المستأجر التمويلي باختيار البائع الملائم بكل حرية (أولا) كما يتركه اختيار الأصول المؤجرة بكل تفاصيلها التقنية، بكل أريحية (ثانيا)

أولا: حرية المستأجر التمويلي في اختيار البائع

يقوم المستأجر التمويلي باختيار البائع بكل أريحية وبالشكل الذي يناسبه و يناسب مشروعه الاستثماري¹²⁸ حيث يتمتع بكامل الحرية في اختيار البائع بما يتوافق و متطلباته و أهدافه. على نحو نشهد غيابا تاما للمؤجر التمويلي في هاتمة المرحلة، رغم كونه المشتري والمالك القانوني للأصول المؤجرة ، وهذا باعتبار أن ما يقوم به المستأجر التمويلي فيما يخص اقتناء الأصول يكون باسم المؤجر التمويلي و لحسابه ، حيث تتم عملية شراء الأصول بين المستأجر التمويلي كمشترى واقعي و المورد الذي يختاره هو بنفسه و بحض إرادته. إن هذا الحق غير المألوف في القواعد العامة تقف وراءه جملة من الاعتبارات وتكون الغاية منه تفادي العديد من السلبيات، و التي يذكر منها في هذا الصدد، اختيار مورد ذو خبرة في المجال، لظالما أن تخصص المستأجر التمويلي في مجال استثماره و الخبرة التي يمتلكها في المادة، يسمح له بتمييز البائع الكفء من غيره. كما يفضل المستأجر التمويلي اختيار المورد بنفسه يكون قريبا من مقر عمله، مثلا، لتسهيل عليه عملية الشراء بد لا من التنقل بمسافات قد تكون بعيدة فتصعب عليه الأمور و تعرقل سيرها.

لقد أصبحت حرية اختيار البائع من الناحية العملية ، أمرا معترفا به بصفة صريحة، حيث انه و باطلاعنا على نموذج لعقد اعتماد إيجاري مالي لأصل غير منقول، لشركة المغاربية للإيجار المالي، نجد أن نص المادة 1/1 قد نصت بصريح العبارة على أنه: " يختار المستأجر التمويلي بكل حرية و دون أي تدخل من المؤجر التمويلي آخذا بعين الاعتبار احتياجاته و متطلباته لا سيما

¹²⁸عسالي عبد الكريم، " إعفاء المؤجر التمويلي من التزاماته العقدية - دراسة نقدية للامر 09/69، يتعلق بالاعتماد التجاري، مرجع سابق، ص ص 174-189.

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد التجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

المتعلقة بالاستغلال، و الجدوى ، و الإنتاجية، و المرد ودية، العقار الوارد و وصفه بالشروط الخاصة و البائع الذي حدد معه لا سيما الثمن، و كيفية الدفع و شروط التسليم، ... الخ و طلب من المؤجر التمويلي اقتناؤه ليحيله اليه بموجب اعتماد إيجاري و بالتبعية فان المستأجر التمويلي يتحمل كليا مسؤولية هذا الاختيار اتجاه المؤجر التمويلي.¹²⁹

يعني المؤجر التمويلي نفسه من حرية اختيار البائع ليعفي نفسه من أي مسؤولية كانت، لا سيما الالتزام بضمان العيوب الخفية او ضمان عدم التعرض، فيبقى، بذلك المستأجر التمويلي مسؤولا أمام هذا البائع فيما يخص الضمان، بقدر الحرية التي مُنحت له من طرف المؤجر التمويلي. بمقابل ذلك، فان إمكانية اختيار المؤجر التمويلي للبائع او حتى توجيه المستأجر التمويلي لبائع محدد، يبقى احتمالا واردا، كأن يوجهه إلى مورد للسيارات يكون متعاقد معه ، إذا ما كان المستأجر التمويلي يرغب في اقتناء سيارات، مثلا، في إطار عقد اعتماد إيجاري. لكن غالبا ما يرفض المستأجر التمويلي ذلك مما يدفعه للجوء إلى شركة اعتماد إيجاري أخرى يتضمن عقد الاعتماد الإيجاري، بند ينص على حرية اختيار المورد.

ثانيا: حرية المستأجر التمويلي في اختيار الأصول المؤجرة

يقوم المستأجر التمويلي باختيار الأصول المؤجرة، باعتبار انه سيكون المالك الاقتصادي لها¹³⁰ وهذا باعتبار انه من يتولى استخدام هاته الأصول حسب المشروع المراد تحقيقه، من ذلك نجد أن المستأجر التمويلي يتدخل في عقد البيع بين المؤجر التمويلي كمشتري قانوني، باعتباره الممول الحصري لعملية الشراء و كذا المالك القانوني للأصول المؤجرة والبائع باعتباره من يتكفل بشراء

¹²⁹ - أنظر الملحق رقم 1.

¹³⁰ - BRUYNS Francois ' La location-Financement Ou Leasing Mobilier, Maison Larcier, Belgique.2005, p 97..

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد الايجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

هذه الأصول للمستأجر التمويلي، لكن إعفاء المؤجر التمويلي نفسه من الالتزام باختيار الأصول و وضعها على عاتق المستأجر التمويلي تجعل من هذا الأخير محل الأول و كأنه هو المشتري القانوني ، على نحو يستجيب المؤجر التمويلي لكل متطلباته وذلك بعرض كل التجهيزات التي تنطبق مع المواصفات التي يحددها المستأجر التمويلي¹³¹

إن حرية المستأجر التمويلي في اختيار الأصول تساهم في تسهيل إبرام و تنفيذ عقد الاعتماد الايجاري، كما نلمس نوعا من التعايش بين عقدين أساسيين في هاته العملية¹³² حيث يحدد المستأجر التمويلي مواصفات المعدات دون الاعتماد على مهارة و تقدير المؤجر اساسا الذي لا يقع على عاتقه سوى الالتزام بتمويل التجهيزات اللازمة لمشروعه.

خلافا للرأي القائل بان المشرع الجزائري قد اغفل النص على الالتزام بالاختيار، يسمح التحليل العميق لفحوى المادة 38 من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الايجاري¹³³ بالقول بان المشرع الجزائري قد تناول، بما لا يدع أي مجال للشك، أحكام الالتزام بالاختيار و هو ما يُستشف من نص المشرع على : " يعتبر المؤجر التمويلي ملزما بالقيام بالالتزامات الملقاة على عاتق صاحب الملكية.... لا سيما الالتزامات الآتية:

- الالتزام بتسليم الاصل المؤجر طبقا للخصوصيات التقنية المعينة من قبل المستأجر في الحالة و في التاريخ المتفق عليهما في عقد الاعتماد الايجاري"

¹³¹ - نفري رياض، مرجع سابق، ص 82 .

-عسالي عبد الكريم، عقد الاعتماد الايجاري الدولي، مرجع سابق، ص .¹³² 286

-انظر المادة 38 من الامر رقم 09/96 ، مؤرخ في 10 جانفي 1996 يتعلق بالاعتماد الايجاري، مرجع سابق.¹³³

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد التجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

إذ أن استعمال المشرع لعبارة: "طبقا للخصوصيات التقنية المعينة من قبل المستأجر التمويلي" يجعلنا نفهم بأن هذا الأخير هو من يقوم باختيار الأصول المؤجرة بالرغم من انه ليس بالمشتري الأصلي وانه ليس طرفا في عقد البيع ولا تربطه أية علاقة قانونية بالبائع.

تعتبر مرحلة اختيار الأصول، أمرا في غاية الأهمية، حيث أن إعطاء الحرية التامة للمستأجر التمويلي في اختيار الأصول المؤجرة أمر في غاية الأهمية، لا سيما انه يسمح بتفادي العديد من النزاعات التي تحول دون انتفاع واستغلال المستأجر التمويلي للأصول. بالإضافة إلى أن إتمام عقد البيع بصفة سليمة، يؤدي حتما إلى إتمام عقد الاعتماد التجاري بصفة قانونية.

الفرع الثاني

تسليم المستأجر التمويلي الأصول المؤجرة مباشرة من البائع

يقع الالتزام بالضمان في عقد الاعتماد التجاري على عاتق المؤجر التمويلي، مع إمكانية إعفائه من ذلك باتفاق الطرفين¹³⁴، حيث أصبح الإعفاء من هذا الالتزام يشكل مبدءا، وهذا استجابة لخصوصية هذا العقد و الظروف المحيطة بإبرامه، فيتولى بذلك المستأجر التمويلي تسليم الأصول بموجب وكالة (أولا) مما ينجر عن ذلك عدة مسؤوليات على عاتقه (ثانيا)

أولا: أساس تسليم المستأجر التمويلي للأصول المؤجرة من البائع مباشرة: تسليم بموجب وكالة

لا يكفي أن يتم الاتفاق على إعفاء المؤجر التمويلي من تسليم الأصول المؤجرة من البائع، بل يجب تكليف المستأجر بتنفيذ هذا الالتزام بموجب وكالة¹³⁵. حيث تتمتع هذه الأخيرة في عقد

¹³⁵ - جاء تعريف الوكالة في المادة 571 من التقنين المدني الجزائري، كالتالي: "الوكالة أو الانابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص لشخص آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه".

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد التجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

الاعتماد التجاري بخصوصية مقارنة بتلك المعمول بها في القواعد العامة، حيث تبرز الخصوصية الأولى في طابعها الضمني و غير المباشر- كما سيرد شرحه

أدناه- تتضمن القيام بأعمال مادية، في حين تتجلى الخصوصية الثانية في طابعها القانوني،¹³⁶ ما يجعلها بهذا المعنى تختلف عن الوكالة الكلاسيكية التي تشمل طائفة واحدة من الأعمال والتي تبرز في الأعمال القانونية و فقط. في هذا الشأن، تتجلى الأعمال التي تتضمنها الوكالة الضمنية في اختيار الأصول المؤجرة حسب الشروط و المواصفات التقنية التي يحتاجها المستأجر التمويلي و التي تناسب بصفة دقيقة و مشروعه الاستثماري، فيتصرف المستأجر التمويلي في هذه دون وكالة . في حين تشمل الأعمال التي تتضمنها الوكالة القانونية، في حلول المستأجر التمويلي مكان المؤجر التمويلي بموجب في تسلم الأصول الإنتاجية مباشرة من البائع بصفة قانونية و كأنه المالك الأصلي لها.¹³⁷

إن توكيل المؤجر التمويلي للمستأجر التمويلي من اجل تسلم الأصول مباشرة من البائع، هو إقرار بالوكالة الأولى التي قام من خلالها هذا الأخير باختيار البائع و الأصول¹³⁸، ما يجعل من هذه الأخيرة وكالة مباشرة أو غير ضمنية مثلما تمت الإشارة إليه أعلاه.

لقد نص المشرع الجزائري على إمكانية إعفاء المؤجر التمويلي نفسه من الالتزام بالتسليم، بكل صراحة و ذلك بموجب المادة 1/38، لكنه لم يتناول كيفية إبرام عقد البيع إلا على سبيل الإشارة، و هذا ما نلنسه في المادة 08 من الأمر رقم 09/96، السالف الذكر التي جاء فيها: ".....أصولاً ثابتة مهنية اشتراها لحسابه....." و نصت المادة 11 من نفس الأمر على : " يجب

-نصري رياض، مرجع سابق، ص 59. 136

137-BRUNEAU Chantal, le credit bail mobilier de longue durée (la location avec option d achat), Banque editeur, Paris,1999, p89.

- عسالي عبد الكريم، عقد الاعتماد التجاري الدولي، مرجع سابق، ص 295. 138

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد الايجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

أن يشير عقد الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة..... وكذا القيمة المتبقية من سعر الاقتناء ، بالإضافة إلى المادة 14 التي نصت على : " يتضمن مبلغ الإيجارات التي يجب أن يدفعها المستأجر للمؤجر التمويلي: - سعر شراء الأصل مقسما إلى مستحقات"¹³⁹.

إن خصوصية عقد الاعتماد الايجاري تفرض وجود طرف ثالث في عقد البيع و لهذا يستوجب الأمر تدخل المستأجر التمويلي من اجل ابرام هذا العقد رغم انه طرف غريب في العلاقة إلا أن عدم تدخله يحول دون إبرام عقد الاعتماد الايجاري بصفة سليمة، حيث يتكفل المؤجر التمويلي بالجانب التمويلي باعتباره طرف أصلي و يتكفل المستأجر التمويلي بالجانب التقني و الفني¹⁴⁰ كطرف فعلي¹⁴¹ ، حيث يتفاوض المستأجر التمويلي مع المورد على السعر و لشروط المتعلقة بالتسليم¹⁴² و بهدف إيجاد نوع من التناغم فيما يخص التزامات كل الأطراف و العمل على إبرام عقد البيع بكل مرونة، كان لابد من إدخال المستأجر التمويلي في هذا الأخير بموجب وكالة من المؤجر التمويلي.

ثانيا: تبعات قيام المستأجر التمويلي بتسلم الأصول المؤجرة مباشرة من البائع.

يرتبط تسليم الأصول بالالتزام باختيارها، إذ أن عدم تدخل المؤجر التمويلي في اختيار الأصول يعفيه من المسؤولية الناتجة عنها و التي تنتقل إلى المستأجر التمويلي بموجب وكالة، تجعله بذلك مسؤولا و ملزما بتحقيق نتيجة و أي خطأ يرتكبه خلال تنفيذ الوكالة يفقده الحق في الرجوع

- عسالي عبد الكريم، المرجع نفسه ص 291.139

-قاسم علي سيد، الجوانب القانونية للايجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، د س ن، ص 32.140

141 - BRUNEAU Chantal, op.cit, p89.

142- بلهام هشام، اثار عقد الاعتماد الايجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة سكيكدة، 2014.

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد الايجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

على المؤجر التمويلي¹⁴³، كما أن تسلم المستأجر التمويلي للأصول يكون بحضور محضر قضائي و الذي يشهد عملية التسلم بعد الاطلاع على الأجهزة التي تم اختيارها إذا ما كانت مطابقة فعلا لتلك التي كانت موضوع طلب للبائع من عدمه¹⁴⁴. فإذا ما كانت هذه الأصول مطابقة فان المستأجر التمويلي يكون ملزما بالإمضاء على محضر التسليم و المصادقة عليه، ليتعرف بذلك بان الأصول خالية من أي عيوب¹⁴⁵.

بالرغم من إعفاء المؤجر التمويلي نفسه من الالتزام بالتسليم عن طريق تكليف المستأجر التمويلي بذلك بموجب وكالة و فقدان هذا الأخير حقه في الرجوع على المؤجر التمويلي، إلا انه يمكنه الرجوع على المورد بموجب الدعوى المباشرة¹⁴⁶ لان تصرفه بالنيابة عن المؤجر التمويلي تسمح بانتقال حقوق هذا الأخير في مواجهة البائع إليه.

اغفل المشرع الجزائري في الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الايجاري السالف الذكر الحماية الممنوحة للمستأجر التمويلي المتمثلة في الدعوى المباشرة مقابل إعفاء المؤجر التمويلي نفسه من تسلم الأصول المؤجرة. بينما اتفاقية أوتاوا، منحت للمستأجر التمويلي هذا الحق بصفة صريحة و ذلك بموجب المادة 1/10 منها و التي جاء فيها: "ان الالتزامات التي تنتج عن عقد التوريد، يمكن أيضا للمستأجر التمويلي ان يتمسك بها كما لو كان هو نفسه طرفا في هذا العقد، و كما لو كانت التجهيزات من الواجب ان تسلم اليه مباشرة، و مع ذلك لا يكون المورد مسؤولا اتجاه المؤجر التمويلي و المستأجر التمويلي عن نفس الأضرار"¹⁴⁷. و يعود أول حكم يمنح المستأجر التمويلي دعوى مباشرة

-عسالي عبد الكريم، عقد الاعتماد الايجاري الدولي، مرجع سابق، ص 295¹⁴³

- قلاب بسام هلال، التأجير التمويلي، دار الراجية للنشر و التوزيع، عمان 2009، ص 96¹⁴⁴

145- VERHEYDEN, A., « Le leasing : une institution aux contours et au régime toujours incertains », *J.T, Belgique*, 1993, p.328

146 -DELEBEQUE Philippe et SIMLER Philippe, *Droit civil, les suretés, la publicité foncière*, Dalloz, Paris,2012, p.17

147- « Les obligations du fournisseur qui résultent du contrat de fourniture peuvent également être invoquées par le crédit-preneur comme s il était lui-même partie à ce contrat et comme si le matériel

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد التجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزاي العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

في مواجهة البائع إلى محكمة Vervins الفرنسية، الصادر في 18 افريل 1967 التي اعتبرت أن الترابط الوثيق بين العقود المشكلة لعملية الاعتماد التجاري ككل، يسمح للمستأجر التمويلي الرجوع مباشرة على البائع بموجب دعوى مباشرة¹⁴⁸

devait lui être livré directement. Toutefois, le fournisseur n'est pas responsable à l'égard du crédit-bailleur et du crédit preneur pour les mêmes dommages », Article 10 /1 de la convention OTTAWA, op cit.

- عسالي عبد الكريم، عقد لاعتماد التجاري الدولي، مرجع سابق، ص 297. ¹⁴⁸

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد التجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

المبحث الثاني

أهمية الاعتماد التجاري بالنسبة للمستأجر التمويلي:

المساهمة في تحقيق التنمية الاقتصادية من خلال الاستفادة من مزايا ضريبية عديدة.

تعمل كل الدول سواء المتقدمة منها أو النامية على تطوير اقتصادها، عن طريق إشباع الحاجيات المتعلقة بالأشخاص والتي أصبحت تعرف تزايداً وتوسعا بوتيرة سريعة جدا، مما يتطلب تشجيعا للاستثمارات و البحث عن أنجع الاستراتيجيات و الوسائل من اجل تحقيق ذلك، و لا يمكن تحقيق ذلك الا بتوخي الحذر الشديد بوضع دراسات معمقة مسبقا من أجل تفادي الوقوع في أي أخطاء قد تنجر عنها أضرار من الصعب تداركها او الدخول في أزمات قد تكلف الكثير، خاصة و أن الأمر يتعلق بعمليات تمويل ضخمة يُعد الاعتماد على تقنية الاعتماد التجاري كوسيلة لتحقيق التنمية الاقتصادية (المطلب أول) من خلال التقديم للراغبين في الخوض في أي استثمار عن طريق التقنية الحالية عدة مزايا ضريبية (المطلب ثاني).

المطلب الاول

مساهمة الاعتماد التجاري في التنمية الاقتصادية: الاعتماد التجاري آلية لتمويل

الاستثمارات مع التسريع في الإجراءات.

لا يمكن إنكار فعالية الاعتماد التجاري بالنظر لما يحققه من حركة للعملية الإنتاجية، و إنعاش للاقتصاد، كما يشكل وسيلة تمويل استثنائية مقارنة مع نظيراتها من وسائل التمويل الأخرى التي عجزت على تحقيق ما تمكن الاعتماد التجاري من تحقيقه بفضل الامتيازات الاستثنائية التي يمنحها هذا العقد، لا سيما تلك المتعلقة بمنح التمويل الكامل (الفرع أول) و كذا المساهمة في نقل التكنولوجيا (الفرع ثاني)

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد التجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

الفرع الأول

منح التمويل الكامل: تشجيع خلق المؤسسات الصغيرة و المتوسطة عن طريق التمويل الكامل مع التمكين من توسيع النشاط.

يختلف الاعتماد التجاري عن تقنيات التمويل التقليدية الأخرى، لا سيما القروض البنكية على أنه يوفر تغطية كلية لتمويل الاستثمار، فيساهم مثلاً بصفة فعالة في تشجيع إنشاء أو خلق مؤسسات صغيرة و متوسطة (أولاً) بل أبعد من ذلك فهو يمنح لها كذلك إمكانية تمويلها من جديد إذا ما رغبت في توسيع نشاطها (ثانياً).

أولاً: التمويل الكامل لإنشاء المؤسسات الصغيرة و المتوسطة:

لا يمكن أن يختلف اثنان عن الدور الذي تلعبه المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في دفع عجلة التنمية و إنعاش الاقتصاد سواء على المستوى الوطني او الدولي، نظراً لما تشعبه من حاجياته و امتصاصٍ للبطالة بحيث أن الغرض من إنشائها هو الإنتاج المحلي و بالتالي تكون الأكثر قدرة على معرفة احتياجات المواطنين لكونها قريبة منهم، مما يجعلها أكثر فعالية في الاستجابة لهاته الحاجيات¹⁴⁹. المعروف أن الراغبين في إنشاء مثل هذه المؤسسات يعانون دائماً من مشكل التمويل¹⁵⁰، نظراً لمركزهم الاجتماعي، حيث يفتقرون لرأس المال الكافي لتأسيس أي مؤسسة كانت كبيرة أو صغيرة الحجم، فيعتمدون في ذلك على الاقتراض من البنوك. لكن رغم كل

¹⁴⁹ - مصطفى كمال السيد، " دور التاجير التمويلي في تنمية المشروعات الصغيرة و المتوسطة"، مجلة البحوث القانونية و الاقتصادية، عدد 22، كلية الحقوق، جامعة المنوفية، مصر، 2002، ص 297

¹⁵⁰ - مكي خالدية، " دور الاعتماد التجاري في دعم العمل المقاولاتي للشباب"، مجلة قانون العمل و التشغيل، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، مجلد 5، العدد 4، نوفمبر 2020، ص ص 66-84.

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد التجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

الجهود المبذولة في هذا السياق، حيث تم إنشاء مراكز تسهيل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة¹⁵¹ غير أن الصعوبات التي يتم مصادفتها في سبيل تحقيق ذلك، لا سيما فيما يخص الضمانات المالية التي يتم اشتراطها من طرف المؤسسات المالية¹⁵² خاصة المساهمة الأولية¹⁵³ المتمثلة عموماً في 20 بالمائة من القيمة الإجمالية للمشروع التي لا تتوفر، عامة، لدى طالب القرض، إضافة إلى ارتفاع أسعار الفوائد التي يمكن أن ترهق كاهله. مما أدى إلى البحث عن سبلٍ أخرى للتمويل تتلاءم و الظروف المحيطة بالمشروع المراد تجسيده.

يسمح الاعتماد التجاري بالتغطية الكاملة لرأس المال من أجل التمويل الكامل للأصول المؤجرة بنسبة 100 %. من القيمة الإجمالية للمشروع الاستثماري دون أم يدفع المستأجر التمويلي أي دفع مسبق¹⁵⁴، لأنه يقوم على فكرة "الآلة تدفع ثمنها من عائداتها"¹⁵⁵ حيث يقوم المستأجر التمويلي باقتناء الأصول المؤجرة و تشغيلها ليحقق بذلك عائدات تسمح له بدفع ثمنها من جهة ، كما يسمح له بتوفير أي موارد مالية و استثمارها في جانب آخر¹⁵⁶ . نخلص إلى أن المستأجر التمويلي خلال إنشائه لمؤسسة صغيرة باعتماد هذه التقنية، يكون قد حقق ما أراد من انجاز، حسب احتياجاته و شروطه و طبقاً للمواصفات الفنية التي حددها هو بنفسه، كل هذا دون أي نفقات

¹⁵¹ - المرسوم التنفيذي رقم 03-79 ، مؤرخ في 25 فيفري 2003 ، يحدد الطبيعة القانونية لمراكز تسهيل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و مهامها و تنظيمها، ج ر عدد 13، صادر في 26 فيفري 2003.

