



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

جامعة بجاية
Tasdawit n Bgayet
Université de Béjaïa



شهر عمليات الاعتماد الإجاري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص القانون العام الاقتصادي

تحت إشراف الأستاذ

د. عسالي عبد الكريم

إعداد الطالبة

-بن عودية يسمينة

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ/ة: د. بن هلال نذير، أستاذ محاضر "أ"، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، رئيسا.

الأستاذ: د. عسالي عبد الكريم، أستاذ، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية، مشرفا.

الأستاذ/ة: د. رضوان سلوى، أستاذ محاضر "أ"، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، ممتحنا.

السنة الجامعية: 2026/2025

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

أتقدم بخالص عبارات الشكر والتقدير والامتنان إلى الأستاذ المشرف عسالي عبد الكريم، على ما قدّمه لي من توجيهات قيّمة، ونصائح سديدة، ومتابعة مستمرة كان لها الأثر البالغ في إنجاز هذه المذكرة.

لقد كان دعمه العلمي وحرصه الدائم على توجيهي خير عونٍ لي في تجاوز الصعوبات وإتمام هذا العمل على الوجه المطلوب، فله مني جزيل الشكر وعظيم الامتنان.

أسأل الله أن يجزيه عني خير الجزاء، وأن يبارك في علمه وعطاءه
كما أتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة الكرام، على تفضلهم بقبول مناقشة هذا العمل، وعلى ما سيبدونه من ملاحظات قيّمة وتوجيهات بناءة، التي من شأنها أن تثري هذا البحث وتزيده قيمة علمية.

والحمد لله أولاً وآخراً.



الاهداء

الحمد لله الذي وفقني لإتمام هذا العمل، وأعانني على تجاوز الصعاب حتى. بلغت هذه اللحظة التي انتظرتها طويلاً.

إلى نفسي أولاً...

إلى تلك التي آمنت بحلمها رغم كل التحديات، وصبرت واجتهدت حتى جعلت المستحيل ممكناً، أهدي هذا الإنجاز الذي هو ثمرة سنوات من التعب والمثابرة.

إلى أبي الغالي بوبكر،

من كان لي سنداً وعوناً، ومن علمني أن النجاح لا ينال إلا بالاجتهاد والإرادة، ومن أحاطني بدعمه وتشجيعه في كل خطوة. حفظك الله وأدامك فخراً لي.

إلى أمي الحبيبة زهرة،

نبع الحنان والعطاء، وصاحبة الدعوات التي رافقتني في كل مراحل حياتي، إلى من كان وجودها مصدر طمأنينة وقوة لي، أطال الله عمرك وأدامك نعمة لا تزول.

إلى أختي الكبيرة كهينة،

أمي الثانية ورفيقة دربي، إلى من وقفت إلى جانبي في أصعب اللحظات، وآمنت بقدراتي وشجعتني على المضي

قدماً. إلى من كانت دائماً السند الذي أستند إليه والقلب الذي أجد فيه الراحة والطمأنينة، وإلى من شاركتني أفراحي وأحزاني وكانت حاضرة في كل خطوة من خطوات حياتي. شكراً لك على حبك واهتمامك ودعمك اللامحدود، فوجودك كان نعمة عظيمة وقوة دفعني للاستمرار. لك مني كل المحبة والامتنان، فأنت جزء كبير من هذا النجاح، ومهما كتبت من كلمات فلن أوفيك حقك.

إلى أختي الصغيرة خديجة، فرح وسعادة في حياتي، وإلى صغير البيت وابن أختي العزيز يوبا، الذي يملأ أيامنا بهجة وبراءة.

إلى عائلتي الكريمة كافة، وإلى ابنة خالتي الغالية مريم،

شكراً لمساندتكم ومحبتكم الصادقة التي كانت خير معين لي.

إلى صديقة العمر ليتيسيا

، التي كانت خير رفيقة وسند طوال هذه المسيرة. شكراً لدعمك وصدق صداقتك، وللذكريات الجميلة التي ستبقى راسخة في القلب. لك مني كل المحبة والتقدير.

وإلى صديقاتي العزيزات:

أنابيس، سيليا، حنان، حنان، وياسمين، شكراً على صداقتكن الصادقة وذكرياتكن الجميلة التي ستبقى في القلب.

وإلى كل من دعمني بكلمة طيبة أو دعاء صادق، وإلى كل من كان له أثر جميل في مسيرتي، أهديكم هذا العمل المتواضع، راجية أن يكون ثمرة علم ونفع.

2026

قائمة المختصرات

أولا :باللغة العربية

ج ، ر ، ج ، ج : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

ص: الصفحة

ص، ص : من الصفحة إلى الصفحة.

د،س،ن : دون سنة النشر

ثانيا : باللغة الفرنسية

Cass . Com : Cassation Commerciale

Ch,C : Chambre civile

J,C,P : Juris Classeur Périodique

Op,Cit : Ouvrage cité .

مقدمة

يُعرف عقد الاعتماد الإيجاري بأنه عملية تمويلية واستثمارية معقدة ومركبة، تقوم بموجبها مؤسسة مالية أو بنك متخصص بشراء أصول إنتاجية وتجهيزات تقنية بناءً على مواصفات دقيقة يحددها المستعمل (المستأجر) (المستقبلي، لوضعها تحت تصرفه لفترة زمنية محددة مقابل أقساط دورية معلومة، مع منحه في نهاية المطاف حق "خيار الشراء" الذي يمثل الجوهر الفني والهدف الأسمى لهذا العقد.

باعتباره تصرفاً قانونياً متميزاً، فإن انعقاده ونفاذه لا يتحققان إلا بتوافر جملة من الشروط الموضوعية الجوهرية المتمثلة في تراضي الأطراف الخالي من العيوب، وأهلية التعاقد، والمحل المتخصص للاستعمال المهي أو الصناعي، والسبب القائم على نية الاستثمار، والمدة المرتبطة بالهلاك، بالإضافة إلى شروط شكلية صارمة تخرجه من دائرة الرضائية البسيطة إلى دائرة التوثيق والإثبات؛ وتتمثل هذه الأخيرة في ركنين أساسيين هما: الكتابة الإلزامية، ونظام الشهر الذي يعتبر حجر الزاوية والركيزة الأساسية في هذه الدراسة. فإجراء الشهر ليس مجرد إجراء إداري بدل هو الآلية القانونية والتقنية الهادفة إلى محاربة الوضع الظاهري وإعلام الغير بالحقيقة القانونية للأصول، خاصة في ظل التحولات الاقتصادية المعاصرة التي أحدثت ثورة في المفاهيم القانونية التقليدية، حيث لم يعد الهدف الأسمى للمؤسسات الاقتصادية هو تملك وسائل الإنتاج، بل أصبح التركيز ينصب على استغلالها والانتفاع بها لتحقيق الأرباح دون تجميد رؤوس الأموال .

ومن رحم هذه الفلسفة الاستثمارية، برز هذا العقد ليحدث تنازعاً بين الملكية المستترة للمؤجر والحيازة الظاهرة للمستأجر، وهنا غدا نظام الشهر بشقّي تجلياته هو الأداة القانونية الكفيلة برأب هذا الصدع وتحقيق الأمن القانوني والمستندي، لإخراج العقد من دائرة السرية النسبية بين طرفيه إلى علانية مطلقة تحمي الغير حسني النية كدائني المستأجر التمويلي الذين قد يعتقدون واهمين أن تلك الأصول تدخل ضمن الذمة المالية لمدينهم ويجوز الحجز عليها. وينقسم نظام الشهر بالضرورة إلى نوعين ومساكين متكاملين متوازيين هما: الشهر القانوني والشهر المحاسبي. فالشهر القانوني؛ فهو المستهدف حماية حق الملكية الدائم للمؤجر ونفاذ التصرف في مواجهة الكافة وخاصة الدائنين لمنع حجوزاتهم على مال المؤجر في إطار الأمر رقم 96-09¹، وتتصل بفاعلية هذا الشق القانوني دون غيره مسألة غاية في الأهمية والخطورة تشكل امتداداً عملياً وتاريخياً

¹ أمر رقم 96_09 مؤرخ في 10 جانفي 1996، يتعلق بالإعتماد الإيجاري، ج، ر، عدد 3، لسنة 1996.

للعلانية، ألا وهي "مصير عقود الاعتماد الإيجاري التي أبرمت بين سنتي 1996 و 2006". فبالرجوع للأمر رقم 96-09 وبالأخص المادة السادسة منه نلاحظ أن جميع عمليات الاعتماد الإيجاري خضعت تاريخياً لعملية الشهر، غير أن المشرع لم ينظم كيفية هذا الشهر القانوني آنذاك، وظلت الوضعية غامضة ولم تتضح المعالم الإجرائية إلا غاية سنة 2006 بصدر المرسوم التنفيذي رقم 06-90² والرسوم التنفيذية رقم 06-91³ المتعلقين بتحديد كيفية شهر عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة وغير المنقولة.

وبالرجوع إلى هذه الفترة التي ناهزت عشر سنوات نلاحظ على الجانب العملي أن أوائل شركات الاعتماد الإيجاري كشركة "سالم" و"الشركة العربية للإيجار المالي" لم تقم بشهر أي عقد قانوني لوجود فراغ إجرائي، وكان يلجأ بدلاً من ذلك إلى طرق إشهار بديلة كالإعلانات القانونية بواسطة الصحافة المكتوبة (مثل جريدة الوطن سنة 2000 عند إشهار عقد طائرة نقل الأشخاص بموجب اعتماد إيجاري لمدة 36 شهراً)، ليعقب ذلك صدور المرسوم التنفيذي رقم 06-90 والرسوم التنفيذية رقم 06-91 الذي حدد مهلة ثلاثة أشهر لتنفيذ القيد وأقر نصاً صريحاً يمنحه أثراً رجعياً يطبق بموجبه على جميع العقود السارية قبل صدوره لتخضع كلياً للشهر القانوني، وهو ما أفرز عقبات عملية تمثلت في إلقاء أعباء ومصاريف الشهر الباهظة على عاتق المستفيد والمستأجر، مسببة تدمراً لرفضهم دفع هذه التكاليف غير المتوقعة وتسبب شركات الاعتماد الإيجاري في خسائر مادية لعدم قدرتها على تحمل تلك الأعباء المالية نتاج تماطل أطراف العقد في النشر.

إن دراسة شهر عمليات الاعتماد الإيجاري تقتضي حتماً عدم الوقوف عند العتبة القانونية الصرفة، بل تفرض الانطلاق نحو المسار الموازي المتمثل في "الشهر المحاسبي"؛ وهو الذي يستهدف تحقيق مبادئ الإفصاح والشفافية المالية وإظهار المركز المالي الحقيقي للمؤسسة عبر تقييد الالتزامات والأصول في الميزانية العامة وملحقاتها وفقاً لمتطلبات النظام المحاسبي، لتتكامل بذلك الرؤية القانونية والمالية في ضبط هذه العمليات الاستثمارية.

² مرسوم تنفيذي رقم 90_06 ، مؤرخ في 20 فيفري 2006 ، يحدد كفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة ، ج،ر، عدد 10 ، صادر بتاريخ 26 فيفري 2006.

³ مرسوم تنفيذي رقم 91_06 ، مؤرخ في 20 فيفري 2006 ، يحدد كفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة ، ج،ر، عدد 10 ، صادر بتاريخ 26 فيفري 2006.

الإشكالية

تظهر إشكالية هذا الموضوع في التساؤل التالي:

"ما مدى فعالية نظام الشهر، بشقيه القانوني والمحاسبي، في تنظيم عمليات الاعتماد الإيجاري وضمان استقرار المراكز القانونية؟

المنهج المتبع

وللإجابة على الإشكالية السابقة اعتمدنا المنهج التحليلي الوصفي .

هيكل الدراسة

سنتطرق الى هذا الموضوع في خطة ثنائية حيث ينقسم الى فصلين:

الفصل الأول: يتعلق بالشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري، وقسم هذا الفصل بدوره الى مبحثين، المبحث الأول تطرقت فيه الى ماهية الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري، أما المبحث الثاني تناولت فيه أحكام الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري.

الفصل الثاني: خصصته للشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري، وقسمته لمبحثين، فالمبحث الأول خصصته لدراسة ماهية هذا الشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري، أما المبحث الثاني تطرقت فيه الى أحكام الشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري.

الفصل الأول

الشهر القانوني لعمليات الإعتماد الايجاري

يعتبر الشهر القانوني من أبرز الأليات التي يعتمدها المشرع لضمان شفافية المعاملات القانونية وإعلام الغير بها، إذ يقوم على إخضاع هذه التصرفات لإجراءات الإشهار من خلال تسجيلها في سجلات رسمية مخصصة لهذا الغرض، بما يسمح لكل ذي مصلحة الإطلاع على مضمونها، ويجسد هذا النظام مبدأ شفافية المعاملات، ويسهم في الحفاظ على استقرار الوضع القانوني لجميع الأطراف، ويمنع أي تضليل محتمل بشأن الحقوق المرتبطة بالأموال.

و نظرا لأهمية الشهر القانوني والتي تظهر بوضوح في العقود القانونية والتي من بينها عقود الاعتماد الإيجاري حيث يكون الأصل محل العقد في حياة المستفيد وإستعماله، في حين تبقى ملكيته للمؤجر التمويلي، وهذا ما يؤدي إلى خلق مظهر خارجي قد يوهم الغير بحقيقة المركز القانوني لهذا الأصل، ومن هنا يبرز دور الشهر القانوني كوسيلة لكشف هذا المظهر وإظهار الحقيقة القانونية، من خلال تمكين الغير من العلم بوجود العقد وبالحقوق المترتبة عليه.

وقد حرص المشرع الجزائري على تنظيم هذا الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري بموجب الأمر رقم 96_09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري⁴، حيث نص على إخضاع هذه العمليات لإجراءات الشهر، مع إحالة كلياته إلى التنظيم، الذي تولى تحديد الإطار العام لإشهار هذه العقود بحسب طبيعتها.

وفي هذا السياق، يتم شهر عقود الاعتماد الإيجاري ضمن منظومة من السجلات الرسمية التي تختلف باختلاف طبيعة الأصل، سواء تعلق الأمر بالأصول المنقولة أو بالأصول الغير منقولة، وهو ما يعكس خصوصية هذا النظام ورتباطه بطبيعة محل العقد.

ولا يقتصر تنظيم الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري على التشريع الجزائري فحسب بل أقرته أيضا تشريعات مقارنة، على غرار التشريع الفرنسي الذي أولى أهمية خاصة لشهر عمليات الاعتماد الإيجاري من خلال تنظيم دقيق بشأن إجراءات والشهر والقيود، وكذا المشرع المصري الذي تأثر بالتجربة الفرنسية، فاعتمد نظاما خاص لقيود هذه العقود، مع تحديده بوضوح للبيانات الواجب تضمينها، بهدف تحقيق نفس الغاية المتمثلة في حماية الغير وتعزيز الثقة في المعاملات.

⁴ أمر رقم 96-09، يتعلق بالاعتماد الإيجاري، المرجع السابق

وبناء على ما سبق سنقوم في هذا الفصل بدراسة الشهر القانوني لعمليات الإعتماد الإجاري، وذلك من خلال تقسيم إلى ماهية هذا الشهر القانوني لعمليات الإعتماد الإجاري (مبحث أول)، وسنتطرق لأحكام الشهر القانوني لعمليات الإعتماد الإجاري (مبحث ثاني).

المبحث الأول

ماهية الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري

تعتبر دراسة ماهية الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري مدخلا أساسيا لفهم الطبيعة القانونية لهذا العقد و تكييفه ، إذ لا يعد الشهر إجراء شكلي ، بل ضرورة حتمية تملأها الطبيعة الخاصة لهذا التصرف القانوني ، تكمن هذه الضرورة في حل الاشكالية الظاهرية التي تلازم عقد الاعتماد الإيجاري ، حيث يجمع العقد بين صفتين متناقضتين في مظهر خارجي واحد ، حيابة مادية فعلية للمستفيد (المستأجر) وملكية قانونية مستترة للمؤجر التمويلي .

هذا الإنفطار بين الملكية و الحيابة يولد وضعاً قانونياً مقلقا تجاه الغير ، ومن هنا يتدخل النظام القانوني للشهر ليعيد التوازن ، و بناء على ذلك تقتضي دراسة ماهية الشهر القانوني الإحاطة بجوانب متعددة تبدأ من الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري (مطلب أول)، وصولاً الى الشهر القانوني في التشريعات المقارنة (مطلب ثاني).

