



جامعة بجاية  
Tasdawit n Bgayet  
Université de Béjaïa



جامعة عبد الرحمن ميرة - بجاية-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون العام

أعمال موجهة عبر الخط في مقياس عقود الأعمال

موجهة لطلبة السنة الأولى ماستر

تخصص القانون العام الإقتصادي

من إعداد الدكتورة

تغريب رزيقة

السنة الجامعية: 2023-2024

## الموضوع الثاني

### مفهوم عقد الإعتماد الإيجاري

#### أولا- التعريف بعقد الإعتماد الإيجاري

##### 1-نشأة عقد الإعتماد الإيجاري:

تعود نشأة فكرة عقد الإعتماد الإيجاري بوصفه الحالي في منتصف القرن العشرين، وذلك في الولايات المتحدة الأمريكية، على يد صاحب مصنع صغير الحجم لإنتاج المواد الغذائية المحفوظة، يدعى BOTHE JUNIOR، حيث أثناء الحرب مع كوريا سنة 1950 تقدمت القوات المسلحة الأمريكية تطلب من السيد بوث كميات ضخمة من الأغذية المعلبة (المحفوظة)، إلا أن محدودية القدرة الإنتاجية لمصنعه الصغير وعدم كفاية مدخراته لشراء معدات جديدة، جعلانه عاجز عن تلبية طلبية الجيش الأمريكي.

رغب السيد بوث بإفراط في تلبية الصفقة المعروضة عليه، الشيء الذي جعله يفكر في إيجاد حل لعجزه المالي لشراء الآلات والمعدات لمصنعه، فتوصل إلى أنه حتى ولو استطاع شراء ما يلزمه عن طريق افتراض المال فما هو مصيرها بعد الصفقة، كون نشاطه سيعود إلى حدوده الضيقة فيعجز بعد ذلك عن تسديد ديونه، لذلك فكر في استجارها بدلا من شراءها، إلا أنه عكف على الحصول لما يلزمه من معدات وآلات فأفلتت منه الصفقة<sup>21</sup>.

أدرك السيد بوث بعد ذلك بأن تأجير الآلات والمعدات للمشروعات الإقتصادية يمكن أن يكون مصدر لأرباح طائلة، الشيء الذي جعله يبحث عن شركاء له لبداية مشروع جديد، فأسس مع أحد أصدقائه أول شركات الإعتماد الإيجاري تقوم بتأجير المعدات والآلات التي تحتاجها مختلف المشاريع سنة 1952، تحت تسمية Leasing corporation united states، ومن كثرة إقبال المستثمرين إليها لاستئجار المعدات والآلات منها التي تخدم مشاريعهم، تضاعفت أرباح الشركة في فترة وجيزة فتأسس بعد ذلك شركات أخرى مماثلة، عبر مختلف بلدان العالم.

<sup>1</sup> - وليد علي ماهر، عقد التأجير التمويلي- دراسة مقارنة-، مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع، الإسكندرية، 2018، ص 10.

انتقل هذا النوع من الشركات إلى فرنسا سنة 1962 بموجب تأسيس شركة LOKAFRANS، إلا أن تدخل المشرع الفرنسي لتنظيم هذه الشركات التي تمارس عمليات الإعتماد الإيجاري كان سنة 1966 ذلك بإصداره القانون رقم 455-66 فأطلق عليه تسمية *crédit bail*<sup>3</sup>.

لم يعرف عقد الإعتماد الإيجاري في الجزائر لم يكن معروف خلال مرة الإقتصاد المخطط، بالرغم من استعماله من طرف شركة الخطوط الجوية الجزائرية، وكذا الشركة الوطنية للنقل البحري لاقتناء السفن، وذلك عملاً بأحكام قانون النقد والقرض رقم 90-10 الملغى، حيث تقضي أحكامه بأن ذلك يدخل ضمن عمليات القرض الذي تقوم به البنوك، أما التنظيم القانوني لعقد الإعتماد الجزائري ظهر لأول مرة سنة 1996 وذلك بموجب الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري المؤرخ في 10 جانفي 1996<sup>4</sup>.

