

البنود الملزمة في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة

اعماره صوالح محمد

جامعة محمد بوقرة بومرداس

Binding clauses in the Leasing contract for the movable assets

Amara soualah mohammed

a.soualah@univ-boumerdes.dz

الملخص

يُعدّ عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة في الجزائر تقنية حديثة وهامة لتمويل المشروعات الصناعية والتجارية، لذلك ميّزه المشرع بشروط موضوعية خاصة تتمثل في البنود الملزمة بقوة القانون، التي نص عليها المشرع في الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10 جانفي 1996، والتي يمكن تقسيمها إلى قسمين:

1- بنود متعلقة بمدّة الإيجار: وهي مدة الإيجار وعدم قابلية إلغاء العقد، وعقوبة فسخ العقد خلال فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء.

2- بنود متصلة بانتهاء مدّة الإيجار وهي: الإيجارات والقيمة المتبقية للأصل المؤجّر، والاختيار الممنوح للمستأجر عند انتهاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء، وهو إمّا شراء هذا الأصل المؤجّر أو إعادة تأجيره أو ردّه إلى شركة التأجير، وهناك بنود ملزمة باتفاق الأطراف.

كلمات مفتاحية: الاعتماد الإيجاري؛ الأصول المنقولة؛ البنود الملزمة؛ البنود الاختيارية.

Abstract:

The leasing contract for assets transferred in Algeria is a modern and important technique for financing industrial and commercial projects, it is distinguished by the legislator according to special objective conditions, represented by the articles of commitment which are provided for by the legislator according to the ordinance N °: 96/09 dated January 10, 1996, which can be composed in two parts:

1- Articles relating to the rental period which are: the rental period and the non-termination of the deed and the penalty for the termination of the deed during the non-cancellable rental period.

2- Articles relating to the expiration of the rental period which are: the rents and the remaining value of the leased asset and the choice for the tenant during the expiration of the rental period which is non-cancellable, which is purchase that leased asset, or re-let or return it to the rental company.

Keywords: Leasing; Assets transferred; Articles of engagement; Optional items.

Résumé:

Le contrat de crédit-bail des actifs transférés en Algérie est un technique moderne et important pour financer les projets à industriels et commerciaux, il est distingué par le législateur suivant des conditions objectifs spéciales, représentées par les articles d'engagement qui sont prévues par le législateur suivant l'ordonnance N°: 96/09 en date du 10 Janvier 1996, qui peuvent être composées en deux parties:

1- Des articles relatifs à la durée de loyer qui sont : la durée de loyer et la non résiliation de l'acte et la pénalité de la résiliation de l'acte pendant la période de loyer qui est non résiliable.

2- Des articles relatifs à l'expiration de la durée de loyer qui sont: les loyers et la valeur restante de l'actif loué et la choix pour le locataire durant l'expiration de la durée de loyer qui est non résiliable, qui est l'achat cet actif loué, ou le relocation ou le rendre à la société de loyer.

Mots clés: Le crédit-bail; Actifs transférés; Les articles d'engagement; Les articles optionnels.

مقدمة:

إنّ حاجة المشاريع الصناعية والتجارية للتمويل، تُمثّل هاجساً للاقتصاديين والصناعيين، وهذا بسبب محدودية العمر الاقتصادي للألات والمعدّات، وما تفرضه قواعد المنافسة من ضرورة التزوّد بالتقنية الحديثة، وفي خضم ذلك تسعى كل مؤسسة إلى ضمان ديمومتها واستمرارها، وذلك من خلال توسيع نشاطاتها سواء بالإحلال أو التوسّع أو التجديد وهذا مالا يتاح لها بمصادر التمويل التقليدية.

وأمام هذا الوضع فالمؤسسات تجد نفسها عاجزة على تبني أسلوب التمويل الذاتي، بسبب ارتفاع أسعار الأصول التي ترغب في الحصول عليها، لذلك فهي تلجأ إلى أسلوب التمويل الخارجي من طرف المصارف، عن طريق القروض المصرفية متوسطة أو طويلة المدى حسب طبيعة الأصل موضوع التمويل.