المطلب الأول

الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري

يعرف الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري في ظل التشريع الجزائري ، بأنه ذلك النظام الإلزامي والإجراء الشكلي الذي أقره المشرع ، بموجب المادة 06 من الأمر رقم 96 / 09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري "تخضع عمليات الاعتماد الإيجاري الى الإشهار ،تحدد كيفياته عن طريق تنظيم"⁵ و الذي أوجبه على عاتق المؤجر التمويلي أي أن يقوم بإعلان و نشر العقد لإخراجه من السرية إلى العلنية .

و تتمثل هذه العملية القانونية في إيداع و تقييد بيانات عقد الاعتماد الإيجاري و ما يطرأ عليه من تعديلات ، في سجلات رسمية علنية ، اي سجل خاص لدى المركز الوطني للسجل التجاري⁶ بالنسبة للأصول المنقولة ، وذلك وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 90/06 الذي يحدد كيفيات القيد بالنسبة

⁵ المادة 6 من الأمر 96-09 ، يتعلق بالاعتماد الإيجاري ، المرجع السابق.

⁶ جبارني الهاشمي ، بوعرورة بلال ، الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، تخصص قانون أعمال ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة برج بوعريج ، 2023 ، ص 42.

لهذه الأصول⁷، ووفقا أيضا للمرسوم التنفيذي رقم 91/06 الذي يحدد كفيات القيد بالنسبة للأصول الغير المنقولة⁸ (العقارية)، وذلك بالقيد لدي المحافظة العقارية ، ويهدف هذا الإجراء إلى حماية حق الملكية للمؤجر التمويلي .

إن الوقوف على عتبة المفهوم لا يكفي، فلا بد من الغوص في تفاصيله لإستكمال صورة نظام الشهر القانوني، وهو ما سنعالجه من خلال الفرعين، حيث سنفرد لدراسة خصائص هذا الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإجاري (الفرع الأول)، ولتحديد قيمته القانونية لهذا الشهر القانوني (الفرع الثاني).

الفرع الأول

خصائص الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإجاري

إن نظام الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإجاري لم يوجد عبثا ، بل لتلبية الإحتياجات العملية والقانونية الملحة الناجمة عن تعقيد هذا العقد ، ولضمان قيام هذا النظام بوظيفته المتمثلة في تكريس مبدأ الشفافية ، فقد أوجب المشرع مجموعة من الخصائص التي تجعله أداة فعالة ، ومن خلال دراستنا النصوص القانونية والتجربة العملية ، يمكننا إستخلاص هذه الخصائص التي تشكل الهوية القانونية لهذا الشهر القانوني وهذا ماسندرسه في هذا الفرع ، و المتمثلة في خاصية الإلزامية للشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإجاري (أولا)، ثم خاصية العلانية للشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإجاري (ثانيا) ، بعدها خاصية الشكلية للشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإجاري (ثالثا)، وأخيرا خاصية الوقاية للشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإجاري (رابعا).

⁷ مرسوم تنفيذي رقم 90-06 ، مرجع سابق.

⁸ مرسوم تنفيذي رقم 91-06 ، مرجع سابق.

أولاً: خاصية إلزامية

إن الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإجاري ليس إجراء اختياريًا لأطراف (المؤجر التمويلي و المستأجر التمويلي)، بل هو التزام قانوني مفروض من قبل المشرع بموجب قواعد إلزامية، ولا يجوز الإتفاق على مخالفتها، وذلك تكريساً لما نصت عليه المادة 6 من الأمر رقم 96/09⁹، التي ألزمت صراحة بخضوع عمليات الاعتماد الإجاري لإجراءات الشهر القانوني، وهذا الإلتزام يقع على عاتق المؤجر التمويلي باعتباره هو صاحب ملكية الأصل.

ثانياً : خاصية العلانية

تعتبر هذه الخاصية هي جوهر نظام الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإجاري، وهو الهدف الأساسي للمشرع في هذا الصدد، فلا يمكن تصور شهر دون أن تكون بياناته متاحة للغير لإطلاع عليها، وي أي وقت وبطرق قانونية محددة بمعنى أن لا تتحقق هذه العلانية إلا بإجراءات رسمية حددها المشرع، فيتم قيد بيانات عقد الاعتماد الإجاري في سجلات رسمية سواء كانت الأصول منقولة أو كانت الأصول غير منقولة.

فإن هذه الخاصية لها وظيفة جوهرية حقيقية فهي تهدف إلى إخراج هذا العقد، من نطاق الخصوصية التي تقتصر على الأطراف (المؤجر التمويلي و المستأجر التمويلي) إلى دائرة العلانية أي للغير.

ثالثاً: خاصية الشكلية

بمعنى أن الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإجاري لا يتحقق بمجرد النشر العادي أو الإعلان الشفهي أي لا يتم بطريقة عشوائية بل يخضع لإجراءات وأشكال حددها القانون وذلك وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 90/06 الذي يحدد كفايات إشهار عمليات الاعتماد الإجاري للأصول المنقولة و المرسوم التنفيذي رقم 91/06 الذي يحدد كفايات أشهر عمليات الاعتماد الإجاري للأصول غير المنقولة أي هناك إجراءات وشروط يجب الإلتزام بها أثناء القيد كمكان التسجيل

⁹ المادة 6 من أمر رقم 96-09، تتعلق بالاعتماد الإجاري، المرجع السابق.

والشروط التي تتوفر في طلب القيد (الاسم ، مدة ، تعيين المنقول المؤجر ، المبلغ الإجمالي للإيجار ات).

رابعاً : خاصية الوقائية

تتمثل هذه الخاصية في قدرة الشهر القانوني على كسر الوضع الظاهر حيث يقي الغير من الوقوع في فخ ، عبر اعلامهم صراحة بأن الحيابة للمستأجر سواء المنقولات أو الغير المنقولات لا تعني الملكية مما يحيي الدائنين من بناء قراراتهم المالية على ضمانات زائفة و من جانب يوفر حماية وقائية استباقية للمؤجر التمويلي اذ يعمل كحصن قانوني يخرج الأصول من خطر الحجز ويخرجها من وعاء الضمان العام للمستأجر التمويلي .

الفرع الثاني

القيمة القانونية للشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري

للشهر القانوني أهمية إقتصادية كبيرة في عقد الاعتماد الإيجاري ، إذ يعد الركيزة الأساسية التي يستقيم عليها نظام هذا العقد ، وتظهر ضرورته في كون أهميته لا تنحصر في نطاق القوة الملزمة للعقد بين طرفيه فحسب بل تتعداها لحماية الغير ، و تبرز أهميته بوضوح سواء تعلق الأمر بالأصول المنقولة أو غير المنقولة ، فالمستأجر يظهر أمام الكافة بمظهر المالك الحقيقي نتيجة سيطرته المادية على العين ، وهو ما يعرف مخاطر اليسر الظاهر الذي يضلل الغير بناء على قرينة الحيابة في المنقول سند للملكية.¹⁰

ومن هنا تبرز الأهمية القصوى للشهر القانوني في كونه الأداة القانونية التي ترفع حالة الغلط وتكشف للغير أن حيابة المستأجر لأصل في كونه الأداة التي ترفع حالة الغلط وتكشف الحقيقة القانونية للغير ، موضحة أن حيابة المستأجر للأصل هي حيابة عارضة قائمة على أساس الإيجار لا الملكية ، وبذلك يتحول الإشهار من مجرد إجراء إداري الي ضمانة جوهرية لاستقرار المعاملات.

¹⁰ أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلي، (أحكامه الخاصة مقارنة بعقد الإيجار)، دار الكتب القانونية ، القاهرة 1999، ص175.

وتتضاعف هذه الأهمية في عمليات الاعتماد الإيجاري حيث يهدف الشهر لإعلام كافة بأن سند الحيازة قد تغير من ملكية أصلية إلى إيجار لاحق رغم بقاء الأصل تحت يد المستأجر، مما يحمي المالك القانوني (المؤجر التمويلي) من خطر ضياع أصله تحت ستار الوضع الظاهر، ويمنع نشوء "ضمان وهمي" يعتمد فيه الغير على أصول لا تدخل حقيقة في الذمة المالية للمستأجر التمويلي¹¹.

وتتضح هذه الأهمية عملياً من خلال جملة من الآثار القانونية الحاسمة سواء كانت أصول منقولة أو غير منقولة التي حددها المشرع، حيث يعتبر القيد في السجلات المختصة (المركز الوطني للسجل التجاري للمنقولات أو المحافظة العقارية للعقارات) حجة مطلقة في مواجهة كافة، وبموجب هذه الحجة، لا يجوز للمستأجر أو غيره الاحتجاج بأية حقوق تتعارض مع البيانات المشهرة¹²، كما لا يمكن للمشتري أو الدائن المرتهن الاحتجاج بحقوقه في مواجهة المؤجر التمويلي إذا تم التصرف.

كما يمنح الشهر الجمهور حق الإطلاع المباشر على البيانات مما يوفر شفافية ائتمانية تضع المتعاملين على بينة من ملكية شركة الاعتماد الإيجاري للأصل قبل الإقدام على أي تعامل مالي مع المستأجر، أما من الناحية الإجرائية والوقائية فتظهر قوة الآثار القانونية عند حدوث اضطرابات في المركز المالي للمستأجر، لاسيما في حالات الإفلاس أو التسوية القضائية فبوجب الشهر القانوني يتم تحصين الأصل من الدخول في وعاء الضمان العام لدائني المستأجر، ولا يعد جزءاً من موجودات التفليسة، مما يمنح الشركة المؤجرة (المؤجر التمويلي) حقا خالصاً في استرداد أصلها من يد المصفي أو وكيل التفليسة¹³ دون مزاحمة من بقية الدائنين.

وأخيراً يمتد الأثر القانوني لضمان استقرار العقد من خلال تقييد شطب القيد أو تعديله، فلا يجوز ذلك إلا بناء على اتفاق الطرفين، أو بموجب حكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي به، أو

¹¹ BEY, Note sous C, A Montpellier 20 novembre 1973 J, C, P 1974, n°17640, P97.

¹² نوال قحموس يامي، عقد الاعتماد الإيجاري في ظل القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012، 2013، ص 165.

¹³ الخصاونه صخر أحمد، "عقد التأجير التمويلي"، (دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي)، دار وائل للنشر، عمان، 2005، ص 89.

بانقضاء الإيجار تنفيذا للوعد بالبيع¹⁴، مما يوفر حماية مزدوجة تضمن حقوق المالك القانوني من جهة ، واستقرار المراكز القانونية تجاه الغير من جهة أخرى .

المطلب الثاني

الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإجاري في التشريعات المقارنة

يعتبر شهر عمليات الاعتماد الإجاري في كلا من القانون الفرنسي والقانون المصري خطوة أساسية لتحويل العقد من حالة سرية خاصة الى العلانية و أنه إجراء ضروري لحماية حقوق الأطراف وجعله كلاًهما الزامياً و حدد كل منهما بدقة الإجراءات والشروط التي يجب اتباعها لاتمام عملية الشهر القانوني كما رتباً جزاءات الاخلال به وهذا ما سنتطرق إليه بالتفصيل في هذا المطلب ، حيث تناولنا الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإجاري في التشريع الفرنسي (الفرع الأول) بينما درسنا الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإجاري في التشريع المصري (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإجاري في التشريع الفرنسي

أخضع المشرع الفرنسي عمليات الاعتماد الإجاري للإشهار بموجب المادة (3/1) من القانون 455-66¹⁵ ، وذلك إدراكاً منه للدور المهم الذي تلعبه هذه العقود في تمويل المشاريع الإقتصادية كما اعترف المشرع بأهمية تشجيع هذا النوع من العقود نظراً لما توفره من ضمانات و حماية لشركات التأجير التمويلي ، وبناءً على ذلك صدرت الضوابط المنظمة لإجراءات هذا الإشهار في المواد 313-4¹⁶ R وما بعدها من تقنين الصرف و المالية (المواد من 2 إلى 9 من مرسوم سنة 1972) ، الذي ينظم إشهار عمليات الاعتماد الإجاري الواقعة على الأموال المنقولة و الغير المنقولة ، بمعنى أن المشرع ألزم شركات التأجير التمويلي (المؤجر التمويلي) بإشهار جميع عمليات الاعتماد الإجاري سواء تعلقت بمنقولات أو غير المنقولات وأنه فرق بينها من حيث الإجراءات ، فالأصول المنقولة

¹⁴ المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 90/06 ، مرجع سابق و المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91/06 ، مرجع سابق.

¹⁵ المادة 1 من القانون الفرنسي رقم 455-66 الصادر في يوليو 1966.

¹⁶ Article R313-4 : « Pour les opérations de crédit – bail en matière mobilière ,l'entreprise de crédit – bail demande la publication , au registre ouvert à cet effet au greffe du tribunal de commerce ou du tribunal de grande instance statuant commercialement , des renseignements prévus à l'article R,313-3. »

تسجل في سجل خاص على مستوى قلم المحكمة التجارية أو المحكمة لإبتدائية التي تختص بالفصل في المنازعات التجارية¹⁷، والتي تقع في دائرة اختصاصها الموطن الرئيسي للمستأجر وإذا كان المستأجر المستفيد من عملية الاعتماد الإيجاري مقيدا في السجل التجاري، فإنه يتعين على المؤجر التمويلي طلب شهر العقد في السجل الخاص لدي كتابة ضبط المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مقر المشروع¹⁸ أما إذا كان المستأجر المستفيد غير مقيد في السجل التجاري فيجب شهر العقد في قلم المحكمة التي تقع في دائرتها المكان الذي تستعمل فيه الأموال موضوع العقد وهذا ما نجده في المادة R 313-5 أي هو الذي حدد الوجهة المحلية .

ويجب أن يتضمن القواعد المتعلقة بإنهائه و الآثار المترتبة عن فسخه وأن يتضمن أيضا جميع البيانات المتعلقة بالأشخاص والأموال محل العقد كما نص عليها القانون 66/455 . بحيث يتم التعريف الكامل بجميع أطراف العقد وليس فقط ببيان مهنتهم .

أما إذا كان محل العقد غير منقولاً أي عقار فقد تضمنت المادتين 10 و 11 من لائحة 4 يوليو 1972 قواعد شهره¹⁹، فيشترط تسجيل العقد لدى مكاتب الشهر العقاري وذلك حسب المادة 10 من المرسوم الفرنسي رقم 665 وذلك بنفس الكيفية أو الشكل الذي يتم به الرهن الرسمي على العقارات وفقا للمادتين 27 و 37 من قانون الشهر العقاري الصادر في 4 يناير 1955 .

وتنص المادة 313-6 على وجوب التأشير على الهامش بكل التعديلات التي تطرأ أثناء التنفيذ²⁰، وكان هذا الشهر يرتب آثاره القانونية دون تحديد مدة الزمنية الى أن يتم تعديله باتفاق ثنائي بين المؤجر والمستأجر أو بناء على حكم قضائي ، وفي 1 مارس 1984 صدر قانون 184 الذي أجاز انقضاء القيود المتعلقة بالعقد الاعتماد الإيجاري الوارد على المنقول بعد مرور 5 سنوات مالم

¹⁷ على سيد قاسم ، "الجوانب القانونية للإيجار التمويلي"، دار النهضة العربية ، القاهرة ، د س ن ، ص 112 : هاني محمد دويدار ، "لنظام القانوني للتأجير التمويلي"، (دراسة نقدية في القانون الفرنسي)، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الإسكندرية ، 1994، ص 187.

¹⁸ Article R313-5/1 ; « Lorsque le client de l'entreprise de crédit-bail est immatriculé au registre du commerce et des sociétés , la publication s'effectue auprès du greffe du tribunal dans le ressort dans le tribunal dans le ressort duquel ce client est immatriculé à titre principal. »

¹⁹ هاني محمد دويدار ، النظام القانوني للتأجير التمويلي ، مكتبة الاشعاع الفنية ، الاسكندرية ، الطبعة الثانية ، 1998، ص 193.

²⁰ Article R313-6/ 1 ; « Toute modification affectant les renseignements mentionnés à l'article R313-3 est publiée en marge de l'inscription existante au registre mentionne a l'article R313-4 ».