## 2- تعريف عقد الإعتماد الإيجاري:

عرفه الفقه كونه "عقد يتضمن التزام الشخص الذي يمارس عملية التأجير التمويلي بشراء التجهيزات التي يحتاجها العملاء لإنشاء أو تحديث مشروعه من المورد، وتأجيرها له، مقابل دفع العميل مقابل طيلة العقد مع تمكنه تملكها عند نهاية العقد أو تجديد العقد، أو إعادتها للمؤجر"<sup>5</sup>.

عرفه المشرع الجزائري في القانون رقم 96-09 في المادة الأولى منه بأنه "عملية تجارية ومالية يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانوناً لذلك ومعتمدة صراحة بهذه الصفة مع المتعاملين الإقتصاديين الجزائريين أو الأجانب، أشخاصاً طبيعيين كانوا أم معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص، تكون قائمة على عقد إيجار يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر، يتعلق بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الإستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية"<sup>6</sup>.

## ثانياً- خصائص عقد الإعتماد الإيجاري وأهميته:

<sup>3</sup> - للتفصيل أنظر: محمود قديدح محمود، الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي-دراسة مقارنة-، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2018، ص 25.

<sup>4</sup> - أمر رقم 96-09 مؤرخ في 10 جانفي 1996 يتعلق بالإعتماد الإيجاري، ج ر ج عدد 03 لسنة 1996.

<sup>5</sup> - محمود مختار بربري، الإفلاس وعمليات البنوك، دار النهضة العربية، 1996، ص 447.

<sup>6</sup> - المادة 01 من الأمر رقم 96-09 مؤرخ في 10 جانفي 1996 يتعلق بالإعتماد الإيجاري، ج ر ج عدد 03 لسنة 1996.

## 1- خصائص عقد الإعتماد الإيجاري

أ- الطابع الثلاثي للعقد: المؤجر: وهذا الذي يقوم بشراء الأصول المؤجرة من المنتج أو البائع ليتمكن المستأجر من الانتفاع بها، وقد كان المشرع الجزائري واضحا في تحديد طبيعة:

المؤجر أن يكون بنك أو مؤسسة مالية<sup>7</sup> أو شركة تأجير مؤهلة قانونا لذلك<sup>8</sup>.

المستأجر: هو صاحب المبادرة في تحريك العملية لكونه هو المحتاج الى الأصول الانتاجية في مشروعه و قد يكون شخص طبيعي أو معنوي جزائري أو اجنبي تابع للقانون الخاص أو العام يشترط أن يكون لغرض مهني أو حرفي فقط، فلا يمكن للاستعمال الشخصي وهذا ما يقصد من الفقرة الأخيرة المادة 01 المذكورة سابقا.

البائع أو المورد أو المقاول: طرف ثالث في العقد، تقوم لتوفير أصل مؤجرة طبقا للمواصفات التي يريدها المستأجر وبيعها للمؤجر الذي يدفع ثمنها.

ب- الخيارات المتاحة للمستأجر التمويلي: إن أهم ميزة يتميز بها عقد الاعتماد الإيجاري هو منح المستأجر التمويلي بخيارات ثلاث عند انقضاء وهي:

شراء الأصل المؤجرة: يمكن للمستأجر التمويلي أن يعلن عن رغبته لشراء الأصل المؤجرة عند انقضاء عقد الاعتماد الإيجاري و اذا ابدى رغبته في الشراء فلا يستطيع المؤجر التمويلي الامتناع عن اتمام البيع خاصة اذ التزم المستأجر التمويلي بالثمن المتفق عليه.

أما اذا لم يعلن رغبته في الشراء فلا يمكن للمؤجر التمويلي ارغامه بالبيع.