- عبد العزيز سميرة، التأجير التمويلي، مكتبة الاشعاع، بيروت، لبنان، 2000، ص 50.152

¹⁵³ - GARRIDO Eric, Le cadre économique et réglementaire du crédit- bail, tome 1, revue BANQUE EDITION, 2002, p 36.

¹⁵⁴ - GIOVANOLI Mario, Le Crédit-bail " leasing" en Europe, développement et nature juridique, 1980, p XV, n 111, p, 85.

- عسالي عبد الكريم، عقد الاعتماد التجاري الدولي، مرجع سابق، ص 140.155

¹⁵⁶ - ناصيف حسام الدين فتحي، التأجير التمويلي الدولي للمنتقل (دراسة للقواعد المادية و قواعد تنازع القوانين واجبة التطبيق على التأجير التمويلي الدولي في القوانين الوطنية و اتفاقي اوتاوا 1988، دار النهضة العربية، القاهرة، 2003، ص

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد التجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

سابقة و بهذا يمكن أن نقول بأنه قد قام بتحقيق الأمر المطلوب بالضبط، نظرا لانعدام الإمكانيات المادية لدى المستأجر التمويلي¹⁵⁷ و قد عرف الاعتماد التجاري نجاحا كبيرا من خلال التمويل الكامل لإنشاء هذه المؤسسات الذي يرجع - حسب ما فسره الفقهاء- إلى احتفاظ المؤجر التمويلي بملكية الأصول المؤجرة التي تم وضعها تحت تصرف المستأجر التمويلي.¹⁵⁸

ثانيا: التمويل الكامل لتوسيع النشاط الاستثماري:

يتعلق الاعتماد التجاري بالنشاط التجاري، حيث ينتفع المستأجر التمويلي بالأصول المؤجرة طيلة مدة العقد و يجني بواسطتها أرباحا تسمح له في التفكير في توسيع نشاطه و جعله اكبر حجما و أكثر دخلا، فيعطي بذلك الفرصة للمستأجر التمويلي - بعد أن سمح له إنشاء مؤسسة صغيرة مثلا- إلى تحويلها لمؤسسة متوسطة و لما لا لمؤسسة كبرى، حسب كفاءة و جدارة المستأجر التمويلي في تجسيد مشروعه و كذا الالتزام بدفع أقساط الإيجار في التاريخ المحدد في العقد. حيث يقوم المؤجر التمويلي بمنح تمويل كامل مرة أخرى عن طريق الاعتماد التجاري بنفس التسهيلات و نفس المزايا من أجل اقتناء أصول مؤجرة أخرى ستساهم في زيادة الإنتاجية، فتظهر هنا فعالية الاعتماد التجاري للمستأجر التمويلي بشرط أن يكون هذا الأخير قد قام بما يكفي من دراسات عميقة حول الموضوع للتأكد من أن القرض الذي سيتحصل عليه عن طريق الاعتماد التجاري في هذا السياق لن يضعه في حالة من الإعسار مستقبلا¹⁵⁹ كما يظهر هذا القرض في شكل نفقات مما يعزز من مركز المستأجر التمويلي ليظهر في وضع أفضل.

- عسالي عبد الكريم، عقد الاعتماد التجاري، مرجع سابق، ص 141.157

158 - GARRIDO Eric, op.cit, p 36.

159 - الفطافطة ، مرجع سابق، ص 39.

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد الايجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

يلجأ المستأجر التمويلي الى طلب التمويل من اجل توسيع نشاطه عن طريق الاعتماد الايجاري أفضل، لان هذا الأخير لا يستلزم طرح المنشأة لأسهم جديدة أو البحث عن شركاء جدد ليتفادى بذلك أي نفقات أو التعرض لأي صعوبات¹⁶⁰.

قد يكون توسيع المستأجر التمويلي لنشاطه عن طريق الاحلال و التجديد للأصول الإنتاجية باستبدالها بأصول ذات تكنولوجيا عالية تكون أحسن جودة و أكثر إنتاجية تناسب أكثر و احتياجاته المتجددة و المستمرة من أجل مواكبة التقدم التكنولوجي¹⁶¹ . و يلجأ المستأجر التمويلي لاستبدال الأصول الإنتاجية قبل انقضاء عقد لاعتماد الايجاري من أجل تفادي اضمحلالها لأنها ستفقد فعاليتها و قيمتها لا محال، مما سيقبل من كمية الإنتاج و نوعيته. و قد عرف قطاع النقل الجوي، التعامل بكثرة عن طريق الاعتماد الايجاري ، على المستوى الدولي. و ذلك بعد ارتفاع تكلفة شراء الطائرات، مما دفع بشركات الطيران إلى اللجوء إلى استئجارها بنظام الاعتماد الايجاري، خاصة مع الدخول إلى السوق، في كل مرة لطائرة حديثة و بتقنيات أفضل، فتحاول شركات النقل الجوي ركب التطور من أجل المحافظة على مكانتها في السوق بسبب المنافسة الشرسة التي يعرفها القطاع ، فتحول الطائرات القديمة إلى سلع من الدرجة الثانية أو حتى أنها تتخلص منه بانتهاج قوانين خاصة، بينما تستعمل الطائرات الحديثة التي تمكنها من تقديم أرقى الخدمات لاستقطاب اكبر عدد من الزبائن.¹⁶²

¹⁶⁰ - الشهاوي قدرى عبد الفتاح، موسوعة التأجير التمويلي في التشريع المصري و المقارن وفق اخر التعديلات القانون رقم 95 لسنة 1995، المعدل بالقانون رقم 16 لسنة 2001، منشأة توزيع المعارف، الاسكندرية، 2003، ص 26.

¹⁶¹ - القلاب بإسم هلال مسلم، التأجير التمويلي، دار الراجحة للنشر و التوزيع، عمان، 2009، ص 30.

- عسالي عبد الكريم، عقد الاعتماد الايجاري الدولي، مرجع سابق، ص 142.162

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد الايجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

الفرع الثاني

المساهمة في نقل التكنولوجيا.

يتم نقل التكنولوجيا من خلال انتقال الأصول المؤجرة ذات التكنولوجيا العالية و المهارة الفنية التي يتم استخدامها عن طريق عقد الاعتماد الايجاري. يقتضي الأمر تقديم تعرف لنقل التكنولوجيا (أولاً)، لنتمكن من تبيان علاقة نقل التكنولوجيا بعقد الاعتماد الايجاري (ثانياً).

أولاً: تعريف نقل التكنولوجيا

اعتمد الإنسان نقل التكنولوجيا منذ القديم، حيث كان دائم الاطلاع على سلوك الغير من أجل تقليده و تسجيل خطوة ايجابية في حياته. حيث اكتشف الإنسان سر النار بالاطلاع على الآخرين ليقوم بدوره باستعمالها في حياته اليومية من أجل جعل حياته أكثر سهولة، و قد كان هذا بمثابة نقل للتكنولوجيا¹⁶³. استمر الأمر على هذا المنوال و أصبح نقل التكنولوجيا عاملاً مميزاً في تطور المجتمعات بفضل المفكرين و العلماء¹⁶⁴

¹⁶³- عسالي عبد الكريم، عقد الاعتماد الايجاري، المرجع نفسه، ص 146. و للتفصيل أكثر، انظر، الهمشري وليد عودة، عقود نقل التكنولوجيا-الالتزامات المتبادلة و الشروط التقييدية دراسة مقارنة- دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2009، ص 33.

¹⁶⁴ - أمثال فرانسيس بيكون في إنجلترا و زينيه في فرنسا، أنظر، معاشو عمار، الضمانات في العقود الاقتصادية الدولية في التجربة الجزائرية (في عقود المفتاح و الانتاج في اليد)، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الدولي و العلاقات الدولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 1990، ص 92.

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد التجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

تقوم الدول النامية بتطوير الصناعة عن طريق استيراد تكنولوجيا بواسطة عقود الشراكة الدولية فيضع احد الأطراف تحت تصرف طرف آخر عملية الإنتاج أو عملية الإدارة أي مزيجا بين العمليتين.¹⁶⁵

لا ينحصر نقل التكنولوجيا في شراء التكنولوجيا فقط بل يضم كذلك تعزيز القدرات التكنولوجية و التقنية و الاقتصادية للمستورد التي تمنه من التمكن أكثر في سبيل اختراع تكنولوجيات جديدة¹⁶⁶

ثانيا: علاقة نقل التكنولوجيا بعقد الاعتماد التجاري.

تم تبني الاعتماد التجاري الدولي كوسيلة لتحديث اقتصاد الدول النامية، كبديل للانخراط في علاقات التبعية الاقتصادية الناتجة عن عقود نقل التكنولوجيا، وذلك بمقتضى قرار من المجلس الاقتصادي والاجتماعي التابع للأمم المتحدة.¹⁶⁷ ثم قامت منظمة الأمم المتحدة للصناعة والتنمية في ماي 1978، بتنظيم مؤتمر فيينا لمناقشة عملية الاعتماد التجاري الدولي التي تتم داخل الدول النامية¹⁶⁸

يسد الاعتماد التجاري الحاجة الى التمويل، و بالتالي فهو يساهم في تمويل مشروعات الدول النامية التي تعاني من صعوبات في الحصول على التمويل المصرفي و هذا ما سيساهم في دفع

¹⁶⁵ - زايف عبد الله، التقنين الدولي لنقل التكنولوجيا، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الدولي و العلاقات الدولية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2003، ص 15.

- عسالي عبد الكريم، عقد الاعتماد التجاري الدولي، مرجع سابق، ص 147،¹⁶⁶

- قرار المجلس الاقتصادي والاجتماعي التابع للأمم المتحدة، الصادر في 28 مارس 1947،¹⁶⁷

- عسالي عبد الكريم، نفس المرجع، ص 148،¹⁶⁸

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد التجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

التنمية في هذه الدول عن طريق صفقات نقل التكنولوجيا التي تقوم بها كبار شركات الدول الرأسمالية، التي وجدت في الاعتماد التجاري الوسيلة الأنسب.¹⁶⁹

المطلب الثاني

المزايا الضريبية الممنوحة للمستأجر التمويلي: الاستفادة من الحياد المحاسبي مع حوافز ضريبية عديدة.

يساهم الاعتماد التجاري في تمويل الاستثمارات و توسيعها بأقل النفقات و أسهل الإجراءات من اجل تجسيد أي مشروع ، مهما كان نوعه و حجمه، و قد زادت وتيرة اللجوء الى مثل هذا الإيجار مع تزايد النمو الاقتصادي و رغبة الناس في تجسيد مشاريعها بأحدث التقنيات و أكثرها فعالية، و أمام الرغبة المستمرة لكل الدول في تحقيق التنمية الاقتصادية و إشباع الحاجيات اللامتناهية، وُضعت استراتيجيات عديدة و مختلفة تهدف في أساسها إلى تحفيز استعمال الاعتماد التجاري كأمنج وسيلة للتمويل و ذلك عن طريق تحسين صورة الميزانية (الفرع أول) بالإضافة إلى العديد من الحوافز الضريبية الأخرى (الفرع ثاني).

الفرع الأول

تحسين صورة الميزانية:

يساهم الاعتماد التجاري في تحسين ميزانية المستأجر التمويلي، و يتجلى ذلك في خصم القيمة التجارية للأصول من الوعاء الضريبي (أولا) و كذا عدم ظهور القيمة التجارية في شكل ديون او ما يسمى بالحياد المحاسبي (ثانيا)

¹⁶⁹ - دويدار هاني محمد، الأرض كموضوع للتأجير التمويلي، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 1999، ص 11.

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد الايجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

أولاً: خصم القيمة الايجارية للأصول من الوعاء الضريبي:

يتم خصم القيمة الايجارية للأصول المؤجرة من الوعاء الضريبي، باعتبارها تمثل تكاليف لازمة الحصول على الدخل الخاضع للضريبة¹⁷⁰، أين تعتبر القيمة الايجارية المستحقة خلال سنة المحاسبة من التكاليف الواجبة الخصم من أرباح المستأجر وفقاً للتشريعات الضريبية السارية. ويجب على المستأجر أن يدرج بصورة واضحة في حساب الأرباح و الخسائر القيمة الايجارية المستحقة تنفيذاً للعقد، مع بيان ما اذا كانت الاصول المؤجرة منقولاً أو عقاراً.¹⁷¹

ثانياً: الحياد المحاسبي

لا يلتزم المستأجر التمويلي بقيد أقساط الأجرة في جانب الخصوم من الميزانية¹⁷²، ومما يجعل المستأجر التمويلي ذا أداء عالي و فعال و حتى قادراً على الاستفادة من قروض و ضمانات أخرى. و هذا راجع إلى التوازن الذي تعرفه ميزانيته حيث أن إظهار القيمة الايجارية كنفقات عوضاً عن إظهارها كديون تسمح للمستأجر التمويلي من تحسين صورته من خلال عدم ظهوره كمدين

و هذا ما يُسمى باللغة الانجليزية ب: « Return On Investistments « ROI »، و هي تلك المداخل الجامدة (Ratios) التي طالما كانت محل اهتمام المختصين في المالية ، حيث يتمكن المستأجر التمويلي من شراء الخدمات اللازمة للتشغيل من خلال العائد الذي يحصل عليه من هذا الخصم¹⁷³، ليصبح الاعتماد الايجاري أحسن و أهم وسيلة لتحسين و تمين المحاسبة

¹⁷⁰ - GIOVANOLI Mario, op.cit, p 36.

- البدالي ابراهيم نجوى، مرجع سابق، ص 35.¹⁷¹

- عسالي عبد الكريم، عقد الاعتماد الايجاري، مرجع سابق، ص 143.¹⁷²

¹⁷³ - «L'entreprise bneficie du rendement des capitaux dont l'immobilisation a été évitée par le recours au cr »dit-bail, les autres formules de financement impliquant en principe un apport au moins partiel de fonds propres ». GIOVANOLI Mario, op.cit, p34.

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد التجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

ويظهر ذلك بصفة جلية في عقود الاعتماد التجاري التي تكون مدتها قصيرة، أين تكون قيمة الأقساط عالية.¹⁷⁴

الفرع لثاني

التحفيزات الضريبية: إعفاءات ضريبية و جمر وكية

يتم تشجيع الاستثمارات عن طريق الاعتماد التجاري، نظرا للمساهمة الفعالة له في تحريك عجلة التنمية الاقتصادية ، و لا يمكن أن يتحقق ذلك إلا بمنح تحفيزات ضريبية تشجع المستأجر التمويلي على الخوض فيه، ويكون ذلك عن طريق إعفاءات ضريبية التي تمنحها الدولة (أولا) و كذا الإعفاءات الجمر وكية (ثانيا)

أولا: الإعفاءات الضريبية:

يقصد بالإعفاءات الضريبية، تلك الوسيلة الفعالة التي تتمثل في تخفيض الضرائب و الأعباء الجبائية على الإنتاج من أجل تشجيع الادخار و الاستثمار حيث يترتب عن ذلك زيادة الإنتاج و الحصول على نمو متزايد في مستوى الدخل الوطني.¹⁷⁵

في هذا الشأن، و بالنظر إلى التوجه الحالي للسياسة الاقتصادية في الجزائر، الذي يقوم على انسحاب الدولة من الحقل الاقتصادي و فتح المجال أمام القطاع الخاص ليساهم في التنمية الاقتصادية، باستعمال الاعتماد التجاري كوسيلة لتحقيق ذلك، حيث سعت الجزائر الى وضع تدابير و إجراءات جبائية، و ذلك من خلال سن قوانين و تعديلات جبائية، ابتداء من قانون

¹⁷⁴- GARRIDO Eric, op.cit, p 40.

¹⁷⁵- الزين يونس و العمري أصيلة، "الإعفاء الضريبي كأحد آليات تشجيع الاستثمار المحلي -ولاية بسكرة نموذجاً-"، مجلة الدراسات المالية و المحاسبية و الإدارية، العدد 03، جوان 2015، ص ص 56-72

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد الايجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

المالية لسنة 2008،¹⁷⁶ حيث تنص المادة 17 منه التي تعدل وتتم أحكام المادة 09 من قانون الرسوم على رقم الأعمال حيث تعفي من الرسم على القيمة المضافة عمليات الاقتناء المنجزة من طرف البنوك و المؤسسات المالية في إطار عمليات الاعتماد الايجاري.

يستفيد المستأجر التمويلي من التحفيزات الجبائية أو مقرر منح المزايا من أجل اقتناء الأصول المؤجرة، فيتقدم المؤجر التمويلي إلى مديرية الضرائب التابع لها إقليميا بغرض طلب الحصول على السجل الخاص برخصة الشراء بالإعفاء من الرسم على القيمة المضافة ، كون أن هذه المرحلة يستفيد العتاد المقتنى من تحفيزين متتالين. الأول خلال اقتناء البنك للعتاد و الثاني خلال تسليمه للمستأجر التمويلي تحت صيغة عقود الاعتماد الايجاري، فيقدم المستأجر التمويلي كل الوثائق المطلوبة، فيقتني المؤجر التمويلي العتاد على أن يسدد له المستأجر التمويلي قيمة القرض على دفعات، كل دفعة لها اعفاء على الرسم على القيمة المضافة تحتسب على مصاريف الفوائد الخاصة بهذا القرض.¹⁷⁷

ثانيا: الاعفاءات الجمركية.

يتمثل الإعفاء الجمركي في التقديم للمؤسسات الاقتصادية و الصناعية إعفاء من دفع الادعاءات و الرسومات الجمركية على مجموع واردات من المواد الأولية و مواد الصنع و التحويل الضرورية في عملية الإنتاج، تتمثل أهمية هذا الإجراء في تنمية قطاعات الإنتاج الوطنية في المجال الصناعي و تمكينها من القدرة التنافسية محليا أو خارجيا على أن تكون هذه الإعفاءات مبررة و معلن عنها مسبقا حتى لا تتعارض مع الاتفاقات الدولية و المنظم العالمية للتجارة. كما يساهم

- الامر 07-12، مؤرخ في 30 ديسمبر 2007، يتضمن قانون المالية لسنة 2008،¹⁷⁶

¹⁷⁷- بوزيان كريم، "دور التدابير الجبائية لاعتماد صيغة عقود التمويل الايجاري، (دراسة حالة مؤسسة سيفاف مقاولات اشغال البناء"، مجلة الابتكار و التنمية الصناعية، جامعة تيارت، المجلد 05، العدد 01، ص ص 01-19.

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد التجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

الإعفاء الجمركي في التشجيع على جلب الاستثمار الخارجي خاصة في بعض القطاعات الناشئة و المتجددة.¹⁷⁸

أما في الجزائر فإن عمليات الاعتماد التجاري الدولي قد حظيت بامتيازات ضريبية بدأت من خلال قانون المالية لسنة 1994.¹⁷⁹

تستفيد التجهيزات المستوردة، من خلال هذا الإعفاء في شكل الشراء عن طريق الكراء (الاعتماد التجاري)، من النظام الجمركي للقبول المؤقت طوال مدة قرض الأيجار، و لا يمكن أن تتجاوز هذه المدة خمس سنوات¹⁸⁰. كما نص هذا المرسوم على ان الواردات و/أو الصادرات من التجهيزات في شكل شراء عن طريق الكراء المالي (فرض الأيجار)، عمليات التسديد المؤجل، و تخضع لشروط تعيين موطن الوفاء و الدفع التي تطبق على هذه العمليات¹⁸¹.

جاء بعد ذلك قانون المالية لسنة 1996¹⁸² الذي تضمن مجموعة من التدابير و هي:

- تلحق بالحاصل الخاضع للضريبة ارباح الصرف الكامل و المتولدة عن الحركة المالية بعملة معينة، و مثبتة في نهاية السنة المالية على الديون و القروض المبرمة.¹⁸³

¹⁷⁸ -المجازي عبيد علي أحمد، تمويل الاستثمارات في مجال النقل الجوي (دراسة اقتصادية قانونية مقارنة)، دار الهاني للطباعة، القاهرة، 1992، ص 467.

¹⁷⁹ - مرسوم تشريعي رقم 93-18، مؤرخ في 29 ديسمبر 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج ر عدد 88، الصادر في 30 ديسمبر 1993.

- المادة 135 من المرسوم التشريعي رقم 93-18، نفس المرجع.¹⁸⁰

- المادة 136، المرجع نفسه.¹⁸¹

¹⁸² - الامر رقم 95-27، مؤرخ في 30 ديسمبر 1995، يتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج ر عدد 82، الصادر في 31 ديسمبر 1995.

- المادة 113، من الامر رقم 95-27، المرجع نفسه.¹⁸³

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد التجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

- تشمل عمليات الاعتماد التجاري الدولي للأموال المنقولة ذات الاستعمال المهني الصادرات أو الواردات الخاصة بهذه الأموال التي يؤجل دفعها وتخضع لشروط الدفع المطبقة على هذه العمليات، كما تخضع الواردات والصادرات عن طريق الاعتماد التجاري لنظام جمركي موقوف للحقوق و الرسوم الجمركية الذي هو القبول المؤقت بالنسبة للواردات طبقا لمدة عقد الكراء¹⁸⁴

- عمليات الاستيراد في إطار الاعتماد التجاري الدولي معفاة من كل الإجراءات المفروضة من النظام الخاص بمراقبة التجارة الخارجية و مراقبة الصرف (التصاريح العادية او الاستثنائية) باستثناء تلك الخاصة بالتوطين البنكي السارية المفعول.

لم تتوقف الإعفاءات الجمركية عن الصدور، تشجيعا للاستثمار عن طرق الاعتماد التجاري الدولي¹⁸⁵

- المادة 135، المرجع نفسه،¹⁸⁴

- عسالي عبد الكريم، عقد الاعتماد التجاري الدولي، مرجع سابق، ص 145.¹⁸⁵

الفصل الثاني : خصوصية عقد الاعتماد التجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي.

ملخص الفصل الثاني

تتجلى خصوصية عقد الاعتماد التجاري في عدم التكافؤ الملحوظ ، فعلاوة على ظهور المؤجر التمويلي في صورة الطرف الأقوى في العقد الحالي من حيث مركزه المهم كمول و كذا تفعيل حقه في طلب الفسخ بنطاق واسع مقارنة بالمستأجر التمويلي، يتمتع بإمكانية إعفائه من كل الالتزامات المترتبة عن العقد بما فيها الالتزام بالضمان الذي يتم تحويله إلى عائق المستأجر التمويلي الذي يتحمل ذلك بحض إرادته، لأنه على دراية بالمزايا الممنوحة و كذا الأرباح التي سيجنحها من وراء الاستثمار عن طريق الاعتماد التجاري.