يتم تجديده²¹، وهذا ما تتبناه المادة 11-313R من التقنين الصرف و المالية²² وفي حالة عدم التجديد فإن المؤجر التمويلي يفقد حقه في الإحتجاج بملكية في مواجهة الغير والغير هنا نقصد به إما دائنو المشروع المستفيد "المستأجر" و مؤجر العقار الذي يمارس فيه المشروع المستفيد نشاطه و الخلف الخاص .

فالشهر يعد بمثابة إعلام بأن الأصل مللك للمؤجرو بذلك لا يكون ملزما بإثبات ملكيته إذا تم شهره و أن عدم الشهر لا يؤدي الي البطلان بل يؤدي إلى عدم الإحتجاج به وهذا مانصت عليه المادة 8 من المرسوم رقم 72/665 الذي صدر في 4 يوليو 1972 لأن الشهر ليس ركنا في العقد .

الفرع الثاني

الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري في التشريع المصري

تأثر المشرع المصري بتجربة المشرع الفرنسي في مايتعلق بشهر عمليات الاعتماد الإيجاري فنص على ضرورة شهر عقد الاعتماد الإيجاري بهدف حماية الغير وبيان حقيقة حيازة المستأجر وحدد كيفية إجرائها في نص المادة 3 من القانون المصري رقم 95 لسنة 1995 حيث أوجب على الجهة الإدارية المختصة أن تمسك سجلين منفصلين أحدهما لقيد المؤجرين و الآخر لقيد عقود الاعتماد الإيجاري سواء كانت مبرمة أو منفذة في مصر أو كان أحد أطرافها مقيما فيها ، كما ألزمت قيد جميع التعديلات التي تطرأ عليها²³ .

كما حدد المشرع في نفس المادة البيانات الواجب تضمينها في السجل كبيان خاص عن النشاط ، مدة العقد ، تحديد المال المؤجر إذا كان منقولا أو عقارا و تحديد هوية الأطراف بوضوح كما يجب أن يلتزم العقد بالنموذج الموحد الذي أعدته مصلحة الشركة والذي يغطي كافة التفاصيل الجوهرية من بينها حقوق و التزامات المستأجرو المؤجر التمويلي و حالات الفسخ و الجهة المختصة بالفصل في النزاعات سواء كانت المحاكم أو اللجوء الى التحكيم ، أما فيما يتعلق بالقواعد و الشروط المتعلقة بقيد عقود الاعتماد الإيجاري فقد بينتها اللائحة التنفيذية للقانون رقم

²¹ نجوى إبراهيم البدالي ، "عقد الإيجار التمويلي " ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الاسكندرية، 2005، ص 287.

²² Article R313-11 (Modifié par Ordonnance n°2005 -429 du 6 mai 2005 -art 46 JORF 7 mai 2005) « Pour les opérations de crédit-bail en matière mobilière , les inscriptions prises en vertu de l'article L .313 -10 se prescrivent par cinq ans , sauf renouvellement »

²³ نجوى إبراهيم البدالي ، المرجع نفسه ، ص 274.

95 لسنة 1995 الصادر بالقرار رقم 846 بتاريخ 21 ديسمبر 1995 حيث نص على انشاء سجل خاص يسمى سجل العقود فتقيد فيه العقود المبرمة أو المنفذة أو أحد أطرافها في مصر²⁴ كما يجب أن يرفق سجل العقود هذه المستندات : اسم طالب القيد والاسم التجاري و السمية التجارية ان وجدة .والبيانات الدالة على شخصية كل طرف من أطراف العقد وعلى الأخص صفته واسمه ولقبه وسنه وجنسيته و محل اقامته واذا كان أحد الأطراف شخصا اعتباريا يبين شكله القانوني وسند انشائه واسم ممثله ونوع النشاط الذي يقوم به ، مع بيان عن المال المؤجر (اذا كان عقار يبين موقعه ومساحته و حدوده و اسم الناحية و الحوض و رقم القطعة في الاراضي الزراعية ونظام التأمين المال المؤجر ان وجد، وتاريخ بدء سريان العقد ومدته ، كما يرفقد الطلب المستندات من خلال نص المادة 9 ب:

- صورة عقد التأجير التمويلي وفقا للنماذج التي تعدها مصلحة الشركات
- المستندات التي تحدد المال المؤجر
- صورة البطاقة الضريبية

كما يفهم أيضا من خلال نص المادة 17²⁵ أن المؤجر التمويلي هو المسؤول قانونا بإجراء التأشير بالتنازل باعتباره صاحب مصلحة وذلك أمام مصلحة الشركات كما يجوز للطرفين الاتفاق على نقل المسؤولية على عاتق المستأجر التمويلي .

وتأكد المادة 6 من القانون رقم 95 لسنة 1995 أن شهر عقد الاعتماد الإيجاري يمنح المؤجر حجية مطلقة في مواجهة الجميع و بمجرد اتمام الشهر فلا يجوز للمستأجر أو أي طرف ثالث الادعاء بأي حقوق تتعارض مع البيانات المدونة في العقد ، وهذا يضمن للمؤجر حماية قانونية كاملة و يسمح له بالتمسك بحقوقه في مواجهة الغير استنادا الي المعلومات الرسمية المسجلة .

²⁴ نجوى ابراهيم البدالي، المرجع سابق ، ص 277.

²⁵ المادة 17 من القانون المصري رقم 95 - 95 المؤرخ في 2 يوليو 1995 ، المتعلق بالإيجار التمويلي ، ج ر عدد 22 مكرر.

فإن القيد يثبت أن المال لا يزال مملوكا للمؤجر التمويلي و بالتالي فيحق لدائني المؤجر التنفيذ على هذا المال حتى ولو كان في يد المستأجر لأنه يدخل ضمن الضمان العام لديونهم أي في حالة إفلاس المستأجر فيضمن المؤجر استرداد أصوله بصفته مالكا لها ويحرم دائني المستأجر من توقيع الحجز على هذه الأصول لثبوت عدم ملكية مدينهم لها بصفة رسمية .

يستكمل هذه الحماية بقاعدة قانونية مهمة تنص على أن الأصول محل العقد ، سواء كانت منقولا أو عقارا ، تبقى كما هي أي تحتفظ بطبيعتها حتى ولو ثبتته المستأجر ، والهدف من الشهر لعمليات الاعتماد الإيجاري حسب المشرع المصري هو إعلام الغير بوجود العقد و الاحتجاج به أمام الغير فعند الشهر لا يؤدي لبطالان العقد وإنما العقد يبقى صحيحا و يبقى أثاره منتجا بين الأطراف و حماية الغير حسن النية الذي لا يعلم بوجود العقد أما إذا أثبت أن الغير على علم فإنه يعتبر ذو نية سيئة ، و يسري العقد في مواجهته مع التأكيد على أن الأصل دائما هو حسن النية الى أن يثبت العكس ، الا ان تنص المادة 35 من اللائحة التنفيذية رقم 95 لسنة 1995 على الحالات التي يلغي فيها القيد والمتمثلة في :

- بناء على طلب من المستأجر التمويلي أو بناء على طلب من المؤجر التمويلي
- أو في حالة صدور حكم نهائي بالإلغاء
- انقضاء مدة العقد دون تجديد

أما فيما يتعلق بمدة إسقاط العقد فالمشرع المصري لم يحددها فيظل العقد صالحا طوال مدة العقد، ما لم يتم ترقينه وفقا لأسباب التي نص عليها القانون²⁶

²⁶ أكثر تفصيل أنظر: عبد الرحمان السيد قرمان ، عقد التأجير التمويلي ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1995، ص 84 وما بعدها .

المبحث الثاني

أحكام الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري

لشهر عمليات الاعتماد الإيجاري رسم المشرع الجزائري مسارا إجرائيا دقيقا يتوجب إتباعه سواءا تعلق الأمر بالأصول المنقولة أو العقارية ، وذلك وفق ما حدده المرسومان التنفيذي رقم 90/06 و 91/06 ، ونظرا لأهمية التي يكتسبها هذا الإجراء الذي سندرسه في (المطلب الأول) ، فقد رتب أثارا عن عدم استفاء هذا الشهر وهو ما سنفصله في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

إجراءات الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري

لقد أوجب المشرع الجزائري شكليات يجب احترامها لإشهار عمليات الاعتماد الإيجاري التي تكون محلها أصولا منقولة كانت أو أصول غير منقولة فلكل أصل إجراء خاص و مرسوم تنفيذي يبين كفاءيته وهو ما سنفصله من خلال تقسيم هذا المطلب الى فرعين ، إجراءات الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة (الفرع الأول) ولإجراءات الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

إجراءات الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة

تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 90/06 على الجهة المختصة لضمان شهر عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة و المحلات التجارية و المؤسسات الحرفية حيث تسند هذه المهمة الى المركز الوطني للسجل التجاري ، الذي يقوم بإعداد سجل عمومي حيث يقيد فيه جميع عمليات الاعتماد الإيجاري المتعلقة بالأصول المنقولة²⁷ ، ويكون هذا السجل متاحا للعموم للإطلاع عليه ويخضع لإشراف الملحقات المحلية التابعة للمركز²⁸.

²⁷ بعناش ليلي ، عقد الاعتماد الإيجاري ، مجلة العلوم الإنسانية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، الجزائر ، مجلد 21 ،

عدد 33 ، 2010 ، ص 224.

²⁸ نوال قحموس يامي ، المرجع السابق ، ص 160.

كما نصت المادة 3 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 90/06 على أن يقع التزام القيد على عاتق المؤجر التمويلي لأنه هو صاحب مصلحة باعلام الغير بملكية الأصول فيقوم بتسجيل كل عقد اعتماد ايجاري بتعلق بالأصول المنقولة على مستوى المركز الوطني للسجل التجاري ،و أن يقوم بالقيد في أجل ثلاثون يوم ابتداء من تاريخ امضاء هذا العقد ²⁹ وهذا ما الزمته نفس المادة فقرة

2

ويجب أيضا تقديم طلب تسجيل عقد الاعتماد الإيجاري وفق نماذج محددة واردة في ملحقين مرفقين بالمرسوم التنفيذي حسب المادة 304 ، حيث أن الملحق الأول يخص الأصول المنقولة و الملحق الثاني بالمحلات التجارية و المؤسسات الحرفية فتتضمن هذه النماذج بيانات تتعلق بالأطراف أي المؤجر والمستأجر و بيانات تتعلق بالأموال محل العقد ،فيتعن على المؤجر التمويلي أن يرفق معه الوثائق التالية :

- اسم ولقب المؤجر التمويلي ، محل إقامته
- اسم ولقب المستأجر التمويلي ، وظيفته و مكان إقامته
- تعيين الأصل المنقول المؤجر
- المبلغ الإجمالي لسعر المنقولات المؤجرة
- المبلغ الإجمالي للإيجارات
- مدة الايجار
- تاريخ بدء سريان العقد و مدته
- نسختين من عقد الاعتماد الإيجاري
- الإستحقاقات
- جدولين صادرا من طرف الفروع المحلية للمركز الوطني للسجل التجاري

²⁹ شيخاوي اليامنة ، "النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في القانون الجزائري " ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون الأعمال ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة المسيلة ، 2012 ، /2013. ص 74.

³⁰ المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 90/ 06 مرجع السابق.

فيتم بعد ذلك فحص و مراقبة مضمون العقد من طرف مأمور الفرع المحلي لتأكد من مطابقة البيانات الواردة في الجدول مع بيانات العقد وهذا قبل التسجيل، ثم يباشر بعدها بعملية القيد في السجل المخصص سواء اذا كانت أصول منقولة أو بمحلات تجارية كما يجب أن توقع هذه السجلات من طرف رئيس المحكمة المختص إقليميا³¹.

يهدف هذا القيد المفروض على عقود الاعتماد الإيجاري الي إعلام الغير بحقيقة وضع يد المستأجر على المال المؤجر و لهذا السبب يشترط المشرع الجزائري و بالتحديد في المادة 5 من المرسوم التنفيذي 90/06 أن يتم تدوين أي تعديل يطرأ على البيانات المقيدة في السجل المخصص على هامش القيد الأصلي فالتعديل قد يتعلق باسم و لقب المؤجر أول اسم و لقب المستأجر أو مدة او المنقولات المؤجرة³²، أما إذا أدت التعديلات الي نقل الاختصاص الإقليمي لفرع المركز الوطني للسجل التجاري³³ فيجب إجراء التعديل التالي :

إعادة القيد في السجل المفتوح لدي الفرع الإقليمي المختص و الحصول على رقم جديد و يجب وضع الرقمين أي (الجديد و القديم) أعلى القيد مع الجدول و العقد ، مع وجوب إعلام مأمور الفرع الذي قيد الأول بهذه المعلومات حيث يقوم بتسجيل التعديل على مستواه و بنفس طريقة القيد فرتب المشرع الجزائري البطلان في حالة مخالفة إحدى هذه البيانات أي عدم تقديم طلب التسجيل وفقا للنموذج الحدد في الملحق الأول طبقا للمادة 4 من المرسوم التنفيذي 90/06. كما تخضع وفقا للمادة 8 من نفس المرسوم التنفيذي إجراءات القيد لعمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة لنفس القواعد المطبقة على الرهن الحيازي للمحلات التجارية .

يحدد المشرع الجزائري حالات معينة يمكن فيها شطب القيد ، وفقا للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 90/06 المذكور سابقا ، فيمكن شطب من القيد بثلاثة طرق :

³¹ بن شنوف فيروز ، النظام القانوني للاحتفاظ بالملكية في عقد الاعتماد الإيجاري للمنقولات ، (دراسة مقارنة) ، رسالة لنيل

شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تلمسان ، 2016/2017، ص 232.

³² جعلاب لويبة ، شرط الاحتفاظ بملكية المنقول المادي في عقد الاعتماد الإيجاري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون أعمال ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة المسيلة ، 2016/2017، ص 29.

³³ بن زيوش مبروك ، الاحتفاظ بملكية المنقول المادي في عقد الاعتماد الإيجاري ، رسالة دكتوراه في القانون الخاص ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قسنطينة ، 2008 ص 153-154.

- بناء على إتفاق بين الطرفين (المؤحر والمستأجر)
 - بموجب قرار أو حكم قضائي
 - أو بإنقضاء الإيجار عن طريق التنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد
- كما نجد ايضا حالة أخرى نصت عليها المادة 45 من الأمر رقم 09/96، وهي اذا قام المستأجر التمويلي حق خيار الشراء في التاريخ المحدد، فعليه إرسال خطاب التسليم مضمون الي المؤجر قبل هذا التاريخ بما لا يقل عن 15 يوما، وفي مثل هذه الحالات يجب على الطرفين إثبات نقل الملكية عن طريق توثيق العقد و القيام بالإجراءات القانونية للبيع والإشهار وفقا للقوانين المعمول بها³⁴.
- أما بالنسبة لفترة التقادم للتقيد عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة فلم يحددها المشرع الجزائري مما يعني أنه يظل صحيحا طول مدة العقد.

الفرع الثاني

إجراءات الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة

تطبيقا لأحكام المادة 6 من الأمر رقم 09/96، وبالاستناد للمرسوم التنفيذي رقم 91/ 06 الذي يتحدد كيمييات إشهار عمليات الاعتماد لإيجاري للأصول غير منقولة ، فلقد ألزم المشرع الجزائري شركة الاعتماد الإيجاري بشهر عملياتها المتعلقة بالأصول غير المنقولة (العقارات) لدى مصالح الحفظ العقاري³⁵ المختصة إقليميا أي لدى المحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار

³⁶

وقد تعزز هذا الإطار القانوني بصدور المرسوم التنفيذي رقم 15/26³⁷ الذي أحدث نقلة نوعية بتعديله و تتميمه للمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث إستحدث المشرع

³⁴ غربي حسناء ، خماس ايناس ، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الطارف ، 2022. 2023 ص 34.

³⁵ حدهوم أسماء بوعناد ، "الآليات القانونية لدعم عقد الإيجاري العقاري في التشريع الجزائري " ، مجلة الدراسات الحقوقية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، المجلد 09، عدد 02، 2022، ص 161.

³⁶ لعروسي حسنية ، الاعتماد الإيجاري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون الخاص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مستغانم ، 2019، ص 48.

³⁷ مرسوم تنفيذي رقم 15-26 مؤرخ في رجب عام 1447 الموافق ل 07 جانفي 2026 ، يتم المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس 1976 و المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج، ر عدد 6 صادر في 22 جانفي 2026.

