



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 الثالث

إبرام عقد الإعتماد الإيجاري وانقضاءه

إلى جانب الشروط الموضوعية التي يجب توافرها لإبرام عقد الإعتماد الإيجاري المتمثلة في الرضا والسبب والمحل، التي لن نتطرق إليها كون الطالب على دراية بها كونها نفس أركان إبرام العقد بصفة عامة، فإلى جانب ذلك يستلزم لصحته شروط أخرى تتمثل في ما يلي:

أولا-شروط إبرام عقد الإعتماد الإيجاري

1-الشروط العامة لإبرام عقد الإعتماد الإيجاري:

- أن يُسمح للمستأجر التمويلي بحق الإستعمال بالأصل المؤجرة خلال مدة العقد وبسعر محدد.
- أن يُسمح للمستأجر خيار الشراء إذا كان اعتماد إيجاري مالي فقط.
- أن يسمح هذا العقد للمؤجر التمويلي قبض مبلغ مالي طوال مدة العقد، لفترة غير قابلة للإلغاء(لا يمكن لأي من الأطراف فسخ العقد، وإذا تم ذلك التزم الطرف الطالب للفسخ بالتعويض).
- فإذا غاب أحد هذه الشروط لا يعتبر العقد عقد اعتماد إيجاري.

2-شروط شكلية لابرام عقد الإعتماد الإيجاري:

أ-بالنسبة لكتابة العقد: إن الأصل في العقود هو الرضائية، لذلك فإن القانون الجزائري لم يشترط في عقد الإعتماد الإيجاري الكتابة صراحة في الأمر رقم 09-96 المتعلق بالإعتماد الإيجاري، لكن يفهم اشتراط المشرع للكتابة من عدة أحكام نذكر منها نصه بأن العقد يمضى عليه من طرف المتعاقدين في المادة 05 من الأمر رقم 09-96، وللمادة 1/10 من الأمر 09-96 التي تنص على أنه : " لا يمكن أن يدعى العقد الإيجاري كذلك، إلا إذا حرر...". إلى جانب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-06¹ الذي اشترط الكتابة في عقد الإعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة. أحسن ما فعل وإن كانت الكتابة وسيلة من وسائل الإثبات وليست ركن من أركان العقد، وذلك لما يلي:

-كثرة بنوده.

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 91-06 مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتعلق بتحديد كفيات إشهار عمليات الإعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، ج ر ج د ش عدد 10، صادر في 26 فبفري 2006.

-كونه من العقود المركبة) يظهر فيه عقد الوكالة، عقد البيع والوعد بالبيع من جانب واحد، عقد القرض، عقد الإيجار)، لذلك تكثر فيه حقوق والتزامات الأطراف، فيجب تدوينها حماية لمراكز الأطراف المتعاملة.

ب-بالنسبة لشهر العقد: نص على الزامية شهر العقد في المادة 06 من القانون المذكور أعلاه، التي أحالتنا إلى المرسوم التنفيذي رقم 90-06 الذي يحدد كفيات إشهار عمليات الإعتماد الإيجاري للأصول المنقولة² و المرسوم التنفيذي رقم 91-06 الذي يحدد كفيات إشهار عمليات الإعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة³.

يتم شهر عقد الإعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، في المحافظة العقارية التي تتواجد على مستوى مكان وجود العقار(المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-06). يقع هذا الشهر التزام على عاتق المؤجر التمويلي، ويتم القيد فيه لمدة 30 يوما، تحتسب ابتداء من تاريخ إمضاء العقد. يتمثل الهدف من شهر عقد الإعتماد الإيجاري في ما يلي:

- حماية مصالح الغير.

- إعلام الغير بملكية المؤجر التمويلي للأصول المؤجرة وحقيقة الطابع المادي والعرضي لحيازة المستفيد منها.

لا يكون جزاء تخلف الشهر لعقد الإعتماد الإيجاري بطلان العقد، لأن العقد يبقى صحيحا بكامله، لكن عدم شهره يسلب المؤجر التمويلي إمكانية الإحتجاج بملكية الأصول المؤجرة اتجاه دائي المستأجر التمويلي، إلا إذا أثبت المؤجر التمويلي علم هؤلاء بأنه هو المالك الحقيقي لها.