فاتیما

من خلال ما تمت دراسته أعلاه، يتضح لنا جليا أن تكريس عدم التوازن من الناحية القانونية في عقد الاعتماد الإيجاري لصالح المؤجر التمويلي - والذي يبرز لاسيما من خلال نقل جميع الالتزامات الواقعة على عاتق هذا الأخير إلى المستأجر التمويلي على نحو يترتب عنه التضيق من إمكانية تفعيل الحق في الفسخ من طرف المستأجر التمويلي - ليس إلا نتيجة موضوعية، منطقية وطبيعية لجملة من الاعتبارات، والتي نخص بالذكر منها مغامرة المؤجر التمويلي بالتمويل التام لشراء الأصول المؤجرة التي يحتاجها المستأجر التمويلي دون أن يساهم هذا الأخير بدفع أية نسبة ولو ضئيلة من المساهمة الشخصية في تمويل هذا الشراء.

من ذلك بات من الضروري جدا الاعتراف للمؤجر التمويلي بضمانات شاسعة لمواجهة المخاطر التي قد تنجر عن توقف المستأجر التمويلي عن دفع أقساط إيجار هذه الأصول من جهة، وضمان استرداد رأس المال المستثمر في شرائها وتحقيق الغاية من قبول تمويل المشروع الاستثماري للمستأجر التمويلي والتي تبرز في تحقيق الربح، على نحو كان سيبدو غير منطقي وغير موضوعي عدم الاعتراف للمؤجر التمويلي بهذه الضمانات الشاسعة، وكذا عدم تمكينه من نقل الالتزامات الواقعة على عاتقه إلى المستأجر التمويلي، وهذا من منطلق أنه لو انتفت هذه الحماية لصالح الأول دون أن تُمنح له إمكانية نقل الالتزامات إلى عاتق الثاني، كان من الممكن أن تترتب عن ذلك، أضرار وخسائر بليغة على المؤجر التمويلي قد يكون من غير الممكن تدراكها، كما قد يؤدي ذلك حتى إلى رفض المؤجر التمويلي المغامرة في تمويل المشروع الاستثماري للمؤجر التمويلي.

على سبيل المثال، لو افترضنا عدم وجود حق للمؤجر التمويلي في الاحتفاظ بالأصول المؤجرة، كان من الممكن أن ينجر عن ذلك عدة مخاطر، لاسيما تصرف المستأجر التمويلي في هذه الأصول، مثل بيعها أو رهنها والأكثر من ذلك، فقدان المؤجر التمويلي لأهم وسيلة ضغط على المستأجر التمويلي لضمان التزام هذا الأخير بدفع أقساط إيجار هذه الأصول. ضف إلى ذلك، يجد هذا المركز القانوني الممتاز للمؤجر التمويلي مبرره كذلك في عدم تحمل المستأجر التمويلي لأية مخاطر تمويلية أو غير تمويلية في مبادرته إلى إبرام عقد الاعتماد الإيجاري من أجل تجسيد مشروعه

الاستثماري، والدليل على ذلك، أنه لا يساهم ولو بنسبة ضئيلة من المساهمة الشخصية في التمويل المالي لشراء هذه الأصول المؤجرة. بمفهوم المخالفة، لو كانت هنالك مخاطر يتحملها المستأجر التمويلي في شراء الأصول المؤجرة لتم الاعتراف له هو الآخر من الناحية القانونية بضمانات تسمح له بمواجهة هذه المخاطر. فهذا المركز القانوني الممتاز للمؤجر التمويلي مقارنة بالمستأجر التمويلي هو مركز طبيعي ومنطقي يمكن تلخيص وجوده بكلمة واحدة ألا وهي وجود مخاطر يتحملها المؤجر التمويلي في إبرام العقد لا يقابلها تحمل لأي مخاطر من المستأجر التمويلي.

بمقابل ذلك، إن التحليل العميق لعقد الاعتماد الإيجاري، يجعلنا نخلص إلى نقطة جوهرية جدا، وهو أن هذا المركز القانوني الممتاز للمؤجر التمويلي مقارنة بالمستأجر التمويلي لم يكن ليقبل به هذا الأخير دون وجود نفع اقتصادي فعلي للمستأجر التمويلي من تحمل لعدم التوازن وتقبل لنقل الالتزامات. فالمستأجر التمويلي باعتباره متعامل اقتصادي، فهو يتصف بصفة تقتضيها ممارسة النشاط الاقتصادي ألا وهي العقلانية (la rationalité) والتي تشيد أن المتعامل الاقتصادي لا يبادر إلى معاملة إلا إذا تبين له أنها سوف تحقق له الغاية من ممارسة النشاط الاقتصادي، مثلما هو عليه الحال مع المستأجر التمويلي، حيث تقبل هذا الأخير بمثل هذا عدم التوازن من منطلق أن هذا التمويل سوف يسمح له بتحقيق الغاية الجوهرية والتي تبرز في تجسيد مشروعه الاستثماري والذي كان من غير الممكن تصور حدوثه دون قبول المؤجر التمويلي تمويل عملية شراء الأصول المؤجرة الضرورية لهذا التجسيد.

الأكثر من ذلك، أن احتفاظ المؤجر التمويلي بملكية الأصول المؤجرة يعود كذلك بالنفع على المستأجر التمويلي، فعلاوة على استغلال هذه الأصول في تجسيد المشروع الاستثماري وممارسة النشاط الاقتصادي، فإن عدم ملكيته لهذه الأصول يجعل منه حرا في تملك هذه الأصول عند نهاية العقد أو ردها أو تجديد العقد وربما كذلك الحصول على أصول جديدة بموجب عقد جديد، على نحو يكون المستأجر التمويلي مستفيد في كل الحالات، فإذا ما قرر الاحتفاظ بملكية الأصول المؤجرة يتم خصم أقساط الإيجار من ثمن الشراء، كما يكون مستفيدا كذلك إذا ما قرر ردها متى

تبين له تدهور مردودها الاقتصادي، وهو ما يشكل سلبية بمقابل ذلك على المؤجر التمويلي والذي يجد نفسه مستردا لأصول مؤجرة متدهورة القيمة ما قد يجعله يخسر من الناحية الاقتصادية حتى في الحالة التي يتمكن فيها من بيعها. كما يكون المستأجر التمويلي مستفيد في الحالة التي يقرر فيها تجديد العقد إذا ما تبين له قدرة الأصول المؤجرة في الاستمرار في تقديم المردود الاقتصادي المطلوب. ناهيك عن المزايا الاقتصادية التي يستفيد منها المستأجر التمويلي نظير إبرامه لعقد الاعتماد التجاري مثلما تمت الإشارة إليه سابقا.

من خلال ما ذكر يتبادر إلى ذهننا سؤال عكسي: أليس من الممكن والصحيح جدا أن نتحدث عن عدم وجود توازن في عقد الاعتماد التجاري لصالح المستأجر التمويلي وليس لصالح المؤجر التمويلي؟

استنادا إلى ما تمت دراسته أعلاه يمكن لنا الخروج بالتوصيات التالية:

- نقترح إعادة النظر في الأمر رقم 09/96 السالف الذكر من اجل التفصيل و التدقيق في عقد البيع الذي يعتبر كمرحلة تحضيرية لعقد الاعتماد التجاري بل ابعد من ذلك يعتبر كقاعدة له، و بالتالي يستوجب الأمر دراسة كل النزاعات المفترض وقوعها في هذه المرحلة من اجل إيجاد حلول قانونية تتلاءم و خصوصية هذا العقد و تفادي أي اختلال فيه يمكن أن يمس بحقوق و مصالح الأطراف.

- إعادة النظر في الأمر رقم 96- 09 و سد كل الثغرات التي تشكل عراقيل أمام إبرام هذا العقد مما يؤثر بالسلب على مرونته و فعاليته.

- العمل على إلزام المستأجر التمويلي من تقرير خيار الشراء في نهاية العقد من أجل المحافظة على الوظيفة التمويلية البحتة للمؤجر التمويلي و جعله أكثر تركيزا على التمويل أكثر من أي وظيفة أخرى.

- بالنظر إلى التوجه الذي تسلكه الجزائر و انسحاب الدولة من الحقل الاقتصادي مع تحرير الأسواق و تبني المعايير الدولية في جميع المجالات، من الأجدر تعديل الأمر رقم 09-96 المتعلق بالاعتماد الايجاري من خلال الاستفادة من تجارب الدول الأخرى لاكتساب كل المهارات المتعلقة بهذا المجال.

الاربعه

الملحق الاول

التاريخ :
رقم الفهرس :

بسم الله الرحمن الرحيم

| | |
|---|--|
| عقد بيع اعتماد إيجاري مالي لأصل غير منقول | |
| لدى الشركة المدنية المهنية للتوثيق (المروى) للأستاذان كحليلة إلياس و دبة تركية، الموثنقان، بسيدى محمد، شارع كريم بلقاسم، رقم 110، الجزائر (ولاية الجزائر) و أمام كحليلة إلياس الموقد أدناه | |

حضر

الشركة المسماة "ش.ذ.ا المغربية للإيجار المالي الجزائر" (Spa Maghreb Leasing) (Algérie)،

من جهة أولى
المسماة في صلب النص "المؤجر".
الصفحة الأولى

شركة ذات المسؤولية المحدودة "

الحاضر
لأمر
تعي
ر
والقابل
باسم
ولحساب
المشترية من جهة ثانية
الشركة،
العقارية،
التي
ينها:

من جهة ثانية
المسماة في صلب النص "المستأجرة"

أنه يتعين بيان مسبقا ما يلي :

اختار المستأجر من أجل ممارسة نشاطه، العقارات الوارد وصفها في المادة الأولى من الشروط الخاصة
من هذا العقد، التمس من الشركة المؤجرة أن يكتسبها وأن يمنحه إمتياز الانتفاع بها في إطار عقد اعتماد
إيجار مالي 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 المؤجرة ينحصر في الجانب المالي البحت، وإن هذا الأخير يحول لصالح المستأجر كل الحقوق و
الالتزامات، والمنافع، والمسئول، وكذا المخاطر المرتبطة بملكية الأصل الممول بموجب هذا العقد. لا يمكن
فسخ هذا العقد إلا بإتفاق الطرفين وفي كل الأحوال يحق للمؤجر استرجاع نفقاته من رأس ماله والحصول
على مكافأة على الأموال المستثمرة من طرفه.

بعد هذا العرض تم الإتفاق 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 اعتماد الإيجار المالي و
الذي يعتبر كعملية قرض حسب المفهوم المحدد بمقتضى هذا الأمر، كما يخضع إلى الشروط العامة
والشروط الخاصة الآتية التي تشكل فيما بينها وحدة لا
تنجز

عقد اعتماد إيجاري مالي لأصل غير منقول يحمل رقم
الشروط العامة

المادة 1 - تعيين العقار - الشراء -
1-1 اختار المستأجر بكل حرية ودون أي تدخل من المؤجر أخذاً بعين الاعتبار احتياجاته ومتطلباته
لاسيما المتعلقة بالاستغلال، والجودة، والإنتاجية، والمربودية، العقار الوارد وصفه بالشروط الخاصة
والبائع الذي حدّد معه لاسيما الثمن، وكيفية الدفع وشروط التسليم،... الخ، وطلب من المؤجر اقتناؤه ليحيله
إليه بموجب اعتماد إيجاري و بالتبعية، فإن المستأجر يتحمل كليا مسؤولية هذا الاختيار اتجاه
المؤجر.

1-2 اشترت الشركة المؤجرة والذي تم الاعتراف والتأكيد على حياده في الميدان التقني، العقار قصد
تأجيره لصالح المستأجر، وفق الشروط المحددة من طرفه و المشتمل عليها أدناه، وكذا
كما هو ناتج و ثابت بموجب عقد البيع.

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

2-1 يقوم المستأجران بموجب الوكالة الممنوحة له من المؤجر بإلتزام تحقيق نتيجة ولا التزم ببذل العناية
وذلك باعتبار، ما تمنع 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، إلتزام المؤجر

على التنفيذ السليم للعقد، على حساب نفقته و حسابه الخاص.

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

الصفحة الثانية

3-5 في حالة تخفيض ثمن البيع، تتم مراجعة القاعدة الإجارية المحددة بهذا العقد وكذا بدلات الإيجار تصحح نتيجة ذلك ونفس النسبة وهذا ابتداءً من تاريخ دفع الثمن للبائع، ولا ينفع المستأجر بهذه الإمكانية إلا بعد القبض الفعلي للفارق المستحق للمؤجر من طرف البائع، وتتم إحالة هذا الفارق إلى أقسام 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 بالتفويض المعجل، يفسخ عقد الاعتماد الإجاري بقوة القانون، انطلاقاً من تاريخ الفسخ القضائي لعقد البيع، غير أن المستأجر يظل ملزم به بإخلاء العقار أو القيام بإخلائه من أي شاغل بإذنه و هذا، بدون مهلة، مع إرجاع المفاتيح للبائع بعد إعداد معه، باسمه و بإسم المؤجر، محضراً حضورياً للماكن، وإلا على البائع القيام بذلك، مع تعيين محضر قضائي من اختياره وعلى نفقته قصد القيام بالمهام المذكورة أعلاه، دون انتظار تعيينه قضائياً.

في هذه الحالة يتعين على المستأجر إعلام المؤجر بالدعوى المرفوعة، حتى يتسنى لهذا الأخير التدخل عند الاقتضاء في الدعوى و/ أو فض النزاع ودياً. يدفع للمؤجر عند أول طلب صادر منه ولو بموجب رسالة عادية، جزء من استمثاره الغير محصل، مضاف إليه الفائدة المنتظرة، وكذا كل المصاريف، الرسوم و الأتعاب المبدولة.

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

3-8 بالاتفاق الصريح، المستأجران -نتيجة للحريات والمبادرات والامتيازات التي تمتع بها أو استفاد منها أو مارسها ونظراً إلى الحباد الذي لازمه المؤجر في الميدان التقني- يصرح بأنه كفيل البائع إتجاه المشتري- المؤجر، فيما يخص المبالغ أصولاً كانت أو توابع و/أو مصاريف مستحقة في ذمة البائع إتجاه المؤجر و الناجمة عن عملية الاعتماد الإجاري موضوع هذا العقد، لا سيما فيما يخص عقد البيع، فسخه أو تعديل الثمن المتفق عليه. يكون الأمر كذلك بالأخص في حالة إفسار البائع أو إفلاس.

يلتزم المستأجر و بدون أجل، اكتتاب عقد كفالة و ضمان، مع النص على التضامن مع البائع، التنازل عن الكفالة بعد التجريد، التمسك بحفظ التجزئة.

3-9 من الأمر المتعلق بالاعتماد الإجاري، أتفق الطرفان على إعفاء المؤجر 40 تطبيقاً لمقتضيات المادة 3-9 من الترتامه بالضمان بسبب ما يتعرض له المستأجر من اضطرابات في الإنتفاع لاسيما بفعل التجيران و/أو الغير. وعلى المستأجر، عند الاقتضاء وعلى حساب و نفقته، بمقاضاتهم بموجب الوكالة الخاصة على الخصام الممنوحة له من طرف المؤجر بمقتضى هذا العقد ونظراً للطبيعة المالية البحتة للعملية موضوع هذا العقد، فإن جميع الوكالات المنصوص عليها فيه تعطى مجاناً إتجاه المستأجر. وكفى.

المادة 4 - الالتزام بصيانة العقار:
4-1 لا يمكن للمستأجر أن يستعمل العقار موضوع هذا العقد إلا من أجل و حسب الإستعمال الذي أعد له وفي كل الأحوال لممارسة النشاط الذي يدخل ضمن الموضوع الاجتماعي للمستأجر شخص معنوي أو لممارسة نشاط مهني للمستأجر شخص طبيعي.
4-2 يتمتع المستأجر ويمنع القيام بأي نشاط داخل العقار المؤجر، ما من شأنه أن يخل بالنظام العام والأداب العامة والأخلاق الحميدة، أو المس من هيكله أو النيل من هدوء الشاغلين أو الجيران أو يعكر عليهم أمنهم أو انتفاعهم السليم بما لديهم. وبصفة أخص يجب عليه، على عدم إدخال، أية مادة خطيرة أو مضررة 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 إستغلالها، ياه، وكذا من فعل التجهيزات، التركيبات و المعدات التي يحتتم.

الصفحة الثالثة

4-3 يلتزم المستأجر بالمحافظة على العقار في حالة حسنة من حيث الصيانة والإصلاحات الكرائية. ويصرح، طبقا لمقتضيات الأمر المتعلق بالاعتماد الإيجاري، بإعفاء المؤجر، من واجب الصيانة المتعلقة بالعقار وبالتبعية يصرح أنه يتحمل وحده جميع المصاريف والنقبات الناتجة عن جميع الإصلاحات الواجبة، وغيرها من الترميمات، التي تحمل عادة على المالك-المؤجر-، حتى ولو كانت تمس من هيكل العقار وكما يلتزم إتجاهه بعدم مطالبته خلال مدة الإيجار بالقيام بأي نوع من الأشغال وأعمال تهيئة أو الترميمات مهما كانت حتى التي إستدعتها سلامة الأشخاص و/ أو الأملاك، أو التي تأمر بها السلطات الإدارية المؤهلة، أو الناجمة عن خلل، عيب في الصنع، ظاهرا كان أو خفيا، مقرا بذلك بالطبيعة المالية البحتة للإيجار الراهق.

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

4-5 يتحمل المستأجر وحده كل المصاريف، المسؤولية والمخاطر، الناجمة عن تلك الأشغال. المنشآت و الأثاث المنبثقة عن هاته الأشغال، تصبح بقوة القانون ملكا للمؤجر، دون أن يدفع أي تعويض أو يمدد أي مصاريف، و هذا في حالة ما إذا لم يمارس المستأجر حق خيار الشراء الذي يتمتع به، أو في حالة فسخ هذا العقد، باتفاق الطرفين.

والمؤجر أيضا التمتع بحق مطالبة المستأجر 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 وحده على نفقته و حسابه كل المصاريف والمسؤوليات والمخاطر المنجزة عن هذه العملية.

4-6 يتحمل المستأجر 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، الأتوى المتعلقة باستعمال الهاتف.

4-7 وبصفة عامة، يتمتع المستأجر بالعقار المؤجر، وفقا لما أعد له ويحافظ عليه محافظة رب الأسرة الحرص، محترما في ذلك حقوق الغير، وصحتهم وأمنهم وسلامتهم المعنوية والبدنية، قواعد النظام العام والأداب العامة، وقوانين الشرطة، و المدينة، الأنظمة الخاصة بالملكية المشتركة، متحملا حقوق الارتفاق المدينة المرتبطة بالعقار المؤجر، و التكاليف الناجمة عنها، غير أنه يستفيد من الإرتفاقات الدائنة إن وجدت، محافظا في كل الأحوال على مصلحة المؤجر، بحكم إزدواجية دوره في المحافظة على حقوق ملكيته، ومسؤوليته المدنية و/أو الجزائية لملكه.

4-8 في هذا الصدد، وللغرض المذكور أعلاه، يتمتع المؤجر شخصا، أو بواسطة مهندس معماري أو مكتب دراسة تقنية من إختياره، أو أي ممثل أو حتى وكيل شركات التأمين متعاقد معها، بالقيام مع لزوم إخطار المستأجر 48 ساعة مسبقا - بزيارة مراقبة للعقار موضوع هذا العقد، كما له إن اعتبر ذلك ضروريا، أن يقوم بواسطة أي محضر قضائي بإعداد محضر معاينة، غير أنه يجب عليه إعلام المستأجر بتلك المعاينة في أقرب الأوقات.

4-9- يجب على المستأجر أن يسدد كل الضرائب المباشرة و/ أو الغير المباشرة، مع تسديد مصاريف المدينة، الشـرطـة والتي يخضع لها عادة المستأجرون، وعليه أنه يبرر ذلك للمؤجر قصد تـفادي إزعاج فـهـذا الشأن.
يتحمل المستأجر 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، كون أن العملية الحالية إعتداد إيجاري آين القاعدة الإيجارية لم تتضمن المصاريف المذكورة.

المادة 5 – امتياز المؤجر- تجهيز الأماكن.-
يجب على المستأجر تجهيز الأماكن المؤجرة، والإحتفاظ بها مجهزة خلال مدة الإيجار، محتوية لبضائع وأثاث ومناخ منقول بالتنوع والقيمة التي تكفي لضمان تسديد في أي وقت، لكل بدلات الإيجار، اللواحق، المصاريف وغيرها من المبالغ المستحقة للمؤجر و/أو التي سيدفعها بعنوان هذا العقد.

المادة 6 – ضمان حق التصرف بدون منازع - الالتزام بعدم المنافسة : الإعفاء.-
بما أن المؤجر مؤسسة مالية، متخصصة في نشاط الإعتاد الإيجاري، فإنه لا يمنح للمستأجر 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 و لو كان مماثلاً، مطابق، تكميلي أو منافس لنشاط المستأجر، 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.

الصفحة الرابعة

المادة 7 – التامين – تسوية الأضرار – تخصيص التعويضات.-

7-1 ابتداء من تاريخ وضع العقار تحت التصرف، وبالتبعية مع تسليم المفاتيح، يعتبر ويبقى المستأجر مسؤولاً إلى غاية نهاية العقد، وبالتالي مع إرجاع المفاتيح للمؤجر، عن كل الأضرار التي لحقت بالعقار كلياً أو جزئياً وعن كل الأضرار اللاحقة بممتلكات و/أو الغير بما فيهم أعوان المستأجر، حتى وأن كان الضرر ناتجاً عن عيب فـفي البناء أو في تركيبته أو عيب في الإنـجاز أو التجهيز، أو عن أي نوع من أنواع التعيب ولو كانت داخلياً.

7-2 ونتيجة لـذا:
أ- يلتزم المستأجر بإكتتاب لدى مؤسسة تأمين معتمدة و بالإستظهار حالاً للمؤجر، 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 الحصر-، كالحرائق والصواعق والأضرار الكهربائية، والأضرار الناجمة عن المياه و يلتزم بالإضافة إلى ذلك بإبرام عقد تأمين، بنفس الشروط المذكورة أعلاه، خاص بالمسؤولية المدنية العامة، يغطي مسؤوليته- أوسع مدى- بإعتباره مستعملاً للعقار من جهة، كما يجب أن يغطي نفس العقد، مسؤولية المؤجر بصفته مالكا للعقار المذكورة من جهة، كما يجب أن يغطي نفس جهة أخرى.

ب- يلتزم المستأجر بإبرام عقد تأمين يغطي المؤجر 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 وبغض النظر عن حصول إحدى هاته الحوادث، وكذا الفسخ الناتج لهاته العلاقة التعاقدية، يمكن للمؤجر إسترجاع جزء من استثماره الغير محصـل، مضاف إليه الربح المنتظر نيله، وكذا كل المصاريف المتولـدة.

ت- يلتزم المستأجر إضافة إلى ذلك بإبرام عقد تأمين، ضد أخطار فقدان الإستغلال 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 وتنازل مؤسسة التأمين عن الرجوع عليه.