بموجبه المادة 45 مكرر التي تستلزم بإعداد "الدفتر العقاري في شكله الإلكتروني " هذا التحول الرقمي يفرض تضمين الدفتر ببيانات رقمية دقيقة متعلقة بالعقار، مما يضفي صبغة تقنية حديثة على عمليات الإشهار تتجاوز السجلات الورقية التقليدية .

بناءً على تكامل هذه النصوص يجب أن يتضمن عقد الاعتماد الإيجاري الخاضع للإشهار بالإضافة إلى البيانات المحددة في المادة 08 من الأمر رقم 09/96 العناصر الجوهرية التالية لضمان قبول السجل العقاري الرقمي:

- بيانات الضابط العمومي : تعين الموثق محرر العقد بصفته المكلف قانوناً بمباشرة إجراءات الإشهار تحت طائلة المسؤولية.
- التحديد الزمني والمكاني : تاريخ عقد الاعتماد الإيجاري ورقمه وموقعه المسجل ببياناً.
- تعريف الأطراف : تحديد هوية المستفيد المستأجر والمؤجر بدقة.
- الوعاء المالي والمدة : مدة العقد والمعدل الإجمالي للمبلغ الواجب تسديدها بعنوان الإيجار.
- خيار الشراء : النص صراحة على إمكانية خيار الشراء لصالح المستأجر، مع تحديد التاريخ الأقصى لتبليغ هذا الخيار.
- التوثيق الرقمي : التأشير على العقد بما يفيد مطابقته للنموذج الإلكتروني المستحدث بموجب مرسوم 2026

وإضافة إلى ماسبق، تكرر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 91/06 التزام المؤجر التمويلي بنشر كافة العقود المتعلقة بعملية الاعتماد الإيجاري لدى الحفظ العقاري التابع له العقار المعني بعقد ووفق للأجل المنصوص عليها في التشريع المعمول به³⁸.

ومما يستوجب الوقوف عند هذه المادة 3 هو استخدام المشرع عبارة "نشر" ثم "شهر" دون تمييز إجرائي واضح، بالرغم من أن لفظ النشر (الذي قد يفهم كترجمة غير دقيقة للمصطلح الفرنسي

³⁸ خدروش الدراجي، الاعتماد الإيجاري العقاري (دراسة قانونية)، مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2017-2018، ص 299.

(publie) لا ينصرف عادة الى العقارات ، فالمقصود الجوهرى هنا هو "الإشهار العقارى" الذي يتم لدى المحافظة العقارية وليس النشر عبر الوسائط الاعلامية أو الجرائد³⁹.

وعلى الرغم من صراحة نص المادة 90 من المرسوم رقم 63/76 التي تلقي بعبء إشهار العقود المحررة على عاتق الموثقين بصفتهم ضباطا عموميين ، إلا أن المادة 3 سالفه الذكر أوجبت هذا الاجراء على المؤجر .

ويخلق هذا التباين النصي إشكالا عمليا يتمثل في اصطدام رغبة المؤجر التمويلى بالقيام بالإشهار مع الرفض الاجرائي للمحافظ العقارى الذي يمتنع عن التعامل المباشر مع الأطراف بعيدا عن الموثق ، وهو ما يجعل من التوجه نحو الرقمنة و النموذج الالىكترونى المستحدث بموجب مرسوم تنفيذي رقم 15-26 ، المخرج القانوني الأنسب لتوحيد هذه الاجراءات وفض النزاع بين النصوص .

وإنسجاما مع ما نصت عليه المادة 4 من المرسوم التنفيذى رقم 91/06 بوجوب إتباع ذات الإجراءات عند إدخال أي تعديل على البيانات التعاقدية المذكورة في الأعلى ، لذلك إذا تنازل أحد الطرفين عن العقد أو إحالة حقوقه للغير متى كان ذلك جائزا قانونا ، تستوجب إشهارها وفق ذات الكيفية التي أشهر بها العقد الأصلي ، وتكتسي هذه العملية أهمية مضاعفة في ظل التحول الرقمي الذي أقره المرسوم التنفيذى 15/26 من خلال إستحداث "الدفتى العقارى الإالىكترونى" ، إذ تتيح الرقمنة تحيين البيانات وتعديلها ضمن قاعدة المعطيات الرقمية بشكل انى ، مما مطابقة السجل الإالىكترونى للوضعية القانونية الحقيقية لأصول العقارية محل التعاقد.

أما بخصوص إنقضاء أثار الإشهار فقد حصرت المادة 5 من المرسوم التنفيذى رقم 91/06 حالات زواله وهي :

- بموجب حكم أو قرار حائز قوة الشيء المقضى .
- بإنقضاء الإيجار عن طريق التنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد .
- فى الحالات المذكورة فى المادة 45 من الأمر رقم 09/96

³⁹ حسنى صلاح الدين ، شروط تكوين عقد الاعتماد الإيجارى (دراسة مقارنة) ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص قانون الأعمال المقارن ، كلية الحقوق ، جامعة وهران ، 2011-2012 ، ص 156 .

خلاصة القول إن المرسوم التنفيذي الجديد رقم 15/26 تؤكد أنه لم يحدث انقلاب تشريعي مع القواعد الموضوعية السابقة ، بل إقتصر أثره على تحيين الإطار التنظيمي وتكييفه مع مقتضيات الرقمنة ، فبينما أبقى المشرع على ذات المبادئ القانونية المتعلقة بحجية القيود ، استحدث المادة 45 مكرر لنقل الدفتر العقاري من شكله الورقي التقليدي الى قالب الكتروني وهذا التحول التقني يفرض التزاما باليقظة الإجرائية ، فكما أوجبت المادة 6 من المرسوم 91/06 ضرورة تقييد عقود الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة المبرم سابقا في أجل أقصاه ثلاثة (3) أشهر لضمان شمولية السجل العقاري ، فإن النظام الرقمي الجديد يأتي ليتمم هذا السعي ، وبذلك لا يمس الجديد جوهره التقاضي أو الحقوق المتعاقدة عليها ، بل يندرج ضمن تحديث وسائل الإثبات والإجراءات الشكلية لضمان إستقرار المعاملات وسرعة إستخراج الوثائق .

المطلب الثاني

جزاء تخلف الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري

يعد إشهار عقود الاعتماد الإيجاري من الإجراءات التي أولاهها المشرع الجزائري عناية تنظيمية خاصة ، حيث لم يقتصر على تحديد قواعده وإجراءاته ، بل أقرله نظاما جزائيا متكاملا يفعل عند الإخلال بمقتضياته ، وعليه لدراسة هذه الجزاءات سيتم بذلك تقسيم هذا المطلب لفرعين ، فالفرع الأول سنتناول فيه جزاء تخلف الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة وكفرع ثاني سنتناول فيه جزاء تخلف الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري للأصول الغير المنقولة .

الفرع الأول

جزاء تخلف الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة

يتمثل جزاء تخلف الشهر القانوني للأصول المنقولة في عقد الاعتماد الإيجاري في عدم جواز الاحتجاج بحق الملكية في مواجهة الغير ، وهو جزاء لا يمس أصل الحق في الملكية الذي يظل ثابتا للمؤجر بموجب العقد ، وإنما يؤدي فقط الى تجريده من ميزة نفاذ هذا الحق تجاه الأطراف

الخارجية⁴⁰، ويلاحظ أنه في الجزائر لا وجود لنص صريح ضمن المرسوم 90/06 يقرر هذا الجزاء، مما يوجب الرجوع إلى القواعد العامة التي تقتضي بأن الملكية غير المشهورة لا تسري في حق الغير، حسن النية، وبناءً عليه يجد المؤجر التمويلي نفسه عاجزاً عن التمسك بملكته لمنع دائني المستأجر التمويلي من التنفيذ على تلك الأصول المنقولة.

كما يمتد هذا الأثر ليحرم المؤسسة المؤجرة من إسترداد المنقول من الخلف الخاص الذي تملكه بمقابل وهو يجهل وجود العقد، ليس لأن المؤجر فقد ملكته بل لأن تقصيره في إجراءات الشهر جعل من حيازة المستأجر مظهرًا قانونيًا خادعاً للملائمة المالية وجب حمايته تحت مسمى عدم الاحتجاج بالحق وهو ما يتجلى بوضوح في حالات الإفلاس حيث لا يمكن للمؤجر مواجهة جماعة الدائنين بملكية الأصول مادام مظهر الحيازة هو السائد⁴¹.

الفرع الثاني

جزاء تخلف الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة

يلاحظ أن المشرع الجزائري لم يضع نصاً صريحاً ومباشراً في المرسوم التنفيذي رقم 91/06 (المتعلق بكيفيات شهر عقود الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة)، يحدد الجزاء المترتب على عدم الالتزام بإجراءات الشهر، وذلك على الرغم من تعرضه إلى كل ما يلزم اتخاذه للقيام بإجراء الشهر⁴² وأمام هذا الفراغ النصي الخاص، يتعين الاستناد إلى القواعد العامة في الأمر رقم 74/75 المتضمن قانون مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري⁴³، حيث أخضعت المادة 17 منه لإجراءات التي تتجاوز مدتها 12 سنة للإشهار العقاري، ورتبت على إغفاله انعدام أثر العقد سواء بين المتعاقدين

⁴⁰ زعميش سعيد، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الخاص للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل، 2014-2015، ص 57.

⁴¹ بن فرج الله شيماء، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2021، 2022، ص 32.

⁴² أيت ساحن كهيبة، اختلال توازن الإلتزامات في عقد الاعتماد الإيجاري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراة في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2016، ص 72.

⁴³ أمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975.

أنفسهم أو في مواجهة الغير، وهكذا جعل المشرع الجزائري للشهر أثرا منشأ في الإيجارات طويلة الأمد⁴⁴، رغم أنها لاتنشئ في الواقع سوى حقوقا عينية⁴⁵، فالجزاء المترتب عنه هو عدم نفاذ أحكام العقد في مواجهة الغير وهو ما نصت عليه المواد 15 و 16 و 17 من الأمر 58/75 من القانون المدني⁴⁶ دون المساس بالحقوق العينية المقررة لشركة الاعتماد الإيجاري على العقار المؤجر⁴⁷.

⁴⁴ أيت ساحد كهيبة ، المرجع نفسه ص72.

⁴⁵ حاجي صليحة ،"الائتمان الإيجاري العقاري بين النظري و التطبيق " ، العقار والاستثمار، أشغال الندوة الوطنية المنظمة من طرف وحدتي التكوين و البحث لنيل الدكتوراه و دبلوم الدراسات العليا المعمقة في قانون العقود و العقار ، كلية الحقوق ، جامعة محمد الأول وجدة ، 19-20 ماي 2006، ص323.

⁴⁶ محمودي سماح ، خصوصية الأحكام القانونية المتعلقة بالاعتماد الإيجاري العقاري ، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، الجزائر، المجلد 07، عدد 02، 2022، ص 616.

⁴⁷ بن الشيخ هشام ، الاعتماد الإيجاري للعقارات ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق و العلوم الاقتصادية ، جامعة ورقلة ، 2007، ص 60-61.

خلاصة الفصل الأول :

نخلص في ختام هذا الفصل الى أن نظام الشهر القانوني في عمليات الإعتماد الإيجاري يمثل الركيزة الجوهرية التي تضمن فعالية هذا العقد واستقراره الائتماني ، فهو الأداة القانونية التي أوجدها المشرع لإخراج حق الملكية من نطاق السرية العقدية الى دائرة العلنية ، بهدف تجريد حيابة المستأجر المادية من مظهر الملكية الخادع وحماية الغير من مخاطر الغلط القانوني ، وقد تباينت السياسات التشريعية في ضبط أليات هذا الشهر ، فبينما كرس المشرعان الجزائري و الفرنسي نظام "الازدواجية الإجرائية " بالتمييز بين قيد الأصول المنقولة وقيد الأصول غير المنقولة ، الا أن تبني المشرع المصري توجهها مغايرا يقوم على وحدة المرجع الاجرائي دون تفرقة بين طبيعة الأصول محل العقد ، وبالرغم من هذا التباين الإجرائي ، إلا أن النظم محل الدراسة اتفقت على حتمية ترتيب جزاء عدم نفاذ العقد في مواجهة الغير ، كأثر مترتب على إغفال القيد ، مما يحول حق الملكية غير المشهر الى حق مجرد من الحماية في مواجهة الكافة ، ويؤكد في النهاية أن نظام الشهر ليس مجزء شكليّة إدارية ، بل هو نظام وقائي وائتماني يهدف الى تكريس مبدأ الشفافية في المعاملات .

الفصل الثاني

الشهر المحاسبي لعمليات الإعتماد الإيجاري

يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري من أكثر العقود التمويلية تعقيدا في المنظومة القانونية و المحاسبية الحديثة ، حيث تبرز خصوصيته في ذلك الإنشطار الواضح بين السند القانوني للملكية وبين الواقع الإقتصادي للإستغلال ومن أجل إضفاء صبغة من الشفافية على هذه العلاقة التعاقدية وحماية استقرار المعاملات المالية ، أقر المشرع نظاما خاصا يعرف ب "الشهر المحاسبي " وهو الإجراء الذي يتجاوز كونه مجرد قيد دفتری ليصبح أداة إفصاح إستراتيجية تهدف الى كشف الحقيقة المالية للمؤسسات أمام الغير والجهات الرقابية .

إن هذا الفصل مخصص لاستعراض كافة الأبعاد المرتبطة بعملية الشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري ، فمن الناحية المفاهيمية سنقوم بتسليط الضوء على الخصائص الجوهرية لهذا الشهر والتي تهدف بالدرجة الأولى الى منع ظاهرة التمويل خارج الميزانية ، وهي الظاهرة التي تؤدي الى تضليل المتعاملين من خلال إخفاء ديون المؤسسة أو تضخيم أصولها دون وجه حق . كما سنتناول بالتحليل الشروط الموضوعية التي تجعل من عملية الشهر التزاما قانونيا ، سواء ما تعلق منها بصفة المستفيد كمنشأة تجارية ، أو بطبيعة الأصول محل العقد ومدى تخصيصها لأغراض إنتاجية مهنية و من الجانب الإجرائي ، يمتد بحثنا ليشمل الآليات التقنية التي اعتمدها المشرع الجزائري في إطار النظام المحاسبي المالي مع التركيز على الدور المحوري لمركزية المخاطر ببك الجزائر في ضبط و توثيق العمليات ، ولتوسيع الرؤية كان لابد من إجراء مقارنة قانونية مع التشريعين الفرنسي و المصري للوقوف على كيفية معالجة هذه الأنظمة لعملية الشهر والتعرف على الجزاءات و التدابير الردعية التي تضمن امتثال الأطراف لهذه الأحكام .

وترتبا على ماسبق ، يتناول هذا الفصل الآثار القانونية المترتبة على تخلف عملية الشهر ومدى نفاذ حق الملكية في مواجهة الغير ، مع بيان كيفية مساهمة الشهر المحاسبي في تقييد القواعد العامة للحيازية ، وتحديد قاعدة "الحيازية في المنقول سند للملكية " حماية للأغيار حسني النية من الوقوع في غلط حول المالك الحقيقي للأصل ، وضمنا للتوازن بين حق المؤجر لتمويل في ملكيته وحق الغير في الوضوح المالي .

ولبناء هذه الدراسة بشكل منهجي تم تقسيم هذا الفصل الى مبحثين:

ماهية الشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري (المبحث الأول) وأحكام الشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري (المبحث الثاني).

