

الاعتماد الايجاري والعقود المماثلة له

Leasing and similar contracts

طبي آمال

كلية الحقوق، جامعة وهران 2 مُجد بن أحمد، الجزائر

تاريخ الاستلام: 01./10./2021 تاريخ القبول: 03/01/2022 تاريخ النشر: 21/01/2022

ملخص:

تطرق المشرع الجزائري للاعتماد الايجاري بمقتضى الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الايجاري، المؤرخ في 14/01/1996، يتمثل هذا الأخير في عقد قرض موجه لتمويل الاستثمارات الاقتصادية، فهو طريقة تمويل معاصرة، عرفت إقبالا واسعا عليه في الدول الانجلوساكسونية، ثم الدول الأوروبية في القرن الماضي، لنجاحته، نظرا لكونه طريقة تمويل شاملة، لا تستلزم مساهمة مالية من طرف المتعامل الاقتصادي. يرتكز الاعتماد الايجاري على آليتي الإيجار والبيع، حيث يلتزم المؤجر (شركة القرض) بشراء الأصل من أجل تأجيره للمستأجر، خلال فترة متفق عليها، مقابل أقساط إيجار، وعند انتهاء الإيجار، يتيح الاعتماد الايجاري للمستأجر خيارا ثلاثيا، حيث يمكنه طلب تجديد الإيجار، أو إنهاء العلاقة التعاقدية، كما يحق له رفع خيار شراء العين المؤجرة، بعد دفعه لكامل رأسمال القرض من خلال الأقساط المدفوعة، مع دفع القيمة المبقية المتفق عليها والتي تكون قيمة زهيدة، تقدر بحوالي 1 بالمائة من قيمة القرض. ونظرا لأهمية تقنية التمويل هذه، ودورها في تسهيل وتشجيع الاستثمارات، خاصة منها في المجال العقاري، ارتأينا التطرق إلى مفهومه، خصائصه، وتمييزه عن العقود التي تبدو ظاهريا مماثلة له، على غرار بعض عقود الإيجار، بعض البيوع وحتى بعض القروض الكلاسيكية.

رغم بعض التشابه، في العناصر المكونة لهذه العقود، إلا أن عقد الاعتماد الايجاري يبقى منفردا بذاته، من حيث أطرافه والمتمثلان في البنك ومتعامل اقتصادي، من حيث محل العقد الذي يصلح أن يكون مالا عقارا أو منقولاً، محلا تجاريا او حصة من أسهم شركة تجارية، من حيث مجموع الوعود واجبة التنفيذ من

جانب واحد "البنك"، من حيث الآثار القانونية، وأهمها حق خيار الشراء المتاح للمستأجر في نهاية مدة الإيجار، الذي يمكنه من اكتساب حق الملكية على العين المؤجرة، خاصة لا نجدتها في غيره من القروض الاستثمارية.

كلمات مفتاحية: الاعتماد، إيجاري، البنك، القرض، العقار.

Abstract

The Algerian legislator dealt with the leasing by virtue of Ordinance No. 96-09 related to leasing, dated 14/01/1996, the latter represented in a loan contract aimed at financing economic investments. In the last century, for its efficiency, given that it is a comprehensive financing method, it does not require a financial contribution to the economic operator in his project.

Leasing, is based on the mechanisms of lease and sale, where the lessor (the loan company) is obligated to purchase the asset in order to lease it to the lessee, during an agreed period, in return for rent installments, and upon the expiration of the lease, the leasing provides the tenant with a triple option, where he can request the renewal of the lease, or the termination of the lease. The contractual relationship, and he has the right to raise the option to purchase the leased property, where he has paid the entire capital of the loan through the paid installments, with the payment of the agreed remaining value, which is a small value, estimated at about 1 percent of the loan.

In view of the importance of this financing technique, and its role in facilitating and encouraging investments, especially in the real estate field, we decided to address its concept, its characteristics, and distinguish it from contracts that seem outwardly similar to it, such as some lease contracts, or some sales and even classic loans.

Accordingly, we concluded that despite some similarities, in some of the components of these contracts, the lease agreement remains unique in its own right, in terms of its parties, which are the bank and an economic dealer, in terms of the subject matter of the contract, which can be a real estate or movable money, a commercial store, a share of the shares of a commercial company, in terms of the sum of the unilateral promises enforceable by the bank, in terms of legal effects, the most important of which is the right to purchase option available to the tenant at the end of the lease term, which enables him to acquire the right of ownership over the leased property, a feature that we do not find in other investment loans.

Keywords: Credit ; Lease ; Bank ; Leasing; real estate.

1. مقدمة:

لقد كان للتوجه الاقتصادي المتمثل في الانتقال من الاقتصاد الموجه إلى اقتصاد السوق، المتبني بمقتضى دستور 1996 آثارا على الجانب الاقتصادي والمالي للدولة، حيث تدخل المشرع الجزائري من أجل استصدار وتعديل جملة من التشريعات المتعلقة بالقانون التجاري، القانون العقاري، القانون البنكي وغيرها، وبدأ الاهتمام بالجانب المالي والاقتصادي، حيث صدر الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 1996/01/10 والمتضمن الأحكام المنظمة للاعتماد التجاري، مصطلح لم يسبق من قبل تداوله في الوسط البنكي في الجزائر.

لم يتبع هذا الأمر آنذاك أي مرسوم تنفيذي يوضح كيفية تطبيقه من طرف البنوك العمومية، إلى غاية سنة 2006، أي بعد عشر سنوات من تاريخ نشره، صدر مرسومين تنفيذيين بتاريخ 2006/02/20، الأول تحت رقم 06-90 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن الأحكام المتعلقة بإشهار عمليات الاعتماد التجاري الواردة على الأصول المنقولة، والثاني تحت رقم 06-91 المتضمن الأحكام المتعلقة بإشهار عمليات الاعتماد التجاري الواردة على الأصول الغير المنقولة (العقارات).

يقضي الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد التجاري في مادته الأولى باعتبار هذا الأخير "عملية تجارية ومالية"، وفي مادته الثانية، يعبر عنه بـ "عملية قرض"، من خلال العبارتين، حدد المشرع الجزائري الطبيعة القانوني للاعتماد التجاري باعتباره قرض، على عكس الفقه الفرنسي الذي انقسم بهذه الاشكالية، حيث ذهب رأي إلى اعتباره عملية إيجار¹، والبعض الآخر إلى القول بأنه "قرض"².

لم يعبر المشرع في الأمر رقم 96-09 عن الاعتماد التجاري بمصطلح "العقد"، وهذا ما يشعنا بضرورة التمييز بين "عملية" الاعتماد التجاري و"العقد" بالحد ذاته، ولو أن في بادئ الأمر، يظهر أن الأمرين سواء، إلا أن الاختلاف بينهما جوهري.

¹ C. CHAMPAUD, Le leasing, JCP.1965. I.1954 et J.C.P.éd. C.I.777555, n°33.

² Pascal PHILIPPOSIAN, Le crédit- bail et le leasing, .outil de financement locatif, SEFI éd. 1998.p.19.

تعتبر عملية الاعتماد الايجاري أوسع من العقد، حيث تقضي بأنها علاقة ثلاثية الأطراف، لكونها تجمع بين البنك وعميلها من جانب، والمورد من جانب آخر، حيث يلتزم البنك بشراء مال منقول (مادي /معنوي) من المورد، من أجل تأجيره لفائدة المستأجر، خلال المدة المتفق عليها، مقابل أقساط دورية متفق عليها، الى غاية انتهاء الايجار، حيث يحق للمستأجر، رفع حق خيار الشراء من أجل اكتساب حق الملكية على العين، تنفيذًا للوعد بالبيع من جانب البنك.

يؤكد المشرع على الطابع المهني للاعتماد الايجاري، فلا يسري على الأصول الموجهة لغرض استهلاكي، وإنما يصلح للأصول الموجهة للاستثمار فقط.

تتميز عملية الاعتماد الايجاري بالتركيب والتعقيد، لتعدد أطرافها والآثار السارية لكل منهم، بينما تمتد الآثار القانونية لعقد الاعتماد الايجاري الى الطرفين المتعاقدين فقط، المؤجر³ والذي قد يكون بنك، مؤسسة مالية أو شركة اعتماد ايجاري معتمدة، والمستأجر، والذي قد يكون شخص طبيعي أو معنوي، وطني أو أجنبي، تابعا للقانون العام أو للقانون الخاص، يتمتع بصفة المتعامل الاقتصادي⁴.
يرد الاعتماد الايجاري على الأصول المنقولة، المادية⁵ منها والمعنوية (المحلات التجارية)⁶ وعلى الأصول الغير المنقولة (العقارات)⁷، طبقا للمادتين 08 و 09 من الأمر رقم 09-96، تسمية الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة، والاعتماد الايجاري للأصول الغير المنقولة.

ظهرت أول عمليات الاعتماد الايجاري في الدول الانجلوساكسونية عام 1877، حيث عرف بتسمية "Leasing" المشتقة من الفعل To lease أي بمعنى "تأجير"، حيث نسبت أول عمليات الاعتماد الايجاري للإخوة Bothe الذين أبرموا صفقة مع قوات الدفاع الأمريكية، والتي كان محلها تلبية طلبية تتمثل في توفير عدد كبير من الأحذية العسكرية، في حين كانت القدرة الإنتاجية للمؤسسة الصناعية

³ Julien BESLAY, *Opération de crédit et assurances*, Univ. Paris II, PANTHEON ASSAS, D.E.S.S .Assurances, 2004- 2005, p. 02.

