



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



إعمال خيار شراء الأصول عند نهاية عقد الاعتماد الإيجاري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص القانون العام الاقتصادي

تحت إشراف الأستاذ

د. عسالي عبد الكريم

إعداد الطالبتين

- بلعيد حنان

- شردوح كهيينة

أعضاء لجنة المناقشة

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

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

الأستاذ: بن هلال ندير، أستاذ محاضر قسم "أ"، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية -.....ممتحنا.

السنة الجامعية: 2026/2025



كلمة شكر

الحمد و الشكر لله الحي القيوم، أولاً و أخيراً لقوله صلى الله عليه و سلم

" من لم يشكر الناس لا يشكر الله "

نتقدم بالشكر الجزيل إلى صاحب الفضل الكبير لأستاذنا الكريم الدكتور عسالي عبد الكريم لقبوله الإشراف على هذه المذكرة ، و نشكره على مساهمته الفعّالة و جاهدة الكبير في توجيهنا و صبره علينا لنتمكن من إتمام هذا العمل .

كما نتوجه بالشكر إلى أساتذة قسم القانون العام الإقتصادي الأفاضل لما بذلوه من جهد و وقت و توجيهات و إرشادات و دعم لإنجاح هذا العمل.

كما نتوجه بالشكر و التقدير إلى أساتذة أعضاء لجنة المناقشة و نشكرهم على تفضلهم لقبول الاشتراك في مناقشة هذا العمل و تقييمه و إلى كل من قدم لنا يد المساعدة من قريب أو بعيد لإنجاح هذه المذكرة .

شكراً لكم جميعاً

الاهداء

الإرادة هي القوة والايمان بالنفس هي مفتاح لكل بداية ومنه تأتي ثمار النجاح

لا تقاس الاعمال بالوقت والاعمار انما تقاس بالإنجازات

اهدي عذا العمل

الى عائلي الكريمة ابي وامي واخوتي وزملائي قسم القانون العام الاقتصادي 1

والأساتذة الذين امنو بهذا الاختصاص

إلى كل الذين دعموني وشجعوني

شكرا لكم

كمينة

الإهداء

أؤمن بمقولة لكل بداية نهاية وها أنا أرى رحلتي الجامعية شارفت على الإنتهاء بفضل الحمد لله حبا وشكراً وإمتنان ما كنت لأفعل هذا لولا الله فالحمد لله على البدء و الختام.

أهدي هذا النجاح إلى نفسي الطموحة جداً لم تكن الرحلة قصيرة ولا ينبغي لها أن تكون ، لم يكن الحلم قريب ولا الطريق لكنني فعلتها.

أهدي تخرجي إلى فقيدي وعزيز قلبي (أبي رحمه الله تعالى).

أهدي تخرجي إلى من تربيت على يديه ومن علمني القيم والمبادئ إلى من لا ينفصل إسمي عن إسمه إلى من كان لي مصدر الدعم والعطاء (جدي الحبيب).

إلى من أضاءت في ليالي العتمة طريقي إلى من أفنت عمرها في سبيل أن أحقق طموحي وأحلق في أعالي المراتب إلى من سهرت وساندت وكافحت دوماً إلى من ضلت دعواتها تضم إسمي (جدتي رحمها الله).

إلى أخي سندي أهدي هذا العمل المتواضع تعبيراً عن محبتي وإمتناني لما قدمته لي من تشجيع ومساندة.

وإلى كل عائلتي الكريمة وإلى صديقاتي الجميلات شكراً لكم كنتم دائماً بالقرب من طريقي، تساندنني بصمت ومحبة، بوجودكم كان الطريق أخف.

وفي الختام تضيق الكلمات حين تتسع المشاعر، لكن عزاؤنا أننا سنمضي في الحياة لنثبت أننا كنا هنا، شكراً لمن حضر، وشكراً لمن ساند، وشكراً لهذه اللحظة التي ستبقى محفورة في ذاكرتنا إلى الأبد.

قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية

ص : صفحة

ص ص : من صفحة إلى صفحة

ج ر : الجريدة الرسمية

ج : الجزء

ط : طبعة

د ط : دون طبعة

ق م ج : القانون المدني الجزائري

ثانياً: باللغة الفرنسية

N° : Numéro

P : Page

JORF : Journal officiel de la République

مقدمة

يعد عقد الإعتماد الإيجاري من المواضيع المهمة التي حظيت باهتمام كبير من قبل العديد من الدول. لما له من دور فعّال في تمويل الإستثمارات والمشاريع الإنتاجية، بحيث أن التطور التكنولوجي في ميدان الوسائل الانتاجية أدى الى إستمرارية ظهور أصول إنتاجية جديدة متطورة و ذات قيمة مالية عالية يفوق إمكانية الشركات الإستثمارية ذات مصادر تمويلية محدودة مما أدى الى عدم المقدرة على تَمَلُّك هكذا وسائل والذي يقابله في ذلك أنه على الشركات في إستثماراتها مواكبة التطورات الحاصلة للحفاظ على مكانتها في السوق، و لضمان إستمرارية هذه الشركات في أعمالها أبتكر الفكر القانوني و المالي أسلوب تمويلي جديد يضمن الحصول على الوسائل الإنتاجية عن طريق عقود الإعتماد الإيجاري و الذي يعتبر من أهم الوسائل التمويلية الحديثة¹. بحيث ظهر في الولايات المتحدة الأمريكية ثم عرف انتشاراً واسعاً في دول العالم من الدول المتقدمة وصولاً الى الدول النامية لتلبية الحاجة التمويلية للمشاريع.

و في الجزائر فقد بدأت بؤادر ظهور نظام الإعتماد الإيجاري مع تبني التوجه نحو النظام الرأسمالي، وكانت أول إشارة قانونية لهذا العقد في القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد و القرض، و ذلك من خلال نص المادة 112 الفقرة 2 التي تنص : " تعتبر بمثابة عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار الشراء و لا سيما عمليات الإقراض مع الإيجار "² . و في ما بعد صدر أول نص

¹ عسالي عبد الكريم، عقد الإعتماد الإيجاري الدولي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه تخصص الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص 9.

² قانون رقم 90-10، مؤرخ في 14 افريل 1990، يتعلق بالإعتماد الإيجاري، ج ر عدد 16، صادر بتاريخ 18 أفريل 1990. (ملغى)

قانوني خاص بتنظيم الإعتماد الإجاري بموجب الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإجاري³. إضافة الى قوانين و أنظمة أخرى من بينها المرسوم التنفيذي رقم 06-90 الذي يحدد كفاءات إشهار عمليات الإعتماد الإجاري الخاصة بالأصول المنقولة⁴، و المرسوم التنفيذي رقم 06-91 المتعلق بكفاءات إشهار عمليات الإعتماد الإجاري للأصول غير المنقولة⁵، إضافة الى النظام رقم 96-06 الذي يبين شروط و كفاءات تأسيس شركات الإعتماد الإجاري و إعتمادها⁶.

عرّف المشرع الجزائري عقد الإعتماد الإجاري في المادة الأولى من الأمر رقم 96-09 بأنه عملية ذات طابع تجاري مالي، تقوم بها البنوك أو المؤسسات المالية أو شركات التأجير المعتمدة، لفائدة المتعاملين الإقتصاديين الجزائريين أو الأجانب، سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص. تكون قائمة على عقد إيجار قد يتضمن أو لا يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر التمويلي، كما تتّصّب على أصول منقولة أو غير منقولة مخصّصة للإستعمال المهني، أو على المحلات التجارية أو المؤسسات الحرفية⁷. وإستناداً إلى ذلك يتّضح أن المشرع الجزائري حدّد بشكل صريح أطراف عقد الإعتماد الإجاري؛ إذ يتمثل المؤجر التمويلي في البنوك أو المؤسسات المالية أو شركات الإعتماد الإجاري المعتمد، بينما

³ أمر رقم 96-09، مؤرخ في 10 جانفي 1996، يتعلق بالإعتماد الإجاري، ج ر عدد 03، صادر بتاريخ 14 جانفي 1996.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 06-90، مؤرخ في 20 فيفري 2006، يحدد كفاءة إشهار عمليات الإعتماد الإجاري للأصول المنقولة، ج ر عدد 10، صادر بتاريخ 20 فيفري 2006.

⁵ مرسوم تنفيذي رقم 06-91، مؤرخ في 20 فيفري 2006، يحدد كفاءات إشهار عمليات الإعتماد الإجاري للأصول غير المنقولة، ج ر عدد 10، صادر بتاريخ 26 فيفري 2006.

⁶ نظام رقم 96-09، مؤرخ في 03 جويلية 1996، يحدد كفاءات تأسيس شركات الإعتماد الإجاري وشروط إعتمادها، ج ر عدد 66، صادر في 03 نوفمبر 1996.

⁷ أمر رقم 96-09، يتعلق بالإعتماد الإجاري، مرجع سابق.

يتمثل المستأجر التمويلي في كل متعامل إقتصادي جزائري أو أجنبي، سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً، وخاضعاً للقانون العام أو الخاص.

إن عقد الإعتماد الإيجاري هو عملية مالية وتجارية تتم بين طرفين؛ المؤجر التمويلي والمستأجر التمويلي، حيث تقوم شركة الإعتماد الإيجاري بتأجير معدات أو أصول إنتاجية للمستأجر التمويلي لمدة محددة وغير قابلة للإلغاء، مقابل التزام هذا الأخير بدفع بدلات الإيجار المتفق عليه. ومن أهم خصائص هذا العقد إحتفاظ المؤجر التمويلي بملكية الأصل المؤجرة طوال مدة عقد الإيجار.

إنّ ما يميز عقد الإعتماد الإيجاري عن غيره من العقود أنه يمنح للمستأجر التمويلي. عند إنتهاء مدة الإيجار ثلاثة خيارات أساسية تتمثل في شراء الأصل المؤجر، أو تجديد عقد الإيجار أو إعادة الأصل المؤجر إلى المؤجر التمويلي بإعتباره المالك القانوني له.

وقد إختارنا التطرق إلى خيار الشراء في عقد الإعتماد الإيجاري لما يكتسبه من أهمية في إنهاء العلاقة التعاقدية، إذ يتيح للمستأجر التمويلي إمكانية تملك الأصول المؤجرة عند نهاية مدة العقد، وبذلك ينتقل من صفة المستأجر الى صفة المالك.

ولا تقتصر أهمية هذا الخيار على المستأجر فحسب، بل تمتد أيضا الى البنك أو المؤسسة التمويلية، حيث يضمن لها تفادي الأعمال الناتجة عن إسترجاع الأصل المؤجرة والإحتفاظ به بعد إنتهاء العقد. وما قد يترتب عن ذلك من تكاليف التخزين والصيانة والبحث عن مشترٍ جديد، وهي مهام لا تندرج ضمن إختصاصها الأساسي القائم على التمويل المالي. وعليه فإن بقاء الأصل في حيازة المستأجر عن طريق تفعيل خيار الشراء يعد الحل الأنسب للطرفين الأمر الذي أدى الى

تشجيع العمل بهذا الخيار، مع توفير بعض التحفيزات للمستأجر التمويلي لممارسته، بما يضمن للمؤجر التمويلي إسترداد أمواله وتحقيق الإستقرار في عمليات الإعتماد الإجاري.

كما تكمن أهمية خيار الشراء في عقد الإعتماد الإجاري كوسيلة تمويل حديثة في الجمع بين الإستغلال المؤقت للأصل وإمكانية تملكه عند نهاية العقد وفق الامر رقم 96-09، إضافة الى توضيح الأحكام القانونية المنظمة له والآثار المترتبة على إنتقال الملكية، بالإضافة الى مساهمته الإقتصادية في تشجيع الإستثمار وتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

وعلى هذا الأساس نطرح الاشكالية الآتية:

ما هو النظام القانوني لخيار الشراء في عقد الاعتماد الإجاري؟

المنهج المتبع في هذه الدراسة هو المنهج الوصفي من خلال عرض مفهوم خيار الشراء في الإعتماد الإجاري وبيان الأساس القانوني والشروط المتعلقة به، كما إعتمدنا على المنهج التحليلي عند دراسة النصوص القانونية والآثار المترتبة على إعمال هذا الخيار، إضافةً إلى الإستعانة بالمنهج المقارن عند دراسة بعض التشريعات المقارنة والإمتيازات الضريبية والجمركية المقررة في قوانين الإستثمار والمالية والجمارك.

وللإجابة على هذه الإشكالية قسمنا خطة الدراسة الى فصلين، حيث سنتناول الإطار القانوني لممارسة حق خيار الشراء في عقد الإعتماد الإجاري(الفصل الأول)، ثم سندرس الآثار القانونية لإعمال خيار الشراء عند نهاية عقد الإعتماد الإجاري(الفصل الثاني).

الفصل الأول

الإطار القانوني لممارسة خيار الشراء

في عقد الاعتماد الإيجاري

يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري من أهم العقود التمويلية في الوقت الحالي نظرا لدوره الحيوي في دفع النشاط الإقتصادي، من خلال إستحداث وسيلة تمويلية جديدة للمشاريع لضمان إقامتها وإستمرارها، وذلك بتوفير عقود تمويلية إيجارية والمسماة عقود الاعتماد الإيجاري، بحيث تقوم فكرة هذا العقد على أساس التمويل العيني⁸. يتميز هذا العقد بمدة زمنية غير قابلة للإلغاء. فَمدة العقد والأصل المؤجر والأجرة من أهم العناصر الأساسية التي يتميز بها عقد الاعتماد الإيجاري كعقد إجار بصفة عامة، ويتمتع بخصوصية عن العقود الإيجارية والعقود التمويلية الأخرى التقليدية، بتميزه بعدة خصائص أخرى أهمها منح ثلاثة خيارات للأطراف عند إنتهاء العقد. إن الخيار الثلاثي هو أحد العناصر التي تتسم بها عقود الاعتماد الإيجاري، حيث يمنح للمستأجر التمويلي خيار رد الأصل المؤجر أو تجديد العقد أو يختار أهم خيار وهو خيار شراء الأصول المؤجرة بشكل كامل أو جزئي في الوقت المحدد في العقد وبالسعر المتفق عليه. بحيث تحتسب المبالغ المدفوعة على شكل اقساط إيجارية، التي يدفعها المستأجر التمويلي للمؤجر طيلة مدة العقد والتي تؤخذ بعين الإعتبار في تحديد الثمن المتبقي لثمن الأصل عند تحديد القيمة المتبقية لسعر الشراء⁹، كما يعتبر خيار الشراء بمثابة تنفيذ لوعده البيع المقدم من قبل

⁸ عياشي شعبان، "أثار عقد الاعتماد الإيجاري"، مجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، عدد 51، جوان 2019، ص 186.

⁹ درادر نادية، "الاعتماد الإيجاري ودوره في تمويل المشاريع الاقتصادية"، الملتقى الوطني حول عقود الاعمال ودورها في تطوير الاقتصاد الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، يومي 16 و 17 ماي 2012، ص 273.

المؤجر التمويلي و الذي ينتهي بعقد البيع للمستأجر التمويلي¹⁰.

تعتمد معظم المؤسسات المالية على هذا الخيار لأن تكلفة الشراء تكون أدنى من القيمة الفعلية في السوق ،مع الأخذ بعين الاعتبار الأقساط المدفوعة طيلة مدة العقد¹¹.
وبذلك سنحاول في هذا الفصل تبيان الإطار القانوني لإعمال خيار الشراء في عقد الاعتماد الإيجاري من خلال تحديد الأساس القانوني وقواعد إعمال خيار الشراء (المبحث الأول) ثم التطرق إلى دوافع المستأجر التمويلي لإعمال خيار الشراء في عقد الاعتماد الإيجاري (المبحث الثاني).

¹⁰ ERRIC Garrido, Le cadre économique et réglementaire du crédit-bail, Banque edition, Paris,2002, p95.

¹¹ بوخيرة حسين: "الاعتماد الإيجاري كألية لدعم تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة"، الملتقى الوطني حول عقود الاعمال ودورها في تطوير الاقتصاد الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية يومي 16 و 17 ماي 2012، ص 492.

المبحث الأول

الأساس القانوني لخيار الشراء وشروط إعماله

تتجه معظم التشريعات، وبالتحديد في مجال العقود، نحو إنشاء نظام قانوني متكامل يضبط الحقوق والواجبات الخاصة بأطراف العقد، ويحدد بشكل واضح الطبيعة القانونية والإجراءات المتبعة في إبرام تلك العقود، ويرتكز هذا النظام الأساسي على نصوص قانونية التي تشكل المرجع والأساس التنظيمي لكل عقد وإجراء.

وفي هذا الإطار، يعد خيار الشراء من أهم الإمتيازات القانونية التي يتم منحها للمستأجر بعد إنتهاء فترة عقد الاعتماد الإجاري، وهو ما يستوجب وجود أساس قانوني دقيق ينظم هذا الإنتقال في الملكية، ويحدد بدقة القواعد الجوهرية والإجراءات اللازمة لتنفيذ هذا الخيار¹²، لذلك سنحاول في هذا المبحث تحديد الأساس القانوني لخيار الشراء (المطلب الأول) ، ثم التطرق الى شروط إعمال خيار الشراء من طرف المستأجر (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الأساس القانوني لخيار الشراء

نظرا للطبيعة الخاصة التي يتميز بها عقد الإعتماد الإجاري عن غيره من العقود التقليدية، كان من الضروري وضع نصوص قانونية خاصة به تتناول أحكامه وتحدد الحقوق والواجبات، و إجراءات إبرامه. وتشكل هذه النصوص القانونية الركيزة الأساسية للعقد، خاصة فيما يتعلق بالخيارات المتاحة للمستأجر. فمنذ ظهوره في الساحة الدولية، خضع الاعتماد الإجاري

¹²أوماية عبد المالك، بن معمر عمارة، خيارات المستأجر عند نهاية عقد الإعتماد الإجاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العام للأعمال، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2019-2020، ص 08.

