

المحاضرة الثالثة

أنواع عقد الاعتماد الايجاري

حسب ما ورد الأمر رقم 09-96 يمكن تقسيم أنواع الاعتماد الايجاري كالتالي:

الاعتماد الايجاري المالي والعملي

ورد تعريف الاعتماد الايجاري المالي في الفقرة الثانية من المادة 2 من الأمر رقم 09-96: "تدعى عمليات الاعتماد الإيجاري "بإعتماد إيجاري مالي" في حالة ما إذا نص عقد الاعتماد الإيجاري على تحويل، لصالح المستأجر، كل الحقوق و الإلتزامات و المنافع و المساوئ و المخاطر المرتبطة بملكية الأصل الممول عن طريق الاعتماد الإيجاري."

أما بالنسبة للاعتماد الايجاري العملي فعرفه كالتالي في الفقرة الثالثة من المادة 2: "تدعى عمليات الاعتماد الإيجاري باعتماد إيجاري عملي في حالة ما إذا لم يحول، لصالح المستأجر، كل أو تقريبا كل الحقوق و الإلتزامات و المنافع و المساوئ و المخاطر المرتبطة بحق ملكية الأصل الممول، و التي تبقى لصالح المؤجر أو على نفقاته."

الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة والأصول غير المنقولة

ورد تعريف الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة كالتالي في المادة 3 من الأمر رقم 09-96: "يعرّف الاعتماد الإيجاري على أساس أنه "منقول" عندما يخص أصولا منقولة، تتشكل من تجهيزات أو مواد أو أدوات ضرورية لنشاط المتعامل الاقتصادي." ويقصد

بمصطلح منقول جميع المنقولات المادية، أما فيما يخص المقولات المعنوية فقد حصرها
المشرع في منقولين فقط ورد النص عليهما في المادة 1 من الأمر رقم 96-09:

- و تتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات
التجارية أو بمؤسسات حرفية. " كما جاء نص المادة 9 مؤكدا على ذلك": يعتبر عقد
الاعتماد الإيجاري المتعلق بمحل تجاري أو مؤسسة حرفية سندا يمنح، من خلاله
طرف يدعى "المؤجر"، على شكل تأجير، مقابل الحصول على إيجارات
و لمدة ثابتة، لصالح طرف يدعى "المستأجر"، محلاً تجارياً أو مؤسسة حرفية من
ملكه.

أما بالنسبة للاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة فقد ورد النص عليها في المادة 4:
"يعرّف الاعتماد الإيجاري على أساس أنه " غير منقول" عندما يخص أصولاً عقارية مبنية
أو ستبنى لسدّ الحاجات المهنية الخاصة بالمتعامل الاقتصادي."

الاعتماد الإيجاري الوطني و الدولي

اعتمد المشرع الجزائري في التمييز بين الاعتماد الإيجاري الوطني و الدولي على معيار
الإقامة، حيث يكون الاعتماد الإيجاري وطنياً حسب نص المادة 5 في فقرتها الأولى من
الأمر رقم 96-09 إذا كان طرفي العقد مقيمين في الجزائر و بغض النظر عن جنسيتهم،
و جاء نص المادة كالتالي: "يعرّف الاعتماد الإيجاري:

- على أساس أنه "وطني" عندما تجمع العملية شركة تأجير، أو بنكا أو مؤسسة مالية
بمتعامل اقتصادي، و كلاهما مقيمان في الجزائر".

أما فيما يخص الاعتماد الإيجاري الدولي فجاء النص عليه في الفقرة الثانية من المادة 5،
حيث يعتمد في ذلك على: " على أساس أنه "دولي" عندما يكون العقد الذي يركز عليه:

- إما ممضى بين متعامل اقتصادي مقيم في الجزائر و شركة تأجير، أو بنك أو
مؤسسة مالية مقيمة في الجزائر.

- و إما ممضى بين متعامل اقتصادي غير مقيم في الجزائر و شركة تأجير، أو بنك أو مؤسسة مالية مقيمة في الجزائر.

إن صفتي المقيم و غير المقيم في الجزائر هما المحددتان في التشريع و التنظيم المعمول بهما في الجزائر.

أركان عقد الاعتماد الايجاري

يتطلب قيام عقد الاعتماد الايجاري وجود أركان محددة، سنتعرف عليها من خلال التطرق الى الأركان الموضوعية و الشكلية.