⁴ المادة 01، الأمر رقم 09-96، المتعلق بالاعتماد الايجاري، المؤرخ في 10/01/1996، ج.ر. عدد 03 المؤرخة في 14/01/1996.

⁵ المادة 03، الأمر رقم 09-96، المتعلق بالاعتماد الايجاري، المؤرخ في 10/01/1996، ج.ر. عدد 03 المؤرخة في 14/01/1996.

⁶ المادة 09، نفس الأمر السابق.

⁷ المادة 04، نفس الأمر السابق.

محدودة، لجأت المؤسسة إلى رهن معداتهم وآلات الإنتاج مقابل الحصول على تمويل لتلبية الطلبية وعدم خسارة الصفقة، حيث لاحظ الإخوة بأن وضعهم كان عاما وشاملا في الو.م.أ، فانشئوا أول شركة اعتماد ايجاري سميت ب U.S. Leasing في 1952، المختصة في شراء معدات الإنتاج من الموردين من اجل تأجيرها لمستعملين (المؤسسات الصناعية) فكانت بداية الاعتماد ايجاري العملي Le leasing opérationnel، اقتصر الاعتماد ايجاري في بدايته على المجال الصناعي فقط، إلى أن تطور ليصبح اعتماد ايجاري مالي بالمفهوم المعاصر، Le leasing financier، حيث انتشر في ساري الدول الأوروبية، عقب الحرب العالمية الأولى 1914-1918، والأزمة المالية لسنة 1929 بعد انخيار أسعار بورصة بنويويورك، ضعفت القدرات المالية لدى المؤسسات، فلجأت إلى آلية التمويل عن طريق الاعتماد ايجاري.

الإشارة فان بالرجوع إلى أحكام الملية الإسلامية⁸، تحتوي هذه الأخيرة على أحكام تتعلق بعقد الايجارة، ولا يقصد بذلك "المراجعة"، لان هذه الأخيرة مفادها شرعا "البيع بمثل رأس مال المبيع مع زيادة ربح معلوم"، بينما "الايجارة" تتمثل في ايجار أصل مقرون بوعد بالبيع لصالح المستأجر، على غرار الاعتماد ايجاري بالمفهوم المعاصر، وهذا ما أتى به نظام بنك الجزائر رقم 20-02 المؤرخ في 2020/03/15 المتعلق بإقرار أحكام خاصة ببعض منتجات الصيرفة الإسلامية، الواردة على سبيل الحصر في المادة 04 من نفس النظام البنكي المذكور، والمتمثلة في المراجعة، المشاركة، المضاربة، الإجارة، السلم، الاصطناع، حسابات الودائع والودائع في حسابات الاستثمار.

إلا أن هذه المنتجات اختيارية بالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية التي ترغب في تسويقها من عدمه، لهذا السبب فهي غير متوفرة على مستوى كل المؤسسات المالية والبنكية، إلا أنه في حالة تسويقها، على البنك الالتزام بأحكام المالية الإسلامية⁹.

⁸ مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية، من 25 جمادى الثانية 1421 هـ إلى غرة رجب 1421 هـ (23-28 سبتمبر 2000م <https://fiqh.islamonline.net>

⁹ المادة 03، نظام رقم 20-02 المؤرخ في 2020/03/15 المتعلق بأحكام الصيرفة الإسلامية.

من بين هذه المنتجات المصرفية، ينص المشرع على "الإجارة"¹⁰ والتي يعرفها بأنها عقد إيجار، يضع من خلاله البنك أو المؤسسة المالية المال المنقول أو الغير المالم نقول المؤجر، تحت تصرف الزبون المستأجر وعلى أساس الإيجار، يملكها البنك أو المؤسسة المالية، لفترة محددة مقابل تسديد إيجار يتم تحديده في العقد، لم يعبر المشرع الجزائري صراحة على "حق خيار الشراء لصالح المستأجر" على عكس ما أورده في الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الاجباري.

من خلال مفهوم الاعتماد الاجباري والإطار القانوني المتعلق به، يظهر لنا جليا أهمية الدور المالي الذي يلعبه في مجال الاستثمار، حيث تمكن آليته المرتكزة على الإيجار، من الحصول على أصل منقول أو عقار دون تخصيص أموال من ميزانية المتعامل الاقتصادي، كما أكد المشرع الجزائري على الطابع المهني، مستثنيا الطابع الاستهلاكي من الاعتماد الاجباري، كما يعتبر هذا الاخير م ن أهم سبل التمويل للاستثمارات في المجالات الاقتصادية، خاصة تمويل اقتناء لأصول الغير المنقولة (العقار الصناعي والسياحي) والتي تعتبر أرضية لأي مشروع اقتصادي.

مما سبق، فانه حقيقة يعتبر الاعتماد الاجباري من طرق التمويل الفعالة والمعاصرة لتشجيع الاستثمارات، وذلك بارتكازه على الإيجار والبيع والقرض، ما قد يحدث تداخل بين الآثار القانونية لكل هذه العقود المجتمعة معا، لهذا ارتأينا ضرورة تمييزه عن العقود المدنية (المبحث الأول)، وعقد القرض لتعدد أنواعه (المبحث الثاني).

2. المبحث الأول: الاعتماد الاجباري والعقود المدنية

يقصد بالعقود المدنية، تلك العقود المسماة والتي حدد لها المشرع الجزائري في القانون المدني إطارا قانونيا خاص بها، وهي متعددة، تقتصر الدراسة المقارنة على البيع والإيجار فقط، نظرا لكونهما الآليتين القانونيتين اللتان يعتمد عليهما الاعتماد الاجباري¹¹.

¹⁰ المادة 08، نظام رقم 20-02. السابق الذكر.

¹¹ المادة 351، 467، ق.م.ج.

يعرف البيع بأنه عقد يلتزم بمقتضاه البائع بنقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي في مقابل ثمن نقدي، ويعتبر الإيجار، رابطة عقدية تمكن المؤجر بمنح حق الانتفاع بشيء للمستأجر، لمدة محددة، مقابل بدل إيجار معلوم الذي قد يكون نقدي أو بتقديم عمل.

بينما الاعتماد الإيجاري تتركز آليته على التزام البنك من جانبه باقتناء مال من أجل تأجيره للمستأجر، كما يلتزم نفس المتعاقد ببيع العين المؤجرة عند انقضاء مدة الاعتماد الإيجاري في حالة رفع المستأجر لحق رفع خيار الشراء، وهنا يتضح لنا بأن "البيع" يتدخل في الاعتماد الإيجاري مرتين، في البداية عند اكتساب البنك لحق ملكية على الأصل المنقول أو الغير المنقول، وفي النهاية عند انقضاء مدة العقد واستفاء شركة الإيجار لكل الأقساط إلى جانب دفع المستأجر للقيمة المتبقية.

وبين هذين البيعين، يلتزم البنك بتأجير الأصل المقننى لفائدة المستأجر، خلال المدة المتفق عليها، مقابل أقساط إيجار، وعليه، تبرز ضرورة تمييز الاعتماد الإيجاري عن الأنواع المختلفة للإيجار (المطلب الأول)، والأنواع المختلفة للبيوع (المطلب الثاني).

2. 1. المطلب الأول: الاعتماد الإيجاري والإيجار

إن ارتكاز الإعتماد الإيجاري على آلية الإيجار، ولّد اختلاف فقهي حول تكييفه القانوني، حيث انقسم هذا الأخير إلى فريقين، رأي تمسك بأنّ الاعتماد الإيجاري عملية إيجار، وفريق ثاني أسند له صفة "القرض"، مع أنّ الاختلاف جوهرى بين العقدين، إلّا أنّنا نلاحظ بعض التشابه بين الاعتماد الإيجاري وأنواع الإيجار، يقصد بهذا الأخير، العقد الذي يلتزم بمقتضاه المؤجر مقابل بدائل إيجار، وخلال مدّة زمنية محدّدة، بمنح حق الانتفاع للمستأجر على مال منقول أو غير منقول، يقابله في المصطلح الفرنسي " Bail ou location" وفي المصطلح الإنجليزي "Lease".

نظّم المشرّع الجزائري عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري بمقتضى المادة 467 وما يليها وصنّفه ضمن العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء وذلك على غرار الكثير من التشريعات في العالم، يثبت للإيجار عدّة تطبيقات، كالإيجار المدني، الإيجار المالي والبيع الإيجاري¹² وغيرها من الإيجارات.

¹² La location simple, la location financière et la location- vente.

الفرع الأول: الإعتماد الإيجاري والإيجار المدني

يقصد بالإيجار المدني، الإيجار المنظم بمقتضى المادة 467 ق م ج، والذي يفيد وضع مال منقول أو غير منقول بين يدي المستأجر، لينتفع من العين المؤجرة، طيلة مدة زمنية محدودة باتفاق الطرفين، مقابل سداد بدائل إيجار، قد يكون هذا الإيجار إما مدنيا أو تجاريا، حيث ينظم هذا الأخير في القانون التجاري الجزائري.