تجديد عقد الاعتماد الإيجاري: قد يفصل المستأجر التمويلي عدم شراء الأصل المؤجرة بالرغم من حاجة حاجته للاستماع له فيلجأ الى تحديد العقد لمدة أخرى مقابل أقساط جديدة و لمدة جديدة، يتفق عليها مع المؤجر التمويلي (عادة ما يكون مقابل الإيجار في العقد المجدد أقل من مقابل الإيجار في العقد الأول).

<sup>77</sup>- للتفصيل انظر: بن الشيخ هشام، الإعتماد الإيجاري للعقارات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم الإقتصادية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2007، ص 32 وما يلها.

<sup>8</sup>- نظام رقم 96-06 يتعلق بكيفيات تأسيس شركات الإعتماد الإيجاري وشروط اعتمادها، ج ر ج عدد 66 لسنة 1996.

يشترط فقط أن يكون الغرض الذي تستعمل فيه الأصول الإنتاجية غرضاً مهنياً أو حرفياً لأن غرض الإعتماد الإيجاري ليس تمويل الإستهلاك الشخصي للمؤجل التمويل، الشيء الذي يعني عدم إمكانية إبرام عقد إعتماد إيجاري بغرض استئجار أصول للإستعمال الشخصي أو العائلي ( كإستئجار سيارة سياحية أو شقة في عمارة بغرض السكن فيها)<sup>9</sup>.

رد المال المؤجر: إذا لم يختار المستأجر التمويل شراء الأصل المؤجرة، ولم يختار كذلك تجديد العقد ففي هذه الحالة يصبح الإختيار الثالث التزام يقع على عاتقه، وهو الإلتزام برد الأصول المؤجرة إلى صاحبها أو مالكها، وخلاف ذلك اعتبر المستأجر التمويل مرتكباً لجريمة خيانة الأمانة المعاقب عليها بموجب قانون العقوبات<sup>10</sup>.

ج- قيام عقد الإعتماد الإيجاري على الإعتبار الشخصي: يعتبر كل طرف في عقد الإعتماد الإيجاري محل إعتبار شخصي لدى الطرف الآخر، فالمستأجر التمويل يختار بعناية المؤجر التمويل الذي يرغب التعاقد معه، والمؤجر التمويل لا يقبل التعاقد مع المستأجر إلا بعد التحقق من هويته وشخصه وعمله مركزه القانوني والمالي بدقة، فغالبا ما تفرض البنوك والمؤسسات المالية ومختلف شركات الإعتماد الإيجاري وثائق تثبت ذلك.

كما أن تعامل المؤجر التمويل مع شركات ذات سمعة لن يسهل له تحقيق الغرض المرجو من العقد ولا من مشروعه، لذلك يتأكد الطابع الشخصي للإعتماد الإيجاري بعنصرين أساسيين هما:

-عدم جواز تنازل المستأجر التمويل عن الإعتماد الإيجاري للغير دون موافقة صريحة من المؤجر التمويل.

-انقضاء عقد الإعتماد الإيجاري بمجرد وفاة المستأجر التمويل، أو حجزه أو شهر إفلاسه.

د- الطابع التمويلي لعقد الإعتماد الإيجاري: عقد الإعتماد الإيجاري عقد تمويلي الهدف منه هو تمويل المشاريع عن طريق توفير لها المعدات والآلات التي يحتاجها. فالتمويل هو هدف الإعتماد الإيجاري، يكون عن طريق إيجار الأصول الإنتاجية، لأن المؤجر التمويل لا يقدم مال نقدي للمستأجر، بل يشتري له عقارا أو منقولا، لذلك يعتبر هذا العقد تجسيدا حقيقيا للمقولة التي تقضي بأن "الثراء الحقيقي يكمن في استغلال الشيء لا في تملكه وهذا الأسلوب في التمويل يمكن المستأجر التمويل مواكبة آخر

<sup>9</sup>- هذا ما ورد في الفقرة الأخيرة من المادة 01 من القانون رقم 96-09، مرجع سابق.

<sup>10</sup>- مروان كركبي، العقود المسماة، ط3، المنشورات الحقوقية، بيروت، سنة 1998، ص374.