الأركان الموضوعية

يجب أن تتوفر في عقد الاعتماد الايجاري الأركان الموضوعية العامة والتي تقوم عليها جميع العقود، وبالتالي تطبق القواعد العامة في حدود ما ورد في الأمر رقم 09-96 من نصوص خاصة.

الرضا

عقد الاعتماد الايجاري من العقود الرضائية، يتطلب انعقاده توافق إرادتي المؤجر و المستأجر تطبيقا لنص المادة 59 من القانون المدني، و يتحقق ذلك باقتران الإيجاب بالقبول، و يشترط لصحة الرضا خلوه من العيوب التي قد تصيب الرضا.

ولا يكتمل الحديث عن الرضا دون الحديث عن أطراف عقد الاعتماد الايجاري، حيث ورد في صفتها نصوص خاصة، فمن خلال ما سبق شرحه اتضح لنا أنه من الناحية العملية يوجد ثلاثة أطراف (المؤجر و المستأجر و المورد) إلا أنه من الناحية القانونية فالعقد يبرم بين المؤجر و المستأجر، حيث نظم المشرع العلاقة التي تربطهما و الشروط الواجب توفرها فيها.

أ- المؤجر

حسب المادة الأولى من الأمر رقم 96-09 حدد المشرع صفة المؤجر وحصرها في البنوك و المؤسسات المالية و شركات الاعتماد الايجاري المؤهلة قانونا، وعليه لا يمكن لأي شخص آخر أن يكون مؤجرا و يقوم بعمليات الاعتماد الايجاري.

ب- المستأجر

المستأجر حسب المادة الأولى من الأمر رقم 96-09 هو المتعامل الاقتصادي، الجزائري و الأجنبي، سواء كان شخص طبيعي أو شخص معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص.

ويبقى مصطلح متعامل اقتصادي من المصطلحات التي لم يعرفها المشرع، يحتمل أكثر من تفسير فهو ذو معاني كثيرة، إلا أنه من الناحية العملية يقوم بإبرام هذه العقود كل شخص يملك سجلا تجاريا كالتاجر أو خاضع لنظام قانوني مهني كالحرفي و الفلاح، أو حصل على اعتماد رسمي كالصيدلي.

المحل

يشترط في محل عقد الاعتماد الايجاري ما يشترط في القواعد العامة من عدم مخالفته للنظام العام و الآداب العامة، و ان يكون مشروعاً و ممكناً، إلا أن الأمر رقم 96-09 تضمن شرطين آخرين هما:

يتعلق الأول **بطبيعة المحل** وورد في الفقرة الرابعة من المادة الأولى وجاء فيها: " و تتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية." وبالتالي فمحل عقد الاعتماد الايجاري أصولاً عقارية أو أصولاً منقولة مادية ومعنوية (المحلات التجارية أو مؤسسات حرفية).

أما الشرط الثاني فيتمثل في **الغرض من المحل**، فيجب أن يكون هذا الأخير موجهاً للاستعمال المهني و الإنتاجي و ليس للاستهلاك الشخصي، وهو ما يؤكد نص المادة السابق الذكر في: "..... ذات الاستعمال المهني.....".

السبب

السبب في عقد الاعتماد الايجاري سبب اقتصادي، فبالنسبة للمستأجر سبب لإبرام العقد هو حاجته لتمويل مشروعه، أما بالنسبة للمؤجر فسبب إبرام العقد استثمار لأمواله من خلال شراء الأصول وإعادة تأجيرها في مقابل دفع أقساط.

و السبب في عقد الاعتماد الايجاري كغيره في العقود الأخرى، يشترط فيه أن يكون موجودا و مشروعاً و غير مخالف للنظام العام تطبيقاً للقواعد العامة.

الأركان الشكلية

عقد الاعتماد الايجاري من العقود الرضائية التي تتعقد بمجرد تراضي طرفي العقد ودون الحاجة لشكل معين، إلا أن المشرع جعل استثناء في نص المادة 6 من الأمر رقم 09-96 حينما أوجب الشكلية في عقد الاعتماد الايجاري حيث ورد فيها ما يلي: " تخضع عمليات الاعتماد الإيجاري إلى إشهار، تحدد كميّاته عن طريق التنظيم."