يستفيد من الإيجار المدني أي شخص طبيعي أو معنوي، لم يحدّد المشرع صراحة الغرض منه، وإنما اكتفى بذكر، لغرض منح حق انتفاع على الأصل المؤجر، على عكس الإعتماد الإيجاري، حيث ينص المشرع صراحة على الطابع المهني للعقد، حيث يكون موجها لتلبية حاجيات المهنيين فقط " Destiné aux professionnels uniquement"، ما يستبعد الطابع الاستهلاكي الذي يتمتع به الإيجار المدني.

فضلا عن ذلك، فإنّ في الإيجار المدني، لا يمكن للمؤجر أن يتنازل عن ملكية الأصل المأجور عند انتهاء الإيجار، بل يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة إلى المؤجر في الحالة التي كان عليها وقت التعاقد، خلافا لعقد الإعتماد الإيجاري المالي الذي ينص تحت طائلة فقدان تكييفه القانوني على حق خيار الشراء الممنوح للمستأجر.

كما أنه لا يتفق في الإيجار المدني على القيمة المتبقية، كما هو الشأن في عقد الاعتماد الإيجاري، حيث بمجرد دفعها إلى جانب كل أقساط الإيجار، تنتقل ملكية الأصل من شركة القرض للمستأجر.

أما في التشريع المقارن، نظّم "عقد الإيجار" في التشريع الفرنسي بمقتضى قانون MERMAZ المؤرخ في 1989/07/06¹³ المنظم للإيجارات لغرض السكن الرئيسي والذي يقضي أن يسكن فيه المستأجر لمدة ثمانية أشهر في السنة، ما عدا حالة الإلتزامات المهنية أو الصحية أو القوة القاهرة أو لغرض

¹³ V. Loi n° 89-462 du 06/07/1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23/12/1986 ; modifiée et complétée par la loi n° 2014-366 du 26/03/2014 dite loi ALUR.

السكن المختلط والمتمثل في السكن الذي يجمع فيه بين السكن والنشاط المهني غير تجاري أو لنشاط حرفي¹⁴.

يستثنى من نطاق تطبيق قانون 1989 المذكور سلفا، المنشآت الخاضعة للقانون خاص، كتلك المستعملة للأغراض المهنية، الإيجارات التجارية والإيجارات الفلاحية وإيجارات المرائب، عدل نفس القانون بمقتضى المرسوم الصادر في 29/05/2015¹⁵ التابع لقانون ALUR المتعلق بأحكام جديدة خاصة بالأمولاك العقارية¹⁶.

الفرع الثاني: الإعتماد الإيجاري والإيجار المالي

عرّفت المنظمة الفرنسية للشركات المالية "الإيجار المالي"، على انه عبارة عن عملية إيجار، يتم فيها الإتفاق بين المؤجر والمستأجر على بدائل الإيجار، فترة الإيجار والأصل محل العقد، يحق للمستأجر اختبار محل حق الإنتفاع والمورد، تلعب شركة التمويل دور الوسيط بين المستأجر والمورد الذي يكون عادة الصانع أو المنتج¹⁷.

يتميز الإيجار المالي "La location financière" بالعلاقة الثلاثية بين الأطراف، ممتد على فترة طويلة، يتشابه كثيرا والاعتماد الإيجاري، إلا أنّ الفارق الجوهرى بينهما، يكمن في أنّ وحده الاعتماد الإيجاري يحتوي على حق خيار الشراء لفائدة المستأجر، بينما يستحيل انتقال ملكية الأصل المأجور إلى المستأجر في إطار عقد الإيجار المالي.

كما يمارس الإيجار المالي من طرف شركات القرض وغيرها من المؤسسات التجارية الغير المالية، ما يستبعد تطبيق التشريع والأنظمة المتعلقة بالبنك ونشاطاته، على عكس عقد الإعتماد الإيجاري، حيث يخضع

¹⁴ Pascal CLERC- FOECHTERLIN, *L'essentiel du droit immobilier*, 6eme éd, Les carrés, GUALINO, 2016- 2017, p. 67.

¹⁵ V. Dec. n° 2015- 587 du 29/05/2015 relatif aux contrats types de location, de logement à usage de résidence principale.

¹⁶ V. Loi n° 2014-366 du 26/03/2014 dite loi ALUR portant de nouvelles mesures instaurant un changement pour les locataires et les propriétaires.

¹⁷ V. <https://www.m2mfinancement.com>.

شركات القرض للقانون المتعلق بالقرض والتّقد والأمر رقم 96-09، إلى جانب كل الأنظمة الصادرة عن بنك الجزائر.

الفرع الثالث: الإعتماد الإيجاري والإيجار التجاري

يحتوي كلا من الإعتماد الإيجاري والإيجار التجاري على عملية الإيجار، حيث تعتبران كلاهما عمليتان تجاريتان، الأولى مالية والثانية تجارية غير مالية، نظّم المشرّع الجزائري الإيجارات التجارية في الباب الثاني من القانون التجاري الجزائري، من المادة 169 وما يليها، يرد الإيجار التجاري على العقارات والمحلات، على غرار الاعتماد الإيجاري، حيث يميز الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، إن يكون محلا للعقد الأصول المنقولة، الغير المنقولة إلى جانب المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية. تجدر بنا الإشارة إلى أنه في القانون المقارن ونخص بالذكر في التشريع الفرنسي، يخضع الإيجار التجاري إلى أحكام القانون التجاري الفرنسي والمسمّى بنظام الإيجارات التجارية التي تهدف إلى حماية المستأجر التاجر الغير المالك للأمكنة، التي يزاول فيها نشاطه الصنّاعي، التجاري أو الحرفي¹⁸، فهذه الأحكام من شأنها إبقاء المستأجر في العقار من أجل إستمرارية مؤسسته، أغلب القواعد القانونية من النظام العام، فلا يجوز لطرفا العقد الإتفاق على مخالفتها، صدر في 2015 قانون Pinel¹⁹، الذي من شأنه تعديل الأحكام المتعلّقة بالإيجارات التجارية والتي أصبحت تتشابه وتلك الخاصّة بالإيجارات المدنية²⁰. يلتزم المستأجر بإخلاء الأماكن المستأجرة فور إنتهاء مدّة الإيجار، خاصّة إذا لم يتم الإتفاق على تجديده، فلا يجوز للمستأجر المطالبة بشراء العين المؤجّرة عند إنقضاء العقد، خلافا عن عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، حيث يحق للمستأجر رفع حق خيار الشراء من أجل الحصول على ملكية الأصل المأجور.

كما يعتبر الإعتماد الإيجاري قرض، تمنحه البنوك بهدف مرافقة المتسأجر في إستثماره لتوسيع نشاطه المهني، حيث يلتزم هذا الأخير بسداد أقساط إيجار للمؤجّر، وفي الآجال المتّفق عليها، على عكس الإيجار التجاري، أين يدفع المستأجر لبدائل إيجار، خالية من نسبة فوائد.

¹⁸ V. Art. L. 145-1 et ss, C. Com. F.

¹⁹ V. L. n° 2014-626 du 18/06/2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises dite loi Pinel, proposée par la ministre du logement Mme Sylvia PINEL.

²⁰ Pascale CLERC- FOECHTERLIN, *L'essentiel du droit immobilier*, préc, p.111.

بينما الاعتماد التجاري قرض، مرتبط بفترة غير قابلة للإلغاء، حيث تنتهي العلاقة العقدية بانقضاء هذه المدة، وسداد أقساط الإيجار، حيث يتسنى للمستأجر رفع حق خيار الشراء، حيث تنتقل ملكية العين المؤجرة للمستأجر، في حين يعتبر الوضع مستحيلا في إطار الإيجار التجاري العادي.

فيما يخص مدة الإيجار، تعتبر عنصرا من العناصر الموضوعية الخاصة المشتركة بين عقد الاعتماد الإيجاري الغير المنقول وعقد الإيجار التجاري، للتذكير، فإنّ هذا الأخير يصنّف ضمن القروض الطويلة الأجل، لتتراوح مدته ما بين 5 سنوات إلى 15 سنة، بينما لا يشترط المشرع الجزائري في الإيجار التجاري حدّا أدنى أو أقصى لفترة الإيجار، خلافا عن المشرع الفرنسي الذي يوجب أن تتجاوز مدته 9 سنوات على الأقل²¹ ويجوز توجيه التنبيه بالإخلاء من طرف المؤجر إلى المستأجر بعد مرور كل ثلاث سنوات²².

استثناء، يجوز لطرفي عقد الإيجار التجاري الاتفاق على إبرام عقد إيجار استثنائي، لمدة قصيرة الأجل تتراوح من ستة أشهر إلى ثلاثين شهرا، حيث يكون المستأجر في طور بداية نشاطه.

الفرع الرابع: الاعتماد الإيجاري الغير المنقول والإيجار لغرض البناء

يتمثل عقد الإيجار لغرض البناء في علاقة تعاقدية، تربط بين المؤجر والمستأجر، لمدة زمنية طويلة، يلتزم بمقتضاه المستأجر بتشييد بناية على الأرض المملوكة للمؤجر، كما يلتزم بالمحافظة عليها وصيانتها طيلة مدة الإيجار، ويدفع المستأجر بدائل إيجار مقابل حقه في الانتفاع من العقار واستغلاله، وتكون هذه الأقساط قابلة للمراجعة، كل ثلاث سنوات، بناء على تغيّر العائدات التي يجنيها المستأجر من استغلاله للأرض المبنية²³، في حالة التنازع حول مراجعة بدائل الإيجار، يرفع النزاع أمام قاضي الموضوع المختص بمحكمة موقع العقار²⁴.