هذه الطريقة بالإضافة إلى كونها غير مضمونة فإنّ المصارف قد ترفض تمويل المؤسسة طالبة للقرض، وذلك إمّا راجع إلى اختلال التوازن في مركزها المالي، أو امتيازها بضعف قدرتها على الاستدانة بتكلفة القروض الباهظة، أو عدم أهليتها للقروض المعاد خصمها من طرف مصرف الجزائر، أو يعود ذلك لقواعد الحذر من

المخاطر المفروضة على المصارف والتي تجد مصدرها في القوانين والتنظيمات المصرفية وكذا قواعد الائتمان، وبهذا تشكل هذه الأسباب عقبات تحدّ من التطور المنسجم للمؤسسة، ونظرًا لتلك العقبات في المجال المصرفي، وكذا عدم ملائمة العقود الكلاسيكية كالبيع والإيجار للتطورات الحديثة في مجال الأعمال، فقد ظهرت الحاجة إلى البحث عن وسائل أخرى للتمويل غير تلك الوسائل التقليدية.

وتتمثل وسائل التمويل الحديثة فيما يطلق عليه عقود الأعمال، فإذا كانت العقود الكلاسيكية تتّسم عادة بالبساطة وأثرها لا يتعدى الشخص المتعاقد، فإن العقود في مجال الأعمال بالمقابل تمتاز بالتشعب وكثرة المتعاملين الاقتصاديين وإمكانية امتداد أثرها إلى متعاملين من دول أخرى، وهذا ما يجعلها تخضع لقوانين دول متعدّدة.

تعدّد عقود الأعمال ومن بينها عقد الاعتماد الإيجاري (*crédit-bail*) الذي جاء به المشرع الجزائري كتقنية حديثة لتمويل الاستثمارات، وكحل بديل عن القروض المصرفية، ومن خلال هذا العقد تتمكن المشروعات من اكتساب أصول ثابتة دون أن تكون ملزمة بدفع سعرها بالكامل.

يعتبر من أهم عمليات الاعتماد الإيجاري ذلك الموجه لاكتساب أصول منقولة الموافق للاعتماد الإيجاري المالي، وتتمثل هذه الأصول في التجهيزات والعتاد والآلات، ويُعدّ الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة التقنية الأكثر شيوعًا في الواقع العملي، هذا النوع من العقود نظمه المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 09/96، وحدّد كيفية إشهاره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006.

والمشرع الجزائري كان يهدف من خلال تنظيمه لهذه التقنية إلى تقديم المساعدة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، التي كانت بحاجة لرؤوس الأموال لمواصلة نشاطها، وهو كذلك وسيلة لإعادة هيكلة القطاع المصرفي وتنويع الخدمات المصرفية قصد تلبية احتياجات العملاء.

سنتناول موضوع عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، من خلال التركيز على البنود الملزمة في هذا العقد، وكذا الشروط الشكلية التي لا يتم بدونها، ويمكننا تقسيم شروط تكوين عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة إلى شروط شكلية وشروط موضوعية، ومن ثمّ يمكننا طرح الإشكالية الآتية:

كيف نظم المشرع الجزائري البنود الملزمة في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة من أجل تحقيق توازن الأداءات بين أطراف هذا العقد؟

فبالنسبة للشروط الشكلية وهي الكتابة والإشهار حدّد كفيّاتها المرسوم التنفيذي رقم 90/06 السالف الذكر، أمّا بالنسبة للشروط الموضوعية فيمكن أن نميز بين نوعين: شروط موضوعية ملزمة بقوة القانون وشروط موضوعية ملزمة باتفاق الأطراف، حيث نصت عليها المواد من 11 إلى 18 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

تتمثل الشروط الموضوعية لعقد الاعتماد الإيجاري في البنود الملزمة التي لا يجوز للأطراف الاتفاق على مخالفتها، حيث لا ينشأ العقد بدونها فهي تتعلق بالتكليف القانوني له المستمد من التزامات الطرفين المتبادلة¹، وبما أن تلك الشروط نص القانون على إلزاميتها، فهي تعتبر بنود ملزمة بقوة القانون وهو ما سنتطرق له في (المبحث الأول)، أما الشروط الاختيارية فهي تلك التي تعتبر غير ملزمة إلا إذا اتفق أطراف العقد عليها، ومن ثم فهي بنود ملزمة باتفاق الأطراف وهو ما سنتطرق له في (المبحث الثاني).