وصدرت النصوص التنظيمية المتعلقة بإشهار عقد الاعتماد الايجاري في سنة 2006 بموجب المرسومين التنفيذيين 06 - 90 الذي يحدد كميّات إشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة، 06 - 91 الذي يحدد كميّات إشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة.

والحديث عن الشكلية في عقد الاعتماد الايجاري يتطلب أولاً الحديث عن كتابة العقود ثم شهرها.

كتابة عقد الاعتماد الايجاري

تعدّ الطبيعة الخاصة لعقد الاعتماد الايجاري أحد أهم الأسباب في تدوينه أو كتابته، كما أنه يعرف بكثرة الالتزامات المترتبة على طرفيه وهو ما يستوجب كتابة بنوده حتى يسهل الرجوع إليها، ضف إلى ذلك أن شرط الشهر القانوني للعقد الاعتماد الايجاري يتطلب كتابته مسبقاً فلا يتصور شهر عقد غير مكتوب.

شهر عقد الاعتماد الايجاري

إن أهمية شهر عقد الاعتماد الايجاري تكمن في حماية الغير الذين يتعاملون مع المستفيد من العقد (المستأجر) باعتباره مالكا، فحيازته للأصل محل عقد الاعتماد الايجاري قد توحى للغير بأنه مالك لها، في حين أن الملكية تعود للمؤجر ويتمتع المستأجر بحق الاستعمال فقط، و بالتالي حماية للمؤجر و الغير أوجب المشرع شهر عقد الاعتماد الايجاري وجعلها وسيلة لإعلام الغير بسبب حيازة المستأجر للأصل المؤجر وتحفظ للمؤجر حق ملكيته.

وبصدور النصوص التنظيمية المتعلقة بإشهار عقد الاعتماد الايجاري بموجب المرسومين التنفيذيين 90-06 الذي يحدد كيفيات إشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة، و 91-06 الذي يحدد كيفيات إشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة، يكون المشرع الجزائري قد ميز بين شهر عقد الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة و شهر عقد الاعتماد الايجاري للأصول غير منقولة

شهر عقد الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة

حسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 90.06 الذي يحدد كيفيات إشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة، كلف المشرع المركز الوطني للسجل التجاري بضمان الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة والاعتماد الايجاري للمحلات التجارية و المؤسسات الحرفية، وذلك من خلال إعداد سجل عمومي خاص بعمليات

الاعتماد الايجاري، كما تم تكليفه بمسك السجلات والسماح للجمهور بالاطلاع على السجلات تحت السلطة المباشرة لأعوان الملحقات المحلية للمركز وتنظيم ذلك.

ويقع عبء شهر عقد الاعتماد الايجاري على عاتق المؤجر، فهو صاحب المصلحة في إعلام الغير بملكيته للأصول المؤجرة، و حسب المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 90-06 يتعين على المؤجر أن يقوم بقيد كل عقد اعتماد ايجاري للأصول المنقولة في السجل المفتوح لهذا الغرض على مستوى ملحقة المركز الوطني للسجل التجاري والتي تم فيها تسجيل الأصول المؤجرة، وذلك في أجل حدد بثلاثين (30) يوم ابتداء من تاريخ امضاء العقد.

شهر عقد الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة

حددت إجراءات شهر عمليات الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة في المرسوم التنفيذي رقم 91-06، حيث ورد في المادة الثانية منه ما يلي: " يجب أن يبين عقد اكتساب العقار موضوع عملية الاعتماد الايجاري ، المعدّ وفقا لأحكام المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق 25 مارس 1976 و المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم و الخاضع للإشهار في الحفظ العقاري في باب خاص عنوانه " تحديد المستفيد من القرض و شروط انجاز عملية الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة "، العناصر الجوهرية الواردة في الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة،....:

- تعيين الموثق محرر عقد الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة.

- تاريخ عقد الاعتماد الايجاري للأصول غير منقولة ورقمه.

- تعريف المستفيد من القرض.

-مدة عقد الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة.

-المعدل الإجمالي للمبالغ الواجب تسديدها بعنوان الايجار.

-النص على إمكانية خيار الشراء لصالح المستفيد من القرض عند الاقتضاء."

كما يتضح لنا من خلال المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي السابق الذكر أن المشرع

قد ألزم المؤجر بالقيام بشهر عقد الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة لدى السجل

العقاري التابع له العقار محل العقد، على أن يتم ذلك في الآجال المنصوص عليها في

التشريع المعمول به.