ينظم هذا العقد في التشريع الفرنسي، في القانون المتعلق بالبناء والسكن²⁵، بينما لا يعتبر من العقود المسماة في التشريع الجزائري، إذ لم يخصص له إطارا قانونيا ولا تنظيميا.

²¹ V. Art L. 145-4, C. Com. F.

²² A la fin de chaque période triennale, le bailleur peut donner congé au locataire.

²³ V. <https://www.dictionnaire.com>.

²⁴ V. 3^e ch. Civ., 07/07/2010, pourvoi n° 09-14579, Legifrance.

²⁵ V. Art. L. 251-1 et ss; R. 251-1 et ss. C. Const. Habit. F.

يشترك كلاً من الإعتماد الإيجاري الوارد على العقارات والإيجار لغرض البناء في نقاط قانونية عدّة، تجعل التمييز بينهما صعب، من بين النقاط المشتركة بينهما، محل العقد المتمثل في الأصل الغير المنقول، المدة الزمنية والتي تعتبر عنصراً جوهرياً، التعاقد لأمد طويل لكونها عقود طويلة الأجل، الاستجابة إلى حاجة إقتصادية، وأخيراً الارتكاز على آلية الإيجار، الإعتماد الإيجاري للأصل الغير المنقول والإيجار من أجل البناء يعتبران طريقتين للتمويل، يوفران للمستأجر عبأ شراء عقار بأمواله الخاصة²⁶.

إلا أننا نسجل بعض الاختلافات الأساسية بينهما، قد يقوم المستأجر بتشييد بنايات جديدة على العقار المملوك للمؤجر خلال فترة الإيجار، لكن يشترط الحصول على ترخيص من مالك العقار وهذا ما أقره القضاء الفرنسي في قرار صادر عنه في 2007²⁷.

كما يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة للمؤجر في أحسن حال، فور انقضاء عقد الإيجار لغرض البناء، تجدر بنا الملاحظة إلى أنه وخلافاً لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، لا يتصف المؤجر في عقد الإيجار للبناء بشركة قرض، ما يمثل فارقاً جوهرياً مع عملية الإعتماد الإيجاري، فلا يكتف بالضرورة على أساس عملية قرض.

يمنح عقد "الإيجار لغرض البناء" للمستأجر حق عيني على العقار، ما يخوله حق تأمين العين المؤجرة، كما يثبت له حق التنازل عن حقه العيني أو تقديمه كإسهام في رأسمال شركة تجارية، كما يجوز للمستأجر التنازل عن حقه في تجديد الإيجار²⁸.

يتيح هذا العقد للمستأجر المنجز لأشغال البناء، حق اكتساب ملكية العين المؤجرة عن طريق عقد التنازل، يسري "الإيجار لغرض البناء" على الأراضي الغير المبنية، فنستبعد إذا العقارات المبنية، ولا يعتبر هذا العقد من العقود المسماة في التشريع الجزائري، كما لا يميّز المشرع الجزائري بين الأرض وما فوقها، خلافاً عن المشرع الفرنسي الذي يعترف بالحق في المساحة "Le bail superficiaire"²⁹.

²⁶ Ch. GOYET, préc, p. 23.

²⁷ V. 3^e ch. Civ. 05/12/2007, BICC n° 679 du 01/04/2008 et Legifrance.

²⁸ V. 3^e ch. Civ., 14/11/2007, pourvoi n°06-18133, BICC n° 678 du 15/03/2008.

²⁹ Le bail superficiaire : Ce type de droit de propriété résulte de la division de l'objet du droit de propriété. Un premier propriétaire (le tréfoncier) possède le terrain, le fonds (tréfonds) est un decond (le superficiaire) dispose de la propriété de tout ce qui est au-

من بين الاختلافات عدم إمكانية مراجعة أفساط الإيجار في الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، لكونها أفساط قرض، يدفعها المستأجر مقابل رأسمال التّمويل الذي حصل عليه، كما لا يعتبر حق خيار الشّراء شرطاً من شروط عقد "الإيجار لغرض البناء".

الفرع الخامس: الإعتماد الإيجاري والإيجار الإحتكاري

يرجع مصدر عقد الإيجار الإحتكاري إلى القانون الرّوماني، حيث كان يخوّل للمستأجر حق عيني أي حق إنتفاع³⁰ على العين المؤجّرة وكان يسري على العقّار الفلاحي فقط، مقابل دفع المستأجر لبدائل إيجار دورية، عادة تدفع سنويا³¹، غرضه تمكين ملاك الأراضي الفلاحية من تأجيرها على أجل طويل المدى، من أجل استغلالها والحصول على ريعها دون تكاليف، على حساب المستأجر.

يعتبر الإيجار الإحتكاري، من العقود المسماة في التشريع الجزائري، بالأخص في المادّة 171 من القانون التجاري الجزائري، وهو من العقود الإيجارية التجاريّة، الطويلة الأمد والتي تمكّن طرفا العقد من مراجعة بدائل الإيجار خلالها، كما نظّمه المشرّع الفرنسي في قانون الفلاحة والصيد البحري³².

يقابل الإيجار الإحتكاري في الإصطلاح الفرنسي " Un bail ou emphytéose "

"emphythéotique"، الآتي من الكلمة الأصلية اليونانية "Emphyteusis" والمقصود بها باللّغة الفرنسية "Implantation" ويعرف في القانون القطري تحت تسمية "الإجارة الحكرية" والتي تنصب فقط على الأموال العقّارية للجماعات المحلية، التي تشكل جزءاً من مالها العام، المتمثّل في الأراضي والمشيدّات والمشاريع المتّصلة بالأرض³³، لطالما اعتبرت عقدا إداريا مادام يشتمل على معايير العقد الإداري التي أقرّها الإجتهد القضائي الفرنسي.

dessus de ce fonds (ouvrages, plantations.....). Nous avons deux propriétaires pour une seule entité, mais chacun possédant une partie bien définie. ; V. <https://www.notaire-direct.com>.

³⁰ Un droit réel de jouissance, appelé jus emphyteuticum confère sur un bien appartenant à autrui.

³¹ Canon emphytéotique : Loyer.

³² V. Art. L. 451-1 à L. 451-12, C. Rural et de la pêche maritime.

³³ مهنت مختار نوح، الحقوق العينية الإدارية- دراسة مقارنة-، المجلة الدّولية للقانون، 2016، ص. 16.

الإيجار الإحتكاري، عبارة عن إيجار عقاري، ينعقد على أمد طويل، تتراوح مدّته بين 18 سنة إلى 99 سنة كحد أقصى في التشريع الفرنسي، وقد يصل في التشريع المقارن كالقانون الكيني والزمبابوي إلى 999 سنة وفي التشريع البلجيكي (من 27 إلى 99 سنة) وفي التشريع الكندي (من 10 إلى 99 سنة)³⁴.

يجوّل للمستأجر "L'emphytéote" حق عيني على العين المؤجّرة، مقابل بدائل إيجار، يلتزم المستفيد من هذا العقد بتحسين العقار لفائدة المؤجّر، دون تعويضه عن التحسينات التي قام بها، على حسابه، كما يعتبر النظام المتعلّق بعقد الإيجار الإحتكاري أساس الأحكام القانونية المتعلّقة بعقد الإيجار لغرض البناء. لقد تطوّر نطاق سريان عقد الإيجار الإحتكاري، بعدما كان يخص الأراضي الفلاحية فقط، امتد إلى العقار الصّناعي، التجاري وحتى الثّقافي، أصبح عقد إداري يسري على مال خاص للدولة، موجّه إلى نشاط اقتصادي أو ثقافي، يخضع لأحكام الشريعة العامة، حيث تسري على كلا الطّرفان المتعاقدان نفس الإلتزامات السّارية على المؤجّر والمستأجر في عقد الإيجار المدني.

يجوز للمؤجّر طلب فسخ العقد في حالة عدم تنفيذ المستأجر لالتزاماته، خاصّة في حالة عدم دفع بدل الإيجار أو في حالة إفساد أو هلاك العين المؤجّرة، كما يحق لهذا الأخير التصرف في حقوقه العينية، بعد انقضاء مدّة العقد، يتعيّن على المستأجر رد العين المؤجّرة إلى المؤجّر وإخلاء الأمكنة وإلاّ كان شغله للعقار غير قانوني، استثناء في حالة تجديد الإيجار.

يمثل عقد الإيجار الإحتكاري طريقة من طرق استغلال العقارات، على غرار الإيجار التجاري أو

الإيجار الفلاحي، إلى جانب عقد الإيجار الإحتكاري الإداري الّذي كان من اختصاص الجماعات المحلية والمؤسّسات العمومية للصّحة في فرنسا.

منذ 2010، أصدر المشرّع الفرنسي للقانون رقم 853 - 2010 المؤرخ في 23/07/2010 المتعلّق بالشبّكة القنصلية، التجارة، الحرف والخدمات³⁵ من أجل توسيع نطاق عقد الإيجار الإحتكاري إلى

³⁴ V. <https://www.fr.wikipedia.org>.

³⁵ V. L. n° 2010- 853 du 23/07/2010 relative aux réseaux consulaires, au commerce, à l'artisanat et aux services, J.O.R.F. n° 0169 du 24/07/2010.