7-3 يجب على كل عقود التأمين:
- تتضمن بندا يتعلق بالتنازل عن الرجوع على المؤجر سوى كان مؤمناً مشتركاً أو مؤمناً إضافياً؛
- تنص على أن تكون القيمة المؤمنة مطابقة للكلفة الإجمالية لإعادة البناء-لاسيما بعناصره البنوية وهياكله الأساسية- كما لو كان جديداً بالنسبة إلى الكل أو للجزء المتضرر من العقار.

- تتضمن بدقة التزام شركة التامين على عدم تغيير أي شرط من الشروط التي تنص عليها وثيقة أو وثائق التامين، الامتناع عن إيقاف مفعول تلك الوثيقة أو الوثائق و/أو فسخها، دون إعلام المؤجر 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 بوجه أو يبلغ له بمقره الاجتماعي، وهذا حتى يتمكن من إتخاذ أي إجراء يقتضيه الوضع أو تقتضيه مصالحه.

- يتم النص على أن مؤسسة التامين تتعهد بالدفع للمؤجر دون سواء كل التعويضات عن الضرر، وفقدان للإيجارات و/أو مسبق الإيجار.

7-4 يلتزم المستأجر جملة بما يلي:

- تسليم للمؤجر في نفس اليوم الذي يتم فيه حيازة الأماكن وتسليم المفاتيح، شهادة التامين المتضمنة للشروط المذكورة أعلاه، وبأن يسلم له خلال الشهرين المواليين، أصلاً أو نسخة طبق الأصل لشهادة أو لشهادات التامين المكتوبة.

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

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

واه.

الصفحة الخامسة

7-6 في حالة تلف جزئي للعقار، تخصص التعويضات التي يقبضها المؤجر لإعادة بناء المحل أو المحلات، و التهيئات والمنشآت المتضررة، وعلى المستأجر أن يدفع للمؤجر، بالإضافة اللازمة لهذا الغرض وذلك عند أول طلب منه ولـو كان ذلك بواسطة مراسلة عادلية.

غير أنه من حق المستأجر، عند كونه محترماً لكل التزاماته التعاقدية، لا سيما تلك المتعلقة بتسديد بدلات الإيجار أن يقترح على المؤجر إقتناء العقار بكامله، مقابل دفع باقي الإستثمار الغير محصل، مضاف 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 المينق عن ذلك مع الإشارة إلى أن المقاصة في هذا الميدان تكون بقوة القانـون.

7-7 التالف الجزئي للأصل المؤجر لا يوقف تسديد بدلات الإيجار بكاملها وفي أوانهـا.

7-8 المؤجر محق، في حالة عدم التامين أو في حالة تأمين غير كاف أو محدود، بإقتتاب على حساب المستأجر، الذي سيدفع عند حلول الأجل، العلاوات المطابقة، كل عقد تأمين أصلي و/أو تكميلي، وهذا بعد طلب المستأجر مسبقاً، القيام بالتامين وذلك بعد إنقضاء أجل ثمانية أيام من تاريخ توجيه له رسالة مضمونة الوصول مع الإشعار بالوصول، ول، والتي بقيت دون رد.

لا يعفي الإنذار المذكور أعلاه المستأجر من التزامه بإقتتاب عقد تأمين، بحيث إذا حصلت، خلال الأجل المخصص لتسوية عملية التامين، كارثة غير مؤمن عليها أو مؤمن عليها تأميناً غير كافياً بموجب عقد أو عقود تأمين المستأجر، 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 إما إمكانية اقتراح الجزء المتضرر وفقاً للشروط المحددة بالمادة 7-6 أعلاه، وإما فسخ هذا العقد من جانب واحد وفقاً للشروط المحددة بالمادة 11 أسفله والمتعلقة بالانسحاب المسبق للمستأجر من العقد، وذلك بعد تسديد التعويضات المنصوص عليها في نفس المادة، وإما مواصلة إيجار الجزء الغير المتضرر. وفي هذه الحالة تخفض بدلات الإيجار بصفة تناسبية مع التعويض المتحصل عليه.

وفي جميع الأحوال، يجب أن يتم إعلام المؤجر كتابياً بقرار المستأجر في أجل أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ حصول الكارثة أو من تاريخ القرار الإداري. مع الإشارة إلى أن المستأجر يبقى، أثناء ذلك، ملتزم بالفداء بكامل التزاماته التعاقدية وخاصة تسديد كامل الإيجارات في مواعيدهـا.

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

8-1 بغض النظر على الطبيعة المالية البحتة لهذه العملية، يعد و يبقى المؤجر المالك الوحيد للعقار المؤجر، وبناءً على ذلك فإن التنازل، الإعارة، التبادل والإيجار الفرعي ممنوعاً منعاً باتاً.

8-2 إلا أنه يمكن إيجار العقار فرعياً أو جزء منه من طرف المستأجر، بشرط أن يرخص بها المؤجر بموجب ترخيص صريح وكتابي وفي كل الأحوال بعد توفر كامل الشروط الآتية:
- أن يتقدم المستأجر بطلب، مرفق بمشروع عقد الإيجار الفرعي وبكل الوثائق التي تساعد على تقييم المقدرة المالية لطالب الإيجار الفرعي وتقدر مدى جدية

- الإيجار الفرعي ليس من شأنه تغيير النظام الجبائي والقانوني للاعتماد الإيجاري الأصلي، كما هو محدد بموجب الأمر رقم 96-09 الـ مؤرخ 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 معابنتها بوثيقة ثابتة التاريخ.

8-3 في حالة النزاع الكلي لملكية العقار، يفسخ عقد الإيجار تلقائياً إنطلاقاً من تاريخ تسليم المفاتيح للسلطة النازعة. غير أنه و بحكم الطبيعة المالية البحتة، يلتزم المستأجر بمواصلة دفع للمؤجر تعويضاً شهرياً، يساري 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، ستدفع صافية بعد طرح جميع المصاريف، الضرائب وكذا تكاليف التسيير الإداري، بما في ذلك المصاريف القضائية، في حالة نزاع، بما فيها المصاريف التي لا يمكن إسترجاعها نظراً لطبيعتها، وكذا أتعاب المحامين، وعموماً كل مصاريف أخرى الناجمة عن المحافظة وحماية حقوق المؤجر - إلى المستأجر، بعد استرجاع المؤجر لجزء من استثماره الغير حاصل وهامش الربح الذي كان من المفروض أن يتحقق لو تواصلت العملية الإيجارية.

8-5 في حالة نزاع جزئي للعقار، يواصل المستأجر بدفع بدل الإيجار بصفة منتظمة حتى يقع التحديد النهائي لتعويض نزع الملكية و عندها يتمتع المستأجر ابتداءً من هذا التاريخ، بإمكانيّة إقتراح للمؤجر

إكتسا بالعقار، مخصوم من الجزء المنتزع، مع دفع مبلغ يساوي الجزء المستمر من طرف المؤجر والغير حاصل مضاف إليه الربح الذي كان من المفروض أن يتحقق لو تواصلت العملية الإيجارية و كل المصاريف، الرسوم والأتعاب المبدولة، لكن مع الإستفادة من تعويض نزع الملكية، بعد خصم جميع الأقطاعات المفصلة في المادة 4-8 أعلاه، وإما له طلب مراجعة بدلات الإيجار، والقيمة المتبقية التي يجب دفعها عند مزاوله حق الخيار بالشراء بصفة متناسبة مع التعويض المتحصل عليه، مع المحافظة على الربح المنتظر الحصول عليه من طرف المؤجر.

الصفحة السادسة

وفي كل الأحوال، يتمتع المستأجر بحق الإحتجاج على تعويض نزع الملكية المحدد، مع ممارسة عند الحاجة، كل طعن مخول قانوناً للمؤجر، وهذا بموجب وكالة التقاضي، المسندة إليه من طرفه بموجب هذا العقد.
يمتتع المستأجر ويصرح بموجب هذا العقد أنه يتخلى نهائياً عن تحميل المؤجر المسؤولية في خسارته لأحد عناصر عمله التجاري نتيجة عملية نزع الملكية، مع السعي شخصياً على تعويضه من طرف السلطة النازعة.

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

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

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

9-1 يحق للمستأجر 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 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 والجبائي لعملية الاعتماد الإيجاري.

- أن يحصل هذا التنازل على الموافقة المسبقة والصريحة من المؤجر وذلك بعد إعلامه ومدته بجميع الوثائق ومنها الكشوف المحاسبية، التي من شأنه تمكينه من الحكم على الإمكانيات المالية للمتوكل على التنازل ودعوته بأن يكون طرفاً في عقد التنازل ثلاثون يوماً على الأقل في _____ ل إبرامه.
- 9-3 يبقى المستأجر المتنازل وكل المستأجرين المتتاليين ضامنين متضامنين دون إمكانية الاحتجاج إزاء المؤجر بحق التحفظ، التجريد والقسمة. فيما بينهم في تنفيذ كل الإلتزامات المتولدة عن هذا العقد.
- 9-4 يحق للمؤجر 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 إعلام المستأجر كتابياً بقراره، والذي يعد و يظل خلال مدة الإيجار، ضامناً متضامناً مع المتنازل، والذي يلتزم بكل الإلتزامات المحيطة.
- المادة 10- مدة الإيجار - القاعدة الإيجارية - بدلات الإيجار - التعديل - التقسيب - الفوائد التأخرية والانتقالية.**
- 10-1 مدة هذا الإيجار محددة غير قابلة للإلغاء يلتزم المستأجر بتنفيذه حتى إنقضائه، إلا في حالة تطبيق المادة 11 أو 12 المتعلقة بفسخ العقد بمبادرة منه وخيار الشراء الممنوح ل_____.
- وتنطلق هذه المدة اعتباراً من تاريخ إمضاء محضر حيازة الأماكن وتسليم المفاتيح وتنتهي في التاريخ المتفق عليه بالشروط الخاص.
- 10-2 تساوي القاعدة الإيجارية لهذا الإيجار مبلغ استثمار المؤجر 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 الفارق، والذي يعتبر باتفاق صريح كدفعة على التهيئات التي تنطبق عليها مقتضيات المادة 4-5 المذكورة أعلاه متفق خارج الرسم، وم.
- 10-3 استثمار المؤجر المشار إليه بالمادة 2-10 أعلاه متفق خارج الرسم، وعند الإقتضاء أقساط 10-4 يتم هذا الإيجار مقابل دفع، أصلاً بدلات الإيجار مضاف إليها الرسوم المطابقة، وعند الإقتضاء أقساط التأمين المحددة بالشروط الخاص.
- 10-5 كل تغيير بالزيادة أو بالنقصان في النسبة الحالية للرسم، وكل رسوم جديدة خاصة بالإيجارات، تكون على عاتق المستأجر ويقع خلاصها 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 الخاص.
- 10-7 كل تأخير في دفع قسط إيجاري و/أو أحد توابعه ينجر عنه بقوة القانون مع مراعاة أحكام المادة 11-3 أدناه. إلى تحصيل فوائد تأخرية والمحددة نسبتها بالشروط الخاصة، مضاف إليها كل النفقات المتولدة من التذكير بحلول أجل التسديد.
- الصفحة السابعة

- 10-8 على كل المبالغ المدفوعة مسبقاً على أساس و/أو بمناسبة شراء العقار بما في ذلك النفقات والرسوم، يتعين على المستأجر دفع للمؤجر فوائد إنتقالية مضاف إليها الرسوم المطابقة، والمحتسبة نسبتها بالشروط الخاص.
- 10-9 بدلات الإيجار و القيمة المتبقية التي يجب دفعها عند مزاوله حق الخيار بالشراء والتوريدات، وبحكم الطبيعة المالية البحتة لهذا العقد و مدته، مدمجة في الشروط الخاصة مع تطبيق مؤشر التغيير وبالكيفية المحددة.
- المؤشر التغيير المستعمل محدد ضمن الشروط الخاصة. على أن تتم مراجعة المبالغ المذكورة أعلاه في تاريخ دفعها.
- المادة 11 - فسخ عقد الاعتماد الإيجار بمبادرة المستأجر.**
- 11-1 يجوز للمستأجر فسخ هذا العقد بإرادته المنفردة مقابل دفع الفعل والإجمال في لكانه بدلات الإيجار المتبقية.
- 11-2 غير أن، المستأجر لا يمكنه ممارسة حق الفسخ المسبق للعقد إلا ابتداءاً من السنة الثالثة -التاريخ المرجعي يكتمون تاريخ أول إيجار- وفي كل الأحوال عند قيامه إجمالاً بما يلي:
- الوفاء بجميع الإلتزامات التعاقدية.

- إعلام المؤجر بقراره بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإشعار بالإست يلام قبل ثلاثة أشهر على الأقل من التساريخ المحدد للفسخ؛
- إرجاع للمؤجر، 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 للمستأجر - بعد خصم جزء من استثماره الغير محصل، وكذا الربح المتوقع حصوله، وجميع النفقات والأتعاب المبذولة - ثمن التنازل الحاصل خارج الرسوم، أو بدلات الإيجار المقبوضة فعلا خارج الرسوم، وفي كلتا الحالتين، بعد مضي خمسة عشر يوما من تاريخ الدفع.
- 11-3** باتفاق الطرفين الصريح، ليس على المؤجر إتباع أي إجراء خاص فيما يتعلق بالبيع أو الكراء الجديد وبالتالي فهو يتمتع بأوسع الحريات لتحديد لاسيما الثمن وشروط البيع، غير أنه يحق للمستأجر، في أجل 15 يوما من تاريخ الفسخ، أن يقترح على المؤجر زبونا جديدا ليحل محله. ويمكن للمؤجر رفض هذا المستأجر الجديد.
- المادة 12 - الوعد بالبيع بالإرادة المنفردة - خيارات الشراء الانتقالية - القيمة المتبقية -**.....
- 12-1** يعرض المؤجر على المستأجر - دون إلزام لهذا الأخير - بموجب هذا العقد ومن جانب واحد، شراء كل أو جزء من العقار في التاريخ وبالثمن المعبر عليه و القيمة المتبقية التي يجب دفعها عند مزاوله حق الخيار بالشراء -والممكن تغييرها طبقا للمادة 9-10 أعلاه- المتفق عليهما بالشروط الخاصة.
- 12-2** غير أنه، لا يمكن للمستأجر مزاوله حق الخيار بالشراء المشار إليه في المادة 1-12 أعلاه إلا إذا، نفذ جميع التزاماته التعاقدية، من جهة، وأعلم المؤجر بنيته في ذلك بموجب رسالة مضمونة الوصول مع الإشعار بالإستلام قبل 15 يوما على الأقل قبل نهاية الإيجار الحالي، من جهة أخرى، وأيضا وجه له في نفس الوقت، مع نفس الرسالة سندا للدفع مدون به مبلغ القيمة المتبقية التي يجب دفعها عند مزاوله 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 -المشتري- مطالبة المؤجر -البايع بمسؤوليته بعدم احترام التزاماته، لا سيما المتعلقة بواجب التسليم أو الضمان.
- 12-4** في حالة الإخلال بشرط من الشروط المنصوص عليها بالمادة 2-12 أعلاه بطل الوعد بالبيع بالإرادة المنفردة من المؤجر. في هاته الحالة يتحتم على المستأجر إرجاع العقار إلى المؤجر بمجرد إنتهاء مدة هذا العقد كما جاء بالمادة 13 أسفله.
- 12-5** إذا تعذر، لأي سبب غير متعلق بالمؤجر مثل نزع الملكية، أو ممارسة حق الشفعة...، غير ذلك من الأسباب الشرعية، فإنه لا يمكن للمستأجر مزاوله حق الخيار بالشراء الممنوح له، و عليه يصبح الخيار المذكور باطلا من تاريخ ممارسته ولا يحق له أن يسعى بأي وجه من الوجوه إلى تحميل المؤجر المسؤولية. كما لا يحق له الطعن في طبيعة هذا الإيجار أو في تنفيذه.
- المادة 13 - إنتهاء الإيجار - إرجاع العقار - تسليم المفاتيح - تعويضات الإنتفاع -**.....
- 13-1** في حالة عدم مزاوله حق الخيار بالشراء الممنوح له، يجب على المستأجر إخلاء الأماكن وإرجاع المفاتيح للمؤجر في تاريخ إنتهاء هذا الإيجار على أقصى تقدير.
- الصفحة الثامنة**

13-2 ينتهي هذا الإيجار بحلول الأجل المحدد بالشروط الخاصة مع إلزام المستأجر، بالقيام إلى ما هو منصوص عليه بالمادة 1-13 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 الإستعمال العادي، كل ذلك سيثبت وديا بموجب محضر إرجاع مفاتيح أو بواسطة محضر قضاة معيين قضائيا بناء على طلب الطرف الذي يهيمه التعجيل.

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

13-4 على كل تأخير في الإرجاع، ينتج عنه وجوبا، وعن كل يوم تأخير، دفع المستأجر لتعويض إحتلال الأماكن يساوي لجزء واحد من ثلاثين (1/30)، أو جزء واحد من تسعين (1/90)، أو جزء واحد من مائة وعشرين (1/120)، أو جزء واحد من ثلاثمائة وستين (1/360) من آخر إيجار شهري أو ثلاثي أو

سداسي أو سنوي محتسب، دون الإخلال إمكانية مطالبته بالتعويضات التي يمكن أن تحكم عليه، لمختلف الأسباب ومنها التدمير أو الإتلاف...، والذي يمكن أن تلحق العقار كلياً أو جزئياً أو كان ذلك نتيجة أمر طارئ أو قاهرة قاهرة.

13-5 غير أنه يحق للمستأجر أن يطلب من المؤجر خلال الثلاثين يوماً سابقة لتاريخ إنتهاء العقد، إبرام عقد إعتمة جديد لنفس العقار وبشروط جديدة يقع الاتفاق عليها.

المادة 14 - فسخ الإيجار - الشرط الجزائي - بطلان وعد البيع بالإرادة المنفردة -
14-1 كون الإعتمة الإيجاري الحالي منعقد بسبب شخصية العاقد، فإنه يفسخ بقوة القانون، في حالة وفاة إعمار المستأجر عن الوفاء أو إفلاسه أو توقيفه عن نشاطه أو تنازله عن محله التجاري.
14-2 كل تخفيض يمس من ضمانات المستأجر أو إعمار ثابت، أو تقصير منه في حسن تنفيذ أي عقد إعتمة إيجاري آخر ممضى مع المؤجر، والذي يعتبر بموجب العقد الحالي، جزءاً لا يتجزأ منه، يتحول للمؤجر إذا رغب، فسخ هذا العقد ثمانية (08) أيام بعد تبليغ المستأجر بالقرار الذي اتخذته.

14-3 في حالة عدم تسديد بدل إيجار واحد، أو كل أو بعض من توابعه، والتكاليف والمصاريف والأو في حالة عدم تنفيذ أي التزام من الإلتزامات الناجمة عن هذا العقد، يفسخ هذا الأخير بقوة القانون، إذا قرر ذلك المؤجر، دون لزوم اللجوء إلى أي إجراء قضائي، وذلك بمضي خمسة عشرة (15) يوماً من تاريخ توجيه إنذار للمستأجر بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإشعار بالإستيلام ويقانها دون نتيجة، ويبقى المؤجر يتمتع بحق فسخ العقد حتى بعد تلقيه عروضاً من المستأجر بالتسديد أو بالتنفيذ وحتى إذا ما تم فعلاً الخلاص أو التفرغ بعد مدة الإمهال المحددة أعلاه.
14-4 في حالة اللجوء إلى تنفيذ الفسخ المذكور أعلاه يلتزم المستأجر من الخروج من العقار وتسليم المفاتيح حالاً للمؤجر، مقابل وصل في ذلك، على أن تتم إقامة محضر معاينة حضوري كما جاء بالمادة 13-2 المذكورة أعلاه وعند الإقتضاء، يتم طرد المستأجر وفقاً لما تنص عليه المادة 13-3 أعلاه، دون الإخلال بتطبيق المادة 13-4 المتعلقة بتعويض إحتلال الأماكسن.

14-5 وفي نفس الحالة المذكورة أعلاه، فضلاً عن دفع المصاريف الناجمة عن الفسخ، يجب على المستأجر أن يدفع للمؤجر فوراً تعويضاً عن الفسخ خارج الرسوم-مضاف إليها الرسم على القيمة المضافة المناسب- يساوي قيمة الأجور خارج الرسوم والسابقة على الفسخ، مضاف إليها القيمة المتبقية التي يجب دفعها عند مزاولته حياض الخيار بالشراء المحددة بالشروط الخاصة بمزاولة حياض المصاريف والأتعاب بهما فيها تلك التي لا تسترجع بمجرّد حصول الفسخ، وبيع العقار أو إعادة تأجيره، يدفع المؤجر للمستأجر- بعد خصم المبلغ المستثمر الغير محصل، كذا الربح الذي كان من المفروض أن يحققه المؤجر وجميع المصاريف والأتعاب المدفوعة من طرفه لغاية الفسخ والاسترجاع- خارج الرسوم ثمن الفسخ، أو الإيجارات خارج الرسوم، وفي كلتا الحالتين، خمسة عشرة (15) يوماً من تاريخ الدفع.
14-6 باتفاق الطرفين الصريح، يعني المستأجر المؤجر من إتباع أي إجراء معين لبيع أو إيجار العقار المسترجع، كما يتمتع بالحرية التامة لتحديد لاسيما الثمن، شروط البيع، في المقابل يتمتع المستأجر بإمكانية إقتراح خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ الفسخ، مشترياً للعقار الذي يمكن أن يرفضه المؤجر لأسباب مشروعة.

المادة 15 - إشهار عقد الإعتمة الإيجاري -
هذا العقد مفعى من رسوم الشهر على مستوى المحافظة العقارية، المختصة إقليمياً، طبقاً للقانون المؤرخ بتاريخ 28 ديسمبر 2017
المادة 353.

الصفحة التاسعة

المادة 16 - واجب الإعلام -
يلتزم المستأجر بتوجيه للمؤجر، سنة بعد سنة، في أجل ثلاثة أشهر من ختم كل السنة المالية، نسخة من موازناته وحسابات استغلاله دون اعتبار هذا الإلتزام تدخلاً من المؤجر في تسيير المستأجر، كما لا يمكن أن يكون سبباً للتملص من تنفيذ أو سوء تنفيذ أي إلتزام من الإلتزامات التعاقدية، أو لإعفاءه من أية مسؤوليته كانت.

المادة 17 - التضامن بين العقود -

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

المادة 18 - الضرائب - المصاريف والأتعاب -

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

18-2 كل المصاريف، الرسوم والتكاليف الأخرى من أتعاب وغيرها المترتبة عن هذا العقد تكون على عاتق المستأجر 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 مكاتبتهم، في العنوان المذكور بهذا العقد، بالنسبة للمستأجرين أشخاص طبيعيين، ومقرهم الاجتماعي بالنسبة للأشخاص المعنوية.

