

جامعة عبد الرحمن مـيـرة - بجاية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم القانون العام للأعمال



## الضمانات الممنوحة للمؤجر التمويلي في عقد الإعتماد التجاري

مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص القانون العام للأعمال

تحت إشراف الأستاذ :

عسالي عبد الكريم

إعداد الطالبين:

خالد عبد النور

مقراني رياض

### لجنة المناقشة

أ.قاسي زينب \_\_\_\_\_ رئيسا  
أ. عسالي عبد الكريم \_\_\_\_\_ مشرفا  
أ. بلال نورة ممتحنا \_\_\_\_\_ ممتحنا

تاريخ المناقشة 23 جوان 2016

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

## شكر و تقدير

بعد شكر المولى عزّ وجلّ أن وفقنا في إنجاز هذا العمل المتواضع

نتقدم بجزيل الشكر للأستاذ المشرف الدكتور عسالي عبد الكريم

الذي شرفنا بتأطير بحثنا ، و الذي لم يبخل علينا بتوجيهاته القيمة و

السديدة ، فجازاه الله خيرا.

كما نتقدم بخالص الشكر و الاحترام إلى أعضاء لجنة المناقشة لقبولهم

تقويم هذا العمل.

## قائمة المختصرات

أولا : باللغة العربية

ص: صفحة

ص ص : من صفحة إلى صفحة

ج ر ج ج : جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية

د ج : دينار جزائري

ج : جزء

ط: طبعة

ثانيا: باللغة الفرنسية

N° : numéro

P : page.

Op-cit : Ouvrage précédemment Cité .

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

IRG : Impôts sur le Revenu Global

TVA : Taxe su la Valeur Ajoutée

TAP: Taxe sur l'activité Professionnelle

# مقدمة

هناك من يرجع الفضل ظهور الأسس الأولى لعقد الإعتاد الايجاري إلى الحضارة البابلية حوالي 2000 سنة قبل الميلاد أين اكتشف علماء الآثار عن عقود مشابهة لهذا العقد كانت منقوشة على ألواح من الأرجيل و التي تنظم عمليات تأجير قطع الأرض و المعدات أو حتى قطعان من الماشية فكانت هذه العقود تمنح المستأجر الحق في استغلال الأصول المؤجرة وفق نمط محدد (يتم وضع حدود الاستغلال التي يستفيد منها المستأجر) و لمدة من الزمن مقابل دفع أجرة متفق عليها<sup>1</sup>، أما عن تاريخ ظهور عقد الاعتماد الايجاري بوجهه الحديث و الذي يعرف بعقد الليزنج (Contrat de Leasing) ، فمن المتفق عليه أنه ظهر في الولايات المتحدة الأمريكية على يد رجل أعمال أمريكي يدعى DEL BOOTH JUNIOR الذي اقترح عليه الجيش الأمريكي إبرام عقد تمويل بالمواد الغذائية خلال الحرب الكورية<sup>2</sup>، إلا أن قبول هذا العرض يستلزم عليه دفع مؤسسته لزيادة حجم المعدات لمضاعفة الإنتاج، و هذا ما يتطلب تمويلا ماليا للحصول عليها و ذلك بالاعتماد على الوسائل الكلاسيكية للتمويل كالقرض و البيع الايجاري، و اللذان يعتبران من بين الأنظمة التمويلية الأكثر تكلفة نظرا لتميزهما بارتفاع هوامش الفائدة المطبقة من جهة، و من جهة أخرى فالطابع المؤقت للعقد يعتبر عقبة أمام إتباع هذه الطرق في التمويل، لأنها تنتهي و بصفة حتمية بتملك المستأجر للأصول التي تم الحصول عليها، و هو عبئ يتحمله خاصة و انه بمجرد الرجوع إلى وتيرة الإنتاج السابقة، سيجد في حوزته معدات لم يعد بحاجة إليها و هو ما سيعرضه للخسارة، لذلك فكر في وسيلة للحصول على المعدات دون اقتنائها، فاقترح على احد أصدقائه إنشاء شركة لتأجير المعدات مع منح خيار الشراء أو الرد للمستأجر في نهاية فترة العقد، و هو ما تم في سنة 1952 أين أنشئت أول شركة تمويل إيجاري تحت تسمية UNITED STATES LEASING CORPORATION<sup>3</sup>.

أما عن بواكر ظهور عقد الاعتماد الايجاري في النظام القانوني الجزائري فيعود إلى تاريخ انتقال الدولة من النظام الاقتصادي الاشتراكي والدخول في النظام الاقتصادي الرأسمالي الذي استلزم إعادة النظر في كل المنظومة القانونية و ذلك بسن قوانين تمهد لهذا النظام الجديد وبعدها إدخال الآليات الاقتصادية التي يتميز بها في المنظومة الاقتصادية الوطنية التي لم تكن تعرف إلا الآليات الاشتراكية في تسيير شؤون الاقتصاد.

لو قمنا بالرجوع إلى الأسس القانونية التي تم استحداثها لتكريس النظام الرأسمالي في الجزائر فنجد أن دستور سنة 1989 قد أشار إليه ضمنا من خلال نص المادة 49 و التي تنص " الملكية الخاصة مضمونة"<sup>4</sup>

<sup>1</sup>- SMAILI Nabila, pratique crédit bail, analyse de la situation algérienne, mémoire en vue d'obtention du diplôme de magister, faculté des sciences économiques, de gestion et des sciences commerciales, université de Mouloud MAMERI de TIZI OUZOU, 2012, p 07.

<sup>2</sup>- عثمانى عبد الباقي، عطوي صادق، النظام القانوني لشركات الاعتماد الايجاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبدالرحمان ميرة بجاية، 2015، ص 03.

<sup>3</sup>- صفاء عمر خالد بلعادي، النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي و تنظيمه الضريبي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص منازعات ضريبية، كلية الدراسات العليا في جامعة النجاح بـفلسطين، 2005، ص 12.

<sup>4</sup>- دستور الجزائر، المؤرخ في 23 فبراير 1989، جريدة رسمية عدد 09 صادر بتاريخ 01 مارس 1989، ص 240 (ملغى).

ثم جاء دستور سنة 1996 ليعبر صراحة عن تبني هذا النظام وذلك بموجب نص المادة 37<sup>5</sup> منه و التي تنص "حرية التجارة والصناعة مضمونة، وتمارس في إطار القانون"<sup>6</sup> و هو ما مهد لتشريع قوانين أخرى متعلقة بفتح المجال للاستثمار، نشاط البنوك و التمويل... الخ.

بعد انسحاب الدولة من مجال تمويل المشاريع الاقتصادية، و بعد ثبوت فشل الطرق الكلاسيكية للتمويل، فقد كان من المحتم عليها إيجاد حلول بديلة تضمن حصول تمويل مختلف المشاريع الاستثمارية و تدعيم الحركة الاقتصادية و المحافظة على حيويتها، لذلك فقد قامت باستحداث قوانين تنظم نوع جديد من العقود المتداولة في النظام الاقتصادي الليبرالي و هي عقود الأعمال كعقد التسيير، الفرشيز و أخيرا عقد الاعتماد الايجاري و هو ما يهمننا في موضوع الدراسة.

إن أول إشارة إلى عقد الاعتماد الايجاري في النظام القانوني الجزائري تعود إلى قانون النقد و القرض رقم 10/90 بموجب المادة 112 منه و التي تنص "...تعتبر بمثابة عمليات قرض عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار الشراء ولا سيما عمليات الإقراض مع إيجار"<sup>7</sup>، و بعدها في المرسوم التشريعي رقم 18/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 و الذي ينص في المادة 135 منه " تستفيد التجهيزات المستوردة في شكل الشراء عن طريق الكراء من النظام الجمركي للقبول المؤقت طوال مدة قرض الإيجار"<sup>8</sup>، إلا أن أول قانون خاص بتنظيم عقد الاعتماد الايجاري قد صدر بموجب الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10 جانفي 1996<sup>9</sup> والذي يعرفه على انه عملية مالية تجارية<sup>10</sup> تقوم بها البنوك، المؤسسات المالية أو شركات التأجير المؤهلة قانونا تجمعها بالمعاملين الاقتصاديين سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين، تابعين للقانون الخاص أو العام، مواطنين كانوا أو أجانب، حيث تقوم هذه العملية على إبرام عقد إيجار بين الطرفين مع أو دون منح خيار الشراء لصالح المستأجر التمويلي<sup>11</sup> و يكون محل العقد تأجير أصول منقولة، عقارية ذات الاستعمال المهني أو محلات تجارية و حرفية.<sup>12</sup>

<sup>5</sup> - يقابل المادة 37 من دستور سنة 1996 المادة 43 المستحدثة بموجب القانون رقم 01/16 مؤرخ في 06/03/2016، يتضمن التعديل الدستوري، ج ر ج ج عدد 14، مؤرخة في 07/03/2016.

<sup>6</sup> - دستور الجزائر، المؤرخ في 08 ديسمبر 1996، ج ر ج ج عدد 76، مؤرخة في 08 ديسمبر 1996، ص 12.

<sup>7</sup> - قانون رقم 10/90، مؤرخ في 14/04/1989، يتعلق بالنقد و القرض، ج ر ج ج عدد 16، مؤرخ في 18/04/1989، ص 532، ملغى بموجب الأمر رقم 11/03، مؤرخ في 26/08/2003، يتعلق بالنقد و القرض ج ر ج ج عدد 52، مؤرخة في 27/08/2003.

<sup>8</sup> - مرسوم تشريعي رقم 18/93، مؤرخ في 29/12/1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج ر ج ج عدد 88، مؤرخة في 30/12/1993، ص 47.

<sup>9</sup> - أمر رقم 09/96، مؤرخ في 10/01/1996، يتعلق بالاعتماد الايجاري، ج ر ج ج عدد 03، مؤرخة في 14/01/1996.

<sup>10</sup> - فهي عملية مالية تجارية لأنها تدخل ضمن عمليات القرض التي تقوم بها الشركات المالية قصد تحقيق الربح، أنظر كولو غلي فضيلة، الاعتماد الايجاري البية بديلة لتمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون التنمية الوطنية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 15.

<sup>11</sup> - هناك نوعين من عقود الاعتماد الايجاري عقد الاعتماد الايجاري المالي الذي يمنح المستأجر التمويلي عند نهايته خيار تمديد العقد، إنهائه أو شراء الأصول المؤجرة، أما عقد الاعتماد الايجاري العملي فلا يمنحه إلا خيارين هما تمديد العقد أو رد الأصول المؤجرة، أنظر خدروش الدراجي، النظام القانوني لعقد الاعتماد الايجاري في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون خاص، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009، ص 32 و ما بعدها.

<sup>12</sup> - أنظر المادة 01 من الامر رقم 09/96، المرجع نفسه.

لقد صدرت مجموعة من القوانين و الأنظمة بعد الأمر رقم 09/96 منها النظام رقم 06/96<sup>13</sup> المحدد لكيفيات تأسيس شركات الاعتماد الايجاري و شروط اعتمادها، و المرسومين التنفيذي رقم 90/06<sup>14</sup> و رقم 91/06<sup>15</sup> المتعلقين تبعا بإشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة و الغير المنقولة. نظرا للأهمية البالغة التي يتمتع بها نظام الاعتماد الايجاري في دعم الاقتصاد الوطني في تمويل مختلف المشاريع و الاستثمارات التي عجزت الدولة عن دعمها من جهة، و من جهة أخرى فتح المجال أمام الخواص للاستثمار بضمان توفير مختلف المعدات و العقارات دون الالتزام باقتنائها أو الاقتراض للحصول عليها مقابل هوامش فائدة جد مرتفعة، فإن المشرع الجزائري قد أحاط المؤسسات المالية القائمة بالتمويل بموجب هذا العقد بعدد معتبر من الضمانات التي من شأنها ألا تحفيز الشركات المالية في تمويل المشاريع بعد انسحاب الدولة من الحقل الاقتصادي و ثانيا ضمان استيفائها لحقوقها التعاقدية.

فما هي الضمانات الممنوحة للمؤجر التمويلي في إطار عقود الاعتماد الايجاري؟

لدراسة و تحليل الضمانات الممنوحة للمؤجر التمويلي في إطار عقود الاعتماد الايجاري لقد ارتأينا تقسيم موضوع المذكرة إلى فصلين، نتناول في أول فصل دراسة الضمانات الممنوحة للمؤجر التمويلي المتعلقة بمحل عقد الاعتماد الايجاري، أما الفصل الثاني فسنخصصه لمعالجة مسألة الضمانات المالية الممنوحة للمؤجر التمويلي في عقد الاعتماد الايجاري.

<sup>13</sup> - نظام رقم 06/96، مؤرخ في 03/06/1996، يحدد كيفيات تأسيس شركات الاعتماد الايجاري و شروط اعتمادها، ج ر ج ج عدد 66، مؤرخ في 1996/11/03.

<sup>14</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 90/06، مؤرخ في 20/02/2006، يحدد كيفيات إشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة، ج ر ج ج عدد 10، مؤرخ في 2006/02/26.

<sup>15</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 91/06، مؤرخ في 20/02/2006، يحدد كيفيات إشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة، ج ر ج ج ، عدد 10، مؤرخ في 2006/02/26.



## الفصل الأول

الضمانات الممنوحة للمؤجر التمويلي  
المتعلقة بمحل عقد الاعتماد الإيجاري

إن عقد الاعتماد الايجاري يعتبر عقدا متميزا من حيث نظامه القانوني بالنظر إلى الضمانات التي يمنحها للمؤجر التمويلي خاصة ما تعلق منها بالأصول المؤجرة (محل العقد)، و الذي يجعل تنفيذ الالتزامات العقدية المترتبة عنه مضمونة إلى أبعد الحدود، فرغم انه عقد يعطي المستأجر التمويلي سلطة على استعمال الأصول المؤجرة و تقرير حق الشراء عند انتهاء مدته، إلا أنه و في نفس الوقت يبقي حق الملكية للأصول المؤجرة لصالح المؤجر التمويلي طوال مدة العقد كأول ضمان لصالحه (مبحث أول)، إضافة إلى ذلك فالمؤجر التمويلي كطرف في العقد تقع عليه مجموعة من الالتزامات التي يستوجب عليه أدائها لصالح المستأجر التمويلي إلا أن أحكام القانون المنظم لهذا النوع من العقود قد سمح بنقل بعض الالتزامات العقدية التي تقع في الأصل على المؤجر التمويلي لتصبح على عاتق المستأجر التمويلي (مبحث ثاني)، وفي الأخير فإن مسؤولية المحافظة على أي مال تقع على عاتق مالكيها و هذا في مجال القواعد العامة، لكن في مجال عقود الاعتماد الايجاري و كضمان إضافي لصالح المؤجر التمويلي، قد سمح المشرع الجزائي بنقل الأعباء المترتبة عن الحفاظ على الأصول المؤجرة ليتهاكها المستأجر التمويلي رغم انه لا يتمتع بصفة المالك إلا من تاريخ تقريره لحق الشراء (مبحث ثالث).

## المبحث الأول

### الاحتفاظ بملكية الأصل المؤجر كضمان للمؤجر التمويلي

يعتبر احتفاظ المؤجر بملكية المال المؤجر خلال مدة العقد في إطار عقود الاعتماد الإيجاري من أهم المزايا التي تميزه عن غيره من العقود التقليدية من جهة، كما انه يشكل احد أهم الضمانات التي يتمتع بها المؤجر التمويلي من جهة أخرى.

لقد نظم المشرع الجزائري فكرة الاحتفاظ بالملكية في عقود الاعتماد الإيجاري بموجب المادة 19 من الأمر رقم 96-09، حيث تنص في الفقرة الأولى "يبقى المؤجر صاحب ملكية الأصل المؤجر خلال كل مدة عقد الاعتماد الإيجاري إلى غاية تحقيق شراء المستأجر هذا الأصل، في حالة ما قرر هذا الأخير حق الخيار بالشراء عند انقضاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء"، أما في الفقرة الثانية فينص "يستفيد المؤجر كل الحقوق القانونية المرتبطة بحق الملكية و يقوم بكل الالتزامات القانونية الملقاة على صاحب الملكية وفقا للشروط و الحدود الواردة في عقد الاعتماد الإيجاري، لاسيما تلك المنشئة لبندود التي تعفي صاحب الملكية من المسؤولية المدنية"<sup>16</sup>

من خلال تحليل و استقراء نص المادة 19 نجد المشرع الجزائري يعالج مسألتين أساسيتين متعلقتين بالاحتفاظ بملكية المال المؤجر، المسألة الأولى نظمها في الفقرة الأولى وهي متعلقة بالإقرار بحق الاحتفاظ بالملكية و حمايته (مطلب أول)، و المسألة الثانية نضمها في الفقرة الثانية و هي متعلقة بآثار الاحتفاظ بملكية المال المؤجر (مطلب ثاني).

## المطلب الأول

### مضمون حق الاحتفاظ بالملكية و حمايته

إن حق المؤجر التمويلي في الاحتفاظ بملكية الأصول المؤجرة في مجال عقود الاعتماد الإيجاري يعتبر ذو أهمية بالغة، لذلك و قبل الخوض في تحليل فكرة الاحتفاظ بالملكية كضمان مقرر لصالح المؤجر التمويلي، نرى انه لا بد من الوقوف على دراسة مضمون حق الملكية بصفة عامة (فرع أول) من جهة و من جهة أخرى يجب التطرق للحماية القانونية المقررة لهذا الحق (فرع ثاني).

<sup>16</sup> - أمر رقم 09/96، يتعلق بالاعتماد الإيجاري، مرجع سابق.

## الفرع الأول

### مضمون حق الملكية

لقد نظم المشرع الجزائري مسألة حق الملكية بموجب الباب الأول من الكتاب الثالث من القانون المدني، أين قام بتعريفه (أولاً)، و تحديد مختلف الصلاحيات التي يخولها لصاحبه سواء ما تعلق منها باستعمال و استغلال الشيء المملوك أو التصرف فيه (ثانياً).

#### أولاً - تعريف حق الملكية:

قام المشرع الجزائري بتعريف حق الملكية في القانون المدني على أنه حق يعطي صاحبه سلطة التمتع و التصرف في الأشياء، بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين و الأنظمة<sup>17</sup>، من خلال هذا التعريف نستنتج أن محل الملكية يكون شيئاً، و المقصود بالشيء الذي يمكن تملكه هو المال والذي يمكن أن يأخذ صفة العقار كالبنائيات، قطع الأرض، أو صفة المنقول كالآلات و المعدات، كما يمكن أن يكون محلاً للملكية المال المعنوي مثل براءات الاختراع، المحلات و العلامات التجارية.

#### ثانياً - ممارسة حق الملكية:

من خلال التعريف المذكور آنفاً، نستنتج أن حق الملكية يعطي لصاحبه مجموعة من الصلاحيات و التي يمكن دراستها في شقين كما يلي:

#### أ - صلاحية استعمال و استغلال المال محل الملكية:

المقصود بالاستعمال I'usage هو قيام المالك باستخدام المال محل الملكية فمثلاً إن كان عقاراً فيقوم ببناء منشآت عليه بغرض السكن أو غيره ونفس الشيء لو كان المال منقولاً كاستخدام السيارة في التنقل<sup>18</sup>، أما المقصود بالاستغلال la jouissance فهو استخدام المال محل الملكية للحصول على ثمار و منتجات كزراعة الأرض، إيجارها أو استخدام الآلات في الإنتاج<sup>19</sup>.

#### ب - صلاحية التصرف في المال محل الملكية:

نعني بصلاحية التصرف في المال محل الملكية، إمكانية المالك القيام بمختلف التصرفات القانونية التي يمكن أن ترد على المال وهي صنفين من التصرفات إما تصرفات ناقلة للملكية كالبيع، الهبة أو تصرفات غير ناقلة للملكية كالإيجار، العارية أو الرهن<sup>20</sup>.

<sup>17</sup> - أنظر نص المادة 674 من أمر رقم 58/75، مؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، ج ر ج عدد 78 مؤرخ في 1975/09/30 يتضمن القانون المدني معدل و متمم .

<sup>18</sup> - زرارة عواطف، عدم التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة في النظام القانوني الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر بباتنة، 2008، ص 16.

<sup>19</sup> - زرارة عواطف، المرجع نفسه، ص 17.

<sup>20</sup> - جورج ن. شراوي، حق الملكية العقارية (مع ملحق عن: حق التصرف- حق الإنتفاع)، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2006، ص 39 .

## الفرع الثاني

### الحماية القانونية المقررة لحق الملكية

يمكن تناول مسألة الحماية القانونية المقررة لحق الملكية من منظورين، الأول نجده مضمونا في القواعد العامة للقانون المدني كونه يعتبر الشريعة العامة في غياب النصوص الخاصة، أما الثاني فنستنتج من المرسومين التنفيذيين رقم 90/06<sup>21</sup> و 91/06<sup>22</sup> الصادرين بتاريخ 20 فيفري 2006 و المتعلقين بكيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة و العقارية.

#### أولا - الحماية المقررة بموجب قواعد القانون المدني:

بالرجوع إلى قواعد القانون المدني الجزائري نجد أن المشرع قد عالج مسألة حماية الملكية من خلال منع أي تصرف يؤدي إلى حرمان الأشخاص من التمتع بحقهم في الملكية إلا إذا كان المنع مبنيا على نصوص قانونية.<sup>23</sup>

من خلال هذه الأحكام نستنتج أنه يحظر على أي شخص أو هيئة التعرض لصاحب الملكية بالانتقاص من حق هذا الأخير في التمتع الكامل باستعمال أو استغلال المال المملوك، وكنتيجة لذلك فإنه يحق للمالك و في إطار أعمال هذه الحماية رفع أي دعوى قضائية من شأنها رفع الاعتداء الصادر عن الغير، لان الملكية تعتبر مركز قانوني جدير بالحماية و بالتالي يتمتع المالك بشروط قبول الدعاوى المنصوص عليها في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري<sup>24</sup>، و التي تتمثل في شرطي الصفة و المصلحة.

يظهر شرط الصفة في تمتع رافع الدعوى بصفة المالك، أما شرط المصلحة فتتمثل في مصلحة المالك في رد الاعتداء الصادر عن الغير ضد ملكيته و يشترط فيها أن تكون قائمة أو محتملة و مشروعة أي يقرها القانون.

#### ثانيا - الحماية المقررة بموجب المرسومين التنفيذييين رقم 90/06 و 91/06:

يتعلق المرسوم التنفيذي رقم 90/06 بكيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة أما المرسوم التنفيذي رقم 91/06 فهو يحدد كيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول العقارية، و فيما يلي سنحاول تحليل المواد المتعلقة بشهر عمليات الاعتماد الإيجاري و الهدف من إقرار إلزامية هذا الإجراء.

لقد اشترط المشرع الكتابة و الشهر في عقود الاعتماد الإيجاري ونرى أن ذلك راجع بالأساس إلى طبيعة العقد الذي يتم فيه تمكين المستأجر من الحصول على المعدات التي يراها مناسبة و استغلالها طوال مدة الإيجار أين يظهر بمظهر المالك أمام الغير، ونظرا للبس الذي قد يصيب دائني المستأجر التمويلي أو المتعاملين معه خاصة في حالة إعساره أو إفلاسه حيث يطالبون بالحجز على أمواله قصد استرداد ديونهم التي تصبح حالة

<sup>21</sup>- مرسوم تنفيذي رقم 90/06، مرجع سابق.

<sup>22</sup>- مرسوم تنفيذي رقم 91/06، مرجع سابق.

<sup>23</sup>- أنظر نص المادة 677 فقرة 10 من أمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>24</sup>- أنظر نص المادة 13 من القانون رقم 09/08، مؤرخ في 2008/02/25، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج رج عدد 21، مؤرخة في

الأداء طبقاً للمادة 246 من القانون التجاري<sup>25</sup>، فإنه قد تتعرض الأموال محل عقد الاعتماد الإيجاري إلى الحجز بسبب تواجدها في حيازة المستأجر التمويلي.

بناءً على ما سبق ذكره، فإن إلزام المؤجر التمويلي بشهر العقد سواء تعلق الأمر بالأصول المنقولة أو العقارية ما هو في الحقيقة إلا وسيلة قانونية تكفل عدم التعرض لتمتعه بملكية هذه الأصول، فهو يهدف إلى قطع الحجة على الغير الذي قد يدعي عدم العلم بوجود عقد الاعتماد الإيجاري، وهو ما ذهبت إليه اتفاقية أوتاوا المتعلقة بالاعتماد الإيجاري الدولي في المادة 07 فقرة 02 التي تنص على أن المؤجر التمويلي لا يمكنه المعارضة على ما قد يصيب الأصول المؤجرة من حجز أو تعرض، إلا إذا كان قد قام بعمليات الشهر، لأنها الوسيلة الوحيدة التي تسمح للغير بالعلم بوجود عقد الاعتماد الإيجاري حيازة المستأجر التمويلي.<sup>26</sup>

و يرى الدكتور نادر عبد العزيز شافي أن شركات الاعتماد الإيجاري تلجأ إلى وسائل أخرى غير الشهر القانوني و التي تتمثل في إلزام المستأجر بوضع لوائح وبطاقات على الأصول المؤجرة تفيد بأن ملكيتها تعود للمؤجر التمويلي وأنها غير قابلة للحجز أو التنفيذ<sup>27</sup>، مستندا في ذلك إلى ما جاء به المشرع الفرنسي في القانون المتعلق بالرهن الحيازي على الآلات و المعدات، الذي اعتبر احترام المؤجر لشروط الإشهار لعمليات الإيجار المنصوص عليها في هذا القانون إضافة إلى وضع بطاقات على المعدات المؤجرة تبين عدم ملكيتها للمستأجر، يمنحه حق تتبع هذه الأصول المؤجرة في أي يد كانت في حال حصول حجز عليها بسبب مديونية المستأجر أو غير ذلك.<sup>28</sup>

### المطلب الثاني

#### آثار احتفاظ المؤجر التمويلي بالملكية

إن احتفاظ المؤجر التمويلي بملكية الأموال المؤجرة يمنحه مجموعة من الضمانات المنبثقة عن ممارسته لهذا الحق وذلك في مواجهة المستأجر التمويلي، وسندرس هذه الضمانات في ثلاثة فروع، الأول سوف نخصه للضمان المتعلق بالتصرف في الأموال المؤجرة و الثاني للضمان المتعلق بالحجز على الأموال المؤجرة، و أخيراً نخصص الفرع الثالث لمسألة رد الأصول المؤجرة عند انقضاء العقد .

<sup>25</sup>- أمر رقم 59/75، مؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون التجاري، ج ر ج ج عدد 101 مؤرخة في 1975/12/19 معدل ومتمم.

<sup>26</sup>- l'article n°07 alinéa 02 stipule "lorsque la loi applicable soumet l'opposabilité à une personne visée au paragraphe précédent des droits réels du crédit-bailleur sur le matériel au respect des règles de publicité, ces droits ne lui seront opposables que si les conditions fixées par ces règles ont été respectées-" voir Convention d'Unidroit sur le Crédit-bail International, conclue le 28/05/1988, à Ottawa, Canada.

<sup>27</sup>- نادر عبدالعزيز شافي، عقد الليزنغ، ج1، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2004، ص 178.

<sup>28</sup>- L'article 07 stipule " Lorsqu'il a été satisfait aux exigences de publicité requises par la présente loi et que les biens grevés ont été revêtus d'une plaque conformément à l'article 4 ci-dessus, le créancier nanti ou ses subrogés disposent pour l'exercice du privilège résultant du nantissement du droit de suite, prévu à l'article 22 de la loi du 17 mars 1909 " voir Loi n°51-59, du 18/01/1951, relative au nantissement de l'outillage et du matériel d'équipement, sans numéro du journal officiel de la république Française.

## الفرع الأول

### عدم جواز التصرف في المال المؤجر

إن الغاية من إبرام عقد الاعتماد الإيجاري هو في الحقيقة تمكين المستأجر التمويلي من استغلال و استعمال المال المؤجر وذلك بمقابل دفع أجرة دورية إلى المؤجر التمويلي، ويستمر الأمر على هذا الحال طيلة مدة العقد ما لم يتم فسخه، تجديده أو إقرار المستأجر التمويلي حق الشراء، إلا أن ممارسته لحق الاستغلال و الاستعمال يمنعه من التصرف في المال المؤجر سواء كان تصرفاً ناقلاً أو غير ناقل للملكية وهو ما سندرسه فيما يلي:

#### أولاً - التصرفات الناقلة للملكية:

سنقوم بتعريف التصرفات الناقلة للملكية في نقطة أولى، ثم ننتقل بعد ذلك لدراسة جزئها في حالة صدورها عن المستأجر التمويلي في عقود الاعتماد الإيجاري.

#### أ - تعريف التصرفات الناقلة للملكية:

هي تلك التصرفات التي تنقل حق الملكية من المالك إلى الغير مثل التصرف في المال بالبيع الذي عرفه المشرع الجزائري بموجب القانون المدني على انه عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا أخرا في مقابل ثمن نقدي،<sup>29</sup> أو بالهبة و التي يعرفها بموجب قانون الأسرة على أنها تملك بلا عوض،<sup>30</sup> أي نقل للملكية دون مقابل، وهذه التصرفات تعد محظورة على المستأجر التمويلي فهي تصرفات لا يمكن أن تصدر إلا عن مالك المال أي المؤجر التمويلي.

#### ب - جزاء التصرفات الناقلة للملكية الصادرة عن المستأجر التمويلي:

لقد نص المشرع الجزائري في القانون المدني على بطلان التصرفات الناقلة للملكية الصادرة عن غير المالك، ففي مجال عقود البيع اعتبر إقدام شخص على بيع شيء معين بالذات وهو لا يملكه، تصرفاً باطلاً مع ضمان حق المشتري في طلب إبطال البيع ويكون الأمر كذلك و لو وقع البيع على عقار أعلن أو لم يعلن بيعه وفي كل الأحوال لا يكون هذا البيع ناجزاً في حق مالك الشيء المبيع و لو أجازته المشتري.<sup>31</sup>

من خلال تحليل واستقراء أحكام القانون المدني نستنتج أن اعتبار صدور أحد التصرفات الناقلة للملكية كالبيع، على مال معين من شخص غير مالكها الحقيقي يقع باطلاً ولا ينتج عنه أي أثر قانوني في مواجهته لأن هذا التصرف يدخل ضمن أحكام التصرف في ملك الغير، و هذا الأمر ينطبق على أحكام عقود الاعتماد الإيجاري في مجال حماية ملكية الأصول المؤجرة، فإن أقدم المستأجر التمويلي على تصرف ناقل للملكية محله الأصول المؤجرة فإن هذه التصرفات لا تكون نافذة في حق المؤجر التمويلي .

<sup>29</sup>- أنظر نص المادة 351 من أمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>30</sup>- أنظر نص المادة 202 من القانون رقم 11/84، مؤرخ في 1984/06/09، متضمن قانون الأسرة، معدل و متمم إلى غاية الأمر 02/05، المؤرخ في 2005/02/27، ج ر ج عدد 15، مؤرخ في 2005/02/27.

<sup>31</sup>- أنظر نص المادة 397 من أمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

## ثانيا - التصرفات غير الناقلة للملكية:

سنقوم بتعريف التصرفات غير الناقلة للملكية في نقطة أولى، ثم ننتقل بعد ذلك لدراسة جزائها في حالة صدورها عن المستأجر التمويلي في عقود الاعتماد الايجاري.

### أ - تعريف التصرفات غير الناقلة للملكية:

هي تصرفات لا تنقل حق ملكية المال إلى الغير و إنما تنقل الحق في الاستعمال، الانتفاع و الاستغلال ومثالها الإيجار الذي يعرفه المشرع الجزائري في القانون المدني بأنه " الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم..."<sup>32</sup>

### ب - جزاء التصرفات الغير ناقلة للملكية الصادرة عن المستأجر التمويلي:

لقد عالج المشرع الجزائري مسألة جزاء التصرفات الغير ناقلة للملكية و الصادرة عن المستأجر التمويلي بموجب أحكام الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الايجاري و الذي اعتبر فيها المستأجر التمويلي ملزما بعدم التنازل عن أي حق من حقوقه المتعلقة بالانتفاع بالأصول المؤجرة إلا إذا حصل في ذلك على موافقة صريحة من طرف المؤجر التمويلي.<sup>33</sup>

من خلال تحليل الفقرة المذكورة أعلاه نستنتج انه على عكس التصرفات الناقلة للملكية، فان التصرفات الغير ناقلة للملكية كإعادة الإيجار أو ما يسمى بالإيجار من الباطن يكون ممكن لكن بشرط صدور موافقة صريحة من المؤجر التمويلي، ونرى بأن المقصود بالموافقة الصريحة أنه يجب أن تصدر كتابة لأن عقد الاعتماد الإيجاري من العقود الرسمية التي تشترط الكتابة و الشهر لتحقيق أثارها القانونية، وبالتالي فان السماح للمستأجر التمويلي بإعادة تأجير المال محل عقد الاعتماد الإيجاري يمكن أن يصدر كبند في العقد الأصلي أو أن يصدر في وثيقة لاحقة صادرة عن الطرفين بعد الاتفاق على ذلك، و في نفس السياق نصت اتفاقية أوتوا المتعلقة بالاعتماد الايجاري على انه يمكن للمستأجر التمويلي التنازل عن حقوقه المقررة على الأصول المؤجرة الناشئة عن عقد الاعتماد الايجاري بشرط إجازته من طرف المؤجر التمويلي و مع مراعاة حقوق الغير.<sup>34</sup>

## الفرع الثاني

### عدم جواز الحجز و التنفيذ على المال المؤجر

بعد دراسة مسألة عدم إمكانية تصرف المستأجر التمويلي بالأموال محل عقد الاعتماد الايجاري، سننتقل لدراسة و تبيان إمكانية الحجز و التنفيذ على هذه الأموال من عدمه، لذلك سندرس هذا الفرع في شقين كما يلي:

<sup>32</sup> - أنظر نص المادة رقم 467 من أمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>33</sup> - أنظر نص المادة 39 من الأمر رقم 06/96، يتعلق بالاعتماد الإيجاري، مرجع سابق.

<sup>34</sup> - L'article n°14 alinéa 02 stipule " Le crédit-preneur peut céder le droit à l'usage du matériel ou tout autre droit qu'il tient du contrat du crédit-bail, pourvu que le crédit-bailleur ait consenti à la cession, et sous réserve des droits des tiers " , voir Convention d'Unidroit sur le Crédit-bail International, op-cit.



### أولا - حكم الحجز أو التنفيذ بسبب مديونية المستأجر التمويلي:

إن المستأجر التمويلي و خلال ممارسته للنشاط محل التمويل بموجب عقد الاعتماد الايجاري و في إطار معاملاته مع الغير قد يقع في مديونية، و في حال عدم السداد الودي بحلول أو سقوط الآجال فإن الغير (الدائن) قد يقدم على تقديم طلب الحجز على أمواله و التنفيذ عليها كما هو منصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حيث يتم التنفيذ على الأموال المنقولة، فإن كان مقدارها لا يغطي الدين والمصاريف، انتقل التنفيذ إلى العقارات<sup>35</sup> قصد ضمان استيفاء قيمة الدين الملتمزم به، و السؤال المطروح في هذه الحالة: هل يمكن الحجز على الأموال التي يحوزها المستأجر التمويلي بموجب عقد الاعتماد الايجاري؟

إن الحجز أو التنفيذ لا يمكن أن يكون محلا إلا للأموال المكونة للذمة المالية للمستأجر التمويلي، أما الأموال التي يحوزها دون أن يملكها فتأخذ حكم أموال الغير لدى المدين ولا يجوز حجزها أو التنفيذ عليها، و قصد تجنب الشبهات فقد أُلزم المشرع الجزائري إشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول سواء كانت منقولة أو غير منقولة كما تم التطرق إليه سابقا في الحماية المقررة للملكية، إلا انه هنالك استثناء لهذه القاعدة و هو في حال إقرار المستأجر التمويلي لحق الشراء واستكمالهما وفقا لأحكام الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الايجاري و الذي قرر حق المستأجر التمويلي، في حالة الاعتماد المالي فقط و عند انقضاء الفترة الغير قابلة للإلغاء الخاصة بالإيجار، أن يكتسب الأصول المؤجرة ( شراء الأصول المؤجرة) مقابل دفع قيمة متبقية تأخذ بعين الاعتبار الإيجارات التي قام بدفعها أثناء الفترة السابقة لإقرار حقه في الشراء<sup>36</sup>، فهنا يصح أن يكون المال محلا للحجز أو التنفيذ لأنه أصبح جزء من الذمة المالية للمستأجر التمويلي.

### ثانيا - حكم الحجز أو التنفيذ بسبب مديونية المؤجر التمويلي:

بعد التطرق لحكم الحجز و التنفيذ على الأموال المؤجرة بسبب مديونية المستأجر التمويلي سننتقل في هذا الشق من الدراسة لاستعراض الحكم المتعلق بالحجز أو التنفيذ على المال المؤجر بسبب مديونية المؤجر التمويلي.

لقد قام المشرع الجزائري بتنظيم مسألة الحجز أو التنفيذ على أموال المدين بموجب قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و الذي ينص على أنه يجوز لكل دائن بيده سند تنفيذي، أن يحجز حجرا تنفيذيا، على ما يكون لمدينه لدى الغير<sup>37</sup>، و من خلال تحليل هذه الفقرة، نستنتج انه يمكن لمديني المؤجر التمويلي الحجز على أمواله حتى لو كانت لدى الغير و ينطبق هذا الحكم على الأموال التي تكون في حوزة المستأجر التمويلي بموجب عقد الاعتماد الايجاري، والسؤال المطروح في هذه الحالة هل يحق للمستأجر التمويلي الاعتراض على إجراء الحجز والتنفيذ؟ و ما هو مصير حقوقه العقدية؟

<sup>35</sup>- راجع نص المادة 620 من القانون رقم 09/08، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق.

<sup>36</sup>- أنظر نص المادة رقم 10 من الأمر رقم 09/96، يتعلق بالاعتماد الايجاري، مرجع سابق.

<sup>37</sup>- راجع نص المادة 667 من القانون رقم 09/08، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق.

بالرجوع إلى المادة 626 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نجدها تنظم مسألة مصير الحقوق المقررة للغير على المال الذي يكون محلا للحجز أو التنفيذ<sup>38</sup> فهي تجيبنا عن الشق الأول للسؤال المطروح بإقرار عدم جواز الاعتراض على الحجز أو التنفيذ الذي قد يصيب هذه الأموال و هو الحال بالنسبة للمستأجر التمويلي، أما عن مصير حقوقه العقدية فالمؤجر التمويلي يبقى مسؤولا عن ضمان عدم التعرض و الاستحقاق الذي قد يصدر منه أو من الغير و ذلك وفقا لأحكام الأمر 09/96 الذي جعل المؤجر التمويلي ملزما بضمان أي تعرض ا و استحقاق يصدر عنه أو عن الغير إذا استند إلى سبب قانوني.<sup>39</sup>

### الفرع الثالث

#### رد الأصول المؤجرة عند انقضاء العقد

بعد انقضاء مدة عقد الاعتماد الاجباري يكون المستأجر التمويلي أمام ثلاث خيارات<sup>40</sup> هي: طلب تمديد مدة الإيجار، تقرير حقه في شراء الأصول المؤجرة أو ردها إلى المؤجر التمويلي في الزمان و المكان المحددين في العقد، و هذان الخياران هما ما يهمننا في موضوع الاحتفاظ بالملكية كضمان للمؤجر التمويلي. سندر فيم يلي مسألة تقرير المستأجر التمويلي حق الشراء من جهة، و من جهة أخرى وجوب رد الأصول في حال عدم خيار الشراء لأن المستأجر التمويلي قد يحاول التحايل و استغلال حيازته للأصول و حبسها لديه بسوء النية.

#### أولا - إقرار المستأجر التمويلي لحق الشراء:

لإقرار حق الشراء يجب على المستأجر التمويلي إتباع مجموعة من الإجراءات المنصوص عليها في الأمر رقم 09/96<sup>41</sup> المتعلق بالاعتماد الاجباري وهي وجوب إبداء الرغبة في شراء الأصول المؤجرة بموجب رسالة مضمونة الوصول و ذلك خلال 15 يوما على الأقل قبل انقضاء مهلة ممارسة حق الخيار و إلا سقط حقه فيه، بعدها يتم إبرام عقد بيع الأصول الذي ينقل الطرفان من علاقة التأجير إلى علاقة البيع التي تخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني و تشمل التزامات جديدة يعتد بها من تاريخ تحرير العقد الرسمي و ليس من تاريخ شهر البيع الذي يبقى و مع ذلك إجراءا إلزاميا على الطرفين.

<sup>38</sup>- تنص المادة 626 من القانون رقم 09/08، "لا يجوز للغير الحائز للشيء محل التنفيذ أن يعترض على الحجز بادعائه أن له حق امتياز على هذا الشيء..." مرجع سابق.

<sup>39</sup>- تنص المادة 38 من الأمر رقم 09/96، يتعلق بالاعتماد الاجباري على ما يلي "...الالتزام بضمان المستأجر ضد أي أضرار أو سبب قانوني من قبل المؤجر، باستثناء أي سبب بفعل الغير، غير مدع لأي حق على الأصل للمؤجر..." ، مرجع سابق.

<sup>40</sup>- هذا الحكم ينطبق على عقد الاعتماد المالي، أما عقد الاعتماد العملي فلا يمنح إلا خيارين للمستأجر التمويلي هما تمديد العقد أو رد الأصول، أنظر:

GAVALDA Christian, CREMINEUX-ISRAEL Daniel, Credit-bail mobilier (Credit-bail international et Leasing en Europe), Juris-classeur, n°11, 2001, P 17.

<sup>41</sup>- أنظر نص المادة 45 من الأمر رقم 09/96، يتعلق بالاعتماد الاجباري، مرجع سابق.

ثانيا - رد الأصول المؤجرة إلى المؤجر التمويلي:

في حال عدم إقرار المستأجر التمويلي لحق الشراء<sup>42</sup> أو عدم رغبته في تجديد العقد ففي هذه الحالة يكون ملزما برد الأصول المؤجرة في الزمان و المكان المتفق عليهما<sup>43</sup> تطبيقا لما ورد من أحكام في الأمر 09/96<sup>44</sup> التي تنص "...الالتزام باسترجاع الأصل المؤجر في التاريخ المتفق عليه إذا لم يقرر المستأجر حق الخيار بالشراء" و يعتقد في هذه الحالة بتحقيق الغاية وليس مجرد بذل العناية<sup>45</sup>، كما يجب أن تكون الأصول في حال اشتغال و استعمال توافق حلة أصل مماثل و حسب عمره الاقتصادي كما هو منصوص عليه في المادة 36<sup>46</sup> من نفس الأمر.