لتنظيم خاص إلى جانب القواعد العامة للعقود. وقد تبنت معظم التشريعات المقارنة نصوصاً خاصة تنظم إجراءات إبرامه وتحدد الخيارات الممنوحة للمستأجر، بما فيها خيار الشراء. كما عمل المشرع الجزائري على تنظيم الاعتماد الإيجاري وتحديد أحكام خيار الشراء بإعتباره من أهم الأحكام الخاصة بهذا العقد¹³، و ذلك من خلال نصوص تبين أساسه القانوني، لذلك سنحاول في هذا المطلب إستعراض النصوص القانونية المنظمة لخيار الشراء في التشريعات المقارنة (الفرع الأول)، ثم تحديد الأساس القانوني لخيار الشراء المقدمة من طرف المشرع الجزائري (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الأساس القانوني لخيار الشراء في التشريعات المقارنة

سننطلق في هذا الفرع إلى تحديد الأساس القانوني لخيار الشراء للأصل المؤجر في التشريعات المقارنة من خلال إبراز النصوص القانونية المنظمة لعقد الاعتماد الإيجاري في تلك التشريعات تفعيلاً للمبدأ الذي بدأنا به في بداية المطلب وهو حتمية وجود نصوص خاصة تنظم الاعتماد الإيجاري، وهذا من خلال استعراض التشريع المصري (أولاً)، التشريع الفرنسي (ثانياً) والتشريع الأردني (ثالثاً).

أولاً. الأساس القانوني في التشريع المصري

قام المشرع المصري بتنظيم أحكام عقد الاعتماد الإيجاري بموجب قانون التأجير التمويلي

¹³ أوماية عبد المالك، بن معمر عمارة، مرجع سابق، ص 9.

رقم 95 لسنة 1995، والذي صدر في الثاني من يونيو لعام 1995¹⁴. بحيث من خلال نص المادة 5 من هذا القانون فقد كرس المشرع المصري حقا جوهريا للمستأجر التمويلي يتمثل في خيار تملك الأصل المؤجر، حيث نصت المادة على ما يلي: " للمستأجر الحق في إختيار شراء المال المؤجر كله أو بعضه في الموعد وبالثمن المحدد في العقد، على أن يراعى في تحديد الثمن مبالغ الأجرة التي أداها وذلك مع عدم الإخلال بأحكام قانوني تنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء وحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية. وفي حالة عدم إختياره شراء المال المؤجر يكون له إما رده الى المؤجر أو تجديد العقد وذلك بالشروط التي يتفق عليها الطرفان. وفي جميع الأحوال لا يتجدد العقد تجديداً ضمناً ولا يمدد سواء تم التنبيه على المستأجر بإنهاء مدة العقد أو لم يتم ذلك".¹⁵

نلاحظ من خلال المادة أعلاه أن المشرع المصري وضع جميع الأحكام المتعلقة بخيار الشراء، بإعتباره حقا أصيلاً يمنحه عقد الاعتماد الإيجاري للمستأجر حيث يمكن لهذا الأخير شراء الممتلكات المؤجرة بشكل كامل أو جزئي بعد إنتهاء عقد الإيجار كما يجوز للمستأجر حسب نص المادة بعد توقيع إتفاق مع المؤجر في عقد شراء الأصل المؤجر قبل حلول الأجل النهائي للعقد. لذلك فإن خيار الشراء لا يرتبط بإنهاء فترة العقد المتفق عليها مسبقاً ففي حال خلو العقد من تحديد موعد مسمى لممارسة هذا الحق، يظل للمستأجر إمكانية إبداء رغبته في الشراء في أي وقت

¹⁴ قانون رقم 95-02 مؤرخ في 2 يونيو 1995 ، يتعلق بالتأجير التمويلي المصري، ج ر، عدد 27 (مكرر) ، صادر في 05 يونيو 1995.

¹⁵ أوماية عبد المالك، بن معمر عمارة، مرجع سابق، ص 9.

يراه مناسباً ، شرط أن يتم هذا الإعلان قبل إنقضاء العقد¹⁶. وبناءً على ذلك فإن المشرع المصري قد وُفق في تنظيم أحكام خيار الشراء التي تخدم كل من المستأجر والمؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري هذا من جهة، كما أتاح للمؤجر إمكانية إنهاء العلاقة الإيجارية ببيع الأصل بمجرد إستيفاء الفوائد الربحية المستهدفة في العملية التمويلية، وهذا ما يدعم الوظيفة التمويلية لعقد الاعتماد الإيجاري.

ثانياً. الأساس القانوني في التشريع الفرنسي

نظم المشرع الفرنسي أحكام الاعتماد الإيجاري بموجب القانون رقم 455/66 الصادر في 2 يوليو 1966¹⁷، حيث في مادته الأولى منح للمستأجر حق تفعيل خيار الشراء للأصول المؤجرة، سواءً كان ذلك كلياً أو قسم منه¹⁸، ويتم ذلك مقابل ثمن يتم الإتفاق عليه مسبقاً، بمراعاة ما تم إستفائه من أقساط إيجاريه طوال فترة الإنتفاع ، ثم تم تعديلها بموجب اللائحة التنظيمية رقم 67-837 المؤرخة في 28 سبتمبر 1967¹⁹. والتي نصت على مايلي: "عمليات الإيجار التمويلي المقصودة بموجب هذا القانون : هي عمليات تأجير السلع أو المعدات و أدوات العمل التي تشتريها المؤسسات لغرض التأجير وتصل مالكة لها، إذا كانت هذه العمليات اشياء كانت طبيعتها القانونية تخول للمستأجر امكانية تملك جميع الاموال المؤجرة أو بعضها مقابل الوفاء

¹⁶ محمد عايد الشوابكة، عقد الإيجار التمويلي (دراسة مقارنة)، ط 1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011، ص 233.

¹⁷ Journal officiel 3/7/1966 p 5652, Dalloz sirey, 1966, législation 305.

¹⁸ قايم سارة، "الإطار القانوني والتنظيمي لعملية الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف2، المجلد 08، العدد 02، 2023، ص 359.

¹⁹ - Journal officiel 29/09/1967 p 9695, Dalloz sirey, 1967, législation 378.

بشأن على أن يعقد الإتفاق عند تحديده بما تم الوفاء به على سبيل الأجرة ولو بصفة جزئية...²⁰.

فإن المشرع الفرنسي كالمشرع المصري أخذ بتقرير الحق للمستأجر بمجرد إبرام عقد التأجير التمويلي في تفعيل خيار الشراء، بحيث يصبح مالكا لكامل العتاد المستأجر أو لقسم منه في نهاية الإيجار، وذلك يكون بمختلف طرق نقل الملكية أي بالتنازل أو تنفيذًا للوعد بالبيع من طرف واحد، و إما بشراء مباشر أو غير مباشر لحقوق ملكية الأرض القائم عليها العقار أو العقارات المستأجرة وذلك بقوة القانون.²¹

ثالثا: الأساس القانوني في التشريع الأردني

نظم المشرع الأردني أحكام الإعتماد الإيجاري بموجب قانون التأجير التمويلي المؤقت وتعديلاته رقم 16 لسنة 2002، والمنشور على الصفحة 1644 من الجريدة الرسمية رقم 4542 بتاريخ 01 أبريل 2002. ويعد هذا القانون المرجع الأساسي للعلاقة التعاقدية في التأجير التمويلي لا سيما فيما يتعلق بوضع الإطار القانوني لخيار الشراء الممنوح للمستأجر، حيث نصت المادة 03 منه و هي في مقام تعريفها لعقد التأجير التمويلي في الفقرة "ب" بقولها: "1..... - إذا تضمن

²⁰ Article 01 de La loi 66-455 du 2 juillet 1966 : « Les opérations de crédit-bail visées par la pressante loi sont : 1° Les opérations de location de biens d'équipements ou matériel d'outillage, acheté en vue de cette location par des entreprise qui demeurent propriétaires, lorsque ces opération, donnent au locataire la possibilité d'acquérir tout ou partie des biens loués, moyennant un prix convenu en tenant compte, au moins pour partie, des versement effectués a titre des loyers».

²¹ قايم سارة، مرجع سابق، ص 359.

العقد شرطاً يجوز نقل ملكية المأجور إلى المستأجر عند إنتهاء مدة العقد مقابل دفع المبالغ المتفق عليها في العقد .²²

نلاحظ أن المشرع الأردني بموجب النص المذكور سابقاً، قيّد نطاق حق المستأجر في شراء الأصول المؤجرة، و إنحصر هذا الحق على صورة محددة من عقد التأجير التمويلي، بخلاف موقف المشرع المصري، وعليه فإن خيار الشراء في الحالات الأخرى لا يعد حقاً قانونياً مطلقاً، بل يعتمد على رغبة الأطراف الأخرى في العقد.²³

وبهذا فإن معظم التشريعات المقارنة تتفق على إعتبار خيار الشراء ركيزة أساسية في الإعتماد الإيجاري، سواءً إستمدّ هذا الحق قوته من نص القانون أو من إرادة المتعاقدين، كما أن عقد الإعتماد الإيجاري هو المنشئ للحق في شراء الأصول المؤجرة، وقد جاء هذا الحق في معظم التشريعات على سبيل الخيار.

الفرع الثاني

الأساس القانوني لخيار الشراء في التشريع الجزائري

على غرار التوجّهات التشريعية الحديثة، أفرد المشرع نظاماً قانونياً خاصاً ينظم عقد الإعتماد الإيجاري وهو الأمر رقم 96-09.²⁴ وذلك ليُميز هذا النوع من العقود عن غيره من صيغ التمويل الخاضعة للقواعد العامة، وذلك بسبب خصوصية هذا النوع من العقود. كما أن المشرع الجزائري قد تبنى تسمية الإعتماد الإيجاري وخالف التشريعات الأخرى من حيث التسمية، و هذا لتمتعه بطبيعة قانونية خاصة و إستثنائية بحيث تمتزج فيه عدة أنواع من العقود ويتميز بتدخل إرادة الأطراف في

²² محمد عايد الشوابكة، مرجع سابق، ص 233.

²³ أوماية عبد المالك، بن معمر عمارة، مرجع سابق، ص 11.

²⁴ الأمر رقم 96-09 ، يتعلق بالإعتماد الإيجاري ، مرجع سابق .

تنظيم العلاقة الدائرة حسب إتفاقهم²⁵، و هذا ما يميزه عن العقود الأخرى، و يتمتع هذا العقد بالخيارات الثلاث منها خيار الشراء حسب ما يراه المستأجر مناسباً و ذلك بإستقراء نصوص هذا القانون، لا سيما ما نصت به الفقرة الثالثة من المادة 10 نجد أنه : "يسمح للمستأجر في حالة الإعتماد الإيجاري و عند إنقضاء الفترة غير القابلة للإلغاء الخاصة بالإيجار أن يكتسب الأصول المؤجرة مقابل دفع قيمة متبقية تأخذ بعين الاعتبار الإيجارات التي قبضها."²⁶

كما أشارت المادة 16 من الأمر رقم 96-09 ضمن الاختيار الممنوح للمستأجر عند إنتهاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء في فقرتها الأولى: "إما أن يشتري الأصل المؤجر مقابل دفع قيمته المتبقية كما تم تحديدها في العقد"²⁷ ، و كما أكدت المادة نفسها أن حق المستأجر في شراء الأصل المؤجر يعود الى تقديره ، و بناءً عليه لا يستطيع المؤجر الاعتراض أو رفض طلب الشراء المقدم من قبل المستأجر.

من خلال نص المادتين 10 و 16 من الأمر رقم 96-09 يمكننا إستنتاج أن المشرع الجزائري قد منح للمستأجر حق الخيار في تملك العين المؤجرة عند إنقضاء مدة عقد الإعتماد الإيجاري ، و ذلك فقط بعد توقيع عقد الإعتماد الإيجاري ضمن الفترة المحددة لتنفيذ خيار الشراء²⁸ ، و بالإعتماد على هذه النصوص ، يكون المشرع الجزائري قد أخذ بالنهج الذي سلكه كل

²⁵ بوعنان حدوهم أسماء، "الآليات القانونية لدعم عقد الإعتماد الإيجاري العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة الدراسات الحقوقية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجيلالي ليايس، سيدي بلعباس، المجلد 09، العدد 02، 2020، ص 154.

²⁶ الأمر رقم 96 - 09 ، يتعلق بالاعتماد الإيجاري، مرجع سابق.

²⁷ المادة 16 من الأمر رقم 96-09 المتعلق بعقد الإعتماد الإيجاري، المرجع نفسه.

²⁸ أوماية عبد المالك، بن معمر عمارة، مرجع سابق، ص 11.

من المشرع الفرنسي و المصري ، بجعل خيار الشراء ركيزة جوهرية تُميّز هذا النوع من العقود و تمنح للمستأجر مرونة في تقرير المصير النهائي للأصل المؤجر .

المطلب الثاني

شروط إعمال خيار الشراء

يعد خيار الشراء المعيار المُميّز الذي يحدد الهوية القانونية لعقد الاعتماد الإيجاري في مواجهة العقود الأخرى²⁹، و لقد منح المشرع الجزائري من خلال الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري ، و لا سيما المادتين 10 و 16 منه ، حقاً للمستأجر في شراء الأصل المؤجر، و لكن لم يحدد كيفية إبرام عقد شراء الأصل المؤجر بل تركه للإرادة التعاقدية للطرفين، لكن من استقراء النصوص القانونية النازمة لعقد الاعتماد الإيجاري يتضح أن المشرع حدد بعض الشروط لإعمال خيار الشراء و التي في حالة عدم الإلتزام بها يسقط الحق في شراء الأصل المؤجر ، إذ يجب أن يكون عقد الاعتماد الإيجاري مالي (الفرع الاول) ، و ضرورة إعلان المستأجر لرغبته في شراء الأصل المؤجر (الفرع الثاني) و ضرورة تحديد ثمن شراء الأصل المؤجر (الفرع الثالث) .

الفرع الاول

أن يكون عقد الاعتماد الإيجاري مالي

يمثل هذا النوع من التمويل الإيجاري مصدراً تمويلياً يُخَوِّل للمؤسسة المستأجرة حق شراء الأصول في نهاية العقد، حيث يقوم المؤجر بإقتناء الأصل المطلوب ثم يضعه تحت تصرف

²⁹ سامي ليندة، المصادر والأعمال المصرفية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون الأعمال، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 2001، ص 311.

المستأجر مقابل أقساط دورية محددة لمدة معينة³⁰، و يهدف هذا النوع من التمويل إلى تمكين المؤسسات من الحصول على المعدات و التجهيزات الضرورية لممارسة نشاطها دون الحاجة إلى دفع ثمنها كاملاً عند تسلمها، مما يساعدها على الحفاظ على السيولة المالية الخاصة بها و توجيه أموالها إلى مجالات أخرى من الإستثمار، كما يسمح للمؤسسة بإستعمال الأصل و تحقيق عائدات مالية مدة العقد قبل إتخاذ قرار التملك النهائي، و بموجب هذا الإتفاق يحتفظ المؤجر بملكية الأصول المؤجرة و هو ما نصت عليه صراحة الفقرة الثانية من المادة 02 من الأمر رقم 96-09، غير أن هذه الملكية تبقى ضماناً لحقوقه إلى غاية تنفيذ المستأجر لإلتزاماته التعاقدية، أمّا المستأجر فيتمتع بحق الإنتفاع بالأصل و إستغلاله في نشاطه المهني طوال مدة العقد، مع تحميله نفقات الصيانة و التأمين على مخاطر الإستعمال³¹.

أما فيما يتعلق بالخيار المتاح للمستأجر لشراء المال المؤجر فقد حصر المشرع الجزائري هذا الحق في نطاق الإعتماد الإيجاري المالي فقط، وذلك بموجب المادة 10 الفقرة الرابعة التي جاء فيها: "يسمح للمستأجر في حالة الإعتماد الإيجاري المالي فقط،". يعد خيار الشراء من أهم الخصائص التي تميز الإعتماد الإيجاري المالي، إذ يمنح للمستأجر إمكانية تملك الأصل في نهاية العقد مقابل دفع القيمة المتبقية المتفق عليها، أو إعادة الأصل للمؤجر التمويلي إذا لم يرغب في الشراء، كما تتميز عقود الإعتماد الإيجاري المالي بأن مدته تكون غالباً طويلة نسبياً وتغطي جزءاً كبيراً من العمر الإقتصادي للأصل المؤجر والذي يقدر حسب مدة الإهلاك للأصل.

³⁰مراد لمين، "التنظيم القانوني لتنفيذ التمويل بآلية الإعتماد الإيجاري"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، كلية الحقوق، جامعة محمد خضير، بسكرة، العدد 10، 2018، ص 59.

³¹شيخاوي اليامنة، النظام القانوني لعقد الإعتماد الإيجاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، 2013، ص 26.

بالمقابل فإن عقد الاعتماد الإيجاري التشغيلي لا يمنح للمستأجر حق الخيار بالشراء في نهاية العقد، بحيث تعود ملكية الأصل للمؤجر في نهاية العقد تلقائياً، وهذا ما يميزه قانوناً و إقتصادياً عن الاعتماد الإيجاري المالي، ففي الاعتماد الإيجاري التشغيلي ، تكون مدة العقد قصيرة نسبياً مقارنة بالعمر الإقتصادي للأصل و بدل الإيجار لا يغطي القيمة الكاملة للأصل كما أنّ الصيانة و المسؤولية عن الأعطال غالباً ما تبقى على عاتق المؤجر مما يعكس طبيعة العقد كخدمة إيجارية مؤقتة أكثر من كونه أداة تمويلية³².