19-2 كل النزاعات المتعلقة بإتخاذ، تأويل و/أو تنفيذ هذا العقد، وكل ما يترتب عن ذلك من نزاعات، تكون من اختصاص المحكمة، التي أسند لها الطرفان صراحة الإختصاص الإقليمي مهما كانت الدعوى أو الأطراف، و هذا و لو في حالة الطعن في الضمان أو تعدد المدعى عليه.

الشروط الخاصة

المادة 1 - تعيين العقار وأصل ملكيته

التعيين

1-2-1- 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 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، تجدر الإثارة هنا إلى عقد "اكتساب الأموال والحقوق العقارية"، موضوع الاعتماد الإيجاري الحالي، الذي تحققه "ش.ذ.أ. المغاربية للإيجار المالي الجزائر"، الحاضرة من جهة، من عند

جموحيق عقد بيع تلقاه الأستاذ الموثق الموقع أدناه، بتاريخ مسجل بقية فتشية التسجيل و الطابع للجزائر الوسطى، في أوانه القانونية، والذي سيشهر مع أو قبل هذا العقد. وللإطلاع على أصل الملكية الأسبق يرجع إلى البيانات الواردة بعقد البيع المحلل أعلاه.

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

المادة 2 - ثمن العقار - القاعدة الإيجارية للإيجار -

2-1 ثمن شراء العقار يقدر
2-2 تتكون القاعدة الإيجارية من ثمن شراء الأموال موضوع العقد الحالي، دون احتساب الرسوم والمقدرة بقدر

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

المادة 3 - تاريخ سريان الإيجار - مدة الإيجار - تسبيق على الإيجار - بدلات الإيجار - كيفية الدفع - الفوائد الانتقالية - الفوائد التأخرية

3-1 يسري الإيجار اعتباراً من تاريخ من شهر تحرير محضر الحيازة وتسليم مفاتيح العقار وفي أقصى أجل بتاريخ : هذا التاريخ يشهد كل نقطة إنطلاق الإيجار.

3-2 كل مبلغ تم تسديده من طرف المؤجر بعنوان عربون، أو تسبقة أو مصاريف، يتولد عنه بالنسبة للمستأجر فوائد انتقالية وشار إليها بموجب المادة 8-10 من الشروط العامة، والذي يلتزم بالوفاء بها،

عند أول طلب صادر عن المؤجر ولو بموجب مجرد ريبالة عادية، هذا بنسبة 01% للشهر. ويضاف إليها الضريبة على القيمة المضافة السارية المفعول.

3-3 مدة الإيجار تقدر (.....)، كاملة ومتتابعة تسري ابتداء من مقابل الحصول على بدلات الإيجارات، الذي يقدر معدلها الإجمالي للشهر الأول بمبلغ قدره بدون احتساب الرسوم.

الصفحة العاشرة

الملحق الثاني

التاريخ:

رقم الفهرس: 2021/

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

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 استلمه الأستاذ مخلوفي مصطفى موقن
بتبليغ في الخامس عشر والتاسع والعشرين جانفي عام ألفين وستة (15 و 2006.01.29)، مسجل بمفوضية
التسجيل والطابع بتبليغ، بتاريخ الواحد والعشرين فيفري عام ألفين 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 ألفين 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
الجباني في: 000616097329491.

ما هو باسمها ولحسابها الخاص مقبول صراحة من طرف: _____

السيد/ من جنسية جزائرية، المولود بتاريخ في شهادة
ميلاده رقم الساكن ب-.....، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم، الصادرة
عن بتاريخ:

بصفته مدير المغاربية للإيجار المالي الجزائر وكالة بموجب قرار التعيين تحت رقم
2021/...../MLA/DRH، بتاريخ:

القائم في حق:

01 السيد/ سنوسي الأمين بن محمد، عضو مجلس المديرين، من جنسية جزائرية، المولود بالقبيلة / الجزائر
في الرابع أوت سنة ألف وتسعمائة و واحد و ثمانين، عدد 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 الوسطى في
العشرين أكتوبر سنة ألف وتسعمائة و ثلاثة و ثمانين، عدد شهادة ميلاده الساكن بإقامة الصنوبر 78
مسكن عمارة ب رقم 55، جسر قسنطينة / الجزائر.

بصفتهما عضوا مجلس مديرين ش.ذ.أ المغاربية للإيجار المالي الجزائر.
بموجب الوكالة المحررة لدى الأستاذ كحلة الباهن الموقن بالجزائر الوسطى، بتاريخ/03/2021، فهرس
رقم/2021، والتي تبقى نسخة منها منقذة بأصل هذا العقد.
الذي صرح تحت مسؤوليته الكاملة بأن الوكالة مازالت سارية المفعول و لم يبلغ بأي عزل أو فسخ من الموكنين
و أنهما على قيد الحياة.

.....المسماة في صلب النص "المؤجر التمويلي".من جهة.-

المؤسسة ذات المسؤولية المحدودة المسماة "....."

المؤسسة بموجب عقد تأسيسي حرره الأستاذ/ الموقن بتاريخ:، و المسجل في
أولنه، أسس السيد/ م.ذ.م.م.م.، رأسمالها:، يتمثل موضوعها في:

..... مقرها الاجتماعي:، منتهى: 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 المستاجر التمويلي من جهة ثانية

أنه يتعين بيان مسبقا ما يلي :

- اختيار المستاجر 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 البحث، وإن هذا الأخير يخول لصالح المستاجر التمويلي كل الحقوق و
الالتزامات، والمنافع والمسائ 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 والحصول على مكافأة على الأموال المستثمرة من طرفه. يعد 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 الإجباري ولأحكام القانون المدني المتعلقة بالإيجار ما لم تتعارض مع أحكام الأمر المذكور أعلاه ومع طبيعة عقد الاعتماد الإجباري 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 إجباري مالي لأصل غير منقول يحمل رقم
الشروط العامة:

المادة 1 - تعيين العقار - الشرائع

1-1 أختار المستأجر التمويلي بكل حرية ودون أي تدخل من المؤجر التمويلي أخذًا بعين الاعتبار احتياجاته ومتطلباته لاسيما المتعلقة بالإستغلال، والجدوى، والإنتاجية، والمردودية، والعقار الوارد وصفه بالشروط الخاصة والبيانات الذي حدّد معه لاسيما الثمن، وكيفية الدفع وشروط التسليم،... الخ، وطلب من المؤجر التمويلي اقتناؤه ليحيله إليه بموجب اعتماد إجباري. وبالترتيب فإن المستأجر التمويلي يتحمل كليا 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 و المشار إليها أدناه، وكذا كما هو ناتج و ثابت 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 التزاما ببذل عناية وذلك باعتبار ما تمتع به من حرية وما مارسه من صلاحيات في اختيار العقار والبائع، وبحيازة الأماكن ومع تحرير -- قصد معاينة حسن تنفيذ التزام التسليم الملقى على عاتق البائع المذكور، وبالتالي التزام المؤجر التمويلي بالتسليم -- محضرا حضوريا بتسليم المفاتيح ويشهد بموجبه أن العقار مطابق تماما للوصف الوارد بعقد البيع، وبأنه حازه حيازة سليمة، فعلية غير منازع عليها وأنه يمكن للمؤجر التمويلي، تبعا 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 كليا أو جزئيا عيوب في الصنع، أو نقائص أو شوائب ظاهرة ولو كانت غير مؤثرة على البنية ولا تحول دون التمتع بالعقار، أو كان هذا العقار مثقلا بحق ارتفاق أو بقرار إداري لم يتم التصريح به من طرف البائع، أو كان من شأنه أن يقيّد إمكانيات إستعماله، تهيبته أو قوامه، أو بحالة أعم إذا كان به خلل يضر أو من شأنه أن يضر، بصحة الأشخاص و/أو سلامتهم وأمنهم، أو بالبيئة أو بسلامته الذاتية أو أن يجعله غير صالح لما أعد له، فإنه يتعين على المستأجر التمويلي، الذي يتصرف بصفة مزدوجة، بوصفه مستأجرا ووكيلا للمؤجر مقيدا بالالتزام بتحقيق نتيجة، أن يعد حضوريا مع البائع محضر استشكال يذكر فيه بالتفصيل أسباب عدم الرضا، مع رفض حيازة العقار.

2-3 في حالة رفض البائع لذلك، يتعين على المستأجر التمويلي بصفتها تلك وبوصفه وكيلًا للمؤجر التمويلي أن يحرر على نفقته الخاصة، محضر معاينة بواسطة محضر قضائي من اختياره، يثبت بموجبه للنقائص، 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 و عليه، تبعا لذلك، يمتنع المستأجر التمويلي من استلام مفاتيح العقار وحيازة أي جزء منه، ولكنه يبقى مقيدا بشروط هذا العقد وخاصة بأحكامه المالية كالدفع المنتظم للإيجارات المسبقة ولغيرها من المبالغ التي حل أجل دفعها.

2-5 تبعا لما تمتع به المستأجر التمويلي من حريات وامتيازات ومبادرات في اختيار العقار، ونتيجة للطبيعة المالية الجوهرية للبحث لهذا العقد، ونظرا للحياد الذي لازمه للمؤجر 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 كليا أو جزئيا، أو طلب فسخ هذا العقد، أو السعي إلى تحميل المؤجر التمويلي مسؤولية على عدم تنفيذ أو سوء تنفيذ التزامه بالتسليم، ومن ثم مطالبته بأي تعويض نتيجة لذلك، ومن جهة أخرى، يصرح المستأجر التمويلي أنه يتخلى صراحة عن ممارسة أي طعن ضد المؤجر التمويلي.

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

2-6 في المقابل يمتنع 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، نظرا لإخلال البائع بالتزامه بالتسليم.

في حالة فسخ عقد البيع أو خفض ثمنه تطبق المادة 3-5 وما يليها المذكورة أسفله.

Exp 1

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 باشره من صلاحيات ونظرا للحياذ 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 الإجباري، فإن المستأجر التمويلي يعني صراحة وبصفة لا رجعة فيها المؤجر التمويلي من التزامه بالضمان وبالتيبوية، 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 إبطال أو فسخ عقد الاعتماد الإجباري، وذلك مهما كانت عواقب الضرر اللاحقة به.
- 3-3** وكذلك ولنفس الأسباب المذكورة أعلاه، يتمتع المستأجر التمويلي، وعند الاقتضاء بتخلي، عن التمسك بعدم تنفيذ واجب التسليم، قصد رفض دفع الإيجارات في آجالها 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 للقيام على نفقته بكل دعوى ترمي إلى إبطال أو فسخ عقد البيع أو تعديل الثمن وذلك في أقرب الأجال.
- 3-5** في حالة تخفيض ثمن البيع، تتم مراجعة القاعدة الإجارية المحددة بهذا العقد وتصحح 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 أقساط الإيجار القريبة ولا يترتب عن هذا الفارق أية فائدة، ويخص منه كل المصاريف الناجمة عن هذا التصحيح بما فيها المصاريف القضائية والأتعاب المبذولة 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 الإجباري بقوة القانون، انطلاقا من تاريخ الفسخ القضائي لعقد البيع، غير أن المستأجر التمويلي يلتزم بـ:

- إخلاء العقار أو القيام بإخلائه من أي شاغل بإذنه وهذا دون مهلة، مع إرجاع المفاتيح للبائع بعد القيام بأعداد باسمه وباسم المؤجر التمويلي، محضرا حضورا 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 فض النزاع وديا.
- يدفع للمؤجر التمويلي عند أول طلب صادر منه ولو بموجب رسالة عادية، جزء من استثماره غير المحصل، مضاف إليه تعويض، وكذا كل المصاريف، الرسوم و الأتعاب المبذولة.
- 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 خلل 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 و/أو فسخ هذا العقد.
- 3-8** بالاتفاق الصريح، المستأجر التمويلي-نتيجة للحريات والمبادرات والامتيازات التي تمتع بها أو استفاد منها أو مارسها ونظرا إلى الحياذ 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 الإجباري 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 الإجباري، اتفق الطرفان على إعفاء المؤجر التمويلي من التزامه بالضمان بسبب ما يتعرض له المستأجر التمويلي من اضطرابات في الانتفاع لاسيما بفعل الجيران و/أو الغير. وعلى المستأجر التمويلي، عند الاقتضاء وعلى حسابه و نفقته، مقاضاتهم بموجب الوكالة الخاصة على الخصام ممنوحة 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 أعد له، وفي كل الأحوال لممارسة النشاط الذي يدخل ضمن الموضوع الاجتماعي للمستأجر التمويلي باعتباره شخصا معنويا.

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 هياكله أو النيل من هدوء الشاغلين أو إجيران أو يعكر عليهم أمنهم أو انتفاعهم السليم بما لديهم. وبصفة أخص يجب عليه، عدم إدخال أية مادة خطيرة أو مضررة 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 طبقا لمقتضيات الأمر المتعلق بالاعتماد الإيجاري، بإعفاء المؤجر التمويلي من واجب الصيانة المتعلقة بالعقار و بالتبعية يصرح أنه يتحمل وحده جميع المصاريف والنفقات الناتجة عن جميع الإصلاحات الواجبة، وبغيرها من الترميمات، التي تحمل عادة على المالك-المؤجر التمويلي، حتى ولو كانت تمس من هياكل 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 ، ظاهرا كان أو خفيا، مقرا بذلك بالطبيعة المالية البحتة 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 الأتعاب و المصاريف على عاتق المستأجر التمويلي.

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

والمؤجر التمويلي أيضا 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 حسابه 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، الأتاري المتعلقة باستعمال الهاتف.

4-7 وبصفة عامة ، يتمتع المستأجر التمويلي بالعقار المؤجر، وفقا لما أعد له ويحافظ عليه محافظة رب الأسرة الحريص، محترما في ذلك حقوق الغير، وصحتهم وأمنهم وسلامتهم المعنوية والبدنية، قواعد النظام العام والآداب العامة، وقوانين الشرطة، والمدينة، والأنظمة الخاصة بالملكية المشتركة، متحملا حقوق الارتفاق المدينة المرتبطة بالعقار المؤجر، والتكاليف الناجمة عنها، غير أنه يستفيد من الارتفاقات الدائنة إن وجدت، محافظا 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، وللغرض المذكور أعلاه ، يتمتع المؤجر التمويلي شخصيا، 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 مسبقا – بزيارة مراقبة للعقار موضوع هذا العقد، كما له إن اعتبر ذلك ضروريا، 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 يسدد كل الضرائب المباشرة و/ أو الغير المباشرة، مع تسديد مصاريف المدينة، الشرطة والتي يخضع لها عادة المستأجرون، وعليه أن يبرر ذلك للمؤجر التمويلي قصد تفادي إزعاجه 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، والرسوم و الإتاوات التي ستضاف له، حتى لو كانت هاته الأخيرة كليا أو جزئيا مستحقة على عاتق المدين القانوني المؤجر التمويلي، كون أن العملية الحالية إعتقاد إيجاري أين القاعدة الإيجارية لم تتضمن المصاريف المذكورة.

المادة 5 – إمتياز المؤجر التمويلي – تجهيز الأماكن.

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

المادة 6 - ضمان حق التصرف بدون منازع - الالتزام بعدم المنافسة : الإغفاء -
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 تاجير أي محل في أي مكان حتى ولو كان بجوار العقار موضوع هذا العقد. لممارسة أي نشاط و لو 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، وبالتبعية 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 كلياً أو جزئياً وعن كل الأضرار اللاحقة بملكاته و/أو الغير بما فيهم أعوان المستأجر التمويلي، حتى وأن كان الضرر ناتجاً 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:
أه يلتزم المستأجر التمويلي باكتتاب لدى مؤسسة تأمين معتمدة وبالاستظهار حالاً 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 الحصر- كالحرائق 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 مستعملاً 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 وبغض النظر عن حصول إحدى هاتئ 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 بنداً يتعلق بالتنازل عن الرجوع على المؤجر التمويلي سوى كان مؤمناً مشتركاً أو مؤمناً إضافياً
- تنص على أن تكون القيمة المؤمنة مطابقة للكلفة الإجمالية لإعادة البناء -لاسيماً- بعناصره البنوية وهيكاله الأساسية. كما لو كان جديداً 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 أو يبلغ له بمقره 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، أصلاً أو نسخة طبق الأصل لشهادة أو لشهادات التأمين المكتتبه.

- مطالبة البائع بأن يسلمه الأصول أو صور طبق الأصل لشهادات التأمين التي تغطي مسؤولية القاتمين 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 فوراً وذلك بأي وسيلة ويؤكد له هذا الإشعار بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالاستلام، كما يجب عليه أن يحافظ على حقوق المؤجر التمويلي لاسيماً 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 يقضيها المؤجر التمويلي لإعادة بناء المحل أو المحلات، و التهيئات والمنشآت المتضررة، وعلى المستأجر التمويلي أن يدفع للمؤجر التمويلي، بالإضافة للازمة 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، لاسيما 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 المومن، لكن بعد خصم المصاريف والتكاليف بما فيها الإدارية المتولدة عن تغطية الضرر والبيع المتبقي عن ذلك مع الإشارة إلى أن المقاصة في هذا الميدان تكون بقوة القانون.

7-7 التلف 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، باكتساب 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 باكتساب 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 7-6 أعلاه، وإما فسخ هذا العقد من جانب واحد وفقاً للشروط المحددة بالمادة 11 أسفله والمتعلقة بالإسحاب المسبق للمستأجر التمويلي من العقد، وذلك بعد تسديد التعويضات المنصوص عليها في نفس المادة، وإما مواصلة إيجار الجزء غير المتضرر. وفي هذه الحالة تخفيض 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 بعض النظر على الطبيعة المالية البحتة لهذه العملية، يعد و يبقى المؤجر التمويلي المالك الوحيد للعقار المؤجر، وبناء على ذلك فإن التنزل، الإعارة، التبادل والإيجار الفرعي ممنوع.

8-2 إلا أنه يمكن إيجار فرعي أو جزء منه من طرف المستأجر التمويلي، بشرط أن يرخس 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 المقدرة 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 يمتنع المستأجر الفرعي من القيام بتسديد مسبق لبدلات الإيجار للمستأجر الأصلي، حتى ولو كانت مطابقة لما هو متعارف عليه وتمت معيشتها بوثيقة ثابتة التاريخ.
- أن تكون مدة الإيجار الفرعي أدنى من مدة الإيجار الأصلي.

8-3 في حالة النزاع الكلي لملكية العقار، يفسخ عقد الإيجار تلقائياً انطلاقاً من تاريخ تسليم المفاتيح للسلسلة 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، ستدفع 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 نزاع جزئي للعقار، يواصل المستأجر التمويلي بدفع بدل الإيجار بصفة منتظمة حتى يقع التحديد النهائي لتعويض نزع الملكية، وعندما يتمتع المستأجر التمويلي ابتداءً من هذا التاريخ، بإمكانية اقتراح للمؤجر التمويلي اكتساب العقار، مضمون 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 المتولدة، لكن مع الاستفادة من تعويض نزع الملكية، بعد خصم جميع الاقتطاعات المفصلة في المادة 8-4 أعلاه، وإما له طلب مراجعة بدلات الإيجار، والقيمة المتبقية التي يجب دفعها عند مزاوله 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، المسندة إليه من طرفه بموجب هذا العقد.

يمتتع 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 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 والصرحة من المؤجر التمويلي وذلك بعد إعلامه ومدته بجميع الوثائق ومنها الكشوف المحاسبية، التي من شأنه تمكينه من الحكم على الإمكانات المالية للمقرض لعملية التنازل ودعوته بأن يكون طرفاً في عقد التنازل ثلاثون يوماً على الأقل قبل إبرامه.

9-3 يبقى المستأجر التمويلي المتنازل وكل المستأجرين المتتاليين ضامنين متضامنين دون إمكانية الاحتجاج إزاء المؤجر التمويلي بحق التحفظ، التجريد والقسمة. 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 – التقييس – الغرامات التأخيرية والانتقالية.

10-1 مدة هذا الإيجار محددة وغير قابلة للإلغاء، يلتزم فيها المستأجر التمويلي بتنفيذه 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 الأماكن 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 2-10 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 اللجوء 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 يجر 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، والمحتمية نسبتها بالشروط الخاصة. هاته الغرامات حالة دون اللجوء إلى المطالبة بها.

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

مؤشر التغيير المستعمل محدد ضمن الشروط الخاصة. على أن تتم مراجعة المبالغ المذكورة أعلاه في تاريخ وجوب دفعها.

المادة 11 - فسخ عقد الإيجار 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 المسمى للمقد 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 بقراره 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 والأتعاب 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 معقل.

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

12-1 يعرض المؤجر التمويلي على المستأجر التمويلي- دون إلزام لهذا الأخير- بموجب هذا العقد ومن جانب واحد، شراء كل أو جزء من العقار في التاريخ وبالثمن المعجز عليه و القيمة المتبقية التي يجب دفعها عند مزاوله حق الخيار بالشراء -والمتفق عليها بالشروط الخاصة-.

12-2 غير أنه لا يمكن للمستأجر التمويلي مزاوله حق الخيار بالشراء المشار إليه في المادة 12-1 أعلاه إلا إذا نفذ جميع التزاماته التعاقدية من جهة، وأعلم المؤجر التمويلي بنيتها 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 سندا للدفع مدون به مبلغ القيمة المتبقية التي يجب دفعها عند مزاوله حق الخيار بالشراء، عند حلول تاريخ البيع.

12-3 يتم البيع في تاريخ التسديد الفعلي للسند المذكور أعلاه. ويتعلق البيع بكل أو بجزء 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 نزع الملكية، أو ممارسة حق الشفعة...، غير ذلك من الأسباب الشرعية، فإنه لا يمكن للمستأجر التمويلي مزاوله حق الخيار بالشراء الممنوح له، و عليه يصبح الخيار المذكور باطلاً من تاريخ ممارسته ولا يحق له أن يسعى بأي وجه من الوجوه إلى تحصيل المؤجر التمويلي المسؤولية. كما لا يحق له الطعن في طبيعة هذا الإيجار أو في تنفيذه.

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

13-1 في حالة عدم مزاوله 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 سيثبت ودنيا 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 بالدعاوى 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 سداسي أو سنوي محتسب، دون الإخلال بإمكانية مطالبته بالتعويضات التي يمكن أن تحكم عليه، لمختلف الأسباب ومنها التدمير أو الإخلال...، والذي يمكن أن تُلحق العقار كلياً أو جزئياً ولو كان ذلك نتيجة أمر طارئ أو قوة قاهرة.

بالتالي =>

13-5 غير أنه يحق للمستأجر التمويلي أن يطلب من المؤجر التمويلي خلال الثلاثين يوما سابقة لتاريخ انتهاء العقد، إبرام عقد اعتماد إيجاري جديد لنفس العقار وبشروط جديدة يقر 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 توقفه 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، جزءا لا يتجزأ منه، يخول للمؤجر التمويلي إذا رغب، فسخ هذا العقد ثمانية (08) أيام بعد تبليغ المستأجر التمويلي بالقرار الذي اتخذه.