استغلال الأملاك العامة للدولة من طرف الغرف التجارية والصناعية³⁶، الغرف المهنية³⁷ والفلاحية³⁸ استغلالا لمرفق عام، للمصلحة العامة.

بعد تحديد مفهوم عقد الإيجار الإحتكاري، نلاحظ أنّ هنالك قواسم مشتركة مع عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقار، بخصوص مثلا محل العقد الذي يكون في كلا العقدين "أصلا غير منقول"، ومن حيث مدّة العقد التي تكون طويلة الأجل، إلا أنّ أقصى حد لمدّة الإيجار في الإعتماد الإيجاري الغير المنقول هو 15 سنة، بينما تصل مدّة الإيجار الإحتكاري إلى 99 سنة.

من جانب آخر، يعتبر عقد الإعتماد الإيجاري قرضا، يرم لغرض تمويل مشروع استثماري، لفائدة المستأجر، بينما يبقى عقد الإيجار الإحتكاري مجرد إيجار عادي ولا يتم فيه التنازل عن ملكية الأصل الغير المنقول للمستأجر، بانقضاء مدّة العقد، ينقضي سريان حق الانتفاع، كما لا تنتقل ملكية العقار من المؤجّر إلى المستأجر عند انتهاء مدّة الإيجار، كما هو الشأن بالنسبة لعقد الإعتماد الإيجاري.

بعد مقارنة عقد الإعتماد الإيجاري بالإيجارات السالفة الذكر، يتّضح بأنّه حقيقة يوجد بعض العوامل المشتركة بين العقد وبعض الإيجارات، إلا أنّه يبقى الإعتماد الإيجاري ينفرد بذاته للخصائص التي يتميّر بها، وعلى هذا الأساس أحصّه المشرّع الجزائري بنظام قانوني خاص به والمتمثّل في الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.

إلى جانب عملية الإيجار، يشتمل الإعتماد الإيجاري الغير المنقول على عقد البيع في موضعين كما أسلفنا الذكر، الموضع الأوّل عند تنفيذ شركة القرض بالوعد بالشراء للعقار، أي في بداية العملية المالية، والموضع الثّاني، يتحقق عند رفع خيار الشراء من طرف المستأجر عند انتهاء العقد، حين تنفذ شركة القرض للوعد ببيع العين المؤجرة في آخر العقد، لذا ارتأينا تمييز الاعتماد الإيجاري عن بعض الجروع.

2.2. المطلب الثّاني: عقد الاعتماد الإيجاري والبيع

³⁶ V. Art. 710-1, al. 11, C. Com. F.

³⁷ V. Art 5-1, al. 2, C. de l'artisanat. F.

³⁸ V. Art. L. 510-1, C. Rural et de la pêche maritime. F.

يلتقي عقد الإعتماد الإيجاري بعقد البيع في مرحلتين مختلفتين، الأولى تكون في بداية عملية

الإعتماد الإيجاري والثانية تكون عند انقضاء فترة الإيجار.

يتمثل عقد البيع الأول في العقد المبرم بين المورد والمستأجر نيابة عن شركة القرض، نظرا لأنّ هذه الأخيرة تفضّل البقاء في دورها المالي فقط، يعتبر بمثابة تنفيذ البنك لالتزامه من جانب واحد بشراء الأصل الغير المنقول، ما يمكنها من اكتساب حق الملكية، الذي يسمح لها بمنح حق عيني على العقار لفائدة المستأجر بمقتضى عقد الإعتماد الإيجاري.

أما عقد البيع الثاني، يتمثل في العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر، والذي يقضي بانتقال ملكية العقار (محل عقد الإعتماد الإيجاري) من شركة القرض إلى المستأجر، بعد رفعه لحق خيار شراء العين المؤجرة، عند انتهاء مدّة الإيجار، فيبرم عقد بيع، مستقل عن الإعتماد الإيجاري، يتحوّل المؤجر والمستأجر إلى بائع ومشتري وتطبق أحكام القانون المدني، إن احتكاك عقد الإعتماد الإيجاري بعقد البيع، يؤدي إلى خلق بعض الغموض حول كيفية سريان عملية الإعتماد الإيجاري ومن هذا المنطلق، ارتأينا ضرورة مقارنة هذا الأخير مع بعض أنواع البيوع.

الفرع الأول: الإعتماد الإيجاري والبيع الإيجاري

يتمثل البيع الإيجاري في علاقة عقدية وتقنية قانونية، أوجدتها السلطات العامة من أجل تمكين المواطنين المقيمين بالجزائر، ذوي الدّخل المحدود من الحصول على حق ملكية على أصل عقار ذو طابع سكني، يرتكز عقد البيع الإيجاري على الإيجار ويمتد على مدى 25 سنة، على غرار عقد الإعتماد الإيجاري، تعتبر اقساط الإيجار جزءا من التكلفة الكلية للعين المؤجرة، إلا أنّ الفارق الجوهرى مع الاعتماد الإيجاري يكمن في الغرض.

يهدف البيع الإيجاري إلى تلبية الحاجة إلى سكن، وهي ذات طبيعة استهلاكية وليست اقتصادية، بينما غرض الإعتماد الإيجاري هو مهني، كما أنّ البيع الإيجاري مقترح من طرف "شركة عدل" (L'AADL)³⁹ بينما يمارس الإعتماد الإيجاري من طرف شركات القرض.

³⁹ A.A.D.L. :agence pour l'amélioration et le développement du logement.

فضلا عن ذلك، دخل الإعتقاد الإيجاري حيّز التنفيذ منذ 1996 بمقتضى الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتقاد الإيجاري، خلافا عن صيغة البيع الإيجاري الذي اوجد منذ 2001، حيث تمّ انطلاق برنامجين لإنجاز السّكنات محل عقد البيع الإيجاري في 2001 و 2006.

كما تختلف تقنية التمويل بين البيع الإيجاري والاعتقاد الإيجاري، حيث ينظم في هذا الأخير، في شكل يجعل البنك يساهم في المشروع بنسبة ت قارب 70% من التكلفة الكلية، ويدفع المستأجر دوريا لأقساط إيجار والتي تمثّل لأقساط القرض في الأجل المتفق عليها.

بينما في إطار عقد البيع الإيجاري، يتم الاتفاق بين وكالة عدل والمستأجر على دفع أقساط خالية من الفوائد، في شكل دفعات أولية وثانية وثالثة، حيث يودع المستفيد في كل دفعة نسبة 25% من قيمة الأصل العقار وتحمل الخزينة العامة للدولة عبأ القرض الذي يستفيد منه المكتتب بنسبة فائدة 40% وبعد إتمام التسليم، يلتزم المستأجر بتسديد إيجار ات طيلة 20 سنة، وفي نهاية فترة الإيجار، يكتسب المستفيد للملكية السّكن دون رفعه لحق خيار الشراء، فضلا عن طريقة التمويل، يرد الاعتقاد الإيجاري على الأصول المنقولة والغير المنقولة، على عكس البيع الإيجاري الذي يرد على العقارات فقط.

الفرع الثاني: الاعتقاد الإيجاري والبيع بالتقسيط

ينتقل حق الملكية في عقد البيع بالتقسيط بمجرد انعقاد العقد، أي باكتمال أركانه وشروط صحته، إلا أنّ الثمن التقدي والّذي يعتبر عنصرا جوهريا من عناصر عقد البيع، يدفع في شكل أقساط دورية، باتفاق الأطراف، خلافا لعقد الاعتقاد الإيجاري الغير المنقول، الذي تبقى فيه شركة القرض محتفظة بحق الملكية إلى حين رفع المستأجر لحق خيار الشراء في الأجل المتفق عليها.

تعتبر أقساط الإيجار في الإعتقاد الإيجاري مقابل لانتفاع المستأجر من العين المؤجّرة وكذا جزءا من القرض، على عكس البيع بالتقسيط، أين تعتبر الدّفعات أجزاء لثمن البيع.

الفرع الثالث: الاعتقاد الإيجاري والبيع بشرط الاحتفاظ بالملكية

⁴⁰ V. <https://www.lkeria.com/AADL-logement>.

ينتقل حق الملكية في عقد البيع بشرط الاحتفاظ بالملكية فور إبرام العقد، يعتبر هذا العقد معلّقاً على شرط فاسخ يتمثل في استثناء الثمن النقدي من طرف البائع، بمفهوم المخالفة، لا تنتقل ملكية الأصل محل العقد الذي قد يكون عقاراً وقد يكون منقولاً، إلا بعد تسديد المشتري لكل الثمن النقدي والمتفق عليه في العقد، على عكس عقد الاعتماد الإيجاري، حيث يحتفظ المؤجر بملكية الأصل المأجور إلى حين رفع المستأجر لحقه في خيار الشراء، فينقضي عقد الاعتماد الإيجاري ويبرم عقد بيع بين شركة القرض والمقترض، ينتقل فيه حق الملكية إلى المشتري الذي يصبح مالكا للحال .

يرتكز عقد الاعتماد الإيجاري على آلية الإيجار، بينما في عقد البيع بشرط الاحتفاظ بالملكية، فهو نوع من عقود البيع الخاضعة لأحكام الشريعة العامة، ولا يمكن لشركة القرض إدراج شرط الاحتفاظ بملكية الأصل الغير المنقول، بالعكس، فهي ملتزمة بمقتضى الاعتماد الايجاري بالتنازل عن الملكية فور رفع المستأجر حق خيار الشراء⁴¹.