التطورات التكنولوجية عن طريق منحه نفس جديد، بواسطة منحه فرصة لتجديد أصوله الإنتاجية كلما ظهرت أخرى أحدث من تلك التي يستعملها ستحقق له أرباح أكثر مما كان يتحصل عليها.

2- أهمية عقد الإعتماد الإيجاري: تكمن أهميته من عدة جوانب وذلك كما يلي:

أ- بالنسبة للمؤجر التمويلي:

-عملية ائتمان مضمونة: إن المؤجر التمويلي في حاجة ماسة إلى ضمانات من أجل استرداد الأموال التي استثمرها في شراء الأصول المؤجرة، وهذا هو الشيء الذي يوفره له عقد الإعتماد الإيجاري، بحيث يمنح له أقوى الضمانات على الإطلاق تتمثل في احتفاظه بملكية الأصول المؤجرة، ما يجعل محصن في واجهة دائني المستأجر التمويلي<sup>11</sup>.

-الإستفادة من المزايا الضريبية: يستفيد المؤجر التمويلي بعدة مزايا ضريبية عند شراءه للأصول المنقولة أو غير المنقولة

-الإعفاء من بعض المسؤوليات: قد يعفى المؤجر التمويلي من بعض الإلتزامات كاختيار الأصول المؤجرة، أو تسلمها إلا إذا اتفقا على خلاف ذلك<sup>12</sup>.

ب- بالنسبة للمستأجر التمويلي:

-التمويل الكامل للإستثمار: يقوم العقد على فكرة مفادها أن الآلة تدفع ثمنها من عائداتها.

امكانية استبدال الأصول الإنتاجية: يمنح عقد الإعتماد الإيجاري للمستأجر التمويلي امكانية استبدال الأصول الإنتاجية التي يستغلها، في كل مرة تظهر أصول أخرى أكثر تطورا من تلك التي هي بحوزته وذلك باعتباره ليس مالكا لها، حيث يمكن له أن يتخذ قرار ردّها للمؤجر التمويلي عند انقضاء العقد، واستبدالها بأصول خلى أكثر تطورا عن سابقتها.

تحسين صورة ميزانيته: إن الأعباء التي تترتب على المستأجر التمويلي من استئجاره للأصول الإيجارية) مقابل الإيجار)، لا تظهر في شكل ديون عليه، بل تظهر في شكل نفقات، الشيء الذي يمكنه من طلب

<sup>11</sup>- للتفصيل أنظر: علي السيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، 1990، ص 25 و 26.

<sup>12</sup>-إعفاء المؤجر التمويلي من مسؤولياته قد يكون قبل ابرام العقد ليمتد إلى ما بعد ذلك. للتفصيل أنظر: تغريب رزيقة، "المركز الممتاز للمؤجر التمويلي في عقد الإعتماد الإيجاري وفقا للأمر رقم 96-99"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 10، العدد 03، 2019.

الإقتراض من البنوك وقبوله هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن القيمة الإيجارية ( القيمة أو مجموع الأقساط التي يدفعها) تعفى من الضريبة<sup>13</sup>.

الإستفادة من الحوافز الضريبية: يستفيد المستأجر التمويلي من بعض الحوافز الضريبية، التي تظهر في قوانين المالية، كخصم القيمة الإيجارية من الأرباح الخاضعة للضريبة، وتخفيض الضريبة على أرباح الشركات بنسبة من 25 إلى 30 بالمائة، كما يعفى من دفع حقوق التسجيل إذا إختار شراء الأصول المؤجرة عند نهاية العقد إذا كانت عقارات كالبنيات والأراضي...

بالنسبة للبائع أو المورد: يشكل عقد الإعتماد الإيجاري أهمية بالغة سواء للمورد أو البائع لكونهما يتلقيا ثمن محل العقد(الأصول المستأجرة) مهما كانت صورتها فورا، من المؤجر التمويلي.