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 وبقائها 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 تنص عليه المادة 13-3 أعلاه، دون الإخلال بتطبيق المادة 13-4 المتعلقة بتعويض احتلال الأماكن.

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، وكذا 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، يعفي 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، مشتريا للعقار الذي يمكن أن يرفضه المؤجر التمويلي لأسباب مشروعة.

المادة 15 - إشهار عقد الاعتماد الإيجاري.

يخضع عقد الاعتماد الإيجاري العقاري لزمنا 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 تسبير 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 بتخص أصولا منفردة أو عقاريتم الاتفاق 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 بحيازة 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 الاتفاق 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 بالعقار، تأويل و/أو تنفيذ هذا العقد، وكل ما يترتب عن ذلك من نزاعات، تكون من اختصاص محكمة بنز مراد رئيس، التي أسند لها الطرفان صراحة الاختصاص الإقليمي مهما كانت الدعوى أو الأطراف، وهذا ولو في حالة الطعن في الضمان أو تعدد المدعى عليهم.

الشروط الخاصة:

المادة 1 - تعيين العقار وأصل ملكيته.

1 التعيين:

وكما توجد هذه الأموال والحقوق العقارية وتمتد وتتبع وتشتمل جاليا، مع كل منافعها وممتلكاتها وتوابعها، سوريا كل الحقوق المترتبة بها، من غير أي استثناء ولا تحفظ.

1-2- أصل الملكية (الأثر النسبي) - وإقامة الأثر النسبي المنصوص عليه بالمادة 88 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، تجدر الإشارة هنا إلى: عقد "اكتساب الأموال والحقوق العقارية"، موضوع الاعتماد الإجاري الحالي، الذي تحققه، شذوذا المغاربية للإيجار المالي الجزائر، الحاضرة من جهة، من عند: باسم و معلومات البائع " بموجب عقد يستلمه مكتب الاستسناد /، الموثق الموقع أسفله، بنفس تاريخ هذا اليوم، للتسجيل والشهر في نفس الوقت مع العقد الحالي (شهر مقارن). ألت ملكية الأموال العقارية المعنية أعلاه للبائع (الوكالة العقارية للتتظيم و التسيير العقاريين المضربين لولاية سطيف) كما يلي:

بموجب عقد

1-3 بصرح 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

2-2 تتكون القاعدة الإجارية من ثمن شراء الأموال العقارية موضوع العقد الحالي و المقدرة

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 اعتبارا من تاريخ من شهر تحرير محضر الحيازة وتسليم مفاتيح العقار و في أقصى أجل بتاريخ:

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 شهرا، (كاملة ومتتابعة تسري ابتداء من 2021 مقابل الحصول على بدلات الإيجارات، الذي يقدر معدلها الإجمالي للشهر الأول بمبلغ قدره

(.....)، بدون احتساب الرسوم، أما (.....) شهرا الباقية يكون المبلغ قدره

دون احتساب الرسوم مع إمكانية خيار الشراء لصالحه، تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد، حسب مفهوم المادة 08 من الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 يناير 1996، المتعلق بالاعتماد الإجاري حيث حدد التاريخ الأقصى لتلبية في

ويضاف إليه الضريبة على القيمة المضافة المطابقة. بدلات الإيجار حالة وواجبة الدفع مسبقا 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

..... إيجار شهريا

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 الإيجار 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 الملغاة
يخضع هذا الاعتماد الإيجاري إلى الشروط الملغاة الآتية 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:
01/ السيد/

المادة 7 - إعادة صيب الرسوم على القيمة المضافة.
يصرح المستأجر التمويلي أنه تم إعلانه 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 المعينين 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 لتحصيل 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 العقارية**

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 وبنائه، 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 مضرة 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 إعتبرها 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 قرض** ومن ثم تخضع لرسم تسجيل ثابت.

إثباتا لمسا ذك

- أعد، بناء على نموذج قدم للموتقة الموقعة أسفله.

- بمكتب الموتقة الموقعة أسفله.

- في سنة ألفين و واحد و عشرين.

- يوم /

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. _____
يطبق 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 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 وأكدا، تحت طائلة العقوبات المقررة قانوناً، صدق وصحة محتواه، ثم وقعا مع الأستاذ/..... الموثق. _____
الإمضاءات

الملحق الثالث

Leasing

عقد البيع هو الأول عقد بيع عقار في إطار عمليات الإعتد
الإيجاري على أصول غير منقولة

أمامنا نحن الأستاذ
.....

* حضر *

(01) 18
24 font
annexe
leasing

أولاً: السيد: أبو بن - أقي مسير شركة، الساكن بإغزر
امقران بلدية أوزلاقن - ولاية بجاية - المولود بإغزر أمقران (أقبو) بتاريخ 24 فيفري
1945 حسب شهادة ميلاده رقم 74 حامل لرخصة السياقة رقم 06/14/1073/11
الصادرة عن دائرة إفري أوزلاقن في 15 سبتمبر 2011 .
المتصرف بإسم وحساب الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة " أقي "
ذات رأسمال قدره 24. 564. 000، 00 دج الكائن مقرها بشنارح المحطة بلدية
أوزلاقن - ولاية بجاية - المنشأة بموجب عقد تلقاه الموثق الموقع أسفله بتاريخ 03
أوت 2003 المسجل بمفتشية التسجيل ببجاية في 06 أوت 2003 - موضوعها
الإجتماعي: التحويل الصناعي للورق وصناعة أدوات مختلفة من الورق رقم النشاط
302. 11 المقيدة بالسجل التجاري تحت رقم 05 . ب. 0184834-00/06 صاحبة
البطاقة الجبائية رقم 000506018483495 .
المعدل بموجب عقد تلقاه الأستاذة بكري نادية موثقة آنذاك بأقبو بتاريخ 19 و 20
سبتمبر 2006 المسجل بأقبو يوم 23 سبتمبر 2006 .
المعدل بموجب عقد تلقاه الأستاذة زعموش كريمة موثقة بأقبو بتاريخ 25 فيفري
2013 المسجل بأقبو يوم 12 مارس 2013 .
لما له من صلاحيات خاصة من أجل هذا العقد بموجب محضر الجمعية العامة
العادية المنعقدة بتاريخ 15 نوفمبر 2015 التي بقيت نسخة منه ملحقة بأصل هذا
العقد.

الذي صرح بموجب هذا العقد ملتزما وملزما الشركة التي يمثلها بكافة الضمانات
العادية والقانونية الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن أنه باع:

إلى:
بنك الركة الجزائرية شركة مساهمة برأسمال قدره 10. 000. 000، 00 دج الكائن
مقرها الإجتماعي بجي بوتلجة هويدف فيلا رقم 01 بن عكنون ولاية الجزائر -
مدتها 99 سنة - المنشأة بموجب عقد تلقاه الأستاذ بن عبيد محمد الطاهر موثق
بالجزائر بتاريخ 01 مارس 1990 المقيدة بالسجل التجاري تحت رقم 00 ب.
0014294- 00- 16/00- 0000160014294426 رقم (NIF) الجبائية

القائم في حقها السيد إدري نسيب بن رمطان، الساكن بصدوق - ولاية بجاية
المولود بصدوق في 14 ماي 1965 حامل لرخصة السياقة رقم 06/01/00661 الصادر
عن دائرة بجاية في 28 ديسمبر 2008 بصفته مدير وكالة بجاية " 407 " الكائنة مقرها
بجي طوبال حاليا شارع حرفي طاوس رقم 14 بلدية ودائرة وولاية بجاية بموجب
محضر تنصيب رقم 350/DC/2012 الصادر بتاريخ 01/08/2012 و المقوض لإبرام
جميع العقود الرسمية المتعلقة بنشاط الفرع من طرف السيد حفيف محمد الصادق
المدير العام لبنك الشركة الجزائرية بموجب عقد إيداع تصريح حرره الأستاذ بن
فرحات محمد الموثق بالرويبة الجزائر بتاريخ 16 أكتوبر 2012 التي بقيت
نسخة منها ملحقة بأصل هذا العقد.

2

التعمين

يتمثل العقار في : قطعة أرض تقع بإقليم بلدية أقبو دائرة هذا الاسم -منطقة النشاطات تماشيت -ولاية بجاية-مساحتها تقدر بأربعة عشرين آر إثنان وثمانين سنتيآر (14 آر 82 س) تشكل المجموعة الملكية رقم 243 قسم 04 من مخطط المسح الريفي العام لأراضي البلدية.

مع البناية المشيدة فوقها المتمثلة في وحدة صناعية لمختلف الغلافات. كما أن هذا العقار موجود وممتد ومتواصل مع ما يحتوي عليه من المنافع والمرافق من غير أي استثناء ولا تحفظ وهو معروف من المشتري أتم المعرفة الذي أقر أنه راه وعابنه لغرض هذا العقد.

أصل الملكية

تملك الشركة البائعة العقار المباع حاليا بواسطة تقديرات عينية من الشريكين أيت يحيى علي وأيت يحيى عبدالحميد لغرض رفع رأسمال الشركة بموجب عقد تلقااته الأستاذة بكري نادية موثقة آنذاك بأقبو بتاريخ 19 و 20 ديسمبر 2006 المسجل بأقبو في 23 ديسمبر 2006 المشهر بالمحافظة العقارية بأقبو يوم 31 جانفي 2007 حجم 113 تربية: 77 . ملاحظة: أما البناية أبحزت بموجب رخصة البناء رقم 292 / 04 / 14 الصادرة عن بلدية أقبو بتاريخ 20 جوان 2004 .

شهادة مطابقة

إن البناية المذكورة أعلاه تم إنجازها وفقا للمخطط المصادق عليه وقواعد التعمير كما ثبت ذلك من شهادة المطابقة المسلمة للمالك السابق Sarl Général Emballage من طرف رئيس المجلس الشعبي لبلدية أقبو بتاريخ 2004/07/29 تحت رقم 441/SG/BU/2006 التي بقيت نسخة منها مرفقة بأصل هذا العقد.

تأمين ضد الكوارث الطبيعية

إن البناية المذكورة أعلاه مؤمنة ضد الكوارث الطبيعية حسب شهادة التأمين المكتتبه لدى الشركة الجزائرية للتأمينات 2a تحت رقم 208/2016/000637 بتاريخ 27 مارس 2016 والصالحة من: 27 مارس 2016 لغاية: 26 مارس 2017 . وهذا طبقا 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 بنك البركة الجزائري (المشتري) بتنفيذها والقيام بها وهي:

- يأخذ المشتري العقار المبيع على حالته الراهنة من غير الرجوع على البائع لأي سبب كان وخاصة لرداءة البنايات أو أخطاء تحديد المشتملات أو المساحة أو لاشترك في حائط.

- يتحمل المشتري الارتفاقات السلبية الظاهرة والباطنة المستمرة وغير المستمرة، المترتبة أو التي يمكن ترتيبها على العقار المبيع.

وله الحق في الاستفادة على مسؤولياته 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 أن 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 الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة "رامدي" جميع المساهمات، الأتاوات، الضرائب، الإشتراكات والتكاليف الأخرى كيفما كانت المترتبة أو التي ترتب على العقار.

- وأخيرا يؤدي جميع المصاريف، الحقوق وأتعاب التوثيق الواجبة على هذا العقد وتوابعه القانونية والعقدية المترتبة على المشتري.

3

وقد صرح السيد ممثل الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة "رامدي" المستفيدة من التمويل أنه قد أعفى المشتري بنك البركة الجزائرية من كافة هذه التكاليف والشروط بموجب عقد الإعتقاد التجاري على عقار، المرص بين الطرفين طول مدة هذا العقد.

الملكية والاستغلال

يصبح المشتري بنك البركة الجزائري مالك للعقار المبيع حاليا ابتداء من هذا اليوم بالحيازة الحقيقية والفعالية من أجل استثماره في عمليات الإعتقاد التجاري في إطار أحكام الأمر رقم: 96-09 المؤرخ في 10/01/1996 المتعلق بالإعتقاد التجاري وذلك لفائدة الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة "رامدي"، وفقا لعقد الإعتقاد التجاري الملحق بهذا العقد.

التمن

تم هذا البيع بعد الإيجاب والقبول على الثمن الرئيسي المتفق عليه حدده الطرفان المتعاقدان بمبلغ قدره ثمانين مليون دينار جزائري (80.000.000،00) دج. يتضمن مساهمة من العميل بمبلغ (00.000.000،00) دج.

والكل سدده بنك البركة الجزائري وكالة بجماعة 407 بموجب صك رقم 8312074 الصادر يوم: 31.03.2016 محرر لأمر الموثق الموقع أسفله الذي سوف يودع بحساب المكتب كما هو ثابت من دفاتر محاسبته ليستلمه البائع فور إتمام إجراءات توقيع العقد من الطرفين بدون الإخلال بالإجراءات الخاصة بإيداع الخمس (5/1) من ثمن البيع لدى الخزينة العمومية طبقا لقانون المالية لسنة 2014 والذي يبقى لدى الموثق الموقع أسفله إلى غاية إشهار العقد وتقديم نسخة للبنك. تحديد المستفيد من التمويل وشروط إنجاز عملية الإعتقاد التجاري لأصول غير المنقولة: 1- بموجب عقد الإعتقاد التجاري على عقار المحرر من طرف الموثق الموقع أسفله بتاريخ هذا اليوم تحت رقم 13- الذي سيسجل قبل أومع هذا العقد، المرص بنك البركة الجزائرية فرع بجماعة الممثل من طرف مديره السيد ~~إيحيى~~، والشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة "رامدي" الممثل من طرف نائب مديرها السيد

- فإن المستفيد من عقد التمويل بالإعتقاد التجاري على الأصول غير المنقولة المباع بموجب هذا العقد الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة "رامدي".

3- حددت مدة عقد الإعتقاد التجاري على العقار بعشرة (10) سنوات بما فيه سنة (01) تأجيل يكون القسط الأول منه واجب الأداء وفقا لجدول التسديد الملحق بعقد التمويل بالإعتقاد التجاري المنوه إليه في النقطة (2-) أعلاه.

4- حدد مبلغ الإجمالي لإيجارات بأربعة وستين مليون دينار جزائري (64.000.000،00) دج خارج الضرائب والرسوم كما هو مبين في جدول التسديد المرفق بعقد الإعتقاد التجاري على العقار.

5- يتم نقل ملكية العقار للعميل عند إنتهاء العقد الحالي بشرط تنفيذ كل الإلتزامات المنصوص عليها في هذا العقد و خصوصا دفع الأقساط المذكورة في المادة 15 من عقد الإعتقاد التجاري على العقار، ويتم بيع العقار بدون أي ضمان من البنك وتحمل الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة "رامدي" المستفيدة كل المصاريف والحقوق والضرائب المتعلقة ببيع العقار وتسجيله باسمها.

6- يتم رفع المستأجر لخيار الشراء بموجب رسالة مضمنة مع الإشعار باستلام موجهة للمؤجر في أجل 30 يوم قبل إنتهاء مدة الإيجار المنصوص عليها في عقد الإعتقاد التجاري على العقار مع دفع مبلغ ألف دينار جزائري (1.000,00) دج الذي يمثل القيمة المتبقية.

4

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 مثقل برهون أو امتيازات أو أية تأمينات عينية أخرى فإنه يتعين على البائع الحصول على شهادة فك الرهون وشطب الامتيازات والتأمينات الأخرى، على نفقته الخاصة خلال شهر من إشعاره بذلك في موطنه المختار المذكور أعلاه.

وبموجب المادة 353-4 الفقرة الثالثة من قانون التسجيل المعدل بموجب المادة 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 الإيجاري معفاة من رسم 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 البائمين، تحت طائلة العقوبات القانونية، جازمين أنهما جزائرياً الجنسية وأنهما ليسا في حالة حجر، إفلاس، تسوية ودية مصادق عليهما كما أنهما غير متزوجين أو محتمل أن يمس بأحكام النصوص القانونية الجاري بها العمل بتهمة التعدي على التراب الوطني. وأن العقار المباع صافي ونحالي 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: أقبو - حي 17 أكتوبر 1961 بلدية أقبو -

- أما بالنسبة (بنك البركة الجزائري وكالة بجاية "407"): حي طوبال حالياً - شارع حرفي طاوس يمكن مخاطبتهم فيه عند الاقتضاء.

قراءة القوانين الجنائية 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 ذكر

حرر وانعقد بمكتب الموثق الموقع أسفله. سنة ألفين وستة عشر واليوم الثاني عشر من شهر أفريل.

وبعد التلاوة، وشرح محتوى هذا العقد وقعه الطرفان مع الموثق.

تابع الإمضاءات والبيانات التالية:

سجل بمفتمشية التسجيل بأقبو (بجاية) في: 25 أفريل 2016 .

حقوق مقبوضة: 00، 000، 000. 4 دج - إيصال رقم: 100525 .

القابض : إمضاء غير قابل للقراءة.

الملحق: عقد تمويل بالاعتماد لإيجاري على أصول غير منقولة

الشروط العامة

أمامنا نحن الأستاذ إبراهيم إيدير موثق بإعزاز أمقران - الطريق الوطني رقم 26 دائرة إختصاص محكمة أقبو - الموقع أسفله.

حضر: بين: 1- السيد: إيديري نسيب (IDIRI Nacib) بن رمضان الساكن بصدوق - ولاية بجاية - المولود بصدوق في 14 ماي 1965 حامل لرخصة السياقة رقم 06/01/00661 الصادر عن دائرة بجاية في 28 ديسمبر 2008. بصفته مدير وكالة بجاية 407 حي طوبال حالياً شارع حرفي طاوس المعينين في هذا المنصب

Leasing

(5)

بموجب محضر تنصيب المؤرخ في 01 أوت 2012 المتصرف بإسم والحساب بنك البركة الجزائرية شركة مساهمة برأسمال قدره 10.000.000.000 دج الكائن مقرها الاجتماعي بحي بوتلجة هويدف فيلا رقم 01 بن عكثون ولاية الجزائر-المؤسسة بموجب عقد تلقاه الأستاذ عبيد محمد الطاهر موثق بالجزائر بتاريخ 01 مارس 1990 المعدل قانونها الأساسي عدة مرات أحرها بالتعديل الذي تلقاه الأستاذ بن فرحات محمد الموثق بالرويبة (الجزائر) بتاريخ 09 ديسمبر 2009 - السقيمة بالسجل التجاري تحت رقم 00.ب.0014294-00-16/00-حاملة لبطاقة الجبائية (NIF) رقم 0000160014294426 المفوض لإبرام جميع العقود الرسمية المتعلقة بنشاط الفرع من طرف السيد حفيظ محمد الصادق المدير العام لبنك الشركة الجزائرية بموجب عقد إيداع تصريح حرره الأستاذ بن فرحات محمد الموثق بالرويبة (الجزائر) بتاريخ 16 أكتوبر 2010 التي بقيت نسخة منها ملحقة بأصل هذا العقد.

ويشار إليه فيما يلي البنك.

2- السيد:.....
المتصرف بصفته نائب مسير للشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة "ر" ذات رأس مال قدره 208.885.248,00 دج الكائن مقرها الاجتماعي بالمنطقة الصناعية محراشت بلدية أقبو دائرة هذا الاسم - المنشأة بموجب عقد تلقاه الأستاذ علي خربوش موثق بأقبو في 31 جانفي 1991 المسجل ببجاية في 23 فيفري 1991. المعدل بموجب عقد تلقاه نفس الموثق المذكور أعلاه يوم 19 أكتوبر 1991 المسجل ببجاية في 28 أكتوبر 1991. المعدل بموجب عقد تلقاه الموثق الموقع أسفله يوم 03 أبريل 1996 المسجل بمفتشية الضرائب لأوزلاقن في 14 أبريل 1996. المعدل بموجب عقد تلقاه الموثق الموقع أسفله بتاريخ 22 أوت 1996 المسجل بمفتشية الضرائب لأوزلاقن في 25 أوت 1996. المعدل بموجب عقد تلقاه الموثق الموقع أسفله يوم 02 أوت 1997 المسجل بمفتشية الضرائب لأوزلاقن في 03 أوت 1997. المعدل بموجب عقد تلقاه نفس الموثق المذكور أعلاه بتاريخ 28 جويلية 2001 المسجل ببجاية في 15 أوت 2001 إيصال رقم 109159. المعدل بموجب عقد تلقاه نفس الموثق المذكور أعلاه بتاريخ 25 أوت 2001 المسجل ببجاية في 29 أوت 2001. المعدل بموجب عقد تلقاه الموثق الموقع أسفله بتاريخ 25 أوت 2001 المسجل ببجاية في 29 أوت 2001. المعدل بموجب عقد تلقاه الموثق الموقع أسفله بتاريخ 04 و 08 جوان 2002 المسجل ببجاية في 12 جوان 2002. المعدل بموجب عقد تلقاه الموثق الموقع أسفله بتاريخ 31 ديسمبر 2003 المسجل ببجاية في 28 جانفي 2004 إيصال رقم 100207. المعدل بموجب عقد تلقاه نفس الموثق المذكور أعلاه بتاريخ 25:03 فيفري و 12 مارس 2007 المسجل بأقبو في 14 مارس 2007 إيصال رقم 102547. المعدل بموجب عقد تلقاه الموثق الموقع أسفله بتاريخ 09 و 15 سبتمبر 2009 المسجل بأقبو في 24 سبتمبر 2009، إيصال رقم 108157. المعدل بموجب عقد تلقاه الموثق الموقع أسفله بتاريخ 14 أكتوبر 2009 السقيمة بالسجل التجاري تحت رقم 97.ب.018206-06/00-صاحبة بطاقة الجبائية (NIF) 000606500230069.

وتمقتضى الصلاحيات المخولة له من طرف الجمعية العامة أن يفتح العادة المنعقدة بتاريخ 06 أبريل 2016 نسخة من محضر الاجتماع مرفق بأصل هذا العقد.