إذا أخل المستأجر التمويلي بالتزام رد الأصول المؤجرة المنقولة متعسفا و بسوء النية<sup>47</sup>، فإنه يقع في جنحة خيانة الأمانة المنصوص عليها في المادة 376 من قانون العقوبات<sup>48</sup>، والتي تعرضه لعقوبة الحبس لمدة تتراوح بين 3 أشهر و 3 سنوات و إلى غرامة مالية بين 20000 دج و 100000 دج، إضافة إلى العقوبات التكميلية المنصوص عليها في المادة 09 من نفس القانون كالمنع من الإقامة لمدة تتراوح بين السنة و الخمس سنوات، المنع المؤقت من ممارسة مهنة أو نشاط، إغلاق المؤسسة...<sup>49</sup> و هذا يعتبر كضمان إضافي لاسترجاع المؤجر التمويلي للأموال المؤجرة، إلا انه من وجهة نظرنا نرى أن إخضاع المشرع الجزائي الإخلال بالتزام عقدي مدني لعقوبة جنائية لا يتوافق مع مبدأ التناسب من جهة و من جهة أخرى يعتبر حكما مجحف و تعديا على حقوق المستأجر التمويلي و لذلك نرى بضرورة التدرج في الضغط على هذا الأخير لتنفيذ التزام الرد و ذلك بالبدء بالعقوبات المدنية كالحكم بغرامات تهديدية أو الحجز على أمواله، ثم اللجوء بعد ذلك إلى العقوبات الجنائية في حال الإصرار، وفي سياق آخر اعتبر Charles GOYET أن الاحتفاظ بملكية الأصول ما هو في الحقيقة إلا ضمان لاستفاء مديونية المؤجر التمويلي اتجاه المستأجر (أجرة زائد قيمة الأصل) بغض النظر عن استغلاله المادي و الاقتصادي للذات يتنازل عنهما لصالح المستأجر، وعليه اعتبر أن عقد الليزنغ أكثر من وسيلة قرض بل حتى وسيلة تضمن الوفاء بالدين<sup>50</sup> و نحن نشاطره الرأي تماما في هذه النقطة لأنه من بين العقود القليلة التي تسمح للممول الاجباري استرجاع الأصول من جهة و من جهة أخرى حق الامتياز في قبض الأجرة دون التزام مع دائني المستأجر التمويلي في حال إفلاسه، و نرى أن الهدف من ذلك هو خلق نظام تمويل جديد و مضمون

<sup>42</sup>- GAVALDA Christian, CREMINEUX-ISRAEL Daniel, Credit-bail mobilier, Juris-classeur, n°08, 2000, P 12.

<sup>43</sup>- صفاء عمر خالد بلعاوي، مرجع سابق، ص 131.

<sup>44</sup>- المادة 39 من الأمر رقم 09/96، يتعلق بالاعتماد الاجباري، مرجع سابق.

<sup>45</sup>- بخيت عيسى، طبيعة عقد الاعتماد الاجباري وحدوده القانونية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق تخصص عقود ومسؤولية، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2011، ص 121.

<sup>46</sup>- أنظر نص المادة 36 من الأمر رقم 06/96، يتعلق بالاعتماد الاجباري، مرجع سابق.

<sup>47</sup>- عسالي عبدالكريم، عقد الاعتماد الاجباري الدولي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص 158.

<sup>48</sup>- أنظر نص المادة 376 من الأمر رقم 156/66، مؤرخ في 1966/07/08، المتضمن قانون العقوبات، ج ر ج ج عدد 49 مؤرخ في 1966/06/11، معدل و متمم.

<sup>49</sup>- أنظر العقوبات التكميلية كاملة في نص المادة 09 من قانون العقوبات، مرجع سابق.

<sup>50</sup>- GOYET Charles, Le louage et la propriété à l'épreuve du crédit-bail et du bail superficiaire, L.G.D.J, Paris, 1983, p116.

## الفصل الأول: الضمانات الممنوحة للمؤجر التمويلي المتعلقة بمحل عقد الاعتماد الاجاري

---

لتحفيز البنوك والمؤسسات المالية على تدعيم الاستثمارات و المبادرات، في ظل انتشار النظام الرأسمالي خاصة بعد نهاية الثمانينات أين انتقل العالم إلى أحادية القطب بعد تفهقر المعسكر الشيوعي.

## المبحث الثاني

### مسؤولية المستأجر التمويلي عن التزامات المؤجر التمويلي

إن المشرع الجزائري و يهدف جذب الشركات المالية للنشاط في مجال الاعتماد الاجاري و إيجاد مصادر لتمويل المشروعات قد أحاطها بمجموعة كبيرة من الضمانات، فإلى جانب الضمان المتعلق بالاحتفاظ بالملكية نجده قد ذهب إلى أبعد من ذلك حيث سمح بإمكانية نقل بعض الالتزامات العقدية الناشئة عن العلاقة الثلاثية بين أطراف العقد (المطب الأول) و التي تقع في الأصل على المؤجر التمويلي لتصبح مما يقع على عاتق المستأجر التمويلي، وهو ما أقره في أحكام الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الاجاري و التي تنص "...يمكن الأطراف المعنية بعقد الاعتماد الاجاري أن تتفق فيم بينها ليتكفل المستأجر، مقابل حقه في الانتفاع الذي يمنحه إياه المؤجر بالتزام أو عدد من الالتزامات المتعلقة بالمؤجر..."<sup>51</sup> و العبارة "يمكن" المستخدمة في بداية هذه المادة يجعل منها قاعدة قانونية مكملة أي تسمح لأطراف العقد بمخالفتها<sup>52</sup> وبذلك يكون بمقدور المؤجر التمويلي نقل العديد من الالتزامات و تحميلها للمستأجر التمويلي خاصة و انه يوجد في مركز قوة (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### نشوء علاقة ثلاثية بين أطراف عقد الاعتماد الاجاري

يعتبر عقد الاعتماد الاجاري متميزا عن غيره من العقود بالعديد من الخصائص، وما يهمننا في دراستنا هذه هي خاصية العلاقة بين أطراف العقد الثلاثة فالأولى تجمع المؤجر التمويلي بالمستأجر التمويلي بموجب عقد إيجار، الثانية تجمع المستأجر التمويلي بالمورد بالأصول موضوع الإيجار بموجب عقد بيع، أما العلاقة الثالثة فهي التي تجمع المستأجر التمويلي بالمورد رغم غياب عقد مباشر بينهما، و الملاحظ أن المؤجر التمويلي يكون طرفا أصليا في عقدين في حين يكون المستأجر التمويلي من الغير في عقد البيع أما المورد فيكون كذلك في عقد الإيجار<sup>53</sup> رغم أنهما يؤثران ويتأثران بهذين العقدين.

<sup>51</sup> - المادة 40 من الأمر رقم 09/96، يتعلق بالاعتماد الإيجاري، مرجع سابق.

<sup>52</sup> - غالب علي الداودي، المدخل إلى علم القانون، دار وائل للنشر، عمان، 2004، ص78.

<sup>53</sup> - عسالي عبدالكريم، عقد الاعتماد الاجاري الدولي، مرجع سابق، ص 69، 70.

## الفرع الأول

### علاقة المؤجر التمويلي بأطراف العقد

سنحاول دراسة هذا الفرع بالتطرق للمقصود بالمؤجر التمويلي (أولا) لننتقل بعدها لإبراز بكل من المستأجر التمويلي (ثانيا) و المورد (ثالثا).

#### أولا - المقصود بالمؤجر التمويلي:

لقد حصر المشرع الجزائري الأشخاص الذين يمكنهم إجراء عمليات الاعتماد الاجاري في البنوك، المؤسسات المالية أو شركات التأجير المؤهلة قانونا و المعتمدة صراحة بهذه الصفة<sup>54</sup>، و معناه انه لا يمكن لشخص طبيعي أو معنوي غير الذين ذكرتهم هذه المادة أن يمارس نشاط الاعتماد الاجاري<sup>55</sup>، فيمكن للبنوك أو المؤسسات المالية ممارسته كنشاط فرعي أما شركات التأجير فتحصل على اعتماد<sup>56</sup> من طرف محافظ بنك الجزائر وفقا للإجراءات المحددة في النظام رقم 09/96 المحدد لكيفيات إنشاء شركات الاعتماد الاجاري و شروط اعتمادها<sup>57</sup>.

#### ثانيا - علاقة المؤجر التمويلي بالمستأجر التمويلي:

إن العلاقة التي تربط المؤجر التمويلي بالمستأجر التمويلي هي علاقة أساسها عقد إيجار لأصول مهنية يقوم المؤجر التمويلي بوضعها تحت تصرف المستأجر التمويلي لمدة محددة مقابل أجره متفق عليها مع منحه ثلاث خيارات عند انقضاء العقد (تمديد العقد، شراء الأصول أو ردها).

#### ثالثا - علاقة المؤجر التمويلي بالمورد:

إن العلاقة التي تربط المؤجر التمويلي بالمورد هي علاقة أساسها عقد بيع لأصول مهنية حيث يقوم الممول بتوفير الأموال محل عقد الاعتماد وفقا للخصائص المتفق عليها مسبقا مقابل حصوله على الثمن المحدد في عقد البيع.

## الفرع الثاني

### علاقة المستأجر التمويلي بباقي أطراف العقد

سنحاول في هذا الفرع تحديد المقصود بالمستأجر التمويلي (أولا) و بعدها ننتقل مباشرة لتحديد علاقته بالمورد (ثانيا)، كون العلاقة التي تجمعها بالمؤجر التمويلي قد سبق دراستها في الفرع الأول.

<sup>54</sup> - انظر نص المادة 01 من الأمر رقم 09/96، متعلق بالاعتماد الإيجاري، مرجع سابق.

<sup>55</sup> - حسني صلاح الدين، شروط تكوين عقد الاعتماد الاجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق لجامعة وهران، 2012، ص 22.

<sup>56</sup> - BEY El-Mokhtar, Crédit-bail immobilier, Juris-classeur, n°02, 2001, P 02.

<sup>57</sup> - انظر نص المادة 09 من النظام رقم 06/96، يحدد كيفيات تأسيس شركات الاعتماد الاجاري و شروط اعتماده، مرجع سابق.

## أولا - المقصود بالمستأجر التمويلي:

المستأجر التمويلي هو صاحب المشروع أو الاستثمار الذي يستوجب التمويل، يمكن أن يكون إما شخصا طبيعيا أو معنويا، بشرط أن يكون متعاملا اقتصاديا<sup>58</sup> و هذا ما تم إقراره بموجب نص المادة 01 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الاجاري التي فتحت المجال أمام المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص<sup>59</sup> باستخدام الاعتماد الاجاري في عملية تمويل مشاريعهم، و بذلك يكون طلب التمويل أول خطوة في عقد الاعتماد الاجاري، إلا أن المشرع اشترط توجيه الأصول المؤجرة لغرض مهني<sup>60</sup> و هو ما جاء في الفقرة الثالثة من نفس المادة "وتتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية".<sup>61</sup>

## ثانيا - علاقة المستأجر التمويلي بالمورد:

في الواقع لا توجد أي علاقة تعاقدية مباشرة تربط بين المستأجر التمويلي و المورد، لأن عقد بيع الأصول طرفاه المؤجر التمويلي و الممول أما عقد إيجار الأصول طرفاه المؤجر التمويلي و المستأجر التمويلي، لكن ونظرا لخصوصية هذا العقد وتدخل المستأجر التمويلي في اختيار الأصول و تسلمها مباشرة من المورد بدلا من المؤجر التمويلي و هو ما يخلق علاقة فعلية حيث يتصرف المستأجر التمويلي كما لو كان وكيل المؤجر التمويلي في عقد البيع لذلك تنشأ بينهما علاقة اقتصادية و ليست قانونية.

## الفرع الثالث

### علاقة المورد بباقي أطراف العقد

يعتبر المورد الطرف الثالث في العلاقة الناتجة عقد الاعتماد الاجاري، سنقوم بالتعريف به (أولا) ثم ننتقل لدراسة علاقته بأطراف العقد(ثانيا).

## أولا- التعريف بالمورد:

هو شخص طبيعي أو معنوي يتولى مهمة توفير الأصول المراد تأجيرها بموجب عقد الاعتماد الاجاري<sup>62</sup>، فقد يكون موردا إن تعلق الأمر بأصول منقولة أو يكون مقاولا إن تعلق الأمر بإنشاء أصول عقارية.<sup>63</sup>

<sup>58</sup> - حسني صلاح الدين، مرجع سابق، ص 80.

<sup>59</sup> - أنظر نص المادة رقم 01 الأمر رقم 09/96، يتعلق بالاعتماد الإيجاري، مرجع سابق.

<sup>60</sup> - عسالي عبدالكريم، مرجع سابق، ص 66.

<sup>61</sup> - أنظر نص المادة 01 الفقرة 03 من الأمر رقم 09/96، متعلق بالاعتماد الإيجاري، مرجع سابق.

<sup>62</sup> - أحمد توفيق بارود، معوقات تطبيق نظام التأجير التمويلي كأداة لتمويل المشروعات الاقتصادية (دراسة تطبيقية على المؤسسات المالية غير المصرفية العاملة في فلسطين)، رسالة لنيل شهادة الماجستير في العلوم التجارية، تخصص المحاسبة و التمويل، الجامعة الإسلامية، غزة، 2011، ص 21.

<sup>63</sup> - عسالي عبد الكريم، مرجع سابق، ص 68.

ثانيا - علاقة المورد بأطراف العقد:

كما تم ذكره في العناصر السابقة، فان المورد يعتبر طرف في عقد بيع الأصول لصالح المؤجر التمويلي، و على علاقة فعلية اقتصادية بالمستأجر التمويلي كون هذا الأخير شارك في اختيار الأصول محل عقد الاعتماد الاجاري.

المطلب الثاني

نقل الالتزامات العقدية من المؤجر التمويلي إلى المستأجر التمويلي

لقد قمنا بدراسة الأطراف الفاعلة في عقد الاعتماد الاجاري و العلاقات الناشئة عنه، تمهيدا لدراسة ضمان إضافي منحه المشرع الجزائري للمؤجر التمويلي و هو إمكانية نقل بعض الالتزامات التعاقدية كاختيار الأصول المؤجرة و تسليمها (فرع أول) من جهة و من جهة أخرى منحه إمكانية التنصل من تحمل المسؤولية عن التزامات أخرى في مواجهة المستأجر التمويلي كضمان التعرض و الاستحقاق (فرع ثاني)، التي تعتبر ضمانات منبثقة من خصوصية عقد الاعتماد الاجاري.

الفرع الأول

نقل التزام اختيار الأصول المؤجرة و تسليمها إلى المستأجر التمويلي

سنتعرض فيم يلي أولا لمسألة نقل التزام اختيار الأصول المؤجرة إلى المستأجر التمويلي، وبعدها وفي نقطة ثانية سنتطرق إلى مسألة نقل التزام تسليمها إليه.

أولا - نقل التزام اختيار الأصول المؤجرة إلى المستأجر التمويلي:

إن الأصل هو قيام المؤجر التمويلي باختيار الأصول المؤجرة بما أنه هو من يتولى مسألة إبرام عقد شراءها من المورد حيث يكون المستأجر من الغير في هذه العلاقة<sup>64</sup>، إلا انه ونظرا لعدم تخصص البنوك و شركات الاعتماد الاجاري في النشاطات محل التمويل فان المستأجر التمويلي عادة ما يكون أكثر دراية و علما بالخصائص التقنية الواجب توفرها في الأصول خاصة وأنه هو الذي سيقوم باستغلالها لذلك تم نقل هذا الالتزام إليه رغم عدم اتصاله عقديا بالمورد و عليه يقوم باختيار هذه الأصول وفق ما يناسب موضوع استثماره ثم يطلب من المؤجر استكمال العملية بدفع ثمنها . إلا انه في حال حدوث مشكل متعلق بمواصفات الأصول فلا يمكن للمستأجر التمويلي العودة على المؤجر لأنه يتحمل مسؤولية اختياره وهو عالجته المادة 08 من اتفاقية أوتوا المتعلقة بالاعتماد الاجاري الدولي و التي تنص على انه في غياب أي تحفظ صريح منصوص عليه في الاتفاقية أو في عقد الاعتماد الاجاري، فالمؤجر التمويلي معفى في مواجهة المستأجر التمويلي من كل مسؤولية ناتجة عن اختيار الأصول المؤجرة وفقا لخصائص معينة أو التعاقد مع المورد وفق شروط محددة إذا كان المستأجر

<sup>64</sup> - صفاء عمر خالد بلعاوي، مرجع سابق، ص 108.



التمويلي من تولاهها، أما إن تم اختيار الأصول و المورد من طرف المؤجر التمويلي أو وفقا لتوجيهاته ففي هذه الحالة تقع مسؤولية عملية التوريد عليه.<sup>65</sup>

### ثانيا - نقل التزام تسليم الأصول المؤجرة إلى المستأجر التمويلي:

حسب نص المادة 476 من القانون المدني<sup>66</sup> يقع على المؤجر التزام تسليم الأصول المؤجرة للمستأجر في الزمان و المكان المتفق عليهما في العقد، إلا انه يمكن الاتفاق على نقل التزام التسليم إلى المستأجر التمويلي في عقد الاعتماد الاجاري لان المؤجر التمويلي لا يكون حائزا للأصول و إنما يمول شراءها من المورد بعد قيام المستأجر باختيارها و عليه يتسلمها المستأجر عوضا عن المؤجر التمويلي وهو ما يعبر عنه بالتسليم غير مباشر حيث يقوم المورد بتسليم الأصول للمستأجر الذي يوقع على محضر الاستلام و بذلك تبرأ ذمة المؤجر و يبقى المستأجر مسؤولا عما ينتج عن عملية الاستلام كونه من تولاهها بدلا عن المؤجر.<sup>67</sup>

## الفرع الثاني

### ضمان التعرض و الاستحقاق

لقد تناول المشرع الجزائري مسألة تنازل المؤجر التمويلي عن ضمان الاستحقاق بموجب المادة 18 من الأمر 06/96 يتعلق بالاعتماد الاجاري و التي أجازت اشتراط المؤجر التمويلي عدم تحمل المسؤولية الناتجة عن التعرض أو إستحقاق الأصول المؤجرة،<sup>68</sup> فهذه المادة جاءت بضمان إضافي لصالح المؤجر التمويلي متعلق بتنازله عن حق ضمان الاستحقاق الذي يعتبر التزاما يقع على المؤجر<sup>69</sup>، لذلك سنحاول دراسة تعريف التعرض و الاستحقاق وشروطهما ثم ننتقل إلى دراسة نطاق الضمان المتعلق بهما.

### أولا - تعريف التعرض و الاستحقاق و شروطهما:

سننظر في هذا العنصر لتعريف التعرض و الاستحقاق في نقطة أولى، ثم ننتقل في النقطة الثانية لدراسة الشروط المتعلقة بتحققهما و بالتالي تحقق التزام المكلف بالضمان.

<sup>65</sup>- L'article n° 08 de la Convention d'Unidroit sur le Crédit-bail International stipule "Sous réserve des dispositions de la présente convention ou des stipulations du contrat de crédit-bail, le crédit-bailleur est exonéré de toute responsabilité liée au matériel à l'égard du crédit-preneur sauf dans la mesure où le crédit-preneur a subi un préjudice résultant de son recours à la compétence du crédit-preneur et de l'intervention de celui-ci dans le choix du matériel, de ces caractéristiques où du fournisseur", op-cit.

<sup>66</sup>- أنظر نص المادة 476 من القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>67</sup>- بخيت عيسى، مرجع سابق، ص 88.

<sup>68</sup>- تنص المادة 18 من الأمر رقم 09/96 "يمكن أن يحتوي عقد الاعتماد الاجاري أيضا على اشتراط ما يلي...تنازل المستأجر عن ضمان الاستحقاق..."، مرجع سابق.

<sup>69</sup>- بن بريح امال، عقد الاعتماد الاجاري كآلية قانونية للتمويل، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص 167.

أ - تعريف التعرض و الاستحقاق:

إن التعرض و الاستحقاق مصطلحان مختلفان في المعنى رغم أنهما عادة ما يستعملان معا حتى أصبح البعض يعتبرهما مترادفين و هذا بالطبع أمر خاطئ، لذلك سنقوم بتعريفهما فيم يلي لرفع اللبس عن المقصود بهما.

- **تعريف التعرض:** هو كل فعل يؤدي إلى تهديد بحرمان المشتري من كل أو بعض السلطات التي يخولها الحق المبيع بحسب الحالة التي كان عليها وقت ما انصرفت إليه إرادة المتعاقدين<sup>70</sup>، و ينطبق هذا التعريف إن تعلق الأمر بعقد إيجار.
- **تعريف الاستحقاق:** الاستحقاق هو أن ينتهي التعرض القانوني الصادر من الغير إلى ثبوت حق له على المبيع.<sup>71</sup>

ب - شروط ضمان التعرض و الاستحقاق:

لا يمكن الحديث عن التعرض و الاستحقاق إلا بتوفر جملة من الشروط وهي:

- أن يقع التعرض بالفعل وليس مجرد احتمال وقوعه.
- أن يترتب عن التعرض إخلال بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو المشتري بالمبيع.
- انعدام الحق أو السبب المشروع للتعرض.
- بالنسبة لعقد الإيجار أن يتم خلال مدة الإيجار أما البيع فبعد تمام العقد.

الملاحظ فيم ذكرنا من شروط هو إدراج ما تعلق منها بعقد الإيجار و عقد البيع و هذا راجع إلى اتصال عقد الاعتماد الإيجاري بعقدين عقد لشراء الأصول و عقد ثان لإيجارها.

ثانيا - نطاق ضمان التعرض و الاستحقاق:

فيما يلي سنقوم بدراسة نطاق ضمان التعرض و الاستحقاق من خلال التطرق لأحكام التعرض الصادر عن المؤجر و عن الغير.

أ - التعرض الصادر عن البائع أو المؤجر:

يقع باطلا كل اتفاق يعفي المؤجر أو البائع من التزامه بضمان التعرض الشخصي الذي قد يصدر منه سواء كان التعرض ماديا أو قانونيا<sup>72</sup> تطبيقا لقاعدة من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض<sup>73</sup> و هو ما

<sup>70</sup> - تركي وليد، ضمان التعرض و الاستحقاق في عقدي البيع و الإيجار طبقا لاحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود مدنية وتجارية، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011، ص 12.

<sup>71</sup> - تركي وليد، المرجع نفسه، ص 14.

<sup>72</sup> - يتمثل التعرض المادي في الافعال المادية التي تصدر عن البائع والتي تمنع المشتري من التمتع الكامل بحق الملكية، اما التعرض القانوني فأساسه حق سابق كان ثابتا للبائع قبل العقد كحق الارتفاق، الرهن، الانتفاع...، أنظر معزز دليلة، الضمان في عقود البيع الكلاسيكية و الالكترونية ضمان التعرض و الاستحقاق و العيوب الخفية)، اطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 49.

<sup>73</sup> - تنص المادة 483 من أمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني "على المؤجر أن يتمتع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة..." تنص المادة 378 من القانون المدني " يبقى البائع مسؤولا عن كل نزع يد ينشا عن فعله و لو وقع الاتفاق على عدم الضمان و يقع باطلا كل إتفاق يقضي بغير ذلك..."

نصت عليه المادة 483 بالنسبة لعقد الإيجار و 378 بالنسبة لعقد البيع من القانون المدني الجزائري<sup>74</sup>، و نرى أن المشرع الجزائري قد قصد بالتنازل عن هذا الضمان في نص المادة 18 من الأمر 09/96 المذكورة أعلاه ذلك الصادر عن الغير لذا فلا تعارض بين هذه المواد و عليه فلا يمكن للمؤجر التمويلي إلا التنازل عن ضمان تعرض الغير.

#### ب - التعرض الصادر عن الغير:

يعتبر من الغير كل شخص غير طرف في العقد، و يدخل في حكم الغير المورد الذي يوفر الأصول محل عقد الاعتماد و ذلك بالنسبة للمستأجر التمويلي لعدم وجود أي علاقة تعاقدية بينهما، فإذا تم إعمال الضمان المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري فان المؤجر التمويلي يستفيد من عدم تحمل المسؤولية التي قد تترتب عن التعرض الذي يصيب انتفاع المستأجر من الأصول وهذا نظرا لإمكانية تعديل الضمان و التنصل منه.

### الفرع الثالث

#### تنصل المؤجر التمويلي من ضمان العيوب الخفية

يعد ضمان العيوب الخفية التزاما ملقى على عاتق المؤجر التمويلي<sup>75</sup>، خاصة وأنه من يقوم بشرائها من المورد للقيام بتأجيرها بعد ذلك للمستأجر التمويلي، و هذا ما أقرته أحكام الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري و الذي قام بتحديد الالتزامات العقدية الملقاة على عاتق المؤجر التمويلي في نص المادة 38<sup>76</sup>، إلا أن هذه المادة تعتبر قاعدة مكملة تقبل المخالفة لذلك يمكن الاتفاق على نقل الالتزام المتعلق بضمان العيوب الخفية إلى المستأجر التمويلي، و هو ما سنبينه فيما يلي:

#### أولا - تعريف العيوب الخفية و أساس تنصل المؤجر التمويلي منها

سنتاول تعريف العيوب الخفية (أ) ثم نتطرق لأساس تنصل المؤجر التمويلي منها (ب).

#### أ - تعريف العيوب الخفية:

هي الآفة عارضة مما يخلو عنه أصل الفطرة السليمة للشيء<sup>77</sup> محل العقد بشرط أن يكون العيب مؤثرا، قديما، خفيا، لا يعلم به المشتري أو المستأجر<sup>78</sup>

<sup>74</sup> - تركي وليد، مرجع سابق، ص 40.

<sup>75</sup> - أمقران راضية، ضمانات البنك في مجال الائتمان، رسالة ماجستير تخصص عقود و مسؤولية، جامعة الجزائر، 2001، ص 213.

<sup>76</sup> - تنص المادة 38 فقرة 06 من الأمر رقم 09/96 "ما لم يوجد اتفاق بين المتعاقدين يقضي بخلاف ذلك...الالتزام بضمان المستأجر ضد جميع عيوب الأصل المؤجر أو نقائصه و التي تحول دون الانتفاع به أو تنقص بصفة ملموسة من قيمة هذا الأصل..."، مرجع سابق.

<sup>77</sup> - وليد محمد بخت الوزان، إبراء مسؤولية البائع من ضمان العيب الخفي في عقد البيع، رسالة ماجستير في القانون الخاص، جامعة الشرق الأوسط، الاردن، 2011، ص 15.

<sup>78</sup> - السنهوري عبدالرزاق احمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية " البيع و المقايضة "، ج 4، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2011، ص 717 وما بعدها.

ب - أساس تنصل المؤجر التمويلي من العيوب الخفية:

بالرجوع إلى أحكام الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الاجاري نجدها تقر صراحة إمكانية إدراج شرط في العقد مفاده إعفاء المؤجر التمويلي من ضمان العيوب الخفية<sup>79</sup>، و نرى أن أساس السماح بالتنصل من ضمان هذا النوع من العيوب راجع بدرجة أولى إلى طبيعة عقد الاعتماد الاجاري الذي يعطي دورا معتبرا للمستأجر التمويلي في اختيار الممول و الأصول المؤجرة رغم انه ليس طرفا في عقد البيع، و هذا ما ذهب إليه الدكتور نادر عبد العزيز شافي بقوله "شركة الليزنج المؤجرة تعتبر نفسها غريبة عن الأموال المؤجرة موضوع عقد الليزنج وتحمل مخاطر و مسؤولية ضمان تلك الأموال للبايع و للمستأجر"<sup>80</sup>.

ثانيا - إقرار حق المستأجر التمويلي في الدعوى المباشرة:

إن مسألة إقرار حق المستأجر التمويلي في الدعوى المباشرة أمر مختلف فيه بين تشريعات الدول، لذلك سنحاول التوقف على إقراره في ظل اتفاقية أوتاوا و التشريع المصري، لننتقل بعد ذلك لدراسة مدى إقراره في ظل التشريع الجزائري.

أ - في ظل اتفاقية أوتاوا و التشريع المصري:

تنص المادة 10 من اتفاقية أوتاوا للاعتماد الاجاري على منح المستأجر التمويلي إمكانية إثارة مسألة إخلال المورد بالتزاماته العقدية كما لو كان طرفا في العقد الذي يجمع بين المؤجر التمويلي و المورد،<sup>81</sup> أما المشرع المصري فقد نص في المادة 13 من القانون رقم 1995/95 المتعلق بالتأجير التمويلي " للمستأجر أن يرجع مباشرة على المورد أو المقاول بجميع الدعاوى التي تنشأ للمؤجر عن العقد المبرم بينه و بين المورد أو المقاول فيم عدا دعوى فسخ العقد، وذلك دون إخلال بحقوق المؤجر في الرجوع على المورد أو المقاول في هذا الشأن"<sup>82</sup> من خلال هذين النصين نستنتج انه في مقابل منح المؤجر التمويلي الحق في التنصل من العيوب الخفية فقد تم إقرار الحق في الدعوى المباشرة لصالح المستأجر التمويلي لإعادة للتوازن العقدي<sup>83</sup> و التي تسمح له بالعودة على المورد رغم انه أجنبي عن عقد البيع.

ب - في ظل التشريع الجزائري:

دون إغفال مسألة عدم مصادقة الجزائر على اتفاقية أوتاوا لإعادة التوازن لمراكز عقد الاعتماد الاجاري، تنص المادة 27 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الاجاري "لا يقبل حق ملكية المؤجر الأصل المؤجر أي تقييد أو تحديد من أي نوع كان بسبب أن العقد يسمح للمستأجر بالتصرف بصفته وكيل المالك... و يطبق هذا بالأخص على تدخلات المستأجر في إطار العلاقات التي تربط المؤجر مع موردي أو مقاولي الأصل

<sup>79</sup>- انظر نص المادة 18 من الأمر 09/96، يتعلق بالاعتماد الاجاري، مرجع سابق.

<sup>80</sup>- نادر عبدالعزيز شافي، المرجع السابق، ص 217.

<sup>81</sup>- L'article 10 de la Convention d'Unidroit sur le Crédit-bail International stipule "les obligations du fournisseur qui résultent du contrat de fourniture peuvent également être invoquées par le Crédit-preneur comme s'il été lui-même partie à ce contrat.." op-cite.

<sup>82</sup>- قانون رقم 95/95، صادر في 1995/06/01، متعلق بالتأجير التمويلي، ج ر مصرية ع 22، صادرة في 1995/06/02.

<sup>83</sup>- GAVALA Christian, CREMIEUX- Israël, Crédit-bail mobilier, op-cit, P 13.

المخصص للإيجار عن طريق اعتماد إيجاري و لو كان المستأجر قد حدد مباشرة مع الغير خصائص الأصول التي ستستأجر أو تبنى بقصد إيجارها عن طريق اعتماد إيجاري"<sup>84</sup> من خلال تحليل نص هذه المادة نستنتج أنه لا يجوز للمستأجر التمويلي التدخل في إطار العلاقات التي تجمع المؤجر التمويلي بالمورد حتى و إن كان المستأجر من قام باختيار المورد و الأصول المؤجرة ، لذلك فهو لا يتمتع بالحق في رفع الدعوى المباشرة لان المشرع اعتبره غريب عن عقد البيع وهو حكم متعسف فيه خاصة و أن المؤجر يمكنه التنصل من بعض الالتزامات، فما مصير حقوق المستأجر؟ نرى بوجود مصادقة الجزائر على اتفاقية أوتاوا و إلغاء البنود التعسفية المخالفة لها كنص المادة 27 لإقرار حق المستأجر في الدعوى المباشرة مقابل حق المؤجر في التنصل من بعض الالتزامات من جهة ومن جهة أخرى فالمؤجر لا يشارك إلا في العملية المالية لعقد البيع عكس المستأجر الذي يساهم في اختيار الأصول و المورد لذا فمن غير المنطقي أن ينفرد بحق الرجوع على المورد.

<sup>84</sup> - أنظر نص المادة 27 كاملا من الأمر رقم 09/96، يتعلق بالاعتماد الإيجاري، مرجع سابق.

### المبحث الثالث

#### نقل التزام المحافظة على الأصل المؤجر للمستأجر التمويلي

يقع على المستأجر التمويلي في عقد الاعتماد الإيجاري الالتزامات الملقاة على المستأجر طبقاً لقواعد القانون المدني ، و هذا ما أقرته المادة 39 فقرة من الأمر رقم 09/96<sup>85</sup> و ذلك من خلال استعمال الأصل المؤجر شخصياً بالنظر لما ينطوي عليه عقد الإيجار من اعتبار شخصي (المطلب الأول)، ثم المحافظة عليه باستعماله استعمالاً عادياً و طبقاً للغرض الذي أعد له و القيام بأعمال الصيانة الضرورية، و التأمين عليه ضد المخاطر المحتملة (المطلب الثاني)، و يعد الإلتزام بالمحافظة على المال المؤجر من بين الضمانات الهامة الممنوحة للمؤجر التمويلي ذلك أن الأصل المؤجر يعد أمانة في يد المستأجر فهو يضمن ما يلحق من نقص ، أو تلف، أو عيب ناشئ عن تقصيره أو تعديله و عليه أن يحافظ على الأصل المؤجر محافظة الشخص العادي<sup>86</sup>.

### المطلب الأول

#### استعمال الأصل المؤجر إستعمالاً شخصياً حسب الغرض المخصص له

إن المستأجر التمويلي ملزم بأن يستعمل الأصل المؤجر شخصياً و بالأب يتنازل عن حق الإنتفاع للغير (فرع أول)، و أن يستعمله على النحو المتفق عليه إذا كان هناك اتفاق أو بطريقة مطابقة للغرض الذي أعد له إذا لم يكن هناك اتفاق (فرع ثاني)، و بالأب يحدث به أي تغيير دون إذن من المؤجر (فرع ثالث)، و لقد نص المشرع الجزائري على هذه الإلتزامات في المواد 491، 505 من القانون المدني، و أكدها الأمر رقم 09-96 في المواد 35، 39 فقرة 03 و 10.

### الفرع الأول

#### استعمال الأصل المؤجر إستعمالاً شخصياً

يفرض عقد الإعتماد الإيجاري على المستأجر استعمال الأصل المؤجر استعمالاً شخصياً ، إذ يمنع عليه التنازل على حق الإيجار أو إعادة تأجير الأصل من الباطن و إعارته للغير دون موافقة صريحة للمؤجر<sup>87</sup> ، ذلك أن عقد الإعتماد الإيجاري من عقود الأمانة التي تمنع على المستأجر التصرف في حق الإيجار أو نقله دون

<sup>85</sup>- تنص المادة 39 من أمر رقم 06-96 يتعلق بالإعتماد الإيجاري على " يعتبر المستأجر ملزماً بالقيام بالإلتزامات الخاصة بالمستأجر و التي ينص عليها القانون المدني مقابل حق الإنتفاع الذي يمنحه إياه، المؤجر ضمن عقد الإعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة و ما لم يوجد اتفاق بين المتعاقدين يقضي بخلاف ذلك .."، مرجع سابق.

<sup>86</sup>- سيد أحمد مسيردي، العلاقات القانونية الناشئة بمناسبة تكوين و تنفيذ عقد التأجير التمويلي (دراسة مقارنة) ، دائل وائل للنشر و التوزيع، عمان ، الطبعة الأولى 2013 ، ص96

<sup>87</sup>- هذا ما نصت عليه المادة 39 فقرة 11 من الأمر رقم 09-96 يتعلق بالإعتماد الإيجاري "يلتزم المستأجر بعدم التنازل عن حقه في الانتفاع و عدم إعادة التأجير الأصل المؤجر دون موافقة صريحة للمؤجر" و هو نفسه الإلتزام الوارد في المادة 505 من القانون المدني .

موافقة المؤجر فإذا خالف ذلك يعد مرتكبا لجريمة خيانة الأمانة المنصوص عليها قانونا<sup>88</sup>، و علاوة على التصرفات الواردة نقل حق الإنتفاع أو التنازل عليه لا يجوز للمستأجر التصرف في ملكية الأصل بيعه أو هبته أو رهنه، و للمؤجر في سبيل التأكد من استعمال المستأجر للأصل استعمالا شخصيا الحق في المراقبة أو إيفاد من يحدده من الأشخاص لذلك في أي وقت طوال مدة العقد وفقا للفقرة 02 من المادة 33 من الأمر رقم 09/96 .

### الفرع الثاني

#### حدود استعمال الأصل المؤجر

يرتبط هذا الإلتزام بحسن استخدام الأصل المؤجر و عدم إساءة استعماله حيث يؤثر ذلك على حالة المأجور عند نهاية العقد، إذ يصبح غير صالح للإستعمال فلا المستأجر يرغب في شرائه و لا شركة التأجير التمويلي تستطيع بيعه أو إعادة تأجيره<sup>89</sup>، و في هذا الصدد تنص المادة 491 من القانون المدني على "أن يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع عليه الإتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له" يتبين من هذا النص أنه يتعين على المستأجر ضمانا لحقوق المؤجر أن يستعمل المال المؤجر على النحو المتفق عليه إذا كان هناك اتفاق (أولا) ، أو بطريقة مطابقة لغرضه بحسب طبيعة المال المؤجر إذا لم يكن هناك اتفاق (ثانيا) .

#### أولا - استعمال الأصل المؤجر طبقا للطريقة المحددة في العقد :

لا يجوز للمستأجر إذا كان عقد الإيجار قد بين في أي شيء يستعمل فيه الأصل المؤجر أن يستعمله في شيء آخر<sup>90</sup>، و ورد النص على هذا الإلتزام في المادتين 35 و 39 فقرة 4 من الأمر رقم 09/96<sup>91</sup>، و يظهر تنفيذ المستأجر لهذا الإلتزام من خلال التقيد بكافة التدابير و التوجيهات التي يتضمنها العقد ، و تطبيقا لذلك عادة ما يفرض العقد على المستأجر التمويلي التزامات مشددة تتطلب أقصى العناية منه كوضع المنقول في موقع يضمن حسن استعماله، الحد الأقصى لساعات التشغيل، و تثبيته في الموقع المخصص له فلا يحق له نقله إلى مكان آخر إلا بعد إخطار المؤجر له<sup>92</sup>، و إذا كان عقارا يحظر عليه وضع مواد بالعقار قد تضر به مثل مواد

<sup>88</sup>- سي يوسف حورية زاهية، "التزامات المستأجر في عقد الإعتقاد الإيجاري"، مداخلة أقيمت بمناسبة أعمال ملتقى وطني حول عقود الأعمال و دورها في تطوير الإقتصاد الجزائري، جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، يومي 16 و 17 ماي 2012 .

<sup>89</sup>- سيد أحمد مسيردي، مرجع سابق، ص 98.

<sup>90</sup>- د.عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول العقود الوارد على الإنتفاع بالشيء، الإيجار و العارية، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت، الطبعة الثانية الجديدة 2011، ص 517

<sup>91</sup>- المادة 35 التي تنص على التزام المستأجر خلال مدة الإنتفاع بالأصل المؤجرة باستعمال هذا الأصل حسب الإستعمال المتفق عليه..." و المادة 39-4 التي أضافت " ضرورة استعمال الأصل حسب ما وقع الإتفاق عليه..."

<sup>92</sup>- أنظر المادة 4 فقرة 2 من اتفاقية الإعتماد الإيجاري للأصول المنقولة لبنك ناتكس الجزائر التي تنص : pendant toute la durée de la location et jusqu'à restitution le credit preneur s'engage a utiliser le materiel selon les regles et habitudes de la profession pour l'usage auquel il est normalement destine et se conformer au indications du fournisseur..." (انظر ملحق رقم 02) ، و كذلك الفقرة الثانية من المادة 08 من الشروط العامة للإعتماد الإيجاري للأصول المنقولة لبنك البركة الجزائري على ما يلي "... كما يلتزم العميل خلال مدة سريان هذا العقد باستعمال الأصول المنقولة طبقا للغاية التي استأجرت من أجلها و الحفاظ عليها بحرص الرجل المحترف..." (انظر ملحق رقم 01).

متفجرة أو مواد قابلة للإلتهاب أو تكون خطيرة بحيث تهدد الأصل.<sup>93</sup>

ثانيا - استعمال الأصل المؤجر طبقا للغرض الذي أعد له:

قد لا يتضمن عقد الاعتماد الإيجاري تعيينا واضحا لكيفية الاستعمال - وهذا فرض نادر -، في هذه الحالة يتعين على المستأجر استعماله وفقا للغرض المخصص له، وهذه الحالة افترضها المشرع في الشطر الثاني من المادة 491 من القانون المدني "... فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له" و المادة 39 بنصها "... و بطريقة مطابقة لغرضه و ذلك في حالة سكوت عقد الاعتماد الإيجاري عن الموضوع"

و بذلك يلتزم المستأجر في هذه الحالة استعمال العين بحسب ما أعدت له و الظروف و قرائن الأحوال هي التي تدل على كيفية الإستعمال<sup>94</sup>، و يتوقف تحديد وجه الإستعمال على طبيعة المال من جانب و طبيعة نشاط المستفيد من جانب آخر، و يعد تغيير موضوع استعمال المال المستأجر دون رضا المؤجر تغيير لموضوع العقد يخول هذا الأخير حق طلب الفسخ<sup>95</sup>.

إضافة لما سبق، و سواء كانت طريقة الإستعمال محددة في العقد أو غير محددة، فإن المستأجر يقع عليه أيضا التزام عناية الرجل العادي في الإستعمال و ذلك بأن يستعمل الأصل استعمالا مألوفا، فإذا استعمله استعمالا غير مألوف و نشأ عن ذلك هلاك الأصل أو تلفه أو إصابته بأي ضرر، كان مسؤولا عن تعويض المؤجر، و هذا ما يستخلص بمفهوم المخالفة من نص المادة 39-7 من أمر رقم 09-96 "... و تحمل المسؤولية فيما يلحق الأصل المؤجر أثناء انتفاعه به من إتلاف أو هلاك غير ناتج عن استعماله استعمالا عاديا أو متفقا عليه"، و مثال ذلك اذا كان الأصل المؤجر سيارة يجب على المستأجر ألا ينهكها بالإستعمال و أن يسير على الأصول المألوفة في استعمالها و لا يتركها في طرقات مهجورة من شأنها أن تعرض السيارة لخطر السرقة و الضياع، و كذلك المستأجر لمصنع أو متجر يجب عليه أن يراعي المألوف في استغلاله فلا يرتكب عملا من شأنه أن ينفر نه العملاء أو ينقص من قيمته، و قاضي الموضوع هو الذي يقدر ما إذا كان الإستعمال مألوفا و ينظر في ذلك إلى طبيعة الأصل المؤجر و الشروط التي يتضمنها عقد الإيجار و ما جرى به العرف<sup>96</sup>.