إن عقد الاعتماد الايجاري بالرغم من ارتكازه أو استعماله لأليتي الإيجار والبيع، إلا أنه عقد مستقل بذاته، وله خصائصه القانونية، المتمثلة في صفة الأطراف، الغرض المهني من إبرامه، شروطه الموضوعية العامة والخاصة به من أقساط إيجار، المدة الغير القابلة للغاء، القيمة المتبقية، حق رفع خيار الشراء، إلى جانب الوعود من جانب البنك بالشراء والتأجير والبيع.

3. المبحث الثاني: الاعتماد الإيجاري والقرض

تقضي المادة 02 من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الايجاري باعتبار هذا الأخير "قرض"، ويأتي الأمر رقم 03-11 المتعلق بالقرض والنقد في مادته 68 في تعريفها للقرض⁴²، على أنه كل تصرف بمقابل

⁴¹ V. Com. 19/06/1978 : Bull. civ. IV, n° 141.

⁴² Art 68, Ord n°03-11 relative à la monnaie et au crédit, JORA n°52 du 27/08/2003 : « Constitue une opération de crédit, au sens de la présente ordonnance, tout acte à titre onéreux par lequel une personne met ou promet de mettre des fonds à la disposition d'une autre personne ou prend, dans l'intérêt de celle-ci, un engagement par signature tel qu'aval, cautionnement ou garantie. Sont assimilées à des opérations de crédit, les opérations **de location assorties d'options d'achat, notamment le crédit-bail**. Les attributions du Conseil s'exercent à l'égard des opérations visées dans cet article ».

يقضي بالتزام شخص بسند او بكفالة او بضمان، كما يعتبر من قبيل القرض، الايجارات المتصلة بحق خيار الشراء لفائدة المستأجر.

من هذا المعنى، نفهم بوضوح باعتبار المشرع الجزائري عمليات الاعتماد الايجاري قرضا، يخضع للأحكام العامة الواردة في الأمر رقم 03-11 السالف الذكر، إلى جانب الأحكام الخاصة الواردة في أنظمة بنك الجزائر، إلا أن القروض أنواع متعددة، نميز الاعتماد الايجاري عن القروض الاستهلاكية (المطلب الأول) والقروض الاستثمارية (المطلب الثاني).

3. 1. المطلب الأول: الاعتماد الايجاري والقرض الاستهلاكي

عقد القرض الاستهلاكي من العقود المسماة في القانون المدني الجزائري، والتي رتبها المشرع ضمن عقود الملكية، في المادة 450 وما يليها من القانون المذكور، فهو عبارة عن علاقة تعاقدية، تربط بين مقرض ومقترض، حيث ينقل المقرض مبلغا من النقود او شيء مثلي، على إن يرد إليه المقترض نظيره من النوع أو القدر أو الصفة عند انتهاء مدة القرض، يميز المشرع في المادة 454 ق م ج على جواز القرض بين الأفراد، بشرط أن يكون دون أجر، كما يجوز لمؤسسات القرض أن تمنح قروضا استهلاكية بفائدة، محددة عن طريق التنظيم تصدره وزارة المالية وفقا لنص المادة 456 ق م ج. يهدف هذا القرض إلى تلبية حاجة من حاجيات المستهلك.

عزز المشرع الجزائري الأحكام العامة الواردة في القانون المدني، بالقانون رقم 03-09 المتعلق بحماية المستهلك⁴³، حيث عرف قرض الاستهلاك في المادة 03 فقرة 20 بأنه كل عملية بيع للسلع أو الخدمات يكون فيها الدفع مقسما او مؤجلا أو مجزءا، ينبت من المادة أن دور القرض الاستهلاكي يتمثل في سد حاجة يعجز الدخل الشهري عن تلبيتها في الحين، ويكون واردا على الأصول المنقولة فقط، أو الأشياء المثلية، التي تكون قابلة للاستهلاك، ونظرا للمخاطر التي يتحملها الاستهلاك، فقد أحاط المشرع الجزائري المستهلك بحماية قانونية⁴⁴، تتمثل في احترام المتدخلين في عملية عرض السلع والخدمات في

⁴³ القانون رقم 03-09 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، المؤرخ في 2009/02/25، ج ر عدد 15 المؤرخة في 2009/03/08.

⁴⁴ جريفي محمد، بحتاوي شريف، حماية المستهلك في عقد القرض الاستهلاكي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي لمتنغاست، الجزائر، جانفي 2017، ص. 26

السوق بجملة من الالتزامات القانونية، في المواد 04 وما يليها من القانون رقم 09-03، على عكس الاعتماد الايجاري الذي قد يرد على الأصول المنقولة المادية والمعنوية وكذا الأصول الغير المنقولة.

يعتبر القرض الاستهلاكي من القروض القصيرة أو المتوسطة الأجل، يكون غرضها تلبية حاجة من حاجيات المستهلك، فيكون الغرض منه استهلاكيا وليس استثماريا او مهنيا، على خلاف الاعتماد الايجاري الذي أقر الأمر رقم 96-09 بوجوب أن يكون لغرض مهني أي استثماري.

يلتزم المقترض بدفع أقساط القرض، طبقا لنص المادة 450 ق م ج، على أساس أنه يرد نظير السلعة أو الخدمة التي استفاد منها تلبية لحاجته، بينما الأقساط في إطار الاعتماد الايجاري عبارة عن أقساط إيجار، مقابل الانتفاع من الأصل المأجور، سواء كان منقولاً او عقاراً.

وأخيراً، ينقضي القرض الاستهلاكي والاعتماد الايجاري بانتهاء مدة القرض والتي تعتبر شرط جوهري في عقد القرض، الا أن الآثار القانونية تختلف بينهما، فإن انقضاء مدة القرض الاستهلاكي، يعني أن المقترض قد أوفى جميع أقساط القرض، وتنتهي العلاقة التعاقدية، بينما انقضاء مدة الإيجار في الاعتماد الايجاري، يعني بذلك أنه حان الأوان للمستأجر أن يرفع حق خيار الشراء إذا أراد أن اكتساب ملكية العين المؤجرة.

حقيقة كلا من القرض الاستهلاكي والاعتماد الايجاري قرضين ماليين، مفرغان في عقود نموذجية، حيث الشروط التعاقدية موضوعة مسبقاً، إلا أنهما يختلفان في آليتهما، فلا وجود للإيجار في القرض الاستهلاكي، وفي محلهما، فلا وجود للعقارات في قروض الاستهلاك، وفي الأحكام القانونية السارية عليهما، كما يوفر عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول للمستأجر إمكانية اكتساب الملكية العقارية على الأصل المأجور، بعد رفع حق خيار الشراء، عند انتهاء مدة العقد، بينما لا يتسنى للمقترض في إطار عقد القرض الاستهلاكي أي حق ملكية على محل العقد.

3. 2. المطلب الثاني: الاعتماد الايجاري والقرض الاستثماري

تعرف المادة 06 من الأمر رقم 16-09 المتعلق بالاستثمار تعرف هذا الأخير بأنه في مفهوم المادة 2 من نفس الأمر، كل اقتناء لأصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة وتوسيع

قدرات الإنتاج و/أو إعادة التأهيل وكذا مساهمات في رأسمال شركة وتكون قابلة للاستفادة من المزايا، السلع، بما فيها تلك المجددة التي تشكل حصصا عينية خارجية، تدخل في إطار عمليات نقل النشاطات من الخارج وتعفى السلع المذكورة في الفقرة الأولى أعلاه، عند الجمركة من إجراءات التجارة الخارجية والتوطين البنكي.

كما تعد استثمارات قابلة للاستفادة من المزايا، السلع التي تكون موضوع رفع خيار شراء المستأجر في إطار الاعتماد الإيجاري الدولي، بشرط إدخال هذه السلع إلى التراب الوطني في حالة جديد. كل تمويل للاستثمارات الواردة في المادتين 02 و 06 من الأمر رقم 09-16 المتعلق بالاستثمار، يعد قرضا استثماريا، يقدم القرض الاستثماري من قبل البنوك، المؤسسات المالية أو شركات الاعتماد الإيجاري، بغرض تشجيع نشاط اقتصادي معين، غالبا ما يكون في المجال الإنتاج، كالحصول على قرض من أجل تجديد معدات الإنتاج، أو توسيع وحدة، الغرض من القروض الاستثمارية هو ضمان استمرارية المؤسسة الاقتصادية⁴⁵،

فالقرض عبارة عن عقد يربط بين المقرض والمقترض، يتوفر فيه شروط موضوعية على غرار مدة القرض، مبلغ القرض، الأقساط، نسبة الفائدة، وأخرى شكلية على غرار الكتابة، التوقيع، التاريخ. وردت عدة تصنيفات للقروض وفق معايير مختلفة، أشهرها على أساس المدة، فهناك قروض قصيرة الأجل اقل من سنة واحدة، متوسطة الأجل (من سنة إلى 7 سنوات)، وأخرى طويلة الأجل (7 إلى 20 سنة)، خاصة تلك الواردة على الأصول الغير المنقولة على غرار الإعتماد الإيجاري الوارد على الأصل الغير المنقول، وفقا لهذا المدلول، يعد الاعتماد الإيجاري تمويلا أو قرضا استثماريا، لكن قد نميزه عن غير من التمويلات الاستثمارية بتحديد الخصائص القانونية والاقتصادية التي يتسم وينفرد بها.