ثالثا- صور عقد الإعتماد الإيجاري: قد يأخذ عقد الإعتماد الإيجاري عدة صور وذلك كل حسب الزاوية التي ينظر إليه منها، وهي كما يلي.

**1- عقد الإعتماد الإيجاري حسب طبيعة المال المؤجر:** نعني بطبيعة المال المؤجر محل العقد، وبذلك ينقسم إلى ثلاث أنواع.

-عقد الإعتماد الإيجاري للأصول المنقولة: هو عقد تلجأ إليه الشركة الإعتماد الإيجاري مهما كانت المسماة بالمؤجر التمويلي لتمويل المستأجر التمويلي للحصول على الوسائل والمعدات والآلات الضرورية لممارسة نشاطه وتحقيق مشروعه عن طريق تأجيرها له بمقابل مالي لفترة زمنية محددة، تختلف هذه المدة الزمنية لهذا العقد باختلاف العمر الإقتصادي للمنقول، مع إعطاءه فرصة تجديد العقد أو شراء محل العقد(الأصول المؤجرة).

يستعمل المستأجر التمويلي هذا النوع من الإعتماد الإيجاري لتمويل مشروعه بأصول منقولة، كمختلف التجهيزات والآلات والأدوات والمعدات الضرورية لنشاطه المني أو الحرفي<sup>14</sup>.

عقد الإعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة: هو العقد الذي يمنح المؤجر التمويلي للطرف الآخر أصول ثابتة مهنية، بهدف تمويل استثماره، وتكون على شكل بنايات وعقارات مهما كانت صورتها، قام

<sup>13</sup> - للتفصيل أنظر: قاسم علي السيد، الجوانب القانونية للإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، 1990، ص 19 وما يليها.

<sup>14</sup> - المادة 03 من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري، مرجع سابق.

بشرائها أو بنيت لحسابه. اشترط المشرع الجزائري في هذا النوع من العقود أن تكون العقارات محل العقد ذات طابع مهني، يمكن استخدامها في الزراعة أو الصناعة أو التجارة<sup>15</sup>.

- عقد الإعتماد الإيجاري للمحلات التجارية والمؤسسات الحرفية: هو عقد يمنح من خلاله المؤجر التمويلي محلا تجاريا أو مؤسسة حرفية يملكها، للمستأجر التمويلي من أجل تأجيرها لمدة زمنية معينة، مقابل الحصول مبالغ مالية ثابتة، ولمدة زمنية محددة<sup>16</sup>.

2- عقد الإعتماد الإيجاري من حيث أطراف العقد: هي نوعان.

-عقد إعتماد إيجاري وطني (محلي): يكون العقد وطني عندما يجمع عقد الإعتماد الإيجاري بين شركة تأجير أو بنك أو مؤسسة مالية بمتعاقد اقتصادي، ويكون كلاهما مقيمان في الجزائر (المادة 1/5 من الأمر رقم 09-96).

-عقد إعتماد إيجاري دولي: هو العقد الذي يرم بين طرفين تكون أحدهما غير مقيم في الجزائر. كأن يرم العقد بين متعامل إقتصادي غير مقيم بالجزائر مع المؤجر التمويلي مقيم في الجزائر، أو العكس حيث يكون المتعامل الإقتصادي مقيم بالجزائر أما المؤخر التمويلي مقيم خارج أرض الدولة الجزائرية<sup>17</sup>.

3- عقد الإعتماد الإيجاري بحب مآل ملكية الأصول المؤجرة عند انقضاء العقد: هي نوعين:

- عقد اعتماد إيجاري مالي: تكون فيه مدة العقد طويلة، يتحمل فيه المستأجر التمويلي مسؤولية عدم صلاح الأصل المؤجرة الشيء الذي يعني تحمله تكاليف صيانتها وإصلاحها مع بقاءه على الخيارات الثلاث التي يمنحها له العقد عند انقضاء العقد (المادة 2/05 من الأمر رقم 09-96).