الفرع الثاني

أن يعلن المستأجر التمويلي عن رغبته في شراء الأصل المؤجر

لا يعد شرط إعلان المستأجر عن رغبته في تملك الأصل المؤجرة أمراً جديداً في عقد الاعتماد الإيجاري، حيث أن هذه الرغبة تظل كامنة في النفس ولا تكتسب أثراً قانونياً إلا من خلال تعبير إرادي صريح يكشف عنها³³ ، بالرغم من أن الأصل في هذا الإجراء يستند إلى الحرية التعاقدية ، إلا أن المشرع الجزائري أخضع إعلان المستأجر عن رغبته في الشراء إلى قواعد معينة، حيث ألزم طرفي العقد الإتفاق مسبقاً على أجل محدد يلتزم فيه المستأجر بالإفصاح عن رغبته في تملك العين المؤجرة³⁴، وفي هذا السياق نصت الفقرة الأولى من المادة 45 من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري بأنه: "إذا قرر المستأجر حق الخيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه عن طريق رسالة مضمونة الوصول، موجهة إلى المؤجر خمسة عشر يوماً

³² مراد لمين، مرجع سابق، ص 59.

³³ بن شيخ هشام، عقد الاعتماد الإيجاري للأموال غير المنقولة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1 ، 2018، ص 271.

³⁴ زياد أبو حصوة، عقد التأجير التمويلي "دراسة مقارنة"، دار الراي للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، 2005، ص 187.

على الأقل قبل هذا التاريخ و القيام بالإجراءات القانونية المتعلقة بالبيع و الإشهار المنصوص عليها في القوانين المعمول بها.³⁵

يتضح من خلال هذه المادة انه يجب على طرفي عقد التأجير التمويلي الاتفاق على موعد إعلان الرغبة في شراء الأموال المؤجرة، وقد يكون هذا الموعد شهر أو شهرين أو أقل، فإن فوات الموعد المتفق عليه دون إخطار رسمي يعد قرينة على تنازل المستأجر عن خيار الشراء وسقوط حقه فيه، وفي حال عدم إتفاق الطرفين على موعد محدد يحق للمستأجر التمويلي الإفصاح عن رغبته في تملك العين المؤجرة، ويجب أن يكون ذلك قبل نهاية العقد بمدة كافية تمكينا للمؤجر التمويلي من إتخاذ الإحتياطات اللازمة المتعلقة بالأصول المؤجرة ، كما يجوز للمؤجر التمويلي أن يطلب من المستأجر التمويلي تحديد موقفه من إستعمال خيار شراء الأصول المؤجرة ، و هذا دون سقوط حق المستأجر التمويلي في تملك العين المؤجرة إلا بنهاية مدة العقد ، و للمستأجر إبداء رغبته في الشراء في أي وقت ، سواءً من تلقاء نفسه، أو رداً على الإستفسار المرسل له من قبل المؤجر ، وذلك عن طريق رسالة مضمونة الوصول و هي وسيلة إخطارية رسمية يتم إرسالها عبر البريد و تثبت قانونياً عملية الإرسال و الإستلام بتوقيع المستلم أي أن يُعلن شفهيّاً أو بشكلٍ غير رسمي ، بل يجب أن يُرسل إشعاراً رسمياً مكتوباً عبر رسالة مضمونة الوصول و يجب أن تصل قبل 15 يوماً على الأقل من تاريخ المتفق عليه.³⁶

³⁵المادة 45 من الامر رقم 96-09 يتعلق بالاعتماد الإيجاري، مرجع سابق.

³⁶حوالف عبد الصمد، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2008-2009، ص 119.

الفرع الثالث

تحديد القيمة المتبقية

غالباً ما يتفق طرفي عقد الاعتماد الإيجاري على تحديد القيمة البيعية للأصل المؤجر عند ممارسة خيار الشراء، أو وضع المعايير والأسس الواضحة لتقديرها، ويعد هذا التحديد المسبق ضماناً جوهرياً للمستأجر التمويلي حيث يحميه من أي تقدير جزافي مستقبلي، و في حال غياب الاتفاق المباشر يتم اللجوء إلى القضاء أو التحكيم لتحديد الثمن بناءً على تلك الأسس المتفق عليها³⁷، و عند تحديد الثمن يجب مراعاة أقساط الأجرة التي أدّاها المستأجر التمويلي إلى المؤجر التمويلي طوال فترة الإيجار، إذ أن القيمة الإيجارية في عقد الاعتماد الإيجاري تكون أعلى نسبياً مقارنة بعقد الإيجار العادي ، لأنها لا تقتصر على مقابل الإنتفاع فقط ، بل تتضمن أيضاً قيمة شراء الأصل المؤجر، بالإضافة الى نفقات إتمام الصفقة ، و هامش ربح مناسب ، لذلك يقبل المستأجر التمويلي على إستخدام خيار شراء الأصل³⁸، لأنه يتم مقابل دفع القيمة المتبقية التي لم تشملها أقساط الإيجار .

أما فيما يخص كيفية أداء ثمن ومكان دفعه يتم الاتفاق بين الطرفين على ذلك، وفي حالة عدم الاتفاق تطبق القواعد العامة المنصوص عليها في المادة 387 من القانون رقم 75-58 المتعلق بالقانون المدني الجزائري³⁹ ، إذ يجب أن يسدد الثمن في مكان تسليم المبيع ، ما لم

³⁷ حمادي تيزيري، غانم مريم، الخيارات المتاحة للمستأجر التمويلي في عقد الاعتماد الإيجاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون عام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2016-2017، ص 19.

³⁸ نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2005، ص 372.

³⁹ المادة 387 من الامر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

يقضي الإتفاق أو العرف بخلاف ذلك . أما إذا كان الثمن غير مستحق الأداء عند التسليم، فيكون الوفاء به في موطن المشتري وقت إستحقاق الثمن.

ومكان تسليم المبيع هو المكان الذي تم الإتفاق عليه، فإن لم يكن هناك إتفاق فإن المكان يكون هو الذي توجد فيه البضاعة في وقت البيع، وإذا كانت البضاعة عينا، معينة بالذات فإن محل تسليمها هو موطن البائع أو مقر أعماله وقت إستحقاق التسليم. أما وقت التسليم فهو الوقت الذي تم الإتفاق عليه، فإن لم يكن هناك إتفاق فيجب تسليمها في الوقت الذي يتم فيه البيع ، و تحدد الثمن بناءً على سعر السوق أو السعر الذي جرى عليه التعامل بين الطرفين⁴⁰.

⁴⁰السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الرابع (العقود التي تقع على الملكية)، البيع والمقايضة، الطبعة الثالثة منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص376.

المبحث الثاني

دوافع المستأجر التمويلي لإعمال خيار

شراء الأصول المؤجرة

إن عقد الاعتماد الإيجاري من العقود التي توافق أهداف وغايات المتعاقدين بحيث أن المؤجر التمويلي يوفّر التجهيزات والآلات اللازمة للمستأجر (المستثمر) لمشروعه حسب طلبه و يسترجع ثمنه عن طريق دفع المستأجر لقيمة مالية تمثل الإيجار طيلة المدة المحددة في العقد و بالتالي المستأجر يستفيد من خلال هذا العقد توفّر الآلات و التجهيزات اللازمة لمشروعه الإستثماري و بالتالي البدء و الإستمرار في نشاطه دون إستنزاف السيولة المالية المتوفرة لديه، على غرار ما يحدث في حالة الشراء المباشر الذي يتطلب الدفع الفوري و تحمّل التبعات المالية قبل إستغلال التجهيزات . ومن أهداف المستثمرين السعي إلى تملك الأموال التي يتعاقد عليها بعد تحمله دفع بدلات إيجار عالية مقارنة مع ما يمثلها من الأموال في عقود الإيجار العادي⁴¹، والتي يُتيحها هذا العقد عند نهايته من خلال خيار الشراء ، حيث يمكن للمستأجر التمويلي تملك الأصول المؤجرة في نهاية العقد، فتحسب قيمة الايجارات المدفوعة طيلة مدة العقد وتخصم من قيمة البيع، وبالتالي يخفف ثمن الشراء في عقد الاعتماد الإيجاري للمستأجر. كما وفّر المشرع تحفيّزات أخرى في عقد الاعتماد الإيجاري، ممثلة في إمتيازات ضريبية وجمركية عند إعمال خيار شراء الأصول المؤجرة. و هذه الإمتيازات تكون في شكل إمتيازات جبائية و شبه جبائية أو

⁴¹ بن فرج الله شيماء، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2021-2022، ص 48.

إمميزات جمركية⁴² تكون مرتبطة بمراحل الإستثمار سواء في مرحلة الإنجاز أوفي مرحلة الإستغلال⁴³.و التي إختزنا تناولها في المبحث الثاني من خلال تقسيمها إلى الإمتيازات الضريبية (المطلب الاول) و الإمتيازات الجمركية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الإمتيازات الضريبية الممنوحة للمستأجر التمويلي في

حالة شراء الأصل المؤجر

من أهم أهداف الدولة الجزائرية بعث وترقية إقتصادها الوطني وذلك بالتشجيع على الإستثمار في مختلف الميادين وبالتالي إعتمدت منح إمتيازات ضريبية للمستثمرين الأجانب والمحليين سواء من خلال تقديم تخفيضات أو إعفاءات على الضريبة. وعقود الإعتماد الإجاري من بين القروض الحديثة المحفزة للإستثمار ومنه قد خَصَّها المشرع الجزائري بنصوص قانونية تمنح التخفيض أو الإعفاء من الضرائب خاصة في حالة إعمال خيار الشراء للأصول المؤجرة. بحيث أن هذه الإمتيازات يستفيد منها كلاً طَرَفَيَّ عقد الإعتماد الإجاري (المؤجر التمويلي والمستأجر التمويلي) ونجد إعفاءات منصوص عليها في القوانين المالية (الفرع الاول) وأخرى المنصوص عليها بموجب قانون الاستثمار (الفرع الثاني).

⁴²المادة 20من قانون المالية لسنة 2001 " تستفيد المعدات المتعلقة بإنجاز الاستثمار من الامتيازات الجبائية والجمركية المنصوص عليها بموجب المرسوم التشريعي رقم 12 - 93 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار، عندما يتم شراءها من طرف المقرض المؤجر، في إطار عقد الاعتماد الإجاري المالي المبرم مع متعامل مستفيد من الامتيازات المذكورة".

⁴³ أومية عبد المالك، مرجع سابق، ص 13.

الفرع الأول

الإمتيازات الممنوحة للمستأجر التمويلي

بموجب مختلف قوانين المالية

لقد إعتد المشرع الجزائري منح إمتيازات ضريبية والرسوم خاصة عند إعمال المستأجر خيار الشراء في عقد الإعتد الإيجاري وذلك لحث المتعاملين على إختيار هذا النوع من التمويل (الاعتماد الإيجاري) في استثماراتهم من خلال قوانين المالية وذلك لتعزيز التعامل بهذا العقد مانحاً المرونة وإمتيازات لأطراف العقد وذلك ما نلاحظه عبر قوانين المالية لسنة؛ 1996، 2001 و 2008.

بحيث نص المشرع الجزائري عبر هذه القوانين على إجراءات عديدة، كالإعفاء من الرسم على الإشهار العقاري في إطار عقود الإعتد الإيجاري من خلال قانون المالية لسنة 1996 وكذلك نجد في نص المادة 58 منه و التي عدلت بموجب المادة 353-4 من قانون التسجيل⁴⁴، الإعفاء من رسوم التسجيل العقاري في الاتفاقيات المرتبطة بإمتلاك الممتلكات ضمن النظام الإيجاري و في المادة 112 قانون المالية لسنة 1996 على إعفاء المستأجر التمويلي من الضريبة عند إنتضاء مدة العقد.

و من خلال قانون المالية لسنة 2001⁴⁵ نجد تطبيق إمتيازات تخفيض يقدر ب 60%

⁴⁴أمر رقم 95 - 27 مؤرخ في 30 ديسمبر 1995، يتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج.ر، عدد 82 صادر بتاريخ 31 ديسمبر 1995.

⁴⁵ القانون رقم 01-12 مؤرخ في 19 يوليو 2001، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2001، ج.ر، عدد 38، الصادر بتاريخ 21 يوليو 2001.

على المبالغ المدفوعة بعنوان الإيجارات بموجب عقد الاعتماد الإجاري الدولي، لأشخاص غير مقيمين بالجزائر ؛ يتم حساب الإهلاك في إطار عقد القرض الإجاري على أساس مرحلة تساوي مدة عقد القرض الإجاري.⁴⁶

و من بين الإمتيازات الضريبية في عقد الاعتماد الإجاري نجد أيضا الإعفاء في مجال الضريبة على الدخل الإجمالي أو ضريبة أرباح الشركات فلا يُعتبر الربح الناتج عن التنازل عن أي أصل من قبل المؤجر (شركة الاعتماد الإجاري) المستأجر (الشركة الممولة) جزءاً من الأرباح الخاضعة للضريبة (المادة 12 من قانون المالية 2008)⁴⁷ وتُغفى من الرسم على القيمة المضافة عمليات الشراء التي تقوم بها البنوك والمؤسسات المالية في إطار عمليات الاعتماد الإجاري (المادة 17 من قانون المالية 2008) و لا تُجرى أي تسوية فيما يخص عمليات التنازل عن الممتلكات من قبل شركات الاعتماد الإجاري في حالة رفع حق الخيار بالموافقة على الشراء من قبل المستأجر. بحيث من هذه الإعفاءات نجد أيضا:

- تُغفى من الرسم على القيمة المضافة الإيجارات المدفوعة كقرض إيجار للمعدات الزراعية المصنعة في الجزائر (المادة 24 من القانون المالي التكميلي 2009)⁴⁸.

- لا يُعتبر جزء المبلغ المعتمد كقاعدة للرسم على النشاط المهني متعلقاً بسداد القرض في إطار عقود الاعتماد الإجاري المالي (المادة 5 من قانون المالية 2001)⁴⁹.

⁴⁶ <https://www.mfdgi.gov.dz>

⁴⁷ قانون رقم 07-12، مؤرخ في 30 ديسمبر 2007، يتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج. ر، عدد 82، صادر في 31 ديسمبر 2007.

⁴⁸ قانون رقم 09-01، مؤرخ في 22 جويلية 2009، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج.ر، عدد 44، صادر في 26 جويلية 2009.

وتُغفَى من حقوق التسجيل عمليات نقل ملكية المعدات أو العقارات المهنية التي تقوم شركة الاعتماد الإيجاري التنازل عنها لصالح الشركة المُمَوَّلَة عند ممارستها لخيار الشراء. (المادة 9 من قانون المالية 2008). و هذا ما نجده في قانون الإستثمار رقم 22-18 في نص المادة 27 :
 "3....- الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض و رسم على الإشهار العقاري عن كل

المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الإستثمار المعني"

وما نلاحظه من خلال النصوص القانونية أن المشرع خصَّ أطراف عقد الاعتماد الإيجاري بامتيازات ضريبية في مرحلة الإنتفاع بالأصل المؤجر خلال مدة العقد (مرحلة الإستغلال) وفي مرحلة نهاية العقد، خاصة بإعمال المستأجر لخيار الشراء والتي أتاح المشرع عن هذه الامتيازات إستفادة كلا المتعاقدين بهذه التخفيضات والإعفاءات الضريبية عند نقل الملكية. وتساهم هذه الإمتيازات الضريبية على تخفيض القيمة السوقية للأصل المؤجر مما تتيح له فرصة شراء الأصل عند نهاية العقد بحيث ان القيمة المتبقية عند الشراء تكون ضمن القدرات المالية للمستأجر بحيث تخصم من قيمة الرسوم الضريبية التي كان سيدفعها لو لم يستعن بالاعتماد الإيجاري في استثماره بعد خصم قيمة الإيجارات التي دفعها المستأجر وبالتالي النسبة المتبقية تكون قيمتها منخفضة والتي ستدفع بالمستأجر دون التنازل عن الأصل وتفضيل الاحتفاظ بالأصل من خلال شراءه.

⁴⁹ قانون رقم 200-06، مؤرخ في 23 ديسمبر 2000، يتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج.ر، عدد 80، صادر في 24 ديسمبر 2000.

الفرع الثاني

الإمميزات الممنوحة للمستأجر بموجب قانون الإستثمار

ضمَّ المشرع الجزائري الإستثمارات المرتبطة بخيار الشراء في عقود الإيجار المالي ضمن أحكام قانون الاستثمار. هذا النص يبعث نحو تعزيز مفهوم الإستثمار، حيث أن القانون يحتوي على كثير من المواد التي تقدم إمميزات للمستثمرين.

ويعد عقد الاعتماد الإيجاري، من بين أفضل وسائل التمويل، خاصة بعد تزايد دور القطاع الخاص في عملية التنمية الإقتصادية والإجتماعية. وما يشهده العالم من طفرة في تكنولوجيا الإنتاج في الفترة الأخيرة، لذا ظهرت الحاجة الماسة لهذا العقد. وتوفر هذه الوسيلة العديد من المزايا. فالإستثمارات التي تكون ضمن عقد الاعتماد الإيجاري تتمتع بالإمميزات الضريبية، كالإعفاء من ضريبة أرباح الشركات وضريبة الأرباح الناتجة عن رأس المال⁵⁰.