المبحث الأول

ماهية الشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري

تعتبر عملية الشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري تجسيدا للتباين بين الحقيقة القانونية و الواقع الإقتصادي ، فمن وجهة نظر المحاسبة القانونية الكلاسيكية ينظر للعملية بصفتها عقد إيجار صرف ، حيث تبقى ملكية الأصل للمؤجر التمويلي بينما تظهر الأقساط كأعباء استغلال دورية في دفاتر المستأجر التمويلي لتخفيف وعائه الضريبي ، وفي المقابل تبرز المحاسبة المالية ذات الجذور الأنجلوسكسونية لتعكس الجوهر الإقتصادي للعملية باعتبارها تمويلا ائتمانيا يمكن المستأجر من إدراج حق حيازة الأصل ضمن أصوله مقابل التزامات مالية في جانب الخصوم ، وبناء على هذا التعدد في المفاهيم سنخصص هذا المبحث من خلال تحديد مفهوم هذا الشهر المحاسبي و استعراض أبرز خصائصه التي تميزه مع تبيان أهميته في ضبط القوائم المالية (المطلب الأول) وصولا الي استعراض الشروط الجوهرية اللازمة لإتمام عملية الشهر (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم الشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري

يعرف الشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري بأنه ذلك الإجراء النظامي و القيد الفني الذي يهدف الي تدوين كافة الآثار و الإلتزامات المالية الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري في الدفاتر التجارية و الميزانيات السنوية لأطراف العقد ، فهو بالنسبة للمستأجر يمثل آلية للإفصاح عن حقيقة مركزه المالي من خلال إدراج الحق في حيازة الأصل ضمن أصوله و الإلتزامات الإيجارية كديون في خصومه ، مما يرفع اللبس عن ممتلكاته الفعلية ويحمي الغير من خدعه ، أما بالنسبة للمستأجر التمويلي فهو أداة لإثبات ملكيته القانونية للأصل و ضمان نفاذها في مواجهة الغير ، و بذلك يتجاوز الشهر المحاسبي كونه مجرد تسجيل تقني ليصبح نظاما قانونيا للرقابة المالية لضمان الشفافية ، ومن أجل الإحاطة بمختلف جوانب هذا الموضوع ، سنتناول في هذا المطلب ، خصائص الشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري (الفرع أول) ، ثم أهمية الشهر المحاسبي ودوره في حماية أطراف العلاقة التعاقدية و الغير (الفرع الثاني).

الفرع الأول

خصائص الشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري

لا تعد عملية الإشهار المحاسبي لعقد الاعتماد الإيجاري مجرد إجراء تقني لتسجيل الأرقام ، بل هي انعكاس للصراع بين الحقيقة القانونية و الواقع الاقتصادي ، فبينما يظل العقد في ظاهره عقد إيجاري يحى حق الملكية⁴⁸ ، إلا أنه في جوهره وسيلة تمويل تمنح المستأجر السيطرة الكاملة على الأصل ومن هذا المنطلق تبرز خاصيتان جوهريتان تحددان طبيعة هذا الإشهار ، الأول تتعلق بازدواجية بين المظهر القانوني و الجوهر الاقتصادي والثانية تتعلق بالدقة في اظهار المركز المالي

أولا : خاصية الإزدواجية بين المظهر القانوني و الجوهر الاقتصادي

المظهر القانوني "عقد إيجار" : فمن ناحية المظهر القانوني فإن شركة الاعتماد الإيجاري هي المالكة للأصل ، والمستأجر التمويلي مجرد منتفع ، لذا في المحاسبة الكلاسيكية يظل الأصل في ميزانية الشركة المؤجرة هذا ما يسمي تغلب الشكل على الجوهر ولكن في المقابل يظهر الجوهر الاقتصادي "كعملية تمويل" : لأن المستأجر التمويلي هو من يستخدم الأصل طوال عمره الإنتاجي وهو من يتحمل مخاطر تلفه ويجني أرباح تشغيله وفي النهاية غالبا ما يشتريه لذا المحاسبة المالية الحديثة تعتبر أن الواقع الاقتصادي يقول ان هذا قرض لشراء الأصل وليس مجرد إيجار .

ثانيا : خاصية الدقة في إظهار المركز المالي

تهدف هذه الخاصية الي منع تضليل المستثمرين أو البنوك حول حقيقة ما يملكه المستأجر وما عليه من التزامات حيث يظهر بوضوح في مسألة إظهار القدرة الإنتاجية : فلو تخيلنا مصنعا يعمل ب10 آلات ضخمة كلها بنظام الاعتماد الإيجاري و اتبعنا المحاسبة القانونية ستظهر ميزانية المصنع فارغة من الأصول لأنها ليست مالكة له قانونا ، لكن المحاسبة المالية تفرض إدراج هذه الآلات في جانب الأصول ، ليعرف من يقرأ الميزانية أن هذا المصنع لديه قدرة إنتاجية حقيقية و ضخمة ، وامتدادا لهذه الدقة تبرز مسألة الشفافية في المديونية : حيث يلتزم المستأجر بدفع أقساط

⁴⁸ اعماره صوالح محمد ، "البنود الملزمة في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة " ، المجلة الشاملة للحقوق ، جامعة

بومرداس ، المجلد 1 ، عدد 3 ، 2021 ، 64 .

لسنوات قادمة ، وتفرض المحاسبة المالية إظهار هذه الأقساط "كديون" في جانب الخصوم بدون هذا الإشهار قد تبدو الشركة وكأنها لا تملك ديونا ، بينما هي في الواقع ملتزمة بدفع مبالغ كبيرة وهو ما يسمى ب التمويل خارج الميزانية الذي تحارب المعايير الحديثة إخفاءه .

الفرع الثاني

أهمية الشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري

يشكل غياب شهر عمليات الاعتماد الإيجاري أساس مباشر بمصالح المؤجر و الغير المتعاملين مع المستفيد⁴⁹، اذ يقع الغير في غلط فيعتقد أن الأصل محل العقد ، سواء كان منقولاً أو عقاراً يعد عنصراً إيجابياً من عناصر الذمة المالية للمستفيد ومن ثم يدخل ضمن الضمان العام لدائنيه.⁵⁰ ويهدف المشرع ، من خلال فرض إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري ، الى رفع كل لبس يتعلق بملكية المؤجر للأصل المؤجر ، اذ يتيح هذا الإشهار إثبات جميع الحقوق التي تتمتع بها الشركة على هذا الأصل ، كما يمكن المؤجر من تفادي المنازعات مع دائني المستفيد أو خلفه الخاص ، بشأن هذه الملكية ويضمن له استرداد الأصل دون صعوبة على إعتبار أن الملكية تؤدي ، من الناحية العملية وظيفة ضمان عيني يتعين حمايته في مواجهة كل مزاحمة محتملة⁵¹.

ومن جهة أخرى ، غالباً ما لا تسمح ميزانية المستفيد بالكشف عن آثار عقود الاعتماد الإيجاري المتعلقة بالمنقولات ، ذلك أن الأصول المنقولة المؤجرة لا تدرج ضمن الأصول لإنتفاء ملكية المستفيد لها ، كما لا يقابلها قيد في جانب الخصوم ، لعدم أحقية المستفيد في تسجيل مخصصات إهلاك هذه الأموال ضمن التزاماته ، باعتبار أن هذا الامتياز يقتصر على مالكي الأصول الانتاجية دون غيرهم⁵² وقد قيل إن من مزايا الاعتماد الإيجاري تمكين المستفيد من الحفاظ على قدرته على الاقتراض دون تأثير⁵³ ، نظراً لحياذه من الناحية المحاسبية ، غير أن الواقع يظهر أن المستفيد يقوم

⁴⁹ باي طيب كنزة ، الشروط الموضوعية و الشكلية لعقد الاعتماد الإيجاري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون أعمال ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة المسيلة ، 2017 ، ص 40.

⁵⁰ هاني محمد دويدار ، المرجع السابق ، ص 175.

⁵¹ باي طيب كنزة ، المرجع نفسه ، ص 41.

⁵² بن شنوف فيروز ، المرجع السابق ، ص 209.

⁵³ E.M,BEY , « De la symbiotique dans les leasing et crédit -bail mobilier » , Dalloz , Paris , 1970 , P20.

بادراج الأعباء المالية الناشئة عن عقود الاعتماد الإيجاري ضمن حسابات التشغيل العام⁵⁴، حتي يتمكن من خصمها من وعائه الضريبي⁵⁵، وبالتالي فإن حياد الاعتماد الإيجاري من الوجهة المحاسبية لا يعكس بالضرورة وضعاً مالياً أفضل نظراً لتضخم حساب التشغيل العام⁵⁶، بل قد يؤدي إلى تضخم أعباء الاستغلال، الأمر الذي يحد من قدرة المستفيد على الاستدانة⁵⁷.

ولتفادي أي لبس قد ينشأ لدى من يطلع على ميزانية منشأة المستفيد، تبرز أهمية الوقوف بدقة على الأعباء المالية الناجمة عن الاعتماد الإيجاري، بما يمكن الغير من تحديد حجم مديونية المستفيد⁵⁸، إذ تسمح معرفة قيمة أقساط الإيجار بدقة بتقدير التدفقات النقدية داخل مشروع المستفيد⁵⁹، من خلال إدماج عنصر الإهلاك المالي المتضمن في تلك الأقساط.

ولهذا أوجب المشرع الجزائري على مؤسسات الاعتماد الإيجاري الانضمام إلى مركزية الميزانيات لبنك الجزائر⁶⁰.

⁵⁴PACE Gilbert, Economie et Technique Financière du Credit -bail ,Thèse de doctorat ,Université de Paris1 Panthéon -Sorbonne ,1975,P122.

⁵⁵CAPORALE (F), Litiges et difficultés pratiques suscités par le crédit -bail , Thèse droit , Bordeaux ,1974,P244 رسالة مشار إليها عند د/ دويدار هاني، المرجع السابق ص209.

⁵⁶ « Considère comme une charge de l'exercice . les loyers de crédit bail sont imputés dans les charges d'exploitation de l'entreprise au compte de résultat... » . V .P . Dufils . C ,Lopater et alii . Traité des nomes et réglementation comptables applicables aux entreprises industrielles et commerciales en France . 28° éd ... Prais . France Lefebvre . 2008. Spéc . n°816s.

⁵⁷ إذ يري البعض أن عقد الاعتماد الإيجاري له آثاره السلبية على القدرة على الإقتراض كسائر سبل التمويل الخارجية للمشروع فكلما زادت الأعباء المالية التي يتحملها المشروع أدى ذلك إلى الانقاص من فرص الافتراض، فالبنوك تعول عند منحها للائتمان على ما يعرف بحد التشبع الائتماني على معدل مديونية العميل وهو ما يتم قياسه بالمقارنة بين الأعباء المالية التي يتحملها العميل والتدفق النقدي في المشروع، بينما تقيد الأعباء المالية الناشئة عنه في حساب التشغيل العام مما يجعل له تأثيراً سلبياً على إمكانية الحصول على قرض، أضف إلى ذلك أنه في حالة التأجير التمويلي اللاحق يتخلى المستفيد عن أصل من أصوله لترجم بالإنتقاص من جانب الأحوال في الميزانية و حيث أن البنوك تعول على الهيكلة المالية المنشأة التأثير على هيكلها المالية وهو ما يعتبر عائقاً في سبيل الحصول على الائتمان المصرفي .

⁵⁸ CHAMPAUD (Ch) , « Le Leasing » ,J ,C,P ,1965 , n°41 ; E .M .Bey .De l'évolution de la publicité dans le crédit-bail .Gaz . Pal ...1984.2.doct .p.370.

⁵⁹ بن شنوف فيروز، المرجع السابق، ص211.

⁶⁰ أنظر المادة الثالثة من النظام رقم 96-07 المؤرخ في 3 يوليو 1996، المتضمن مركزية الميزانيات وسيورها، ج ر ج، عدد 64، صادر بتاريخ 22 أكتوبر 1996. أنظر كذلك المادة 97 من قانون النقد و المصرفي رقم 09_23 المؤرخ في 12 يونيو 2023.

المطلب الثاني

شروط الالتزام بالشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري

يتضح من خلال ما سبق أنه يجب تتوفر مجموعة من الشروط لنشأة الالتزام بالشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري فيخص بعضها مشروع المستفيد المستأجر، فيما يخص بعضها الآخر طبيعة العقود التي يتقرر الالتزام بالشهر بمناسبتها والتي سنتطرق إليها في هذا المطلب

أن تكون منشأة المستفيد من المشروعات التجارية (الفرع الأول)

وبحيث أن يكون المستفيد ملزماً بنشر أو تقديم حساب التشغيل العام أو الميزانية (الفرع الثاني)

ورود عقود الاعتماد الإيجاري على المعدات الإنتاجية المخصصة لأغراض مهنية (الفرع الثالث)

الفرع الأول

أن تكون منشأة المستفيد من المشروعات التجارية

لا ينطبق الالتزام بإثبات القيود المحاسبية المذكورة الا على المنشآت التي تتمتع بصفة المشروعات التجارية، حيث يعفي المستفيد من هذا الإجراء ما لم يكتسب صفة التاجر قانوناً، سواء كان ذلك المستفيد شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً ويتماشى هذا الشرط مع فرض الالتزام بمسك الدفاتر المحاسبية ومراعاة القواعد⁶¹، فقد كرس المشرعان الفرنسي في المادة 12 من لائحة 4 يوليو 1972 و الجزائر في الأمر رقم 09/ 96 هذا التوجه بجعل تطبيق الالتزامات المحاسبية مقتصر على فئة التجار بخلاف المشرع المصري الذي لم يشترط ذلك لا في القانون رقم 95 سنة 1995 المنظم لعقد الاعتماد الإيجاري ولا في اللائحة التنفيذية ولا القانون رقم 16 لسنة 2000 المعدل لبعض أحكام القانون في شأن الاعتماد الإيجاري.

الفرع الثاني

أن يكون المستفيد ملزماً بنشر أو تقديم حساب التشغيل العام أو الميزانية

يشترط في المستفيد أن يكون خاضعاً للالتزام بنشر أو تقديم حساب التشغيل العام أو الميزانية فالأصل أن هذه الوثائق المحاسبية لا يجوز الإطلاع عليها الا بموجب أمر قضائي تطبيقاً لقواعد

⁶¹ BEY ; De la publicité ... Op cit . No 22 . BACHASSON . Op . Cit . P.297No 318.

الإحتجاج بالدفاتر التجارية، غير أن المشرع قد يفرض على بعض المنشآت نشر ميزانياتها أو تقديمها إلى جهات محددة كما هو الحال بالنسبة للبنوك الملزمة بنشر ميزانياتها على مراقب الحسابات و المساهمين، وكذا إيداعها لدى السجل التجاري، أو التزام الشركات ذات الأسهم بتقديمها إلى لجان المشروعات.⁶²

الفرع الثالث

ورود عقود الاعتماد الإيجاري على المعدات الإنتاجية المخصصة لأغراض مهنية

تتمثل هذه الخاصية في حصر نطاق تطبيق نظام الاعتماد الإيجاري على الأصول ذات الطبيعة الإنتاجية دون غيرها، فالنسبة للتأجير التمويلي للمنقولات يجب أن ينصب العقد على المعدات و الآلات الإنتاجية، التي تساهم في العملية التصنيعية أو الخدمية، أما في التأجير العقاري فيجب أن تكون العقارات مخصصة حصراً لأغراض مهنية⁶³، وهذا ما نصت عليه المادة 1 من الأمر رقم 09/96، و الهدف من هذا التخصيص هو اخراج الأصول المعدة للإستعمال الشخصي من دائرة هذا النظام .

⁶² هاني محمد دويدار، المرجع السابق، ص 212.

⁶³ المرجع نفسه، ص 213.

المبحث الثاني

أحكام الشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري

تتخذ أحكام الشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري صبغة إجرائية و موضوعية في أن واحد فهي تبدأ من التدابير الشكلية التي يتطلبها القيد في السجلات الخاصة (المطلب الأول) عبر استعراض أليات الشهر المحاسبي في التشريع الجزائري ثم تبيان خصوصية هذه الإجراءات في التشريعات المقارنة ثانيا، لتنتهي عند الآثار الموضوعية ، حيث سنقوم أولا بتقدير نظام الشهر المحاسبي من حيث فاعليته ، لنبحث ثانيا في جزاء تخلفه (المطلب الثاني).

المطلب الأول

إجراءات الشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري

إذ كان المشرع قد ألقى بالتزام الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري على عاتق المؤجر التمويلي بصفة أصلية⁶⁴، فإن المستأجر بدوره لم يعف من إجراءات الشهر المحاسبي التي أضحت التزاما جوهريا يقع على كاهله⁶⁵.

إلا أن هذه الإجراءات لا تتبع نمطا تشريعيا موحدا ، بل تخضع لخصوصية كل نظام قانوني على حدة، فالأليات المعتمدة في التشريع الجزائري تتمايز في تفاصيلها عن تلك المقررة في الأنظمة المقارنة لا سيما التشريعين الفرنسي و المصري ، وهو ما يقتضي منا تسليط الضوء على هذه الفوارق،

بحيث سندرس اجراءات الشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري (الفرع الأول) ثم إجراءات الشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري في التشريعات المقارنة (الفرع الثاني).