<sup>93</sup> - سي يوسف حورية زاهية، مرجع سابق، ص 323

<sup>94</sup> - خدروش الدراجي، مرجع سابق، ص 128.

<sup>95</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول العقود الوارد على الإنتفاع بالشيء، الإيجار و العارية، مرجع سابق، ص 520

<sup>96</sup> - المرجع نفسه، ص 538.



### الفرع الثالث

#### عدم إحداث المستأجر التمويلي تغييرات في الأصل المؤجر

ضمانا للمحافظة على الأصل المؤجر كما هو عليه عند التعاقد، يمنع على المستأجر إحداث أي تغيير في الأصل دون إذن صريح من المؤجر التمويلي، و هو الإلتزام المنصوص عليه في المادة 39 فقرة 5 من الأمر رقم 06-96 و المستنبط من أحكام المادة 492 من القانون المدني<sup>97</sup>، و يستخلص من النصوص المذكورة أن المنع يشمل إحداث أي تغيير أو وضع جهاز .

#### أولا - عدم جواز إحداث تغييرات إلا بإذن المؤجر :

يلتزم المستأجر بالأصل المؤجر أي تغيير في المال المؤجر أيا كان سببه بدون إذن المالك المؤجر التمويلي، و المراد بالتغيير هنا أن يكون تغييرا ماديا لا مجرد تغيير الإستعمال<sup>98</sup>، كأن يقوم المستأجر بتقسيم المحل التجاري إلى متجرين حتى و لو كان هذا مفيدا له، أو انتزاع بعض الآلات من المصنع أو غير اسم المحل التجاري أو أحدث تغييرا ماديا في العين المؤجرة...، فإذا أقام المستأجر تغييرا من هذا القبيل ألحق ضررا بالأصل المؤجر يكون مخلا بالتزاماته، يلزمه بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه مع تعويض المؤجر عن الضرر عند الإقتضاء .

#### ثانيا - وضع المستأجر أجهزة حديثة في العين المؤجرة :

أجازت المادة 493 من القانون المدني للمستأجر أن يضع في العين المؤجرة الأجهزة اللازمة -خص البعض منها بالذكر- و المستحدثات النافعة دون إذن من المؤجر<sup>99</sup>، بل يجب على هذا الأخير أن يعاونه في إدخالها إذا كان هذا التعاون لازما كما توضحه الفقرة الثانية من نفس المادة " فإذا كان تدخل المؤجر لازما لذلك جاز للمستأجر أن يطلب منه هذا التدخل..." و التي تقابلها الفقرة 03 من المادة 18 من الأمر 09/96 " إمكانية المستأجر بمطالبة المؤجر بتبديل الأصل المؤجر في حالة ملاحظة قدم طرازه خلال مدة عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة" .

و ما يجب الإشارة إليه أن المشرع و بموجب المادة 39 من الأمر رقم 09/96 السالفة الذكر، و خلافا للقواعد العامة قيد هذه الصلاحية بإذن المؤجر، و هذا ما يعد تضييقا آخر في حق المستأجر التمويلي لصالح المؤجر .

<sup>97</sup>- تنص المادة 39 فقرة 05 على التزام المستأجر " بعدم إحداث أي تغيير للأصل المؤجر أو تجهيز بدون إذن المؤجر، مهما كانت الأسباب التي تدعو لذلك، لاسيما إذا كانت هذه التغييرات أو التجهيزات تهدد سلامة العقار المؤجر و تنقص من قيمته التجارية" تنص الفقرة الأولى من المادة 492 من القانون المدني على أنه " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر .."  
<sup>98</sup> خدروش الدراجي، مرجع سابق، ص 130.  
<sup>99</sup>- تنص المادة 493 من أمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني " يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه و الكهرباء و الغاز و التلفون و ما يشبه ذلك .."، مرجع سابق.

## المطلب الثاني

### الالتزام بالمحافظة على الأصل المؤجر

يلتزم المستأجر التمويلي بالمحافظة على الأصل المؤجر أثناء مدة الإيجار و ذلك بأن يبذل من العناية في ذلك ما يبذله الرجل المعتاد ، و القيام بالترميمات التأجيرية و الضرورية و تأمين المال المؤجر من مختلف المخاطر كالحريق، و هذا لضمان بقاءه على حاله، و قد نصت على هذا الضمان المواد 495 496 من القانون المدني و المادة 35 و 39-7-8 من الأمر رقم 09/96 .

## الفرع الأول

### العناية الواجبة على المستأجر التمويلي في المحافظة على الأصل المؤجر

العناية الواجبة على المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة تقتضي أن يكون مسؤولاً عن سلامة العين المؤجرة تجاه المؤجر ، و يتفرع عن ذلك أن يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقتضي بها العرف فهي تدخل في العناية الواجب بذلها في استعمال العين المؤجرة .  
أولاً - مسؤولية المستأجر عن سلامة الأصل المؤجرة :

نصت على الإلتزام بسلامة العين المؤجرة المادة 495 من القانون المدني<sup>100</sup> و هو الإلتزام الذي أعادته المادة 35 من الأمر رقم 09-96 " ... و عليه أن يحافظ عليه مثلما يفعله رب الأسرة الحريص " و كذلك المادة 39 فقرة 7 " الإلتزام بالإعتناء بالأصل المؤجر و المحافظة عليه مثلما يفعله رب الأسرة الحريص و تحمل المسؤولية فيما يلحق الأصل المؤجر أثناء انتفاعه به، من إتلاف أو هلاك غير ناتج عن استعماله استعمالاً عادياً أو متفق عليه " ، و يستخلص من هذه النصوص انه يجب على المستأجر بذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة على الأصل (أ) ، و هو مسؤول عن ذلك تجاه المؤجر في حالة إخلاله الشخصي أو عن أعمال تابعيه ، و يقتضي عناية الشخص المعتاد التي يبذلها في المحافظة على العين أن يبادر بإخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله (ب) .

### أ - عناية الشخص المعتاد في المحافظة على الأصل :

إن المطلوب من المستأجر هو أن يحافظ على الأصل المؤجر، فيكون قد وفى بالتزامه هذا إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي ، فالمعيار هنا موضوعي ، و المطلوب من المستأجر هو عناية الرجل المعتاد لا عنايته هو في شؤون نفسه، و التزام المستأجر هنا هو التزام ببذل عناية لا التزام بتحقيق غاية ، و من ثمة يكون قد وفى بالتزامه متى بذل العناية المطلوبة منه و لو لم يتحقق الغرض المقصود من هذه العناية و هو سلامة العين المؤجرة ، فقد تتلف أو تهلك فلا يكون مسؤولاً عن التلف أو الهلاك إذ بذل في المحافظة عليها

<sup>100</sup> - التي تنص " يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة و أن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي، و هو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً عادياً "

عناية الرجل المعتاد<sup>101</sup>، و من مظاهر العناية العادية إذا كان الأصل منقولاً كالسيارة وجب على المستأجر أن يتعهد بالصيانة العادية من تشحيم و تزييت و تنظيف و إصلاح ، و إذا كان الأصل مصنعا و جب عليه أن يتعهد الآلات بالصيانة و ألا يجعلها تتوقف عن العمل مدة طويلة حتى تتلف.

### ب - إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله:

إضافة لما سبق يجب على المستأجر إخطاره المؤجر بكل أمر يستدعي تدخله بصفته المالك، و هو الإلتزام الذي ورد النص عليه في الفقرة 9 من المادة 39 من الأمر رقم 06-96 التي تنص " إشعار المؤجر فوراً بكل أمر يستدعي تدخله بصفته صاحب الملكية و الذي من شأنه أن ينقص من انتفاع المستأجر بالأصل المؤجر أو أن ينقص من قيمته التجارية لاسيما حالات الترميمات المستعجلة أو اكتشاف عيوب فيه أو اغتصاب أو سبب أو ضرر من فعل الغير يصيب الأصل المؤجر ..."<sup>102</sup>، فالمستأجر يلتزم بإخطار المؤجر بكل أمر من شأنه أن يهدد سلامة الأصل أو يصيبه بضرر ، و يشترط في ذلك أمران ؛ أولاً أن يكون الأصل المؤجر في حفظ المستأجر بحيث لا يستطيع المؤجر أن يعلم بالخطر الذي يهدد العين، و ثانياً أن يعلم المستأجر أو يستطيع ان يعلم بهذا الخطر<sup>103</sup>، و مثال الحالات الواجب الإخطار بها ظهور عيوب في الأصل تستدعي ترميمات مستعجلة ، اعتداء الغير على الأصل بالتخريب أو ادعائه حقا عليه ..

### ثانياً - تحمل المستأجر التمويلي عبئ الصيانة :

تشمل أعمال الصيانة طبقاً لقواعد القانون المدني ، الترميمات الضرورية للإنتفاع بالعين التي تقع على عاتق المؤجر كقاعدة عامة<sup>104</sup> و الترميمات التأجيرية التي يتحملها المستأجر<sup>105</sup>، و الأصل أن يتحمل كل طرف الترميمات الملقاة على عاتقه ، غير انه و بالنظر الطبيعة المكتملة للقواعد المنظمة لالتزامات طرفي عقد الاعتماد الإيجاري من جهة ، و خصوصيته من جهة أخرى<sup>106</sup>، مكن المشرع المؤجر التمويلي في حالة الأصول المنقولة من تحميل المستأجر كل أعمال الصيانة الضرورية التي تقع على عاتقه أصلاً ليصبح التزاماً جديداً يضاف إلى

<sup>101</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول العقود الوارد على الإنتفاع بالشيء، الإيجار و العارية، مرجع سابق، ص 534.

<sup>102</sup> - هو ذات الإلتزام المنصوص عليه في المادة من المادة 497 من أمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني " يجب على المستأجر أن يخبر فوراً المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين المؤجرة الى ترميمات مستعجلة أو يظهر عيب فيها أو يقع اغتصاب عليها أو يتعدى الغير بالتعرض أو الإضرار بها "، مرجع سابق .

<sup>103</sup> - د. عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول العقود الوارد على الإنتفاع بالشيء، الإيجار و العارية نفس المرجع، ص 536.

<sup>104</sup> - تنص المادة 479 من من أمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني " يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، و يجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار دون الترميمات الخاصة بالمستأجر و يتعين عليه أن يقوم لاسيما بالأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص و أعمال تنظيف الأبار و كما يتعين عليه صيانة و تفريغ المراحيض و قنوات تصريف المياه ..."

<sup>105</sup> - تنص المادة 494 من أمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني " يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار و الجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك " و هو نفس الإلتزام الذي تضمنته المادة 39-6 من الأمر رقم 09-96 يتعلق بالإعتماد الإيجاري " الإلتزام بالقيام بالترميمات الإيجارية المحددة من قبل التشريع و التنظيم و القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و العرف "، مرجع سابق .

<sup>106</sup> - حيدرة نفيسة، فعالية الخيارات الممنوحة للمقترض في الإيجار التمويلي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص العقود و المسؤولية، كلية الحقوق ابن عكنون، جامعة الجزائر 01 ، 2013، ص 88 .

التزامات المستأجر<sup>107</sup>، و تبعا لما سبق يقع على المستأجر التمويلي القيام بجميع أعمال الصيانة اللازمة للأصل المؤجر الضرورية منها و التأجيرية.

### أ - الترميمات التأجيرية:

و المراد بها الترميمات البسيطة التي يقتضيها استعمال الأصل المؤجرة استعمالا مألوفاً، و يرجع في تحديد هذه الترميمات إلى العرف، فإذا لم يوجد عرف عدت الترميمات تأجيرية إذا كانت الضرورة إليها تنشأ من استعمال العين الإستعمال المألوف منها؛ إصلاح النوافذ و الأبواب و الأقفال ، إصلاح البلاط إذا كان التلف ناشئاً من الإستعمال المألوف ، الترميمات البسيطة اللازمة للأسقف و للحيطان و لصنابير المياه و دورات المياه ..إذا كان الأصل المؤجر عقارات ، و إذا كانت منقولا كالسيارة يعد ترميم الأبواب و العجلات و المقاعد من الترميمات التأجيرية.<sup>108</sup>

### ب - الترميمات الضرورية لحفظ الأصل المؤجر و الانتفاع به:

تشمل الترميمات الضرورية المستعجلة لحفظ العين من الهلاك؛ كإصلاح الحائط المهدد بالسقوط، تقوية الأساسات ، ترميم الطوابق السفلية إذ غمرتها المياه، ترميم الأسقف ، و الترميمات اللازمة لتمكين المستأجر من الإنتفاع انتفاعا كاملا مثل إصلاح السلم أو المصعد أو دورة المياه ...<sup>109</sup>

يعود تبرير نقل الإلتزام بالصيانة من المؤجر إلى المستأجر أن هذا الأخير و منذ ابرمه لعقد الإعتماد الإيجاري و هو يخطط لاقتناء ملكية الأصل عند نهاية مدة الإيجار و بالتالي عليه أن يتحمل مسبقا الإلتزامات المرتبط بالملكية ، لكن الملاحظ من جهة أخرى أن المستأجر ليست له سلطة الملكية على الشيء و حتى سلطات استعماله سلطات مقيدة، كما أنه ليس ملزما باقتناء الأصل و الحصول على ملكيته في نهاية الإيجار بل هو مجرد خيار إن شاء استعمله و إن شاء تركه و أنهى العقد، و رغم ذلك فإنه ملزم بالقيام بهذه الإصلاحات في مداها الأكثر إطلاقا و الحاصل في عقود الاعتماد الإيجاري و نظرا للطابع التكميلي للنصوص المنظمة لهذا العقد كما سبقت الإشارة إليه و انطلاقا من مركز القوة الإقتصادية التي يوجد فيها المؤجر التمويلي عادة فإن هذا الأخير لا يكفي فقط بإعفاء نفسه من القيام كمؤجر بهذه الإصلاحات و الترميمات بل يقوم أيضا بتحميل المستأجر التمويلي بها ، و الأكثر من ذلك غالبا ما يتضمن التنصيص على أنه إذا كانت أعمال الصيانة تتطلب تركيب قطع غيار و ملحقات تجهيزية للأصل فإن هذه الإضافات تصبح تلقائيا في ملك المؤجر بدون إمكان مطالبته بأي تعويض مقابل ذلك<sup>110</sup>، و من الأمثلة نص المادة 08 من الشروط العامة للإعتماد الإيجاري للأصول المنقولة و الأصول

<sup>107</sup> - و ذلك بموجب المادة 33 من الأمر 09-96 يتعلق بالإعتماد الإيجاري التي تنص " أنه يمكن أن يضع العقد على عاتق المستأجر الإلتزام بالحفاظ على الأصل المؤجر و صيانته في حالة اعتماد إيجاري لأصول منقولة " و كذلك المادة 40 التي تمكن الأطراف على الإتفاق على إعفاء المؤجر من التزام أو عدد من الإلتزامات الملقة على عاتقه ، المرجع نفسه.

<sup>108</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول العقود الوارد على الإنتفاع بالشيء، الإيجار و العارية، مرجع سابق، ص 548.

<sup>109</sup> - المرجع نفسه، ص 260.

<sup>110</sup> - عليان عدة ، توازن الأداءات في عقد الإعتماد الإيجاري ، مداخلة القيت بمناسبة أعمال ملتقى وطني حول عقود الأعمال و دورها في تطوير

الإقتصاد الجزائري، جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية 16 و 17 ماي 2012 ، ص 287 .

غير المنقولة لبنك البركة الجزائري، و المادة 04 فقرة 2 من الشروط العامة للاعتماد الإيجاري كما تمارسه شركة ناتكسيس الجزائر.<sup>111</sup>

### الفرع الثاني

#### إلتزام المستأجر التمويلي بالتأمين

فكرة التأمين مرتبطة أساسا بفكرة هلاك الأصل المؤجر سواء كان منقولاً أو عقار، و بغض النظر عما إذا كان الهلاك جزئياً أو كلياً و بغض النظر عن المتسبب فيه هل هو المستأجر أم السبب الأجنبي ، ذلك أن التأمين يهدف إلى ضمان استيفاء المؤجر حقه من التعويض الذي تدفعه شركة التأمين لتفادي مخاطر الهلاك أو التلف<sup>112</sup>.

#### أولاً - مضمون إلتزام المستأجر بالتأمين على الأصل:

الأصل طبقاً للقواعد العامة إذا هلكت الأموال المؤجرة بفعل القوة القاهرة أو بسبب لا يد للمستأجر فيه ، فإنها تهلك على مالكيها، و يترتب على ذلك انفساخ العقد بقوة القانون إذ كان الهلاك كلياً، أما إذا كان الهلاك جزئياً و أصبحت العين المؤجرة لا تصلح للإستعمال الذي أعدت له و لم يقم المؤجر في الوقت المناسب بإعادة العين المؤجرة للحالة التي كانت عليها ، يمكن للمستأجر طلب إنقاص بدل الإيجار أو فسخ العقد<sup>113</sup> . إن ما يميز عقد الإعتماد الإيجاري عن عقد الإيجار العادي هو أن المستأجر يلتزم بالتأمين على العين المؤجرة لدى شركة تأمين موسرة ضد المخاطر العادية المتوقعة كالحرائق، الفيضانات، و الانفجارات الزلزالية.. كما يمكن أن يغطي التأمين المخاطر الناجمة عن حراسة الأموال أو حيازتها أو استعمالها و بالأخص المسؤولية المدنية للمالك أو الحائز أو المستعمل، و في حالة تحقق واحد من هذه المخاطر يلتزم المستأجر بإعلام المؤجر بذلك في وقت معقول، و لا يقف الأمر عند اشتراط التأمين بل غالباً المؤجر أن يتم التأمين بما يعادل القيمة الكاملة لاستبدال المأجور بمثله، شريطة أن لا يقل قيمة التأمين تحت أي ظرف عن مجموع الأقساط الإيجارية غير المدفوعة.<sup>114</sup>

لقد ميز المشرع فيما يخص هذا الإلتزام بحسب محل عقد الإعتماد الإيجاري، إذ أجاز الإلتفاق على إلتزام المستأجر بالتأمين على الأصل المؤجر المنقول ضد مخاطر الإلتلاف الكلي أو الجزئي إعمالاً لنص المادة 34 من

<sup>111</sup>- أنظر نص المادة 8 من الشروط العامة للإعتماد الإيجاري للأصول المنقولة و الأصول غير المنقولة لبنك البركة الجزائري " خلال كل مدة العقد يلتزم المستأجر بالمحافظة و صيانة الأصول المنقولة طبقاً للقواعد الشرعية و لأحكام القوانين و الأعراف و التنظيمات المعمول بها حالياً... " (ملحق رقم 01) و هو نفس الإلتزام الذي تضمنه المادة 4 فقرة 2 من الشروط العامة للإعتماد الإيجاري لشركة ناتكسيس الجزائر(ملحق رقم 02) « ... le crédit preneur doit conserver le matériel en parfait état d'entretien et de fonctionnement .. »

<sup>112</sup>- نابت أسماء، موساوي كهيينة، إختلال التوازن في التزامات أطراف عقد الإعتماد الإيجاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، سنة 2015، ص 60.

<sup>113</sup>- تنص المادة 481 من أمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني " إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكاً كلياً يفسخ الإيجار بحكم القانون، إذا كان هلاك العين المؤجرة جزئياً أو إذا أصبحت في حالة لا تصلح للإستعمال الذي أعدت من أجله، أو نقص هذا الإستعمال نقصاً معتبراً و لم يكن ذلك بفعل المستأجر، يجوز لهذا الأخير، إذا لم يقم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة الى الحالة التي كانت عليها، أن يطلب حسب الحالة، إما إنقاص بدل الإيجار أو فسخ الإيجار " .

<sup>114</sup>- مسيردي سيد أحمد المرجع السابق، ص 108.

الأمر رقم 09/96<sup>115</sup>، و في المقابل أوجب التأمين ضد خطر الحريق و المخاطر المماثلة على المستأجر التمويلي بالنسبة للأصول غير منقولة طبقا للمادة 39 فقرة 08<sup>116</sup>، ما لم يتم الإتفاق على خلاف ذلك، و إذ أخل المستأجر بالتزام التأمين يمكن للمؤجر القيام به على نفقة المستأجر.

و قد تمتلك شركات الإعتماد الإيجاري التي تختص في تأجير المنقولات أجهزتها الخاصة بالتأمين، و مثال ذلك شركة Loca France الفرنسية التي تعتبر أول شركة تأجير تمويلي تمتلك جهازا خاصا بالتأمين، و في هذه الحالة لا يعد التأمين نشاطا متميزا يضاف إلى نشاط الشركة الرئيسي (التمثل في التأجير التمويلي) و إنما هو نشاط مكمل له، حيث تصدر شركة التأجير التمويلي وثيقة التأمين التي يأتي قبولها من طرف المستأجر ملازما لإبرام عقد التأجير التمويلي، و بموجب هذه الوثيقة تصبح شركة الليزينغ المستفيد الأوحد من التأمين، بينما يتعهد المستأجر بأداء جميع أقساط التأمين و قد جرت الممارسة في مثل هذه الأحوال على تضمين أقساط التأمين ضمن الأجرة المستحقة بصفة دورية للشركة الممولة<sup>117</sup>

#### ثانيا - استحقاق التعويض في حالة هلاك الأصل المؤجر :

إن مبلغ التعويض الذي تلتزم به شركة التأمين يفترض فيه استحقاق التعويض، أي أن يكون الهلاك راجع إلى أحد الأسباب التي تغطيها وثيقة التأمين، أما في حالة عدم استحقاق التعويض لأي سبب من الأسباب سواء كان الهلاك كليا أو جزئيا، يلزم المستفيد بإعادة الأصل إلى الحالة التي كان عليها و ذلك بإزالة ما أصابه من خلل فالمؤجر هو الذي يقبض هذه التعويضات طبقا لنص المادة 26 من الأمر رقم 09/96، و فضلا عن ذلك فإنه في حالة الهلاك الكلي فإن المستأجر يبقى ملزما بدفعه الأقساط المتبقية للأصل التي لم يغطيها التأمين و بالتالي يكون المؤجر قد أثري على حساب المستأجر فلا يعقل أن يجمع بين أخذ التعويض من جهة و المطالبة بإعادة الأصل للمؤجر إلى الحالة التي كان عليها قبل هلاكه من جهة ثانية<sup>118</sup>.

#### أ - حالة الهلاك الكلي :

في حالة هلاك المنقول هلاكا كليا يفسخ عقد التأجير التمويلي من تلقاء نفسه و بالتالي يزول التزام المستأجر برد الأصل المنقول و تقوم شركة التأمين بالوفاء بمبلغ التعويض مباشرة للمؤجر التمويلي، أما في حالة هلاك العقار هلاكا كليا فالمستأجر ملزم بإعادة بناء العقار، و يبقى العقد ساري المفعول يتم تخصيص مبلغ

<sup>115</sup> - تنص المادة 34 "يمكن أن يضع عقد الإعتماد الإيجاري أيضا على عاتق المستأجر التزام تأمين الأصل المؤجر على حسابيه، ضد مخاطر الإلتلاف الكلي أو الجزئي و التي تحد أو تمنع الإستعمال المتفق عليه " .

<sup>116</sup> - طبقا للقواعد العامة يعد التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة من الهلاك بسبب الحريق التزام بتحقيق غاية لا يكفي فيه أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد لتوقي الحريق، بل يجب أن يثبت أن الحريق قد نشأ عن سبب أجنبي لا يد له فيه، بل يجب أن يثبت سبب الحريق بالذات و انه سبب أجنبي لا يد له فيه فإذا بقي السبب الحريق مجهولا كان المستأجر هو المسؤول و نظرا لخطورة الحريق جعل المشرع مسؤولية المستأجر عن هلاك العين بسببه أشد من مسؤوليته عن هلاكها بسبب آخر، ففي الحالة الأخيرة يلزم المستأجر ببذل العناية كما أسلفنا، يكون قد وفى التزامه إذ هو أثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد. للمزيد أنظر السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول العقود الوارد على الإنتفاع بالشيء، الإيجار و العارية، مرجع سابق، ص 565 .

<sup>117</sup> - سيد أحمد مسيردي، مرجع سابق، ص 111

<sup>118</sup> - عليان عدة، مرجع سابق، ص 289 .

التعويض الذي تدفعه شركة التأمين لإعادة بناء هذا العقار و يتحمل المستأجر كل عبئ مالي لا يغطيه مبلغ التعويض و ذلك وفقا لنص المادة 41 من الأمر رقم 09/96.<sup>119</sup>

ب - حالة الهلاك الجزئي :

هنا لا مجال للتمييز فيما إذا كان الأصل المؤجر منقولاً أو عقاراً، فأحكامها واحدة حيث يلتزم المستأجر التمويلي بإعادة الأصل المؤجر إلى حالته الأولى و ذلك على نفقته، و طالما كانت الغاية من وراء اكتتاب التأمين هي الحفاظ على صلاحية الأصل المؤجر فإن المستأجر التمويلي إذا ما بادر إلى إصلاح هذا الأصل فإن العدالة العقدية تقضي أن يسترجع المبلغ الذي أنفقته لأجل إصلاح الأصل، لهذا غالباً ما تتضمن عقود الإعتماد الإيجاري النص على أن يقوم المؤجر بتسليم مبلغ التأمين مقابل الإصلاحات التي قام بها بعد استظهار بيان الإصلاحات الذي تم في حدود ما تحمله المستأجر من نفقات في سبيل ذلك ، مثاله المادة 10 فقرة 1 من الشروط العامة للإعتماد الإيجاري على الأصول المنقولة لبنك البركة الجزائري.<sup>120</sup>

<sup>119</sup> - تنص المادة 41 " يمكن الاطراف المعنية بعقد الإعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة أن تتفق كذلك على أن يتكفل المستأجر بمصاريف تأمين الأصل المؤجر وفي حالة وقوع ضرر يدفع تعويض التأمين مباشرة الى المؤجر نصفية للإيجارات المستحقة او التي ستستحق و للقيمة المتبقيّة للأصل المؤجر دون أن يعفي ذلك المستأجر من التزامه بدفع كل ايجار بالإضافة الى القيمة المتبقية التي لم يغطيها تعويض التأمين "

<sup>120</sup> - تنص على ما يلي " ..غير أنه في حالة ما إذا كانت الأضرار بسيطة الأهمية و بعد معاينة الخبير التابع للمؤمن و الذي يقر بإمكانية إصلاح الضرر فعلى المستأجر أن يعيد تهيئة الأصول المنقولة للاستعمال على نفقته الخاصة، و من جهته يقوم البنك بإعادة دفع كل تعويض قبضه من المؤمن بهذا الخصوص الى المستأجر بعد استظهار بيان بالإصلاح الذي تم في حدود ما تحمله المستأجر من نفقات في هذا الشأن ... " (ملحق رقم 01).

## الفصل الثاني

الضمانات المالية الممنوحة للمؤجر  
التمويلي في عقد الاعتماد الإجاري



رغم الأهمية البالغة للضمانات الممنوحة للمؤجر التمويلي المتصلة بمحل عقد الاعتماد الإيجاري (الأصول المؤجرة) ، إلا أنها تبقى غير كافية لتحقيق الضمان المتعلق بالجانب المالي للعقد، و لذلك قام المشرع الجزائري بوضع مجموعة إضافية من الضمانات التي تكفل استيفاء المؤجر التمويلي لحقوقه، من بينها تلك التي تكفل قبض المؤجر التمويلي للأجرة المتفق عليها في العقد لان الهدف الأساسي لقبوله تمويل الشراء هو ضمان تحقيق الربح هذا من جهة، و من جهة أخرى فالأجرة تمثل أحد أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر التمويلي التي يجب ضمان الوفاء بها خاصة و أن هذا الأخير قد يتعرض أثناء تنفيذ العقد للإعسار أو الإفلاس لذلك وجب عليه تقديم ضمانات كافية لقبض المؤجر التمويلي للأجرة (مبحث أول)، إلا أن ضمان دفع الأجرة لا يمثل العائق الوحيد بالنسبة للمؤجر التمويلي، فإثناء تنفيذ العقد قد يقدم المستأجر التمويلي على فسخ العقد أو قد يصدر عنه تصرف بمناسبة استغلال الأصول المؤجرة يثير المسؤولية المدنية اتجاه الغير، و لحماية المؤجر التمويلي مما سبق ذكره فقد تم إقرار حقه في التعويضات المترتبة عن إقدام المستأجر التمويلي على فسخ العقد، إلى جانب منحه إمكانية نقل عبئ المسؤولية المدنية المترتبة عن الأضرار الحاصلة للغير بسبب استغلال الأصول لتقع على المستأجر التمويلي (مبحث ثاني)، و في الأخير من المعلوم أن الشركات المالية تفضل النشاط في المجالات التي لا تعرف تضيقا ضريبيا لضمان تحقيق أكبر ربح و بأقل التكاليف، و بهدف تحفيزها على إتباع طريقة الاعتماد الإيجاري كنمط لتمويل المشاريع و الاستثمارات قام المشرع الجزائري بتقديم ضمانات و تسهيلات ضريبية هامة في هذا المجال (مبحث ثالث).

## المبحث الأول

### الضمانات الممنوحة للمؤجر التمويلي لتحصيل الأجرة في عقود الاعتماد الإيجاري

تمثل الأجرة أهم التزام يقع على المستأجر التمويلي، وفي نفس الوقت الحافز الذي يدفع المؤجر التمويلي إلى إبرام عقد الاعتماد الإيجاري كون الغاية الأساسية منه هو تحقيق الربح، و نظرا لتميز طبيعة الأجرة في عقد الاعتماد الإيجاري كان من اللازم التوقف على المقصود بها في هذا الصدد و دراسة مكوناتها (المطلب الأول)، ولما كان عنصر الأجرة جوهريا لاستمرار هذا العقد فكان من الضروري على المشرع إحاطته بمجموعة من الضمانات القانونية (المطلب الثاني) و أخرى عقدية ترك فيها الحرية لأطراف العقد في مسألة إقرارها من عدمه (المطلب الثالث).

## المطلب الأول

### المقصود بالأجرة و مكوناتها في عقد الاعتماد الإيجاري

سندرس هذا المطلب في فرعين، نخصص أولهما للتعرف على المقصود بمصطلح الأجرة في القواعد المدنية و في مفهوم عقد الاعتماد الإيجاري، أما الثاني فسنتناول فيه مكونات الأجرة في عقد الاعتماد الإيجاري.

## الفرع الأول

### المقصود بالأجرة

إن دراسة المقصود بالأجرة يجعلنا ملزمين على التطرق لتعريفها في عقد الإيجار وفقا للقواعد المدنية ثم الانتقال لتعريفها وفقا للقواعد الخاصة بالاعتماد الإيجاري، و هذا بهدف إبراز مواطن التشابه و الاختلاف لإظهار تميز الأجرة في مجال عقود الاعتماد الإيجاري.

### أولا - تعريف الأجرة في عقد الإيجار المدني و في عقد الاعتماد الإيجاري:

سنحاول التطرق لتعريف الأجرة في مجال عقود الإيجار المدنية، ثم ننتقل بعد ذلك لتعريفها وفقا لما هو متداول في عقود الاعتماد الإيجاري كما يلي:

### أ - تعريف الأجرة في عقد الإيجار المدني:

لقد قام بتعريفها الدكتور عبد الرزاق السنهوري على أنها المال الذي يلتزم المستأجر بإعطائه للمؤجر في مقابل الانتفاع بالشيء المؤجر، و يمكن أن تدفع نقدا أو أن تكون بتقديم شيئا آخر كجزء من الغلة أو الانتفاع بشيء آخر،<sup>121</sup> وهو ما ذهب إليه المشرع الجزائري فيم يتعلق بأحكام الإيجار المدني.<sup>122</sup>

<sup>121</sup> - عبد الرزاق السنهوري، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار و العارية، مرجع سابق، ص 161.

<sup>122</sup> - تنص المادة 467 فقرة 02 من أمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني " يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر"، مرجع سابق.

ب - تعريف الأجرة في عقد الاعتماد الإيجاري:

لم يقد المشرع الجزائري بتعريف الأجرة في عقد الاعتماد الإيجاري، إلا أنه يمكننا استنتاجه من خلال بعض الفقرات المتفرقة من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري حيث اعتبر الأجرة مبلغ من النقود يقوم المستأجر التمويلي بدفعه للمؤجر التمويلي وفق نمط معين و بصفة دورية مقابل استغلاله للأصول المؤجرة.<sup>123</sup>

ثانياً نقاط التشابه و الاختلاف بين التعريفين:

سندرس أولاً نقاط التشابه بين التعريفين لننتقل بعدها لدراسة عناصر الاختلاف وبذلك نظهر تمييز عنصر الأجرة في عقود الاعتماد الإيجاري عنه في غيره من العقود المدنية.

أ - نقاط التشابه بين التعريفين:

يتشابه تعريف الأجرة وفقاً للقواعد المدنية مع تعريفها في الأمر المتعلق بالاعتماد الإيجاري في كون كلاهما اعتبره التزاماً يقع على المستأجر بدفع مبلغ من النقود مقابل الانتفاع بالأصول المؤجرة و استغلالها في المكان و الزمان اللذين تم الاتفاق عليهما في العقد.

ب - نقاط الاختلاف بين التعريفين:

إن مدلول الأجرة في المواد المدنية أوسع منه في عقود الاعتماد الإيجاري، فالأول يعتبرها مبلغ مالي، أداء عمل أو أي شيء آخر يقوم به المستأجر في مقابل انتفاعه بالأصول المؤجرة، في حين يشترط فيها الطابع النقدي في عقد الاعتماد الإيجاري، إضافة إلى ذلك ففي الإيجار المدني يمكن تسديد الأجرة دفعة واحدة أو على شكل أقساط وفقاً لما تم الاتفاق عليه في العقد، أما في عقود التمويل الإيجاري فلا يعقل ذلك كون المستأجر التمويلي بحاجة إلى تمويل مالي، لذلك يكتفي بدفع الأجرة في شكل أقساط دورية، و يجدر بنا الإشارة إلى أن سعر الأجرة يكون أكثر ارتفاعاً في عقود الاعتماد الإيجاري و الأمر راجع إلى حدود الاستغلال التي يتمتع بها المستأجر التمويلي إضافة إلى حقه في إقرار الشراء عند نهاية العقد.

## الفرع الثاني

### مكونات الأجرة في عقد الاعتماد الإيجاري

إن قيامنا بدراسة تعريف الأجرة وفقاً للمعنى الذي ينطبق عليها في عقود الاعتماد الإيجاري و قيامنا بتمييزها عن المفهوم المتداول في المواد المدنية هدفه إبراز الاختلاف بين المعنيين و تمييز معناها عما هو متداول في العقود الأخرى، لننتقل بعد ذلك إلى دراسة عنصر آخر يزيدنا فهماً و إدراكاً للمقصود بالأجرة في عقود الاعتماد الإيجاري و هو دراسة مكوناتها، و التي قام المشرع الجزائري بمعالجتها كما يلي:

<sup>123</sup> - انظر المواد 10 فقرة 03، 15 من الأمر رقم 09/96 يتعلق بالاعتماد الإيجاري، مرجع سابق.

أ - سعر شراء الأصول المؤجرة:

قصد السماح للمؤجر التمويلي باسترجاع قيمة الأصول المؤجرة، يتم الاعتماد على سعر اقتناء الأصول في أول مرحلة لتحديد الأجرة، فهو يمثل أكبر نسبة في حساب الأجرة، فبعد التأكد من قيمة الأصول المراد اقتنائها من المورد<sup>124</sup>، يتم تقسيمها على مدة العقد حسب النمط المتبع في الدفع، فإذا كان الدفع شهريا يتم تقسيم قيمة الأصول المؤجرة على عدد الأشهر المتكونة منها مدة العقد و إن كان بصفة دورية يتم تقسيمها حسب عدد دورات الدفع خلال مدة العقد هذا من جهة، ومن جهة أخرى قد تكون الأقساط ثابتة و بذلك يتم الحساب وفقا لما تم ذكره أنفاً، أما إن كان الدفع وفقا لأقساط متنازلة او متصاعدة ففي هذه الحالة يتم حسابها بطريقة متنازلة بدا بالقسط الأكبر وصولا إلى آخر قسط يدفع و الذي يكون اقل قيمة في الفرض الأول ، و نرى أن إلزامية دفع الأقساط خلال فترة العقد ما هو إلا وسيلة تسمح للمؤجر التمويلي بالحفاظ على مركز الدائن الممتاز.

ب - المصاريف المتعلقة بالأصول المؤجرة:

إن احتساب قيمة الأصول المؤجرة لتحديد الأجرة يبقى غير كافي، خاصة و أن المؤجر التمويلي و حسب ما تم الاتفاق عليه في العقد، يكون ملزما بدفع بعض المصاريف المتعلقة بالعقد مثل مصاريف الشهر و مصاريف أخرى متعلقة بالأصول المؤجرة مثل مصاريف الصيانة، التسليم أو استبدال الأصول في حال قدم طرازها، لذلك يتم إضافة قيمة كل هذه المصاريف إلى سعر الأصول المؤجرة في حساب الأجرة، و بجمع هذين العنصرين نتحصل على تكلفة الأصول المؤجرة و التي تمثل ما قام المؤجر بدفعه مقابل حصول المستأجر التمويلي على الأموال المؤجرة.

ج - هامش الربح:

باحتمساب تكلفة الأصول المؤجرة في تحديد قيمة الأجرة يضمن المؤجر التمويلي استرجاع كل ما قام بإنفاقه، إلا أن الهدف الأساسي من قيام المؤجر التمويلي بإبرام العقد هو تحقيق الربح، و لهذا يقوم بإضافة نسبة معينة مضافة إلى التكلفة قصد تحقيق الربح (سعر الفائدة)<sup>125</sup>.

## المطلب الثاني

### الضمانات القانونية الممنوحة للمؤجر التمويلي لتحصيل الأجرة في عقود الاعتماد الإيجاري

بعد تعرضنا لمفهوم الأجرة في عقود الاعتماد الإيجاري، سننتقل في هذا المطلب لدراسة الضمانات القانونية التي منحها المشرع الجزائري للمؤجر التمويلي لضمان قبضه الأجرة كاملة و في المكان و الزمان المتفق عليهما<sup>126</sup>، و بناء على استقر عليه هذا الأخير في الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري يمكننا

<sup>124</sup> - CHANTAL Bruneau, Le crédit-bail mobilier, Banc éditeur, Paris, 1999,P 186.

<sup>125</sup> - عسالي عبد الكريم، مرجع سابق، ص 312.

<sup>126</sup> - تنص المادة 32 من الأمر رقم 09/96 يتعلق بالاعتماد الإيجاري " يجب على المستأجر أن يدفع للمؤجر مقابل حق الانتفاع بالأصل المؤجر، و في التواريخ المتفق عليها، المبالغ المحددة كإيجارات في عقد الاعتماد الإيجاري"، مرجع سابق.

استنتاج ثلاث ضمانات قانونية يتعلق الأول بمنح المؤجر التمويلي حق الامتياز في قبض الأجرة (فرع أول)، أما الثاني فبتيسير إجراءات استرداد الأصول (فرع ثاني)، أما الضمانة الثالثة و المتعلقة بتقرير الفسخ و التعويض في حال تخلف المستأجر التمويلي عن دفع الأجرة فقد ارتأينا دراستها في مبحث مستقل نظرا لأهميتها البالغة واتصالها بالطابع التعويضي أكثر منه الضماني

## الفرع الأول

### منح المؤجر التمويلي حق الامتياز في تحصيل الأجرة

لقد قام المشرع الجزائري بمنح حق الامتياز لصالح المؤجر التمويلي في تحصيل الأجرة بموجب نص المادة 23 من الأمر 06/96 المتعلق بالاعتماد الاجاري، و هذا قصد حماية حقوقه المالية التي تقع على المستأجر التمويلي و ذلك خاصة في حال إعسار هذا الأخير أو إفلاسه و بذلك لن يكون ملزما على التزام مع غيره من الدائنين لان الامتياز حق يتم تقريره بموجب نص قانوني<sup>127</sup> يجعل صاحبه يتمتع بالأولوية في تحصيل ديونه، و بالرجوع إلى أحكام القانون المدني الجزائري نجد أن المشرع قد تطرق إلى نوعين من حقوق الامتياز هما حقوق الامتياز العامة و حقوق الامتياز الخاصة.<sup>128</sup> و بناء على ما سبق سنقوم بدراسة أنواع الامتياز كما يلي:

#### أولا - حقوق الامتياز العامة:

سننتظر لمسألة تعريف حقوق الامتياز العامة في نقطة أولى، بعدها ننتقل لدراسة آثارها على الدائنين.

#### أ - تعريف حقوق الامتياز العامة:

هي حقوق تمنح الأولوية لأصحابها على جميع أموال المدين دون تخصيص سواء كانت منقولا أو عقارا،<sup>129</sup> و معناه أن الدائن يتمتع بالأولوية في استيفاء دينه على جميع أموال المدين.

#### ب - آثار حقوق الامتياز العامة على الدائنين:

لقد قام المشرع بذكر ترتيب أصحاب حقوق الامتياز العامة حيث اعتبر المصاريف القضائية أول دين ممتاز مرتبة ثم تليه الديون المستحقة للخزينة العمومية (ضرائب، رسوم أو أي دين آخر) لينتقل بعدها للمبالغ التي تم إنفاقها حفاظا على الأموال محل الامتياز، و أخيرا جمع الديون المتعلقة بأجور العمال خلال فترة 12 شهرا، الديون المترتبة عما تم توريده للمدين و النفقة المستحقة عليه لأقاربه<sup>130</sup> خلال 6 أشهر الأخيرة<sup>131</sup> في

<sup>127</sup> - تنص المادة رقم 982 من أمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني "الامتياز أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني". مرجع سابق.

<sup>128</sup> - تنص المادة رقم 984 من القانون المدني "ترد حقوق الامتياز العامة على جميع أموال المدين من منقول و عقار. أما حقوق الامتياز الخاصة، فتكون مقصورة على منقول أو عقار معين". المرجع نفسه.