ف نجد في نص الفقرة الثالثة من المادة السادسة من قانون الإستثمار رقم 16-09 (الملغى) تنص على أنه: "يمكن إعتبار الإستثمارات التي تشمل السلع التي تخضع لخيار الشراء للمستأجر ضمن الإطار الخاص بالإيجار الدولي مؤهلة للحصول على الإمميزات، شريطة أن يتم إدخال هذه السلع إلى السوق الوطنية بحالة جديدة." ⁵¹ و هو ما نجده في قانون الإستثمار الجديد 22-18⁵² في نص المادة 7 منه ، فالمشرع قد أدخل هذه المشاريع ضمن إطار تطبيق قانون

⁵⁰ حوالف عبد الصمد، مرجع سابق، ص 2.

⁵¹ قانون رقم 16-09 مؤرخ 3 أوت 2016، يتعلق بترقية الإستثمار، المعدل والمتمم بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2018 (رقم 18-13)، الملغى بموجب القانون رقم 22-18، يتعلق بالإستثمار لسنة 2022 .

⁵² قانون رقم 22-18، المؤرخ في 24 يوليو 2022، يتعلق بالإستثمار، ج.ر، عدد 50، الصادر في 28 يوليو 2022.

الإستثمار، وذلك بسبب ما يتضمنه من مزايا متعددة تُقدم للمستثمرين ، و هذه المزايا يستفيد منها كلا طرفي العقد، المؤجر و المستأجر التمويلي .كإستفادة الإقتناءات العقارية التي يقوم بها المقرضون الإيجاريون في إطار الإستثمار من الإعفاء من حقوق نقل الملكية بمقابل (المادة 49 من القانون رقم 11-16 المتعلق بقانون المالية لسنة 2001⁵³. وكذلك نص المادة 27 و 29 من قانون الاستثمار 22-18 التي تنص على الاستفادة من المزايا في مرحلة الإنجاز و الاستغلال من الإعفاءات الجبائية و الشبه الجبائية بحيث يستفيد المستثمر من إعفاء من الضريبة على الأرباح و من الرسم على النشاط المهني.

إن قانون الإستثمار يتضمن في غالبية مواده مزايا ممنوحة للمستثمر، و بالتالي المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري في حالة إعماله لخيار الشراء فإنه يستفيد منها ضمناً⁵⁴، فقد حددت المادة 12 و المادة 13 من القانون رقم 16-09 الملغى العديد من المزايا الضريبية و التي إستحدثت في المواد 29، 27 و 31 من القانون 22-18 العديد من المزايا الضريبية. تنص القوانين المتعلقة بتشجيع الإستثمار على إمتيازات أخرى، بما في ذلك⁵⁵:

- إمتيازات إضافية لصالح الأنشطة المميزة (السياحية، الصناعية، الزراعية) و/أو التي تخلق فرص عمل (أكثر من 100 وظيفة دائمة) والذي حددت في نص المادة 26 الأنشطة ضمن نظام القطاعات التي تستفيد من المزايا.

⁵³ قانون رقم 11-16، مؤرخ في 28 ديسمبر 2011، يتضمن قانون المالية لسنة 2012، ج. ر، عدد 72، صادر في 30 ديسمبر 2011.

⁵⁴ أوماية عبد المالك، بن معمر عمارة، مرجع سابق، ص 14

⁵⁵ قانون رقم 22-18، يتضمن قانون الإستثمار، مرجع سابق.

- إمتيازات إستثنائية لصالح الإستثمارات التي تُظهر إهتمامًا خاصًا للاقتصاد الوطني،

تتضمن القوانين المتعلقة بتعزيز الإستثمار مجموعة من المزايا الإضافية التي تهدف إلى دعم الأنشطة الإقتصادية المختلفة. من بين هذه المزايا نجد أن القانون 22-18 المتعلق بالإستثمار قد عدد في الفصل الرابع على الأنظمة التحفيزية وشروط الإستفادة من المزايا للمستثمر، يتم تقديم حوافز خاصة للقطاعات المفضلة مثل السياحة والصناعة والزراعة، بالإضافة إلى الأنشطة التي تساهم في خلق فرص عمل جديدة وهذا ما نجده في نص المادة 26 و 28 من القانون رقم 22-18 الذي عدّد القطاعات التي تستفيد من الحوافز والمزايا.

يُشترط أن تكون هذه الأنشطة قادرة على توفير أكثر من 100 وظيفة دائمة⁵⁶، مما يعكس إلتزام الحكومة بتعزيز سوق العمل وتحسين مستوى المعيشة للمواطنين .علاوة على ذلك، تشمل هذه القوانين مزايا إستثنائية تستهدف الإستثمارات التي تحمل أهمية خاصة للاقتصاد الوطني. هذه الإستثمارات قد تكون في مجالات إستراتيجية أو مشاريع ذات تأثير كبير على التنمية الاقتصادية، مما يساهم في تحقيق أهداف التنمية المستدامة. من خلال تقديم هذه الحوافز، تسعى الحكومة إلى جذب المزيد من المستثمرين المحليين والأجانب، مما يعزز من قدرة البلاد على المنافسة في الأسواق العالمية .وتعكس هذه السياسات الإقتصادية رغبة الحكومة في خلق بيئة إستثمارية جاذبة ومرنة، تساهم في تحقيق النمو الإقتصادي المستدام. من خلال دعم الأنشطة الإقتصادية الحيوية

⁵⁶ – ATIK Fatma Zohra, Etude du financement par leasing en Algérie, cas : Arab leasing corporation, Mémoire de fin de cycle en vue d'obtention de diplôme de master en séance financières et comptabilité, Spécialité comptabilité et finance, Ecole supérieur de commerce, Alger, 2017-2018 , p33.

وتقديم مزايا إستثنائية من خلال قانون الإستثمار، بموجب القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الإستثمار، و كذا من خلال القانون 22-18 المتعلق بالإستثمار، بحيث تتحصل الإستثمارات من المزايا، السلع التي تكون موضوع رفع خيار شراء المستأجر في إطار الاعتماد الإيجاري الدولي، مع إدخال هذه السلع الى أرض الوطن في حالة جيد (المادة 07) من القانون رقم 22-18 المتعلق بالإستثمار بحيث تعفى من الإجراءات التجارة الخارجية و التوطين البنكي، المساهمات الخارجية العينية التي تدخل في إطار عمليات نقل الأنشطة و السلع من خارج أرض الوطن.

يتضح من خلال قانون الإستثمار، أن المشرع أحاط بمختلف الحالات الإستثمارية، حيث قام بتحديد طبيعة الإستثمارات في كل القطاعات ومنحها الإستفادة من المزايا الضريبية التي نص عليها في المواد 27، 29 و 31 من قانون الإستثمار الجديد، و تشمل هذه المزايا حوافز مشتركة، و إضافية واستثنائية يستفيد منها كل من المستثمر الوطني والأجنبي و ذلك بشرط إحترام الإلتزامات و تحقيق الأهداف المرتبطة بكل قطاع كما تمتد هذه الإمتيازات لتشمل جميع مراحل المشروع الإستثماري إبتداءً من مرحلة الإنجاز وصولاً الى مرحلة الإستغلال، بل و حتى نهايته قد خص المشرع في حالة تفعيل خيار الشراء الإستفادة من مزايا ضريبية. وتعتبر هذه المزايا دافع لإعمال خيار الشراء للإستفادة من المزايا المقررة في القوانين المالية وقانون الإستثمار في حال شراء للأصل المؤجر.

المطلب الثاني

الإمتيازات الجمركية الممنوحة للمستأجر التمويلي

في حالة شراءه الأصل المؤجر

تجسيدا لسياسة الدولة في إنعاش الإستثمار، أقرّ المشرع الجزائري منظومة متكاملة من الإمتيازات الجمركية التي تضاف إلى الحوافز الضريبية، بهدف التغلب على الصعوبات التي تواجه إقتناء الأصول الإنتاجية من الخارج، وقد وفّر المشرع تسهيلات كبيرة للإيجارات المالية (التمويلية) سواءً خلال سريان عقد الإيجار أو عند إنتقال الملكية للمستأجر بعد إنقضاء مدته⁵⁷، وذلك عبر مسارين أساسيين ، الإمتيازات المقررة بموجب قانون الجمارك (الفرع الأول) أو الإمتيازات المقررة بموجب قانون الإستثمار (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الإمتيازات الجمركية الممنوحة بموجب قانون الجمارك

تجسيدا لدور الجمارك في دعم الإستثمار، خصص المشرع الجزائري بموجب المادة 174 من القانون رقم 17-04⁵⁸ من قانون الجمارك نظاما جمركيا تفصيليا يسمح بإدراج الأصول والمعدات المُقتناة بصيغة الإعتماد الإجاري الدولي ضمن نظام القبول المؤقت. ويقوم هذا النظام في جوهره على مبدأ التعليق المؤقت للرسوم والحقوق الجمركية، حيث تستورد البضاعة لغرض

⁵⁷ أوماية عبد المالك، بن معمر عمارة، مرجع سابق، ص 16.

⁵⁸ قانون رقم 17-04 مؤرخ في 16 فبراير 2017 يعدل ويتم القانون رقم 79-07 المؤرخ في 21 يوليو

1979، يتضمن قانون الجمارك، ج. ر، عدد 11، صادر في 19 فبراير 2017.

معين (الإستغلال الإقتصادي) مع الإلتزام بإعادة تصديرها أو تسوية وضعيتها القانونية خلال آجال محددة. وتتجلى أهمية هذا الإجراء في تخفيف الضغط المالي الأولي عن المؤسسة المستأجرة، مما يمنحها سيولة أكبر تساعد في تطوير نشاطها.

عندما ينتهي عقد الإيجار، تبرز حالة خيار الشراء، حيث يقرر المستأجر التمويلي تملك الأصل بصفة نهائية. في هذه المرحلة، يلتزم المستأجر التمويلي بمباشرة إجراءات التخليص الجمركي النهائي. بتحويل وضعية البضاعة من القبول المؤقت إلى الإستهلاك المحلي. ويتم ذلك من خلال تقديم «فاتورة الشراء النهائية» التي تظهر القيمة المتبقية للأصل، لتُسَدَّد على أساسها الحقوق و الرسوم المستحقة ، مما يمنح المستأجر سند ملكية قانوني على كامل البضاعة فوق الإقليم الجمركي الوطني⁵⁹.

الفرع الثاني

الإمميزات الجمركية الممنوحة بموجب قانون الإستثمار

كرّس المشرع من خلال القانون رقم 09-16 المتعلق بالإستثمار، مبدأ عدم التفرقة في منح المزايا الجمركية بين السلع المقتناة بتمويل مباشر و تلك المتحصل عليها عبر عقد الاعتماد الإجاري ، فبموجب المادة 12 (فقرة أ) من قانون الإستثمار 09-16⁶⁰، التي تنص على :

⁵⁹ BELADEL Amine, Le crédit-bail une alternative de financement des entreprises en Algérie, Mémoire de magistère en science économique, Université mouloud Mammeri, Tizi Ouzou, 2010-2011, p83.

⁶⁰ المادة 12 من القانون رقم 09-16 المتعلق بالاستثمار، الملغى بموجب القانون رقم 18-22 ، يتعلق بالإستثمار، مرجع سابق.

الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل في إنجاز الإستثمار". و بموجب المادة 06 من قانون الإستثمار⁶¹، و من خلال القانون 18-22 المتعلق بالإستثمار تم توسيع نطاق الإستثمارات التي يمكنها الإستفادة من الحقوق القانونية ليشمل أيضا تلك التي تنتج عن عمليات الإعتماد الإيجاري بصورة غير مباشرة بحيث أنّ قانون 18-22 لا يُنظّم عقد الإعتماد الإيجاري كعقد إنما هو يُنظّم الأصول التمويلية التي يتحصل عليها المستثمر من المؤجر التمويلي بحيث من خلال المادة 27⁶² نص على الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستورد التي تدخل مباشرة في إنجاز الإستثمار . وبالتالي يحق للمستأجر الإستفادة من الإعفاءات الجمركية على المعدات والتجهيزات المستوردة في إطار العقد بصفته مستثمر، ويبرهن تفعيل هذا الإمتياز بإستقاء شرط التسجيل المسبق لدى الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار (AAPI) وهذا ما أوضحته المادة 25 من القانون رقم 18-22 المتعلق بالإستثمار للإستفادة من المزايا المنصوص عليها حسب أحكام هذا القانون.

ويستفيد المستأجر التمويلي عند تفعيل خيار الشراء في عقد الإعتماد الإيجاري إلى إمتيازات أخرى خارجة عن الإمتيازات الضريبية والجمركية، بحيث عند تحديد ثمن الأصل المؤجر يتم مراعاة احتساب بدلات الإيجار التي تُدفع طيلة المدة الغير قابلة للإلغاء للعقد، بحيث تُخصم الإيجارات التي دفعها المستأجر وتخصم من ثمن الأصل المتفق عليه ويتم منه إستخلاص القيمة المتبقية والمتمثل في القيمة المالية المتبقية بعد خصم دُفعات الإيجار التي تم الوفاء بها من طرف

⁶¹ المادة 06 من القانون رقم 09-16 المتعلق بالإستثمار، الملغى بموجب القانون رقم 18-22، يتعلق بالاستثمار، مرجع سابق.

⁶² قانون رقم 18-22، يتضمن قانون الإستثمار، مرجع سابق.

المستأجر طيلة مدة العقد، و هو ما نص عليه في التشريع المصري من خلال الماد 05 من قانون التأجير التمويلي المصري لسنة 1995 : "...يراعى في تحديد الثمن مبالغ الأجرة.."، وفي القانون الفرنسي من خلال المادة الاولى من القانون رقم 66-455 الذي ينظم أحكام التأجير التمويلي و التي نصت : "...مقابل الوفاء بثمن على أن يعقد الإتفاق عند تحديده بما تم الوفاء به على سبيل الأجرة.." ⁶³ ، و هو ما نص عليه المشرع الجزائري أيضاً في نص المادة 10 الفقرة الثالثة : " يسمح للمستأجر، في حالة الاعتماد الإيجاري المالي فقط،....أن يكسب الأصول المؤجرة مقابل دفع قيمة متبقية تأخذ بعين الإعتبار الإيجارات التي تم قبضها.. " ⁶⁴. وهذا إمتياز جد مهم من إمتيازات خيار الشراء والتملك في عقد الاعتماد الإيجاري، بحيث يتم الشراء بالقيمة المتبقية بعد إحتساب الأقساط الإيجارية السابقة المدفوعة وبالتالي يكون الثمن بسيط، مما يدفع المستأجر إلى تفعيل خيار الشراء في عقد الاعتماد الإيجاري.

⁶³ أوماية عبد المالك، بن معمر عمارة، مرجع سابق.

⁶⁴ أمر رقم 96-09، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، مرجع سابق.

خلاصة الفصل الأول:

من خلال دراستنا لهذا الفصل المتعلق بالإطار القانوني لممارسة خيار الشراء في عقد الاعتماد الإيجاري، بإعتباره أهم ميزة تميّز هذا النوع من العقود التمويلية حيث يمنح للمستأجر التمويلي في نهاية مدة العقد، إمكانية تملُّك الأصل المؤجر مقابل دفع قيمته المتبقية بعد احتساب الأقساط الإيجارية المدفوعة. وقد بيّنا في هذا الفصل أن خيار الشراء يجد أساسه القانوني في مختلف التشريعات المقارنة، كما نظّمه المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 96-09، الذي أقرّ حق المستأجر التمويلي في ممارسة خيار الشراء بعد إنقضاء مدة العقد دون إمكانية إعتراض المؤجر التمويلي متى إستوفيت الشروط القانونية، وكما يخضع هذا الحق لجملة من الشروط أهمها أن يكون العقد من نوع الاعتماد الإيجاري المالي، وأن يعبرّ المستأجر التمويلي عن رغبته في الشراء ضمن الآجال المتفق عليها، مع ضرورة تحديد ثمن الأصل مسبقاً أو وفق معايير واضحة. كما أبرزنا الدوافع التي تُحفّز المستأجر التمويلي على تفعيل هذا الخيار الذي يتمتع بالإمميزات الضريبية والجمركية وإمميزات أخرى كخصم الأقساط المدفوعة كبدايات إيجار طيلة مدة العقد بحيث يتم دفع قيمة بسيطة متبقية من الثمن المعيّن والمتفق عليه في بداية العقد. وقد أقرّ المشرع هذه الامتيازات لتشجيع الاستثمار و اللجوء الى الاعتماد الإيجاري كآلية فعّالة لتمويل و تحقيق الاستقرار المالي، كما دعم ذلك قانون الاستثمار رقم 22-18، الذي رغم عدم نصّه صراحةً علا الاعتماد الإيجاري إلا أنه يتيح لشريكاته و المستثمرين الاستفادة من بعض المزايا الممنوحة للاستثمار.

الفصل الثاني

الآثار القانونية لإعمال خيار الشراء

في عقد الاعتماد الإيجاري

يمثل إعلان المستأجر التمويلي عن رغبته في تملك العين المؤجرة المرحلة الأخيرة من عقد الاعتماد الإيجاري ، حيث يتم إبرام عقد البيع النهائي وفقا للقواعد العامة والشروط المتفق عليها بين الطرفين، مع مراعاة خصوصية هذا النوع من العقود من خلال إحتساب الأقساط الإيجارية السابقة ضمن ثمن البيع، وعدم ال إجراءات التسليم بإعتبار أن العين المؤجرة في حيازة المستأجر التمويلي فعليا.