⁴⁵ Art.6. Ord n° 16- 09 du 03/08/2016, relative à l'investissement : « - Sont considérés comme investissements, au sens de l'article 2 ci-dessus, et éligibles aux avantages, les biens, y compris rénovés, constituant des apports extérieurs en nature entrant dans le cadre d'opérations de délocalisation d'activités à partir de l'étranger. Les biens visés à l'alinéa 1er ci-dessus, sont dédouanés en dispense des formalités du commerce extérieur et de domiciliation bancaire. Sont également considérés comme investissements éligibles aux avantages, les biens faisant l'objet d'une levée d'option d'achat, par le crédit preneur, dans le cadre du leasing international à la condition que ces biens soient introduits, sur le territoire national, à l'état neuf ».

الفرع الأول: الخصائص الاقتصادية للاعتماد الايجاري

يعرف الإعتماد الإيجاري بإتفاقية قرض، عملية مالية وتجارية تمارس من طرف البنوك والمؤسسات المالية، يصنف هذا النوع من الأعمال ضمن طرق التمويل المعاصرة للنشاطات الإقتصادية وللإستثمارات، يتميز ببعض الخصائص، تجعله متميزا مقارنة بطرق التمويل التقليدية.

أولا: الاعتماد الايجاري عبارة عن تمويل شامل

يمثل عقد الإعتماد الإيجاري تمويلا شاملا للمشروع مهني (100 بالمئة)، مفاد ذلك أنّ المستأجر لا يساهم ماليا في التمويل، خلافا عن القروض الأخرى، التي يستلزم فيها مساهمة المقترض في حدود نصف التكلفة الكلية للمشروع ليضمن البنك الاشتراك الفعلي لعميلها في نجاح مشروع مؤسسته الاقتصادية. إلا أنّ الواقع العملي يقضي بمساهمة المتعامل الاقتصادي في التمويل، في حدود نسبة مئوية معقولة، تمثل على الأكثر 30 بالمئة، للإشارة، فان المشرع الجزائري لم ينص صراحة على هذه التفاصيل، تاركا الأمر لمبدأ سلطان الإرادة بين المتعاقدين.

ثانيا: تصنيف أقساط الإيجار ضمن الأعباء المحاسبية

يدفع المستأجر في اطار الاعتماد الايجاري أقساط إيجار بصفة دورية، محددة في العقد، ويتحصل مقابل كل دفع فاتورة، يدرجها ضمن الأعباء المحاسبية، يتضمن قسط الإيجار ثمن شراء العين المؤجرة، نسبة الفائدة ومصاريف الاستغلال المرتبطة بالعقار إن ورد العقد على أصل غير منقول.

إلى جانب أقساط الإيجار، يتحمل المستأجر عبأ سداد مصاريف دراسة ملف القرض " Les frais d'étude de dossier"، التي تقتطع مباشرة من الحساب التجاري للمستأجر، تعتبر عائد بالنسبة للبنك.

يعتبر عقد الإعتماد الإيجاري قرضا، يستفيد منه المتعامل الاقتصادي من الجانب الجبائي، كلما سدد قسط إيجار، تسلّمت له فاتورة من طرف البنك، كإثبات محاسبي وتجاري.

تسلم نسخة من الفواتير للمحاسب، الذي يصنفها ضمن الأعباء المالية " Les charges " في جدول حسابات النتائج، ما يكون له أثر على النتيجة النهائية في الميزانية المالية، حيث تنخفض النتيجة، بالتالي ينقص الوعاء الضريبي.

تلعب فواتير الإيجار دور الإثبات أمام إدارة الضرائب، حيث تتأكد هذه الأخيرة من أنّ المكلف بالضريبة مقترض وأنّ العقار غير مملوك له، بل لشركة القرض، ما يخرج المال الممول عن طريق الإعتماد الإيجاري من الدّمة المالية للمؤسسة الاقتصادية، قد يتمتع المستأجر بقرار الوكالة الوطنية لتنمية الإستثمارات " L'A.N.D.I. " بعدم خضوع المستأجر للضريبة على القيمة المضافة، جاز له إسترجاع هذه الأخيرة (T.V.A.) السّارية على أقساط الإيجار المثبتة بالفواتير⁴⁶.

ثالثا: اعتبار أقساط الإيجار كأقساط قرض

من بين العناصر الموضوعية الجوهرية لعقد الإعتماد الإيجاري في كل صورته، أقساط الإيجار، والتي تعتبر بمثابة المقابل المدفوع من طرف المستأجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة، طيلة الفترة الغير القابلة للإلغاء. تحدد الإيجارات بطريقة محاسبية من طرف شركة القرض، على أساس العمر الإقتصادي للمال المأجور، مدّة العقد، ونسبة الفائدة وقيمة القرض، تتسم بالدورية، قد تدفع شهريا أو كل ثلاثي، طبقا لشروط العقد. بإعتبار الإعتماد الإيجاري عملية إيجار، تكتسي أقساط الإيجار طابع بدائل الإيجار " Loyers " ، على غرار عقد الإيجار المدني أو التجاري، في نفس الوقت، ولكون الإعتماد الإيجاري عملية مالية، تكتسي أقساط الإيجار طابع أقساط القرض " Echéances "، على غرار كل القروض الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية، فضلا عن ذلك، يشترط على المستأجر أن يكون قد أوفى بكل الأقساط المستحقة لرفع حق خيار الشراء عند انتهاء العقد، تمكّن هذه الأقساط شركة القرض من استفتاء واسترجاع رأسمال القرض الممنوح للمتعامل الاقتصادي.

الفرع الثاني: الخصائص القانونية للإعتماد الإيجاري

⁴⁶ V. <https://www.andi.dz>.

حدّد المشرّع الجزائري لأنواع عقود الإعتماد الإيجاري في الأمر رقم 96-09 السالف الذكر، تشترك كلّها في مميزات، نذكر أهمها فيما يلي:

أولا: الطابع المهني للاعتماد الايجاري

تشترك كل عقود الإعتماد الإيجاري في إقتصار تمويلها للأصول الرأسمالية فقط، بهدف الاستثمار وليس الإستهلاك ويكون الأصل استثماريا عينا، بإستثناء حالة المحل التجاري، الذي يعتبر مال منقول معنوي، يجوز أن يكون محلا لعقد الإعتماد الإيجاري في إطار التشريع الجزائري والتشريع المقارن، لقد تطوّر موقف المشرّع الفرنسي بإيجازة إبرام الإعتماد الإيجاري على الأسهم وحصص الشركات التجارية، دون الأوراق المالية والتجارية كالنقد، السندات وأذونات الخزنة⁴⁷.

ثانيا: حق الملكية ضمان للبنك

يقضي المبدأ أنه من بين الشروط اللاحقة للاستفادة من القرض، توفير لشركة القرض ضمانا عينيا أو شخصيا، كضمان لاستفاء البنك أقساط القرض، الا أن آلية الاعتماد الايجاري القائمة على أساس تنفيذ البنك للوعد بشراء المال، ثم تأجيله للمستأجر، يجعل من البنك مالكا للعين المؤجرة، ما يجعلها تتوفر على أكمل الضمانات العينية، ألا وهو الحصول على حق الملكية على العين المؤجرة.

تعتبر ملكية البنك للأصل المأجور ضمانا للتمويل"، إذ أصبح يلعب حق الملكية دورا قانونيا جديدا، بعدما عرف على أساس أنه سلطة المؤجر على العين المؤجرة، وفق لأحكام الشريعة العامة، أصبح يلعب دور الضمان العيني بالنسبة للبنك، ما دفع بالفقيه الفرنسي Charles GOYET إلى التساؤل حول ما اذا كنا نشهد حاليا تطورا لمفهوم "حق الملكية" في إطار عقد الإعتماد الإيجاري⁴⁸.

ثالثا: أقساط الإيجار جزء من رأسمال القرض

تمثل أقساط الإيجار المدفوعة من قبل المستأجر طيلة فترة التعاقد، جزءا من ثمن الأصل المأجور ومقابل الانتفاع منه، حيث يكتسب قسط الإيجار لوجهتين، يعتبر من جهة البديل المدفوع مقابل حق الانتفاع

⁴⁷ التأجيل التمولي- وكبيديبا، الموسوعة الحرّة، الموقع السابق.

⁴⁸ Le titre de propriété constitue une garantie réelle du crédit accordé par l'établissement de crédit.

بالعين المؤجّرة " Un loyer " ومن جهة أخرى، يمثل قسط القرض " Une échéance de crédit " الممنوح من طرف شركة القرض للمستثمر " ، حيث يلتزم هذا الأخير بسداده كلياً عند انتهاء مدة القرض، سواء رفع المستأجر لحق خيار الشراء أو لم يرفعه، خاصية ينفرد بها الاعتماد التجاري مقارنة بالعقود الأخرى.