المبحث الأول: البنود الملزمة بقوة القانون

تتخذ عملية تكوين عقد الاعتماد الإيجاري طابعا تعاقديا ثلاثيا بناءً على اتفاق يتم بين عدّة أطراف يرتب على عاتقهم عدّة التزامات نتيجة العلاقات التي تربطهم، حيث توجد علاقة أولى تربط بين المورد وبين المصرف أو شركة الاعتماد الإيجاري، كما توجد علاقة ثانية تربط بين العميل الأمر ومصرفه، تتم وفق الشروط التي اتفق عليها سلفاً، وهي تخضع لعقد الاعتماد الإيجاري والضمانات التي يوفرها².

عملية الاعتماد الإيجاري مثلما سبق بيانه تتطلب تدخل ثلاثة أطراف وهم المورد والمؤجر والمستأجر³، وتتم عبر مرحلتين أساسيتين، مرحلة إبرام عقد البيع بين المورد وشركة الاعتماد الإيجاري، ثم تأتي مرحلة اختيار وشراء الأصل لحساب العميل أو ما يسمى بمرحلة إبرام عقد الاعتماد الإيجاري، حيث يتم خلال تلك المرحلة فرض عدّة بنود ملزمة لا يتم العقد بدونها من طرف شركة الاعتماد الإيجاري، نص عليها المشرع الجزائري في المواد من 11 إلى 16 من الأمر 09/96، وعليه يمكن تقسيمها إلى بنود متعلقة بمدة الإيجار وهو ما سنتناوله (كمطلب أول)، وبنود متصلة بانتهاء مدة الإيجار وهو ما سنتناوله (كمطلب ثان).

المطلب الأول: البنود المتعلقة بمدة الإيجار

لقد نص المشرع بموجب ما جاء في المادتين 12 و 13 من الأمر رقم 09/96، على بنود ملزمة لأطراف عقد الاعتماد الإيجاري، تتعلق بقطعية مدة الإيجار وعدم قابلية إلغاء العقد، وعقوبة فسخ العقد خلال فترة الإيجار، إذ نصّت المادة 12 على مدة الإيجار وعدم قابلية إلغاء العقد وستعرض لها في (الفرع الأول)، بينما نصّت المادة 13 على عقوبة فسخ العقد خلال فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء⁴ وستعرض لها في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مدة الإيجار وعدم قابلية إلغاء العقد

بالنسبة للاعتماد الإيجاري للمنقولات وخاصة في مجال التمويل بالمعدّات الإنتاجية، يتم تحديد مدة الإيجار على ضوء عنصرين هما: العمر الاقتصادي المفترض للمعدّات، وكذلك أحكام الاستهلاك الضريبي للمعدّات ومدته، ذلك أنّ شركة الاعتماد الإيجاري بوصفها مالكة للمعدّات أو الآلات، وبالتالي يحق لها خصم محصّصات إهلاك المعدّات التي تملكها بالشراء من وعائها الضريبي، هذا الوعاء الذي يتكون من الأجرة التي تستوفيه من

المستفيد، وعن طريق عقد الاعتماد الإيجاري تحدّد مدة الإيجار بحيث تقصر قليلاً عن العمر الاقتصادي المفترض لهذه المعدّات، وتقترب من مدة استهلاكها طبقاً للأحكام الضريبية في هذا الصدد.⁵

وجدير بالإشارة إلى أنّ الأحكام الضريبية بشأن استهلاك المعدّات الإنتاجية، تأخذ في اعتبارها متوسط أعمار المعدّات المتماثلة الاقتصادية عند تحديدها لمدة استهلاكها ضريبياً، على اعتبار أنّها تمثل مدة الاستعمال العادي لهذه المعدّات على نحو مريح، ويتضح من ذلك أنّ هناك اتساقاً في حسابات شركات الاعتماد الإيجاري، بين مدة الاستهلاك المالي أي مدة استرداد كامل رأس المال المستثمر في سبيل انجاز العملية، ومدة الاستهلاك الضريبي للمعدّات التي ترد عليها العملية.⁶

وقد جاء النص في الأمر السالف الذكر على ما يلي: " يتم تحديد مدة الإيجار الموافقة للفترة غير قابلة للإلغاء باتفاق بين الأطراف. يمكن أن توافق مدة الإيجار المدة المتوقعة للعمر الاقتصادي للأصل المؤجّر، كما يمكن أن تحدّد استناداً إلى قواعد الاستهلاك المحاسبية و/أو الجبائية المحدّدة عن طريق التشريع والمتعلّقة بالعمليات الخاصة بالاعتماد الإيجاري"⁷.