⁶⁵ بن شيخ هشام ، المرجع السابق ، ص 61.

الفرع الأول

إجراءات الشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري

يفترض في ميزانية الشركة أن تشمل كافة الإلتزامات خاصة القروض ، إذ لا يعتبر الاعتماد الإيجاري إقتراضا يلزم بتسجيله في الميزانية، بناءً على أن الأصول الثابتة المدرجة يجب أن تكون مملوكة قانوناً للمنشأة⁶⁶.

فرض المشرع الجزائري في المادة 4 من النظام رقم 07/96 على مؤسسات الاعتماد الإيجاري الإنخراط في مركزية الميزانيات التابعة لبنك الجزائر، مع تزويد هذه المركزية بالمعلومات المحاسبية والمالية الخاصة بالسنوات الثلاثة الأخيرة لعملائها ، وأوضحت المادة 5 من نفس النظام المقصود بالمعلومات المحاسبية و المالية حيث أشارت إلى الحساب الختامي وجدول حسابات النتائج و البيانات الملحقه⁶⁷، ووجوب فحص و مراقبة المعلومات المحاسبية و المالية من طرف البنوك و المؤسسات المالية وشركات الاعتماد الإيجاري عن مختلف زبائنهم قبل إرسالها لمركزية الحسابات.

و هذه الأخيرة تفحص و تحلل هذه المعلومات المرسله اليها و تبعث بنتائج الفحص و التحليل إلى البنوك و المؤسسات المالية و شركات الاعتماد الإيجاري مدونة في ملف شخصي لكل مؤسسة أو زبون وتستطيع بدورها البنوك أو شركات الاعتماد الإيجاري إرسال أو تبليغ الملف المذكور سالفاً إلى المؤسسة أو الزبون المعني بالأمر⁶⁸، كما ألزم عقود الاعتماد الإيجاري حسب القرار الصادر عن الوزارة المالية⁶⁹ من تاريخ دخول العقد حيز التنفيذ أن يدرج في الحسابات كل من المؤجر باعتباره المالك للأصول المؤجرة أن :

- يقيد كافة الأموال موضوع العقد في ميزانيتها .
- تقييد جميع الأقساط المتمثلة في الإيجارات المدفوعة من طرف المستأجر .
- القيمة المتبقية من ثمن الأصل في حال إختيار المستأجر شراء الأصل في نهاية العقد .

⁶⁶ بسام هلال مسلم القلاب ، التأجير التمويلي (دراسة مقارنة) ، دار الراجية للنشر والتوزيع ، عمان ، 2009 ، ص 127.

⁶⁷ باي طيب كترة ، المرجع السابق ، ص 39.

⁶⁹ قرار مؤرخ في 26 يوليو 2008، يحدد قواعد تقييم و المحاسبة ومحتوى الكشوف المالية و عرضها و كذا مدونة الحسابات وقواعد سيرها، ج ر ، عدد 19 بتاريخ 25 مارس 2009.

و على المستأجر التمويلي أن يقوم بالقيد المحاسبي من ميزانيته عكس القيد الذي يقوم به المؤجر التمويلي :

- يقيد قيمة القرض المقدم له وهي عبارة عن قيمة الأصل محل العقد.
- أما من ناحية الخصوم يقيد الأقساط الإيجارية التي تعتبر دين يجب عليه سداؤه طوال مدة العقد المتفق عليها وكذلك المصاريف المدفوعة من الشركة المؤجرة و هامش الربح الذي تحصل عليه.⁷⁰

والثاني يفرض على المشرع توضيح آثار هذا الشهر، مع تحديد مدة زمنية لسقوط قيد هذا العقد بخلاف المشرع المصري⁷¹.

وبحسب نص المادة 2 من النظام رقم 96/07 سالف الذكر فإنه : "تتمثل مهمة مركزية الميزانيات وفقا للشروط المحددة في المواد 7 و 8 و 9 أدناه جمع المعلومات المحاسبية و المالية المتعلقة بالمؤسسات التي تحصلت على قرض مالي من المؤجر الذي يخضع الي تصريح لمركزية المخاطر" وتخضع عمليات الاعتماد الإيجاري للشهر المحاسبي بالنسبة لكل المنشآت التجارية و الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الذي إستعملوا عقد الاعتماد الإيجاري للمنقول أو العقار للشهر أو إعلام بحساب إستغلالهم العام أو ميزانيتهم .

⁷⁰ يامي قحموس نوال ، المرجع السابق، ص 167,168.

ولقد أعفي المشرع من خلال القرار الوزاري الصادر في 2009 ، من الرسم على القيمة المضافة في الإيجارات المدفوعة في إطار عقود الاعتماد الإيجاري المتعلقة بالمعدات الفلاحية المنتجة في الجزائر وذلك ابتداء من 27 يوليو الي غاية 31 ديسمبر 2018 . كما تنص المادة 20 من قانون رقم 12/01 الصادر في 19 جويلية 2001، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2001 على: تستفيد المعدات المتعلقة بإنجاز الإستثمار من الإمتيازات الجبائية و الجمركية المنصوص عليها بموجب قانون رقم 22-18 المتعلق بترقية الإستثمار ، عند شرائها من طرف المقرض المؤجر في إطار عقد الاعتماد الإيجاري المالي المبرم مع متعامل مستفيد من الإمتيازات المذكورة .

⁷¹ حوالف عبد الصمد ، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري (الليزنج) دراسة مقارنة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص عقود و مسؤولية ، كلية الحقوق ، جامعة تلمسان ، 2009 ، ص 77,79.

الفرع الثاني

إجراءات الشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري في التشريعات المقارنة

وما يلاحظ بأن الشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري أن المشرع الجزائري لم يخصه ولم ينظم أحكامه مما يجعلنا نبحت في تفاصيله في التشريعات التي نظمته وتناولته ومنهما بالخصوص الفرنسي والمصري .

أولا : إجراءات الشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري في التشريع الفرنسي

فرض المشرع الفرنسي من خلال المرسوم 665 /72 الصادر بتاريخ 04 جويلية 1972 المتضمن أحكام الشهر عمليات الاعتماد الإيجاري التزاما بإجراء القيود المحاسبية وأصبح هذا الشهر إجباريا حيث نصت المادة 12 منها ⁷² , على أنه في حالة لجوء المشروعات التجارية الى عمليات التأجير التمويلي من أجل الحصول على المعدات الإنتاجية أو عقارات مخصصة لأغراض مهنية تلتزم بإجراء بعض القيود المحاسبية تثبت فيها :

1. القيمة الإيجارية المستحقة عن عقود التأجير التمويلي السارية وذلك في بنود مستقلة من حساب التشغيل العام على أن يفصل قيود العمليات الواردة على عقارات عن قيود العمليات الواردة على منقولات ⁷³ .
2. يجب أن يثبت في ملحق ميزانيته في مجموعة أو مجموعتين من القيود تحت مسمى (التزامات ناشئة عن عقود تأجير تمويلي للمنقولات) و (التزامات ناشئة عن عقود تأجير

⁷² CHAPITER III . Publicité Comptable des Operations de crédit -bail . L'art 12 du décret n° 72-665 du 4 juillet 1972 . « Lorsque les entreprises commerciales qui ont recouru a des opérations de crédit-bail pour se procurer des biens d'équipement des matériels ou des immeubles a usage professionnel publient ou communiquent leur compte d'exploitation générale ou leur bilan . elles doivent 1° faire apparaitre séparément dans leur compte d'exploitation . les loyers correspondant à l'exécution des contrats relatifs aux opérations précitées . en distinguant les opérations de crédit -bail mobilier et les opérations de crédit -bail immobilier ; 2° valeur en annexe à leur bilan .dénommées " engagements de crédit -bail mobilier " ou " engagements de crédit -bail immobilier " . le montant total des charges leur restant à supporter en exécution des obligations stipulées dans un ou plusieurs contrats de crédit -bail . COODE DE COMMERCE 1973 -1974 P .673.

⁷³ نجوى إبراهيم البدالي ، المرجع السابق ، ص 297.

تمويلي للعقارات) القيود الإجمالية للمبالغ التي يلتزم سدادها بموجب عقود التأجير التمويلي بنوعها التي يرتبط بها ⁷⁴.

ويتضح من المادة 12 أنها تفرض التزامين على عاتق المستأجر وموضوعهما إجراء قيود محاسبية حيث يدرج الإيجار حساب الاستغلال العام و يوضح في هذا الحساب القيمة الإيجارية الواجب دفعها بالنسبة للمنقولات وكذا العقارات إذ كانت العملية متعلقة بعقد الاعتماد الإيجاري على عقار ، و الحكمة في ذلك ترجع الى اختلاف معدات الإهلاك المالي المعمول بها من قبل شركات الإعتماد الإيجاري في فرض المنقول والعقار ⁷⁵.

كما يدرج المستأجر المستفيد بملحق الميزانية المبلغ الإجمالي الذي مازال مدينا به تنفيذا للالتزامات المرتبة على عقود الإعتماد الإيجاري التي استفاد منها ⁷⁶.

فلعل الشهر المحاسبي من جهة هو اعلام الغير بأن حيازة المستأجر لتلك الأصول هي حيازة عرضية، وأن صفته باعتباره حائزا وليس مالكا ومن جهة أخرى يعد وسيلة لتشجيع شركات الاعتماد الإيجاري على التوسع في العمليات اذ أن الشهر يحفظ حق الشركات في الاحتجاج بملكيتها للأصول محل العقد في مواجهة الغير ⁷⁷.

ففيما يخص البيانات المالية للمستأجر فإنه يتعين على هذا الأخير الإفصاح عن قيمة الموجودات الخاصة بعقود الاعتماد الإيجاري في ميعاد كل ميزانية عمومية و يجب إظهار المطلوبات المتعلقة بتلك الموجودات المستأجرة بصورة مفصلة عن المطلوبات الأخرى والتميز بين الأقساط الإيجارية الجارية والأقساط الطويلة الأجل ، كما يجب على المستأجر الإفصاح بشكل موجز عن الالتزامات المتعلقة بدفع الأدي من الإيجارات و بيان المبالغ المستحقة والمدد التي يستحق فيها التسديد ، كما

⁷⁴ على سيد قاسم ، المرجع السابق ، ص 122 .

⁷⁵ نجوى إبراهيم البدالي ، المرجع السابق ، ص 297.

⁷⁶ « Remarque ; le preneur doit également satisfaire à une publicité comptable sous peine de sanctions pénales . faire apparaître dans le compte d'exploitation les loyers dus au titre d'opérations de crédit -bail évaluer en annexe du bilan le montant total des charges restant à supporter en exécution de contrats de crédit -bail » P.M Du Chambon et M . ALTER . initiation aux technique contractuelles récentes . op cit . p 15.

⁷⁷ فايز نعيم رضوان ، عقد التأجير التمويلي ، د.د.ن ، مصر ، الطبعة الثانية ، 1997 ، ص 125.

يجب على المستأجر الإفصاح عن القيود التمويلية المهمة وعن وجود الخيار في التجديد أو الشراء في نهاية العقد⁷⁸.

ثانيا : إجراءات الشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري في التشريع المصري تناول الشرع المصري في الباب الرابع من القانون رقم 95 لسنة 1995 المنظم لعقد التأجير التمويلي أحكام القواعد المحاسبية لهذا العقد حيث نصت المادة 25 من الفقرة 2 على "أنه يجب على المستأجر أن يدرج بصورة واضحة في حساب الأرباح والخسائر القيمة الإيجارية المستحقة تنفيذا للعقد ، مع بيان ما إذا كان المال المؤجر منقولاً أو عقاراً ، كما يجب عليه أن يدرج في الإيضاحات المتممة للميزانية عقود التأجير التي أبرمها وما تم أدائه من مبالغ الأجرة عن كل عقد وما تبقى منها "

كما يتضح من نص الفقرة 2 أن المشرع ألزم المستأجر بإدراج أقساط الأجرة الخاصة بعقد الاعتماد الإيجاري في حساب الأرباح والخسائر، وكذلك تحديد المال محل عقد الاعتماد الإيجاري من حيث كونه منقولاً أو عقاراً ، وكذلك إدراج عقود الاعتماد الإيجاري التي أبرمها في الإيضاحات المتممة للميزانية وبيان ما أداه من أقساط الأجرة وما عليه منها⁷⁹ ، والحكمة من ذلك تعود إلى إعلام الغير بحقيقة المركز المالي للمستأجر، حتى يكون الغي وعلى بينة من أمره ، إذا أراد التعامل معه ، أو في حالة ما إذا أراد الغير منحه ائتماناً ، بحيث يكون عالماً بأن الأموال التي في حيازته هي بصفته مستأجراً تمويلياً وليس مالكا ، كما أن الإلتزام بالشهر يقع على عاتق المشاريع التي تلتزم بنشر ميزانيتها أما المشاريع التي لا تلتزم بنشر ميزانيتها كالمشروعات الفردية فلا تخضع للشهر المحاسبي⁸⁰.

⁷⁸ سمير محمد عبد العزيز، التأجير التمويلي Financial lease ومداخله المالية المحاسبية الإقتصادية ، التشريعية ، التطبيقية ، مطبعة الإشعاع الفنية للطباعة والنشر والتوزيع ، مصر ، 2001 ، ص 415.

" ضف الى هذا فقد أجرى المشرع الفرنسي تعديلات على قواعد المحاسبة العامة بموجب القانون رقم 83/ 353 الصادر بتاريخ 30 أبريل 1983 ، والذي صدرت لتنفيذه الائحة التنفيذية رقم 83/ 1020 بتاريخ 29 نوفمبر 1983 ، وقد جاء الفصل الخامس من هذه الائحة متعلقاً بشهر عمليات الاعتماد الإيجاري وذلك بموجب مادة واحدة وهي المادة 53 التي استبدلت أحكامها ما كان وارداً في المادة 12 من الائحة رقم 72/ 665 بتاريخ 04 جويلية 1972 وقد ميز بين طائفتين من المنشآت التجارية (المنشآت الكبرى والمنشآت الصغيرة والمتوسطة) .

⁷⁹ نجوي إبراهيم البدالي ، المرجع السابق ، ص 295.

⁸⁰ عبد الرحمن السيد قرمان ، مرجع سابق ، ص 94.

المطلب الثاني

تخلف الشهر المحاسبي وتقدير نظامه في عمليات الاعتماد الإجاري

بعد الوقوف على الآليات التقنية المنظمة للشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإجاري ، تقتضي المنهجية القانونية إخضاع هذا النظام لعملية تقييم موضوعية و شاملة ، وحيث إن القيمة القانونية لهذا النظام لا تكتمل إلا بوجود أليات ردعية تضمن إحترامه ، فقد أحاط المشرع هذا الإلتزام بجملة من الجزاءات التي تهدف إلى زجر أي تهاون في عملية الشهر .
بناءا على ذلك ، سنقوم من خلال هذا المطلب بتسليط الضوء أولا على الجزاءات المترتبة على تخلف هذا الشهر (فرع أول) ، لننتقل بعد ذلك الي دراسة نظام تقييم وتقدير هذا الشهر المحاسبي (الفرع الثاني).

الفرع الأول

جزاء تخلف الشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإجاري

على نقيض التوجيهات التشريعية التي أقرت جزاءات مباشرة، نجد أن المشرع الجزائري لم يضع عقوبات تخص المستفيد المتخلف عن الشهر بصفة صريحة في صلب النص⁸¹، وعوضا عن ذلك، أحالت المادة 10 من النظام رقم 07/96 هذه المخالفات إلى اللجنة المصرفية التي تعتبر الجهة المختصة بمعاقبة أي إخلال بالقوانين والأنظمة التي تلتزم بها البنوك والمؤسسات المالية⁸².
أما في التشريع الفرنسي فقد أقر المشرع جزاءات واضحة على مخالفة هذه القواعد المحاسبية، فوفقا للمادة 13 من المرسوم 4 يوليو 1972 الفرنسي ، وطبقا للمادة 12 من نفس المرسوم " يعاقب كل من يخالف أحكام المادة 12 من المرسوم بالحبس مدة تتراوح بين 10 أيام و شهر ، والغرامة التي لا تقل عن 400 فرنك فرنسي و لا تتجاوز 1000 فرنك فرنسي أو بإحدى هاتين العقوبتين ، وفي حالة العود يمكن أن يصل الحد الأقصى للغرامة الي 2000 فرنك⁸³ " ، وقد شهدت هذه الغرامات الحد الأدنى و الأقصى للغرامة تعديلات لاحقة لترفع قيمتها و تتراوح بين 2500 و 5000 فرنك .