<sup>129</sup> - المادة 984 من القانون المدني، المرجع نفسه.

<sup>130</sup> - يقصد بالأقارب في هذا المجال الأشخاص الذين يكون المدين ملزما بليوائهم و الإنفاق عليهم (الأولياء، الزوجات، الأولاد، الإخوة و الأخوات القصر)

<sup>131</sup> - انظر المواد من 990 إلى 993 من أمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

نفس المرتبة ، وهذا الترتيب يسمح بالتقدم في استيفاء الديون بين هذه الفئات دون إهمال مسألة تقدمها على جميع الدائنين الغير متمتعين بحق الامتياز حتى و لو كانوا مرتهين، و بالرجوع إلى القواعد المنظمة للاعتماد الإيجاري فقد نص المشرع على تمتع المؤجر التمويلي بامتياز عام على كل أموال المستأجر التمويلي، إلا انه يلي الفئات التي سبق ذكرها في الدرجة فيأتي بعد كل من الامتياز المتعلق بالمصاريف القضائية، ديون الخزينة العمومية و أجور العمال و كنتيجة لذلك يضمن تحصيل ديونه من المستأجر التمويلي و المتعلقة بالأجرة بعد هذه الفئات و متقدما على كل الدائنين الآخرين<sup>132</sup>.

### ثانيا - حقوق الامتياز الخاصة:

نظرا لتعدد و اختلاف حقوق الامتياز الخاصة، سنقوم بتعريفها في أول نقطة من الدراسة، أما النقطة الثانية فنخصصها لدراسة أنواع حقوق الامتياز الخاصة و أثارها على الدائنين.

#### أ - تعريفها:

هي حقوق تمنح الأولوية لأصحابها على أموال محددة و مخصصة للمدين،<sup>133</sup> و معناه أن الدائن لا يتمتع بالأولوية إلا على مال معين و محدد وفي غير ذلك المال يبقى دائنا عاديا.

#### ب - أنواع حقوق الامتياز الخاصة و أثارها على الدائنين:

تنقسم حقوق الامتياز الخاصة إلى حقوق مقررة على الأموال المنقولة و أخرى مقررة على الأموال العقارية، و التي سندرسها كما يلي:

■ **حقوق الامتياز الخاصة المقررة على الأموال المنقولة:** هي تلك الحقوق التي تمنح الأولوية للدائن على مال منقول معين من أموال المدين وقد قام المشرع بذكر بعض الحالات في القانون المدني منها امتياز الديون المترتبة عن شراء السماد و البذور على قيمة المحصول<sup>134</sup>، حق البائع في الامتياز على الشيء المبيع في تحصيل ثمن المبيع و ملحقاته<sup>135</sup>، و من أثار هذه الحقوق هو أحقية الدائن صاحب الامتياز في التقدم على سائر الدائنين باستثناء أصحاب الامتياز العام في تحصيل الدين المتعلق بالمال المنقول محل حق الامتياز الخاص و إضافة إلى ذلك يخوله حق تتبع المال في أي يد كان إلا إذا كان حائزه حسن النية<sup>136</sup>

■ **حقوق الامتياز الخاصة المقررة على الأموال العقارية:** هي تلك الحقوق التي تمنح الأولوية للدائن على مال عقار معين من أموال المدين وقد قام المشرع بذكر بعض الحالات في القانون المدني منها حق

<sup>132</sup> - انظر المادة 23 من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، مرجع سابق.

<sup>133</sup> - راجع المادة 984 من أمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني ، مرجع سابق.

<sup>134</sup> - انظر المادة 994 من القانون المدني، المرجع نفسه.

<sup>135</sup> - راجع المادة 997 من القانون المدني، المرجع نفسه.

<sup>136</sup> - تنص المادة 985 من القانون المدني " لا يحتج بحق الامتياز على من حاز المنقول بحسن نية"، المرجع نفسه.

امتياز البائع على العقار محل البيع في استيفاء الثمن و ملحقاته،<sup>137</sup> حق امتياز المقاولين و المهندسين على العقار محل الأشغال في قبض ثمن الانجاز،<sup>138</sup> و يترتب على هذا النوع من الامتياز حق التتبع و التقدم على الدائنين باستثناء أصحاب الامتياز العام، إلا انه يشترط على صاحب حق الامتياز الخاص المقرر على عقار القيام بقيد امتيازه تحت طائلة فقده هذه الصفة و تحوله إلى رهن رسمي في حال قيده بعد انقضاء مهلة شهرين من تاريخ البيع<sup>139</sup> أو من تاريخ القيام بالأشغال على العقار.

## الفرع الثاني

### تيسير إجراءات استرجاع الأصول المؤجرة في حال تخلف المستأجر التمويلي عن دفع الأجرة

إن طبيعة عقود الاعتماد الإيجاري تجعل الدين محمولا و ليس مطلوباً<sup>140</sup> أي على خلاف ما هو مأخوذ به في القواعد المدنية و معناه أن المستأجر التمويلي و بمجرد حلول آجال دفع الأقساط يكون ملزماً على التقدم إلى المؤجر التمويلي لسدادها، و من بين الضمانات القانونية الإضافية التي منحها المشرع الجزائري للمؤجر التمويلي في حال إخلال المستأجر التمويلي بالتزامه بدفع الأجرة هو تيسير الإجراءات الواجب إتباعها لاسترجاع الأصول المؤجرة، و على ذلك سندرس في نقطة أولى الطريقة الودية لاسترجاع الأصول المؤجرة و بعدها نتطرق لاسترجاعها بموجب القضاء في نقطة ثانية، لنختتم دراسة هذا الفرع بتقديم نقد لكيفية تنظيم المشرع الجزائري لهذه المسألة و ذلك في نقطة ثالثة.

### أولاً - الاسترجاع الودي للأصول المؤجرة في حال عدم دفع المستأجر التمويلي للأجرة:

بالرجوع إلى أحكام الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، نجد أن المشرع قد منح المؤجر التمويلي أقصى ضمان لقبض الأجرة، و يتعلق الأمر بالحق في استرجاع الأصول المؤجرة طوال مدة العقد إذا ما اخل المستأجر التمويلي بالتزام دفع قسط واحد من الأجرة، وفي سبيل ذلك قام بتيسير الإجراءات التي يستوجب إتباعها إلى أقصى الحدود، ففي المطالبة الودية يكفي إشعار أو إعدار المستأجر التمويلي بالدفع خلال 15 يوم ولقد ترك المشرع المجال مفتوحاً أمام المؤجر التمويلي في اختيار وسيلة الإشعار، وفي حال عدم السداد فيتقدم لاسترجاع الأصول من المستأجر التمويلي الذي يلتزم بإرجاعها، وبالتالي يصبح من حق المؤجر التمويلي التصرف فيها أما بالبيع، الإيجار، الرهن أو غيره من التصرفات القانونية التي يمكن أن تقع على الأصول المسترجعة<sup>141</sup>.

<sup>137</sup> - انظر المادة 999 من القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>138</sup> - انظر المادة 1000 من القانون المدني، المرجع نفسه.

<sup>139</sup> - تنص المادة 999 فقرة 02 من القانون المدني على "ويجب أن يقيد الامتياز ولو كان البيع مسجلاً، و تكون مرتبته من تاريخ البيع إذا وقع التقييد في ظرف شهرين من تاريخ البيع. فإذا انقضى هذا الأجل، أصبح الامتياز رهناً رسمياً" المرجع نفسه.

<sup>140</sup> - رياض فخري، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلي، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، جامعة عين شمس، مصر، د س ن، ص 167.

<sup>141</sup> - انظر المادة 20 من الأمر رقم 09/96 يتعلق بالاعتماد الإيجاري، مرجع سابق.

ثانيا - استرجاع الأصول المؤجرة بموجب دعوى قضائية في حال عدم دفع المستأجر التمويلي للأجرة:

إذا قام المؤجر التمويلي بإعذار المستأجر التمويلي بدفع القسط المستحق وفقا لما ذكرناه سابقا إلا انه لم يتم بالوفاء و رفض إرجاع الأصول المؤجرة بالطريقة الودية، فان المشرع الجزائري و ضمانا لحقوق المؤجر التمويلي قد قام بتبسيط الإجراءات القضائية الملزم إتباعها من هذا الأخير قصد المطالبة باسترجاع الأصول المؤجرة، فعلى عكس القواعد العامة التي تنص على رفع الدعوى أمام محكمة موطن المدعى عليه<sup>142</sup> لأن الأصل هو براءة الذمة، ففي القواعد المنظمة لعقود الاعتماد الإيجاري قد نص المشرع صراحة على اختصاص محكمة موطن المؤجر التمويلي رغم انه يكون طرفا مدعيا في الدعوى هذا من جهة، و من جهة أخرى فالمطالبة باسترجاع الأصول المؤجرة يكون بإيداع عريضة أمام رئيس المحكمة المختصة قصد استصدار أمر على ذيل عريضة<sup>143</sup> غير قابل للاستئناف لإلزام المستأجر التمويلي بذلك<sup>144</sup>.

ثالثا - نقد موقف المشرع الجزائري في مسألة استرجاع الأصول المؤجرة:

إن المشرع الجزائري و قصد حماية حق المؤجر التمويلي في قبض الأجرة في الآجال المحددة قد قام بتنظيم المطالبة بها وفق إجراءات مختلفة عما هو معمول به في القواعد العامة، فهل وفق المشرع بذلك في ضمان حق المؤجر التمويلي دون التعدي على حقوق المستأجر التمويلي؟

أ - نقد متعلق بإجراءات المطالبة الودية:

نرى أن اعتبار قيام المؤجر التمويلي بالتزام إشعار المستأجر التمويلي بدفع الأجرة بأية وسيلة كانت كافيا لطلب استرجاع الأصول المؤجرة في حالة عدم تحقق الدفع، أمر يفتح المجال لتعسف المؤجر التمويلي خاصة وان المشرع لم ينص على وجوب وجود قرينة استلام الإشعار أو العلم به، لذلك و حفاظا على حقوق المستأجر التمويلي الذي قد يكون حسن النية و على توازن العقد كان لازما اعتبار الإشعار مقترن بضرورة التأكد من الاستلام مثلا استعمال الرسائل الموصى عليها أو الرسائل مع إشعار بالوصول و هذا قصد قطع الحجة على المستأجر التمويلي في حالة عدم الدفع.

<sup>142</sup> - تنص المادة 37 من القانون رقم 09/08 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية " يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه، و إن لم يكن له موطن معروف، فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له، و في حالة اختيار موطن، يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"، مرجع سابق.

<sup>143</sup> - تنص المادة 310 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية " الأمر على عريضة أمر مؤقت، يصدر دون حضور الخصم ما لم ينص القانون على خلاف ذلك" و معناه أن المدعي يودع عريضة أمام رئيس المحكمة المختصة والذي يختص كذلك بالدعوى الإستعجالية، و ينظر في الطلبات دون حضور الخصم المدعى عليه، و يتميز هذا الأمر بصوره في نفس العريضة المودعة (ذيل العريضة) و هو أمر مؤقت يصدره القاضي للحفاظ على مركز قانوني مهدد بخطر لا يمكن تداركه، المرجع نفسه.

<sup>144</sup> - انظر نص المادة 20 من الأمر رقم 09/96، يتعلق بالاعتماد الإيجاري، مرجع سابق.



ب - نقد متعلق بإجراءات المطالبة القضائية:

فيما يخص إجراءات المطالبة القضائية نلاحظ تغليب صريح لمصلحة المؤجر التمويلي على مصلحة المستأجر التمويلي، و يتعلق الأمر بالاختصاص الإقليمي لمحكمة موطن المؤجر التمويلي، وبصدور الحكم في صيغة أمر على ذيل عريضة غير قابل للطعن، لذلك نرى بضرورة إعادة النظر في هذا الشأن خاصة فيما يتعلق بصيغة الحكم، فممانا لتوازن المركزين القانونيين لطرفي العقد في الجانب الإجرائي كان من اللازم صدور الأحكام المتعلقة بهذه المسألة في صيغة أمر استعجالي قابل للطعن وفقا لأحكام المادة 304 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>145</sup>، و استبعاد تطبيق نص المادة 310 من نفس القانون<sup>146</sup> المتعلقة بالأوامر على العرائض و التي لا يمكن أن تكون محلا للطعن، ما يفتح المجال لتعسف المؤجر التمويلي في استعمال حقه في رفع الدعوى القضائية.

المطلب الثالث

الضمانات الاتفاقية الممنوحة للمؤجر التمويلي لتحصيل الأجرة في عقود الاعتماد الإيجاري

بعد التعرض للضمانات القانونية الممنوحة للمؤجر التمويلي لتحصيل الأجرة في عقود الاعتماد الإيجاري سننتقل لدراسة جانب آخر من الضمانات التي لا تستمد إلزاميتها من القانون و إنما تخضع لسُلطان الإرادة أي لا يتم إقرارها لصالح المؤجر التمويلي إلا بعد الاتفاق عليها مع المستأجر التمويلي و إدراجها في العقد المبرم بين الطرفين، و سنقوم بدراسة هذه الضمانات في فرعين، نخصص الأول منهما للطرق إلى الضمانات الشخصية الممكن تقديمها لكفالة سداد الأجرة لصالح المؤجر التمويلي ، أما الثاني فسنعرض فيه إلى الضمانات العينية التي يمكن تقديمها في هذا الشأن<sup>147</sup> و ذلك كما يلي:

الفرع الأول

الضمانات الشخصية الممنوحة للمؤجر التمويلي لتحصيل الأجرة

تعتبر الكفالة من أهم الضمانات التي يطالب بها المؤجر التمويلي لضمان تحصيل الأجرة الملتزم بدفعها المستأجر التمويلي، و ذلك راجع بالأساس إلى أن الكفالة لا تؤثر على المركز المالي للمستأجر التمويلي أو الكفيل لأنهما لا يلتزمان بأي أمر إلا بعد حلول آجال الدفع على عكس الضمانات العينية التي تثبت حقوقا على

<sup>145</sup> - انظر نص المادة رقم 304 من القانون رقم 09/08 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق.

<sup>146</sup> - انظر نص المادة رقم 310، من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، المرجع نفسه.

<sup>147</sup> - جدير بالذكر أن هناك من يعتبر أن التامين على الحياة من بين الضمانات الممنوحة للمؤجر التمويلي لقبض الأجرة إلا أننا نخالف هذا الرأي لأنه و بالعودة إلى خصائص عقد الاعتماد الإيجاري نجد فيه الأخذ بعين الاعتبار الطابع الشخصي، و بالتالي فوفاة المستأجر التمويلي يجعل العقد ينتهي، و عليه فالتامين على الحياة ليس ضمانا لقبض الأجرة أكثر مما هو ضمان استمرارية العقد، خاصة و انه في حالة حصول الوفاة فالمؤجر يستفيد من مبلغ التامين الذي ساوي قيمة الأجرة المستحقة و الغير مدفوعة إضافة إلى استرجاعه للأصول و هذا يعتبر إثراء بلا سبب، خاصة وانه يمكن استيفاء حقوقه من الميراث وفقا للقاعدة "لا ميراث إلا بعد سداد الديون"

أموالهما قبل حلول آجال الدفع، و لقد اخترنا تقسيم دراسة هذا الفرع إلى نقطتين، نخصص الأولى لدراسة الكفالة الصادرة عن الأشخاص، أما الثانية فنعالج فيها مسألة الكفالة البنكية.

#### أولا - الكفالة الصادرة عن الأشخاص كوسيلة لضمان تحصيل الأجرة:

سنقوم بدراسة مفهوم الكفالة الصادرة عن الأشخاص في عنصر أول، ثم نتعرض لتطبيقاتها في مجال عقود الاعتماد الإيجاري في عنصر ثان.

#### أ - مفهوم الكفالة الصادرة عن الأشخاص:

يعرفها المشرع الجزائري على أنها عقد يكفل بمقتضاه شخص يدعى الكفيل تنفيذ التزام بان يتعهد للدائن بان يفي بهذا الالتزام إذا لم يف به المدين نفسه، و يشترط أن يكون الكفيل مقيما بالجزائر ، موسرا و لا اثر لعلم المدين به من عدمه، أما إثباتها فلا يكون إلا بالكتابة و تعتبر تصرفا تبعا أي تتبع التصرف الأصلي المنشئ للدين في الصحة و البطان<sup>148</sup>.

#### ب - تطبيقات الكفالة الصادرة عن الأشخاص في عقود الاعتماد الإيجاري:

يمكن للمستأجر التمويلي تقديم كفيل يضمن سداد قيمة الأجرة في حال عدم تمكنه من ذلك، و الذي قد يكون شخصا طبيعيا كمدير المشروع، أو المساهم بالمشروع الذي يملك أغلبية الأسهم، كما يمكن أن يكون شخصا معنويا في حال كفالة الشركة الأم للشركة الفرعية<sup>149</sup>، و عادة ما يتم الاتفاق على كفيل متضامن<sup>150</sup> و قد ثار خلاف حول نطاق الضمان الملزم به الكفيل، فهناك من الفقه من يرى قصوره على قيمة الأجرة المستحقة، وهناك من يرى بامتدادها للمبالغ الملزم بها المستأجر التمويلي في حال استحقاق التعويض وهو ما ذهبت إليه محكمة النقض الفرنسية<sup>151</sup>، و نحن نشاطر هذا الرأي الأخير كون الكفالة تتبع الالتزام الأصلي ما لم يتم النص على غير ذلك صراحة في عقد الكفالة.

#### ثانيا - الكفالة الصادرة عن البنوك كوسيلة لضمان تحصيل الأجرة:

سنقوم بتبيان مفهوم الكفالة الصادرة عن البنوك في عنصر أول، ثم نتعرض لتطبيقاتها في مجال عقود الاعتماد الإيجاري في عنصر ثان.

<sup>148</sup> - انظر المادة 644 و ما بعدها من الأمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>149</sup> - بن عمارة ججيفة، بوحيتيم كهينة، التزامات أطراف عقد الاعتماد الإيجاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العام للأعمال، جامعة عبدالرحمن ميرة، بجاية، 2013، ص46.

<sup>150</sup> - الهدف من طلب كفيل متضامن هو منح المؤجر التمويلي صلاحية اختيار الرجوع على الكفيل أو المستأجر التمويلي متى حلت آجال دفع الأجرة لأنهما يكونان متضامنين في دفع الأجرة، لأنه في حالة الكفيل الغير متضامن يكون ملزما على الرجوع على المستأجر التمويلي بدأ و في حال إعساره يقوم بالرجوع على الكفيل.

<sup>151</sup> - فخري رياض، مرجع سابق، ص 170.

أ - مفهوم الكفالة الصادرة عن البنوك:

يصدر هذا النوع من الكفالة بموجب خطاب ضمان مقابل عمولة<sup>152</sup>، يتعهد فيه البنك ببناء على طلب العميل بدفع مبلغ معين أو قابل للتعيين بمجرد أن يطلب المستفيد ذلك من البنك خلال المدة المحددة في خطاب الضمان<sup>153</sup>، و لقد اقتصر المشرع الجزائري على الإشارة إليه في الأمر 11/03 المتعلق بالنقد و القرض.<sup>154</sup>

ب - تطبيقات الكفالة الصادرة عن البنوك في عقود الاعتماد الإيجاري:

إن اعتماد المستأجر التمويلي على الكفالة البنكية لضمان سداد الأجرة جد منتشر في عقود الاعتماد الإيجاري، نظرا للمركز المالي الموثوق به الذي تتمتع به البنوك، إضافة إلى انه لا يكون ملزما على إيداع مبلغ الضمان كونه عميل لدى البنك الكافل، و بذلك يحتفظ المستأجر التمويلي بجميع أمواله المنقولة أو العقارية مقابل دفع عمولة محددة بموجب خطاب الضمان و بهذا يمنح المؤجر التمويلي ضمانا حقيقيا في استفاء الأجرة دون أن يتم المساس بذمته المالية.

الفرع الثاني

الضمانات العينية الممنوحة للمؤجر التمويلي لتحصيل الأجرة

سنحاول التطرق إلى مسألة الرهن الحيازي و الرهن الرسمي كوسيلتي ضمان عيني يمكن الاتفاق عليهما لتحصيل الأجرة في عقود الاعتماد الإيجاري، لكونهما الأكثر انتشارا و استعمالا في هذا المجال<sup>155</sup>، و نستثنى من الدراسة حق التخصيص<sup>156</sup> وذلك لسببين أساسيين: أولهما كون منشأ حق التخصيص قضائي أي يصدر بموجب حكم قضائي، أما الثاني فراجع لطبيعة حق التخصيص بحد ذاته الذي يعتبر إجراء تحفظيا بعدي لغل يد المدين عن مال معين بعد ثبوت المديونية بحكم قضائي<sup>157</sup>.

أولا - الرهن الحيازي كوسيلة ضمان لتحصيل الأجرة في عقود الاعتماد الإيجاري:

سنقوم فيم يلي بالتطرق لمفهوم الرهن الحيازي و ذلك بالإشارة إلى تعريفه و إلى بعض الشروط المتعلقة بالمال المرهون، ثم ننتقل لدراسة تطبيقاته في مجال عقود الاعتماد الإيجاري.

<sup>152</sup> - بوكونة نورة، تمويل التجارة الخارجية في الجزائر، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية فرع تحليل اقتصادي، جامعة الجزائر 03، 2012، ص 162.  
<sup>153</sup> - طرابلسي عماد الدين، خطاب الضمان البنكي، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون الشركات، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2015، ص 7.  
<sup>154</sup> أنظر نص المادة 68 من الأمر رقم 11/03، المؤرخ في 26/08/2003، متعلق بالنقد و القرض، جريدة رسمية جزائرية عدد 52، مؤرخة في 27/08/2003.

<sup>155</sup> - بخيت عيسى، المرجع السابق، ص 109.  
<sup>156</sup> يعرف حق التخصيص على انه "حق عيني تبقي يمنحه رئيس المحكمة للدائن، بناء على حكم واجب التنفيذ صادر بالزام المدين بالدين، على عقار أو أكثر من عقارات المدين. و يستطيع الدائن بموجب هذا الحق أن يستوفي حقه في الدين، متقدما على الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة من هذا العقار أو عقارات في أي يد تكون". أنظر السنهاوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 10 "في التأمينات الشخصية والعينية"، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998، ص 660.  
<sup>157</sup> - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري "التأمينات العينية"، دار هومه، الجزائر، 2008، ص 217.

أ - مفهوم الرهن الحيازي:

لقد قام المشرع الجزائري بتعريف الرهن الحيازي على انه "عقد يلتزم به شخص، ضمانا لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان، شيئا يترتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين، و أن يتقدم الدائنين العاديين و التالين له في المرتبة<sup>158</sup> في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون"<sup>159</sup> و جدير بالذكر أن الرهن الحيازي قد يرد على مال منقول، عقار، مادي أو معنوي بشرط أن يكون معيناً، موجوداً وقت الرهن، مملوكاً للراهن كونه من أعمال التصرف و أخيراً أن يكون مما يصح التعامل فيه وبيعه في المزاد العلني<sup>160</sup>.

ب - تطبيقات الرهن الحيازي في مجال عقود الاعتماد الإيجاري:

بما أن المشرع الجزائري قد فتح المجال أمام إرادة طرفي عقد الاعتماد الإيجاري فيم يخص تقديم الضمانات المتعلقة بدفع الأجرة<sup>161</sup>، فإنه يمكن أن يتم رهن بعض أموال المستأجر التمويلي رهنا حيازيًا لصالح المؤجر التمويلي قصد ضمان سداد الأجرة ومن أمثلة هذه الأموال رهن السندات المالية و الأسهم التجارية، السيارات و العقارات، إلا انه يجب الإشارة إلى أن انتقال حيازة هذه الأموال إلى المؤجر التمويلي تجعله مسؤولاً عنها و عن إدارتها، و في حال ترتب ثمار عنها مثل ثمار زراعة الأرض، ارتفاع قيمة الأسهم... الخ يتم خصم قيمة هذه الثمار المتحصل عليها من قيمة الدين الضامنة له هذه الأموال<sup>162</sup> و يقع باطلا كل الشروط التي تمنح الحق للمؤجر التمويلي بتملك الأموال محل الرهن قبل حلول اجل سداد الأجرة أو تلك التي ترمي إلى عدم إتباع الإجراءات القانونية المتعلقة ببيع الأموال في المزاد العلني و هذا حماية للمستأجر التمويلي الدائن بالأجرة لأنه يكون الطرف الضعيف في العلاقة أما إن كان الاتفاق بعد حلول آجال الدفع فيمكن الاتفاق على هذه الشروط متى كان الثمن المعروض من المؤجر التمويلي مناسباً و هذا للاقتصاد في تكاليف البيع بالمزاد العلني<sup>163</sup>.

ثانيا - الرهن الرسمي كوسيلة ضمان لتحصيل الأجرة في عقود الاعتماد الإيجاري:

سننتقل في هذا العنصر لدراسة نوع ثاني من الضمانات العينية التي يمكن للمستأجر التمويلي تقديمها للمؤجر التمويلي ضمانا لتحصيل الأجرة، و يتعلق الأمر بالرهن الحيازي و الذي سنقوم بتحديد مفهومه في نقطة أولى، ثم ننتقل إلى تبيان تطبيقاته في مجال عقود الاعتماد الإيجاري في نقطة ثانية.

<sup>158</sup> - نقصد بالتالين له في المرتبة الدائنين العاديين و المرتهونون رهنا حيازيًا الذين عقدوا الرهن بتاريخ لاحق عنه.

<sup>159</sup> - أنظر المادة 948 من أمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>160</sup> - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 246.

<sup>161</sup> - انظر المادة 17 من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، مرجع سابق.

<sup>162</sup> - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 271.

<sup>163</sup> - بالرجوع إلى نص المادة 960 من القانون المدني فهي تحيلنا لتطبيق نص المادة 903 التي تنص " يكون باطلا كل اتفاق يجعل للدائن الحق عند عدم استيفاء الدين وقت اجله في أن يملك العقار المرهون في نظير ثمن معلوم أيا كان أو في بيعه دون مراعاة للإجراءات التي فرضها القانون ولو كان هذا الاتفاق قد أبرم بعد الرهن، غير انه يجوز بعد حلول الدين أو قسط منه الاتفاق على أن يتنازل المدين لدائنه عن العقار المرهون وفاء لدينه"

أ - مفهوم الرهن الرسمي:

لقد عرف المشرع الجزائري عقد الرهن الرسمي على انه " عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان"<sup>164</sup> و هذا التعريف منتقد لخلطه بين تعريف الرهن الرسمي و تعريف عقد الرهن الرسمي من جهة و من جهة أخرى اقتصر على ثمن العقار و اغفل ملحقاته و ما يحل محله (مبلغ تعويض هلاك العقار، مبلغ التأمين)<sup>165</sup>، أما المشرع المصري فيعرفه على انه "عقد يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه، حقا عينيا، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون"<sup>166</sup>، بالعودة إلى هذين التعريفين تظهر خصائص الرهن الرسمي المتمثلة في كونه حق عيني عقاري تبقي غير قابل للتجزئة<sup>167</sup>، أما عن الشروط الواجبة في المال محل الرهن الرسمي فهي: أن يكون عقارا معيناً تعييناً دقيقاً، موجوداً وقت الرهن، مملوكاً للراهن كونه من أعمال التصرف و أخيراً أن يكون مما يصح التعامل فيه وبيعه في المزاد العلني.<sup>168</sup>

ب - تطبيقات الرهن الرسمي في مجال عقود الاعتماد الإيجاري:

إن تطبيق الرهن الرسمي في مجال عقود الاعتماد الإيجاري كضمان للمؤجر التمويلي لتحصيل الأجرة من المستأجر التمويلي منتشر في عقود الاعتماد العقاري، فعادة ما يشترط المؤجر التمويلي رهن عقار أو أكثر من عقارات المستأجر التمويلي كضمان للوفاء بالأجرة، و جدير بالذكر أن الرهن الرسمي يعتبر من العقود الشكلية التي تتطلب الكتابة الرسمية، و التي يشترط فيها الشهر و القيد لنفاذه في مواجهة الغير، لذلك على المؤجر التمويلي و حفاظاً على مرتبته و حقه في التقدم و التمتع أن يبادر بطلب شهر العقد مباشرة بعد إبرامه، أما فيم يتعلق بثمار العقار فهذا النوع من رهون لا ينقل الحيازة و بالتالي فهي تضل من حق المدين أي المستأجر التمويلي.

<sup>164</sup> - انظر نص المادة 882 من أمر رقم 58/75 يتضمن القانون القانون، مرجع سابق.

<sup>165</sup> - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 19.

<sup>166</sup> - انظر نص المادة 1030 من القانون رقم 48/131 مؤرخ في 1948/07/29 يتضمن القانون المدني للجمهورية المصرية، ج ر ح م عدد غير اعتيادي

رقم 108 مكرر "أ"، مؤرخة في 1948/07/29.

<sup>167</sup> - السنهوري عبد الرزاق أحمد، التأمينات الشخصية و العينية، مرجع سابق، ص 271.

<sup>168</sup> - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 34.

## المبحث الثاني

### الضمانات المالية المتعلقة بالمسؤولية المدنية و فسخ العقد

علاوة على الضمانات العديدة السابق ذكرها التي يتمتع بها المؤجر التمويلي، كفل المشرع لهذا الأخير ضمانات مالية أخرى أثناء سريان العقد تتمثل في إعفائه من المسؤولية المدنية ذلك أن الأصول المؤجرة يمكن أن تتسبب في أضرار للغير كتهدم جزء من العقار المؤجر فيصيب أحد الأشخاص أو يتلف بعض الأموال ، أو انفجار المعدات مما يرتب عليه وفاة بعض الأشخاص أو أصابته<sup>169</sup> و يظهر من الأمر رقم 09/96 أن المشرع لم ينظم بصفة صريحة أحكام المسؤولية المدنية الناشئة عن الأصل المؤجر ، تاركا بذلك المسألة إلى اتفاق الأطراف و القواعد العامة<sup>170</sup> (المطلب الأول) و كذلك بعد انقضاء العقد بسبب الفسخ بحيث يستحق تعويضات مالية تضمن له تحصيل باقي الإيجارات الباقية (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### إعفاء المؤجر التمويلي من المسؤولية المدنية تجاه الغير

تسعى شركات التأجير التمويلي إلى البقاء بعيدة عن كل مسؤولية يمكن أن تنشأ عن الإنتفاع بالأصل المؤجر لتفادي دفع أي تعويض، و سبيلها في ذلك التأكيد في بنود العقد على مسؤولية المستأجر عن ما ينشأ جراء انتفاعه بالأصل من أضرار<sup>171</sup> ، و إذا اغفل الأطراف النص عليها في العقد تطبق قواعد القانون المدني ما عدا حالة وجود استثناءات منصوص عليها في الأمر رقم 09/96 أو عدم تلاؤم بعض أحكام القانون المدني مع طبيعة عقد الاعتماد الإيجاري الذي يعتبر كعملية قرض.

<sup>169</sup> - دويدار هاني محمد، النظام القانوني للتأجير التمويلي، دراسة نقدية في القانون الفرنسي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 1994، ص

444.

<sup>170</sup> - و هذا ما يستخلص من المادة 17 من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالإعتماد الإيجاري و التي تنص "أنه يمكن أن ينص عقد الإعتماد الإيجاري باختيار من الأطراف المتعاقدة على...إعفاء المؤجر من المسؤولية المدنية تجاه المستأجر أو تجاه طرف آخر في كل المرات التي لا يحدد فيها القانون هذه المسؤولية على أساس أنها من النظام العام ، و يترتب عنها بطلان الشرط التعاقدية الخاص بها " ، ثم أعاد التأكيد على ذلك في المادة 19 منه معتبرا الإتفاق على تحمل المسؤولية المدنية مما يجوز الإتفاق عليه أي ليس من النظام العام " يستفيد المؤجر من كل الحقوق القانونية المرتبطة بحق الملكية و يقوم بكل الإلتزامات القانونية الملقاة على عاتق صاحب الملكية وفقا للشروط و الحدود الواردة في عقد الإعتماد الإيجاري لاسيما تلك المنشئة للبنود التي تعفي صاحب الملكية من المسؤولية المدنية .

<sup>171</sup> - مثال : المادة 12 من عقد التمويل بالإعتماد الإيجاري للأصول المنقولة لبنك البركة الجزائر التي تنص " يتحمل العميل وحده مسؤولية الأضرار الجسدية أو المادية التي يتعرض لها الغير بسبب الأصول المنقولة أو جزء منها و يضمن البنك من أي نوع رجوع للغير عليه..." (ملحق رقم 01)، أنظر كذلك:

GAVALDA Christian, Crédit-bail, Dalloz, Paris, 1998, P 05.

و كذلك المادة 07 من اتفاقية الإعتماد الإيجاري للأصول المنقولة لبنك ناتكس الجزائر و المتعلقة بالمسؤولية المدنية التأمين، الأضرار و الهلاك التي تنص:

« A compter de la mise a disposition du matériel et jusqu'à la fin de la location et même après cette date tant que la matériel restera sous sa garde , le crédit preneur en sa qualité de gardien détenteur du matériel loué est responsable de tout dommage matériel corporel ou immatériel causé directement ou indirectement parle matériel a l'occasion de son emploi... » (ملحق رقم 02)

تبعاً لما سبق يمكن أن يتحمل المستأجر المسؤولية المدنية الناشئة عن الأضرار اللاحقة بالغير بسبب تهمد البناء إذا كان الأصل المؤجر بناية (الفرع الأول) أو المسؤولية التي يحدثها منقول يقتضي عناية خاصة إذا كان الأصل المؤجر منقولا (الفرع الثاني) .

### **الفرع الأول**

#### **مسؤولية المستأجر التمويلي عن تهمد البناء**

تناول المشرع مسؤولية مالك البناء عن الأضرار التي يحدثها انهزام البناء في الفقرة الثانية من المادة 140 مدني التي تنص "مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهزام البناء من ضرر و لو كان انهزاما جزئيا ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه " ، و يتبين من هذا النص أن مجال هذه المسؤولية هو الأضرار التي يحدثها انهزام البناء (أولا) و أما أساسها فهو الخطأ (ثانيا).

#### **أولا - مجال المسؤولية :**

يستخلص من الفقرة الثانية من المادة 140 مدني أن مجال المسؤولية عن البناء يقتصر عن الأضرار الناتجة عن انهزام البناء ، سواء كان ذلك الإنهزام كلياً أو جزئياً، و المقصود بالبناء مجموعة المواد أيا كان نوعها ، شيدتها يد الإنسان لأغراض مختلفة فوق الأرض أو في باطنها و جعلت منها وحدة متماسكة متصلة بالأرض اتصالاً قرار<sup>172</sup> فالبناء يقتضي إذن تدخل الإنسان و ذلك بجمعه لمواد قصد تشييد وحدة متماسكة من جهة و أن تكون هذه الوحدة متصلة بالأرض من جهة أخرى حتى يعتبر البناء عقارا طبقاً للمادة 683 من القانون المدني<sup>173</sup> . و أما الإنهزام فالمقصود به هو تفكك الأجزاء المكونة للبناء عن بعضها البعض و انفصالها عن الأرض و بعبارة أخرى يتحقق انهزام البناء بانهياره أي سقوط كل أجزائه أو بعضها كسقوط حائط أو شرفة أو سقف العمارة أو العمارة بأكملها ، و يقتضي انهزام البناء حينئذ سقوط كل أو بعض أجزائه ، أما إذا اقتصر الأمر على بعض الفساد لبعض الأجزاء فلا مجال لتطبيق المادة 140-2 كما لا يعتد بهذه المسؤولية في حالة الإنهزام الإرادي للبناء كأن يقوم المالك بتهديم البناء لتفادي خطر انهياره أو لتشييد بناء آخر أو لسبب ما<sup>174</sup>

#### **ثانيا - أساس المسؤولية :**

تقوم مسؤولية مالك البناء طبقاً للمادة 140-2 لمجرد إثبات الضحية أن الضرر الذي أصابها يرجع إلى الإنهزام الكلي أو الجزئي للبناء ، و هذا يعني أن مسؤولية مالك البناء مسؤولية قائمة على الخطأ المفترض، لا يعفى منها المالك (المستأجر) بمقتضى أحكام المادة السالفة إلا إذا اثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة ، قدم في البناء أو عيب فيه، كما يستطيع أن يتخلص من هذه المسؤولية بإثبات السبب الأجنبي أي انعدام علاقة السببية ما بين فعل الإنهزام و الضرر الذي أصاب الضحية<sup>175</sup> .

<sup>172</sup> - علي فيلالي، الإلتزامات (الفعل المستحق للتعويض)، موفم للنشر ، الطبعة الثانية، الجزائر، 2007، ص250 .

<sup>173</sup> - التي تنص "كل شئ مستقر بجيزه و ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ..."

<sup>174</sup> - علي فيلالي، الإلتزامات (الفعل المستحق للتعويض)، مرجع سابق، ص252 .

<sup>175</sup> - المرجع نفسه ، ص255

## الفرع الثاني

### مسؤولية المستأجر التمويلي عن حراسة الأشياء

تنص المادة 138 من القانون المدني "كل من تولى حراسة شيء و كانت له قدرة الإستعمال و التسيير و الرقابة ، يعتبر مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه ذلك الشيء ...و يعفى من هذه المسؤولية حارس الشيء إذا اثبت أن ذلك الضرر حدث بسبب لم يكن يتوقعه مثل عمل الضحية ، أو عمل الغير أو الحالة الطارئة أو القوة القاهرة"

#### أولاً - شروط قيام المسؤولية :

تقوم مسؤولية حارس الأشياء على شرطين هما تولي الحارس (المستأجر التمويلي) حراسة الأصل و الثاني هو إحداث الشيء ضرراً للغير، فأما الحراسة قانوناً يقصد بها السيطرة الفعلية في الرقابة على الشيء و توجيهه<sup>176</sup>، و الأصل أن الأشياء تحت تصرف المالك و يقع عليه عبئ إثبات أن الحراسة قد خرجت من يده وقت وقوع الحادث لنفي مسؤوليته<sup>177</sup> ، و في عقد الإعتماد الإيجاري المستأجر التمويلي هو الذي تكون له هذه الحراسة لأنه هو الذي عنده السلطة الفعلية في الإستعمال و التسيير و الرقابة على الأصل المؤجر ، و إضافة لشرط الحراسة يجب أن يتسبب الشيء في الضرر اللاحق بالغير، أي أن يتدخل الشيء في إحداث الضرر للغير ، فلا يتصور قيام مسؤولية الحارس عن ضرر كان الشيء على غير صلة به، و هو ما أشارت إليه المادة 138 السالفة الذكر، و هذا يعني أن تتوافر علاقة السببية بين الشيء و الضرر ، فتدخل الشيء في إحداث الضرر ضروري ليكون هذا الضرر راجعاً إلى فعله .

#### ثانياً - أساس المسؤولية:

لقد افترض المشرع بمقتضى أحكام المادة 138 مدني مسؤولية الحارس لمجرد أن يترتب عن فعل الشيء محل الحراسة ضرراً للغير ، فالمضروب لا يلزم بإثبات خطأ الحارس بل يكفيه كي تحقق مسؤولية هذا الأخير إثبات أنه لحقه ضرراً و أن ذلك الضرر من فعل الشيء و أن هذا الشيء هو من محل حراسة من قبل الحارس المسؤول، و تبعاً لذلك تكون مسؤولية الحارس قائمة على الخطأ المفترض لا يستطيع الحارس أن يتخلص منها بإثبات أنه لم يرتكب أي خطأ في الحراسة ، بل الوسيلة الوحيدة التي يمكن أن تعفيه من المسؤولية هي إثبات السبب الأجنبي المتمثل في عمل الضحية ، أو عمل الغير أو الحادث المفاجئ أو القوة القاهرة، و هذا يعني أيضاً أن الحارس لا يعفى من مسؤوليته إذا بقي السبب مجهولاً<sup>178</sup> .

<sup>176</sup> - عرف المشرع الحراسة في الفقرة الأولى من المادة 138 مدني " أنها قدرة الشخص على استعمال و تسيير و رقابة الشيء "

<sup>177</sup> - السنهوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الإلتزام بوجه عام (الإثبات ، آثار الإلتزام)، الجزء الثاني، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، مصر، 2011 ص 1086 .

<sup>178</sup> - علي فيلالي، الإلتزامات (الفعل المستحق للتعويض)، مرجع سابق، ص 230 .



و من خلال ما سبق يتضح أن المشرع و خلافا للقواعد العامة وسع من مجال المسؤولية المدنية عن فعل الشيء بناء كان أو شيئا ماديا ، و ذلك بتمكين المؤجر التمويلي من تحميل المستأجر كامل المسؤولية بالرغم من أنه ليس المالك للأصل ، مضيفا بذلك ضمانات مالية أخرى لصالحه تعفيه من تكبد مصاريف التعويض المحتملة.

### المطلب الثاني

#### التعويضات المالية المقررة للمؤجر التمويلي بمناسبة فسخ العقد

الفسخ هو نظام يقوم إلى جوار المسؤولية العقدية يعرف أنه جزء يترتب على امتناع أحد المتعاقدين عن تنفيذ ما التزم به، أو هو حق المتعاقد في حل الرابطة العقدية إذا لم يوف المتعاقد الآخر بالتزامه حتى يتحرر بدوره في الالتزامات التي تحملها بموجب العقد<sup>179</sup>، و عقد الاعتماد الإيجاري من العقود الملزمة للجانبين فهو يترتب التزامات في ذمة كل طرف من أطرافه، و يترتب على ذلك أنه في حالة إخلال أحد المتعاقدين بتنفيذ التزاماته فيحق للطرف الآخر فسخ العقد<sup>180</sup>.