ثانيا- مراحل ابرام عقد الإعتماد الإيجاري:

1- يحدد صاحب المشروع المعدات والآلات أو السلع التي يرغب في الحصول عليها لبدء مشروعه أو تطويره، ومواصفاتها الفنية، ويبحث عن مورد (صانع أو منتج) أو بائع، ويقوم بالتفاوض معه بشأن مواصفات تلك المعدات والآلات أو السلع وطريقة صنعها أو إنشائها وخصائصها وثمنها... الخ، ويحصل

² - مرسوم تنفيذي رقم 90-96 مؤرخ في 20 فبري 2006 تحديد كفيات إشهار عمليات الإعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، ج ر ج د ش عدد 10، صادر في 26 فبري 2006.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 91-06 مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتعلق بتحديد كفيات إشهار عمليات الإعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، مرجع سابق.

منه على عرض يتضمن الثمن وجميع المواصفات المتفق عليها، ويعد دراسة جدوى اقتصادية للمشروع.

2- يقدم صاحب المشروع طلبا لشركة التأجير التمويلي لشراء تلك المعدات والآلات من المورد أو البائع وتأجيرها له، ويتفاوض معها من حيث قيمتها وبدل إيجارها ومدة الإيجار وقيمة كل قسط وشروط العقد الأخرى.

3- تقوم شركة التأجير التمويلي بدراسة الطلب ومرفقاته وفحص الصفحة المطلوب والحالة المالية لصاحب المشروع، وتتخذ قرارها في ضوء نتيجة هذه الدراسة سواء بالموافقة أو عدم الموافقة. في حالة موافقتها على طلب التمويل تقوم بإبرام عقدين: العقد الأول يسمى عقد شراء المعدات المطلوبة مع المورد أو البائع الذي اختاره العميل، وتفوض العميل في معاينة المعدات واستلامها بعد دفع ثمنها، فيحرر محضر بالتسليم يرسل لها.

أما العقد الثاني فهو عقد تأجير تمويلي مع العميل كمستأجر، يشتمل على شروط العقد من حيث قيمة التمويل، وآلية التسديد وقيمة الأقساط ومواعيدها؛ ومدة العقد والتزامات كل طرف والضمانات التي سيقدمها المستأجر كالتأمين على الأصول المؤجرة لصالح المؤجر وغيرها من الشروط. وتدفع الأقساط الإيجارية في فترات زمنية معينة، تكون عادة مرتبطة بالعمر الافتراضي لهذه المعدات؛ بحيث يشكل مجموع هذه الأقساط الدورية (الأجرة) ثمن شراء الأصول المؤجرة، ومصاريف إتمام الصفقة وهامش ربح معقول⁴.

ثالثا: آثار عقد الاعتماد الإيجاري:

1-التزامات المستأجر التمويلي: هي كما يلي.

أ-التزام بدفع الأجرة: تقع على عاتق المستأجر التمويلي، نصت على هذا الإلتزام المادة 32 من الأمر رقم 09-96 بالنسبة لعقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، والمادة 39 لعقد الاعتماد الإيجاري لوارد على العقار⁵.

⁴ - أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلي، أحكامه الخاصة مقارنة بعقد الإيجار، دار الديوان للنشر، عمان ، 1999، ص 501 و 502.

⁵ - للتفصيل أنظر: نابتي عبد الحق يوسف، "عقد الاعتماد الإيجاري وسيلة لتمويل الإستثمار في التشريع الجزائري، دراسة نظرية وتطبيقية من منظور قانوني إقتصادي"، مجلة ميلاف للبحوث والدراسات، المجلد 05، العدد 01، 2019، ص 349 و350.

ب-الإلتزام بالحفاظ على الأصل المؤجرة: يجب على المستأجر التمويلي الحفاظ على الأصول المؤجرة واستعمالها وفقا للغرض المعد له والمتفق عليه في العقد.

- بالنسبة للعقد الوارد على المنقول نصت عليه المواد 33 و 34 و 35 من الأمر رقم 09-96.

- بالنسبة للعقد الوارد على العقار نصت عليه المادة 7/39 من الأمر رقم 09-96.

ج-الإلتزام برد الأصل المؤجرة: وذلك بردها للمؤجر التمويلي، عند انقضاء العقد علما أن ملكيتها تبقى تابعة له طوال مدة العقد، إلا إذا اختار تجديد العقد أو شراء الأصل المؤجرة إذا كان عقد الإعتماد الإيجاري مالي وليس عملي أو تشغيلي.