ويشار إليه فيما يلي المستأجر

تمهيد: بالإشارة إلى أحكام القانون الأساسي للبنك المتعلقة بالتزامه بالتعامل وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة. -الشروط المصرفية العامة المعمول بها بينك البركة الجزائري-اتفاقية الحساب الجاري المرمة بين بنك البركة الجزائري والمستأجر عند فتح الحساب والتي تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد. حيث إن المستأجر طلب من البنك شراء الأصول غير المنقولة الموصوفة في المادة 2 أدناه على أن يستأجرها من البنك على سبيل الاعتماد الإيجاري بمفهوم الأمر رقم: 96-09 المؤرخ في 10/01/1996. حيث أن البنك اشترى الأصول غير المنقولة بناء على طلب المستأجر ولغرض تأجيرها له على سبيل

(6)

الاعتماد الإيجاري . حيث أن البنك وكل المستأجر بمهمة اختيار المورد والتفاوض معه وتقرير مواصفات وخصائص وثمان شراء العقار المراد استئجاره وتوقيع العقد التجاري المتعلق بذلك وتسليم الأصول غير المنقولة نيابة عن البنك حيث أن الطرفين يتمتعان بالأهلية القانونية والشرعية الخالية من أي عيب لإبرام هذا العقد. حيث أن الطرفين راضيان، فقد اتفقا على ما يلي:-----

المادة الأولى: الموضوع:
يطلب من المستأجر يلتزم البنك بموجب هذا العقد بتأجير الأصول غير المنقولة المذكورة أدناه للمستأجر الذي قبل بذلك وفقا للشروط المنصوص عليها في هذا العقد على سبيل الاعتماد الإيجاري على أصول غير منقولة.-----

المادة الثانية: تعيين الأصول غير المنقولة:
الأصول غير المنقولة موضوع هذا العقد هي معينة في طلب التمويل المرفق بهذا العقد والذي يعد جزءا لا يتجزأ منه وتتمثل فيما يلي :

يتمثل العقار في : قطعة أرض تقع بإقليم بلدية أقبو دائرة هذا الاسم -منطقة النشاطات تخراشت -ولاية بجاية-مساحتها تقدر بأربعة عشرة آر إثنان وثمانين سنتيآر (14 آر 82 س) تشكل المجموعة الملكية رقم 243 قسم 04 من مخطط المسح الريفي العام لأراضي البلدية. مع البناية المشيدة فوقها المتمثلة في وحدة صناعية لمختلف الغلافات.-----

أصل الملكية

إن العقار موضوع عقد الاعتماد الإيجاري إكتسبته بنك البركة بطلب من الشركة المستأجرة الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة "رامدي" من الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة "ك ترم" بثمن رئيسي قدره (80. 000. 000، 00) دج حيث سيكرس هذا البيع بواسطة عقد سيحرر من طرف الموثق الموقع بتاريخ هذا اليوم والذي سيسجل بمفتشية التسجيل بأقبو (بجاية) وستشهر نسخة منها بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا بسعي من الموثق الموقع أسفله.-----

تأمين ضد الكوارث الطبيعية

إن البناية المذكورة أعلاه مؤمنة ضد الكوارث الطبيعية حسب شهادة التأمين المكتوبة لدى الشركة الجزائرية للتأمينات 2a تحت رقم 208/2016/000637 بتاريخ 27 مارس 2016 والصالحة من: 27 مارس 2016 لغاية: 26 مارس 2017. وهذا طبقا لأحكام الأمر رقم 03-12 المؤرخ في 26 أوت عام 2003.-----

المادة الثالثة: مدة الإيجار غير القابلة للإلغاء:
حددت مدة الإيجار بعشرة (10) سنوات تسري ابتداء من تاريخ من 31 مارس 2016. بما فيها سنة واحدة (01) تأجيل.-----

في حالة تسلم الأصول غير المنقولة قبل هذا التاريخ فإن أحكام هذا العقد يبدأ سريانها ابتداء من التاريخ الفعلي لتسليم الأصول غير المنقولة ويستحق البنك مقابل انتفاع المستأجر بالأصول غير المنقولة بدل إيجار على أساس مدة الانتفاع قبل تاريخ سريان هذا العقد. وتسري ابتداء من هذا التاريخ وخلال كل مدة الإيجار كافة حقوق وواجبات البنك والمستأجر المترتبة بموجب هذا العقد وتصبح نافذة قانونا.

المادة الرابعة: تسليم الأصول غير المنقولة.

يتم تسليم الأصول غير المنقولة بموجب محضر تسليم موقع مع البائع الأول ترسل نسخة منه إلى البنك. يلتزم المستأجر بعدم العدول عن استئجار الأصول غير المنقولة من البنك لأي سبب كان وكل عدول عن الاستئجار من قبل المستأجر يمكن أن يؤدي إلى تطبيق أحكام المادة 15 أدناه إذا رأى البنك ذلك. بموجب التوكيل المنصوص عليه في التمهيد أعلاه فإن المستأجر مسئول عن مطابقة الأصول غير المنقولة للمواصفات أو صلاحيتها للاستعمال ويتحمل تبعات أي خلل بهذا الشأن باعتباره متعديا أو مقصرا في أداء الوكالة كما يتحمل أيضا بصفة عامة كل نزاع قد ينشأ بخصوص الأصول غير المنقولة مع البائع الأول أو مع أي جهة كانت. في حالة نشوب أي نزاع مع البائع الأول أو أي جهة أخرى فإن المستأجر مفوض بالتصرف واتخاذ الإجراءات اللازمة في هذا الشأن.-----

(7)

تعتبر ملكا للبنك و لا يحق للمستأجر المطالبة بها حتى في حالة فسخ عقد الإيجار في الحالات المنصوص عليها في المادة 15 أدناه. يسمح المستأجر للبنك صراحة بأن يقتطع من أي حساب مفتوح بإسمه المبالغ المستحقة للبنك بموجب هذا العقد. كما يلتزم المستأجر باكتتاب البنك لسندات لأمر أو سفاتح، بقيمة الإيجارات المستحقة. المادة الثالثة عشر:

تحديد أقساط الإيجار. تم احتساب وتقدير أقساط الإيجار وفقا للمعطيات التي قدمها المستأجر حول ثمن وشروط بيع الأصول غير المنقولة وأجال التسليم وتاريخ دفع التسبيقة وكذا عند الإقتضاء سعر صرف عملة الدفع عند تسديد كل قسط. في حالة تعديل أحد هذه العناصر، يتم تسوية أقساط الإيجار بالزيادة أو النقصان، وفقا للمبلغ النهائي المدفوع الى البائع الأول وكذا الضرائب، العمولات والآتاوات وغرامات التأخير وأرباح أو خسائر الصرف والمصاريف الأخرى التي تكون قد أنفقها البنك من جراء هذا التعديل خاصة إذا تعلق الامر بتأخر في التسليم.

المادة الرابعة عشر:

خيار شراء العين المؤجرة. يرفع المستأجر خيار الشراء بموجب رسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام موجهة للمؤجر في أجل أقصاه 15 يوما قبل انتهاء مدة الإيجار، بعد وفاته لجميع أقساط بدل الإيجار وذلك بالقيمة المتبقية المنصوص عليها في الوعد بالبيع المرفق بهذا العقد.

المادة الخامسة عشر: فسخ العقد.

يتم فسخ هذا العقد ويحق للبنك حينئذ استرجاع الأصول غير المنقولة والتصرف فيها إما بالبيع أو الإيجار أو غير ذلك في الحالات الآتية:- في حالة وقوع المستأجر في توقف عن الدفع وكذا حالة التسوية القضائية أو تصفية الممتلكات أو توقف النشاط. - في حالة عدم دفع أي قسط إيجار أو عمولة أو مصاريف أو نفقات تابعة مستحقة للبنك أو ضرائب أو رسوم. بموجب هذا العقد وذلك بع 15 يوما بداية من تاريخ استحقاق الإيجار المذكور والعمولة والمصاريف أو النفقات التابعة وذلك بعد إرسال إنذار بالفاكس و/ أو رسالة مضمنة مع إشعار بالاستلام أو مبلغة عن طريق محضر قضائي. - في حالة عدم احترام أحد الإلتزامات الأخرى المكتسبة من قبل المستأجر مع / أو من قبل الضامن حسب نصوص هذا العقد أو الضمان إلا إذا تم تدارك ذلك في أجل لا يتعدى 15 يوما منذ إرسال الرسالة مضمنة مع إشعار بالاستلام. - في حالة وقوع حادث قد يمس بصلاحية الضمان الذي أصدره الضامن إلا إذا قدم للبنك بديلا عن هذا الضمان و الذي يكون مقبولا حسب تقدير البنك.

- في حالة عدم تمكن البنك لأي سبب ما من أخذ رهن عقاري من الدرجة الأولى على الممتلكات المخصصة من المستأجر كضمان لتسديد التمويل محل هذا العقد، أو سبق و أن خصصت هذه الممتلكات لفائدة بائع أو أي دائن آخر. - في حالة البيع الودي أو القضائي للممتلكات المخصصة من طرف المستأجر كضمان، وكذلك في حالة إيجارها أو تخصيصها كحصة في الشركة تحت أي شكل كان دون إذن مسبق من البنك. - في حالة تحويل المستأجر لكل أو جزء من عملياته المالية الناتجة عن النشاط ذي صلة باستغلال العقار محل الاعتماد الإيجاري إلى مؤسسة مالية أخرى غير بنك البركة الجزائري. - في حالة وفاة المستأجر إذا كان شخصا طبيعيا، يمكن للورثة الاستفادة من أحكام هذا العقد بشرط أن يكونوا قادرين حسب تقدير البنك غير قابل للمراجعة أو المنازعة على احترام وأداء التزامات المترتبة عليهم بموجب هذا العقد. كما يحق لهم تملك الأصول غير المنقولة مقابل التسديد المسبق لأقساط الإيجار بموجب أحكام المادة 12 أعلاه. - في حالة فسخ عقد شراء الأصول غير المنقولة من البائع الأول لأي سبب من الأسباب وخاصة إذا تعلق الأمر بعطب

أو عيوب خفية تضر بكامل الأصول غير المنقولة أو جزء منها. وبصفة عامة في كل الحالات الواردة في القانون. ويترتب على فسخ عقد الإعتقاد الإيجاري ما يلي: * يكون المستأجر ملزم بتسديد أقساط الإيجار المستحقة على مواصلة انتفاعه بالأصول غير المنقولة بعد فسخ عقد الإيجار * إذا كان الفسخ ناتج عن إخلال المستأجر بالتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد يحق للبنك مطالبته بالتعويض عن الضرر الذي يلحقه من جراء هذا الفسخ. * لا يحق للمستأجر أن يحتج بأي حال من الأحوال على قيمة ثمن بيع أو إيجار الأصول غير المنقولة المسترجعة من قبل البنك ولا على المصاريف التي التزم بها هذا الأخير وتحملها بصدد البيع أو الإيجار. المادة السادسة عشرة: البيانات والضمانات. يلتزم المستأجر أن يقدم للبنك البيانات والضمانات التالية: 1- يسمح القانون الأساسي و/ أو الهيكل التنظيمي للممثل العميل بإبرام هذا العقد. 2- يلتزم المستأجر بصفة قطعية دون قيد أو شرط بالالتزامات المكتوبة أو التي سيتم اكتتابها بموجب هذا العقد وكل التصرفات المرتبطة به. 3- لقد تم الحصول على كافة التراخيص الإدارية لإمضاء وتنفيذ هذا العقد لاسيما بالنظر إلى التشريع والتنظيم الساري المفعول. 4- في حالة قيام البنك بإجراء قضائي بصدد نزاع متعلق بهذا العقد لا يمكن طلب أية حصانة قضائية أو تنفيذية لغرض الاعتراض على حجز الأموال سواء من قبل المستأجر أو بإسمه. - يلتزم المستأجر طيلة مدة هذا العقد بـ: - تنفيذ التزاماته التعاقدية وكل التصرفات المرتبطة بها في أجالها 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 الأصول غير المنقولة من البائع الأول. - إبرام عقد صيانة على الأصول غير المنقولة مع شركة صيانة مؤهلة والإبقاء على سريانه. تبقى التصريحات والضمانات المذكورة في هذه المادة سارية المفعول طيلة مدة هذا العقد.

المادة السابعة عشر: حق الرجوع. يخول البنك المستأجر، بمباشرة الإجراءات القانونية وغيرها في حالة نشوب أي نزاع مع البائع الأول. يخول البنك للمستأجر كل الحقوق والرجوعات التي يحق له التمسك بها ضد البائع الأول على سبيل الضمان القانوني أو التعاقدية التي ترتبط عادة بملكية الأصول غير المنقولة.

المادة الثامنة عشر: الإطار القانوني والشرعي. يخضع هذا العقد بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية السمحة إلى القانون الجزائري لاسيما أحكام الأمر رقم: 96-09 المؤرخ في 10 جانفي 1996، والمرسوم التنفيذي رقم: 06-92 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن كليات شهر عقد الإعتقاد الإيجاري للأصول غير المنقولة.

المادة التاسعة عشر: الضمانات. ضمانا لتسديد أقساط الإيجار، النفقات والمصاريف الأخرى وبصفة عامة كل الإلتزامات المنصوص عليها في هذا العقد يلتزم المستأجر بتخصيص كل الضمانات العينية و/أو الشخصية التي يطلبها البنك.

المادة عشرون: المصاريف والحقوق. اتفق الطرفان على أن تكون كل المصاريف والضرائب وحقوق التسجيل الناجمة أو التي قد تنجم بموجب عقد شراء العين المؤجرة من طرف البنك وتلك الخاصة بتحويل ملكية العين المؤجرة لفائدة المستأجر، بما فيها حالات إعادة التقييم التي قد تصدر عن إدارة الضرائب والأتعاب بما فيها أتعاب الموثقين والمحامين والمحضرين القضائيين ومحافظي البيع بالزاد والوكيل العقاري ومصاريف تقييم الضمانات العينية المخصصة أو المقترحة وكذا مصاريف الإجراءات التي قد يتخذها البنك لتحويل مبلغ الإيجارات الخاصة بهذا العقد أو المترتبة عنه حالا ومستقبلا، تكون كلها على عاتق العميل وحده الذي يوافق على

(9)

المادة الخامسة: المطابقة:
في حالة ما إذا ظهر من تفتيش المستأجر لبعض أو كل الأصول غير المنقولة عدم مطابقة هذه الأخيرة للخصائص المتفق عليها مع البائع الأول، يجب عليه أن يخبر بذلك البنك وذلك بإرسال نسخة من الإشعار المكتوب الموجه إلى البائع الأول بمجالات عدم المطابقة المكتشفة.

المادة السادسة: الملكية.
تبقى ملكية الأصول غير المنقولة كاملة للبنك، خلال مدة هذا العقد، إلى غاية تسديد المستأجر لكل أقساط الإيجار المنصوص عليها في جدول التسديد الملحق بهذا العقد وحصول المستأجر من البنك على إبراء بذلك. المادة السابعة: واجبات المستأجر. خلال كل مدة هذا العقد، يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأصول غير المنقولة طبقا للقواعد الشرعية ولأحكام القوانين والأعراف والتنظيمات المعمول بها حاليا ومستقبلا وفقا للمتطلبات المهنية والاحترافية والتكفل بالصيانة الدورية لها. كما يلتزم المستأجر خلال مدة سريان هذا العقد باستعمال الأصول غير المنقولة طبقا للغاية التي استأجرت من أجلها والحفاظ عليها بجرص الرجل المهني. ويلتزم على وجه الخصوص بإجراء الإصلاحات المتعلقة بالصيانة الدورية أو التشغيلية التي يتبين أنها ضرورية أثناء تنفيذ هذا العقد، مع احترام المقاييس والنظم المعمول بها وكذا إخضاع الأصول غير المنقولة للمراقبة القانونية أو التنظيمية.

المادة الثامنة: التأمين على الأخطار. 1- يوكل المستأجر بتأمين الأصول غير المنقولة وتحديد التأمين طيلة مدة الإيجار ضد الأخطار لفائدة البنك وعلى نفقته، وفي هذا الإطار يجب أن:- تنص عقود التأمين أو ملحقاتها على التزام المؤمن على إن يدفعوا للبنك أي تعويض ناجم عن حادث سبب خسارة لكل الأصول غير المنقولة أو جزء منها. غير أنه في حالة ما إذا كانت الأضرار بسيطة الأهمية وبعد معاينة الخبير التابع للمؤمن والذي يقر بإمكانية إصلاح الضرر، فعلى المستأجر أن يعيد هئية الأصول غير

المنقولة لاستعمال على أن يقوم البنك بإعادة دفع كل تعويض قبضه من المؤمن بهذا الخصوص إلى المستأجر بعد استظهار بيان بالإصلاح الذي تم في حدود ما تحمله المستأجر من نفقات في هذا الشأن. - ينص عقد التأمين أنه في حالة ما إذا سافر المؤمنون أو أحد منهم بإبطال أو إلغاء هذه التأمينات أو بعض منها، أو بتعديل الضمانات بكيفية قد تمس بمصالح البنك فإن البنك لا يواجه بهذا الإبطال أو الإلغاء أو التعديل إلا بعد مضي خمسة عشر (15) يوما بعد إبلاغ البنك برسالة مضمونة مرفقة ببيان استلام من طرف المؤمن أو المؤمن المعنيين ويلتزم المستأجر بإكتتاب تأمين جديد أو إضافي لفائدة البنك يغطي كافة المخاطر الناتجة عن الإبطال أو الإلغاء أو التعديل المذكور. - ينص عقد التأمين على أنه لا يمكن إجراء أي إبطال أو إلغاء أو تعديل قد يضر بمصالح البنك من المستأجر قبل الحصول على إذن كتابي مسبق من البنك وذلك ما دام المستأجر مرتبط بالتزامات اتجاه البنك. 2- يجب على المستأجر أن يوجه إلى البنك شهادات يسلمها المؤمنون تؤكد للبنك على أن التأمينات المنصوص عليها بالألفاظ الواردة في هذه الفقرة قد تم اكتتابها من قبل المستأجر وذلك خلال الثمانية أيام التي تلي تاريخ تسلم المستأجر للمنقول أو جزء منه. 3- يلتزم المستأجر بتنفيذ كل التعهدات المنصوص عليها في هذه المادة التي تستوجبها التأمينات وأن يقدم كل المستندات للبنك متى طلب منه ذلك. 4- في حالة عدم تنفيذ المستأجر التزاماته المنصوص عليها في هذه المادة يمكن للبنك وفق ما يرتقيه، أن يفسخ العقد في إطار الشروط المنصوص عليها في المادة 15. -----

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

(10):

المادة العاشرة: مسؤولية المستأجر المدنية وغيرها: يتحمل المستأجر وحده مسؤولية الأضرار الجسدية أو المادية التي يتعرض لها الغير بسبب استخدام الأصول غير المنقولة أو جزء منها في حالة التعدي والتقصير يضمن البنك في هذه الحالة من أي رجوع للغير عليه. يلتزم المستأجر بالإبقاء على التأمينات الواردة في هذه المادة سارية المفعول وبأن تنفذ بحرص وعلى نفقاته الخاصة كل الالتزامات التي تنبثق عن هذه التأمينات أثناء مدة سريان هذا العقد وخاصة فيما يتعلق بالذمف المنتظم لأقساط التأمين، وعليه أن يقدم كل المستندات عند أول طلب من البنك. كما يجب أن تنص التأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة على مسؤولية المؤمن في إعلام البنك في حالة ما إذا توقف المستأجر عن دفع لأقساط التأمين أو في حالة فسخ هذه التأمينات. إذا ما لم ينفذ المستأجر أحد الالتزامات الخاصة بالتأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة يمكن للبنك وفق ما يترتب عليه أن يفسخ عقد الاعتماد الإيجاري حسب الشروط المتضمنة في المادة 15 الأتي ذكرها أو يكتب بمبادرته الشخصية التأمينات التي لم يكتبها المستأجر على نفقة هذا الأخير.

المادة الحادية عشرة: إحالة الحقوق إلى الغير
يمكن للبنك أثناء سريان هذا العقد أن يقوم بإحالة حقوقه المترتبة عن هذا العقد إلى الغير. في هذه الحالة على هذا الغير المحال إليه أن يلتزم بمواصلة تنفيذ هذا العقد بنفس الشروط المنصوص عليها فيه. لا يسمح للمستأجر أن يتصرف في الأصول غير المنقولة ببيع أو رهن أو إيجار من الباطن أو غير ذلك ولا أن يقوم بتحويل العقد إلى شخص ثالث دون موافقة مكتوبة من البنك زيادة على ذلك في حالة تدخل شخص ثالث دائن للبنك أو دائن للمستأجر بدعوى مطالبة على كل الأصول غير المنقولة أو جزء منها عن طريق المعارضة أو الحجز، يجب على المستأجر أن يحتج ضد هذه الإدعاءات و أن يبلغ البنك حالا حتى يحافظ على مصالحه، وإذا تم الحجز رغم ذلك، فإن للمستأجر الخيار بين أن يدفع في الأجل المحددة لإيجارات المستحقة الباقية أو ان يعيد الأصول الغير منقولة إلى البنك وعليه أن يتحمل كل النفقات والتكاليف المستحقة بصدد إجراء "رفع اليد" و يكون مسئولاً عن أي ضرر ناتج عن خطأ أو تأخير في إعلام البنك. ولا يمكن تجنب هذا الالتزام بالدفع إلا في الحالة الاستثنائية التي يتبين بموجبها أن الشخص الثالث يتدخل بوصفه دائن للبنك.

المادة الثانية عشر: بدل الإيجار ومايلحق من رسوم وضرائب وغيرها.
حدد المبلغ الإجمالي للإيجارات بمائة وعشرين مليون وسبعمائة وتسعة وسبعين ألف وخمسمائة وثلاثين دينار جزائري تسعة سنتيم (09، 530، 779، 120) دج خارج الضرائب والرسوم وقد التزم المستأجر بتسديد الإيجارات المستحقة على أقساط وفقاً لجدول التسديد المرفق بهذا العقد والذي يعد جزء لا يتجزأ منه وفي موطن البنك الموضح في مقدمة هذا العقد. وفي حالة تأخر المستأجر عن سداد أي قسط من الأقساط في أجله تحل باقي الأقساط وتصبح جميعها حالة الأداء. كما يترتب عن هذا التأخير تسديد المستأجر لغرامة تأخير حسب النسبة المنصوص عليها في الشروط المصرفية. كل رسم أو ضريبة أو أي حق آخر مستحق بالجزائر قد يتعلق بالإيجارات كما هي محددة أعلاه تقع على عاتق المستأجر وحده بما فيها الغرامات أو العقوبات المستحقة على الرسوم والضرائب أو الحقوق الأخرى المذكورة أعلاه. في حالة الدفع المسبق لأقساط الإيجار غير المستحقة بعد، وفي حالة موافقة البنك على ذلك، يتم مراجعة المبلغ الإجمالي للإيجار تبعاً لذلك. كما يمكن مراجعة أقساط الإيجار سنوياً وفق ارتفاع معدل إعادة الخصم المطبق من قبل بنك الجزائر وذلك بإضافة الفارق بين المعدل الساري في السنة المنقضية والمعدل الساري على الفترة الفترة التأجيرية الجديدة الى نسبة العائد المستند إليه في تحديد أقساط الإيجار بتاريخ هذا العقد، وللعمل الحق في هذه الحالة التسديد المسبق للإيجارات المتبقية على عاتقه. كل أقساط الإيجار المدفوعة من قبل المستأجر بما فيها الدفعة المسبقة

(11)

ذلك صراحة وذلك بأن يدفعها مباشرة أو يخصمها من حسابه أو حساباته المفتوحة لدى البنك.

المادة الواحدة والعشرين:

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

المادة الثانية والعشرين: الموطن. لتنفيذ هذا العقد، أختار الطرفان موطنا لهما العناوين المذكورة في التمهيد أعلاه.