إلا أنه و نظرا لخصوصية هذا العقد و قيامه على الإعتبار الشخصي هناك أسباب عندما تؤدي إلى انهيار هذا الاعتبار يفسخ العقد، لأن عقد الإيجار التمويلي من عقود الإئتمان فنقوم على الثقة و الأمانة و شخصية المستأجر تكون محل اعتبار بالنسبة للمؤجر التمويلي(مانح الإئتمان) و بالنظر لأهمية العامل المالي في هذا العقد، كفل المشرع للمؤجر ضمانات خاصة في حالة فسخ العقد تتمثل أساسا في تحصيل مبالغ بدلات الإيجار المستحقة بالرغم من انقضاء العقد و استرداد العين المؤجرة ، و هذا ما يعد خروجا عن القواعد العامة ، و سنتطرق إلى هذه المسألة بعد تحديد الحالات التي يمكن فيها للمؤجر طلب فسخ العقد (الفرع الأول) ثم نرى آثار الفسخ في مرحلة ثانية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### أسباب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري

باستثناء المادة 20 من الأمر رقم 09/96 التي مكنت المؤجر التمويلي من فسخ العقد في حالة عدم دفع المستأجر قسطا واحد من الإيجار لم يحدد النص حالات الفسخ ، تاركا بذلك المجال للقواعد العامة كما سبقت الإشارة إليه و اتفاق الأطراف بإدراج الشرط الفاسخ ، في حين اعتبرت المادة 13 منه أن التعويض المستحق للطرف الآخر في حالة الفسخ خلال الفترة غير قابلة للإلغاء عقوبة و هو مصطلح غير سليم يخرج عن إطاره القانوني.

<sup>179</sup> - علي فيلاي، الإلتزامات (النظرية العامة للعقد)، موفم للنشر، الجزائر 2008 ، ص429.

<sup>180</sup> - و ذلك طبقا لنص المادة 119 من أمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني التي تنص " في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إن إقتضى الحال ذلك "

تبعاً لذلك، تبقى حالات فسخ عقد الإعتماد الإيجاري تستند أساساً على الإخلال بالإلتزامات المتبادلة، غير أن الواقع العملي بين أن عقود الإعتماد الإيجاري عادة ما تتضمن بنوداً تعطي الحق للمؤجر دون المستأجر في طلب فسخ العقد إذا ما أخل هذا الأخير بأحد الإلتزامات العقدية أو أن كان هناك إنقاص للضمان ، و سنتعرض بإيجاز إلى أبرز هذه الحالات تبعاً للفقرات التالية:

### أولاً - عدم أداء المستأجر التمويلي الأجرة المتفق عليها:

كما سبقت الإشارة إليه ، يعتبر دفع الأجرة من أهم الإلتزامات التي تقع على عاتق المستأجر التمويلي، و يجب عليه أدائها كاملة و في مواعيدها المستحقة، فإذا أخل بهذا الإلتزام بأن لا يسدد قسطاً واحداً يكون للمؤجر التمويلي الحق في إيقاع الجزاء القانوني ألا و هو فسخ العقد ، و هذا طبقاً لنص المادة 20 من الأمر رقم 09/96<sup>181</sup>، و يتم الفسخ إرادياً بمجرد تعبير المؤجر عن رغبته في ذلك دون اللجوء للقضاء و هذا ما يتفق و القواعد العامة<sup>182</sup>، إلا أن استعمال المؤجر حق الفسخ في هذه الحالة مقرون بوجود اعذار المستأجر بذلك لمدة لا تقل عن 15 يوماً لتمكينه من تدارك أمره و تسديد القسط المطلوب أو المنازعة في صحة توفر الحالة أمام القاضي و تجنب انحلال العقد، و إلا يتحمل تبعات هذا الفسخ لأنه بمرور هذه المهلة و ممارسة المؤجر حقه في استرجاع الأصل للمؤجر ، فلا يمكنه التمسك بمواصلة تنفيذ العقد وفقاً للشروط المتفق عليها أولاً ، إلا في حالة الموافقة الصريحة لهذا الأخير<sup>183</sup>

و يظهر من خلال ما سبق مبالغة المشرع في منح الضمانات للمؤجر التمويلي على حساب المستأجر، ذلك انه و إذا كان الفسخ بإرادة المؤجر في هذه الحالة صحيحاً باعتباره مؤسساً على نص قانوني إضافة إلى تضمينه عادة كشرط في عقد الإعتماد الإيجاري، إلا أنه لا يمكن قبوله على إطلاقه و ذلك لتعارضه و القواعد العامة التي تقضي أنه يجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلاً حسب الظروف كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الإلتزامات<sup>184</sup> ، و عليه فاعتبار العقد مفسوخاً بسبب عدم دفع المستأجر التمويلي قسطاً واحداً يعد و حسب تقديرنا خروجاً عن المألوف و تعسفاً في حق هذا الأخير ، و لعل هذا ما حاولت اتفاقية أوتوا تداركه بأخذها في المادة 13 منها "بمعيار العجز الجوهري أو الحقيقي عن

<sup>181</sup> - تنص المادة 20 " يمكن المؤجر طوال مدة عقد الإعتماد الإيجاري و بعد إشعار مسبق و/أو إذار لمدة خمسة عشر يوماً كاملة (15) ، أن يضع حداً لحق المستأجر في الإنتفاع بالأصل للمؤجر و استرجاعه بالتراضي أو عن طريق مجرد أمر غير قابل للإستئناف يصدر بذيل العريضة عن رئيس المحكمة مكان إقامة المؤجر و ذلك في حالة عدم دفع قسط واحد من الإيجار ..."  
\* أنظر المادة 17 من عقد التمويل بالإعتماد الإيجاري للأصول المنقولة لبنك البركة الجزائر (ملحق رقم 01) و كذلك المادة 8 فقرة 2 من اتفاقية الإعتماد الإيجاري للأصول المنقولة لبنك ناتكس الجزائر (ملحق رقم 02).

<sup>182</sup> - المنصوص عليها في المادة 120 من أمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني " يجوز الإتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخاً بحكم القانون عند عدم الوفاء بالإلتزامات الناتجة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها و بدون حاجة إلى حكم قضائي ، وهذا الشرط لا يعني من الإذار الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين"

<sup>183</sup> - و هذا طبقاً للفقرة الثانية من المادة 20 من الأمر رقم 09/96 يعلق بالإعتماد الإيجاري التي تقضي " ..و في هذه الحالة يمكن للمؤجر أن يتصرف في الأصل المسترجع، عن طريق تأجير أو بيع أو رهن الحيازة أو عن طريق أية وسيلة قانونية أخرى لقل الملكية ، و يعد كل بند مخالف لعقد الإعتماد الإيجاري بنداً غير محرر، و لا يمكن للمستأجر أن يتمسك بعقد الإعتماد الإيجاري للإستفادة من مواصلة الإيجار وفقاً للشروط المتفق عليها أولاً إذا مارس المؤجر حقه في استرجاع الأصل للمؤجر وفقاً للشروط المحددة في الفقرة السابقة ، ما عدا حالة وجود موافقة صريحة من المؤجر ..."

<sup>184</sup> - أنظر نص الفقرة الثانية من المادة 119 من أمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

الدفع" (défaut substantiel)، و الذي يفسر بأنه العجز الجوهري الذي من شأنه أن ينبئ عن سوء حالة المستأجر المالية و زعزعة ائتمانه، فإذا كان التوقف عن الدفع راجعا إلى صعوبات عابرة أملت به فلا يكون المستأجر في حالة عجز حقيقي، فالتوقف عن الدفع يتضمن عنصرين لازمين؛ الأول التوقف المادي عن الدفع و الثاني هو أن يكون هذا التوقف ناشئا عن فقدان التاجر للإلتمان و عجزه عن الإستمرار في ممارسة نشاطه التجاري، لذا فإن توقف المستأجر عن دفع قسط واحد من أقساط الإيجار لا يعد عجزا حقيقيا يبرر للمؤجر طلب فسخ العقد<sup>185</sup>.

### ثانيا - إشهار إفلاس المستأجر:

لا شك أن أبلغ مظاهر على إفسار المستأجر و عجزه على مواجهة الأعباء المالية الناشئة عن عقد الإعتماد الإيجاري يكون في حالة إشهار إفلاسه ، لذلك تحرص شركات الإعتماد الإيجاري على إدراج الشرط الفاسخ الصريح في حالة إفلاس المستأجر أو إفساره و اعتبار العقد مفسوخا حكما دون أية مطالبة قضائية أو غير قضائية إذا أعلن إفلاسه<sup>186</sup>، فشركة الليزينغ لا توافق على تمويل المستأجر إلا بعد أن يتبين لها بشكل أكيد قدرته على القيام بواجباته التعاقدية<sup>187</sup> و ذلك من خلال ما يقدمه من مستندات و أوراق تعكس وضعيته التجارية و المالية و سمعته في السوق و تبين أنه جدير بالثقة .

تظهر أهمية إشهار إفلاس المستأجر بالنسبة للمؤجر التمويلي ، أن الإفلاس هو طريق للتنفيذ الجماعي على أموال التاجر المدين الذي توقف عن سداد ديونه، و بعد صدور حكم شهر الإفلاس تغل يده عن إدارة أمواله أو التصرف فيها و تسلم لوكيل التفليسة ، و لا يستطيع المفلس المضي في تنفيذ التزاماته التعاقدية، إذ يحق للمتعاقد معه (المؤجر) الدفع بعدم التنفيذ<sup>188</sup> ، كما أن الحكم بشهر الإفلاس هو من الأحكام المشمولة بالنفذ المعجل<sup>189</sup>

طبقا للقواعد العامة فإن أموال المدين جميعها ضامنة لوفاء ديونه إلا ما استثنى بنص قانوني صريح<sup>190</sup>، و في حالة عدم وجود حق أفضلية مكتسب طبقا للقانون فإن جميع الدائنين متساوون تجاه هذا الضمان<sup>191</sup> غير أنه و حماية لحقوق المؤجر التمويلي من مخاطر إشهار إفلاس المستأجر وضع المشرع لفائدة الأول ضمانا خاصا بموجب المادة 22 من الأمر رقم 09/96 التي استبعدت أية متابعة من دائني المستأجر العاديين أو الإمتيازيين

185 - حوالم عبد الصمد، الإطار القانوني لعقد الإعتماد الإيجاري(الليزينغ) -دراسة مقارنة-، مذكرة لنيل شهادة ماجستير تخصص عقود و مسؤولية، كلية العلوم القانونية و الإدارية ، جامعة تلمسان ، السنة الجامعية 2008-2009 ، ص 135.

186 - أنظر المادة 08 من عقد الإعتماد الإيجاري لبنك ناتكس الجزائر(ملحق رقم 02) و المادة 17 فقرة 1 من عقد التمويل بالإعتماد الإيجاري للأصول المنقولة لبنك البركة الجزائر(ملحق رقم 01).

187 - نادر عبد العزيز شافي، مرجع سابق، ص 322.

188 - بخيبت عيسى، المرجع السابق، ص 129.

189 - طبقا للمادة 227 من أمر رقم 59/75، مؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون التجاري "تكون جميع الأحكام و الأوامر الصادرة بمقتضى هذا الباب مجلة النفاذ رغم المعارضة و الإستئناف، و ذلك باستثناء الحكم الذي يقضي بالصلح "

190 - فضيل نادية، الإفلاس و التسوية القضائية في القانون الجزائري، ط 02، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص 48.

191 - أنظر نص المادة 188 من أمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

مهما كان وضعهم القانوني<sup>192</sup>، وهذا ما يعد خروجاً عن القواعد العامة، مرده حسب البعض هو ملكية المؤجر التمويلي للأصول المؤجرة و احتفاظه بها طيلة مدة العقد .

تبقى مسألة أثر الفسخ على وكيل التفليسة هل يستطيع هذا الأخير تجنب الفسخ بدفع الأجرة أو تقديم ضمان كاف للوفاء بالأجرة المتبقية؟ ، يجدر الإشارة أن الأمر رقم 09/96 لم ينظم هذا الوضع و عليه يجب تطبيق القواعد العامة<sup>193</sup> التي تجيز للمتصرف القضائي الإستمرار في الإيجار بشرط أن يدفع بدل الأجرة عن المدة المتبقية، إذا ما ارتأى أن مصلحة جماعة دائني المستأجر المفلس هي الإستمرار في العقد و عندئذ يستمر العقد كما كان مع المستأجر التمويلي و يلتزم الوكيل المتصرف القضائي بجميع ما يرتبه العقد من آثار و خاصة أداء القيمة الإيجارية في مواعيدها .

### ثالثاً - تصفية المستأجر إذا كان شخصاً معنوياً:

يترتب على انقضاء الشخص الاعتراري تصفيته، و التصفية عبارة عن مجموعة من الأعمال التي يقوم بها شخص يدعى المصفي بهدف إنهاء العمليات الجارية للشركة و تحصيل حقوقها و تسديد ديونها لتحديد صافي موجوداتها و توزيعها على الشركاء بطريق القسمة، و الأصل أن التصفية تتم طبقاً لما تم الإتفاق عليه في عقد تأسيس الشركة و في حالة عدم الإتفاق على ذلك تطبق القواعد المنصوص عليها في المواد 765 و ما بعدها من القانون التجاري و المواد 443 و ما بعدها من القانون المدني ، و يتم تعيين المصفي طبقاً للمادة 782 من القانون التجاري و يتولى هذا الأخير القيام بجميع الأعمال اللازمة لتصفية الشركة من تحصيل الحقوق و سداد الديون لاستخراج الصافي من أموالها لقسمته على الشركاء<sup>194</sup>

تحتفظ الشركة بشخصيتها المعنوية إلى أن يتحدد الصافي من أموالها بعد تحصيل حقوقها و تسديد ديونها، و يترتب على احتفاظها بشخصيتها القانونية ، استمرار المصفي في تنفيذ العقود التي يلزم استمرارها لتصفية أعمالها و منها عقد الاعتماد الإيجاري، و لما كان هذا الأخير من العقود التي تبنى على الإعتبار الشخصي فإن وجود المصفي قد يتعارض مع هذا الإعتبار بالنسبة للمؤجر التمويلي، لذلك مكنت المادة 13 الأمر رقم 09/96 السالفة الذكر أن يضمن الطرفين عقد الاعتماد الإيجاري شرطاً خاصاً يخول لأحدهما طلب فسخ العقد إذا كان الآخر شخصاً معنوياً في حالة التصفية<sup>195</sup> .

<sup>192</sup>- تنص المادة 20 من أمر رقم 09/96 متعلق بالاعتماد الإيجاري " في حالة عدم قدرة المستأجر على الوفاء، تم اثباتها قانوناً من خلال عدم دفع قسط واحد من الإيجار، أو في حالة حل بالتراضي أو قضائي أو تسوية قضائية أو إفلاس المستأجر، لا يخضع الأصل المؤجر لأية متابعة من دائني المستأجر العاديين أو الإمتيازيين مهما كان وضعهم القانوني و صفتهم سواء أخذوا بعين الإعتبار بصفة فردية أو على شكل كتلة في إطار إجراء قضائي جماعي " <sup>193</sup>- المادة 298 من أمر رقم 59/75 يتضمن القانون التجاري "يجوز لوكيل التفليسة الإستمرار في الإيجارة أو التنازل عنها بالنسبة عن الباقي من مدتها، و ذلك مع الحقوق المتعلقة بها، على أن يلتزم المدين أو المتنازل إليه بأن يحتفظ في العقار بضمان كاف و أن ينفذ في الإستحقاقات أو لا بأول كافة الإلتزامات القانونية..."، مرجع سابق.

<sup>194</sup>- عيسى بخبيت، مرجع سابق، ص 130.

<sup>195</sup>- تنص المادة 2/14 من عقد الاعتماد الإيجاري لبنك البركة الجزائر على " يفسخ العقد ... في حالة وقوع المستأجر في توقف عن الدفع و كذا حالة التسوية القضائية أو تصفية للممتلكات أو توقف النشاط " (ملحق رقم 01)، للمزيد أنظر عيسى بخبيت، المرجع السابق، ص 131.

رابعاً - وفاة المستأجر أو الشريك المتضامن في شركة الأشخاص المستأجرة:

طبقاً للقواعد العامة لا يترتب على وفاة المؤجر أو المستأجر انقضاء عقد الإيجار، إذ يبقى الورثة ملتزمين بجميع التزامات مورثهم كل بمقدار حصته في الميراث إلا في حالة تعبيرهم عن إرادتهم في إنهاء العقد إذا كانت تكاليفه تزيد عن احتياجاتهم<sup>196</sup>، بينما يفسخ عقد الاعتماد الإيجاري خلافاً للقواعد العامة بوفاة المستأجر أو الشريك المتضامن في شركة الأشخاص المستأجرة و علة ذلك أن عقد الاعتماد الإيجاري ينعقد بالنظر إلى الاعتبار الشخصي للمستأجر و من ثمة يكون من المنطقي أن ينتهي العقد الذي روعي اعتباره الشخصي في انعقاد العقد، و الحكم هذا ينسحب على الشريك المتضامن في الشركة أو استقالته من الإدارة أو تم فصله بموجب حكم قضائي لوحدة العلة مع حالة وفاة المستأجر .

أما بالنسبة للشخص المعنوي المتمثل في شركة الأشخاص و خاصة شركة التضامن فإن وفاة أحد الشركاء يترتب عليه انتهاء الشركة لأنها تقوم على الاعتبار الشخصي أي الثقة المتبادلة بين الشركاء و هذا شرط ابتداء و بقاء في نفس الوقت<sup>197</sup>، و بالتالي فإن عقد الإيجار يعتبر مفسوخاً لزوال الاعتبار الشخصي بموت الشريك المتضامن<sup>198</sup>.

خامساً - انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري بقوة القانون :

طبقاً للقواعد العامة إذا استحال تنفيذ الإلتزام و كانت هذه الإستحالة ترجع إلى سبب لا يد للمدين فيه فإن هذا الإلتزام ينقضي باستحالة تنفيذه، و يترتب عليه انقضاء الإلتزام بسبب استحالة تنفيذه انفساخ العقد بحكم القانون<sup>199</sup>، و تبعاً لذلك و طبقاً للأحكام العامة للإيجار<sup>200</sup> يترتب على هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً فسخ العقد بحكم القانون و يتحمل المؤجر تبعاً الهلاك باعتباره ملزماً بضمان وجود العين المؤجرة للمستأجر و تمكينه من الإنتفاع منها، أما و قد هلكت العين المؤجرة فيستحيل عليه في هذه الحالة تنفيذ التزامه و بالتالي تنقضي الإلتزامات المقابلة و يفسخ العقد بقوة القانون لاستحالة التنفيذ، أما إذا هلكت العين جزئياً و لم يكن للمستأجر دخل في ذلك يجوز له إذا لم يقم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة في الوقت المناسب إلى الحالة التي كانت عليها أن يطب حسب الحالة إما إنقاص بدل الإيجار أو فسخ العقد .

و في إطار عقد الاعتماد الإيجاري تجدر الإشارة أن أحكام الأمر رقم 09/96 تحيل ضمناً على الأحكام العامة المشار إليها، غير أن المشرع و حرصاً منه على ضمان المصالح المالية للمؤجر التمويلي وضع حكماً

<sup>196</sup> - المادة 469 مكرر 2 من أمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني التي تنص " لا ينتقل الإيجار إلى الورثة، غير أنه في حالة وفاة المستأجر يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ ستة (6) أشهر إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهضة بالنسبة إلى مواردهم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجاتهم..."

<sup>197</sup> عيسى بخبيت، مرجع سابق، ص 132.

<sup>198</sup> - تنص الفقرة 07 من المادة 14 من عقد تمويل بالاعتماد الإيجاري على أصول غير منقولة لبنك البركة الجزائر على أن "... في حالة وفاة المدين تكون أقساط الإيجار، التكاليف و المصاريف غير قابلة للتجزئة مستحقة، و يمكن مطالبة ورثة المدين بها، غير أنه يمكن لورثة المدين الإستفادة من هذا العقد بشرط أن يكونوا قادرين على تقدير المؤجر غير قابلة للمراجعة أو المنازعة على احترام و أداء التزامات المدين المتوفي" (ملحق رقم 01).

<sup>199</sup> - طبقاً نص المادة 121 من أمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني التي تنص " في العقود الملزمة لجانبين إذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الإلتزامات المقابلة له و يفسخ العقد بحكم القانون"، مرجع سابق.

<sup>200</sup> - أنظر نص المادة 481 من القانون المدني، المرجع نفسه.

خاص بموجب المادة 20 منه تخول هذا الأخير الحق في التعويضات الخاصة بالتأمين في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي للأصل المؤجر.

من خلال ما سبق يبدو جليا للطابع الإنفرادي للحق في الفسخ إذ غالبا ما يكون للمؤجر التمويلي فقط ممارسة هذا الحق، ذلك أنه يبدو من الوهلة الأولى من قراءة المادة 13 من الأمر 09/96 أن المشرع أعطى الحق للمستأجر في طلب فسخ العقد طبقا لما سماه الفسخ التعسفي للعقود الذي يخضع للقواعد العامة لاسيما المادة 119 من القانون المدني، إلا أن الحقيقة العملية تبين خلاف ذلك بحيث أن المستأجر عادة ما يكون من الصعب عليه أن يثبت خطأ المؤجر طالما أن معظم هذه الإلتزامات الرئيسية للعقد تقع على عاتقه، و لا شك أن هذا الوضع يضع المؤجر و المستأجر في وضعية قانونية غير متكافئة بل و مثقلة لكاهل المستأجر الأمر الذي ينعكس سلبا على فعالية اللجوء إلى الاعتماد الإيجاري كأداة لتمويل المشاريع الاقتصادية .

### الفرع الثاني

#### أثار فسخ عقد الاعتماد الإيجاري

يترتب على فسخ العقد عودة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد<sup>201</sup> بغض النظر عن سبب الفسخ سواء كان إتفاقيا أو قضائيا أو انفساخا بقوة القانون مع جواز الحكم بالتعويض في حالة ما استحال ذلك، فبحسب هذه القاعدة العامة فإن ما يترتب على فسخ العقد زواله و انحلال الرابطة العقدية بأثر رجعي و ذلك من وقت إبرامه مما يعيد المتعاقدان إلى حالتهم الأولى التي كانا عليها قبل إبرام العقد، و بذلك يلتزم كل منهما برد ما استفاه نتيجة لتنفيذ العقد.

لكن هذا الأثر و إن كان ممكنا بالنسبة للعقود الفورية كعقد البيع، غير أن الوضع يختلف بالنسبة لعقد الإيجار باعتباره من عقود المدة و التي يكون اثر الفسخ فيها بالنسبة إلى المستقبل فقط أي دون أن يكون له أثر رجعي<sup>202</sup>، و يترتب على ذلك أنه في حالة فسخ العقد تسترد شركة الاعتماد الإيجاري الأصل المملوك لها (أولا) و يزول على المستأجر التزام دفع الأقساط الأجرة التي لم تحل بعد، أما عن أقساط الأجرة التي تكون قد استحققت قبل الفسخ فإنها تعد ملكا خالصا لشركة الإيجار نظرا لانعدام الأثر الرجعي للفسخ، و في الفروض التي يكون فيها الفسخ يرجع إلى خطأ المستأجر يفترن الشرط الفاسخ الصريح دائما بشرط جزائي يحدد التعويض المقرر لشركة التأجير التمويلي عن الفسخ (ثانيا).

<sup>201</sup> - طبقا لنص المادة 122 من أمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني التي تنص " إذا فسخ العقد يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد فإذا استحال ذلك جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض .."

<sup>202</sup> - هاني محمد دويدار، مرجع سابق، ص 493 .

أولا - استرداد المؤجر التمويلي للأصل المؤجر:

يؤدي فسخ عقد الاعتماد الإيجاري إلى اعتبار احتفاظ المستأجر بالأصول موضوع العقد يشكل تعديا على حقوق المؤجر في الإنتفاع و التصرف فيها باعتباره مالكا لها ، و يكون احتفاظ المستأجر بها غير مستند إلى مسوغ شرعي بعد فسخ عقد الاعتماد الإيجاري مما يقتضي إعادتها إلى المؤجر بالإضافة إلى البدلات المستحقة<sup>203</sup>

نصت على استرداد المؤجر للأصول المؤجرة على اثر فسخ العقد المادة 20 من الأمر رقم 09/96 السالفة الذكر<sup>204</sup>، و التي يستخلص منها شرطين يتمثل الأول في امتناع المستأجر عن دفع قسط واحد من أقساط الإيجار و هو يعتبر شرط موضوعي ، أما الشرط الثاني و هو شرط شكلي إجرائي يتمثل في إقامة الحجة على المستأجر المتخلف في الوفاء ببديل الإيجار بموجب إشعار مسبق و/أو وعد لمدة خمسة عشر يوما كاملة(15) ، و يتم استرداد الأصل إما رضائيا عندما يقبل المستأجر تسليم الأصل المؤجر بجميع تكاليف رده، أو قضائيا لما يستنفذ المؤجر كل المحاولات الرضائية و ذلك عن طريق أمر على ذيل عريضة يصدره رئيس المحكمة مكان إقامة المؤجر عن طريق الإستعجال.

و ضمانا لحقوق المؤجر يجب على المستأجر التمويلي أن يرد الأصول بشكل فعلي و بحالة جيدة و يبقى مسؤولا عنها و ضامنا لها إلى حين الإعادة و يجب أن تتم تلك الإعادة دون شروط، فلا يجوز له إجراء المقاصة بين ما هو مدفوع من بدلات الإيجار قبل الفسخ و بين ثمنها بعد الفسخ ، و من ثم الإبقاء على جزء منها بحجة أنه سدد ثمنها إذ لا يمكن اعتبار الأقساط التي دفعها بمثابة تسديد لثمن المعدات أو غيرها من الأموال و كأن هذا العقد هو عقد بيع بالتقسيط، لأن المستأجر ملزم عند فسخ العقد بإعادة الأموال بكاملها لا بإعادة جزء منها و لأن ما يدفعه خلال تنفيذ العقد هو بدل إيجار و ليس قسطا من ثمن الشراء تلك الأموال<sup>205</sup> ، و عليه و يترتب على استرداد المؤجر للأصل استرداد حقه في التصرف فيه من جديد بالتنازل عليه ، رهنه أو إيجاره<sup>206</sup>.

و بالإضافة لما سبق ليس للمستأجر و عند رده للأصول غير المنقولة(العقارات) أن يطالب بأي تعويض عما يكون قد أنفق على القاعدة التجارية أو عن المحل التجاري الذي يكون قد أنشأه بمناسبة ممارسته للنشاط ذلك أن المشرع استبعد بصريح النص<sup>207</sup> تطبيق أحكام القانون التجاري المنظمة لهذا المجال بالنسبة لعقد الاعتماد الإيجاري ، و هذا ما يعني حرمان المستأجر التمويلي من التمسك بحق التعويض الإستحقاقى المقرر قانونا

<sup>203</sup> - نادر عبد العزيز شافي ، مرجع سابق، ص 346.

<sup>204</sup> - التي تنص " يمكن المؤجر طوال مدة عقد الاعتماد الإيجاري و بعد إشعار مسبق و أو اعدار لمدة خمسة عشر يوما (15) كاملة أن يضع حدا لحق المستأجر في الإنتفاع بالأصل المؤجرة و استرجاعه بالتراضي أو عن طريق مجرد أمر غير قابل للإستئناف يصدر بذيل العريضة عن رئيس المحكمة مكان إقامة المؤجر و ذلك في حالة عدم دفع المستأجر قسطا وواحدا من الإيجار ..."

<sup>205</sup> - نادر عبد العزيز شافي، مرجع سابق، ص 349

<sup>206</sup> - و ذلك طبقا للفقرة الثانية من المادة 20 أعلاه " ... و في هذه الحالة يمكن المؤجر أن يتصرف في الأصل المسترجع عن طريق تأجير أو بيع أو رهن الحيازة أو عن طريق اية وسيلة قانونية أخرى لنقل الملكية ..."

<sup>207</sup> - أنظر المادة 43 من الأمر رقم 09/96 يتعلق بالاعتماد الإيجاري التي تنص " لا تطبق على علاقات المؤجر مع المستأجر المواد 79 إلى 167 و المواد 169 إلى 214 من القانون التجاري .."، مرجع سابق.

للمستأجر عند مغادرته للمحل التجاري<sup>208</sup>، و هذا ما يشكل ضمانا مالية أساسية للمؤجر ذلك أنه يمكنه استرداد محلاته دون أية مصاريف، بل هو يستفيد من محل تجاري يمكن أن تفوق قيمته المالية قيمة العين المؤجرة أصلا و هذا ما يشكل إثراء غير مبرر.

### ثانيا - التزام المستأجر التمويلي بدفع التعويض عن الفسخ :

تتضمن عقود التأجير التمويلي في كثير منها على شروط تضمن قيمة الخسائر التي قد تتعرض لها جراء فسخ العقد و ذلك من خلال إدراج شرط جزائي<sup>209</sup>، و لا يحق للقاضي من حيث المبدأ أن يعدل الشرط الجزائي إلا إذا كان مفرطا بشكل ظاهر أو زهيدا إلى حد التفاهة أو حالة التنفيذ الجزئي للإلتزامات ، أما إذا كان سبب عدم تنفيذ العقد يرجع إلى كلا الطرفين فلا يجوز لأي منهما مطالبة الآخر بقيمة البند الجزائي<sup>210</sup>.

و تكمن أهمية هذا الشرط في عقود الاعتماد الإيجاري تجسيدا للدور الإقتصادي لهذا العقد ، ذلك أن الشركات في تعاملها بعمليات التأجير التمويلي تتعرض لمخاطر جدية تكبدها خسائر باهظة في حالة عدم تنفيذ العقد بصورة كاملة، لذا كانت أهمية الشرط الجزائي الذي يجنبها هذه الخسائر لو أقدم المستأجر على فسخ العقد. نص المشرع على الشرط الجزائي في المواد 176 إلى 185 من القانون المدني ، بحيث أجاز الطرفين الإتفاق مقدما على قيمة التعويض وأن يتم إدراج هذا الإتفاق إما في العقد ذاته أو في اتفاق لاحق بشرط أن يتم هذا الإتفاق اللاحق قبل فسخ العقد حتى لا يعتبر في هذه الحالة صلحا، كما نص الأمر رقم 09/96 على إمكانية إعمال الشرط الجزائي في المادة 13 منه " إن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري خلال الفترة غير قابلة للإلغاء من قبل طرف من الأطراف تمنح الطرف الآخر حق التعويض الذي يمكن تحديده مبلغه ضمن العقد في إطار بند خاص... على أن لا يقل مبلغ التعويض عن المبلغ الخاص بالإيجارات المستحقة المتبقية ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك في العقد، و في الحالة المخالفة يتم تقدير التعويض من طرف الجهة القضائية.

<sup>208</sup>- ترتبط فكرة التعويض الإستحقاقى بالمحل التجاري الذي يعتبر أداة أساسية للتاجر في مواولة نشاطه التجاري عرفه المشرع في المادة 78 من القانون التجاري بناء على عناصره " تعد جزءاً من المحل التجاري الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري، ويشمل المحل التجاري إلزامياً عملاءه وشهرته ، كما يشمل أيضاً سائر الأموال الأخرى اللازمة لاستغلال المحل التجاري كعنوان المحل والاسم التجاري والحق في الإيجار والمعدات والألات والبضائع وحق الملكية الصناعية والتجارية وكل ذلك ما لم ينص على خلاف ذلك " و نظرا لأهمية عناصر المحل التجاري لاسيما المعنوية منها فرض المشرع و كضمانة للمستأجر على المؤجر عند نهاية عقد الإيجار و رفض التجديد أن يدفع للمستأجر المحلي تعويضا ماليا يكون مساويا للضرر المسبب نتيجة عدم التجديد يسمى التعويض الإستحقاقى ، يتضمن على وجه الخصوص القيمة التجارية للمحل التجاري التي تحدد وفقا لعرف المهنة ، مع ما قد يضاف إليه من مصاريف عادية للنقل و إعادة التركيب و كذلك مصاريف و حقوق التحويل الواجب تسديدها لمحل تجاري من نفس القيمة، إلا إذا أثبت المالك أن الضرر هو دون ذلك -أنظر نص المادة 176 من القانون التجاري .

<sup>209</sup>- يعرف الشرط الجزائي بأنه " التعويض الذي يقوم بتقديره المتعاقدان مقدما بدل تركه للقاضي ، و الذي يستحقه الدائن إذا لم يقم المدين بتنفيذ التزامه، وهذا هو التعويض من عدم التنفيذ ، أو قد يتفقان على مقدار التعويض المستحق في حالة تأخر المدين بتنفيذ التزامه و هذا هو التعويض عن التأخير في التنفيذ" -أنظر عبد الرزاق أحمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الإلتزام بوجه عام (الإثبات ، آثار الإلتزام، مرجع سابق، ص 851 .

و يعرف كذلك "انه اتفاق يقدر فيه المتعاقدان سلفا التعويض الذي يستحقه الدائن إذا لم ينفذ المدين لالتزامه أو إذا تأخر في تنفيذه"، أنظر سلطان أنور ، النظرية العامة للإلتزام ، أحكام الإلتزام، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية ، 1997، ص 172 .

<sup>210</sup>- سيد أحمد مسيردي، مرجع سابق، ص 83 .



لهذا جرى العمل على أن تدرج شركات الليزنج بندا جزائيا في العقود تلزم بموجبه المستأجر بأن يدفع للمؤجر تعويضا يوازي قيمة بدلات الإيجار غير المستحقة لقاء الضرر الذي يصيبه من جراء فسخ العقد<sup>211</sup> غير أنه غالبا ما يفوق الجزاء الذي ينص عليه الشرط مقدار الضرر الذي لحق المؤسسة المالية ، فضلا عن إلزام المستفيد برد الأصول محل العقد إلى المؤجر ، فالشرط الجزائي قد يكون مجحفا بحق المستأجر ، إذ أن الهدف من هذا الشرط هو حث المستأجر على تنفيذ التزامه و إلا يتعرض للجزاء الذي يفرضه هذا الشرط، لهذا أخذ البعض على المؤجر أنه يجمع بين التنفيذ العيني للعقد و فسخه في آن واحد و هذا خلافا لما هو مقرر قانونا ذلك أنه متى قام بالمدين بالأداء انقضى التزامه بالوفاء و تنقضي تبعاً لذلك جميع التأمينات العينية و الشخصية المقررة لضمان الإلتزام<sup>212</sup>.

و في المقابل يواجه المستأجر وضعا صعبا للغاية فهو فضلا عن انقطاع انتفاعه بالأصل المؤجر مما يعني انعدام مداخله يجد نفسه ملزما بدفع تعويض يمثل نسبة كبيرة من أقساط الأجرة التي عجز عن دفعها مما يعرضه إلى التنفيذ الجبري على أمواله استيفاء لهذا التعويض، هذا الوضع يدل بما لا يدع مجالاً للشك مدى الامتيازات التي يمنحها الشرط الجزائي للمؤجر في مقابل الإلتزامات التي تفرض على المستأجر ، ما يدفعنا إلى القول أن هذا الشرط يؤدي إلى عدم تكافؤ و توازن العلاقة بين المؤجر و المستأجر.

و للتخفيف من حدة الشرط الجزائي منح المشرع<sup>213</sup> للقاضي المدني سلطة الرقابة على الشرط الجزائي من خلال رفض طلب الدائن (المؤجر) بتنفيذ الشرط الجزائي و استيفاء التعويض إذا أثبت المدين (المستأجر) أن المؤجر لم يلحقه أي ضرر، و له أن يخفض مبلغ التعويض إذا أثبت المدين أن التقدير كان مفرطاً أو أن الإلتزام قد نفذ في جزء منه، و في كل الحالات له أن يبطل كل شرط جزائي أو اتفاق مخالف لما سبق<sup>214</sup>.

<sup>211</sup> - أنظر المادة 17 من اتفاقية بنك البركة للأصول المنقولة و كذلك المادة 8 من اتفاقية بنك ناتكسس الجزائر لإيجار الأصول المنقولة (ملحق رقم 02).

<sup>212</sup> - عدة عليان ، مرجع سابق، ص 293 .

<sup>213</sup> - و ما يجب الإشارة إليه في هذا الصدد أن المشرع الجزائري ساير المشرع الفرنسي الذي لم يكن يعترف للقاضي المدني بسلطة الرقابة على الشرط الجزائي إلا بعد صدور القانون رقم 1597/75 المؤرخ في 1975/07/05 بعد جدل فقهي و قضائي ، و الذي عدل المادتين 1152 و 1231 من التقنين المدني الفرنسي و التي بموجبهما منحت إمكانية تعديل التعويض الإتفاقي . للمزيد انظر بن بريح أمال، مرجع سابق ، ص 246 و ما يليها .

<sup>214</sup> - نص المادة 184 من أمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني التي تنص " لا يكون التعويض المحدد في الإتفاق مستحقا إذا ثبت أن المدين أن الدائن لم يلحقه أي ضرر، و يجوز للقاضي أن يخفض مبلغ التعويض إذا أثبت المدين أن التقدير كان مفرطاً أو أن الإلتزام الأصلي قد نفذ في جزء منه ، و يكون باطلا كل اتفاق يخالف أحكام الفقرتين أعلاه "، مرجع سابق.

### المبحث الثالث

#### الضمانات الضريبية الممنوحة للمؤجر التمويلي في عقود الاعتماد الإيجاري

يعتبر النظام الضريبي وسيلة تعتمد عليها الدولة قصد تحقيق مجموعة من الأهداف المسطرة، فمن جهة يعتبر فرض الضرائب وسيلة لتحقيق موارد مالية لخزينة الدولة لمواجهة النفقات العمومية وتحقيق العدالة الاجتماعية بإعادة توزيع الثروة، ومن جهة أخرى يعتبر وسيلة لحماية الاقتصاد الوطني بخلق حواجز ضريبية تحد من المنافسة الأجنبية<sup>215</sup>، إلا أن الهدف الأساسي لفرض الضرائب هو هدف اقتصادي محض، لان الدولة تعتمد إلى سياسة تعويم<sup>216</sup> قيمة سعر الضريبة لمواجهة التضخم أو الانكماش الاقتصادي، إضافة إلى الاعتماد عليها كوسيلة لتوجيه الاستثمار فترفع من قيمة الضرائب المفروضة على القطاعات المشبعة، وتقدم إعفاءات للتحفيز على الاستثمار في تلك التي تعرف عزوف المستثمرين<sup>217</sup>، و عليه سنقوم بتحليل مفهوم الضريبة بصفة عامة (مطلب أول)، ثم ننتقل لدراسة الإعفاءات الضريبية التي يستفيد منها المؤجر التمويلي في إطار عمليات الاعتماد الإيجاري المتمثلة في الإعفاءات المقررة على الشركات (مطلب ثاني)، الإعفاءات المتعلقة بحقوق الشهر و التسجيل (مطلب ثالث) و أخيرا الإعفاءات المتعلقة بالضرائب الجمركية (مطلب رابع) .

### المطلب الأول

#### مفهوم الضريبة

لقد إرتأينا التطرق لمسألة مفهوم الضريبة في هذا المطلب نظرا لأهمية إبراز المقصود منها من جهة (فرع أول)، و من جهة أخرى ضرورة الوقوف على أهم تقسيماتها (فرع ثاني)، خدمة و تمهيدا لدراسة مختلف الإعفاءات الضريبية الممنوحة للمؤجر التمويلي في عمليات الاعتماد الإيجاري.

### الفرع الأول

#### المقصود بالضريبة

إن دراسة موضوع تحديد المقصود بالضريبة لا يتم إلا بالتطرق للتعريف المتعلقة بها (أولا)، و التي سنعتمد عليها كمرجع في استخلاص الخصائص التي تتميز بها (ثانيا) كما يلي:

<sup>215</sup> - خلاصي رضا، النظام الجبائي الجزائري الحديث، ج1 (جباية الأشخاص الطبيعيين و المعنويين)، ط2، دار هوم، الجزائر، 200، ص 21.

<sup>216</sup> - نقصد بسياسة تعويم سعر الضريبة هو خضوع و تأثر مقدارها بالعوامل الاقتصادية فإذا حصل تضخم اقتصادي و تراجعت قيمة العملة تقوم الدولة برفع قيمة الضرائب لسحب فائض النقود لرفع قيمتها من جديد، أما إن حصل انكماش اقتصادي فتقوم بتخفيض سعر الضرائب أو الإعفاء منها للإبقاء على قدر من النقود المتعامل بها في القطاع الاقتصادي.

<sup>217</sup> - شريف محمد، السياسة الجبائية و دورها في تحقيق التوازن الاقتصادي حالة الجزائر، رسالة ماجستير تخصص علوم اقتصادية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2010، ص 18.

أولا - تعريف الضريبة:

هناك العديد من التعاريف التي جاءت قصد إيضاح المقصود بمصطلح الضريبة، لذلك سنقوم بتقديم معناها لغة، لننتقل بعدها لاستعراض معناها الاصطلاحي.

أ - الضريبة لغة:

هي الاسم المؤنث لكلمة الضريب، و هو الرأس و الموكل بالقداح أو الذي يضرب بها وهو ما يفرض على المالك و العمل و الدخل لصالح الدولة وتختلف باختلاف القوانين و الأحوال.<sup>218</sup>

ب - الضريبة اصطلاحا:

هي مساهمة نقدية تفرض على المكلفين بها حسب قدراتهم التساهمية و التي تقوم عن طريق السلطة بتحويل الأموال المحصلة و بشكل نهائي و دون مقابل محدد نحو تحقيق الأهداف المحددة من طرف السلطة العمومية.<sup>219</sup>

ثانيا - خصائص الضريبة:

رغم أن هناك العديد من أنواع الضرائب إلا أنها تتمتع بنفس الخصائص، وعليه سنقوم بدراسة هذه الخصائص في أربعة نقاط كما يلي:

أ - الضريبة اقتطاع نقدي:

إن اعتماد الأنظمة القديمة على فكرة المبادلة في مختلف العمليات الاقتصادية نظرا لعدم تطور النظام النقدي، جعل نمط تحصيل الضرائب يتأثر بذلك، فقد انتشر التحصيل العيني للضرائب، فكل شخص يمارس نشاطا معيناً تقتطع منه الدولة الضريبة بنسبة محددة و بصفة عينية فان كان ينشط في القطاع الزراعي تقتطع نسبة من المحصول أو الماشية، أما إن كان تاجرا فتقتطع نسبة من السلع المتاجر بها و أخيرا إن كان حرفيا أو صانعا فالأقتطاع يمس السلع المصنعة، إلا انه و بعد انتشار التعامل بالنقود و ما له من مزايا تسهل العمليات الاقتصادية، فقد انتقلت الدولة إلى فرض تحصيل الضرائب في شكل نقدي، لأنه يضمن موردا مستقرا لتدعيم الخزينة العمومية من جهة و من جهة أخرى فان النقود عادة ما تعرف الاستقرار في القيمة على عكس المنتجات التي تخضع لقانون العرض و الطلب و التي يمكن أن تتعرض للتلف.