-نصت عليه المادة 36 من الأمر رقم 09-96 المذكور أعلاه بالنسبة للعقد الوارد على المنقول.

-نصت عليه المادة 39 من الأمر رقم 09-96 المذكور أعلاه بالنسبة للعقد الوارد على العقار.

2-التزامات المؤجر التمويلي: تقع على عاتق المؤجر التمويلي الإلتزامات التالية:

أ- الإلتزام باختيار الأصول المؤجرة: وذلك وفقا للمواصفات التقنية والفنية يريدها المستأجر التمويلي.

ب-الإلتزام بالتمويل: يعني دفع المبلغ الإجمالي للأصول التي يحتاجها المستأجر لبدء مشروع أو توسيعه، لينقل ملكيتها من المرد أو البائع إليه، وإمكانية استئجارها للمستأجر التمويلي.

ج-الإلتزام بالتسليم: يلتزم بتسليم الأصول المؤجرة في حالة صالحة لأداء الغرض المتفق عليه في العقد حسب المادة 2/38. كما يمكن أن يعفي نفسه من هذا الإلتزام إذا اتفق مع المستأجر التمويلي على ذلك، لتقع كل مسؤولية تنجر من هذا الإلتزام على هذا الأخير (المستأجر التمويلي).

د-الإلتزام بالصيانة: يعني الإلتزام بصيانتها للأصول المؤجرة طوال مدة العقد، ليضمن بقاءها صالحة للإنتفاع بها، يمكن أن ينص العقد باتفاق الطرفين صراحة على إعفاءه من تحمل النفقات والمخاطر المتعلقة بالصيانة والإصلاح والتأمين، نصت على ذلك المادة 4/17 من الأمر رقم 09-96.

ه-الإلتزام بالضمان: يقصد بذلك ضمان الإنتفاع الهادئ بالأصل المؤجرة، وذلك عن طريق ضمان التعرض إما منه أو من الغير (المادة 31 من الأمر رقم 09-96)، كما يقع عليه الإلتزام بضمان العيوب الخفية. لكن القانون منح للمؤجر التمويلي إمكانية إعفاءه من الإلتزام بالصيانة وبضمان العيوب

الخفية ونقلها إلى المستأجر التمويلي، وذلك في المادة 3/18 بالنسبة للأصول المنقولة والمادة 40 بالنسبة للأصول غير المنقولة.

و-الإلتزام بشهر العقد وقيده حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 90-06 المحدد لكيفيات إشهار عمليات الإعتماد الإجاري للأصول المنقولة.

رابعاً- انقضاء عقد الإعتماد الإجاري: ينقضي بانتهاء مدته، أو بالفسخ أو بالإفصاخ.

1-انقضاء عقد الإعتماد الإجاري بانتهاء مدته: هي النهاية الطبيعية للعقد.

يتمتع المستأجر بثلاث خيارات هي تجديد العقد أو شراء الأصول المستأجرة ، مع التزامه باخطار المؤجر التمويلي برغبته بالشراء في مدة لا تقل عن 15 يوم قبل التاريخ المتفق عليه، عن طريق رسالة مضمونة الوصول (المادة 45 من الأمر رقم 09-96). وإذا إختار عدم التجديد وعدم الشراء فإن المستأجر التمويلي يقع عليه التزام رد الأصول المستأجرة إلى مالكيها حسب الشروط المتفق عليها في العقد وإلا اعتبر مرتكباً لجريمة خيانة الأمانة.

2-انقضاء عقد الإعتماد الإجاري بالفسخ: يكون إما بطلب من المؤجر التمويلي أو المستأجر التمويلي.

أ-فسخ العقد بطلب من المؤجر التمويلي: يكون في حالتين

-الحالة الأولى: قد تتحقق عند عدم تنفيذ المستأجر لالتزاماته العقدية.

- الحالة الثانية: نصت عليها المادة 13 من الأمر رقم 09-96، وهي حالة توجي إلى تفاقم الوضعية المالية للمستأجر التمويلي وهي القوة القاهرة، السوية القضائية، أو الإفلاس أو حل الشركة أو وفاة المستأجر التمويلي أو الحجر عليه، وكل انتقاص من الضمانات التي يتمتع بها المؤجر التمويلي.

ب- فسخ العقد بطلب من المستأجر التمويلي.