⁸¹ باي طيب كتر ، المرجع السابق ، ص 42.

⁸² حوالف عبد الصمد ، المرجع السابق ، ص 77-78.

⁸³ هاني محمد دويدار ، المرجع السابق ، ص 215.

مع منح القاضي الجنائي بسلطة تقديرية في إختيار العقوبة⁸⁴ المناسبة أو الجمع بينهما⁸⁵. وبالإنتقال الى المشرع المصري ، نجد إنضباطا في النص القانوني حيث ألزمت المادة 25 الفقرة 2 من قانون التأجير التمويلي لسنة 1995 المستأجر بضرورة إدراج القيمة الإيجارية بوضوح في حساب الأرباح و الخسائر ، مع تبيان طبيعة المال المؤجر ، كما أوجبت تضمين الإيضاحات المتممة للميزانية تفاصيل العقوبة المبرمة ، وماتم سداده من أجرة و المبالغ المتبقية ، ويترتب على مخالفة هذه الضوابط المحاسبية تعريض المستأجر لغرامة مالية لا تقل عن 5000 جنية و لا تتجاوز 20000 جنية⁸⁶

الفرع الثاني

تقدير نظام الشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري

إن إلزام المستفيد بموجب التشريعات السابقة الذكر بإدراج القيود المحاسبية الخاصة بعمليات الاعتماد الإيجاري ، يصبغ على نظام الشهر المحاسبي طابعا إلزاميا إجباريا يعززه فرض عقوبة جنائية في حالة الإخلال المستفيد به⁸⁷، ومع ذلك فإن تكريس نظام الشهر المحاسبي في عمليات الاعتماد الإيجاري لا يعني بالضرورة تمكين الكافة من الإحاطة الفعيلة بحجم المديونية الحقيقية للمستفيد ، فهذا الشهر لا يمنح حق الإطلاع العام على الوثائق المحاسبية الخاصة بالمستفيد ، إذ لا تزال القواعد التجارية المضيقية من حق الغير في الإطلاع على هذه الوثائق واجبة الأعمال⁸⁸ ، وان إقرار نظام الشهر المحاسبي لا يترتب عليه سوى نطاق محدود من الإشهار ، وذلك مراعاة لمبادئ الحفاظ على أسرار التجار و ضرورة صيانة سرية العمليات التجارية⁸⁹. إن أهمية هذا الشهر تقتصر على طائفة معينة من المتعاملين مع المستأجر المستفيد، وفي طليعتهم المؤسسات البنكية التي تشترط عادة قبل منح الإئتمان الإطلاع على الوثائق المحاسبية

⁸⁴ على سيد قاسم ، المرجع السابق ، ص 124 .: فاييز نعيم رضوان ، المرجع السابق ، ص 124.

⁸⁵ انظر: هاني محمد دويدار ، المرجع السابق ، ص 215 وما بعدها .

⁸⁶ بسام هلال مسلم القلاب ، المرجع السابق ، ص 128.

⁸⁷ بن شنوف فيروز ، المرجع السابق ، ص 216.

⁸⁸ هاني محمد دويدار ، المرجع السابق ، ص 229.

⁸⁹LELOUP , Notre sous T .com , La Rochelle , 26 Juin 1964, JCP 1965, II .14331 bis.

الخاصة بعملائها⁹⁰، وقيل في هذا الإطار أن البنوك لم تكن في واقع الأمر بحاجة إلى فرض الإشهار المحاسبي لعقود الاعتماد الإيجاري نظرا لقدرتها على تحصل كافة البيانات المتعلقة بهذه العقود عبر مركز المخاطر لدى البنك المركزي⁹¹، وبالرغم من التزام شركات الاعتماد الإيجاري بتقديم بيانات عقودها لمركز المخاطر، إلا أن الشهر المحاسبي يظل وسيلة تسمح بالوقوف بدقة على حجم مديونية المستفيد في تاريخ اطلاع البنك على وثائقه المحاسبية⁹².

واستنادا إلى أحكام الشهر المحاسبي، تتأثر قدرة المستفيد على الاقتراض بشكل سلبي، إذ تدرج في وثائقه المحاسبية جميع الالتزامات المالية المترتبة عن عقود الاعتماد الإيجاري، مما يبرز الحجم الحقيقي للمديونية الذي يتجاوز دون شك ما كانت تعكسه الميزانية قبل إقرار هذا الالتزام، ويضاف إلى ذلك أن الاعتماد الإيجاري لا يسهم في إضافة عنصر جديد إلى ذمة المستفيد طوال مدة العقد باعتبار أنه لا يملك المال المؤجر، وبالتالي لا يدرج ضمن الأصول الثابتة للمؤسسة وهو ما تعتمد عليه البنوك بدرجة كبيرة عند منح الائتمان⁹³.

وأخيرا يشار إلى ما ذهب إليه البعض أن شهر عقد الاعتماد الإيجاري يرتب أثارا مدنيا ذا أهمية من الزاوية المحاسبية، قوامه عدم جواز الاحتجاج بحكم المادة 2279 من التقنين الفرنسي ويقابلها المادة 835 من التقنين المدني الجزائري متى كان العقد مشهرا في حسابات المستفيد، وتضم المادة قاعدة الحياز في المنقول بسبب صحيح وحسن نية سند الملكية⁹⁴ ويرى أصحاب⁹⁵ هذا الاتجاه أنه

⁹⁰ Solal (A).Crédit – bail .Actualités juridiques et propriété immobilière. Note sous cour de cassation . chambre commerciale . 16déc .1975 . janv. 1977.p.291.

⁹¹ هاني محمد دويدار، المرجع نفسه، ص230.

⁹² بن شنوف فيروز، المرجع نفسه، ص217.

⁹³ أما في حالة لجوء المستفيد إلى إبرام عقد التأجير التمويلي لاحق، فموجب هذا العقد يقوم المستفيد ببيع أصل من أصول الثابتة إلى شركة التأجير التمويلي ويتمحض الأمر عن تسهيل أصول من الوجهة الاقتصادية ويترتب عليه زوال قيد المال عن جانب أصول المنشأة ومن خلال الشهر المحاسبي فإنه في اللحظة ذاتها التي يغيب فيها المال من أصول المنشأة تظهر في حساباتها الأعباء الناشئة عن العقد وبمعنى ذلك أن قدرة المستفيد على الاقتراض تتأثر سلبا من زاويتين: الانتقاص من الأصول من جهة وظهور مديونيته الناشئة عن العقد من جهة أخرى .

⁹⁴ ويجدر بنا الإشارة إلى كون هذه القاعدة لا تسري إلا على المنقولات المادية، وبالتالي لا يثور الفرض المتقدم إلا فيما يتعلق بعقود الاعتماد الإيجاري التي ترد على معدات إنتاجية أو أدوات عمل دون عقود الاعتماد الإيجاري العقاري أو تلك الواردة على محال تجارية أو حرفية .

W.Doss . « Le singulier destin de l'article 2276 du code civil » .RTD .civ .2006.p.27 ; Archer Frédéric . pourquoi dit -on qu'en matière mobilière la possession vaut titre ? . article publié sur le site ; www. Wiki territorial . cnfpt .fr . modifié le 8/7/2012 . C.A .Lyon . chambre civile 6 . 17 octobre 2013 . n°12/04463.

⁹⁵ E.M .Bey .De la publicité op .cit .n°18.

مع شهر عمليات الاعتماد الإجاري محاسبيا تنتفي قرينة حسن النية⁹⁶، في خلف المستفيد الخاص لأنه يكون على علم بالقيود المحاسبية المدرجة في حساباته والتي تفيد بوجود عقد اعتماد الإجاري وبالتالي علمه بانتفاء ملكية المستفيد للمنقول المتصرف فيه ، غير أن أنصار هذا الرأي يخلطون في الواقع بين المفهوم الخاص للشهر المحاسبي في مجال الاعتماد الإجاري و المفهوم القانوني العام للشهر كوسيلة لإعلام الغير بالوقائع مما يسمح بالإحتجاج بها في مواجهتهم⁹⁷.

لقد تبين لنا سابقا أن الشهر المحاسبي لا يمنح الغير حقا مطلقا في الإطلاع على كافة المستندات المحاسبية الخاصة بالمستفيد و التي تتضمن بيانات هذا العقد، وبناءا على ذلك يفقر الشهر المحاسبي للقوة القانونية الكافية لتعطيل أحكام المادة 2276 من القانون المدني، حيث يظل من حق المتصرف إليه التمسك بحيازة المنقول في كل حالة يحجب فيها عنه الوصول الي السجلات المحاسبية للمستفيد .

زيادة على ذلك، يمكن للمستفيد التصرف في المنقول دون الالتزام بالقيود المحاسبية التي يفرضها القانون ، مما يحصر فاعلية الشهر المحاسبي في نطاق ضيق جدا⁹⁸.

Cass . com . 8déc . 1987 . Bull . civ.IV.n°265.p.199.JCP . 1988. II . 21065. note E-M.Bey ; Rev .Proc . Coll .1988.n°3.p , 304.obs .B.Soinne ; Cass .Com , 12 Avril 1988.Bull , civ , IV ., n°127 , Rev .Proc . Coll ,1988,n°4,p,410,obs ,Y. Guyon .

⁹⁷ بن شنوف فيروز، المرجع السابق، ص 218.

⁹⁸ CH Gavalda et J . Stoufflet . op , cit , p . 356 .n° 520 ; « L'enregistrement comptable assure une publicité comptable qui s'ajoute à une publicité plus classique , il est essentiel et conditionne la position juridique des partenaires notamment au regard des tiers,, » /

خلاصة الفصل الثاني :

نخلص في ختام الفصل الي أن نظام الشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري يمثل آلية جوهرية لضبط المراكز المالية، حيث أثبتت المعالجة البحثية أن الغاية من هذا الإجراء تتجاوز مجرد التدوين الدفترى لتصبح أداة افصاح استلراتيجية تهدف الي كشف الجوهر الاقتصادي للعملية كتمويل ائتماني وغلبتها على المظهر القانوني كعقد ايجار بسيط ، مما يمنع ظاهرة التمويل خارج الميزانية و يحمي الأغيار من التضليل المالي ،وقد كشفت الدراسات أن المشرع الجزائري لم يحدد كيفية الشهر المحاسبي في صلب الأمر رقم 09/96 ، إلا أن ألزمت المادة 4 من النظام رقم 07/96 البنوك و المؤسسات المالية وشركات الاعتماد الإيجاري بارسال المعلومات المحاسبية و المالية للسنوات الثلاثة الماضية لكافة زبائنها ،وبالانتقال للمستوي المقارن يتجلي التباين في الشروط الموضوعية والجزائية فبينما يشترط كلا من المشرع الجزائري والمشرع الفرنسي صفة التاجر في المستفيد لتمام الشهر ،

نجد أن المشرع المصري في القانون رقم 95 لسنة 1995 قد وسع من نطاق الاستفادة دون اشتراط هذه الصفة ، مع تمييز التشريعين الفرنسي و المصري جزاءات مالية رادعة تفتقر اليها المنظومة الجزائرية في هذا الصدد ،و تظل النتيجة القانونية الأهم هي دور هذا الشهر كقيد جوهري يعطل أعمال قاعدة الحيازة سند الملكية المنصوص عليها في المادة 835 من القانون المدني ،إذ أن القيد المحاسبي يرفع قرينة حسن النية عن الغير ويجعل علمهم بملكية المؤجر علما مفترضا ،مما يوفر حماية مطلقة لأصول الشركة و يضمن نفاذ حقوقها في مواجهة الكافة .

خاتمة

تأسيسًا على ما تم تدارسه والبحث فيه عبر فصول هذه المذكرة حول "شهر عمليات الاعتماد الإيجاري"، نصل إلى محطة الختام لنجمل ما أسفرت عنه هذه الدراسة القانونية والمحاسبية من أبعاد استثمارية وحمائية. فقد تبين لنا أن عقد الاعتماد الإيجاري، برغم طبيعته المركبة والمستحدثة، لم يعد مجرد خيار تمويلي ثنائي الأطراف، بل أضفى عصبًا من أعصاب

التنمية الاقتصادية التي تتطلب توازنًا دقيقًا بين حماية الملكية المستترة للمؤجر والائتمان الظاهر للمستأجر. ومن هذا المنطلق، لم يكن نظام الشهر مجرد إجراء شكلي عابر، بل صمام أمان قانوني ومحاسبي أسهم في تفكيك معضلة "الحيازة المضللة" وإعلام الغير بحقيقة الأصول المستغلة.

وقد تكللت هذه الدراسة بالتوصل إلى جملة من النتائج الجوهرية التي تلخص واقع ومستقبل إشهار هذه العمليات، ونورد أبرزها فيما يلي:

1. يركز الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري على مجموعة من الخصائص المتمثلة في الإلزامية، والعلانية، والوقائية، والشكلية؛ وهي الخصائص التي تمنحه القوة الثبوتية المطلقة لنفاذ عقد الاعتماد الإيجاري في مواجهة الكافة، ولا سيما دائنو المستأجر، بما يمنعهم من توقيع أي حجوزات باطلة على مال لا يملكه مدينهم.
2. : يحقق الشهر القانوني التوازن المطلوب في سوق الائتمان، فبموجبه تصبح حيازة المستأجر للمشروع والعتاد حيازة عرضية من الناحية القانونية، مما ينفي أي وضع ظاهري يوحي للغير والمتعاملين بأن هذه الأصول تدخل ضمن ذمته المالية الخاصة.
3. : كشفت الدراسة المقارنة أن المشرعين الجزائري والمصري لم يحددوا مدة معينة لسقوط قيد عقود الاعتماد الإيجاري، مما يجعل القيد ساريًا وصالحًا طوال مدة العقد تلقائيًا. ويشكل هذا التوجه قصورًا تنظيميًا مقارنة بالمشرع الفرنسي، الذي يبدي صرامة أكبر بجعل صلاحية القيد محددة بخمس (05) سنوات فقط، يسقط بعدها القيد بقوة القانون ما لم يتم تجديده من قبل الأطراف.

4. : أظهرت الدراسة المقارنة وعياً تشريعياً متقدماً لدى المشرعين الجزائري والفرنسي من خلال تبنيهما لمنهجية التفرقة الموضوعية والإجرائية؛ حيث وضعاً نظاماً لشهر العقارات يتمشى مع قواعد الشهر العقاري العام، يختلف في إجراءاته وآلياته عن نظام شهر المنقولات (كالعتاد والتجهيزات). ويأتي هذا على نقيض المشرع المصري الذي وقع في قصور تنظيمي بإخضاعه لكافة العقود (منقولات وعقارات) لإجراءات قيد موحدة ودون تفرقة.

5. يتضح أيضاً من خلال ما سبق الاختلاف الموجود بين الجزاء المترتب على تخلف إجراءات الشهر بين العقود الواردة على المنقولات وتلك الواردة على العقارات، ذلك أن الأول هو عدم نفاذ حق ملكية الشركة المؤجرة فقط وليس كل العقد، أما الجزاء في الحالة الثانية، فهو عدم نفاذ العقد بأكمله في مواجهة الغير، ولكن دون المساس بالحقوق العينية المقررة لشركة الاعتماد الإيجاري على العقار المؤجر.

6. : إن الحماية القانونية المنبثقة عن سجلات القيد لا تكتمل غايتها الاقتصادية إلا بألية "الشهر المحاسبي"؛ فمن خلال إفصاح القوائم المالية وإدراج الالتزامات والأصول وفق قواعد النظام المحاسبي، تتبدد جهالة الغير وتتحقق الشفافية والوضوح للمركز المالي الحقيقي للمؤسسات.

وتأسيساً على هذه النتائج، وفي سبيل سد الثغرات المتبقية وتفعيل كفاءة الاستثمار عبر هذه الآلية، نتقدم بمجموعة من التوصيات والاقتراحات العملية:

- أولاً: دعوة المشرع الجزائري إلى حذو مسار المشرع الفرنسي من خلال تحديد مدة زمنية واضحة لصلاحيّة قيد عقود الاعتماد الإيجاري في السجلات الرسمية (كأن تكون 5 سنوات قابلة

للتجديد)، لضمان حركية السجلات وتطهيرها التلقائي من العقود المنقضية وتفادي تراكم القيود الصورية .