ب - الضريبة تدفع جبرا:

إن الضرائب لا تصدر و لا تلغى إلا بنص قانوني بعد موافقة ممثلي الشعب (أعضاء البرلمان)، و هذا لمنع التعسف في فرضها، إلا أن المكلف بها يبقى غير مخير في دفع الضريبة من عدمه، و لا في المقدار الملزم

<sup>218</sup> - فاضل مرشد حمدان محمود، المعالجة الضريبية لمعاملات المصارف الإسلامية، رسالة ماجستير في المنازعات الضريبية، جامعة النجاح، فلسطين، 2005، ص 48.

<sup>219</sup> - ديدة كمال، لزهاري قسومة، "البيئة الجبائية للمؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الجزائر"، مداخلة بمناسبة الملتقى الوطني عن واقع وآفاق النظام المحاسبي المالي في المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الجزائر، المنعقد يومي 05 و 06 ماي 2013، جامعة الوادي، الجزائر، ص 07.

بدفعه، لذلك يعتبر كل توقف أو تأخر عن دفع الضريبة تهرباً ضريبياً<sup>220</sup> معاقبا عليه، و تعتبر الديون الناشئة عن الضرائب من الديون الممتازة التي تتمتع بالأولوية و التي يمكن تحصيلها جبراً في حال ثبوت رفض الدفع طواعية، إلا انه و مع ذلك يتم الأخذ بعين الاعتبار قدرة المكلف بها على المساهمة .

### **ج - الضريبة تدفع بصفة نهائية:**

إن المقصود بالدفع النهائي للضريبة هو أن قيمة الضرائب التي تدخل الخزينة العمومية لا ترجع إلى دافعيها في أي شكل من الأشكال، فالمكلف بدفعها لا ينتظر استرجاع قيمتها أو الحصول على فوائد منها، و هذا ما يميزها عن القرض الذي يسترد المقرض قيمته مع الحصول على نسبة معينة من الفوائد<sup>221</sup>.

### **د - الضريبة تدفع دون الاستفادة من خدمة:**

يمثل دفع الضرائب مساهمة في تحمل الأعباء العامة، و بالتالي فان المكلف بها لا يحصل على أي خدمة مقابل أدائها، و هذا ما يميزها عن الرسم الذي يدفع مقابل الحصول على خدمة أو استعمال المرافق العمومية التابعة للدولة، إلا انه لا يجب إغفال مسألة توجيه موارد الضرائب لسد النفقات العمومية و بالتالي فهي تعود بالنفع على جميع المواطنين المكلفين بها أو المعفيين منها<sup>222</sup>.

## **الفرع الثاني**

### **تقسيمات الضريبة**

هناك العديد من التقسيمات التي يتم تداولها في تصنيف الضرائب، إلا أنها تختلف باختلاف الزاوية المنظور منها إليها، و سنقوم فيم يلي بدراسة أهم التقسيمات و أكثرها تداولاً.

### **أولاً - تقسيم الضرائب من حيث تحمل عبئها:**

تنقسم الضرائب من حيث تحمل عبئها إلى ضرائب مباشرة و غير مباشرة، و المقصود بالضرائب المباشرة هو تلك الضرائب التي يستقر فيها العبئ الضريبي على المكلفين بدفعها للخزينة العمومية<sup>223</sup>، أما المقصود بالضرائب غير المباشرة هو تلك الضرائب التي ينتقل فيها العبئ الضريبي من المكلفين بها إلى المستهلك الأخير<sup>224</sup>.

### **ثانياً - تقسيم الضرائب من حيث المادة الخاضعة للضريبة:**

بالاعتماد على المادة الخاضعة للضرائب تنقسم الضرائب إلى ضرائب على الأشخاص و ضرائب عن الأموال، فأما الأولى فتفرض على الأشخاص و هي قديمة الظهور حيث كان يفرض على أرباب العائلات دفع

<sup>220</sup> - التهرب الضريبي هو "عدم اقرار المكلف بدفع الضريبة المترتبة عليه سواء من خلال تقديم بيانات مظلة للدوائر الضريبية، أو الإفلات من تسديد الضريبة سواء باستخدام الطرق المشروعة أو غير مشروعة" انظر في ذلك نابتي رحمة، النظام الضريبي بين الفكر المالي المعاصر و الفكر المالي الإسلامي، رسالة ماجستير علوم التسيير تخصص إدارة مالية، جامعة قسنطينة 02، 2014، ص 50.

<sup>221</sup> - خلاصي رضا، مرجع سابق، ص 12.

<sup>222</sup> - نابتي رحمة، مرجع سابق، ص 13.

الضرائب على عدد الأشخاص الذين يؤويهم، أما الثانية فتفرض على الأموال التي يمتلكها السكان كالعقارات، المنقولات، الأسهم... الخ.<sup>225</sup>

### ثالثا - تقسيم الضرائب من حيث الواقعة المنشئة لها:

هذا التقسيم يربط بين حصول واقعة معينة و فرض الضريبة، فإذا تحققت واقعة تملك رأس المال كالإرث فيخضع النصيب في الميراث لضريبة التركات و الأيلولة<sup>226</sup>، أما إن تحققت واقعة الإنتاج المتمثل في تحويل المواد الخام إلى مواد مصنعة أو نصف مصنعة فيتم إخضاعه للضريبة على الإنتاج، و كما تفرض على واقعة الاستهلاك بمجرد اقتناء، استعمال أو الاستفادة من سلعة معينة مثل الضرائب المفروضة على اقتناء و استعمال السيارات، و أخيرا مع تحقق واقعة الدخل يخضع هذا الأخير للضريبة على الدخل.<sup>227</sup>

### رابعا - تقسيم الضرائب من حيث تحديد وعائها:

يتم تقسيم الضرائب من حيث تحديد وعائها<sup>228</sup> إلى نظامين الأول منهما يدعى بنظام الضريبة الواحدة و معناه أن تفرض ضريبة واحدة على نفس الوعاء الضريبي، أما النظام الثاني فيدعى بنظام الضرائب المتعددة أي إخضاع نفس الوعاء الضريبي لضرائب متعددة.

### خامسا - تقسيم الضرائب من حيث سعرها:

تنقسم الضرائب من حيث سعرها إلى ضرائب نسبية يتم فيها تحديد نسبة معينة للضريبة دون الاعتداد بحجم الوعاء الضريبي الخاضع لها، و إلى ضرائب تصاعدية حيث تزيد نسبة سعر الضريبة بزيادة حجم الوعاء الضريبي.<sup>229</sup>

## المطلب الثاني

### حدود الإعفاء في مجال الضرائب على الشركات

لقد سبق و أن أشرنا إلى أن المؤجر التمويلي لا يمكن أن يكون شخصا طبيعيا، و إنما يجب أن يكون بنكا، مؤسسة مالية أو شركة اعتماد ايجاري تأخذ شكل شركة مساهمة، و عليه فهذه الشركات و عند مزاولتها لنشاطاتها تهدف بذلك إلى تحقيق الأرباح، و هذا ما يجعلها مكلفة بدفع مجموعة من الضرائب المختلفة المتصلة بنشاطها و المفروضة عليها كغيرها من الشركات، و قبل الخوض في مسألة الإعفاءات الضريبية المقررة

<sup>225</sup> - خلاص رضا، مرجع سابق، ص 18.

<sup>226</sup> - بن سنوسي ليلي، جديد مسعودة، الضرائب و أثارها على التنمية الاقتصادية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الليسانس في العلوم الاقتصادية فرع تسويق و تجارة دولية، جامعة العقيد أكلي محند الحاج البويرة، 2011، ص 10.

<sup>227</sup> - خلاص رضا، مرجع سابق، ص 19.

<sup>228</sup> - نقصد بالوعاء الضريبي المنبع الذي تقتطع منه الدولة الضرائب أي هو كل مادة خاضعة للضريبة سواء تعلق الأمر بالأشخاص أو بالأموال.

<sup>229</sup> - خلاص رضا، مرجع سابق، ص 20.

لصالح الشركات المزولة للاعتماد الإيجاري،<sup>230</sup> يستوجب علينا أولاً التطرق للضرائب التي تخضع لها هذه الأخيرة (فرع أول) و بعدها ننتقل لإظهار الإعفاءات الضريبية التي يضمنها القانون لصالحها (فرع ثاني).

### الفرع الأول

#### القاعدة الأصلية هي خضوع الشركات للضرائب

إن القاعدة الأصلية المتداولة في مجال فرض الضرائب هي المساواة في خضوع الشركات للضرائب و إن اختلفت مجالات نشاطها، و مفادها عدم تفضيل أو تمييز أحد الشركات بمعاملة مختلفة في مجال فرض الضرائب تحقيقاً لمبدأ تكافؤ الفرص في مجال المنافسة، و لذلك سنبين فيم يلي الضرائب المفروضة على الشركات بصفة عامة.

#### أولاً - الخضوع للضريبة على أرباح الشركات IRG:

تكلف الشركات التي لم يتم استثناءها بموجب نص المادة 136 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة<sup>231</sup> بدفع ضريبة على الأرباح المحققة خلال سنة<sup>232</sup>، فهي تتميز بطابع السنوية لأنها تدفع مرة كل سنة، و أنها وحيدة و عامة لان الشركات لا تدفع غير هذه الضريبة على أرباحها مجتمعة، و أخيراً هي ضريبة تصريحية لان المكلفين بها يقومون بالتصريح بالأرباح المحققة كل سنة.<sup>233</sup>

#### ثانياً - الخضوع للرسم على القيمة المضافة TVA:

تخضع كل العمليات التجارية و الصناعية و الحرفية باستثناء النشاطات الزراعية للرسم على القيمة المضافة،<sup>234</sup> فهي ضريبة واسعة التطبيق نظراً لميزاتها، إلا أن المكلفين بها يمكنهم نقل عبئها للمستهلك كون الاقتطاع الضريبي الذي يدفعونه بموجب هذه الضريبة يتم احتسابه في تكلفة السلع.<sup>235</sup>

<sup>230</sup> لو قمنا بمقارنة بين القانون الجزائري و القانون المصري المتعلقين بالاعتماد الإيجاري فنلاحظ أن المشرع الجزائري قد عالج الجانب الجبائي لعقود الاعتماد الإيجاري في نصوص متفرقة (قوانين المالية، قانون الاستثمار، قانون الجمارك، قوانين الشهر و التسجيل) ولم يتطرق مطلقاً لمسألة الجباية في الأمر رقم 06-96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري على عكس نظيره المصري الذي خصص الباب الرابع من القانون رقم 95-95 المتعلق بالاعتماد الإيجاري لمعالجة مسألة القواعد المحاسبية و الضريبية لعقود الاعتماد الإيجاري، و نحن نشاطر الرأي مع المشرع المصري في هذه المسألة لان عقود الاعتماد الإيجاري عقود متميزة تستلزم قانوناً متميزاً كاملاً يبين الأحكام المتعلقة بها سواء في الإبرام، الالتزامات، الحقوق، الجزاءات و حتى المعاملة الضريبية.

<sup>231</sup> - أمر رقم 101-76 مؤرخ في 1976/12/09 يتضمن قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، ج ر ج ج عدد 102، مؤرخة في 1976/12/22، معدل و متمم، منشور في موقع المديرية العامة للضرائب [www.mfdgi.dz](http://www.mfdgi.dz).

<sup>232</sup> - انظر نص المادة 135 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، المرجع نفسه.

<sup>233</sup> - براهمي أمينة، الجباية في المؤسسة الاقتصادية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع قانون الأعمال، تخصص القانون العام للأعمال، جامعة عبدالرحمان ميرة، بجاية، 2013، ص 8.

<sup>234</sup> - انظر المواد و العمليات الخاضعة للرسم على القيمة المضافة في نص المواد 1 و 2 من أمر رقم 102/76، مؤرخ في 1976/12/09، يتضمن قانون الرسوم على الأعمال، ج ر ج ج عدد 103، مؤرخة في 1976/12/26، معدل و متمم، منشور في موقع المديرية العامة للضرائب [www.mfdgi.dz](http://www.mfdgi.dz).

<sup>235</sup> - رزاق محمد، مدى توافق النظام المحاسبي المالي مع المعايير المحاسبية الدولية في معالجة عقود التأجير التمويلي، رسالة لنيل شهادة الماجستير في علوم التسيير، تخصص المحاسبة، كلية العلوم الاقتصادية، التجارية و علوم التسيير، جامعة احمد بوقرة، بومرداس، 2015، ص 93.

### ثالثا - الخضوع للرسم على النشاط المهني TAP:

إن تكليف الشركات بدفع الضرائب على الأرباح يجعل تلك التي لم تحقق أرباحا خلال سنة معينة تفلت من دفع الضريبة، و لسد هذا الفراغ القانوني تم استحداث الرسم على النشاط المهني<sup>236</sup>، وهو ضريبة مباشرة تدفع كل سنة على كل النشاطات سواء حققت الشركة أرباحا أو تعرضت للخسارة<sup>237</sup> لأنه يطبق على النشاط و ليس النتائج المحققة.<sup>238</sup>

### الفرع الثاني

#### الاستثناء هو إعفاء بعض الشركات من الضرائب

بعد قيامنا بدراسة مختلف الضرائب المفروضة على الشركات كأصل، سننتقل لدراسة الاستثناءات التي جاء بها المشرع الجزائري و التي تمنح معاملة متميزة و مجموعة من الإعفاءات الضريبية المقررة أصلا على الشركات و ذلك لصالح المؤسسات التي تقوم بنشاط الاعتماد الإيجاري.

#### أولا - الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات IRG:

لقد استثنى المشرع الجزائري الخضوع للضريبة على أرباح الشركات الأرباح المتأتية من فوائض القيم المتحصل عليها من تنازل المؤجر التمويلي عن عنصر من عناصر الأصول المؤجرة في العقود المعروفة بتسمية (Lease-Back) بموجب قانون المالية لسنة 2008<sup>239</sup> الذي نص كذلك على تخفيض مقداره 60 من المبالغ المتعلقة بالاجرة المدفوعة في اطار الاعتماد الإيجاري لصالح الأشخاص الغير مقيمين بالجزائر<sup>240</sup>، ومن جهة أخرى فقد تم ربط حساب إهلاك الأصول بمدّة تساوي مدة عقد الاعتماد الإيجاري.

#### ثانيا - الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة TVA:

يتم إعفاء البنوك، المؤسسات المالية و شركات الاعتماد الإيجاري المعتمدة من الرسوم المطبقة على القيمة المضافة<sup>241</sup> على العمليات التي قامت بها لاقتناء الأصول محل عقد الاعتماد الإيجاري و ذلك بموجب أحكام قانون المالية لسنة 2008<sup>242</sup>، أما قانون المالية لسنة 2009<sup>243</sup> فقد أعفى هذه المؤسسات من هذه الضريبة

<sup>236</sup> انظر مجال تطبيق الرسم على النشاط المهني و العمليات المستثنات على التوالي في المواد 217 و 220 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، مرجع سابق.

<sup>237</sup> - GARRIDO Eric, Le cadre économique et réglementaire du crédit-bail, Tom 01, Banque édition, Paris, 2002, p110.

<sup>238</sup> - براهيم أمينة، مرجع سابق، ص 15.

<sup>239</sup> - انظر المواد 04، 10 و 11 من قانون رقم 12/07 مؤرخ في 2007/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر ج ج عدد 82، مؤرخة في 2007/12/31.

<sup>240</sup> - انظر نفس الإعفاءات منصوص عليها في المادة 108 من القانون رقم 06/2000 مؤرخ في 2000/12/23، يتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج ر ج ج عدد 80 مؤرخة في 2000/12/24.

<sup>241</sup> - BOUCHAL Assia, BOUANANI Salima, Le leasing instrument complémentaire de financement pour les PME, mémoire de fin de cycle présenter pour obtention d'un diplôme licence en sciences économiques, option monnaie, banque et finance, université Abderrahmane MIRA, Bejaia, 2011, P47.

<sup>242</sup> انظر نص المادة 17 فقرة 23 من قانون المالية لسنة 2008، مرجع سابق.

<sup>243</sup> - انظر نص المادة 16 فقرة 1 من أمر رقم 01/09 مؤرخ في 2009/07/22 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 200، ج ر ج ج عدد 44، مؤرخة في 2009/07/26.

فيم يخص التمويل الإيجاري المتعلق بالتجهيزات و العتاد الفلاحي المصنع بالجزائر و هذا في إطار تدعيم الاستثمار.<sup>244</sup>

### ثالثا - الإعفاء من الرسم على النشاط المهني TAP:

لقد نص المشرع الجزائري صراحة في قانون المالية التكميلي لسنة 2001 على إعفاء المبالغ المالية الداخلة في عملية تسديد القروض في إطار عقود الاعتماد الإيجاري من الرسم على النشاط المهني.<sup>245</sup>

### المطلب الثالث

#### حدود الإعفاء في مجال دفع حقوق الشهر و التسجيل

سنخصص الفرع الأول من الدراسة لتبيان حقوق الشهر و التسجيل المقررة قانونا و التي تلتزم الشركات و الأفراد بدفعها كأصل، ثم ننتقل في الفرع الثاني لمعالجة مسألة الإعفاءات التي أقرها المشرع الجزائري في هذا المجال و المتعلقة بعمليات الاعتماد الإيجاري كاستثناء.

### الفرع الأول

#### الأصل هو دفع حقوق الشهر و التسجيل

إن بعض التصرفات القانونية تستلزم القيام بإجراءات الشهر و التسجيل لتولد أثارها في مواجهة الأطراف أو الغير<sup>246</sup> ، و عليه سنتناول فيم يلي مسألة حقوق الشهر العقاري الملزم بأدائها الأشخاص القائمين بالتصرفات القانونية على العقارات، ثم ننتقل لدراسة حقوق التسجيل.

#### أولا - دفع حقوق الشهر العقاري:

لا تكون التصرفات القانونية الحاصلة على العقار نافذة<sup>247</sup> في مواجهة الأطراف أو الغير إلا من تاريخ شهرها،<sup>248</sup> والذي يتم أمام المحافظات العقارية التي تم إحداثها لدى المديريات الفرعية لشؤون أملاك الدولة و

<sup>244</sup> - طالبي محمد، " اثر الحوافز الضريبية وسبل تفعيلها في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر"، مجلة اقتصاديات إفريقيا، عدد 06، دون سنة النشر، ص 316.

<sup>245</sup> - انظر المادة 05 فقرة 05 من القانون رقم 12/01، مؤرخ في 2001/07/19، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2001، ج ر ج ج عدد 38، مؤرخة في 2001/07/21.

<sup>246</sup> - بن الشيخ هشام، الاعتماد الإيجاري للعقارات، رسالة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2007، ص 60.

<sup>247</sup> - تنص المادة 793 من أمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"

<sup>248</sup> - انظر نص المادة 15 من الأمر رقم 74/75، مؤرخ في 1975/11/12، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج ر ج عدد

92، مؤرخة في 1975/11/18.



الشؤون العقارية<sup>249</sup>، و لا تخرج العمليات التي يكون محلها عقارا في عقود الاعتماد الإيجاري عن هذه القاعدة، حيث يتحمل المؤجر التمويلي مسؤولية القيام بعملية شهرها لدى مصالح الحفظ العقاري.<sup>250</sup>

### ثانيا - دفع حقوق التسجيل:

يعرف التسجيل على انه شكلية منجزة من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كفاءات متعددة يحددها القانون، و تطبق هذه الشكلية على العقود أو على التحويلات الغير عقدية للأموال و الأملاك مقابل ضريبة تسمى برسم التسجيل<sup>251</sup> يأخذ مقدارها إما طابعا ثابتا أو تصاعديا حسب الأحوال المقررة قانونا.<sup>252</sup> و معناه إن الشركات عند قيامها بمختلف عمليات الإيجار و البيع تكون ملزمة على تسجيل عقود هذه المعاملات و إذا اشتمل المال محل العقد منقولات و عقارات في نفس الوقت اخذ بسعر الرسم المطبق على العقارات ما عدا الحالات المستثناة بنص المادة 13 من قانون التسجيل<sup>253</sup>، أما فيم يتعلق بتسجيل بعقود الاعتماد الإيجاري فقد خصه المشرع الجزائري بأحكام خاصة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90/06 المتعلق بكفاءات شهر عمليات الاعتماد الإيجاري للمنقولات، حيث حمل التزام تسجيلها للمؤجر التمويلي<sup>254</sup>، مع احتساب تعريفة مماثلة لتلك المفروضة على تسجيل الرهن الحيازي للمحلات التجارية و التجهيزات.<sup>255</sup>

## الفرع الثاني

### الاستثناء هو الإعفاء من دفع حقوق الشهر و التسجيل

كاستثناء عن القاعدة العامة، سنقوم فيم يلي بدراسة الإعفاءات المتعلقة بدفع حقوق الشهر و التسجيل التي قام المشرع الجزائري بمنحها للمؤجر التمويلي في إطار قيامه ببعض التصرفات القانونية المرتبطة بعقود الاعتماد الإيجاري.

### أولا - الإعفاء من دفع حقوق الشهر:

لقد قام المشرع الجزائري بمنح إعفاءات لصالح البنوك، المؤسسات المالية و شركات الاعتماد الإيجاري

<sup>249</sup> انظر المادة 01 من المرسوم رقم 63/76، مؤرخ في 1976/03/25، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر ج عدد 30، مؤرخة في 1976/04/13، معدل و متمع بالمرسومين التنفيذيين رقم 210 /80 مؤرخ في 1980/05/13 و رقم 123 /93 مؤرخ في 1993/05/19.

<sup>250</sup> انظر نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91/06، يحدد كفاءات إظهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، مرجع سابق.

<sup>251</sup> الدليل الجبائي للتسجيل، صادر عن المديرية العامة للضرائب قسم مديرية العلاقات العمومية و الاتصال، الجزائر، 2016، ص 08.

<sup>252</sup> انظر نص المادة 02 من أمر رقم 105/76، مؤرخ في 1976/12/09، يتضمن قانون التسجيل، ج ر ج عدد 82، مؤرخة في 1977/12/18، معدل و متمع، منشور في موقع المديرية العامة للضرائب [www.mfdgi.dz](http://www.mfdgi.dz).

<sup>253</sup> تنص المادة 13 من قانون التسجيل "عندما يتضمن عقد ناقل للملكية أو حق الانتفاع أموالا منقولة و عقارات، فان رسم التسجيل يدفع عن المبلغ كله حسب المعدل المحدد للعقارات ما لم يكن قد اشترط ثمن خاص بالنسبة للأشياء المنقولة و أن لا تكون هذه الأشياء قد تم تعيينها و تقديرها مادة بمادة في العقد"، المرجع نفسه .

<sup>254</sup> انظر نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 90/06، المحدد لكفاءات إظهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، مرجع سابق.

<sup>255</sup> انظر نص المادة 07، المرجع نفسه.

فيم يتعلق بدفع حقوق الشهر<sup>256</sup> على عمليات تملك العقارات و تأجيرها في إطار عقود التمويل الإيجاري العقاري، و معناه أن هذه المؤسسات التي تمثل المؤجر التمويلي في عقود الاعتماد الإيجاري و بصدد اقتنائها لأصول عقارية قصد تأجيرها أو عند نقل ملكيتها إلى المستأجر التمويلي في حال اقر حق الشراء تقوم بإجراءات الشهر دون دفع الحقوق المفروضة على هذه العملية، و هو ما جاء في قانون المالية لسنة 1996.<sup>257</sup>

### ثانيا - الإعفاء من دفع حقوق التسجيل:

كما سبق و أن اشرنا إليه فان حقوق التسجيل يتم دفعها عند القيام ببعض التصرفات القانونية التي تستوجب هذا الإجراء، وفي مجال عقود الاعتماد الإيجاري ألقى المشرع الجزائري المؤجر التمويلي من دفع هذه الضريبة عن تسجيل عمليات نقل ملكية التجهيزات (اعتماد إيجاري للمنقولات) أو نقل ملكية العقارات (عقد اعتماد إيجاري عقاري) لصالح المستأجر التمويلي عند استعماله حق الخيار في شراء الأصول المؤجرة و ذلك من خلال أحكام قانون المالية لسنة 2008.<sup>258</sup>

## المطلب الرابع

### حدود الإعفاء في مجال الضرائب الجمركية.

إن الضرائب و التعريفات الجمركية وسيلة قانونية تسمح للدولة بالحصول على مداخيل لصالح الخزينة العمومية من جهة، و من جهة أخرى تعتبر وسيلة لحماية الاقتصاد الوطني من سياسة الإغراق التي تقوم بها الدول المتقدمة نظرا لقوتها في التصدير و عدم تمكن المنتجات الوطنية من الصمود أمامها<sup>259</sup>، إلا أن المشرع الجزائري و بهدف تطوير بعض القطاعات يقوم بتأجيل دفع الضرائب الجمركية أو الإعفاء من دفعها بصفة كلية، خاصة إن تعلق الأمر باستيراد التجهيزات للقيام بالاستثمار، إلا أن ما يهمنا في هذا المجال هي الإعفاءات المقررة بمناسبة استيراد الأصول المؤجرة محل عقود الاعتماد الإيجاري، و عليه سندرس هذا المطلب في نقطتين الأولى نخصصها لدراسة مسألة إستحداث نظام القبول المؤقت و الدفع المؤجل ، أما النقطة الثانية فسنتناول فيها الإعفاءات الممنوحة في مجال الاستثمار.

<sup>256</sup> - هناك نوعين من أنظمة الشهر العقاري: شهر شخصي هو شهر التصرفات الواردة على العقارات وفق الأسماء الشخصية للمتصرفين (بأخذ بعين الاعتبار الأشخاص القائمين بالتصرفات)، و شهر عيني يتم فيه إنشاء بطاقة عقارية ضمن السجل العقاري لكل عقار يسجل فيها التصرفات الواردة عليه (لا يأخذ بعين الاعتبار الأشخاص القائمين بتلك التصرفات)، انظر رويصات مسعود، نظام التسجيل العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 16 و 19.

<sup>257</sup> - انظر نص المادة 58 من الأمر رقم 27/95، مؤرخ في 1956/12/30، يتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج ر ج عدد 82، مؤرخة في 1995/12/31.

<sup>258</sup> - انظر المادة رقم 14 من قانون المالية 2008، مرجع سابق .

<sup>259</sup> - ستو محمد ياسين، مفاتيح احمد، التحفيز الجبائي و أثره على فرص الاستثمار للمؤسسات الاقتصادية الجزائرية، مذكرة لنيل شهادة الليسانس في علوم التسيير تخصص مالية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013، ص 9.

## الفرع الأول

### مفهوم نظامي القبول المؤقت و الدفع المؤجل

يخضع إستيراد و تصدير كل التجهيزات والسلع للرقابة الجمركية (دفع التعريفات الجمركية) باستثناء تلك المستفيدة من نظامي القبول المؤقت و الدفع المؤجل و اللذان سنتعرض لدراسة مفهومهما في نقطة أولى، لننتقل بعدها في نقطة ثانية لتحديد إمكانية إعمالهما في مجال عقود الاعتماد الإيجاري و الذي سيمكننا من تحديد الضمانات الجمركية الممنوحة للمؤجر التمويلي.

### أولا - مفهوم نظام القبول المؤقت:

نقصد بنظام القبول المؤقت أن التجهيزات المستوردة و التي تدخل الأراضي الجزائرية بصفة مؤقتة قصد إعادة تصديرها بعد إدخال تغييرات عليها أو بعد استعمالها<sup>260</sup> معفاة من الضرائب الجمركية المتعلقة بدخول و خروج السلع و التجهيزات و هو ما تم إقراره بموجب نص المادة 135 من قانون المالية لسنة 1994،<sup>261</sup> و هذا الإعفاء يشمل كذلك التجهيزات المستوردة في إطار عقود الاعتماد الإيجاري و التي جعلها المشرع الجزائري إلى جانب ذلك مستثناة من الخضوع للإذن المسبق أو الترخيص الذي تسلمه مصالح الجمارك،<sup>262</sup> إلا انه تجدر الإشارة في هذا المجال إلى أن أعمال هذا النوع من الإعفاءات في الواقع يكون جد ضيق كون المشرع قد ربط إمكانية تأجير أو استعارة هذه المعدات بالحصول على رخصة من إدارة الجمارك.<sup>263</sup>

### ثانيا - مفهوم نظام الدفع المؤجل للضرائب الجمركية:

إن هذا النظام يسمح بتأجيل دفع الضرائب الجمركية إلى وقت لاحق عن تاريخ استيرادها و هذا ما يمنح مستوردي التجهيزات مهلة لسداد هذه الحقوق، و هو ما تم إقراره بموجب نص المادة 136 من قانون المالية لسنة 1994.<sup>264</sup>

<sup>260</sup> - انظر المادة 174 من القانون رقم 10/98، مؤرخ في 22 أوت 1998، يعدل و يتم القانون رقم 07-79، مؤرخ في 21 جويلية 1979، المتضمن قانون الجمارك، ج ر ج عدد 61، مؤرخة في 23 أوت 1998.

<sup>261</sup> - تنص المادة 135 "تسفيد التجهيزات المستوردة في شكل الشراء عن طريق الكراء من النظام الجمركي للقبول المؤقت طوال مدة قرض الإيجار، و لا يمكن أن تتجاوز هذه المدة خمس سنوات" انظر المرسوم التشريعي رقم 18/93، متضمن قانون المالية لسنة 1994، مرجع سابق .

<sup>262</sup> - انظر نص المادة 138 من الأمر رقم 27/95، يتضمن قانون المالية لسنة 1996، مرجع سابق.

<sup>263</sup> - انظر نص المادة 178 من القانون رقم 10-98، يعدل ويتم قانون الجمارك، مرجع سابق.

<sup>264</sup> - تنص المادة 136 من المرسوم التشريعي رقم 18/93، يتضمن قانون المالية لسنة 1994 : "تشبه الواردات و/أو الصادرات من التجهيزات في شكل الشراء عن طريق الكراء المالي (قرض الإيجار)، عمليات التسديد المؤجل، وتخضع لشروط تعيين موطن الوفاء و الدفع التي تطبق على هذه العمليات" مرجع سابق.

## الفرع الثاني

### الإعفاءات الممنوحة في مجال الاستثمار

إن المشرع الجزائري و بهدف تدعيم الاستثمار و ترفيقته، قد قام بمنح العديد من الإعفاءات الجبائية لجذب المستثمرين،<sup>265</sup> و إذا قمنا بربط مسألة الاستثمار بعقود الاعتماد الإيجاري فنجد أن هذا الأخير ما هو في الحقيقة إلا وسيلة من وسائل تمويل مختلف الاستثمارات خاصة في مجال التوريد بالمعدات و التجهيزات المهنية<sup>266</sup>، لذلك خص المشرع تلك المتحصل عليها بموجب عقود الاعتماد التأجير بمجموعة من الإعفاءات الضريبية منها تلك المنصوص عليه في قانون المالية التكميلي لسنة 2009، و المتعلقة بالإعفاء من الرسوم على القيمة المضافة الخاضعة لها مبالغ الإيجار المسددة في إطار عقود القرض الإيجاري، المتعلقة باقتناء المعدات الفلاحية المصنعة في الجزائر (جرارات، درّاسات..) أو معدات انجاز غرف التبريد و صوامع الحبوب المخصصة لتخزين المنتجات الزراعية،<sup>267</sup> و هذا بهدف استقطاب المستثمرين للاستثمار في القطاع الزراعي و الاعتماد على التمويل الإيجاري في تدعيم هذه الاستثمارات .

<sup>265</sup> - انظر نص المادة 09 من قانون الاستثمار رقم 03-01، مؤرخ في 20 اوت 2001، ج ر ج عدد 47، مؤرخة في 2001/08/22، معدل و متمم بالأمر

رقم 08-06، مؤرخ في 15 جويلية 2006، ج ر ج عدد 47، مؤرخة في 19 جويلية 2006.

<sup>266</sup> - بن ساسي شهرزاد، السياسة الجبائية و دورها في دعم الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013، ص 42.

<sup>267</sup> - انظر المادة 24 من الأمر رقم 01-09، مؤرخ في 22 جويلية 2009، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج ر ج عدد 44، مؤرخة في 26 جويلية 2009.

خاتمة

## خاتمة

لقد قام المشرع الجزائري بمنح المؤجر التمويلي (مؤسسة مالية، بنك، شركة اعتماد ايجاري) العديد من الضمانات في إطار عمليات الاعتماد الايجاري سواءا تعلق الأمر بالضمانات المتصلة بمحل عقد الاعتماد الايجاري أو بتلك المقررة على جانبه المالي، و إن كان الهدف من إقرار هذه الضمانات هو حماية المؤجر التمويلي وتحفيزه على القيام بالتمويل وفق هذا النظام فيمكننا القول أن المشرع الجزائري قد نجح في تحقيق ذلك، أما إن كان الهدف الحقيقي و الرئيسي من تقديم الضمانات أعمق من ذلك، أي هو تشجيع المبادرات الخاصة في المجال الاقتصادي بضمان التمويل المالي لمختلف المشاريع قصد النهوض بالاقتصاد الوطني فنقول أن المشرع الجزائري قد اخفق في تحقيق النتائج المرجوة.

إن أهم عامل من العوامل التي جعلت النظام القانوني لعقود الاعتماد الايجاري غير متوازن هو إهمال مسألة جوهرية فيه وهي كون عقد الاعتماد الايجاري عقد ثنائي الأطراف ما يستلزم منح طرفيه فرص متكافئة لإنجاح العقد وهو عكس ما ذهب إليه، خاصة و انه بالرجوع إلى أحكام الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الايجاري، نجد معظم الإعفاءات و الضمانات ممنوحة للمؤجر التمويلي على حساب المستأجر التمويلي إلى درجة أصبح فيها عقد الاعتماد الايجاري عقد إذعان يتكون من طرف في مركز قوة اقتصادية و قانونية يضع عقد في محرر مسبق و هو المؤجر التمويلي من جهة، و من جهة ثانية طرف في مركز ضعف اقتصادي (طالب التمويل) و ضعف قانوني وهو المستأجر التمويلي ما عليه إلا القبول بالتوقيع على العقد وفقا لما فيه من شروط نظرا لغياب الحلول البديلة، و هذا ما ينفي عنه الطابع الرضائي.

بعد دراستنا المفصلة لمسألة الضمانات الممنوحة للمؤجر التمويلي في عقود الاعتماد الايجاري و التي أصبحت بمثابة عقبات في مواجهة المستأجر التمويلي، قد خلصنا إلى تسجيل مجموعة من الملاحظات الشكلية والموضوعية و تقديم الاقتراحات التي تهدف من جهة إلى إعادة توازن المراكز القانونية لهذا العقد ومن جهة أخرى لتحفيز طرفي العقد على إتباع هذا النمط من التمويل.

1- إن عدم مصادقة الجزائر على اتفاقية أوتاوا المتعلقة بالاعتماد الايجاري الدولي و التي جاءت لإعادة التوازن بين أطراف العقد وهو ما فتح المجال لسن قانون يمنح فرص غير متكافئة لأطراف عقد الاعتماد الايجاري و هو الأمر 09/96 رغم و أن الاتفاقية قد جاءت سابقة عن صدوره

2- فيما يخص الجانب الشكلي الذي صدرت فيه أحكام الأمر 09/96 نجدها جاءت مشتتة و غير منظمة تنظيما منطقيا فمثلا نجد في القسم الثاني المتعلق بالبنود الملزمة في عقد الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة، قواعدا قانونية مكتملة كنص المادة 14 و 16، و قد جاء الباب الثاني منه بحقوق والتزامات أطراف عقد الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة وغير منقولة حيث خصص أول فصل منه لحقوق المؤجر التمويلي و امتيازاته القانونية، الفصل الثاني تعرض فيه إلى حقوق والتزامات الطرفين في الاعتماد الايجاري للمنقولات أما الفصل الثالث فكان موضوعه حقوق و التزامات الطرفين في الاعتماد الايجاري لغير المنقولات فحصل خلط و تكرار

## خاتمة

للحقوق و الالتزامات التي نجدها متشابهة في هذين النوعين، إضافة إلى إغفال تنظيم النوع الثالث وهو الاعتماد الايجاري للمحلات التجارية الذي يتمتع بطابع خاص يستوجب تنظيمه وفق مواد خاصة به، أما في القسم الرابع من نفس الفصل فأدى استعمال مصطلحي مؤجر و مستأجر بدلا من مؤجر تمويلي و مستأجر تمويلي إلى الخلط بين المفهوم المتداول في القواعد المدنية، التجارية و ذلك المتداول في عقود الاعتماد الايجاري لاسيما أن هذا القسم يعالج مسألة الأحكام الخاصة بالاعتماد الايجاري و المخالفة لإحكام القواعد العامة، خلافا للصياغة الفرنسية لأحكام الأمانة التي اعتمدت على المصطلحات الصحيحة أي Crédit-baillleur et Crédit-preneur.

3- إن إخضاع الإخلال بالتزام المستأجر التمويلي المتعلق برد الأصول المؤجرة في حال عدم إقراره لخيار الشراء لأحكام قانون العقوبات المتعلقة بجريمة خيانة الأمانة و التي قد يصدر في شأنها عقوبات سالبة للحرية، يعتبر أمرا متعسفا فيه خاصة وانه لم يتم النص على مراعاة وضعية المستأجر التمويلي.

4- إن المشرع الجزائري جعل معظم التزامات المؤجر التمويلي تقبل التنازل عليها كالتنازل عن ضمان التعرض الصادر عن الغير أو التنازل عن ضمان العيوب الخفية، أو تقبل نقل مسؤوليتها لتصبح من التزامات المستأجر التمويلي، لاكن هذا دون منح المستأجر التمويلي في المقابل الضمانات التي يتمتع بها المؤجر التمويلي في إطار أداء هذه الالتزامات.

5- مغالاة المشرع في الضمانات الممنوحة للمؤجر التمويلي المتعلقة باستعمال الأصل المؤجر و الحفاظ عليه، و ذلك بتقييد حرية المستأجر التمويلي في استعماله وفقا لما يناسبه و ذلك بفرض طريقة معينة و منعه من إجراء أي تعديل أو تحسين فيه دون الموافقة الصريحة للمؤجر التمويلي، إضافة إلى تحميله أعمال الصيانة بمختلف أنواعها بما فيها الترميمات الضرورية التي تقع عادة على عاتق المؤجر، فضلا عن إلزامه بالتأمين عن الأصل لصالح المؤجر التمويلي، و إعفاء هذا الأخير من أية مسؤولية مدنية قد تقوم بسبب الأصل.

6 - في مجال استحقاق الأجرة لقد أدت مبالغة المشرع في إحاطة المؤجر التمويلي بالضمانات القانونية (حق الإمتياز، تقديم تسهيلات إجرائية لاسترداد الأصول) و العقدية ( الكفالة شخصية أو بنكية، الرهن الحيازي و الرهن الرسمي)، إلى جعل عقد الإعتماد الإيجاري يفقد أساس استحداثه المتمثل في سد عجز وسائل التمويل الكلاسيكية الداخلية و الخارجية ( عقد القرض، فتح الرأسمال، البيع بالتقسيط، البيع الإيجاري...)، في توفير نمط تمويلي للإستثمارات أقل تكلفة مع منح أكبر قدر من التسهيلات.

7- إقرار حق المؤجر التمويلي في فسخ العقد انفراديا و استرداد الأصل المؤجر عن طريق الإستعجال في حالة عدم دفع المستأجر التمويلي لقسط واحد من الأجرة يعد تعسفا في حق هذا الأخير و خروجا عن القواعد العامة و اتفاقية أوتاوا، التي تشترط إخلال جسيم بهذا بالتزام بالتوقف عن الدفع.

## خاتمة

8 - إن منح المشرع الجزائري ضمانات ضريبية لصالح المؤجر التمويلي بمناسبة القيام بعمليات الاعتماد الإيجاري (استيراد التجهيزات، نقل ملكيتها، شهر العمليات المتعلقة بها...) يعتبر أمرا جديا إيجابيا خاصة و إن الإعفاءات الممنوحة له في هذا المجال لها اثر مباشر على أقساط الأجرة التي يلتزم بدفعها المستأجر التمويلي فكلما انخفضت قيمة النفقات التي دفعها المؤجر لتوفير الأصول المؤجرة كلما كان سعر القسط اقل.

و عليه نتوصل إلى تقديم الاقتراحات التالية :

1- نظرا لأهمية اتفاقية أوتوا في إعادة التوازن بين التزامات و حقوق أطراف عقد الإعتماد الإيجاري نرى ضرورة مصادقة الجزائر عليها و تكييف الأمر رقم 09/96 بما يتوافق و احكمها .

2- إعادة ترتيب أحكام الأمر رقم 09/96 بتحديد العلاقات القانونية الناشئة عن عقد الإعتماد الإيجاري و تحديد حقوق و التزامات كل طرف بشكل واضح ، مفصل و بدون تكرار.

3- اعتماد التدرج في الضغط على المستأجر التمويلي عند إخلاله بالتزام رد الأصول المؤجرة عن طريق وسائل الإكراه المدنية بداية بالإعذار وصولا إلى الغرامة التهديدية و إلغاء التكييف الجزائي عن الوقائع المرتبطة بالإخلال بهذا الالتزام

4 - وجوب منح المستأجر التمويلي حق الرجوع على المورد أو الغير بموجب الدعوى غير مباشرة للدفاع عن حقوقه المتعلقة بالأصول المؤجرة كحل أول ، و كحل ثاني نقل هذه الالتزامات بموجب عقد وكالة خاصة تسمح للمستأجر التمويلي التصرف باسم و لحساب المؤجر التمويلي في المسائل المتعلقة بشراء و تسلم الأصول المؤجرة من المورد و بذلك يصبح المستأجر التمويلي صاحب صفة و مصلحة في مباشرة الدعاوى دون الرجوع إلى المؤجر التمويلي و هذا ما ذهبت إليه المادة 10 من اتفاقية أوتوا، خاصة و أن المستأجر التمويلي يكون أول متضرر من النقائص التي قد تحصل في عملية التوريد، و في هذه الحالة يتعين إلغاء نص المادة 27 من الأمر رقم 09/96 التي تمنع المستأجر التمويلي من التدخل في هذا المجال

5 - تحرير المستأجر التمويلي من القيود المفروضة المتعلقة باستعمال و استغلال الأصول المؤجرة، و إعادة التوازن فيما يخص أعباء الصيانة طبقا للقواعد العامة ( تكفل المؤجر التمويلي بالأعباء الناتجة عن قدم الطراز و تجديده الأصول مقابل تكفل المستأجر التمويلي بأعباء الإستغلال )، و إعفاءه من المسؤولية من المدنية .