رابعاً: الفترة الغير القابلة للإلغاء

سمى المشرّع الجزائري "مدّة" العقد بالفترة الغير قابلة للإلغاء⁴⁹ " La période irrévocable "، على غرار موقف نظيره المشرّع الفرنسي، لكونها لا تلغى، إذ يعتبر عقد الاعتماد التجاري من العقود الوقتية، فالفترة الزمنية بنداً جوهرياً في العقد حتى تمكن طرفاً العقد من الوفاء بالتزاماتهم المتقابلة. للتذكير، فالاعتماد التجاري قرض استثماري، يشتمل لزوماً على الفترة الزمنية، يسدّد خلالها المقترض رأسمال القرض لفائدة البنك، كما يجب أن تناسب الفترة الغير القابلة للإلغاء العمر الإقتصادي للأصل المأجور، حتى يتمكن المؤجّر من إهلاك قيمة الأصل خلال مدّة الإيجار، كما لا يمكن لطرفان المتعاقدان فسخ عقد الاعتماد التجاري، ما لم يكن اتفاق على خلاف ذلك.

خامساً: حق خيار الشراء

من أهم الآثار القانونية لعقد الاعتماد التجاري، منح المستأجر خيار ثلاثي عند انقضاء مدة الإيجار، حيث يمكنه إنهاء العلاقة التعاقدية وإرجاع العين المؤجّرة لمالكها الأصلي، وتجدد الملاحظة إلى أن البنك لا يجذب هذه الوضعية، لأنه متمسك بدوره المالي، فلا حاجة له في اكتساب حقوق الملكية على أصول منقولة أو غير منقولة، بل يفضل رفع المستأجر لحق خيار الشراء من أجا التنازل عن ملكية العين. أو طلب من شركة القرض تجديد مدة الإيجار، أو رفع حق خيار الشراء الأصل محل العقد، مقابل دفع القيمة المتبقية المتفق عليها في العقد، وسداد كل أقساط الإيجار، وفي الحالة الأخيرة، يلتزم البنك ببيع المال المأجور للمستأجر الذي يصبح بدوره المالك الجديد.

سادساً: الطابع الثلاثي لعملية الاعتماد التجاري

⁴⁹ المادة 12، الأمر رقم 09-96 المتعلق بالاعتماد التجاري، السابق الذكر.

تتميز عملية الإعتماد الإيجاري بعلاقتها ثلاثية الأطراف "Une relation tripartite"، إذ يتدخل المورد كطرف ثالث في العملية المالية، مع انه طرف أجنبي عن عقد الإعتماد الإيجاري، تبدأ عملية الإعتماد الإيجاري بتوجه المستأجر نحو المورد، للتفاوض بشأن الأصل محل العقد، حيث يوافق البائع على التنازل عن المال لفائدة شركة القرض، التي بدورها تلتزم بتأجيره لعميلها خلال المدة المتفق عليها.

4. خاتمة:

يصنف عقد الاعتماد الايجاري من بين طرق التمويل المعاصرة، يرتكز على آليتي الايجار والبيع، يرم بين شركة قرض و عميلها، حيث يكتسبان صفتا المؤجر والمستأجر، يلتزم المؤجر بتنفيذ الوعد الملزم لجانب واحد بشراء العين محل العقد، سواء كان أصلا منقولاً او عقاراً، من أجل تأجيره للمستأجر طيلة فترة اتفاقية، مقابل أن يدفع هذا الاخير لاقساط ايجار، سميت بالاقساط لأنها تشتمل على جزء من رأسمال القرض، وجزء مقابل منح المستأجر لحق الانتفاع من المال المأجور.

تسمى فترة العقد بالفترة الغير القابلة للإلغاء، وعند انقضاءها، يحق للمستأجر رفع حق خيار الشراء وتلتزم شركة القرض بالتنازل عن حق الملكية لصالح المستأجر الذي وفي لكل التزاماته.

لعب الاعتماد الايجاري في الدول الانجلوساكسونية والأوروبية دورا فعالا في إنعاش الاستثمار، خاصة في المجال العقاري، حيث يتيح للمتعاملين الاقتصاديين فرصة الحصول على أصل منقول او غير منقول دون مقابل، لكونه طريقة تمويل المشروع بنسبة 100 بالمائة.

تعرف هذه التقنية تطورا بسيطا مقارنة بسنوات التي صدر فيها الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الايجاري، حيث يمارس الاعتماد الايجاري الوارد على الأصول المنقولة من طرف البنوك بشكل ايجابي، مقارنة بالاعتماد الايجاري الوارد على الأصول الغير المنقولة، وذلك لان المتعاملين الاقتصاديين يفضلون الترشح للاستفادة من حقوق الامتياز على العقارات التابعة للدولة في شكل عقود امتياز بدلا من اللجوء إلى الاعتماد الايجاري، الذي يبدو لهم مكلفا من حيث أقساط الايجار.

للاعتدال الايجاري صور متعددة، نذكر منها الاعتماد الايجاري الوارد على الأصول المنقولة، والوارد على الأصول الغير المنقولة، والتنازل الايجاري، الذي يتمثل في تقنية تسمح لمالك العقار التنازل عن حق ملكيته

لفائدة شركة القرض، ليصبح مستأجرا للأمكنة، خلال مدة زمنية معينة، فالغرض من هذه العملية، الحصول على سيولة نقدية فورية، مع الاحتفاظ بحق الانتفاع على العين المؤجرة، فال مورد هو نفسه المستأجر.

لهذا ارتأينا بضرورة إبراز الاختلافات والتباينات مع العمليات المماثلة للاعتماد الايجاري من إيجار بأنواعه المختلفة، والبيع ببعض أنواعه، وخلصنا إلى أنه رغم التشابه في الآلية المستعملة من إيجار وبيع، إلا أن الاعتماد الايجاري يبقى عقد منفرد بذاته، من حيث أطراف العقد المتمثلان في البنك ومتعامل اقتصادي، من حيث محل العقد الذي يصلح أن يكون مالا عقارا أو منقولا، محلا تجاريا، حصة من أسهم شركة تجارية، من حيث مجموع الوعود من جانب واحد الواجبة التنفيذ من طرف البنك، من حيث الآثار القانونية، وأما حق خيار الشراء المتاح للمستأجر في نهاية مدة الإيجار، الذي يمكنه من اكتساب حق الملكية على العين المؤجرة، خاصة لا نجد لها في غيره من القروض الاستثمارية.

5. قائمة المراجع:

النصوص القانونية:

- الأمر رقم 96-09، المتعلق بالاعتماد الايجاري، المؤرخ في 10/01/1996، ج.ر. عدد 03 المؤرخة في 14/01/1996.
- الأمر رقم 16-09 المتعلق بالاستثمار، المؤرخ في 03/08/2016.
- القانون رقم 09-03 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، المؤرخ في 25/02/2009، ج ر عدد 15 المؤرخة في 08/03/2009.
- النظام رقم 20-02 المؤرخ في 15/03/2020 المتعلق بأحكام الصيرفة الاسلامية.
- Ordonnance n°03-11 relative à la monnaie et au crédit, JORA n°52 du 27/08/2003.
- Loi n° 89-462 du 06/07/1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23/12/1986 ; modifiée et complétée par la loi n° 2014-366 du 26/03/2014 dite loi ALUR.
- Loi n° 2014-366 du 26/03/2014 dite loi ALUR portant de nouvelles mesures instaurant un changement pour les locataires et les propriétaires.
- Loi n° 2014-626 du 18/06/2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises dite loi Pinel , proposée par la ministre du logement Mme Sylvia PINEL.
- Loi n° 2010- 853 du 23/07/2010 relative aux réseaux consulaires, au commerce, à l'artisanat et aux services, J.O.R.F. n° 0169 du 24/07/2010.

- Décret n° 2015- 587 du 29/05/2015 relatif aux contrats types de location, de logement à usage de résidence principale.
- Code de Construction et d'habitation français.
- Code de commerce français.
- Code de l'artisanat français.
- Code rural et de la pêche maritime français.

المؤلفات:

- Julien BESLAY, *Opération de crédit et assurances*, Univ. Paris II, PANTHEON ASSAS, D.E.S.S .Assurances, 2004- 2005.
- Pascal CLERC- FOECHTERLIN, *L'essentiel du droit immobilier*, 6eme éd, Les carrés, GUALINO, 2016- 2017.
- C. CHAMPAUD, *Le leasing* , JCP.1965. I.1954 et J.C.P.éd. C.I.777555, n°33.
- Pascal PHILIPPOSIAN, *Le crédit- bail et le leasing, outil de financement locatif*, SEFI éd. 1998.

المقالات:

- مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية، من 25 جمادى الثانية 1421 هـ إلى غرة رجب 1421 هـ (23-28 سبتمبر 2000م).

- مهند مختار نوح، الحقوق العينية الإدارية- دراسة مقارنة-، المجلة الدولية للقانون، 2016.

- جريفيلى محمد، بحتاوي شريف، حماية المستهلك في عقد القرض الاستهلاكي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي لتمنغاست، الجزائر، جانفي 2017،

الاجتهاد القضائي:

- 3° ch. Civ., 07/07/2010, pourvoi n° 09-14579 , Legifrance.
- 3° ch. Civ. 05/12/2007, BICC n° 679 du 01/04/2008 et Legifrance.
- 3° ch. Civ., 14/11/2007, pourvoi n°06-18133, BICC n° 678 du 15/03/2008.

مواقع الانترنت:

<https://fiqh.islamonline.net> -

<https://www.m2mfinancement.com>. -

– <https://www.dictionnaire.com> –

– التّأجير التّمويلي – وكيبيديا، الموسوعة الحرّة، الموقع السّابق