و بمجرد تحرير العقد الرسمي للبيع، ينقضي عقد الإعتماد الإيجاري وتتحول العلاقة القانونية بين الطرفين من المؤجر والمستأجر إلى بائع ومشتري تخضع لأحكام القانون المدني، دون إشتراط إتمام إجراءات الشهر العقاري لإنقضاء الإلتزامات الناشئة عن العقد الإيجاري، مع بقاء الطرفين ملزمين بإتخاذ تلك الإجراءات لنقل الملكية و إشهارها قانونا.

لذلك سنقوم بدراسة هذا الفصل من خلال مبحثين متتاليين من خلال تبيان الأحكام العامة لعقد البيع (المبحث الأول) ثم نتناول طرق إنتقال الملكية بكل نوع والآثار المترتبة على هذا الإنتقال سواءاً بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير (المبحث الثاني).

المبحث الأول

إبرام عقد بيع الأصل المؤجر

إن ممارسة المستأجر التمويلي لحقه الإرادي في خيار الشراء وفقاً للضوابط التعاقدية، يبدأ إبرام العقد بينه وبين المؤجر التمويلي، وبمقتضى هذا العقد يتم إعفاء المؤجر التمويلي من الضمان كباقي. وذلك حسب الشروط التي تم تحديدها سابقاً في عقد الاعتماد الأصلي. و بمجرد التوقيع ينتهي العمل بقرار الاعتماد الإجاري و تبدأ علاقة قانونية جديدة يحكمها عقد البيع و القواعد العامة، مما ينهي صفة التاجر تمام⁶⁵. لذلك سنتطرق إلى أحكام عقد البيع بالنسبة للأصول المؤجرة (المطلب الأول) ثم التطرق إلى شروط إبرام عقد البيع الوارد على الأصول المؤجرة (المطلب الثاني)

المطلب الأول

أحكام عقد البيع الواردة على العقار وعلى

المنقول

يعد عقد البيع من أهم العقود في المعاملات المدنية والتجارية، إذ يمثل وسيلة قانونية لنقل الملكية بين الأفراد. وتختلف شروطه وإجراءاته حسب طبيعة الأصل، سواء كان عقاراً أو منقولاً، فبيع العقار يشترط في الغالب التوثيق والتسجيل، بينما يكون بيع المنقول أسهل ويكفي فيه التراضي والتسليم. لذلك سنتناول في هذا المطلب العقار الذي يكون محلاً لعقد البيع (الفرع الأول) ثم المنقول الذي يكون محلاً للبيع (الفرع الثاني).

⁶⁵ حمادي ثيزري ، غانم مريم ، مرجع سابق ، ص 21.

الفرع الأول

العقار الذي يكون محلاً لعقد البيع

يعرف العقار بأنه كل شيء ثابت ومستقر في مكانه بحيث لا يمكن نقله من موضعه دون أن يلحق به تلف أو تغيير جوهري في طبيعته، في حين يعد منقولاً كل ما يمكن نقله من مكان إلى آخر دون أن يفقد خصائصه أو يتعرض للضرر⁶⁶.

يعتبر هذا التمييز من أهم الفروقات في القانون المدني لما له من آثار قانونية مختلفة. خاصة في مجال التصرفات القانونية وطرق الإثبات ووسائل الحماية، وينقسم العقار إلى نوعين رئيسيين: عقاراً بطبيعته (أولاً) ثم عقاراً بالتخصيص (ثانياً).

أولاً: العقارات بطبيعتها: هي الأشياء المادية التي تتسم بالثبات و الاستقرار، ولا يمكن فصلها عن مكان وجودها دون تعطيلها أو إتلافها، وتضم هذه الفئة كل أنواع الأراضي سواء كانت زراعية أو صحراوية أو عمرانية، رغم أن المشرع الجزائري لم يذكرها صراحة كما فعلت بعض التشريعات المقارنة، مثل المشرع المصري، كما تشمل المباني والمنشآت التي تبنى على سطح الأرض أو داخلها مثل المنازل والجسور والأنفاق، بالإضافة إلى البنايات التي توجد بداخل الأرض كالأشجار، بغض النظر عن حجمها أو ارتفاعها ، طالما أنها مرتبطة بالأرض ارتباطاً وثيقاً⁶⁷.

⁶⁶ أنظر المادة 683 من الأمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

⁶⁷ بن شيخ هشام، الاعتماد الإيجاري للعقارات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2007، ص 48.

ثانياً: العقارات بالتخصيص: هي في الأساس منقول، لكن المالك يقوم بتخصيصها لخدمة ملكيته، فيأخذ ذلك حكم العقار رغم أنها منقولات، وتحتاج المنقولات لإعتبارها عقاراً بالتخصيص إلى وجود شروط ومن أهمها:

- أن يكون هناك عقار بطبيعته يكون هو الأساس الذي تخصص له هذه المنقولات.
- أن يكون مالك المنقول هو نفس مالك العقار، بالإضافة إلى وجود نية واضحة بأن هذا المنقول يتم تخصيصه لخدمة العقار وإستعماله. ومثال ذلك: إستعمال الآلات الزراعية لخدمة الأرض الزراعية، أو المعدات الصناعية في المصنع⁶⁸.

الفرع الثاني

المنقول الذي يكون محلاً لعقد البيع

لم يحدد القانون المدني الجزائري تعريف مباشر وشامل للمنقول، وإنما إكتفى بتعريف العقار، معتبراً أن كل ما لا يندرج ضمن هذا التعريف يعد منقولاً بطبيعته. غير أن المشرع، وبمناسبة تنظيمه لعقد الإعتماد الإيجاري بموجب الأمر رقم 96-09، قدم تصوراً أكثر دقة لفئة معينة من المنقولات، وهي الأصل المنقول ذات الطابع المهني، فقد عرف هذه الأصول بأنها عمليات تأجير تجهيزات أو معدات ضرورية لنشاط المتعامل الإقتصادي التي يشتريها المؤجر التمويلي لأجل التأجير، و يتميز هذا النوع من العقود بإمكانية منح المستأجر التمويلي خيار

⁶⁸ حوالف عبد الصمد، مرجع سابق، ص 64.

تملك هذه الآلات في نهاية مدة الإيجار⁶⁹ ، و تنقسم هذه المنقولات إلى نوعين؛ منقولات مادية (أولاً) و منقولات معنوية (ثانياً).

أولاً: المنقولات المادية

تشتمل كافة التجهيزات والآلات والعتاد المهني الذي يستخدم مباشرة في النشاط الاقتصادي للإستغلال والإنتاج.

ثانياً: المنقولات المعنوية

تتجسد بشكل أساسي في المحل التجاري (fonds de commerce) ، وهذا الأخير يعد منقول معنوي ويتألف من العناصر المنقولة، بعضها مادي كالمبيعات والآلات، وبعضها معنوي كالإسم التجاري والعنوان وموقع المحل. و بحسب المادة 78 من القانون التجاري⁷⁰ ، فإن هذه العناصر تنقسم إلى عناصر مادية (1) ثم العناصر المعنوية (2):

1 - العناصر المادية: تشمل العناصر المادية البضائع، وهي كل المنقولات المعدة للبيع

سواءً كانت منتجات تامة الصنع أو نصف مصنعة، إضافة إلى المعدات والآلات التي تستخدم في إستغلال المحل دون أن تكون موجهة للبيع.

2 - العناصر المعنوية: نصت عليها المادة 78 من القانون التجاري وذكرت على سبيل المثال

لا الحصر ومن أبرزها السمعة التجارية والشهرة، والتي تعبر عن قدرة المحل على جذب العملاء،

⁶⁹ عمورة عمار ، العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري، الجزء الاول، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الجزائر، 2016، ص 129.

⁷⁰ أمر رقم 75-59 مؤرخ في 16 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري ج ر عدد 77 صادر في 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05-02 المؤرخ في 06 فيفري 2005، ج ر عدد 11، الصادر في 09 فيفري 2005.

وترتبط بعوامل موضوعية مثل الموقع الجغرافي المتميز وطريقة عرض السلع وجودة الخدمات. كما يدخل ضمن العناصر المعنوية الاسم التجاري، وهو الوسيلة التي يعرف بها التاجر نشاطه أمام الغير، و يعد من الحقوق التي تميز المحل التجاري عن غيره⁷¹، و إلى جانب ذلك ، نجد حقوق الملكية الصناعية التي تشمل براءات الاختراع و العلامات التجارية و النماذج الصناعية ، و هي حقوق تمنح صاحبها سلطة إحتكار إستغلالها قانونا ، بما يعزز من القيمة الإقتصادية للمحل التجاري و يمنحه ميزة تنافسية في السوق⁷² .

المطلب الثاني

شروط إبرام عقد البيع الوارد على المنقول

أو على العقار

يُلزِم عقد البيع لإنعقاده توفر مجموعة من الشروط ، بعضها يشترك فيه كل من العقار و المنقول ، و قد ألزم المشرع الجزائري بضرورة إحترام هذه الشروط عند إبرام عقد البيع ، لضمان صحته و تجنب وقوعه تحت طائلة البطلان⁷³ .

⁷¹ شريقي نسرين، الأعمال التجارية -التاجر- المحل التجاري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2013، ص 74.

⁷² انظر المادة 147 من الأمر رقم 75-59 يتضمن القانون التجاري، مرجع سابق.

⁷³ بن صغير مراد، "عقد التأجير التمويلي (الاعتماد الإجاري) في القانون الجزائري مقارنا بالإيجار المنتهي بالتملك في العقد الاسلامي، دراسة علمية تأصيلية مقارنة"، الملتقى الوطني حول الاعتماد الإجاري ودوره في تطوير الإقتصاد الجزائري، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، يومي 16 و 17 ماي، 2012، ص 245.

لذلك سنتناول في هذا المطلب الشروط اللازمة لصحة إبرام عقد البيع الوارد على المنقول والعقار، والتي تنقسم إلى شروط موضوعية (الفرع الأول) ثم سنتطرق إلى الشروط الشكلية (الفرع الثاني)، وذلك وفقا للقواعد العامة الخاصة بالقانون المدني.

الفرع الأول

الشروط الموضوعية لإبرام عقد البيع الوارد

على المنقول والعقار

تقوم صحة أي عقد على توفّر مجموعة من الشروط الموضوعية الجوهرية والتي تتمثل في التراضي المقترن بإرادة واعية وخالية من العيوب، وأن يكون المحل والسبب مشروعين وغير مخالفين للنظام العام أو الآداب العامة. كما يجب توفر الأهلية القانونية اللازمة لإبرام هذا العقد، و بالتالي سندرس هذه الشروط وفقا لما ورد في المواد من 59 الى 98 من القانون المدني⁷⁴.

أولاً: الأهلية

نقصد بالأهلية في هذا السياق أهلية الأداء بين البائع والمشتري، أي صلاحية الشخص للقيام بالمعاملات القانونية بإسمه الخاص، وهي تتعلق بتمييزه وصلاحية إجراء هذه المعاملات، وكلما كان لديه تميز ووعي أكبر، أصبح أكثر أهلية وأداء، ومن كان لا يميز لا يكون له أهلية، و من كان يميز بشكل غير كاف فهو ناقص الأهلية، و من اكتمل تمييزه يعتبر كامل الأهلية و بذلك فإن القدرة على التمييز مرتبط بالعمر. فالسن يعتبر عاملا أساسيا في تحديد مدى أهلية الشخص

⁷⁴ عبد المالك فاطمة الزهراء، النظام القانوني للاعتماد الإجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص: قانون خاص، معهد الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مغنية، 2024، ص 35.

للأداء⁷⁵. و هناك ثلاثة مراحل طبيعية يمر بها الإنسان من ولادته إلى وفاته ، في المرحلة الأولى يتميز بعدم التمييز و هو يتمثل في المرحلة العمرية التي لا تتجاوز 07 سنوات، في هذه المرحلة يعتبر الطفل فاقد الأهلية تماما و جميع تصرفاته القانونية باطلة لعدم إدراكه ، ثم تأتي المرحلة الثانية و هي مرحلة التمييز و يبدأ من سن السابعة و تستمر حتى بلوغ سن الرشد 19 سنة؛ خلال هذه الفترة، يمتلك الصبي أهلية ناقصة ، ثم تأتي المرحلة الثالثة يصبح كامل الأهلية ببلوغ سن 19 سنة ، يصبح الشخص كامل الأهلية القانونية؛ كمباشرة كافة حقوقه و تصرفاته .ما لم يطرأ عليه عارض من عوارض الأهلية، و البائع في الأصل الشركة التمويلية في عقد الاعتماد الاجاري هي شخص معنوي و بالتالي إذا كان أحد أطراف عقد البيع شخص معنوي أو أن عقد البيع يكون بين شخصين معنويين فإن الأهلية هنا لا ترتبط بالعمر أو التمييز البشري ، بل تكون مكفولة و محددة قانوناً بموجب سند إنشائها و الترخيص الممنوح لها، حيث يمارس هذا الشخص المعنوي حقوقه كبائع أو مشتري و يباشر تصرفاته القانونية و المالية عبر ممثله القانوني المفوض (كالمدير أو مجلس الإدارة) و في حدود الغرض التجاري الذي أسس من أجله⁷⁶ ، و هو ما نصت عليه المادة 50 من القانون المدني بحيث ان الشركات باعتبارها أشخاص معنوية حسب نص المادة 49 من القانون المدني تكتسب الأهلية في التصرف بحدود عقد إنشائها و ما منحه لها القانون، و الأهلية هنا هي فرض واجبات و منح حقوق للشركات كأشخاص معنوية و من الحقوق منح حق التعامل مع الغير بحيث تكون تصرفاتها قانونية.

⁷⁵ محمد حسن قاسم، الوجيز في عقد البيع، كلية الحقوق، دار الجامعة الجديدة للنشر، الأسكندرية، 1996، ص

74.

⁷⁶ منصور إسحاق إبراهيم، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، جزء 2، ديوان المطبوعات

الجامعية، الجزائر، 1990، ص 129.

ثانيا: الرضا

هو توافق إرادتي طرفي العقد وتطابقها، حيث يتبادل المتعاقدان الإيجاب و القبول يهدف إلى ترتيب آثار قانونية ملزمة بما لا يتعارض مع القواعد و النصوص القانونية المعمول بها⁷⁷، تتمحور نظرية العقد في القواعد العامة حول ركن التراضي ، الذي يتحقق بتلاقي الإيجاب و القبول و تطابقها يعتبر العقد منعقدا في الزمان و المكان الذي يصل فيه القبول بعلم الموجب و بإعتبار البيع عقدا رضائيا فإنه يترتب بمجرد أن يتبادل البائع و المشتري التعبير عن إرادتهما بقصد إنشاء العقد دون الحاجة إلى إجراء آخر، فلا يلزم بالأساس أن ينعقد البيع بإفراغ التراضي من خلال شكل خاص ، بل يسمح بتعبير عن رغبة من يرغب في إبرام عقد مُعَيَّن وفقاً لشروط معينة ، بحيث يكفي قبوله من طرف من وجب عليه إبرام العقد ، و لأن التعبير عن الإرادة يعتبر إجباراً ، يشترط أن يكون جازماً أي يَدُل بوضوح على رغبة صاحبه في الارتباط بعقد معين ، بحيث إذا إتصل به إنعقد العقد، يكون العقد منقولاً و إذا لم يكن كذلك، فإننا في حالة تماثل أو دعوة للدخول في مفاوضات حول العقد الذي يُراد إبرامه ، و لا يشترط في الإيجاب أن يكون محدداً، بل يكفي أن يحتوي العناصر الأساسية للعقد المراد إبرامه أي البيع و الثمن⁷⁸ .

متى إستوفى الإيجاب شروطه القانونية، ترتب عليه أثره الجوهري وهو إنعقاد البيع بمجرد إقترانه بقبول مَنْ أوجب عليه، ويلتزم الموجب بالبقاء على إيجابه طوال المدة المحددة له، سواء كانت المدة صريحة أو مستفادة ضمناً من طبيعة المعاملة أو ظروف التعاقد.

⁷⁷ المادة 59 من الأمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

⁷⁸ حماني ثيزري ، غانم مريم ، مرجع سابق ، ص 25.

يشترط لصحة إنعقاد البيع في التأجير التمويلي أن يأتي قبول المستأجر مطابقاً للإيجاب دون زيادة أو نقصان أو تعديل ، إذ يُعدُّ أي تغيير من بنوده رفضاً للعرض الأصلي ، و يجوز أن يكون هذا القبول تعبيراً صريحاً أو ضمناً ، عن إرادة المستأجر⁷⁹.

ثالثاً: المحل

المحل في عقد البيع هو المبيع، ويجب أن يكون موجوداً، وبالتالي فإن تخلفه يجعل البيع باطلاً ، و تطبيقاً لذلك في عقد الاعتماد الإجاري عند ممارسة خيار الشراء، فإن المبيع يكون موجوداً يقيناً وقت إبرام عقد البيع النهائي ، بل و في الحياة الفعلية للمشتري الذي يضع يده عليه طوال الفترة الغير قابلة للإلغاء في العقد، و عليه فإن ركن الوجود هنا متحقق بصورة قطعية و لا يُنصَرَف فيه البيع المستقبلي أو إحتمالية الوجود ، فإذا هلك المبيع أو إنعدم قبل توثيق البيع ، يستحيل نقل الملكية و وقع العقد باطلاً لإنعدام محله⁸⁰، كما يجب تحديد المبيع لأن محل الإلتزام يجب أن يكون معيناً أو قابلاً للتعين⁸¹، فالعقار كما أشرنا سابقاً ينقسم إلى عقارات بالطبيعة و عقارات بالتخصيص ، فالعقارات بالطبيعة يشمل الأراضي و ما عليها من مباني و منشآت مستقرة؛ حيث يقوم البائع في هذا السياق ببيع وحدة عقارية مشيدة مسبقاً للمشتري ، مقابل ثمن يتم

⁷⁹ محمد حسن قاسم، مرجع سابق، ص 62.