6 - حصر مجال الضمانات ( فرض إختيار إحدى الضمانات الشخصية أو العينية) التي يمكن أن يطالب بها المؤجر التمويلي، و ذلك للتيسير على المستأجر التمويلي في الحصول على التمويل و عدم إرهاق ذمته المالية بتقديم ضمانات يفنقر إليها أصلا لتحقيق الهدف من وضع عقد الاعتماد الإيجاري.



## خاتمة

7 - تقييد حق المؤجر التمويلي في فسخ العقد بسبب تخلف المستأجر التمويلي عن دفع قسط واحد من الأجرة، باشتراط ثبوت الإخلال الجسيم المتمثل في التوقف عن الدفع.

8 - في الأخير، و بعد استعراض العيوب التي تشوب النظام القانوني للضمانات الممنوحة للمؤجر التمويلي في إطار عقود الاعتماد الاجاري، و بعد محاولتنا لتقديم بعض الحلول لتحقيق الهدف الرئيسي من استحداث هذا العقد في المنظومة القانونية الجزائرية المتمثل في تحفيز الشركات المالية و البنوك إضافة إلى المستثمرين على إتباع طريقة الإعتماد الاجاري في تمويل مختلف المشاريع لما له من مزايا لا نجدها في غيره من العقود، نرى بضرورة القيام بتعديل الأمر رقم 09/96 المنظم لعقود الاعتماد الاجاري لتحقيق التوازن الذي جاءت به اتفاقية أوتاوا، لاسيما و أن الوضعية الاقتصادية للجزائر في الفترة الراهنة جد شبيهة بما مر به الاقتصاد الوطني في سنوات التسعينات، أين أدى تراجع أسعار البترول إلى افتقار الخزينة العمومية، و الحاجة إلى من جديد إلى التمويل الخاص.

الملاحق

عقد تمويل بالاعتماد الاجاري على أصول منقولة

رقم 2008/

الشروط العامة

بين :

1- بنك البركة الجزائري شركة مساهمة رأسمالها 2.500.000.000 دج خاضعة لأحكام القانون رقم 03-11 المؤرخ في 26.08.2003 المتعلق بالنقد و القرض مقيدة في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم 00/ ب / 0014294 ، الكائن مقره الاجتماعي بحي بوتلجة هويدف فيلا رقم 1 بن عكنون الجزائر، ينوب عنه في الإمضاء على هذا العقد السيد ..... بصفته مدير وكالة .....

ويشار إليه فيما يلي البنك

2 - و الشركة المسماة " ..... " المقيدة بالسجل التجاري لولاية ..... رقم ..... و الكائن مقرها الاجتماعي ب..... ، و ينوب عنها في الإمضاء السيد ..... بصفته .....

ويشار إليه فيما يلي العميل

### تمهيد :

بالإشارة إلى :

- أحكام القانون الأساسي للبنك المتعلقة بالتزامه في التعامل وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة.  
- الشروط المصرفية المعمول بها بينك البركة الجزائري .  
- اتفاقية الحساب الجاري المبرمة بين بنك البركة الجزائري و العميل عند فتح الحساب و التي تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد .  
حيث أن العميل طلب من البنك شراء الأصول المنقولة الموصوفة في المادة 2 أدناه على أن يستأجرها من البنك على سبيل الاعتماد الاجاري بمفهوم الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10/01/1996 .  
حيث أن البنك اشترى الأصول المنقولة بناء على طلب العميل ولغرض تأجيرها على سبيل الاعتماد الاجاري.  
حيث أن الطرفين يتمتعان بالأهلية القانونية و الشرعية الخالية من أي عيب لإبرام هذا العقد.  
حيث أن الطرفين راضيان ،  
فقد اتفقا على ما يلي:

### المادة الأولى : الموضوع

بطلب من العميل يلتزم البنك بموجب هذا العقد بتأجير الأصول المنقولة المذكورة أدناه للعميل الذي قبل بذلك وفقا للشروط المنصوص عليها في هذا العقد على سبيل الاعتماد الاجاري على أصول منقولة .

### المادة الثانية : تعيين الأصول المنقولة

الأصول المنقولة موضوع هذا العقد هي معينة في القائمة المرفقة بهذا العقد و التي تعد جزءا لا يتجزأ منه .

### المادة الثالثة: مدة الإيجار غير القابلة للإلغاء

حددت مدة الإيجار ب ..... شهر / سنة تبدأ من ..... و تنتهي في ..... كما هو منصوص عليه في جدول التسديد المرفق بهذا العقد و الذي يعد جزءا لا يتجزأ منه.

و تسرى ابتداء من هذا التاريخ و خلال كل مدة الإيجار كافة حقوق وواجبات البنك و العميل المترتبة بموجب هذا العقد و تصبح نافذة قانونا.

### المادة الرابعة : تسليم الأصول المنقولة

يوكل البنك العميل الذي قبل بذلك تسلم الأصول المنقولة نيابة عنه طبقا للشروط المنصوص عليها في عقد الشراء المبرم بين البنك والبائع الأول وذلك على نفقة العميل وحده حيث لا يتحمل البنك أية مسؤولية عن تأخر في التسليم لكل أو جزء من الأصول المنقولة بالنسبة للمواعيد المتفق عليها مع البائع الأول.

يلتزم العميل بإرسال نسخة من محضر تسليم الأصول المنقولة الممضي مع البائع الأول إلى البنك.

يلتزم العميل بعدم العدول عن استئجار الأصول المنقولة من البنك لأي سبب كان و كل عدول عن الاستئجار من قبل العميل يمكن أن يؤدي إلى تطبيق المادة 17 أدناه إذا رأى البنك ذلك.

يصرح العميل أنه هو الذي قام باختيار الأصول المنقولة و أنه يصرح بعدم إقحام مسؤولية البنك بأية حال من الأحوال بخصوص مطابقة الأصول المنقولة للمواصفات أو صلاحيتها للاستعمال وبصفة عامة كل نزاع قد ينشأ بخصوص الأصول المنقولة مع البائع الأول أو مع أي جهة كانت.

#### **المادة الخامسة: المطابقة**

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

#### **المادة السادسة : التهيئة**

يتحمل العميل كل مصاريف تهيئة الأصول المنقولة للاستعمال الذي أعدت له.

#### **المادة السابعة : الملكية**

تبقى ملكية الأصول المنقولة للبنك كاملة خلال مدة هذا العقد إلى غاية تسديد العميل لكل أقساط الإيجار المنصوص عليها في جدول التسديد الملحق بهذا العقد و حصول العميل من البنك على إبراء بذلك.

#### **المادة الثامنة: واجبات العميل**

خلال كل مدة هذا العقد، يلتزم العميل بالمحافظة و صيانة الأصول المنقولة طبقاً للقواعد الشرعية و لأحكام القوانين و الأعراف و التنظيمات المعمول بها حالياً و مستقبلاً وفقاً للمتطلبات المهنية و الاحترافية .

كما يلتزم العميل خلال مدة سريان هذا العقد باستعمال الأصول المنقولة طبقاً للغاية التي أستاذت من أجلها و الحفاظ عليها بحرص الرجل المحترف.

ويلتزم على وجه الخصوص بأجراء الإصلاحات التي يتبين أنها ضرورية أثناء تنفيذ هذا العقد، حتى و لو تعلق الأمر بأضرار ناجمة عن حادث ما مع احترام المقاييس والنظم المعمول بها وكذا إخضاع الأصول المنقولة للمراقبة القانونية أو التنظيمية.

#### **المادة التاسعة : الأخطار والحوادث**

يقر العميل بصريح العبارة انه يتحمل و على نفقاته الخاصة كل الأخطار التي قد تتعرض لها الأصول المنقولة. في حالة حدوث حادث ما يتحمل العميل وحده تكلفة أي إصلاح كان و يتخلى عن أي رجوع على البنك.

#### **المادة العاشرة : التأمين على الأخطار**

1- يلتزم العميل بتأمين الأصول المنقولة ضد كافة الأخطار لفائدة البنك و تجديد التأمين طيلة مدة الإيجار وفي هذا الإطار يجب أن :

- تنص عقود التأمين أو ملحقاتها على التزام المؤمن على أن يدفعوا للبنك أي تعويض ناجم عن حادث سبب خسارة لكل الأصول المنقولة أو جزء منها و تحميل العميل وحده مبلغ أي إبراء.

غير أنه في حالة ما إذا كانت الأضرار بسيطة الأهمية وبعد معاينة الخبير التابع للمؤمن و الذي يقر بإمكانية إصلاح الضرر ، فعلى العميل أن يعيد تهيئة الأصول المنقولة للاستعمال على نفقته الخاصة . و من جهته يقوم البنك بإعادة دفع كل تعويض قبضه من المؤمن بهذا الخصوص إلى العميل بعد استظهار بيان بالإصلاح الذي تم في حدود ما تحمله العميل من نفقات في هذا الشأن .

- يعفى البنك من أي رجوع يتقدم به المؤمنون .

- ينص عقد التأمين أنه في حالة ما إذا بادر المؤمنون أو أحد منهم بإبطال أو إلغاء هذه التأمينات أو بعض منها، أو بتعديل الضمانات بكيفية قد تمس بمصالح البنك فان البنك لا يواجه بهذا الإبطال أو الإلغاء أو التعديل إلا بعد مضي خمسة عشر (15) يوماً بعد إبلاغ البنك برسالة مضمنة مرفقة ببيان استلام من طرف المؤمن أو المؤمن المعنيين و يلتزم العميل باكتتاب تأمين جديد أو إضافي يغطي كافة المخاطر الناتجة عن الإبطال أو الإلغاء أو التعديل المذكور على نفقته الخاصة.

- ينص عقد التأمين على أنه لا يمكن إجراء أي أبطال أو إلغاء أو تعديل قد يضر بمصالح البنك بطلب من العميل قبل الحصول على إذن كتابي مسبق من البنك و ذلك ما دام العميل مرتبط بالتزامات اتجاه البنك.

- 2- يجب على العميل أن يوجه إلى البنك شهادات يسلمها المؤمنون تؤكد للبنك على أن التأمينات المنصوص عليها بالألفاظ الواردة في هذه الفقرة قد تم اكتتابها من قبل العميل و ذلك خلال الثمانية أيام التي تلي تاريخ تسلم العميل للمنقول أو جزء منه.
- 3- يلتزم العميل بتنفيذ كل التعهدات المنصوص عليها في هذه المادة التي تستوجبها التأمينات علي نفقته الخاصة لا سيما فيما يتعلق بالدفع المنتظم لأقساط التأمين و أن يقدم كل المستندات للبنك متى طلب منه ذلك.
- 4- في حالة عدم تنفيذ العميل لالتزاماته و التأمينات المنصوص عليها في هذه المادة يمكن للبنك وفق ما يريته ، أن يفسخ العقد في إطار الشروط المنصوص عليها في المادة 17 الآتي ذكرها أو تأمين الأصول المنقولة بنفسه على حساب العميل ونفقته.

#### **المادة الحادية عشر: إخطار البنك بالحوادث**

يجب على العميل أن يعلم البنك على جناح السرعة بأي حادث خطير قد يطرأ على الأصول المنقولة أو جزء منها مع الإشارة إلى تاريخ، مكان وظروف الحادث و كذا طبيعة الأضرار التي تعرضت لها الأصول المنقولة أو الجزء المتضرر منها و حجم هذه الأضرار.

#### **المادة الثانية عشر: مسؤولية العميل المدنية وغيرها**

يتحمل العميل وحده مسؤولية الأضرار الجسدية أو المادية التي يتعرض لها الغير بسبب الأصول المنقولة أو جزء منها و يضمن البنك من أي رجوع للغير عليه.

يلتزم العميل بتأمين مسؤوليته المدنية على نفقته الخاصة في حالة الأضرار الجسدية أو المادية التي قد تسببها الأصول المنقولة أو جزء منها لمستخدميه أو للغير و لو كان الضرر ناجما عن خطأ في التركيب أو حادث عرضي أو قوة قاهرة. كما يلتزم العميل بأن يبين في تأمينه أو تأميناته المكتتبه لغرض ضمان مسؤوليته المدنية أن المؤمن يتخلون عن أي رجوع علي البنك.

يلتزم العميل بالإبقاء على التأمينات الواردة في هذه المادة سارية المفعول و بأن تنفذ بحرص و على نفقاته الخاصة كل الالتزامات التي تنبثق عن هذه التأمينات أثناء مدة سريان هذا العقد و خاصة فيما يتعلق بالدفع المنتظم لأقساط التأمين، و عليه أن يقدم كل المستندات عند أول طلب من البنك.

كما يجب أن تنص التأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة على مسؤولية المؤمن في إعلام البنك في حالة ما إذا توقف العميل عن دفع لأقساط التأمين أو في حال فسخ هذه التأمينات.

إذا ما لم ينفذ العميل أحد الالتزامات الخاصة بالتأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة يمكن للبنك وفق ما يريته أما أن يفسخ عقد الاعتماد التجاري حسب الشروط المتضمنة في المادة 19 الآتي ذكرها أو يكتب بمبادرته الشخصية التأمينات التي لم يكتبها العميل علي نفقة هذا الأخير.

#### **المادة الثالثة عشر: إحالة الحقوق إلى الغير**

يمكن للبنك أثناء سريان هذا العقد أن يقوم بإحالة حقوقه المترتبة عن هذا العقد إلى الغير. في هذه الحالة على هذا الغير المحال إليه أن يلتزم بمواصلة تنفيذ هذا العقد بنفس الشروط المنصوص عليها فيه.

لا يسمح للعميل أن يتصرف في الأصول المنقولة ببيع أو رهن أو إيجار من الباطن أو غير ذلك ولا أن يقوم بتحويل العقد إلى شخص ثالث دون موافقة مكتوبة من البنك.

زيادة علي ذلك في حالة تدخل شخص ثالث دائن للبنك أو دائن للعميل بدعوى مطالبة على كل الأصول المنقولة أو جزء منها عن طريق المعارضة أو الحجز، يجب على العميل أن يحتج ضد هذه الادعاءات و أن يبلغ البنك حالا حتى يحافظ علي مصالحه. و إذا تم الحجز رغم ذلك، يجب علي العميل أن يدفع في الأجل المحددة بالإيجارات المستحقة الباقية. و عليه أن يتحمل كل النفقات و التكاليف المستحقة بصدد إجراء " رفع اليد " و يكون مسؤولا عن أي ضرر ناتج عن خطأ أو تأخير في إعلام البنك. ولا يمكن تجنب هذا الالتزام بالدفع إلا في الحالة الاستثنائية التي يتبين بموجبها أن الشخص الثالث يتدخل بوصفه دائن للبنك.

#### **المادة الرابعة عشر: بدل الإيجار وما يلحق من رسوم وضرائب وغيرها**

يلتزم المستأجر بتسديد بدل الإيجار حسب المبلغ و الأقساط و الأجل المنصوص عليها في جدول التسديد المرفق بهذا العقد والذي يعد جزء لا يتجزأ منه، كما يلتزم العميل بدفع الإيجارات المستحقة عند حلول أجل استحقاقها وفقا لجدول التسديد وفي موطن البنك الموضح في مقدمة هذا العقد.

وفي حالة تأخر العميل عن سداد أي قسط من الأقساط في أجله تحل باقي الأقساط و تصبح جميعها حالة الأداء.

كل رسم أو ضريبة أو أي حق آخر مستحق بالجزائر قد يتعلق بالإيجارات كما هي محددة أعلاه تقع على عاتق العميل وحده بما فيها الغرامات أو العقوبات المستحقة على الرسوم والضرائب أو الحقوق الأخرى المذكورة أعلاه.

في حالة الدفع المسبق لأقساط الإيجار غير المستحقة بعد، وفي حالة موافقة البنك على ذلك، يتم مراجعة المبلغ الإجمالي للإيجار تبعا لذلك. كما يمكن مراجعة أقساط الإيجار سنويا وفق ارتفاع معدل إعادة الخصم المطبق من قبل بنك الجزائر و ذلك بإضافة الفارق بين المعدل الساري في السنة المنقضية و المعدل الساري على الفترة التأجيرية الجديدة الى نسبة العائد المستند إليه في تحديد أقساط الإيجار بتاريخ توقيع هذا العقد، و للعميل الحق في هذه الحالة التسديد المسبق للإيجارات المتبقية على عاتقه.

كل أقساط الإيجار المدفوعة من قبل العميل بما فيها الدفعة المسبقة تعتبر ملكا للبنك و لا يحق للعميل المطالبة بما حتى في حالة فسخ عقد الإيجار في الحالات المنصوص عليها في المادة 17 أذناه.

يسمح العميل للبنك صراحة بأن يخضم من أي حساب مفتوح باسمه المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد.

كما يلتزم العميل باكتتاب سندات أو سفاتح لأمر البنك بقيمة الإيجارات المستحقة.

### **المادة الخامسة عشر: تحديد أقساط الإيجار**

تم احتساب و تقدير أقساط الإيجار وفقا للمعطيات التي قدمها العميل حول ثمن و شروط بيع الأصول المنقولة و آجال التسليم و تاريخ دفع التسبيقة وكذا، عند الاقتضاء، سعر صرف عملة الدفع عند تسديد كل قسط.

في حالة تعديل أحد هذه العناصر، يتم تسوية أقساط الإيجار بالزيادة أو النقصان، وفقا للمبلغ النهائي المدفوع إلى البائع الأول و كذا الضرائب، العمولات و الإتاوات و غرامات التأخير و أرباح أو خسائر الصرف والمصاريف الأخرى التي يكون قد أنفقها البنك من جراء هذا التعديل خاصة إذا تعلق الأمر بتأخر في التسليم.

### **المادة السادسة عشر: الخيار النهائي**

تنتقل ملكية الأصول المنقولة للعميل عند انتهاء العقد الحالي بعقد بيع منفصل عن هذا العقد بشرط رفع المستأجر لخيار الشراء بموجب رسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام موجهة للمؤجر في أجل أقصاه 15 يوما قبل انتهاء مدة الإيجار المنصوص عليها في المادة 3 المذكورة أعلاه، بشرط تنفيذ العميل كل الالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد و خصوصا دفع الأقساط المذكورة في المادة 14 منه، المبينة في جدول التسديد الملحق بهذا العقد و المصاريف والحقوق الضريبية و التكاليف الأخرى المحتملة.

### **المادة السابعة عشر: فسخ العقد**

يتم فسخ هذا العقد و يحق للبنك حينئذ استرجاع الأصول المنقولة و التصرف فيها إما بالبيع أو الإيجار أو غير ذلك في الحالات الآتية :-

في حالة وقوع العميل في توقف عن الدفع وكذا حالة التسوية القضائية أو تصفية الممتلكات أو توقف النشاط .

- في حالة عدم دفع أي قسط إيجار أو عمولة أو مصاريف أو نفقات تابعة مستحقة للبنك أو ضرائب أو رسوم بموجب هذا العقد وذلك بعد 15 يوما بداية من تاريخ استحقاق الإيجار المذكور و العمولة و المصاريف أو النفقات التابعة و ذلك بعد إرسال إنذار بالفاكس و / أو رسالة مضمنة مع أشعار بالاستلام أو مبلغة عن طريق محضر قضائي .

- في حالة عدم احترام أحد الالتزامات الأخرى المكتتبه من قبل العميل مع / أو من قبل الضامن حسب نصوص هذا العقد أو الضمان إلا إذا تم تدارك ذلك في أجل لا يتعدى 15 يوما منذ إرسال الرسالة مضمنة مع أشعار بالاستلام.

- في حالة وقوع حادث قد يمس بصلاحية الضمان الذي أصدره الضامن إلا إذا قدم للبنك بديلا عن هذا الضمان و الذي يكون مقبولا حسب تقدير البنك.

- في حالة عدم تمكن البنك لأي سبب ما من أخذ رهن عقاري من الدرجة الأولى على الممتلكات المخصصة من العميل كضمان لتسديد التمويل محل هذا العقد، أو سبق و أن خصصت هذه الممتلكات لفائدة بائع أو أي دائن آخر.

- في حالة البيع الودي أو القضائي للممتلكات المخصصة من طرف العميل كضمان، و كذلك في حالة إيجارها أو تخصيصها كحصة في شركة تحت أي شكل كان دون اذن مسبق من البنك .

- في حالة تحويل العميل لكل أو جزء من عملياته المالية الناجمة عن النشاط ذي صلة باستغلال العتاد محل الاعتماد التجاري إلى مؤسسة مالية أخرى غير بنك البركة الجزائري.

- في حالة وفاة العميل، تكون أقساط الإيجار، التكاليف و المصاريف و الضرائب و الرسوم غير قابلة للتجزئة ,مستحقة الدفع حالا، و يمكن مطالبة ورثة العميل بها ، غير أنه يمكن للورثة الاستفادة من هذا العقد بشرط أن يكونوا قادرين حسب تقدير البنك غير القابل للمراجعة أو المنازعة على احترام وأداء التزامات المدين المتوفى.
- في حالة فسخ عقد شراء الأصول المنقولة من البائع الأول لأي سبب من الأسباب و خاصة إذا تعلق الأمر بعطب أو عيوب خفية تضر بكامل الأصول المنقولة أو جزء منها.
- و بصفة عامة في كل الحالات الواردة في القانون.
- و يترتب على فسخ عقد الاعتماد التجاري ما يلي :
- \* علاوة على أقساط الإيجار المستحقة و غير المدفوعة مع كل ملحقاتها فأن العميل يكون مدينا بمبلغ مالي معادل لمجموع أقساط الإيجار التي لم يحن وقت استحقاقها عند تاريخ فسخ العقد و كذا كل الحقوق و الضرائب و الرسوم المستحقة على العميل.
- \* لا يمكن للعميل أن يحتج بأي حال من الأحوال على قيمة ثمن البيع أو الإيجار الجديد قبل البنك و لا على المصاريف التي التزم بها هذا الأخير و تحملها بصدد البيع أو الإيجار.
- \* أي تأخير في دفع التعويضات أو جزئ منها المقررة في الفقرات السابقة ينجر عنها حصول البنك على غرامة التأخير تحتسب بداية من تاريخ استحقاق التعويضات وفق الشروط المصرفية السارية المفعول لدى البنك.

### **المادة الثامنة عشر : البيانات والضمانات**

- يلتزم العميل أن يقدم للبنك البيانات و الضمانات التالية:
- إمضاء و تنفيذ هذا العقد و كل العقود الأخرى المتعلقة به تم ترخيصه من قبل الجهاز والمخول قانونا للعميل ولا تشكل بأي حال من الأحوال انتهاكا لبنود أي عقد آخر أبرمه أو يبرمه العميل.
- يسمح القانون الأساسي و/أو الهيكل التنظيمي للعميل لممثله بإبرام هذا العقد .
- يلتزم العميل بصفة قطعية دون قيد أو شرط بالالتزامات المكتتبه أو التي سيتم اكتتابها بموجب هذا العقد و كل التصرفات المرتبطة به .
- لقد تم الحصول على كافة التراخيص الإدارية لإمضاء و تنفيذ هذا العقد لاسيما بالنظر إلى التشريع و التنظيم الساري المفعول.
- في حالة قيام البنك بإجراء قضائي بصدد نزاع متعلق بهذا العقد لا يمكن طلب أية حصانة قضائية أو تنفيذية لغرض الاعتراض علي حجز الأموال سواء من قبل العميل أو باسمه .
- قد رخص للعميل بوصفه خاضعا لقانون الجمارك للقيام بكل الإجراءات القانونية التي تسمح بها.
- يلتزم العميل طيلة مدة هذا العقد ب :
- تنفيذ التزاماته التعاقدية و كل التصرفات المرتبطة بها في آجالها و لاسيما ؛
- الحصول علي جميع التراخيص الضرورية لتنفيذ التزامات هذا العقد و العمل علي بقاء سرياتها.
- الامتناع عن تعديل أي عقد أو تصرف متعلق بهذا العقد بدون الموافقة المسبقة للبنك.
- احترام كافة الالتزامات المنصوص عليها في عقد شراء الأصول المنقولة من البائع الأول.
- إبرام عقد صيانة على الأصول المنقولة مع شركة صيانة مؤهلة و الإبقاء على سريانه.
- تبقي التصريحات و الضمانات المذكورة في هذه المادة سارية المفعول طيلة مدة هذا العقد .

### **المادة التاسعة عشر: حق الرجوع**

- يتحمل العميل على عاتقه تبعة كل رجوع ضد البائع الأول و كل نزاع مع هذا الأخير.
- يجوز البنك للعميل كل الحقوق و الرجوعات التي يحق له التمسك بها ضد البائع الأول علي سبيل الضمان القانوني أو التعاقدية التي ترتبط عادة بملكية الأصول المنقولة .

### **المادة العشرون : سريان العقد**

- لا يبدأ سريان التزامات البنك و العميل المنصوص عليها في هذا العقد الا بعد إتمام عملية شراء و استلام الأصول غير المنقولة المراد تأجيرها.

### المادة الواحدة والعشرون : الإطار القانوني والشرعي

يخضع هذا العقد بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية السمحة إلى القانون الجزائري لاسيما أحكام الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري و المرسوم التنفيذي رقم 92/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن كفيات شهر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة.

### المادة الثانية والعشرون: الضمانات

ضمانا لتسديد أقساط الإيجار، النفقات و المصاريف الأخرى و بصفة عامة كل الالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد يلتزم العميل بتخصيص كل الضمانات العينية و / أو الشخصية التي يطلبها البنك.

### المادة الثالثة والعشرون: المصاريف والحقوق

اتفق الطرفان أن تكون كل المصاريف، الحقوق و الأتعاب بما فيها و في حالة اضطرار البنك الى دفعها في إطار نزاع محتمل ، أتعاب المحامين و المحضرين القضائيين و محافظي البيع بالمراد وكذا مصاريف الإجراءات التي قد يتخذها البنك لتحصيل مبلغ الإيجارات الخاصة بهذا العقد أو المترتبة عنه حالا ومستقبلا على عاتق العميل وحده الذي يوافق على ذلك صراحة وذلك بأن يدفعها مباشرة أو بخصمها من حسابه أو حساباته المفتوحة لدى البنك.

### المادة الرابعة والعشرون : الوثائق المرتبطة بالعقد

تعتبر مرفقات العقد و ملحقاته وأي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان، كتابيا جزءا لا يتجزأ من هذا العقد و مكملا له.

### المادة الخامسة والعشرون : الموطن

لتنفيذ هذا العقد، اختار الطرفان موطنا لهما العناوين المذكورة في التمهيد أعلاه.

### المادة السادسة والعشرون : النزاعات

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

### المادة السابعة والعشرون : عدد النسخ

حرر هذا العقد من خمس نسخ أصلية موقعة من الطرفين بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية و القانونية .

حرر ب..... في .....

البنك

العميل



## Article 1:

La société NATIXIS ALGERIE ci-après dénommée le crédit-bailleur donne en Crédit-Bail au crédit-preneur qui accepte, le matériel désigné aux conditions particulières. Ce contrat soumis aux dispositions de la réglementation en vigueur et notamment l'ordonnance N° 96-09 du 10 janvier 1996 relative au crédit-bail annule et remplace tout accord antérieur verbal ou écrit concernant ce matériel. Le présent contrat prendra effet à compter de la signature des présentes, par le crédit-preneur et un représentant du crédit-bailleur dûment habilité. A défaut, les parties seront dégagées de leurs obligations éventuelles, quelles qu'elles soient, aucune indemnité n'étant due de part et d'autre.

## Article 2 : Choix - Commande - Livraison du matériel

1 - Le crédit-preneur détermine sous son entière responsabilité les caractéristiques du matériel objet du présent contrat, ainsi que les conditions d'utilisation, de livraison et de garantie auprès du fournisseur de son choix.

2 - Conformément aux conditions négociées, le crédit-bailleur passe commande du matériel au fournisseur et prélève en conséquence 50 % (TTC) du montant du premier loyer, au-delà d'une période de 30 jours, ce montant sera rémunéré aux conditions de banques en vigueur. La livraison du bien se fait aux frais et risques du crédit-preneur. En vertu du mandat express qui lui est confié par les présentes, le crédit-preneur doit sous sa seule responsabilité, s'assurer de la bonne exécution par le fournisseur de toutes ses obligations, notamment celles concernant les modalités et délais de livraison, d'installation du matériel, son entretien et sa garantie.

3 - A la livraison du matériel par le fournisseur, ce dernier et le crédit-preneur doivent signer un procès-verbal de livraison, attestant de la conformité du matériel à celui indiqué sur le présent contrat et sur la confirmation de commande et ce en présence d'un représentant de la banque. La réception par le crédit-bailleur du procès-verbal de livraison entraîne le règlement de la facture du fournisseur et l'exigibilité immédiate du premier loyer.

En cas de non-conformité, le crédit-preneur doit établir un procès-verbal motivé de refus de prise en charge de tout ou partie du matériel livré, adressé sous pli recommandé avec accusé de réception.

A défaut de réception du procès-verbal de non-conformité du matériel dans un délai cinq (05) jours, cela implique reconnaissance formelle par le crédit-preneur de la parfaite conformité du matériel.

En conséquence, le crédit-bailleur sera fondé à régler au fournisseur le matériel et à mettre en recouvrement les loyers fixés.

4 - Si pour une cause non imputable au crédit-bailleur, telle que le retard de livraison, absence de prise en charge, refus pour non conformité du matériel, le contrat de crédit-bail ne peut prendre effet selon les modalités prévues, le crédit-bailleur a la faculté de se décharger de son obligation d'achat du matériel et de résilier le présent contrat. Le crédit-preneur remboursera immédiatement au crédit-bailleur les acomptes versés au fournisseur ainsi que les éventuels frais engagés, augmentés des intérêts sur les sommes avancées calculés sur la base du TRI (taux de référence interne) majoré de 2 points plus les taxes. Ce remboursement effectué, le crédit-preneur est subrogé de plein droit dans les droits et obligations initiaux du crédit-bailleur envers le fournisseur.

## Article 3: Forme du contrat et modalités de paiement

1 - La location est consentie à compter de la date de livraison ou de la mise à disposition du matériel. Elle est conclue pour la durée irrévocable fixée aux conditions particulières.

2 - Le montant des loyers et de la valeur résiduelle, leur périodicité et le nombre d'échéances sont indiqués aux conditions particulières du présent contrat. Le montant des loyers et de la valeur résiduelle a été établi en fonction du prix d'achat du matériel tel qu'il résulte de la facture proforma du fournisseur. Leur montant sera

éventuellement modifié en fonction du prix définitif de l'achat, tous droits, frais et taxes compris. Toutefois, si le prix d'achat définitif susvisé venait à présenter une variation à la hausse par rapport au prix d'achat résultant de la facture proforma, cette différence de prix sera automatiquement prise en charge par le crédit-preneur dans le premier loyer majoré.

3 - Les termes de loyers sont majorés des taxes en vigueur au jour de l'encaissement et des éventuelles primes d'assurances. Le premier loyer est exigible dès que le crédit-preneur a signé le procès-verbal de livraison et après expiration du délai de présentation du Procès-verbal de non-conformité prévu à l'article 2.

En cas de variation de du taux de référence interne TRI entre la date des présentes et celle de la livraison du matériel, le crédit-bailleur se réserve la possibilité de modifier le montant des loyers stipulés aux conditions particulières dans la même proportion.

Les échéances de loyers font l'objet d'une facturation périodique au nom du crédit-preneur.

4 - Le loyer est payable d'avance. Toute périodicité commencée est due en totalité. Le crédit-preneur donne expressément mandat à NATIXIS ALGERIE de prélever automatiquement sur son compte bancaire toutes sommes dues au titre du présent contrat, ainsi que le montant de l'option d'achat si celle-ci est levée. Une redevance égale à la rémunération au taux mensuel de 1% plus taxes des acomptes versés au fournisseur, sera due dans le cas où les règlements auront été effectués à une date antérieure à celle du départ de la location. Pour garantir le paiement des loyers, le crédit-bailleur pourra exiger la constitution d'un dépôt de garantie variable selon la nature et la valeur du matériel. Sans préjudice des dispositions de l'article 8, tout loyer impayé, même partiellement, sera majoré d'un intérêt au taux mensuel de 1% tout mois commencé étant dû, avec un minimum de 3000 DZD après mise en demeure.

5 - Pour les contrats faisant référence à un taux variable ou à un indice, en cas de modification affectant la composition et/ou la définition du taux ou de l'indice auquel il fait référence dans le présent contrat, de même qu'en cas de disparition de ce taux ou de cet indice et de substitution d'un taux ou d'un indice de même nature ou équivalent, ainsi qu'en cas de modification affectant l'organisme le publiant ou les modalités de publication, le taux ou l'indice issu de cette modification ou de cette substitution s'appliquera de plein droit.

## Article 4 : Installation - Utilisation - Entretien

1 - Le matériel est installé et exploité au domicile du crédit-preneur, ce dernier s'obligeant à informer le crédit-bailleur de tout changement de domicile ou de lieu d'exploitation. Le montage, l'installation, la mise en marche, la fourniture de tous accessoires nécessaires à cette mise en marche incombent au crédit-preneur.

2 - Pendant toute la durée de la location et jusqu'à restitution, le crédit-preneur s'engage à utiliser le matériel selon les règles et habitudes de la profession pour l'usage auquel il est normalement destiné, et à se conformer aux indications du fournisseur. Il s'interdit toute modification ou aménagement du matériel sauf pour se conformer aux lois et règlements en vigueur concernant la détention, la circulation et l'utilisation du matériel. Le crédit-preneur doit conserver le matériel en parfait état d'entretien et de fonctionnement. Par dérogation aux articles 479 alinéa 1 et 460 du Code Civil, tous les frais d'installation et d'entretien du matériel, toutes les réparations nécessaires non comprises dans la garantie donnée par le fournisseur sont à la charge du crédit-preneur. Ce dernier ne peut prétendre à aucune remise, prorogation ou diminution de loyer ni à résiliation ou dommages et intérêts de la part du crédit-bailleur, en cas de défaut de rendement ou d'insuffisance technique du matériel, celui-ci ayant été choisi par lui sous sa responsabilité ainsi qu'en cas de non-utilisation du matériel pour quelque cause que ce soit, notamment détériorations, avances, arrêts pour entretien, réparations, transfert, réinstallation, sinistre.

ضريبة الطبع محصلة

Droit de timbres

Versés au TRESOR

quelque soit la durée de la mise hors service. Toute pièce incorporée au matériel par le crédit-preneur en cours de contrat devient immédiatement et de plein droit la propriété du crédit-bailleur, sans aucune compensation. Pendant toute la durée du contrat, le crédit-bailleur ou tout mandataire désigné par lui peut effectuer tout contrôle tendant au bon usage ou le bon entretien du matériel. Le crédit-preneur devra donc donner au crédit-bailleur ou à son représentant toutes les facilités à cet égard.

En cas d'autorisation, le crédit-preneur supportera solidairement avec le nouvel utilisateur, toutes les obligations résultant du présent contrat. En cas de tentative de saisie, réquisition ou vol du matériel, le crédit-preneur doit prendre toute mesure pour faire connaître la propriété du crédit-bailleur et en aviser immédiatement ce dernier.

**Dispositions particulières relatives aux véhicules routiers:**

Le crédit-bailleur se réserve le droit de remettre au crédit-preneur un mandat lui permettant d'immatriculer le véhicule auprès de la DARA concernée. Cette immatriculation est établie au nom du crédit-bailleur qui remet au crédit-preneur un mandat spécial pour l'utilisation du véhicule. Le crédit-preneur s'engage à fournir au crédit-bailleur, une photocopie de la carte grise. Le crédit-preneur ne pourra utiliser le véhicule que sur le territoire algérien, toute extension devant être expressément autorisée par le crédit-bailleur.

Le crédit-preneur, en qualité de gardien du véhicule, s'engage à se conformer aux règlements concernant la détention, la circulation et l'utilisation du véhicule et à accomplir les formalités nécessaires auprès des administrations compétentes, tous les frais et taxes restant à sa charge.

**Article 5 : Garanties - Recours contre le fournisseur**

1 - Le matériel loué bénéficie de la garantie donnée par le fournisseur en accord avec le crédit-preneur. Dans la commande passée par le crédit-bailleur, il est stipulé que le fournisseur assurera ladite garantie directement au crédit-preneur qui déclare dès à présent vouloir en bénéficier. Si y a lieu de mettre en jeu la garantie du fournisseur, il appartient au crédit-preneur d'exercer à ses frais tous les droits du crédit-bailleur qui les lui délègue par les présentes, après en avoir préalablement informé le crédit-bailleur.

2 - Le crédit-preneur est, en outre, habilité à engager s'il l'estime justifiée, l'action en résolution de la vente en mettant en cause le crédit-bailleur qui lui donne à cet effet mandat dester. Néanmoins, il devra, avant toute action, en informer le crédit-bailleur qui pourra lui demander de s'en dessaisir. Le crédit-preneur tiendra le crédit-bailleur informé du déroulement du procès ; l'action du crédit-preneur en justice se fera à ses frais. Si la résolution de la vente était prononcée, le crédit-preneur qui a choisi le matériel hors de la présence du crédit-bailleur et sous sa seule responsabilité, serait garant solidaire du paiement au crédit-bailleur des sommes mises à la charge du fournisseur en vertu du jugement comme par exemple le remboursement des acomptes qui auraient pu être versés. En contrepartie des droits et garanties qui lui sont accordés, le crédit-preneur renonce expressément à exercer contre le crédit-bailleur, soit pour quelque recours que ce soit pour obtenir résolution du contrat de crédit-bail, s'engage à ne pas différer ni interrompre le paiement des loyers si sans faute du crédit-bailleur le matériel était défectueux ou atteint de vices, et renonce à mettre en jeu la garantie du crédit-bailleur. Par ailleurs, dans l'hypothèse où le présent contrat serait résilié du fait de la résolution de la vente, les loyers versés jusqu'à la résiliation resteront acquis au crédit-bailleur et une indemnité sera due par le crédit-preneur ; celle-ci sera égale aux loyers hors taxes restant dus et à la valeur résiduelle à la date de la résiliation actualisés au taux de référence interne (TRI). Cette indemnité est assujettie à la TVA. Le règlement de cette indemnité sera le cas échéant effectué par imputation à concurrence des sommes reçues du fournisseur. Enfin tous les frais, droits et taxes résultant de la résolution de la vente seront à la charge du crédit-preneur, notamment ceux de démontage, transport et gardiennage du matériel.

**Article 6 : Propriété du matériel**

La propriété exclusive du crédit-bailleur est constatée par une plaque signalétique précisant la propriété insaisissable du crédit-bailleur, apposée par le fournisseur ou le crédit-preneur aux frais de ce dernier dans un délai de huit (08) jours après la livraison. Elle ne pourra être détruite, retirée, ou être recouverte que lors de la levée par le crédit-preneur de son option d'achat du matériel dans les conditions convenues contractuellement. En conséquence, le crédit-preneur doit respecter et faire respecter ce droit de propriété en toute occasion et à ses frais. Le crédit-preneur ne peut ni céder à titre gratuit ou onéreux, ni prêter ou sous-louer, ni donner en gage ou nantissement ledit matériel. Plus généralement, il ne peut céder ou transférer en tout ou partie aucun des droits ou obligations qu'il détient au titre des présentes, sauf autorisation écrite et préalable.

**Article 7 : Responsabilité Civile - Assurances - Dommages - Sinistres**

1 - A compter de la mise à disposition du matériel et jusqu'à la fin de la location et même après cette date, tant que le matériel restera sous sa garde, le crédit-preneur en sa qualité de gardien détenteur du matériel loué est responsable de tout dommage matériel corporel ou immatériel causé directement ou indirectement par le matériel à l'occasion de son emploi. Le crédit-preneur s'engage à souscrire une police dès livraison du matériel garantissant sa responsabilité civile de chef d'entreprise et de gardien détenteur du matériel loué. Il obtiendra de son assureur renonciation à tous recours contre le crédit-bailleur qui bénéficiera de la qualité d'assuré additionnel en tant que propriétaire du matériel. Le crédit-preneur doit adresser au crédit-bailleur dans les huit (08) jours de la réception du matériel une attestation justificative.

2 - pendant toute la durée de la location et jusqu'à restitution du matériel, le crédit-preneur est responsable de tous risques de détérioration, de perte, vol ou destruction partielle ou totale du matériel, quelle qu'en soit la cause du dommage, sauf s'il s'agit d'un cas fortuit ou de force majeure. Le crédit-preneur s'engage à souscrire une police garantissant tous les dommages précités auprès d'une compagnie agréée par le crédit-bailleur. Cette police devra obligatoirement stipuler que le crédit-preneur ne peut résilier ou modifier ladite police que s'il s'est dégagé de toutes ses obligations envers le crédit-bailleur. Cette police doit stipuler que l'assureur s'engage d'une part à informer le crédit-bailleur de toute défaillance du crédit-preneur dans le paiement de tout ou partie des primes dues et à lui fixer un délai suffisant pour lui permettre s'il estime utile d'y procéder par substitution et d'autre part à le prévenir de toute cause susceptible d'entraîner la modification, la résiliation, la caducité ou la nullité de la police souscrite, afin de lui permettre de préserver ses droits. Le crédit-preneur s'engage à retourner au crédit-bailleur dans les huit (08) jours suivant la livraison du matériel, l'attestation justificative. A défaut de réception, de cette attestation ou si celle-ci est incomplète, le crédit-bailleur aura la faculté de faire adhérer le crédit-preneur à une police d'Assurance Groupe ce qui est accepté par ce dernier ou se réserve le droit de prélever sur le compte du client (crédit preneur) le montant y afférent à la police d'assurance multirisques pour procéder à sa souscription auprès d'une compagnie d'assurances choisie par la banque (crédit bailleur). Ce principe s'applique aussi pour tout défaut de renouvellement de la police d'assurances et ce pendant toute la durée du contrat crédit-bail.

3 - Le crédit-preneur avise le crédit-bailleur dans les cinq (05) jours de tout sinistre survenu au matériel ou provoqué par lui et lui adresse une copie de sa déclaration. En cas de sinistre total, le contrat de location est résilié de plein droit et le crédit-preneur est dégagé de son obligation de restitution. Le crédit-preneur devra verser au crédit-bailleur, une indemnité égale aux loyers hors taxes dus et à la valeur résiduelle actualisée à la date du sinistre au taux de référence interne (TRI), de la période au cours de laquelle a eu lieu le sinistre. Par ailleurs, ce montant sera majoré d'une somme forfaitaire de 1% afin de tenir compte des différents frais consécutifs au règlement du dossier. Cette indemnité est assujettie à la TVA. En cas de sinistre partiel, le crédit-preneur doit procéder, à ses frais à la remise en état du matériel et ne peut en aucun cas interrompre le paiement des loyers. Après réparation et sur présentation des factures acquittées, le crédit-bailleur crédite le crédit-preneur du montant des indemnités versées par les assureurs en opérant le cas échéant, compensation sur les sommes que ce dernier pourrait lui devoir. Le montant de la franchise imposée par les assureurs, reste à la charge du crédit-preneur.