وعليه يعد شهر عقود الاعتماد الايجاري تطبيق للقواعد العامة التي تقضي بشهر

جميع التصرفات الواردة على العقارات.

الالتزامات المترتبة على طرفي عقد الايجاري

أولاً: إلتزامات المؤجر

الإلتزام بالتسليم

إعمالاً للقواعد العامة يقع الإلتزام بتسليم الأصل المؤجر على المؤجر (476 ق م)،

و هو ما تؤكدته المادة 29 و المادة 38 من الأمر 96-09، حيث ورد في المادة 38 ما يلي:"

يعتبر المؤجر ملزماً بالقيام بالتزامات الملقاة على عاتق صاحب الملكية "

- الإلتزام بتسليم الأصل المؤجر طبقاً للخصوصيات التقنية المعينة من قبل المستأجر

في الحالة و في التاريخ المتفق عليهما في عقد الاعتماد الايجاري".

إلا أنه يمكن لطرفي عقد الاعتماد الايجاري حسب المادة 17 الفقرة 3 الاتفاق على اعفاء المؤجر من الالتزامات الملقة في الأصل على عاتق صاحب ملكية الأصل المؤجر ومن بينها الالتزام بالتسليم.

الالتزام بالضمان

حسب القواعد العامة (المواد 483، 484، 486، و488 ق م) يتعين على المؤجر الالتزام بكل ما يضمن الانتفاع بالأصل المؤجر ، وذلك بضمان خلو الأصل من العيوب و ضمان التعرض للمستأجر، .

إلا أنه كذلك يمكن إعفاء المؤجر من هذا الالتزام و ذلك حسب المادة 18 الفقرة 3 و المادة 40 من الأمر 09-96.

الالتزام بنقل الملكية

ويترتب هذا الالتزام على عاتق المؤجر عند إعمال المستأجر لخيار شراء الأصل المؤجر، وهذا ما تنص عليه المادة 45 من الأمر 09-96 .

ثانياً: إلتزامات المستأجر

الإلتزام بدفع الأجرة

يترتب على المستأجر مقابل الإنتفاع بالأصل المؤجر واستعمالها الإلتزام بدفع الأجرة، فحسب المادة 2 من الأمر 09-96 يجب على المستأجر أن يدفع في التواريخ المتفق عليها المبالغ المحددة كإيجارات في عقد الاعتماد الايجاري، وهو ما تؤكد الفقرة الثانية من المادة 39 من ذات القانون.

و يترتب عن عدم دفع المستأجر لقسط واحد من الإيجارات استرجاع المؤجر للأصل المؤجر وفقاً للإجراءات المحددة في المادة 20 من الأمر 09-96.

الالتزام بالصيانة

حسب المادة 33 من الأمر 09-96 يمكن أن يضع عقد الاعتماد الاجاري على عاتق المستأجر الالتزام بالحفاظ على الأصل المؤجر وصيانته.
وهو ما تؤكد المادة 39 من الأمر 09-96 في نصها على إلتزامات المستأجر.

الالتزام باستعمال الأصل المؤجر استعمالا عاديا

ورد النص على هذا الالتزام في المادة 35 من الأمر 09-96، بحيث يلتزم المستأجر خلال مدة الانتفاع باستعمال الأصل المؤجر حسب الاستعمال المتفق عليه.
وكذلك ورد النص عليه في المادة 39 من الأمر 09-96.

الالتزام بالتأمين

حسب المادة 34 و 41 من الأمر 09-96 يمكن للأطراف الاتفاق على تحمل المستأجر لمصاريف التأمين.

الالتزام برد الأصل المؤجر

يجب على المستأجر عند انقضاء مدة العقد و في حالة عدم إعماله لحق شراء الأصل المؤجر أن يردّ الأصل إلى المؤجر في حالة اشتغال و استعمال توافق حالة أصل مماثل و حسب العمر الاقتصادي و ذلك حسب المادة 36 من الأمر 09-96.

ملاحظة

للاطلاع على نصوص المواد المذكورة في المحاضرات، بإمكانكم الإطلاع على الأمر 09-96 المتعلق بالاعتماد الاجاري الجريدة الرسمية العدد 3 الصادرة بتاريخ 14 جانفي

1996