- ثانياً: العمل على تبسيط الإجراءات الإدارية واللوجستية المرافقة لعمليات شهر المنقولات والعقارات في النظام الجزائري، بما يضمن سرعة التقييد وعدم تعطيل المشاريع الاستثمارية.

- رابعاً: تفعيل المنصات الرقمية السريعة والربط الإلكتروني المشترك بين مصالح الشهر القانوني (المحاكم أو السجلات التجارية والمحافظات العقارية والمؤسسات المالية)، لتسهيل وصول الغير ودائي المستأجر إلى المعلومة الائتمانية في الوقت الحقيقي وبأقل جهد، تحصيلًا للمعاملات التجارية ودعمًا للاستقرار المالي.

قائمة المراجع

1 الكتب:

- أ. أسامة أبو الحسن مجاهد ، عقد التأجير التمويلي (أحكامه الخاصة مقارنة بعقد الإيجار (
- ، دار الكتب القانونية ، القاهرة ، 1999.
- ب. الخصاونة صخر أحمد ، عقد التأجير التمويلي ، (دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي)، دار وائل للنشر ، عمان ، 2005.
- ت. بسام هلال مسلم القلاب ، التأجير التمويلي (دراسة مقارنة)، دار الراية للنشر والتوزيع ، عمان ، 2009.
- ث. سمير محمد عبد العزيز ، التأجير التمويلي Financial lease ومداخلة المالية المحاسبية الاقتصادية ، التشريعية ، التطبيقية ، مطبعة الإشعاع الفنية للطباعة والنشر والتوزيع ، مصر ، 2001.
- ج. عبد الرحمان السيد قرمان ، عقد التأجير التمويلي ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1995.
- ح. على سيد قاسم ، الجوانب القانونية للإيجار التمويلي ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، د.س،ن.
- خ. فايز نعيم رضوان ، عقد التأجير التمويلي، جامعة المنصورة ، مصر ، الطبعة الثانية ، 1997.
- د. نجوي إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الإسكندرية ، 2005.
- ذ. هاني محمد دويدار ، النظام القانوني للتأجير التمويلي ، (دراسة نقدية في القانون الفرنسي)، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الإسكندرية ، 1994.

2- الأطروحات و المذكرات الجامعية أ/ الأطروحات :

- (1) آيت ساحد كهيينة ، اختلال توازن الالتزامات في عقد الاعتماد الايجاري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة في العلوم ، تخصص القانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، 2016.
- (2) بن زيوش مبروك ، الإحتفاظ بملكية المنقول المادي في عقد الاعتماد الايجاري ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراة في القانون الخاص ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قسنطينة ، 2008.
- (3) بن شنوف فيروز ، النظام القانوني للإحتفاظ بالملكية في عقد الإعتماد الإيجاري للمنقولات ، (دراسة مقارنة)، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة في القانون الخاص ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تلمسان ، 2016/2017.
- (4) خدروش الدراجي ، الاعتماد الايجاري العقاري (دراسة مقارنة)، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون ، تخصص قانون الأعمال ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة بسكرة ، 2018/2017.
- (5) نوال قحموس يامي ، عقد الاعتماد الإيجاري في ظل القانون الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2013/2012.

ب/ المذكرات الجامعية :

ب/1 : مذكرات الماجستير

- (1) بن الشيخ هشام ، الاعتماد الايجاري للعقارات ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق و العلوم الاقتصادية ، جامعة ورقلة ، 2007.
- (2) حسني صلاح الدين ، شروط تكوين عقد الاعتماد الايجاري (دراسة مقارنة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص قانون الأعمال ، كلية الحقوق ، جامعة وهران، 2012.

(3) حوالف عبد الصمد ، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الايجاري الليزينغ (دراسة مقارنة) ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص عقود و مسؤولية ، كلية الحقوق ، جامعة تلمسان ، 2008/2009.

ب/2 : مذكرات الماستر

(1) باي طيب كنزة ، الشروط الموضوعية و الشكلية لعقد الاعتماد الايجاري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون أعمال ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة المسيلة، 2016، 2017 .

(2) بن فرج الله شيماء ، النظام القانوني لعقد الاعتماد الايجاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون أعمال ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الوادي ، 2021/2022.

(3) جبارني الهاشمي و بوعرورة بلال ، الاعتماد الايجاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون أعمال ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة برج بوعريش ، 2022/2023.

(4) جعلاب لويظة ، شرط الاحتفاظ بملكية المنقول المادي في عقد الاعتماد الايجاري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون أعمال ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة المسيلة ، 2016/2017.

(5) زعميش سعيد ، النظام القانوني لعقد الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون الخاص للأعمال ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة جيجل ، 2014/2015.

(6) شيخاوي اليامنة ، النظام القانوني لعقد الاعتماد الايجاري في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون الأعمال ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة المسيلة ، 2012/2013.

(7) غربي حسناء و خماس ايناس ، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون الأعمال ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الطارف ، 2022/2023.

(8) لعروسي حسنية ، الاعتماد الإيجاري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون الخاص ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مستغانم ، 2019.

3:المقالات و المدخلات:

أ/ المقالات :

(1) اعماره صوالح محمد ، "البنود الملزمة في عقد الإعتماد الإيجاري للأصول المنقولة " ،

المجلة الشاملة للحقوق، المجلد 1، عدد 3 ، 2021 ، ص ص 49-71.

(2) حدهوم أسماء بوعناد ، "الآليات القانونية لدعم عقد الإعتماد الإيجاري العقاري في

التشريع الجزائري " ، مجلة الدراسات الحقوقية ، المجلد 09، عدد 02، 2022، ص ص

144-173.

(3) بعناش ليلي ، عقد الاعتماد الإيجاري ، مجلة العلوم الإنسانية ، كلية الحقوق و العلوم

السياسية ، الجزائر ، مجلد 21، عدد 33، 2010 ، ص ص 215-234.

(4) محمودي سماح ، خصوصية الأحكام القانونية المتعلقة بالإعتماد الإيجاري العقاري

، محلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، الجزائر، المجلد 07 ، عدد 02، 2022 ، ص

ص 607-624.

ب:المدخلات:

حاجي صليحة ، «الإلتئمان الإيجاري العقاري بين النظري و التطبيق ، العقار و الإستثمار ، أشغال

الندوة الوطنية المنظمة من طرف وحدتي التكوين و البحث لنيل الدكتوراه و دبلوم الدراسات

العليا المعمقة في قانون العقود و العقار ، كلية الحقوق ، جامعة محمد الأول وجدة ، 19-20 ماي

2006 ، ص ص 313-353.

4: النصوص القانونية

أ: النصوص التشريعية

1/أ : الوطنية

- (1) أمر رقم 58/ 75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/07 ، مؤرخ في 13 مايو 2007 ، ج ر عدد 31 لسنة 2007.
- (2) أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 30 لسنة 1975.
- (3) أمر رقم 09-96 مؤرخ في 10 جانفي 1996، يتعلق بالإعتماد الإجاري ، ج ر عدد 3 لسنة 1996.
- (4) القانون رقم 22 -18 مؤرخ في 24 ذي الحجة عام 1443 الموافق ل 24 يوليو 2022، يتعلق بالاستثمار ، ج ر عدد 49 ، الصادر في 27 يوليو 2022.
- (5) القانون رقم 09-23 مؤرخ في 21 جوان 2023، يتضمن القانون النقدي و المصرفي ، ج ر عدد 43 لسنة 2023.

2/أ: الأجنبية

- القانون المصري 95-95 المؤرخ في 2 يوليو 1995 ، المتعلق بالإيجار التمويلي ، ج ر عدد 22 مكرر.
- ب: النصوص التنظيمية
- ب.1: مراسيم تنفيذية:

- (1) نظام 07-96 مؤرخ في 3 جويلية 1996 ، يتضمن تنظيم مركزية الميزانيات و سيرها ، ج ر ج عدد 64 صادر بتاريخ 22 أكتوبر 1996.
- (2) مرسوم تنفيذي رقم 90-06 ، مؤرخ في 20 فيفري 2006، يحدد كفيات إشهار عمليات الإعتماد الإجاري للأصول المنقولة ، ج ر عدد 10 ، صادر بتاريخ 26 فيفري 2006.
- (3) مرسوم تنفيذي رقم 91-06 ، مؤرخ في 20 فيفري 2006، يحدد كفيات إشهار عمليات الإعتماد الإجاري للأصول غير المنقولة ، ج ر عدد 10 ، صادر بتاريخ 26 فيفري 2006.

- (4) مرسوم تنفيذي رقم 26-15، مؤرخ في رجب عام 1447 الموافق ل7 جانفي 2026، يتم
المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق ل25 مارس
1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 6 صادر في 22 جانفي 2026.
- (5) قرار وزاري مؤرخ في 26 جويلية 2008، يحدد قواعد التقييم والمحاسبة ومحتوى الكشف
المالية وعرضها وكذا مدونة الحسابات وقواعد سيرها، ج ر عدد 19 بتاريخ 25 مارس
2009.

ثانيا : باللغة الفرنسية

¹Ouvrage

DUFILS (P.), Lopater (C.) et alii, Traité des normes et réglementation comptables applicables aux entreprises industrielles et commerciales en France, 28e éd., Paris, Francis Lefebvre, 2008.

2:Thèse

1. CAPORALE(F) , Litiges et difficultés pratiques suscitées par le crédit - bail , Thèse droit , Bordeaux , 1974.
2. PACE Gibert , Économie et technique financière du crédit -bail , Thèse de doctorat , Université de Paris 1 Panthéon -Sorbonne ,1975.

3:Article

1. BEY , « De la symbiotique dans les leasing et crédit – bail mobilier » , Dalloz , Paris ,1970 ; « De la publicité des opérations de crédit-bail mobilier » , JCP., 1973.
2. CHAMPAUD (Ch.), «Le Leasing», J.C.P. 1965, doct; «La loi du 2 juillet 1966 sur le crédit-bail », JCP., G. 1966, I, 2021.
3. SOLAL (A.), Crédit-bail, Actualités juridiques et propriété immobilière, note sous cour de cassation, chambre commerciale, 16 déc. 1975, janv.1977.

4 ; Jurisprudence

1. BEY ,Note sous C,A Montpellier 20 novembre 1973 ,J,C,P 1974 ,n° 17640.
2. DERRIDA et SOINNE (B)., note sous Cass.com., 8 déc. 1987, Bull. civ. IV.no 265, p. 199, Rev. Proc. Coll. 1988, no 3, p. 304 obs.

- .3 GAVALDA (Ch.), D. Israël-Crémieux, La comptabilisation financière du leasing, Gaz.Pal. 1987,2, doct.
- .4 LELOUP, note sous T. com, la Rochelle, 26 Juin 1964, JCP 1965. II.14331.

فهرس المحتويات

شكر وتقدير

الاهداء

قائمة المختصرات

1.....	مقدمة
5.....	الفصل الأول الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري
8.....	المبحث الأول ماهية الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري
8.....	المطلب الأول الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري
9.....	الفرع الأول خصائص الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري
10.....	أولاً: خاصية الإلزامية
10.....	ثانياً : خاصية العلانية
10.....	ثالثاً: خاصية الشكلية
11.....	رابعاً : خاصية الوقائية
11.....	الفرع الثاني القيمة القانونية للشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري
13.....	المطلب الثاني الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري في التشريعات المقارنة
13.....	الفرع الأول الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري في التشريع الفرنسي
15.....	الفرع الثاني الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري في التشريع المصري
18.....	المبحث الثاني أحكام الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري
18.....	المطلب الأول إجراءات الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري
18.....	الفرع الأول إجراءات الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة
21.....	الفرع الثاني إجراءات الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة
24.....	المطلب الثاني جزاء تخلف الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري
24.....	الفرع الأول جزاء تخلف الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة
25.....	الفرع الثاني جزاء تخلف الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة
28.....	الفصل الثاني الشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري
31.....	المبحث الأول ماهية الشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري

المطلب الأول مفهوم الشهر المحاسبي لعمليات الإعتماد الإيجاري.....	31
الفرع الأول خصائص الشهر المحاسبي لعمليات الإعتماد الإيجاري.....	32
أولا : خاصية الإزدواجية بين المظهر القانوني و الجوهر الإقتصادي.....	32
ثانيا : خاصية الدقة في إظهار المركز المالي.....	32
الفرع الثاني أهمية الشهر المحاسبي لعمليات الإعتماد الإيجاري.....	33
المطلب الثاني شروط الإلتزام بالشهر المحاسبي لعمليات الإعتماد الإيجاري.....	35
الفرع الأول أن تكون منشأة المستفيد من المشروعات التجارية.....	35
الفرع الثاني أن يكون المستفيد ملزما بنشر أو تقديم حساب التشغيل العام أو الميزانية.....	35
الفرع الثالث ورود عقود الإعتماد الإيجاري على المعدات الإنتاجية المخصصة لأغراض مهنية.....	36
المبحث الثاني أحكام الشهر المحاسبي لعمليات الإعتماد الإيجاري.....	37
المطلب الأول إجراءات الشهر المحاسبي لعمليات الإعتماد الإيجاري.....	37
الفرع الأول إجراءات الشهر المحاسبي لعمليات الإعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري.....	38
الفرع الثاني إجراءات الشهر المحاسبي لعمليات الإعتماد الإيجاري في التشريعات المقارنة.....	40
أولا : إجراءات الشهر المحاسبي لعمليات الإعتماد الإيجاري في التشريع الفرنسي.....	40
ثانيا : إجراءات الشهر المحاسبي لعمليات الإعتماد الإيجاري في التشريع المصري.....	42
المطلب الثاني تخلف الشهر المحاسبي وتقدير نظامه في عمليات الإعتماد الإيجاري.....	43
الفرع الأول جزاء تخلف الشهر المحاسبي لعمليات الإعتماد الإيجاري.....	43
الفرع الثاني تقدير نظام الشهر المحاسبي لعمليات الإعتماد الإيجاري.....	44
خاتمة.....	48
قائمة المراجع.....	52
فهرس المحتويات.....	60

ملخص:

تتناول هذه الدراسة "شهر عمليات الاعتماد الإيجاري" كآلية قانونية ومحاسبية جوهرية تهدف إلى تحقيق الأمن القانوني والشفافية المالية، وحسم التنازع بين الملكية المستترة للمؤجر والحيازة الظاهرة للمستأجر حمايةً للغير حسني النية. وقد عولج الموضوع في شقين؛ ركّز الأول على المسار القانوني وإجراءات شهر العقارات والمنقولات في التشريع الجزائري مقارنةً بالأنظمة الأخرى، في حين تمحور الثاني حول "الشهر المحاسبي" ودوره في إفصاح وإدراج الالتزامات والأصول في القوائم المالية. لتخلص الدراسة إلى جملة من النتائج والتوصيات أبرزها ضرورة ضبط المدد الزمنية لصلاحية القيد بما يضمن مرونة واستقرار الائتمان الاستثماري.

الكلمات المفتاحية : المؤجر التمويلي، المستأجر التمويلي، الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري، الشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري.

Résumé:

Cette étude examine la publicité des opérations de crédit-bail en tant que mécanisme juridique et comptable fondamental visant à assurer la sécurité juridique et la transparence financière, ainsi qu'à résoudre le conflit entre la propriété du crédit-bailleur et la possession apparente du crédit-preneur afin de protéger les tiers de bonne foi.

Le sujet a été traité en deux volets. Le premier porte sur le régime juridique et les procédures de publicité des biens meubles et immeubles dans le cadre des opérations de crédit-bail en droit algérien, avec une approche comparative. Le second est consacré à la publicité comptable et à son rôle dans la divulgation et l'inscription des obligations et des actifs dans les états financiers.

L'étude aboutit à plusieurs conclusions et recommandations, notamment la nécessité d'adapter la durée de validité de l'inscription afin de garantir davantage de souplesse et de stabilité au financement par crédit-bail et de renforcer la sécurité des transactions.

Mots-clés : crédit-Bailleur-financeur, crédit- Preneur-financeur, Mois légal des opérations de crédit-bail, Mois comptable des opérations de crédit-bail.