**Article 8 : Résiliation du contrat**

1 - Le contrat de crédit-bail peut être résilié de plein droit par le crédit-bailleur sans qu'il ait à accomplir aucune formalité judiciaire huit (08) jours après mise en demeure par lettre recommandée restée sans effet, dans le cas où le crédit-preneur contreviendrait à l'une des conditions générales ou particulières du présent contrat et notamment en cas de non-paiement même partiel à sa date.

d'exigibilité d'un seul terme de loyer et sans qu'il soit besoin de mise en demeure, dans tous les cas de diminution des garanties et sûretés, notamment en cas de décès du crédit-preneur, de règlement judiciaire, de mise en faillite, de liquidation amiable, cession de fonds de commerce ou sous quelque forme que ce soit, cessation d'activité, même si toutes les conditions du contrat ont été respectées et le loyer régulièrement payé. La renonciation expresse ou présumée du liquidateur, du juge-commissaire ou du syndic à la continuation du contrat, vaut résiliation de plein droit du contrat de crédit-bail, à la date de ladite renonciation.

2 - La résiliation entraîne pour le crédit-preneur, ou ses ayants droit, la restitution immédiate du matériel au crédit-bailleur, dans les conditions, prévues à l'article 10. En cas de non-paiement, le crédit-bailleur peut le faire enlever en tout lieu où il se trouve, aux frais du crédit-preneur soit amiablement, soit sur ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal territorialement compétent, statuant sur simple requête ou référé. Si néanmoins, après accord du crédit-bailleur, le crédit-preneur conserve la jouissance du matériel après la résiliation du bail, il sera redevable d'indemnités d'utilisation de même montant que les loyers contractuels dans le cadre d'une détention précaire régie de convention expresse par les conditions particulières concernant le loyer et les modalités de règlement et les articles 2 à 7 et 8 à 12 des conditions générales du contrat.

3 - Outre les loyers échus impayés et tous leurs accessoires, la résiliation rend exigible :  
- en réparation du préjudice subi, une indemnité égale au montant hors taxes des loyers à échoir à la date de la résiliation, (ce montant étant calculé sur la base du dernier loyer facturé lorsqu'il est stipulé dans les conditions particulières un indice de variation des loyers) diminuée en cas de revente ou de relocation du matériel, des sommes perçues de l'acquéreur ou du nouveau crédit-preneur sous déduction des frais relatifs à la remise en état du matériel, ainsi que de la valeur résiduelle

- pour assurer la bonne exécution de la convention, une peine égale à 10 % des loyers hors taxes restant dus avec un minimum fixé à 2 % du prix d'achat hors taxes du matériel. L'indemnité portera intérêt au taux de 1% par mois du jour de la résiliation. L'indemnité, la peine et les intérêts seront majorés de la TVA au taux en vigueur le jour du paiement.

4 - En cas de pluralité de contrats de crédit-bail, conclus entre le crédit-bailleur et le crédit-preneur, il est convenu que la résiliation de l'un des autres contrats entraînera si bon semble au crédit-bailleur, celle des autres contrats. Par ailleurs, dans un tel cas, l'obligation de vente d'un des matériels, tant de manière anticipée qu'au terme des contrats, sera suspendue si bon semble également au crédit-bailleur, lequel est dès à présent autorisé par le crédit-preneur à céder lesdits matériels et à compenser le prix obtenu avec les dettes de ce dernier.

**Article 9 : Promesse unilatérale de vente - Acquisition du matériel par le crédit-preneur, en fin de contrat**

1 - Sous condition suspensive de l'exécution préalable et intégrale de tous ses engagements par le crédit-preneur, le crédit-bailleur s'engage à lui vendre le matériel loué. En conséquence le crédit-preneur doit indiquer expressément au crédit-bailleur trois mois avant l'expiration de la location sa décision de lever l'option d'achat moyennant paiement comptant de la valeur résiduelle indiquée aux conditions particulières majorée des taxes en vigueur au jour de la vente, et augmentée de la TVA.

2 - En cas de non-levée de l'option d'achat et sur accord des parties, la location peut être renouvelée suivant les bases et des conditions à déterminer. A défaut le crédit-preneur doit sous sa responsabilité restituer le matériel au crédit-bailleur.

**Article 10 : Restitution du matériel**

Le matériel doit être restitué, soit après résiliation anticipée soit à l'expiration du contrat de crédit-bail en bon état de fonctionnement et d'entretien au lieu qu'indique le crédit-bailleur. Tous frais nécessaires de réparations de révision ou encore de démontage, emballage de manutention ou de transport seront supportés par le crédit-preneur. Au cas où ce dernier s'opposerait à la restitution, il pourra être fait application de la procédure prévue à l'article 6.

**Article 11 : Frais et Taxes**

Le client reconnaît devoir supporter les frais, charges, commissions et intérêts relatifs à la formation, l'exécution, la résiliation amiable

ou contentieuse du présent contrat et toutes les opérations en découlant, selon tarif en vigueur à NATIXIS ALGERIE ainsi que ceux susceptibles d'être créés.

Tous frais, taxes, impôts, présents ou futurs, dus en raison de l'utilisation et de la location du matériel et plus généralement de l'exécution des présentes et de leurs suites, notamment tous frais relatifs aux modifications de la carte grise, sont à la charge du crédit-preneur.

Le crédit-preneur est seul responsable des infractions aux dispositions légales en vigueur auxquelles il est tenu de se conformer, notamment au Code de la Route et à la coordination des transports. Le crédit-preneur s'engage à payer toute amende ou tous frais de justice prononcés ou exposés en suite de toutes poursuites résultant de l'observation de ces prescriptions légales ou réglementaires de toutes dispositions relatives à l'utilisation du véhicule loué. En cas de non paiement par le client (crédit preneur) dans les délais exigés, des amendes qui lui sont infligées, la banque se réserve le droit de prélever sur le compte du client les sommes dues en couverture de ces amendes pour procéder à leur paiement.

A l'occasion du présent contrat, il sera perçu au titre de frais de dossiers une somme H.T. de 1% sur le montant du prix H.T. du matériel avec un minimum de 15000 DZD et un maximum de 100 000 DZD.

Pour toutes les pénalités pour paiement tardif non prévues par le présent contrat, une mise en demeure sera nécessaire.

**Article 12 : Attribution de juridiction**

Pour l'exécution du présent contrat, les parties font élection de domicile au siège de leur société. Tous litiges pouvant naître de l'exécution ou de l'interprétation des présentes seront de la compétence exclusive des Tribunaux territorialement compétents.

مستند مطبوع (06) exemplaires à : ..... le .....  
0.8...FFV...  
فائدة الخزينة  
Droit de timbres  
Versés au TRESOR

مكتب التسيير و التسيير والبطانية  
Le CREDIT-BAILLEUR : NATIXIS ALGERIE SpA au Capital de DZD 10.000.000-682-02-Client Mohamed Drareni Hydra-16035 ALGER-RC 9980079  
AGENCE  
Signature et cachet commercial

**LE CREDIT-PRENEUR :**  
(dénomination sociale, capital social, siège social, RC)  
lu et approuvé  
Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé » et cachet commercial

# قائمة المراجع

باللغة العربية:

I - الكتب

- 01- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الإلتزام بوجه عام (الإثبات ، آثار الإلتزام)، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ، 2011 .
- 02 - السنهوري عبد الرزاق احمد ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 04 العقود التي تقع على الملكية " البيع و المقايضة "، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2011.
- 03- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 6 ، المجلد الأول العقود الوارد على الإنتفاع بالشيء، الإيجار و العارية، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت، 2011.
- 04- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 10 ، في التأمينات الشخصية و العينية ، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998 .
- 05- جورج ن. ش دراوي، حق الملكية العقارية (مع ملحق عن: حق التصرف- حق الإنتفاع)، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2006.
- 06- خلاصي رضا، النظام الجبائي الجزائري الحديث، ج1 (جباية الأشخاص الطبيعيين و المعنويين)، ط2، دار هومه، الجزائر، 2000 .
- 07- دويدار هاني محمد، النظام القانوني للتأجير التمويلي، دراسة نقدية في القانون الفرنسي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر 1994 .
- 08- سلطان أنور ، النظرية العامة للإلتزام ، أحكام الإلتزام، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية ، 1997.
- 09- غالب علي الداودي، المدخل إلى علم القانون، دار وائل للنشر، عمان، 2004.
- 10- فوضيل نادية، الإفلاس و التسوية القضائية في القانون الجزائري، ط 02، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.
- 11- فيلاي علي ، الإلتزامات الفعل المستحق للتعويض، موفم للنشر ، الطبعة الثانية ،الجزائر، 2007
- 12- فيلاي علي ، الإلتزامات، النظرية العامة للعقد، موفم للنشر، الجزائر 2008 .
- 13- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري "التأمينات العينية"، دار هومه، الجزائر، 1999 .
- 14- مسيردي سيد أحمد، العلاقات القانونية الناشئة بمناسبة تكوين و تنفيذ عقد التأجير التمويلي(دراسة مقارنة)، دائر وائل للنشر و التوزيع، عمان ، 2013.
- 15- نادر عبد العزيز شافي، عقد الليزنغ، جزء 1، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2004.

II- الرسائل و المذكرات الجامعية:

أولاً: الرسائل الجامعية

- 01- بن بريح أمال، عقد الإعتماد الإيجاري كآلية قانونية للتمويل، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم ، تخصص قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، 2015 .
- 02- رياض فخري، الأليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلي(دراسة تحليلية) ، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، جامعة عين شمس، مصر، دون سنة النشر .
- 03 عسالي عبد الكريم، عقدا لاعتماد الايجاري الدولي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015.
- 04- معزوز دليلة ، الضمان في عقود البيع الكلاسيكية و الإلكترونية (ضمان التعرض و الإستحقاق و العيوب الخفية)، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014 .

ثانياً : المذكرات الجامعية

أ - مذكرات الماجستير:

- 01 - أمقران راضية، ضمانات البنك في مجال الائتمان، مذكرة ماجستير تخصص عقود و مسؤولية، جامعة الجزائر، 2001
- 02 - احمد توفيق بارود، معوقات تطبيق نظام التاجير التمويلي كاداة لتمويل المشروعات الاقتصادية (دراسة تطبيقية على المؤسسات المالية غير المصرفية العامة في فلسطين)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم التجارية، تخصص المحاسبة و التمويل، الجامعة الاسلامية، غزة، 2011.
- 03 - بخيت عيسى، طبيعة عقد الايجار التمويلي وحدوده القانونية (دراسة مقارنة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص عقود و مسؤولية، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2011.
- 04 - بن الشيخ هشام، الاعتماد الايجاري للعقارات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق تخصص قانون خاص، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2007.
- 05 - بوكونة نورة، تمويل التجارة الخارجية في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية فرع تحليل اقتصادي، جامعة الجزائر 03، 2012
- 06 - تركي وليد، ضمان التعرض و الاستحقاق في عقدي البيع والايجار طبقا لاحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون خاص، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011.
- 07 - حسني صلاح الدين، شروط تكوين عقد الاعتماد الايجاري (دراسة مقارنة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون الأعمال المقارن، جامعة وهران، 2012.

- 08 - حوالف عبد الصمد، الاطار القانوني لعقد الاعتماد الايجاري (الليزنج)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة ابوبكر بلقايد، تلمسان، 2009.
- 09 - حيدرة نفيسة، فعالية الخيارات الممنوحة للمقترض في الإيجار التمويلي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص العقود و المسؤولية ، كلية الحقوق ابن عكنون، جامعة الجزائر 01 ، 2013، ص 88 .
- 10 - خدروش الدراجي، النظام القانوني لعقد الاعتماد الايجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون خاص، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009.
- 11 - رزاق محمد، مدى توافق النظام المحاسبي المالي مع المعايير المحاسبية الدولية في معالجة عقود التأجير التمويلي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علوم التسيير، تخصص المحاسبة، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، 2015.
- 12 - رويصات مسعود، نظام التسجيل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.
- 13 - زرارة عواطف، عدم التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة في النظام القانوني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008.
- 14 - شريف محمد، السياسة الجبائية و دورها في تحقيق التوازن الاقتصادي حالة الجزائر، مذكرة ماجستير تخصص علوم اقتصادية، جامعة أبي بكر تلمسان، 2010.
- 15 - صفاء عمر خالد بلعاوي، النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي و تنظيمه الضريبي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص منازعات ضريبية، جامعة النجاح، نابلس، 2005.
- 16 - فاضل مرشد حمدان محمود، المعالجة الضريبية لمعاملات المصارف الإسلامية، مذكرة ماجستير في المنازعات الضريبية، جامعة النجاح، فلسطين، 2005.
- 17 - كولو غلي فضيلة، الاعتماد الايجاري الية بديلة لتمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون التنمية الوطنية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.
- 18 - نابتي رحمة، النظام الضريبي بين الفكر المالي المعاصر و الفكر المالي الإسلامي (دراسة مقارنة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علوم التسيير، تخصص إدارة مالية، جامعة قسنطينة 02، 2014.
- 19 - وليد محمد بخيت الوزان، إبراء مسؤولية البائع من ضمان العيب الخفي في عقد البيع، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، جامعة الشرق الأوسط، الأردن، 2011.

### ب - مذكرات الماجستير:

- 01 - براهيمى أمينة، الجباية في المؤسسة الاقتصادية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، تخصص القانون العام للأعمال، جامعة عبدالرحمان ميرة، بجاية، 2013.
- 02 - بن ساسي شهرزاد، السياسة الجبائية و دورها في دعم الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون اداري، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013.
- 03 - بن عمارة ججيقة، بوحيتم كهينة، التزامات أطراف عقد الاعتماد الاجاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص القانون العام للإعمال، جامعة عبدالرحمن ميرة، بجاية، 2013
- 04 - بوزيد عزالدين، دور التأجير التمويلي في تنمية الاستثمارات (دراسة حالة بنك البركة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص مالية و بنوك، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014.
- 05 - طرابلسي عمادالدين، خطاب الضمان البنكي، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون الشركات، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2015.
- 06 - عثمانى عبد الباقي، عطوي صادق، النظام القانوني لشركات الاعتماد الاجاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص القانون العام للاعمال، جامعة عبدالرحمان ميرة، بجاية، 2015.
- 07 - نابت أسماء، موساوي كهينة، إختلال التوازن في التزامات أطراف عقد الإيعتماد الإيجاري في القانون، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، كلية الحقوق، السنة الجامعية، 2015/2014.

### ج - مذكرات الليسانس:

- 01 - بن سنوسي دليلة، جديد مسعودة، الضرائب و اثارها على التنمية الاقتصادية (دراسة حالة بمفتشية الضرائب بالبويرة)، مذكرة لنيل شهادة الليسانس في العلوم الاقتصادية، تخصص تسويق و تجارة دولية، المركز الجامعي العقيد أكلي محند اولحاج، البويرة، 2011.
- 02 - ستو محمد ياسين، مفاتيح احمد، التحفيز الجبائي و أثره على فرص الاستثمار للمؤسسات الاقتصادية الجزائرية، مذكرة لنيل شهادة الليسانس في علوم التسيير تخصص مالية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013.

### III - المقالات:

- 01 - عليان عدة " توازن الأداءات في عقد الإيعتماد الإيجاري " ، مداخلة ألقيت بمناسبة أعمال ملتقى وطني حول عقود الأعمال و دورها في تطوير الإقتصاد الجزائري، جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية 16 و 17 ماي 2012، ص ص 280 – 295.



## قائمة المراجع

- 02 - سي يوسف حورية زاهية، "التزامات المستأجر في عقد الإيجار الإيجاري"، مداخلة ألقيت بمناسبة أعمال ملتقى وطني حول عقود الأعمال و دورها في تطوير الإقتصاد الجزائري، جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، يومي 16 و 17 ماي 2012، ص ص 316 - 325.
- 03 - ديدة كمال، لزهاري قسومة، "البيئة الجبائية للمؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الجزائر"، مداخلة بمناسبة الملتقى الوطني عن واقع وآفاق النظام المحاسبي المالي في المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الجزائر، المنعقد يومي 05 و 60 ماي 2013، جامعة الوادي، الجزائر.
- 04 - طالبي محمد، "اثر الحوافز الضريبية وسبل تفعيلها في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر"، مجلة اقتصاديات إفريقيا، عدد 06، دون سنة النشر.

### IV - النصوص القانونية

#### أولاً: النصوص القانونية الوطنية

##### أ - الدساتير:

- 01 - دستور الجزائر، المؤرخ في 23 فبراير 1989، ج ر ج ج عدد 09، صادرة في 01 مارس 1989 (ملغى).
- 02 - دستور الجزائر، المؤرخ في 08 ديسمبر 1996، ج ر ج ج عدد 76، مؤرخة في 08 ديسمبر 1996.
- 03 - القانون رقم 01/16 مؤرخ في 06/03/2016، يتضمن التعديل الدستوري، ج ر ج ج عدد 14، مؤرخة في 07/03/2016.

##### ب - النصوص التشريعية:

- 01 - أمر رقم 156/66، مؤرخ في 08/07/1966، يتضمن قانون العقوبات، ج ر ج ج عدد 49 مؤرخة في 11/06/1966، معدل و متمم.
- 02 - أمر رقم 58/75، مؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون المدني، معدل و متمم ، ج ر ج ج عدد 78 المؤرخة في 30/09/1975.
- 03 - أمر رقم 59/75، مؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون التجاري، ج ر ج ج عدد 101 مؤرخة في 19/12/1975 معدل و متمم.
- 04 - أمر رقم 74/75، مؤرخ في 12/11/1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج عدد 92، مؤرخة في 18/11/1975.

## قائمة المراجع

- 05 - أمر رقم 101-76 مؤرخ في 1976/12/09 يتضمن قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة، ج ر ج ج عدد 102، مؤرخة في 1976/12/22، معدل و متمم، منشور في موقع المديرية العامة للضرائب [www.mfdgi.dz](http://www.mfdgi.dz).
- 06 - أمر رقم 102/76، مؤرخ في 1976/12/09، يتضمن قانون الرسوم على الأعمال، ج ر ج ج عدد 103، مؤرخة في 1976/12/26، معدل و متمم، منشور في موقع المديرية العامة للضرائب [www.mfdgi.dz](http://www.mfdgi.dz).
- 07 - أمر رقم 105/76، مؤرخ في 1976/12/09، يتضمن قانون التسجيل، ج ر ج ج عدد 82، مؤرخة في 1977/12/18، معدل و متمم، منشور في موقع المديرية العامة للضرائب [www.mfdgi.dz](http://www.mfdgi.dz).
- 08 - قانون رقم 07-79، مؤرخ في 21 جويلية 1979، المتضمن قانون الجمارك، ج ر ج ج عدد رقم 30 مؤرخة في 1979/07/24، معدل و متمم بالقانون رقم 10/98، مؤرخ في 22 أوت ج ر ج ج عدد 61 1998 مؤرخة في 23 أوت 1998.
- 09- قانون رقم 11/84، مؤرخ في 1984/06/09 يتضمن قانون الأسرة، ج ر ج ج عدد 24، مؤرخة في 1984/06/12، معدل و متمم بالأمر رقم 02/05، المؤرخ في 2005/02/27، ج ر ج ج عدد 15، مؤرخة في 2005/02/27.
- 10- قانون رقم 10/90، مؤرخ في 1989/04/14، متعلق بالنقد و القرض، ج ر ج ج عدد 16، مؤرخة في 1989/04/18، ملغى بالأمر رقم 11/03.
- 11 - مرسوم تشريعي رقم 18/93، مؤرخ في 1993/12/29، متضمن قانون المالية لسنة 1994، ج ر ج ج عدد 88، مؤرخة في 1993/12/30.
- 12 - أمر رقم 27/95، مؤرخ في 1956/12/30، يتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج ر ج ج عدد 82، مؤرخة في 1995/12/31.
- 13 - أمر رقم 09/96، صادر في 1996/01/10، متعلق بالاعتماد الايجاري، ج ر ج ج عدد 03، مؤرخة في 1996/01/14.
- 14 - قانون رقم 06/2000 مؤرخ في 200/12/23، يتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج ر ج ج عدد 80، مؤرخة في 2000/12/24.
- 15 - قانون رقم 12/01، مؤرخ في 2001/07/19، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2001، ج ر ج ج عدد 38، مؤرخة في 2001/07/21.
- 16 - قانون رقم 03-01، مؤرخ في 20 أوت 2001، ج ر ج ج عدد 47، مؤرخة في 2001/08/22، معدل و متمم بالأمر رقم 08-06، مؤرخ في 15 جويلية 2006، ج ر ج ج عدد 47، مؤرخة في 19 جويلية 2006.
- 17 - أمر رقم 11/03، مؤرخ في 2003/08/26، يتعلق بالنقد و القرض ج ر ج ج عدد 52، مؤرخة في 2003/08/27.

## قائمة المراجع

18 - قانون رقم 12/07، مؤرخ في 2007/12/30، يتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر ج ج عدد 82، مؤرخة في 2007/12/31.

19 - قانون رقم 09/08، مؤرخ في 2008/02/25، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر ج ج عدد 21، مؤرخة في 2008/04/23.

20 - أمر رقم 01/09، مؤرخ في 22 جويلية 2009، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج ر ج ج عدد 44، مؤرخة في 26 جويلية 2009.

### ج - النصوص التنظيمية:

01 - مرسوم رقم 63/76، مؤرخ في 1976/03/25، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر ج عدد 30، مؤرخة في 1976/04/13، معدل و متم بالمرسومين التنفيذيين رقم 210 /80، مؤرخ في 1980/05/13 و رقم 123 /93، مؤرخ في 1993/05/19.

02 - مرسوم تنفيذي رقم 90/06، مؤرخ في 2006/02/20، يحدد كفيات إشهار عمليات الاعتماد الاجاري للأصول المنقولة، ج ر ج ج عدد 10، مؤرخة في 2006/02/26.

03 - مرسوم تنفيذي رقم 91/06، مؤرخ في 2006/02/20 يحدد كفيات إشهار عمليات الاعتماد الاجاري للأصول غير المنقولة، ج ر ج ج عدد 10، مؤرخة في 2006/02/26.

### د- الأنظمة

01 - نظام رقم 06/96، مؤرخ في 1996/06/03، يحدد كفيات تأسيس شركات الاعتماد الاجاري و شروط اعتمادها، ج ر ج ج عدد 66، مؤرخة في 1996/11/03.

### ثانيا - النصوص القانونية الأجنبية :

01 - قانون رقم 95/95، صادر في 1995/06/01، متعلق بالتأجير التمويلي، ج ر ح م عدد 22، صادرة في 1995/06/02.

02 - قانون رقم 48/131 مؤرخ في 1948/07/29 يتضمن القانون المدني للجمهورية المصرية، ج ر ح م عدد غير اعتيادي رقم 108 مكرر "أ" ، مؤرخة في 1948/07/29.

### V - الوثائق

01 - الدليل الجبائي للتسجيل، صادر عن المديرية العامة للضرائب قسم مديرية العلاقات العمومية و الاتصال، الجزائر، 2016، ص 08.

**I – Ouvrages :**

**01** - BELTRAME Pierre, La fiscalité en France, 20<sup>ème</sup> édition, Hachette Supérieur, Paris, 2014.

**02** - CHANTAL Bruneau, le credit-bail mobilier, Banc éditeur, Paris, 1999.

**03** - GARRIDO Eric, Le cadre économique et réglementaire du crédit-bail, Tom 01, Banque édition, Paris, 2002.

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

**II - Mémoires :**

**01** - SMAILI Nabila, pratique crédit bail, analyse de la situation algérienne, mémoire en vue d'obtention du diplôme de magister, faculté des sciences économiques, de gestion et des sciences commerciales, université de Mouloud MAMERI de Tizi Ouzou, 2012.

**02** - BOUCHAL Assia, BOUANANI Salima, Le leasing instrument complémentaire de financement pour les PME, mémoire de fin de cycle présenter pour obtention d'un diplôme licence en sciences économiques, option monnaie, banque et finance, université Abderrahmane MIRA, Bejaia, 2011.

**III – Articles :**

**01** - BEY El-Mokhtar, Crédit-bail immobilier, Juris-classeur, n°02, 2001. Page 01 a page 11.

**02** - GAVALDA Christian, Crédit-bail, Dalloz, Paris, 1998. Page 01 a page 06.

**03** - GAVALDA Christian, CREMINEUX-ISRAEL Daniel, Credit-bail mobilier, Juris-classeur, n°08, 2000. Page 01 a page 39.

**04** - GAVALDA Christian, CREMINEUX-ISRAEL Daniel, Credit-bail mobilier (Credit-bail international et Leasing en Europe), Juris-classeur, n°11, 2001. Page 01 a page 24.

**IV- Loi étrangère :**

**01** - Loi n°51-59, du 18/01/1951, relative au nantissement de l'outillage et du matériel et d'équipement, journal officiel de la république Française sans numéro.

**V- Document :**

**01** - Convention d'Unidroit sur le Crédit-bail International, conclue le 28/05/1988, à Ottawa, Canada. ([www.unidroit.org](http://www.unidroit.org))

# الفهرس

الموضوع	الصفحة
مقدمة.....	02
الفصل الأول: الضمانات الممنوحة للمؤجر التمويلي المتعلقة بمحل عقد الاعتماد الايجاري.....	06
المبحث الأول: الاحتفاظ بملكية الأصل المؤجر كضمان للمؤجر التمويلي.....	07
المطلب الأول: مضمون حق الاحتفاظ بالملكية و حمايته.....	07
الفرع الأول مضمون حق الملكية.....	08
أولاً: تعريف حق الملكية.....	08
ثانياً: ممارسة حق الملكية.....	08
أ: صلاحية استعمال و استغلال المال محل الملكية.....	08
ب: صلاحية التصرف في المال محل الملكية.....	07
الفرع الثاني: الحماية القانونية المقررة لحق الملكية.....	09
أولاً: الحماية المقررة بموجب قواعد القانون المدني.....	09
ثانياً: الحماية المقررة بموجب المرسومين التنفيذيين رقم 90/06 و 91/06.....	09
المطلب الثاني: آثار احتفاظ المؤجر التمويلي بالملكية.....	10
الفرع الأول: عدم جواز التصرف في المال المؤجر.....	11
أولاً: التصرفات الناقلة للملكية.....	11
أ: تعريف التصرفات الناقلة للملكية.....	11
ب: جزاء التصرفات الناقلة للملكية الصادرة عن المستأجر التمويلي.....	11
ثانياً: التصرفات غير الناقلة للملكية.....	12
أ: تعريف التصرفات غير الناقلة للملكية.....	12
ب: جزاء التصرفات الغير ناقلة للملكية الصادرة عن المستأجر التمويلي.....	12
الفرع الثاني: عدم جواز الحجز و التنفيذ على المال المؤجر.....	12
أولاً: حكم الحجز أو التنفيذ بسبب مديونية المستأجر التمويلي.....	13
ثانياً: حكم الحجز أو التنفيذ بسبب مديونية المؤجر التمويلي.....	13
الفرع الثالث: رد الأصول المؤجرة عند انقضاء العقد.....	14
أولاً: إقرار المستأجر التمويلي لحق الشراء.....	14
ثانياً: رد الأصول المؤجرة إلى المؤجر التمويلي.....	15
المبحث الثاني: مسؤولية المستأجر التمويلي عن التزامات المؤجر التمويلي.....	17
المطلب الأول: نشوء علاقة ثلاثية بين أطراف عقد الاعتماد الايجاري.....	17

18.....	الفرع الأول: علاقة المؤجر التمويلي بأطراف العقد
18 .....	أولاً: المقصود بالمؤجر التمويلي
18 .....	ثانياً: علاقة المؤجر التمويلي بالمستأجر التمويلي
18 .....	ثالثاً: علاقة المؤجر التمويلي بالمورد
18.....	الفرع الثاني: علاقة المستأجر التمويلي بباقي أطراف العقد
19.....	أولاً: المقصود بالمستأجر التمويلي
19.....	ثانياً: علاقة المستأجر التمويلي بالمورد
19.....	الفرع الثالث: علاقة المورد بباقي أطراف العقد
19.....	أولاً: التعريف بالمورد
20.....	ثانياً: علاقة المورد بأطراف العقد
20.....	المطلب الثاني: نقل الالتزامات العقدية من المؤجر التمويلي إلى المستأجر التمويلي
20.....	الفرع الأول: نقل التزام اختيار الأصول المؤجرة و تسليمها إلى المستأجر التمويلي
20.....	أولاً: نقل التزام اختيار الأصول المؤجرة إلى المستأجر التمويلي
21.....	ثانياً: نقل التزام تسليم الأصول المؤجرة إلى المستأجر التمويلي
21.....	الفرع الثاني: ضمان التعرض و الاستحقاق
21.....	أولاً: تعريف التعرض و الاستحقاق و شروطهما
22.....	أ: تعريف التعرض و الاستحقاق
22.....	- تعريف التعرض
22.....	- تعريف الاستحقاق
22.....	ب: شروط ضمان التعرض و الاستحقاق
22.....	ثانياً: نطاق ضمان التعرض و الاستحقاق
22.....	أ: التعرض الصادر عن البائع أو المؤجر
23.....	ب: التعرض الصادر عن الغير
23.....	الفرع الثالث: تنصل المؤجر التمويلي من ضمان العيوب الخفية
23.....	أولاً: تعريف العيوب الخفية و أساس تنصل المؤجر التمويلي منها
23.....	أ: تعريف العيوب الخفية
24.....	ب: أساس تنصل المؤجر التمويلي من العيوب الخفية
24 .....	ثانياً: إقرار حق المستأجر التمويلي في الدعوى المباشرة
24.....	أ: ظل اتفاقية أوتاوا و التشريع المصري



- 24.....ب: في ظل التشريع الجزائري.
- 26.....المبحث الثالث: نقل التزام المحافظة على الأصل المؤجر للمستأجر التمويلي
- 26.....المطلب الأول: استعمال الأصل المؤجر إستعمالا شخصيا حسب الغرض المخصص له.
- 26.....الفرع الأول: استعمال الأصل المؤجر إستعمالا شخصيا.
- 27.....الفرع الثاني: حدود استعمال الأصل المؤجر
- 27.....أولا: استعمال الأصل المؤجر طبقا للطريقة المحددة في العقد.
- 28.....ثانيا: استعمال الأصل المؤجر طبقا للغرض الذي أعد له.
- 29.....الفرع الثالث: عدم إحداث المستأجر التمويلي تغييرات في الأصل المؤجر.
- 29.....أولا: عدم جواز إحداث تغييرات إلا بإذن المؤجر.
- 29.....ثانيا: وضع المستأجر أجهزة حديثة في العين المؤجرة.
- 30.....المطلب الثاني: الالتزام بالمحافظة على الأصل المؤجر.
- 30.....الفرع الأول: العناية الواجبة على المستأجر التمويلي في المحافظة على الأصل المؤجر.
- 30.....أولا: مسؤولية المستأجر عن سلامة الأصل المؤجرة.
- 30.....أ: عناية الشخص المعتاد في المحافظة على الأصل.
- 31.....ب: إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله.
- 31.....ثانيا: تحمل المستأجر التمويلي عبئ الصيانة.
- 32.....أ: الترميمات التأجيرية.
- 32.....ب: الترميمات الضرورية لحفظ الأصل المؤجر و الانتفاع به.
- 33.....الفرع الثاني: إلتزام المستأجر التمويلي بالتأمين.
- 33.....أولا: مضمون إلتزام المستأجر بالتأمين على الأصل.
- 34.....ثانيا: استحقاق التعويض في حالة هلاك الأصل المؤجر.
- 34.....أ: حالة الهلاك الكلي.
- 35.....ب: حالة الهلاك الجزئي.
- 37.....**الفصل الثاني: الضمانات المالية الممنوحة للمؤجر التمويلي في عقد الاعتماد الايجاري**
- 38.....المبحث الأول: الضمانات الممنوحة للمؤجر التمويلي لتحصيل الأجرة في عقود الاعتماد الايجار
- 38.....المطالب الأول: المقصود بالأجرة و مكوناتها في عقد الاعتماد الايجاري
- 38.....الفرع الأول: المقصود بالأجرة.
- 38.....أولا - تعريف الأجرة في عقد الإيجار المدني و في عقد الاعتماد الايجار
- 38.....أ - تعريف الأجرة في عقد الإيجار المدني.

- ب - تعريف الأجرة في عقد الاعتماد الايجاري.....39
- ثانيا نقاط التشابه و الاختلاف بين التعريفين .....39
- أ - نقاط التشابه بين التعريفين.....39
- ب - نقاط الاختلاف بين التعريفين.....39
- الفرع الثاني: مكونات الأجرة في عقد الاعتماد الايجاري.....39
- أ - سعر شراء الأصول المؤجرة.....40
- ب - المصاريف المتعلقة بالأصول المؤجرة.....40
- ج - هامش الربح.....40
- المطلب الثاني: الضمانات القانونية الممنوحة للمؤجر التمويلي لتحصيل الأجرة في عقود الاعتماد الايجاري 40
- الفرع الأول: منح المؤجر التمويلي حق الامتياز في تحصيل الأجرة.....41
- أولا - حقوق الامتياز العامة.....41
- أ - تعريف حقوق الامتياز العامة.....41
- ب - آثار حقوق الامتياز العامة على الدائنين.....41
- ثانيا - حقوق الامتياز الخاصة.....42
- أ - تعريفها.....42
- ب - أنواع حقوق الامتياز الخاصة و آثارها على الدائنين.....42
- حقوق الامتياز الخاصة المقررة على الأموال المنقولة.....42
- حقوق الامتياز الخاصة المقررة على الأموال العقارية.....42
- الفرع الثاني: تيسير إجراءات استرجاع الأصول المؤجرة في حال تخلف المستأجر التمويلي عن دفع الأجرة.43
- أولا - الاسترجاع الودي للأصول المؤجرة في حال عدم دفع المستأجر التمويلي للأجرة.....43
- ثانيا - استرجاع الأصول المؤجرة بموجب دعوى قضائية في حال عدم دفع المستأجر التمويلي للأجرة.....44
- ثالثا - نقد رأي المشرع الجزائري في مسألة استرجاع الأصول المؤجرة.....44
- أ - نقد متعلق بإجراءات المطالبة الودية.....44
- ب - نقد متعلق بإجراءات المطالبة القضائية.....45
- المطلب الثالث: الضمانات الاتفاقية الممنوحة للمؤجر التمويلي لتحصيل الأجرة في عقود الاعتماد الايجاري..45
- الفرع الأول: الضمانات الشخصية الممنوحة للمؤجر التمويلي لتحصيل الأجرة.....45
- أولا - الكفالة الصادرة عن الأشخاص كوسيلة لضمان تحصيل الأجرة.....46
- أ - مفهوم الكفالة الصادرة عن الأشخاص.....46
- ب - تطبيقات الكفالة الصادرة عن الأشخاص في عقود الاعتماد الايجاري.....46

- 46.....ثانيا - الكفالة الصادرة عن البنوك كوسيلة لضمان تحصيل الأجرة.
- 47.....أ - مفهوم الكفالة الصادرة عن البنوك.
- 47.....ب - تطبيقات الكفالة الصادرة عن البنوك في عقود الاعتماد الايجاري.
- 47.....الفرع الثاني: الضمانات العينية الممنوحة للمؤجر التمويلي لتحصيل الأجرة.
- 47.....أولا - الرهن الحيازي كوسيلة ضمان لتحصيل الأجرة في عقود الاعتماد الايجاري.
- 48.....أ - مفهوم الرهن الحيازي.
- 48.....ب - تطبيقات الرهن الحيازي في مجال عقود الاعتماد الايجاري.
- 48.....ثانيا - الرهن الرسمي كوسيلة ضمان لتحصيل الأجرة في عقود الاعتماد الايجاري.
- 49.....أ - مفهوم الرهن الرسمي.
- 49.....ب - تطبيقات الرهن الرسمي في مجال عقود الاعتماد الايجاري.
- 50.....المبحث الثاني: الضمانات المالية المتعلقة بالمسؤولية المدنية و فسخ العقد.
- 50.....المطلب الأول: إعفاء المؤجر التمويلي من المسؤولية المدنية تجاه الغير.
- 51.....الفرع الأول: مسؤولية المستأجر التمويلي عن تدهم البناء.
- 51.....أولا - مجال المسؤولية.
- 51.....ثانيا - أساس المسؤولية.
- 52.....الفرع الثاني: مسؤولية المستأجر التمويلي عن حراسة الأشياء.
- 52.....أولا - شروط قيام المسؤولية.
- 52.....ثانيا - أساس المسؤولية.
- 53.....المطلب الثاني: التعويضات المالية المقررة للمؤجر التمويلي بمناسبة فسخ العقد.
- 53.....الفرع الأول: أسباب فسخ عقد الإيعتماد الإيجاري.
- 54.....أولا - عدم أداء المستأجر التمويلي الأجرة المتفق عليها.
- 55.....ثانيا - إشهار إفلاس المستأجر.
- 56.....ثالثا - تصفية المستأجر إذا كان شخصا معنويا.
- 57.....رابعا - وفاة المستأجر أو الشريك المتضامن في شركة الأشخاص المستأجرة.
- 57.....خامسا - انفساخ عقد الإيعتماد الإيجاري بقوة القانون.
- 58.....الفرع الثاني: آثار فسخ عقد الإيعتماد الإيجاري.
- 59.....أولا - استرداد المؤجر التمويلي للأصل المؤجر.
- 60.....ثانيا - التزام المستأجر التمويلي بدفع التعويض عن الفسخ.
- 62.....المبحث الثالث: الضمانات الضريبية الممنوحة للمؤجر التمويلي في عقود الاعتماد الايجاري.

- 62.....المطلب الأول: مفهوم الضريبة.
- 62.....الفرع الأول: المقصود بالضريبة.
- 63.....أولا - تعريف الضريبة.
- 63.....أ - الضريبة لغة.
- 63.....ب - الضريبة اصطلاحا.
- 63.....ثانيا - خصائص الضريبة.
- 63.....أ - الضريبة اقتطاع نقدي.
- 63.....ب - الضريبة تدفع جبرا.
- 64.....ج - الضريبة تدفع بصفة نهائية.
- 64.....د - الضريبة تدفع دون الاستفادة من خدمة.
- 64.....الفرع الثاني: تقسيمات الضريبة.
- 64.....أولا - تقسيم الضرائب من حيث تحمل عبئها.
- 64.....ثانيا - تقسيم الضرائب من حيث المادة الخاضعة للضريبة.
- 65.....ثالثا - تقسيم الضرائب من حيث الواقعة المنشئة لها.
- 65.....رابعا - تقسيم الضرائب من حيث تحديد وعائها.
- 65.....خامسا - تقسيم الضرائب من حيث سعرها.
- 65.....المطلب الثاني: حدود الإعفاء في مجال الضرائب على الشركات.
- 66.....الفرع الأول: القاعدة الأصلية هي خضوع الشركات للضرائب.
- 66.....أولا - الخضوع للضريبة على أرباح الشركات IRG.
- 66.....ثانيا - الخضوع للرسم على القيمة المضافة TVA.
- 67.....ثالثا - الخضوع للرسم على النشاط المهني TAP.
- 67.....الفرع الثاني: الاستثناء هو إعفاء بعض الشركات من الضرائب.
- 67.....أولا - الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات IRG.
- 67.....ثانيا - الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة TVA.
- 68.....ثالثا - الإعفاء من الرسم على النشاط المهني TPA.
- 68.....المطلب الثالث: حدود الإعفاء في مجال دفع حقوق الشهر و التسجيل.
- 68.....الفرع الأول: الأصل هو دفع حقوق الشهر و التسجيل.
- 68.....أولا - دفع حقوق الشهر العقاري.
- 69.....ثانيا - دفع حقوق التسجيل.

69	الفرع الثاني: الاستثناء هو الإعفاء من دفع حقوق الشهر و التسجيل
69	أولا - الإعفاء من دفع حقوق الشهر
70	ثانيا - الإعفاء من دفع حقوق التسجيل
70	المطلب الرابع: حدود الإعفاء في مجال الضرائب الجمركية
71	الفرع الأول: مفهوم نظامي القبول المؤقت و الدفع المؤجل
71	أولا - مفهوم نظام القبول المؤقت
71	ثانيا - مفهوم نظام الدفع المؤجل للضرائب الجمركية
72	الفرع الثاني: الإعفاءات الممنوحة في مجال الاستثمار
74	خاتمة
78	الملاحق
80	قائمة المراجع
90	الفهرس

## المخلص

إن المشرع الجزائري و بهدف تحفيز المؤجر التمويلي (بنوك، مؤسسات مالية، شركات اعتماد إيجاري) على تمويل مختلف المشاريع و الاستثمارات عن طريق عقود الاعتماد الايجاري المستحدثة في مجال عقود الأعمال، قد أحاطه بمجموعة من الضمانات المتعلقة بمحل عقد الاعتماد الايجاري ( احتفاظ بملكية الأصول، نقل بعض الالتزامات العقدية للمستأجر التمويلي و التنصل من أخرى)، من جهة ومن جهة أخرى منحه ضمانات متعلقة بالجانب المالي للعقد (ضمانات قبض الأجرة، ضمانات تعويضية في حالة فسخ العقد، إعفاءات ضريبية).

لقد أدى منح كل هذه الضمانات للمؤجر التمويلي على حساب المستأجر التمويلي إلى اختلال توازن العقد، و بالتالي يجب إعادة النظر في كيفية توزيع الضمانات على أطراف العقد لتحقيق الهدف من إدراجه في المنظومة القانونية الوطنية.

## RESUME

Afin d'encourager le crédit bailleur à financer les investissements par le biais de contrats de leasing , le législateur algérien à mis en place un nombre important de garanties relatives à l'objet du contrat (préservation de la propriété des biens loués, possibilité de transfère ou rétractation d'obligations) d'une part, et des garanties afférentes à l'aspect financier du contrat (garanties liée au payement des loyers, droit à un dédommagement prédéfinis en cas de résiliation, exonérations fiscales) d'autre part.

Cependant, ces garanties octroyées au crédit bailleurs, ont engendré un déséquilibre du contrat, et ce, au détriment du crédit preneur. De ce fait, et dans le but d'atteindre les objectifs qui lui sont assignés, une révision du cadre juridique régissant le contrat du crédit-bail s'impose.