⁸⁰ ناصف الياس، العقود المدنية والتجارية، عقد البيع (دراسة مقارنة)، الجزء 08، منشورات الحلبي الحقوقية،

بيروت 1995، ص 210.

⁸¹ السنهوري عبد الرزاق أحمد، مرجع سابق، ص 225.

سداده على شكل أقساط نقدية دورية متفق عليها⁸²، أما العقار بالتخصيص هي في الأصل "منقول" لكنها تعامل معاملة العقار قانوناً ، و يشترط لإعتبارها عقاراً أن يكون المنقول و العقار مملوكين لشخص واحد، و أن يتم تخصيص هذا المنقول لخدمة العقار و إستغلاله ، أمّا المنقول يشمل المنقولات المادية و التي تتمثل في الأشياء الملموسة مثل : التجهيزات، العتاد و الآلات بمختلف أنواعها و المنقولات المعنوية تشمل المحل التجاري و حقوق الملكية الصناعية (براءات الاختراع و العلامات التجارية).

رابعاً: السبب

يعتبر السبب ركناً من أركان العقد الذي يلتزم به الطرفان، وليس سبباً في العقد بذاته، فرغبة البائع بالإلتزام بنقل ملكية المبيع إلى المشتري، تعود إلى رغبته في الحصول على الثمن، و قد تكون هذه الرغبة نفسها مبنية على سبب آخر، مثل حاجة البائع إلى مبلغ نقدي لسداد الديون ، فإذا كان هذا الباعث يهدف الى غاية غير مشروعة أو مخالفة للآداب العامة بطل العقد ، و ينطبق الأمر ذاته على المشتري ، فإذا كان غرضه في تملك المبيع من أجل الإنتفاع بها بطريقة مشروعة، كشراء سيارة للإستخدام الشخصي و غيرها من الحالات المشروعة ، و لكن قد يكون الغرض من شرائه غير مشروع ، و إذا كان البائع يعلم أن الباعث غير مشروع و هو ما دفع المشتري للتعاقد فإن العقد يصبح باطلا لعدم مشروعية السبب⁸³.

⁸² بشرول هناء، شحات فيصل، الإعتماد الإجاري كألية لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في إدارة الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجبالي بونعامة، خميس مليانة، 2015، ص51.

⁸³ ناصف إلياس، مرجع سابق، ص 283، 284.

بالرغم من أن القانون المدني الجزائري و كذا القانون المدني الفرنسي لم يعرفا السبب بشكل صريح، إلا أن القضاء في كل من الجزائر و فرنسا قام بإبطال مجموعة من العقود لعدم وجود سبب مقبول أو لعدم مشروعيتها⁸⁴، و ذلك وفقا للمادة 97 من القانون المدني الجزائري التي تنص على : " إذا إلتزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للآداب كان العقد باطلا." كما تنص المادة 98 من نفس القانون على أن: " كل إلتزام مفترض أن له سبباً مشروعاً، ما لم يقدّم الدليل على غير ذلك. و يعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك ، فإن قام الدليل على صورية السبب ، فعلى من يدعي أن للإلتزام سبباً آخر مشروعاً أن يثبت ما يدعيه."⁸⁵

الفرع الثاني

الشروط الشكلية لعقد البيع

إن عقد البيع من العقود الرضائية التي لا يحتاج لأي شكلية في إبرامه ومن العقود التي يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات فقد نص المشرع الجزائري على ضرورة تنظيم هذا العقد كتابيا (أولا) تمهيدا لإتخاذ إجراءات تسجيله وشهره (ثانياً) حتى يتمكن الغير من الإحتجاج به. أولاً. الكتابة : وفقا للقواعد العامة، يتطلب إنعقاد العقد إفراغه في شكل محدد ، فمتى إستلزم المشرع كتابة رسمية ، وجب تحرير العقد لدى موثق مختص و ذلك حسب نص المادة 324 من القانون المدني التي تنص على : "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو

⁸⁴ سي يوسف زاهية حورية، الوجيز في عقد البيع: دراسة مقارنة ومدعمة بإجتهدات قضائية وفقهية، الجزء الأول، دار الأمل للطباعة والنشر، تيزي وزو، 2008، ص 97.

⁸⁵ المواد 97 و 98 من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال

القانونية و في حدود سلطته أو إختصاصه.⁸⁶

يتوجب تحرير العقد وقيدته في سجل العقود الموجودة لدى مصلحة الشركات، والكتابة تعتبر

وسيلة إثبات لأنها ضرورية من الناحية الاقتصادية⁸⁷.

ثانيا. الشهر: وفقا للقواعد العامة المنظمة للشهر، لا يمكن شهر التصرفات الواردة على العقارات

ما لم يتم إفراغها في قالب مكتوب وهذا بالنسبة للعقار، ويشترط المشرع الفرنسي أن يتم تحرير هذه

التصرفات في محرر رسمي، وهو نفس الإتجاه الذي يتبناه التشريع الجزائري. حيث جعل الكتابة

الرسمية شرطا إلزامياً لإنعقاد التصرف. ويتم شهر التصرفات العقارية في الجزائر على مستوى

المحافظة العقارية، التي تعد الجهة المختصة قانونا بتسجيل ونشر مختلف الحقوق العينية العقارية،

بما يضمن إعلام الغير بها وتحقيق مبدأ العلنية. أما بالنسبة للمنقولات ، فإن القواعد تختلف نسبيا

، فهي لا تخضع لنفس القواعد الصارمة التي تطبق على العقار ، و لكن بعض المعاملات

المرتبطة المتعلقة بها ، خصوصا ذات الطابع التجاري تستلزم بدورها إجراءات شهر خاصة ، ففي

الجزائر يتم شهر التصرفات عبر المركز الوطني للسجل التجاري ، الذي يتولى فيه نشر

المعاملات المتعلقة بالتجار و الشركات و المعاملات القانونية المرتبطة بأنشطتهم ، مما يعزز

الشفافية و الثقة في السوق التجاري⁸⁸.

⁸⁶ المادة 324 من الأمر رقم 75-58 ، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

⁸⁷ بن الشيخ هشام، مرجع سابق، ص 57.

⁸⁸ حماني ثيزيري، غانم مريم، مرجع سابق، ص 28.

المبحث الثاني

إنتقال ملكية الأصول عند إعمال خيار الشراء

يلتزم المؤجر بنقل ملكية الأصل المؤجر للمستأجر، مع ضمان خلوها من كافة القيود أو الحقوق العينية التبعية التي قد تنقلها، كما لا يجوز فرض شرط يمنع التصرف في هذا الأصل، كما في ذلك من تعارض مع مبدأ حرية إنتقال الأصول⁸⁹. من المتفق عليه أن عقود الاعتماد الإجاري تنقضي بإعمال خيار الشراء للأصل المؤجر كما بينناه سابقا الى المستأجر التمويلي⁹⁰، و هو الأمر الذي يدفعنا للحديث عن طرق إنتقال الملكية حسب طبيعة الأصل (المطلب الأول) ثم نتطرق إلى الآثار القانونية المترتبة في إنتقال الملكية عند إبرام خيار الشراء (المطلب الثاني)

المطلب الأول

طرق إنتقال الملكية حسب طبيعة الأصل

يتشابه كل من العقار والمنقول في بعض الجوانب، حيث يخضعان لنفس الشروط العامة اللازمة لإبرام العقد. غير أنهما يختلفان في جوانب أخرى، أبرزها طرق إنتقال الملكية، إذ يتميز كل منهما بإجراءات خاصة لنقل الملكية إلى الغير⁹¹. لذلك سندرس في هذا المطلب طرق إنتقال

⁸⁹ جبروم هوبية، المطول في القانون المدني، العقود الرئيسية الخاصة، ترجمة منصور القاضي، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، 2003، ص 180.

⁹⁰ عطوي صادق، عثمانى عبد الباقي، النظام القانوني لشركات الاعتماد الإجاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2015، ص 51.

⁹¹ حماني تيزيري، غانم مريم، المرجع السابق، ص 27.

ملكية العقار (الفرع الأول) ثم سنتطرق إلى طرق إنتقال ملكية المنقول (الفرع الثاني) ثم إنتقال ملكية المحلات التجارية و المؤسسات الحرفية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

إنتقال ملكية العقار

إن بناء منشآت على أرض يملكها شخص آخر دون شرائها يطرح بعض المشكلات حول كيفية إستغلال الأرض مع المباني، وفي فرنسا تم حل هذا الإشكال من خلال إبرام عقد يسمى 'الإجار البنائي' أو " عقد إيجار إحتكاري"⁹²، حيث يمنح هذان العقدان حقا عينيا على الأرض للمستأجر. مما يتيح له إمتلاك المباني التي يقيمها عليها طوال مدة الإيجار⁹³، أمّا عند إنقضاء هذه المدة، يتاح للمستأجر عدة خيارات، من بينها إمكانية تملك الأصل المؤجر. فقد تطرقت المادة 08 من الأمر 96-09 الى مسألة نقل ملكية الأصل العقاري حيث نصت على ثلاث طرق يتم خلالها إنتقال ملكية العقار إلى المستأجر التمويلي والمتمثلة في:

أولاً: عن طريق التنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد

يعرف الواعد بالبيع في عقد الإعتماد الإيجاري بأنه المؤجر التمويلي الذي إلّزم منذ البداية بنقل ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر التمويلي متى أبدى هذا الأخير رغبته في الشراء، ويعني ذلك أنّ المؤجر يتعهد بتحويل ملكية العقار للمستأجر عند إستيفاء جميع إلّزاماته التعاقدية وعند

⁹² TERNEYRE Philippe, contrat d'implantation, Edition Lamy, France, 2010, p 31.

⁹³ دويدار هاني محمد، الأرض كموضوع للتأجير التمويلي، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 1999، ص

إنهاء المدة الغير القابلة للإلغاء، ويتحقق التنازل تنفيذا لهذا الوعد من جانب واحد إذا كان المؤجر مالكا لكل من البناء والأرض المشيد عليها، ويشير إلى صحة شروط الوعد بالبيع في المادتين 71 و351 من القانون المدني. و يتميز الوعد بالبيع في عقد الاعتماد الإيجاري بعدم ترك حرية تحديد الثمن للأطراف ، إذ يكون محددا مسبقا و غالبا ما يعادل القيمة المتبقية للأصل⁹⁴ . وإما إذا لم يكن المؤجر التمويلي مالكا للعقار نكون بصدد إحدى الصيغتين التاليتين:

ثانيا: الإكتساب المباشر أو غير المباشر لحقوق الأرض المشيدة عليها البناء

تتمثل الصورة الثانية لإنتقال ملكية العقار إلى المستأجر التمويلي في إكتسابه حق ملكية الأرض التي شيد عليها البناء، سواءً بطريقة مباشرة (1) أو غير مباشرة (2).

1- الطريقة المباشرة : في هذه الحالة تكون الأرض مملوكة للغير، قام بتأجيرها للمؤجر و منحه الحق في تشييد بناء عليها، و عند إنتهاء مدة العقد يتولى المستأجر التمويلي شراء العقار من مالكة ليصبح العقار ملكا له ،و بذلك يطلب نقل ملكية العقار إليه وفقا لقواعد الإلتصاق، و هذا ما قصده المشرع الجزائري بالإكتساب المباشر⁹⁵.

2- الطريق غير المباشر: يُقصد بها تلك الحالة التي يتولى فيها المستأجر التمويلي مهمة إنجاز و متابعة أعمال البناء بنفسه نيابة عن المؤجر ، و مع نهاية لفترة الإيجار يحق للمستأجر

⁹⁴ حماي ثيزري ، غانم مريم ،مرجع سابق ، ص 30.

⁹⁵ خدروش الدراجي ،النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في قانون الأعمال ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة منتوري ،قسنطينة،2009،ص 160.

تَمَلُك حصة المؤجر أو الأصل بالكامل بعد دفع القيمة المتبقية ، و ذلك إثرى إنتهاء مدة العقد و تتم التسوية بنقل الملكية و تصفية الإلتزامات المتعلقة بعملية التمويل⁹⁶.

ثالثا: إنتقال الملكية عن طريق التحويل قانونا ملكية الأصل المشيدة على أرض المستأجر التمويلي:

تتحقق هذه الحالة عندما يكون العقار مملوكا منذ البداية للمستأجر التمويلي، ويسمح للمؤجر التمويلي ببناء منشأة عليه بهدف تأجيره له بموجب عقد الإعتماد الإيجاري، وعند إنتهاء العقد يطلب المستأجر التمويلي تمكينه من تملك هذه العقارات كليا أو جزئيا وفقا لقواعد الإلتصاق. وهذا هو مفهوم المادة (عن طريق التحويل قانونا) أي إنتقال الملكية إلى المستأجر التمويلي بقوة القانون.

من خلال ذلك نستنتج أن تحويل الملكية في مختلف الصيغ الثلاثة أنه بيع:

- محمي من دعوى الغبن (حسب المادة 358 من القانون المدني).
 - أن الثمن لا يكون مثل سعر السوق، بل مبلغا بسيطا يمثل القيمة المتبقية نظرا لما سبق دفعه من أقساط متمثلة في إيجارات.
 - أنه غير خاضع لحق الشفعة المقرر لفائدة الخزينة العمومية⁹⁷.
- وبالرجوع إلى القواعد العامة، فإن نقل ملكية العقارات لا يتم إلا بعد إستيفاء إجراءات التسجيل والشهر المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري، خاصة في المادتين 165 و 793. و تكمن

⁹⁶ عطوي صادق، عثمان عبد الباقي، مرجع سابق، ص 52.

⁹⁷ خدروش الدراجي، مرجع سابق ، ص 161.

أهمية هذه الإجراءات في إعلام الغير بانتقال الملكية تعزيز الثقة في المعاملات العقارية و تشجيع الائتمان⁹⁸. كما أن التسجيل يعد وسيلة لإشهار التصرفات القانونية المتعلقة بالعقار و يتم ذلك بإنشاء بطاقة عقارية لدى المحافظة العقارية لضمان إستقرار الملكية. ويوجد نظامين للشهر العقاري:

- نظام الشهر الشخصي: يقتصر على شهر التصرف بإسم مالكي العقار، بناءً على أسمائهم لا على العقار نفسه.

- نظام الشهر العيني: يعتمد على تسجيل كل التصرفات المتعلقة بالعقار نفسه، بحيث يكون لكل عقار سجل خاص يثبت فيه جميع التصرفات، مع التحقيق من صحتها قبل تسجيلها، و هو النظام المعتمد في التشريع الجزائري⁹⁹.

الفرع الثاني

إنتقال ملكية المنقول

بيع المنقول يقوم كقاعدة عامة على مبدأ الرضائية وحرية الأطراف في إبرام العقود، غير أنه إذا تعلق الأمر ببيع محل تجاري أو مؤسسة حرفية، فإن الأطراف ملزمين باحترام الشكلية القانونية المطلوبة. و ذلك وفقا لما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها الى شكل رسمي". و بمجرد توقيع

⁹⁸ خليل أحمد حسن قدارة ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري (عقد البيع)، الجزء الرابع ، ديوان

المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1996، ص 14.

⁹⁹ سي يوسف زاهية حورية ، مرجع سابق ، ص 125.

عقد البيع تنقضي العلاقة القائمة بين المؤجر و المستأجر لتحل محلها علاقة جديدة بين البائع و المشتري و هو ما تم الإشارة عليه في المادة 45 فقرة 3 من القانون رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، كما أن إنتقال الملكية يتم إعتباراً من تاريخ توقيع عقد البيع دون أن يكون لذلك أثر رجعي¹⁰⁰.

ونصت المادة 07 من الأمر رقم 96-09 على أنه: "يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة عقدا تمنح من خلاله، شركة التأجير البنك أو المؤسسة المسماة بالمؤجر، على شكل تأجير، مقابل الحصول على الإيجارات ولمدة ثابتة، أصولا متشكلة من تجهيزات أو عتاد أو أدوات ذات الإستعمال المهني لمعامل إقتصادي، شخصا طبيعيا كان أو معنويا، يدعى المستأجر. كما يترك لهذا الشخص إمكانية إكتساب كلياً أو جزئياً، الأقساط التي تم دفعها بموجب الإيجار". و يتضح مما سبق أنه يختلف الأمر في إنتقال ملكية المنقول بحسب ما اذا كان معينا بذاته أو معينا بنوعه ، ففي الحالة الأولى تنتقل ملكية المنقول المعين بذاته إلى المشتري فور إنعقاد عقد البيع و بقوة القانون ، دون الحاجة إلى أي إجراء إضافي بإعتباره موجودا تحت يد المستأجر بشرط دفع السعر المتفق عليه¹⁰¹. أما المنقول المعين بنوعه فلا تنتقل ملكيته إلا عن طريق الإفراز¹⁰².

¹⁰⁰ خليل أحمد حسن قداد، مرجع سابق، ص 118.

¹⁰¹ بلهامل هشام، أثار عقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، 2014، ص 70.

¹⁰² حمادي نيزيري، غانم مريم، مرجع سابق، ص 33.