-عقد اعتماد إيجاري عملي أو تشغيلي: عادة ما تكون فيه مدة العقد قصيرة، في هذا النوع من العقود يتحمل المؤجر التمويلي مسؤولية عدم صلاحية العين المؤجرة، فيتولى صيانتها وإصلاحها

<sup>15</sup>-المادتين 04 و 08 من الأمر رقم 09-96 المتعلق بالإعتماد الإيجاري، مرجع سابق.

<sup>16</sup>- للتفصيل أنظر: ليلي بعتاش، "عقد الإعتماد الإيجاري"، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 33، 2010، ص 215.

<sup>17</sup>- وذلك حسب نص المادة 05 من الأمر رقم 09-96 التي تنص بأن صفتي المقيم وغير المقيم في الجزائر هما المحددتان في التشريع والتنظيم المعمول بهما في الجزائر. للتفصيل انظر: كباهم سامي، "عقد الاعتماد الإيجاري الدولي كآلية لتمويل الإستثمار"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 02، العدد 10، 2018.



وتأمينها، يتميز هذا العقد كذلك بعدم تمتع المستأجر التمويلي بخيار الشراء عند انقضاء العقد، بل يتمتع بخيار تجديد العقد أورد الأصول المؤجرة فقط.

#### رابعاً: التكييف القانوني لعقد الإعتدال الإيجاري:

عرف الفقه صعوبة تكييفه لكونه عقد ذو طبيعة خاصة، يجمع في طياته تقنيات تعاقدية كلاسيكية معروفة (البيع، الإيجار، الوكالة، الوعد بالبيع من جانب واحد...)، إلا أن هذه العقود التي يتضمنها انصهرت وتحللت عن بعض خصوصياتها وشكلت عقد جديد وبطبيعة قانونية متميزة ومختلفة عن باقي العقود الأخرى التي تتضمنها، هذا ما دفع أحد المفكرين الإقتصاديين إلى القول بأن الملكية في عقد الإعتدال الإيجاري مرتبطة بثلاث عقود تقليدية هي عقد البيع وعقد الإيجار وعقد القرض، إلا أن الرأي الراجح لمختلف مفكري القانون الإقتصادي أنه يدمج كل العقود المكونة لها ليشكل عقد جديد<sup>18</sup>.

اكتفى المشرع الجزائري بالنص بأن الإعتدال الإيجاري عملية تجارية ومالية في المادة 02 منه،<sup>19</sup> مع العلم بأنه أطفى عليه الطابع الإيجاري، يظهر ذلك المصطلحات القانونية التي استعملها عند تنظيمه لهذا العقد، مثل مدة الإيجار، المستأجر، المؤجر المد الإيجار.

خصص له المشرع الجزائري قيما خاصا كاملا للتكييف القانوني لعقد الإعتدال الإيجاري هو الفصل الثالث من القسم الأول الذي يتضمن المادة 10 التي تنص على ما يلي: "لا يمكن أن يدعى العقد الإيجاري كذلك مهما كانت الأصول التي تعلق الأمر به، ومهما كان عنوان العقد، إلا إذا حرر بكيفية تسمح بالتحقق دون غموض".

-يضمن للمستأجر الإستعمال والإنتفاع بالأصل المؤجرة خلال فترة دنيا وبسعر محدد، وكأنه صاحب ملكية هذا الأصل .

- يضمن للمؤجر قبض مبلغ معين للإيجار لمدة تدعى الفترة غي القابلة للإلغاء، لا يمكن من خلالها إبطال الإيجار إلا إذا اتفق الطرفان على خلاف ذلك.

<sup>18</sup> - بسام أحمد مسلم حمدان، التزام المؤجر بضمان التعرض والإستحقاق، في عقد التأجيرالتمويلي-دراسة مقارنة، دار قنديحل للنشر، عمان، 2012، ص 34-42.

-يسمح للمستأجر في الإعتماد الإيجار المالي فقط، وعند انقضاء الفترة غير القابلة للإيجار، أن يكتسب الأصول المؤجرة مقابل دفع قيمة متبقية تأخذ بعين الإعتبار الإيجارات التي تم قبضها...".