المادة الثالثة والعشرين: النزاعات. كل خلاف متعلق بتفسير أو تنفيذ هذا العقد يرفع إلى المحكمة التي يقع المقر الرئيسي للبنك في دائرة اختصاصها، دون أن يمنع ذلك الموجر من إمكانية اللجوء إلى أية محكمة أخرى يملك في دائرة اختصاصها المستأجر أصول. يتخلى المستأجر صراحة أمام المحاكم عن التمسك بأي امتياز بالحصانة القضائية أو التنفيذية الذي قد يمكنه الاستفادة منه.

التأشير: يرتضى تأشير هذا العقد أينما يقتضى الأمر ذلك. حقوق التسجيل: يخضع تسجيل هذا العقد إلى الرسم الثابت الذي يدفع وفقا للمادة 208 من قانون التسجيل المعدل.

إثباتا لما ذكر: حرر وإنعقد هذا العقد باعزر أمقران بمكتب الموثق الموقع أسفله. سنة ألفين وستة عشر واليوم الثاني عشر من شهر أفريل. --- وبعد التلاوة وشرح محتوى هذا العقد وقعه الطرفان الموثق. ---

تابع الإمضاءات والبيانات التالية: سجل بمفتشية التسجيل بأقبو (بجاية) في : 25 أفريل 2016. حقوق مقبوضة: 00، 1500 دج - إيصال رقم: 1500، 00 دج - القابض : إمضاء غير قابل للقراءة. ألحق بأصل عقد تلقاه الموثق الموقع أسفله بتاريخ 12 أفريل 2016 .

*** من اجل نسخة ***

البيع

قائمة المراجع

I. باللغة العربية:

أولاً- الكتب

1. البدالي نجوى ابراهيم، عقد لايجار التمويل، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2005.
2. المجازي عبيد علي أحمد، تمويل الاستثمارات في مجال النقل الجوي (دراسة اقتصادية قانونية مقارنة)، دار الهاني للطباعة، القاهرة، 1992
3. السنهوري عبد الرزاق، الوسيط بين شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع عليه الملكية «بيع المقايضة»، ج 4 ، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2011 .
4. دويدار هاني محمد، النظام القانوني للتأجير التمويلي، ط 2 ، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، الإسكندرية، 1997 .
5. زياد أبو حصوة، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، الأردن، د.س.ن .
6. سعد نبيل ابراهيم ، الملكية كوسيلة للضمان-الاحتفاظ بالملكية على سبيل الضمان، نقل الملكية على سبيل الضمان-، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2007.
7. سيد أحمد مسيردي، العلاقات القانونية الناشئة بمناسبة تكوين وتنفيذ عقد التأجير التمويلي، ط1، دار وائل للنشر، الأردن، 2013 .
8. الشبيلي بن عبد الله يوسف ، التأجير التمويلي، دراسة فقهية مقارنة بمشروع نظام الإيجار التمويلي، مجلة الجمعية الفقهية السعودية، الرياض، 2011 .
9. الشهاوي قدرى عبد الفتاح، موسوعة التأجير التمويلي في التشريع المصري والمقارن وفق اخر التعديلات القانون رقم 95 لسنة 1995، المعدل بالقانون رقم 16 لسنة 2001، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003.
10. الشوابكة محمد عايد ، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، ط 1 ، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2011 .

11. الفطافطة حسن محمد، التأجير التمويلي في الدول العربية-التجربة و متطلبات التطوير-، دار الشعلة للبحوث و الاستشارات، عمان، 2007
12. قاسم علي سيد، الجوانب القانونية للايجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، د س ن.
13. قرمان عبد الرحمان السيد، "عقد التأجير التمويلي طبقا للقانون 90 لسنة 1990 -دراسة مقارنة- دار النهضة العربية، القاهرة، القاهرة.
14. لطرش الطاهر، تقنيات البنوك، دراسة في طرق استخدام النقود من طرف البنوك مع اشارة التجربة الجزائرية، ط 7، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.
15. نادر عبد العزيز شافي، عقد الليزنغ " دراسة مقارنة "، ج 1، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2004.
16. ناصيف إلياس، عقد الليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي في القانون المقارن، ط 1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2008.
17. ناصيف حسام الدين فتحي، التأجير التمويلي الدولي للمنقول (دراسة للقواعد المادية و قواعد تنازع القوانين واجبة التطبيق على التأجير التمويلي الدولي في القوانين الوطنية و اتفاقي اوتاوا 1988، دار النهضة العربية، القاهرة، 2003.
18. الهمشري وليد عودة، عقود نقل التكنولوجيا-الالتزامات المتبادلة و الشروط التقييدية دراسة مقارنة- دار الثقافة للنشر التوزيع، عمان، 2009

ثانيا- الرسائل و المذكرات الجامعية

أ-الرسائل الجامعية :

1. آيت ساحد كهيبة، 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 بريج 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. خدروش دراجي، الاعتماد الايجاري العقاري، دراسة قانونية، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم في، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017.
4. 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.
5. نخري رياض، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلي "دراسة تحليلية"، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، جامعة عين شمس، مصر، د س.
6. الهلالات أحمد محمد علي ، "التزامات أطراف عقد التأجير التمويلي-دراسة مقارنة بين التشريعين الاردني و المصري، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، معهد البحوث و الدراسات العربية، القاهرة، 2010.
7. السيد عبد المنعم حافظ ، عقد الأجير التمويلي-دراسة تحليلية مقارنة في القانون الدولي الخاص- رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة حلوان، مصر.
8. معاشو عمار، الضمانات في العقود الاقتصادية الدولية في التجربة الجزائرية (في عقود المفتاح و الانتاج في اليد)، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الدولي و العلاقات الدولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 1990.

ب-المذكرات الجامعية

مذكرات الماجستير

1. امقران راضية، ضمانات البنك في مجال الائتمان، مذكرة ماجستير تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2001.
2. بلهامل هشام، اثار عقد الاعتماد الايجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة سكيكدة، 2014.
3. زايف عبد الله، التقنين الدولي لنقل التكنولوجيا، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الدولي و العلاقات الدولية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2003.
4. الوزان وليد محمد بنحيت ، ابراء مسؤولية البائع من ضمان العيب الخفي في عقد البيع، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، جامعة الشرق الاوسط، الاردن، 2011.

ثالثا- المقالات

1. بوزيان كريم، "دور التدابير الجبائية لاعتماد صيغة عقود التمويل الايجاري، (دراسة حالة مؤسسة سيماف مقابلة اشغال البناء"، مجلة الابتكار و التنمية الصناعية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيارت، المجلد 05، العدد 01، ص ص 01-19
2. الزعبي محمد يوسف، "التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي في القانون الأردني"، مجلة مؤتة للبحوث و الدراسات، كلية الحقوق، جامعة، المجلد الخامس، العدد الثاني، لسنة 1990.
3. الزين يونس و العمري أصيلة، "الإعفاء الضريبي كأحد آليات تشجيع الاستثمار المحلي - ولاية بسكرة نموذجاً-"، مجلة الدراسات المالية و المحاسبية و الإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بومرداس العدد، 03، جوان 2015، ص ص 56-72

4. شميسي فاتن، "مدى فعالية شرط الاحتفاظ بالملكية كضمان في عقد الاعتماد التجاري" المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية المجلد 12، العدد 03، 31 ديسمبر 2021، ص ص 857-873.
5. عسالي عبد الكريم، اعفاء المؤجر التمويلي من التزاماته-دراسة نقدية للامر رقم 09-96، يتعلق بالاعتماد التجاري-، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، مجلد 14، عدد 02 لسنة 2016، ص-ص 189-174
6. مصطفى كمال السيد، "دور التأجير التمويلي في تنمية المشروعات الصغيرة و المتوسطة"، مجلة البحوث القانونية و الاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة المنوفية، مصر، عدد 22، 2002.
7. مكي خالدية، " دور الاعتماد التجاري في دعم العمل المقاوم للشباب"، مجلة قانون العمل و التشغيل، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، مجلد 5، العدد 4، نوفمبر 2020، ص ص 66-84.

رابعاً- 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 و متمم.
2. أمر رقم 75- 58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج رج ج عدد 78 صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل و متمم.
3. أمر رقم 75- 59 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، ج رج ج، عدد 101 صادر في 19 سبتمبر 1975، معدل و متمم.

4. ¹ مرسوم تشريعي رقم 93-18، مؤرخ في 29 ديسمبر 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج ر عدد 88، الصادر في 30 ديسمبر 1993.
5. أمر رقم 95-27، مؤرخ في 30 ديسمبر 1995، يتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج ر عدد 82، الصادر في 31 ديسمبر 1995.
6. أمر رقم 96-09 مؤرخ في 10 جانفي 1996، يتعلق بالاعتماد الإيجاري، ج ر عدد 25 صادر في 14 جانفي 1996.
7. أمر رقم 03-11 مؤرخ في 26 اوت 2003، مؤرخ في 26 اوت 2003، يتعلق بالنقد و القرض، ج ر عدد 52، صادر في 27 اوت 2003، معدل و متمم بالقانون رقم 09-01، مؤرخ في 22 جويلية 2009، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج ر عدد 44 صادر بتاريخ 22 جويلية 2009، و بالامر رقم 10-04، مؤرخ في 26 اوت 2010، صادر بتاريخ 1 سبتمبر 2010.
8. أمر 07-12، مؤرخ في 30 ديسمبر 2007، يتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر عدد 82، صادر في 31 ديسمبر 2007.

ت- لنصوص التنظيمية:

- المرسوم التنفيذي رقم 03-79، مؤرخ في 25 فيفري 2003، يحدد الطبيعة القانونية لمراكز تسهيل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و مهامها و تنظيمها، ج ر عدد 13، صادر في 26 فيفري 2003.

ج- الانظمة و المقررات و التعليمات الصادرة عن بنك الجزائر:

1- الانظمة

1. نظام رقم 05-92، يتعلق بالشروط التي يجب أن تتوفر في مؤسسي البنوك و المؤسسات المالية و مسيرتها و ممثليها، ج ر عدد 8، صادر بتاريخ 25 مارس 1993.
2. نظام رقم 06-95، كؤرخ في 19 نوفمبر 1995، يتعلق بالشروط التابعة للبنوك و المؤسسات المالية، ج ر عدد 81، الصادر بتاريخ 27 ديسمبر 1995.
3. نظام بنك الجزائر رقم 06-96 المؤرخ في 03 يوليو 1996، يحدد كفيات تأسيس شركات الاعتماد الايجاري و شروط اعتمادها. ج ر عدد 63، صادر في نوفمبر 1996.

2- المقررات

1. مقرر محافظ بنك الجزائر رقم 03-97، مؤرخ في 28 جوان 1997، يتضمن اعتماد الشركة الجزائرية لتأجير التجهيزات و العتاد، ج ر عدد 71 لسنة 1997.
2. مقرر محافظ بنك الجزائر رقم 02-02، مؤرخ في 20 فيفري 2002، يتضمن اعتماد الشركة العربية للقرض الايجاري، ج ر عدد 72 لسنة 2002.
3. مقرر محافظ بنك الجزائر رقم 02-06، مؤرخ في 11 مارس 2006، يتضمن اعتماد شركة المغاربية للايجار المالي، ج ر عدد 22 لسنة 2006.

ب- الاتفاقيات الدولية

- 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.

1. Ouvrages :

1. BENABENT Alain, Droit civil, les contrats spéciaux civils et commerciaux, 8^{eme} édition, Monchrestien, Paris, 2008
2. BRUNEAU Chantal, Le Crédit-Bail Mobilier (La Location De Longue Durée Et La Location Avec Option D'achat), Banque Edition, Paris, 1999 .
3. CREMIEUX-ISRAEL Daniel, Leasing aspects juridiques comptables et fiscaux, Dalloz, Paris, 1975
4. DELEBEQUE Philippe et SIMLER Philippe, Droit civil, les suretés, la publicité foncière, Dalloz, Paris, 2012
5. ELMOKHTAR Bey, De la symbiotique dans le leasing et crédit-bail mobilier, Dalloz, Paris, 1970
6. FRANCOIS Bruyns, La location-Financement Ou Leasing Mobilier, Maison Larcier, Belgique □ 2008.
7. GARRIDO Eric, Le Cadre Economique Et Règlementaire Du Crédit-Bail, Tome 1, Revue Banque, Edition, Paris, 2002.
8. GIOVANOLI Mario, « Le credit-bail « leasing » en europe, développement et nature Juridique, Litec, Paris, 1980
9. GOYET Charle, Le Louage Et La Propriété à L'épreuve Du Crédit-Bail Et Du Bail Superficiaire, Librairie Générale De Droit Et De Jurisprudence, Strasbourg, 1983.
10. GOYET Charles , « Le louage et la propriété à l'épreuve du crédit-bail et du bail superficiaire, L.G.D.J, Paris, 1983
11. VERHEYDEN, A., « Le leasing : une institution aux contours et au régime toujours incertains », *J.T, Belgique*, 1993

2- Jurisprudence

1. Tribunal e commerce de Vervins, 18 Avril 1967, JCP,1967, 15291, note LELOUP.
2. Cours d appel Agen, 15 Janvier 1967, revue de la jurisprudence commerciale, journal des Agrées, 1973, P35.
3. Cassation commerciale, 07 Mai 1974, bulletin civil, 1974, IV, n147 et 25 Janvier 1977, bulletin civil, IV, n24.
4. Cassation commerciale, 4 février 1980, bulletin civil, IV, n52, Dalloz 1980, IR 565, observation LAROUMET.

فهرس المحتويات

Table des matières

قائمة المختصرات

| | |
|----|---|
| 1 | مقدمة..... |
| 4 | الفصل الأول تأثير الطابع التمويلي على مراكز أطراف عقد الاعتماد الايجاري..... |
| 6 | المبحث الأول خصوصية مراكز أطراف عقد الاعتماد الايجاري: تحديد صفة كل من المؤجر التمويلي و المستأجر التمويلي..... |
| 6 | المطلب الأول المؤجر التمويلي : شركات تجارية غايتها تحقيق الربح..... |
| 7 | الفرع الأول المؤسسات الناشطة في المجال المصرفي: البنوك والمؤسسات المالية..... |
| 7 | أولاً: البنوك..... |
| 8 | ثانياً: المؤسسات المالية..... |
| 9 | الفرع الثاني شركات الاعتماد الايجاري..... |
| 9 | أولاً: الشروط المتعلقة بالتأسيس..... |
| 11 | ثانياً: الشروط المتعلقة بالنشاط..... |
| 12 | المطلب الثاني المستأجر التمويلي: مهني في حاجة الى ممول..... |
| 12 | الفرع الأول المستأجر التمويلي: صاحب ملكية اقتصادية..... |
| 13 | أولاً: الطابع الاحترافي للمستأجر التمويلي : الدراية التامة بالجانب التقني للأصول المؤجرة..... |
| 15 | ثانياً: المستأجر التمويلي مالك اقتصادي: ملكية مؤقتة مرتبطة بمدة استغلال الأصول المؤجرة..... |
| 17 | الفرع الثاني المؤجر التمويلي: مستجيب لطلب التمويل مع الاحتفاظ بالملكية القانونية..... |
| 17 | أولاً: الوظيفة التموييلية للمؤجر التمويلي: دور محصور في دفع قيمة الأصول المؤجرة..... |
| 18 | ثانياً: المؤجر التمويلي مالك قانوني: ملكية قانونية إلى غاية إعمال المستأجر التمويلي خيار الشراء..... |
| 21 | المبحث الثاني خصوصية الفسخ في عقد الاعتماد الايجاري: عدم تكافؤ مراكز الأطراف من حيث تفعيل الحق في الفسخ..... |
| 21 | المطلب الأول اتساع نطاق تفعيل الحق في الفسخ للمؤجر التمويلي..... |
| 22 | الفرع الأول إخلال المستأجر التمويلي بالالتزامات المالية:..... |
| 22 | أولاً: المقصود بالأقساط:..... |
| 24 | ثانياً: جزاء الإخلال بدفع الأقساط:..... |
| 26 | الفرع الثاني فسخ العقد بسبب المستأجر التمويلي..... |

| | |
|--|----|
| أولاً: اخلال المستأجر التمويلي بالالتزام باستعمال الاصل لما اتفق عليه: الاعتبار الشخصي لعقد | |
| الاعتماد الايجاري | 26 |
| ثانياً: الإخلال بالالتزام بالصيانة | 28 |
| المطلب الثاني التضييق من إمكانية تفعيل طلب الفسخ من المستأجر التمويلي: | 30 |
| الفرع الأول طلب فسخ العقد قضائياً: غياب الشرط الفاسخ بسبب اخلال المؤجر التمويلي بالتزاماته | |
| التعاقدية | 31 |
| الفرع الثاني طلب المؤجر التمويلي فسخ العقد اتفاقاً: أعمال شرط التقابل | 32 |
| أولاً: شرط التقابل في عقد الاعتماد الايجاري الوارد على المنقول | 32 |
| ثانياً: شرط التقابل في عقد الاعتماد الايجاري الوارد على العقار | 33 |
| ملخص الفصل الاول | 35 |
| الفصل الثاني خصوصية عقد الاعتماد الايجاري: إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزامات التعاقدية في | |
| مواجهة مزايا العقد بالنسبة للمستأجر التمويلي | 36 |
| المبحث الأول إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزام بالضمان: إعفاء محدد و مبرر | 38 |
| المطلب الأول نطاق الإعفاء من الضمان : إعفاء مرتبط بعدم خطأ المؤجر التمويلي | 39 |
| الفرع الأول الإعفاء من ضمان العيوب الخفية : إعفاء ناتج عن الإعفاء من التسليم | 40 |
| أولاً : مضمون الإعفاء من ضمان العيوب الخفية في عقد الاعتماد الايجاري | 40 |
| ثانياً: ارتباط إعفاء المؤجر التمويلي بمدى إقحام نفسه في الاختيار و التسليم | 42 |
| الفرع الثاني إعفاء المؤجر التمويلي من ضمان عدم التعرض | 44 |
| أولاً: موقف المشرع الجزائري من الإعفاء من ضمان عدم التعرض: | 44 |
| ثانياً: موقف اتفاقية أوتاوا من الإعفاء من ضمان عدم التعرض: | 47 |
| المطلب الثاني مبررات إعفاء المؤجر التمويلي من الالتزام بالضمان | 49 |
| الفرع الأول انفراد المستأجر التمويلي باختيار البائع و الأصول: اختيار حسب الحاجة | 49 |
| أولاً: حرية المستأجر التمويلي في اختيار البائع | 50 |
| ثانياً: حرية المستأجر التمويلي في اختيار الأصول المؤجرة | 51 |
| الفرع الثاني تسلم المستأجر التمويلي الأصول المؤجرة مباشرة من البائع | 53 |
| أولاً: أساس تسلم المستأجر التمويلي للأصول المؤجرة من البائع مباشرة: تسلم بموجب وكالة | 53 |
| المبحث الثاني أهمية الاعتماد الايجاري بالنسبة للمستأجر التمويلي: المساهمة في تحقيق التنمية الاقتصادي | |
| من خلال الاستفادة من مزايا ضريبية عديدة. | 58 |

| | |
|--|----------|
| المطلب الاول مساهمة الاعتماد الايجاري في التنمية الاقتصادية: الاعتماد الايجاري آية تمويل | |
| الاستثمارات مع التسريع في الإجراءات. | 58..... |
| الفرع الأول منح التمويل الكامل: تشجيع خلق المؤسسات الصغيرة و المتوسطة عن طريق التمويل | |
| الكامل مع التمكين من توسيع النشاط. | 59..... |
| أولاً: التمويل الكامل لإنشاء المؤسسات الصغيرة و المتوسطة: | 59..... |
| ثانياً: التمويل الكامل لتوسيع النشاط الاستثماري: | 61..... |
| الفرع الثاني المساهمة في نقل التكنولوجيا. | 63..... |
| أولاً: تعريف نقل التكنولوجيا. | 63..... |
| ثانياً: علاقة نقل التكنولوجيا بعقد الاعتماد الايجاري. | 64..... |
| المطلب الثاني المزايا الضريبية الممنوحة للمستأجر التمويلي: الاستفادة من الحياد المحاسبي مع حوافز | |
| ضريبية عديدة. | 65..... |
| الفرع الأول تحسين صورة الميزانية: | 65..... |
| أولاً: خصم القيمة الايجارية للأصول من الوعاء الضريبي: | 66..... |
| ثانياً: الحياد المحاسبي. | 66..... |
| الفرع لثاني التحفيزات الضريبية: إعفاءات ضريبية و جمر و كية | 67..... |
| أولاً: الإعفاءات الضريبية: | 67..... |
| ثانياً: الاعفاءات الجمركية. | 68..... |
| ملخص الفصل الثاني | 71..... |
| خاتمة | 72..... |
| الملاحق | 77..... |
| قائمة المراجع | 111..... |
| فهرس المحتويات | 121..... |
| الملخص | |

ملخص

يؤثر الطابع التمويلي لعقد الاعتماد لاجاري في مراكز أطرافه، على نحو يظهر فيه المؤجر التمويلي في مركز أقوى و ذلك راجع إلى صفته التي يشترط المشرع على ان تكون إما بنكا أو مؤسسة مالية او شركة اعتماد إيجاري، تكون ذات وظيفة تمويلية بحتة. أما المستأجر التمويلي فيستوجب ان يكون صاحب مهنة و محترف يملك كل المقومات اللازمة لتجسيد مشروعه باستثناء المال، مما يجعله يتحمل كل الالتزامات، فيفقد حقه في طلب فسخ العقد، ليظهر في مركز ضعيف مقارنة مع المؤجر التمويلي الذي يتوفر على حماية قصوى من المشرع، بالنظر إلى مركزه المتميز، و الذي يعتبر شريان الاقتصاد الذي يستوجب حمايته تفاديا لأي استنزاف للأموال يمكن أن ينجر عنها أضرارا و أزمات لا يمكن تداركها. لكن بمقابل ذلك دائما ما يتم إعادة التوازن لهذا العقد من خلال منح العديد من المزايا والإعفاءات الضريبية للمستأجر التمويلي تسهل عليه تجسيد مشروعه و تحقيق أرباحه.

Résumé

L'aspect financier du contrat de leasing a un impact considérable sur la position de ses parties, ce qui met le crédit bailleur dans la position la plus forte, et cela revient à son statut exigé par la loi (banque , établissement financier ou entreprise de leasing)et doté d'une unique fonction qui est typiquement financière. En ce qui concerne le crédit preneur qui est un professionnel qui possède tout les moyens techniques pour réaliser un projet sauf les moyens financer, ce qui l'oblige, en quelque sorte à prendre à sa charge toute les obligation et même perdre son droit de résilier le contrat, ce qui fait de lui un maillon faible dans la relation comparant au crédit bailleur qui est entouré d' une extrême protection par le législateur, car il est considéré comme étant l'artère de l'économie qui doit être protégé contre tout épuisement qui peut provoquer des crises irréversibles.

En contrepartie, le législateur essaye toujours de rééquilibrer le présent contrat en offrant plusieurs avantages et même des exonérations fiscales très importantes au crédit preneur afin de lui permettre de concrétiser son projet et réaliser ses propres bénéfices.