الفرع الثالث

إنتقال ملكية المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية

لقد أورد المشرع الجزائري في نص المادة 9 من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإجاري، كيفية نقل ملكية المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية التي تكون محلا لعقد الاعتماد الإجاري، ويلاحظ أن هذه المادة لا تختلف في جوهرها عن المادة 07 من نفس الأمر المتعلقة بالأصول المنقولة المؤجرة، وهو أمر منطقي بالنظر إلى أن المحل التجاري والمؤسسة الحرفية تعدان في الأصل من المنقولات. غير أن المشرع وبسبب خصوصيتها وأهميتها الإقتصادية أفرد لهما تنظيمًا خاصاً ومستقلاً.

كما أن إنتقال ملكية المحل التجاري أو المؤسسة الحرفية يخضع لجملة من الإجراءات الشكلية، أهمها شرط الرسمية كما هو معمول به في العقارات وفقا للمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، التي تشترط الرسمية لعقود نقل المحلات التجارية أو الصناعية أو أي عنصر من عناصرها. بالإضافة الى ذلك يشترط القيام بإجراء القيد في السجل التجاري لضمان نفاذ هذا الإنتقال¹⁰³.

وقد أورد المشرع الجزائري في المادة 09 حكما خاصاً يتمثل في منع المستأجر من إعادة تأجير المحل التجاري أو المؤسسات الحرفية إلى المالك الأصلي، وهو ما جاء به القانون الفرنسي كذلك. يهدف أساساً إلى سد التحايل بإستعمال عقد الاعتماد الإجاري كوسيلة لإخفاء عمليات القرض أو

¹⁰³ بلهامل هشام، مرجع سابق، ص72.

الرهن، الأمر الذي يؤدي في النهاية إلى إقصاء تطبيق الأحكام الخاصة بالاعتماد الإيجاري عند إساءة إستعماله¹⁰⁴.

المطلب الثاني

الآثار المترتبة عن إبرام عقد البيع

خيار الشراء كما أُشير إليه سابقاً، يتيح للمستأجر إمكانية شراء الأصل المؤجر والتملك فيه، مما يؤدي إلى إنتقال الملكية إليه مما يؤدي الى إنتقال الملكية اليه بإعتبار ذلك كمظهر من مظاهر فعالية هذا الخيار¹⁰⁵. ما ينتج عن هذا الإنتقال آثار قانونية في مواجهة كل طرف من أطراف العقد أي البائع والمشتري، وهو ما سيتم بيانه في (الفرع الأول)، إضافة إلى آثار قانونية تجاه الغير وهو ما سيتم تناوله في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الآثار القانونية المترتبة عن شراء الأصل المؤجر بالنسبة للمتعاقدین

يمنح المشرع للمستأجر عند إختياره تفعيل خيار الشراء في نهاية عقد الإعتماد الإيجاري الحق في تملك الأموال محل العقد بعد إنقضاء المدة المتفق عليها. ويترتب على هذا الإنتقال في الملكية مجموعة من الآثار التي تمسّ كلا طرفي العقد، والتي يمكن عرضها كما يلي:

أولاً: الآثار القانونية المترتبة عن إنتقال الملكية بالنسبة للمشتري(المستأجر)

يترتب على إنتقال ملكية الأصل المؤجر إلى المقترض، بعد ممارسته لحق خيار الشراء،

¹⁰⁴ OLIVIER BARRET, Les contrats portant sur le fonds de commerce, LGDJ DELTA, Paris, 2001, p 319.n°536.

¹⁰⁵ أوماية عبد المالك ، بن معمر عمارة ، مرجع سابق ، ص 27.

جملة من الآثار القانونية المهمة التي تعزز من فعالية هذا الخيار، ويبرز الدور الحاسم للملكية في إستقرار المعاملات. وتتمثل هذه الآثار في:

1- إكتساب صفة المالك القانوني: بمجرد إستكمال إجراءات نقل الملكية إلى المشتري، يصبح

هذا الأخير مالكا قانونيا للأصل المؤجر، بعد أن كان مجرد حائز حيازة عرضية طوال مدة

عقد الاعتماد الإيجاري، وينتقل الأصل إلى ذمته المالية، ويصبح ضماناً عاماً لباقي

دائنيه¹⁰⁶.

2- التمتع بكامل حقوق الملكية: يتمتع المشتري بجميع الحقوق القانونية المرتبطة بحق

الملكية، بحيث عرفته المادة 674 من القانون المدني على أنه: " الملكية حق التمتع و

التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل إستعمالاً تحرمه القوانين و الأنظمة." ¹⁰⁷

يتفرع عن حق الملكية ثلاث عناصر غير قابلة للتجزئة:

أ- حق الإستعمال:

يسمح للمالك بإستخدام الشيء في الغرض الذي أعد له، أو في غرض آخر عند إنتهاء

عقد الاعتماد الإيجاري ، يمكن للمشتري بعد شراء الأصل المؤجر و إنتقال الملكية إستخدام

الأصل شخصياً أو في نشاطه المهني بصفته مالكاً حقيقياً لا حائزاً عرضياً، و هذا الإحتمال

الأكثر شيوعاً عملياً لتمويل مشروعه.¹⁰⁸

¹⁰⁶أوماية عبد المالك، بن معمر عمارة، مرجع سابق، ص 28.

¹⁰⁷انظر المادة 674 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

¹⁰⁸حيدر نفيسة، فعالية الخيارات الممنوحة للمقترض في الإيجار التمويلي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع العقود والمسؤولية ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012-2013، ص 25.

بـ حق الإستغلال:

تنص المادة 676 من القانون المدني على أنه: "لمالك الشيء الحق في كل ثماره أو منتجاته و ملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك"¹⁰⁹، مما يعني أن المستفيد من العقار المؤجر بعد إنتهاء فترة العقد يمكنه تأجيره للغير في حدود ما يسمح به القانون.

ج ـ حق التصرف:

يمنح المشرع للمشتري إمكانية التصرف في ملكه بجميع الأشكال القانونية، سواءاً الناقلة للملكية (كالبيع أو الهبة) أو غير الناقلة (كالشركة)¹¹⁰.

3- الإلتزام بالواجبات المرتبطة بالملكية: إلى جانب الحقوق التي يتمتع بها المقترض على ملكه، فإنه يلتزم بكافة الواجبات الناشئة عن الملكية، حيث فرض القانون قيوداً قانونية متعلقة بالمصلحة العامة أو الخاصة ، حيث فرض القانون قيوداً قانونية متعلقة بالمصلحة العامة أو الخاصة ، حيث تنص المادة 690 من القانون المدني على: "يجب على المالك أن يراعي في إستعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجارية بها العمل المتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة..."¹¹¹.

4- المسؤولية الضريبية : يصبح أيضاً مسؤولاً عن دفع الضرائب العقارية والرسوم المرتبطة بالملكية؛ مثل ضريبة الملكية العقارية بموجب التشريعات الجزائرية (القانون 90-11) وهذا

¹⁰⁹أنظر المادة 676 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

¹¹⁰إسحاق إبراهيم منصور، مرجع سابق ، ص 292.

¹¹¹أنظر المادة 690 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

يعزز إلتزامه المالي لكن يتيح له أيضا خصم الإستفادة من إعانات أو حوافز ضريبية

للإستثمارات الجديدة ، مما يحسن من العملية المالية طويلة الأمد.¹¹²

ثانيا: الآثار المترتبة عن إنتقال الملكية إلى المستأجر (المشتري) بالنسبة للمؤسسة المالية

البائعة (المؤجر التمويلي)

يترتب على إبرام عقد البيع عند إنتهاء مدة عقد الإعتماد الإجاري، وإنتقال ملكية الأصل المؤجرة إلى المستأجر بصفته مشترياً انتقالاً نهائياً ، الأمر الذي يؤدي الى زوال صفة المالك عن المؤسسة المالية البائعة التي كانت تحوز مركز المؤجر التمويلي سابقاً، و بموجب هذا الانتقال يخرج الأصل محل العقد من ذمة المؤسسة المالية، فلا يعود مرتبطاً بها بأي حق عيني أو سلطة قانونية تخولها التدخل فيه، و بناءً على ذلك تزول عن المؤسسة المالية جميع السلطات المرتبطة بملكية الأصل ، بما في ذلك الإستعمال و الإستغلال و التصرف ، كما تفقد أي إمكانية قانونية للتدخل في شؤونه أو إدارته¹¹³.

كما يترتب على ذلك فقدان المؤسسة المالية لجميع الحقوق و الإلتزامات التي كانت ناشئة عن صفتها كمالكة للأصل محل العقد ، و ذلك لأن هذه الحقوق قد آلت كاملة الى المشتري بموجب عقد البيع الذي يُعد سبباً ناقلاً للملكية يترتب إنتقال كافة السلطات القانونية الى المالك

¹¹²أوماية عبد المالك، بن معمر عمارة، مرجع سابق، ص 15.

¹¹³حيدر نفيسة، مرجع سابق، ص 28.

الجديد، و بذلك يصبح المشتري هو صاحب الحق الحصري في الإنتفاع بالأصل و التصرف فيه بكافة التصرفات القانونية المقررة قانوناً¹¹⁴ .

الفرع الثاني

الآثار القانونية في مواجهة الغير

يقصد بالغير كل شخص ثبت له حق مشروع على العقار أو المنقول الذي إنتقلت ملكيته الى المشتري، شريطة ألا يكون طرفاً في عقد البيع نفسه¹¹⁵، فالغير يشمل اذاً كل من له مصلحة قانونية قائمة و مستقلة عن أطراف العقد، كالدائنين أو أصحاب الحقوق العينية ، متى تأثر مركزهم القانوني بإنتقال الملكية.

يستثنى من مفهوم الغير كل شخص يحمل صفة الخلف العام أو الخاص لأطراف عقد البيع الذين نصت عليها المادتين 108 و 109 من القانون المدني الجزائري بالنسبة لعقد بيع الأصل المؤجر في عقد الإعتماد الإجاري، فعند إنتقال ملكية الأصل المؤجر من البائع إلى المشتري (الذي كان مستأجر)، فإن هذا الإنتقال يترتب عنه أثراً قانونية مهمة بالنسبة للخلف. إذ لا يكون لورثة البائع الحق في إرث هذا الأصل، لأنه خرج من ذمته المالية بإنتقال ملكيته ، في المقابل ، يثبت هذا الحق لورثة المشتري ، بإعتبار أن الملكية قد آلت إليه قبل وفاته ، فتدخل ضمن تركته و تنتقل إليهم وفقاً لقواعد الميراث.¹¹⁶

¹¹⁴أوماية عبد المالك، بن معمر عمارة، مرجع سابق، ص 30.

¹¹⁵ السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد في التأمينات الشخصية والعينية، جزء 10، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2005، ص 468.

¹¹⁶ حيدر نفيسة، مرجع سابق، ص 29.

خلاصة الفصل الثاني:

خلال دراستنا لهذا الفصل المتعلق بالآثار القانونية لإعمال خيار الشراء في عقد الاعتماد الإيجاري، يتبين أنّ ممارسة المستأجر التمويلي لهذا الخيار يؤدي إلى إنتهاء العلاقة الإيجارية لتحل محلها علاقة قانونية جديدة أساسها عقد البيع الخاضع لأحكام القانون المدني ، و يتميز هذا البيع بإحتساب الأقساط الإيجارية السابقة ضمن ثمن الأصل المؤجر، إضافةً إلى عدم الحاجة إلى تسليم جديد لكون المشتري يحوز الأصل فعلياً منذ بداية عقد الاعتماد الإيجاري، كما يخضع عقد البيع لجملة من الشروط الموضوعية ؛ كالأهلية ، الرضا ، المحل و السبب إلى جانب الشروط الشكلية و على رأسها الكتابة و الشهر ، خاصة في التصرفات العقارية و التجارية . و قد تبين أيضاً أن طرق إنتقال الملكية تختلف بحسب طبيعة الأصل محل البيع، فالعقار يستوجب إجراءات التسجيل و الشهر العقاري وقد يتم انتقاله بعدة صور كالوعد بالبيع أو الإكتساب المباشر و الغير المباشر أو بقوة القانون، في حين تنتقل ملكية المنقول وفق القواعد العامة إما بمجرد إنعقاد العقد إذا كان معيناً بذاته، أو بعد الإفراز إذا كان معيناً بنوعه، أما المحلات التجارية و المؤسسات الحرفية فتخضع لإجراءات خاصة تتعلق بالرسمية و القيد في السجل التجاري ويترتب على إنتقال الملكية إكتساب المستأجر التمويلي صفة المالك و تمتعه بكافة سلطات الإستعمال و الإستغلال و التصرف ، مقابل زوال جميع حقوق المؤسسة الممولة على الأصل المؤجر، كما تمتد آثار هذا الإنتقال إلى الغير نما يضمن إستقرار المعاملات و حماية الإئتمان.

خاتمة

خاتمة

يُعد عقد الاعتماد الإيجاري من أهم الوسائل التمويلية الحديثة التي أتى بها المشرع الجزائري لمواكبة التطورات الإقتصادية وتشجيع الإستثمار، لما يوفّره من مرونة في تمويل المشاريع التي تحتاج إلى رؤوس أموال ضخمة. ويتميز هذا العقد بطبيعة قانونية خاصة تجمع بين الإيجار والبيع، ويبرز ذلك من خلال منح المستأجر التمويلي ثلاثة خيارات عند نهاية العقد، أهمها خيار شراء الأصل المؤجر الذي يُعد الهدف لمعظم المستثمرين.

من خلال دراستنا لإعمال خيار الشراء في عقد الاعتماد الإيجاري، تبين أن المشرع الجزائري قد وضع إطاراً خاصاً لتنظيم هذا العقد بموجب الأمر رقم 96-09، متأثراً في ذلك ببعض القوانين المقارنة، وقد منَحَ للمستأجر التمويلي حق تَمَلُّكُ الأصل المؤجر بعد إنتهاء مدة العقد مقابل دفع القيمة المتبقية، مع مراعاة الأقساط الإيجارية المسددة مسبقاً خلال المدة الغير قابلة للإلغاء، و المتمثلة في الأقساط الإيجارية المتفق عليها، كما إتَّصَحَ أنَّ خيار الشراء لا يُعد مجرد حق تعاقدى، بل يُعد آلية قانونية و مالية تساهم في تحقيق التوازن بين أطراف العقد و تشجيع الإستثمار.

من خلال هذه الدراسة توَّصلنا إلى جملة من النتائج :

- أن خيار الشراء يُعد الركيزة الأساسية التي تُميِّز عقد الاعتماد الإيجاري المالي عن غيره من العقود التمويلية التقليدية.
- أن المشرع الجزائري تبنَّى تنظيمًا خاصاً لعقد الاعتماد الإيجاري، ومنح للمستأجر التمويلي حق تَمَلُّكُ الأصل المؤجر بعد إنتهاء مدة العقد مقابل دفع القيمة المتبقية.
- أن ممارسة خيار الشراء يخضع لجملة من الشروط القانونية، أهمها أن يكون العقد ضمن عقد الإعتماد الإيجاري المالي، وأن يُصرَّح المستأجر برغبته في الشراء ضمن الأجل المتفق عليها، مع

خاتمة

تحديد الثمن المتبقي للأصل المؤجر، وإخلاله بهذا الشرط، أي إذا لم يعلن المستأجر عن رغبته لإعلان خيار الشراء، فإنه فاقد لحق الشراء ويعتبر مُستغْنٍ عن هذا الخيار مما سيعطي الحق للمؤسسة التمويلية التصرف في الأصل.

بالتالي تأتي أهمية إعمال خيار الشراء عند نهاية عقد الاعتماد الإيجاري ضمن الآجال المتفق عليها في العقد لشراء الأصل المؤجر وينتقل من صفة مستأجر إلى مالك للأصل وبالتالي ضمان إستمرارية النشاط الإستثماري المستفيد من التمويل عن طريق عقد الاعتماد الإيجاري.

- أن التشريعات المقارنة ، خاصة الفرنسية و المصرية أولت أهمية كبيرة لخيار الشراء و إعتبرته عنصراً جوهرياً في عقد الاعتماد الإيجاري.

- أن خيار الشراء يحقق للمستأجر مزايا مالية معتبرة تتمثل في تخفيض تكلفة شراء الأصل المتبقية نتيجة إحتساب الأقساط الإيجارية ضمن الثمن النهائي.

- ان المشرع الجزائري دَعَمَ اللجوء إلى الاعتماد الإيجاري من خلال منح إمتيازات ضريبية وجمركية متعددة سواءً بموجب قوانين المالية أو قانون الجمارك.

- أن إنتقال ملكية الأصل المؤجر بعد ممارسة حق خيار الشراء يؤدي إلى تحوُّل العلاقة الإيجارية وقيام علاقة قانونية جديدة تخضع لأحكام عقد البيع والقواعد العامة في القانون المدني.

- أن نقل الملكية يختلف بحسب طبيعة الأصل المؤجر، سواءً كان عقاراً أو منقولاً أو محلاً تجارياً، مما يستوجب إحترام الإجراءات الشكلية الخاصة بكل نوع.

خاتمة

-أنّ نظام الشهر العقاري والقيد في السجل التجاري يلعب دوراً أساسياً في حماية الحقوق وضمان إستقرار المعاملات عند إنتقال الملكية.

ورغم محاولة المشرع الإلزام بجميع المسائل المتعلقة بعقد الاعتماد الإجاري وخاصة عند نهاية العقد و إختيار المتعامل المستفيد من التمويل إلى خيار شراءه للأصل بحيث ينقل الطرفين إلى بدء علاقة جديدة وبين الأخذ بالتشريعات الأخرى فقد أغفل بعض المسائل.

وبالتالي في الأخير، توّصلنا من خلال دراستنا هذه إلى مجموعة من الاقتراحات التي نرى أنّ على المشرع التنبه لها منها:

- ضرورة تعديل بعض أحكام الأمر رقم 96-09 بما يضمن تنظيمياً أكثر دقة لإجراءات ممارسة خيار الشراء.

- وضع نصوص قانونية أكثر تفصيلاً تُنظّم عقد البيع الناتج عن ممارسة خيار الشراء في عقد الاعتماد الإجاري لتفادي اللجوء المفرط إلى القواعد العامة. بحيث أن هذا يُفقدّه ميزة تميزه عن العقود الأخرى، فقد يغفل في إجراءات البيع عن الإعفاءات التي أقرّها القانون للمشتري في عقد الاعتماد الإجاري ويأخذ بالأعباء التي تتبّع البيع العادي في الشهر والتسجيل، فرغم صدور قانون الإستثمار رقم 22-18 والذي فتح المجال للمؤسسات التمويلية في ظل شركات الاعتماد الإجاري و المستثمرين المستفيدين من التمويل للإستفادة من مزايا، إلّا أنه لم ترد صراحةً عبارة "الاعتماد الاجباري" و بالتالي تبقى عقود الاعتماد الإجاري خاضعة للأمر رقم 96-09 بإعتباره النص القانوني الوحيد الذي يُنظّم هذا العقد .

خاتمة

- تعزيز الحماية القانونية للمستأجر التمويلي عند تحديد القيمة المتبقية للأصل المؤجر تقادياً لأي تعسف.

- توسيع نطاق الإمتيازات الضريبية والجمركية الممنوحة في إطار الاعتماد الإيجاري لتشجيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على اللجوء الى هذا النوع من التمويل.

- تبسيط إجراءات التسجيل والشهر المتعلقة بنقل الملكية لتسهيل المعاملات المرتبطة بالاعتماد الإيجاري.

قائمة المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية

1. الكتب

- 1- أبو حصوه زياد، عقد التأجير التمويلي (دراسة مقارنة)، الجزء الأول، دار الري للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، 2005.
- 2- البدالي نجوى إبراهيم، عقد الإيجار التمويلي، الجزء الأول، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2005.
- 3- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.
- 4- _____ ، الوسيط في شرح القانون المدني في التأمينات الشخصية و العينية ، الجزء العاشر ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، عمان ، 2011.
- 5- جيروم هوبيه، المطول في القانون المدني، العقود الرئيسية الخاصة، ترجمة القاضي منصور، الجزء الثاني، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، 2003.
- 6- خليل أحمد قدامة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري (عقد البيع)، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996.
- 7- دويدار هاني محمد، الأرض كموضوع للتأجير التمويلي، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 1999 .
- 8- سي يوسف زاهية حورية، الوجيز في عقد البيع: دراسة مقارنة ومدعمة بإجتهادات قضائية وفقهية، الجزء الأول، دار الأمل للطباعة والنشر، تيزي وزو، 2008.
- 9- شريقي نسرین، الأعمال التجارية- التاجر- المحل التجاري، الجزء الأول، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2013.
- 10- عمور عمار، العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري، الجزء الأول، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2016.

11- قاسم محمد حسن، الوجيز في عقد البيع، الجزء الأول، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 1996.

12- محمد عايد الشوابكة، عقد الإيجار التمويلي (دراسة مقارنة)، الجزء الأول، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011.

13- منصور إسحاق إبراهيم، نظريات القانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990.

II. الأطروحات والمذكرات الجامعية

أ - أطروحات الدكتوراه

1- بن شيخ هشام، عقد الإعتماد الإيجاري للأموال غير المنقولة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2018.

2- عسالي عبد الكريم، عقد الاعتماد الإيجاري الدولي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، 2015.

ب _ المذكرات الجامعية

ب.1. مذكرات الماجستير

1- بلهامل هشام، آثار عقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سكيكدة، 2013_2014.

2- بن شيخ هشام، الاعتماد الإيجاري للعقارات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، 2007.

3- حوالف عبد الصمد، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري (دراسة مقارنة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2008_2009.

4- **حيدر نفيسة** ، فعالية الخيارات الممنوحة للمقترض في الإيجار التمويلي العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع العقود و المسؤولية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 2012، 1_2013.

5- **خدروش الدراجي** ، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قسنطينة ، 2009.

6- **سامي ليندة**، المصادرة و الأعمال المصرفية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العام للأعمال، معهد الحقوق و العلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 2001.

ب.2. مذكرات الماستر

1- **أوماية عبد المالك**، بن معمر عمارة، خيارات المستأجر عند نهاية عقد الاعتماد الإيجاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة، 2019_2020.

2- **بشرول هناء**، **شعلط فيصل**، الاعتماد الإيجاري كآلية لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خميس مليانة، 2014-2015.

3- **بن فرج الله شيماء**، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2021-2022.

4- **حمادي ثيزيري**، **غانم مريم**، الخيارات المتاحة للمستأجر التمويلي في عقد الاعتماد الإيجاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017-2018.

5- **شيخاوي اليامنة**، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، 2012-2013.

6- عبد المالك فاطمة الزهراء، النظام القانوني للإعتماد الإجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مغنية، 2023-2024.

7- عطوي صادق، عثمان عبد الباقي، النظام القانوني لشركة الاعتماد الإجاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2015.

III. المقالات والمداخلات

أ- المقالات

- 1- بوعنان حدوهم أسماء، "الآليات القانونية لدعم عقد الإعتماد الإجاري العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة الدراسات الحقوقية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجيلالي لياس، سيدي بلعباس، المجلد 09، العدد 02، ديسمبر 2020، ص ص 144-173.
- 2- عياشي شعبان، "آثار عقد الاعتماد الإجاري"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 30، العدد 03، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، ديسمبر 2019، ص ص 185-197.
- 3- قايم سارة، "الإطار القانوني والتنظيمي لعملية الاعتماد الإجاري في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف-2، المجلد 08، عدد 02، 2023، ص ص 354-375.
- 4- كباهم سامي، "عقد الاعتماد الإجاري الدولي كآية لتمويل الإستثمار"، مجلة الأستاذ الباحث، جامعة الجيلالي بو نعامة، خميس مليانة، المجلد 02، عدد 10، جوان 2018، ص ص 473-492.
- 5- لمين مراد، "التنظيم القانوني لتنفيذ التمويل بآلية الاعتماد الإجاري"، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة محمد خضير، بسكرة، المجلد 01، العدد 04، ، سبتمبر 2018، ص ص 53-70.

ب- المداخلات

- 1- بن صغير مراد، "عقد التأجير التمويلي (الاعتماد الإيجاري) في القانون الجزائري مقارناً بالإيجار المنتهي بالتملك في العقد الإسلامي: دراسة علمية تأصيلية مقارنة"، الملتقى الوطني حول الاعتماد الإيجاري ودوره في تطوير الإقتصاد الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، يومي 16 و 17 ماي، 2012، ص ص 250-270.
- 2- بوخيرة حسين، "الاعتماد الإيجاري كآلية لدعم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة"، الملتقى الوطني حول عقود الأعمال ودورها في تطوير الإقتصاد الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، يومي 16 و 17 ماي، 2012، ص ص 471-492.

- 3- درادر نادية، "الاعتماد الإيجاري ودوره في تمويل المشاريع الاقتصادية"، الملتقى الوطني حول عقود الأعمال ودورها في تطوير الإقتصاد الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، يومي 16 و 17 ماي، 2012، ص ص 273-294.

IV . النصوص القانونية

أ: النصوص التشريعية

1 - الوطنية

- 1- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر، العدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.
- 2- أمر رقم 75-59، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، ج ر، عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975.
- 3- أمر رقم 90-10، مؤرخ في 14 أبريل 1990، يتعلق بالنقد والقرض، ج ر، عدد 16، صادر في 16 أبريل 1990. (ملغى)
- 4- أمر رقم 95-27، مؤرخ في 30 ديسمبر 1995، يتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج ر، عدد 82، صادر في 31 ديسمبر 1995.

- 5- أمر رقم 96-09، مؤرخ في 10 يناير 1996، يتعلق بالإعتماد الإجاري، ج ر، عدد 03، صادر في 14 يناير 1996.
- 6- قانون رقم 2000-06، مؤرخ في، مؤرخ 23 ديسمبر 2000، يتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج ر، عدد 80، صادر في 24 ديسمبر 2000.
- 7- قانون رقم 01-12 مؤرخ في 19 يوليو 2001، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2001، ج ر، عدد 31، صادر في 21 يوليو 2001.
- 8- قانون رقم 07-12، مؤرخ في 30 ديسمبر 2007، يتضمن قانون المالية 2008، ج ر، عدد 82، صادر في 31 ديسمبر 2007.
- 9- قانون رقم 09-01، مؤرخ في 22 جويلية 2009، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج ر، عدد 44، صادر في 26 جويلية 2009.
- 10- قانون رقم 11-16، مؤرخ في 28 ديسمبر 2011، يتضمن قانون المالية لسنة 2012، ج ر، عدد 72، صادر في 30 ديسمبر 2011.
- 11- قانون رقم 16-09، مؤرخ في 03 أوت 2016، يتعلق بترقية الإستثمار لسنة 2016، ج ر، عدد 46، صادر في 03 أوت 2016. (ملغى)
- 12- قانون رقم 17-04، مؤرخ في 16 فبراير 2017، يعدل ويتمم قانون رقم 79-07 مؤرخ في 21 يوليو 1979، يتضمن قانون الجمارك، ج ر، عدد 11، صادر في 19 فبراير 2017.
- 13- قانون رقم 22-18، مؤرخ في 24 يوليو 2022، يتعلق بالإستثمار، ج.ر، عدد 50، صادر في 28 يوليو 2022.
- أ/2: الاجنبية
- قانون رقم 95-02، مؤرخ في 02 يونيو 1995، المتعلق بالتأجير التمويلي المصري، ج ر، عدد 27 (مكرر)، صادر في 05 يونيو 1995. (ملغى)

ب_ النصوص التنظيمية

ب1- المراسيم التنفيذية

1- مرسوم تنفيذي رقم 06-90 ، مؤرخ في 20 فيفري 2006، يحدد كيفية إشهار عمليات الاعتماد الإجاري للأصول المنقولة ، ج ر ، عدد 10، صادر في 20 فيفري 2006.

2- مرسوم تنفيذي رقم 06-91، مؤرخ في 20 فيفري 2006، يحدد كيفية إشهار عمليات الاعتماد الإجاري للأصول غير المنقولة، ج ر ، عدد 10، صادر في 26 فيفري 2006.

ب2- أنظمة بنك الجزائر

- نظام رقم 96-06، مؤرخ في 03 جويلية 1996، يحدد كفيات تأسيس شركات الاعتماد الإجاري وشروط إعتمادها، ج ر ، عدد 66، صادر في 03 نوفمبر 1996.

ثانيا: باللغة الفرنسية

I. OUVRAGES

1- **ERRIC Garrido**, Le cadre économique et réglementaire du crédit-bail, Banque edition, Paris, 2002.

2- **OLIVIER Barret**, Les contrats portant sur le fonds de commerce, LGDJ-DELTA, Paris 2001.

3- **TERNEYRE Philippe**, Contrat d'implantation, Edition Lamy, France, 2010.

II. Mémoire

- 1– **ATIK Fatma Zohra**, Etude du financement par leasing en Algérie, Cas Arab leasing corporation, Mémoire de fin de cycle en master en sciences Financière et comptabilité, spécialité : Comptabilité et Finance, Ecole supérieur de commerce, Alger, 2017–2018.
- 2– **BELADEL Amine**, Le crédit–bail une alternative de financement des entreprises en Algérie, Mémoire de magistère en science économique, Université Mouloud Mammeri, Tizi ouzou, 2010–2011.

III. Textes juridiques

– Textes législatifs :

- 1– Loi n° 66–455 du 2 juillet 1966 relative aux entreprises pratiquant le crédit–bail, JORF, 03 juillet 1966.
- 2– Ordonnance n° 76–837 du 28 septembre 1967, relative aux Opérations de Crédit– bail et aux Sociétés immobilières pour le commerce et l’industrie, JORF, 29 Septembre 1967.

الفهرس

الفهرس

الصفحة	الموضوع
	كلمة شكر
	الاهداء
	قائمة المختصرات
1.....	مقدمة
6.....	الفصل الأول: الإطار القانوني لممارسة خيار الشراء في عقد الاعتماد الإيجاري
9.....	المبحث الأول: الأساس القانوني لخيار الشراء وشروط إعماله
9.....	المطلب الأول: الأساس القانوني لخيار الشراء
10.....	الفرع الأول: الأساس القانوني لخيار الشراء في التشريعات المقارنة
10.....	أولاً. الأساس القانوني في التشريع المصري
12.....	ثانياً. الأساس القانوني في التشريع الفرنسي
13.....	ثالثاً: الأساس القانوني في التشريع الأردني
14.....	الفرع الثاني: الأساس القانوني لخيار الشراء في التشريع الجزائري
16.....	المطلب الثاني: شروط إعمال خيار الشراء
16.....	الفرع الأول: أن يكون عقد الاعتماد الإيجاري مالي
18.....	الفرع الثاني: أن يعلن المستأجر التمويلي عن رغبته في شراء الأصل المؤجر
20.....	الفرع الثالث: تحديد القيمة المتبقية
22.....	المبحث الثاني: دوافع المستأجر التمويلي لإعمال خيار شراء الأصول المؤجرة
	المطلب الأول: الإمتيازات الضريبية الممنوحة للمستأجر التمويلي في حالة شراء الأصل
23.....	المؤجر

الفرع الأول: الإمتيازات الممنوحة للمستأجر التمويلي بموجب مختلف قوانين المالية.....	24
الفرع الثاني: الإمتيازات الممنوحة للمستأجر بموجب قانون الإستثمار	27
المطلب الثاني: الإمتيازات الجمركية الممنوحة للمستأجر التمويلي في حالة شراءه الأصل	
المؤجر	31
الفرع الأول: الإمتيازات الجمركية الممنوحة بموجب قانون الجمارك	31
الفرع الثاني: الإمتيازات الجمركية الممنوحة بموجب قانون الإستثمار	32
الفصل الثاني: الآثار القانونية لإعمال خيار الشراء في عقد الاعتماد الإيجاري	36
المبحث الأول: إبرام عقد بيع الأصل المؤجر	38
المطلب الأول: أحكام عقد البيع الواردة على العقار وعلى المنقول	38
الفرع الأول: العقار الذي يكون محلا لعقد البيع	39
الفرع الثاني: المنقول الذي يكون محلا لعقد البيع	40
أولاً: المنقولات المادية	41
ثانياً: المنقولات المعنوية	41
المطلب الثاني: شروط إبرام عقد البيع الوارد على المنقول أو على العقار	42
الفرع الأول: الشروط الموضوعية لإبرام عقد البيع الوارد على المنقول والعقار	43
أولاً: الأهلية	43
ثانياً: الرضا	45
ثالثاً: المحل	46
رابعاً: السبب	47
الفرع الثاني: الشروط الشكلية لعقد البيع	48
المبحث الثاني: إنتقال ملكية الأصول عند إعمال خيار الشراء	50
المطلب الأول: طرق إنتقال الملكية حسب طبيعة الأصل	50

الفرع الأول: إنتقال ملكية العقار	51
أولاً: عن طريق التنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد.....	51
ثانياً: الإكتساب المباشر أو غير المباشر لحقوق الأرض المشيدة عليها البناء.....	52
ثالثاً: إنتقال الملكية عن طريق التحويل قانونا ملكية الأصل المشيدة على أرض المستأجر	
التمويلي:.....	53
الفرع الثاني: إنتقال ملكية المنقول	54
الفرع الثالث: إنتقال ملكية المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية	56
المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن إبرام عقد البيع	57
الفرع الأول: الآثار القانونية المترتبة عن شراء الأصل المؤجر بالنسبة للمتعاقدین	57
أولاً: الآثار القانونية المترتبة عن إنتقال الملكية بالنسبة للمشتري(المستأجر).....	57
ثانياً: الآثار المترتبة عن إنتقال الملكية إلى المستأجر(المشتري) بالنسبة للمؤسسة المالية	
البائعة (المؤجر التمويلي).....	60
الفرع الثاني: الآثار القانونية في مواجهة الغير	61
خاتمة.....	63
قائمة المراجع	68
الفهرس	77

ملخص

يعد خيار الشراء في عقد الاعتماد الإيجاري المالي آلية قانونية و تمويلية تمكن المستأجر التمويلي من تملك الأصل المؤجر عند نهاية العقد وفق الشروط القانونية المتفق عليها، و يترتب على ممارسته إنتقال الملكية إلى المستأجر التمويلي و اكتسابه جميع حقوق المالك ، مما يجعل الاعتماد الايجاري وسيلة فعّالة لتمويل الإستثمارات و دعم النشاط الاقتصادي من خلال ما يوفره من مرونة و مزايا تشجيعية للمستثمرين.

الكلمات المفتاحية: المستأجر التمويلي، عقد الاعتماد الايجاري، خيار الشراء، الاستثمارات.

Résumé

L'option d'achat dans le contrat de crédit-bail constitue un mécanisme juridique et financier permettant au crédit-preneur d'acquérir le bien loué à l'expiration du contrat, conformément aux conditions convenues, son exercice entraîne le transfert de propriété au profit du crédit-preneur, qui acquiert ainsi l'ensemble des prérogatives du propriétaire. De ce fait le crédit-bail représente un moyen efficace de financement des investissements et de soutien à l'activité économique, grâce à la flexibilité qu'il offre ainsi qu'aux avantages incitatifs accordés aux investisseurs.

Mots-clés : crédit-preneur, crédit-bail, Option d'achat, Investissements.