نفهم من هذا النص أنّ المدة يقصد بها تلك الموافقة للفترة غير القابلة للإلغاء التي لا يمكن إلغاء العقد خلالها، ويتم تحديدها عن طريق اتفاق مشترك بين المؤجّر والمستأجر، بحيث يكون تقديرها حسب العمر الاقتصادي للأصل المؤجّر، ويمكن تحديدها استناداً إلى قواعد الاهتلاك المحاسبية أو الجبائية المحدّدة عن طريق التشريع والأنظمة الخاصة بعمليات الاعتماد الإيجاري، فمقارنة هذه المدة في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، تكون أطول نوعاً ما منه في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول العقارية، التي تتراوح بين عشرين إلى خمسة وعشرين سنة.⁸

وينتج عن اعتبار مدة الإيجار غير القابلة للإلغاء الميزة الرئيسية التي تميّز عقد الاعتماد الإيجاري، استحالة إلغاؤه من قبل الأطراف المتعاقدة خلال تلك المدة، وبهذا يتمكن المستأجر من الانتفاع بالأصل المؤجّر طوال هذه المدة، دون أن يخشى فسخ العقد من طرف المؤجّر، والذي يتمكن بدوره من تحديد بدقة مبلغ أقساط الإيجار والفوائد المرتبطة بها.⁹

إن تحديد مدة الإيجار من طرف المشرع في الأمر المتعلق بالاعتماد الإيجاري، وتأكيد على عدم جواز فسخ العقد خلالها أمر في غاية الأهمية، الهدف منه الحفاظ على حقوق الأطراف المتعاقدة، فالمؤجّر يضمن بذلك عدم الوقوع في خطر إرجاع المستأجر لهذه الأصول المؤجّرة، وصعوبة بيعها لأنّه غير مختصّ في هذا المجال أو إعادة البحث عن مستأجر جديد وهو ليس أمراً سهلاً، أمّا المستأجر فيضمن الانتفاع بالتجهيزات والآلات والمعدّات طوال فترة الإيجار المتفق عليها في العقد ليحقّق النجاح لمشروعه، دون أن يتعرض لخطورة فسخ العقد وما ينتج

عنها من خسارة مالية مع فقدانه للأصول المؤجّرة، وما عليه إلا أن يدفع بدلات الإيجار في المواعيد المحددة لها دون انتقاص منها أو تأخير في دفعها، وهو بذلك يتفادى النتائج الوخيمة التي قد تصيبه بسبب فسخ العقد.

الفرع الثاني: عقوبة فسخ العقد خلال فترة الإيجار

حدّد المشرع الجزائري عقوبة للطرف الذي ألغى عقد الاعتماد الإيجاري تتمثل في التعويض لحساب الطرف الآخر، وهذا ما تم النص عليه بشكل صريح ضمن أحكام الأمر رقم 09/96¹⁰ المتعلق بالاعتماد الإيجاري: " إنّ فسخ عقد الاعتماد الإيجاري خلال الفترة غير القابلة للإلغاء من قبل طرف من الأطراف، تمنح الطرف الآخر حق التعويض الذي يمكن تحديده مبلغه ضمن العقد في إطار بند خاص، أو في حالة انعدام ذلك، عن طريق الجهة القضائية المختصة وفقا للأحكام القانونية المطبقة على الفسخ التعسفي للعقد.

ماعدًا القوة القاهرة أو في حالة تسوية قضائية أو إفلاس أو حل مسبق للمستأجر ينجر عنه تصفية هذا الأخير، عندما يتعلق الأمر بشخص معنوي، وبصفة عامة، ما عدا في حالة عدم قدرة حقيقية للمستأجر على الوفاء، شخصًا طبيعيًا كان أو معنويًا، فإنّه يترتب عن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري خلال الفترة غير القابلة للإلغاء، في حالة ما إذا تسبّب فيه المستأجر، دفع التعويضات المنصوص عليها في الفقرة السابقة لصالح المؤجر، بحيث لا يمكن أن يقل مبلغ التعويضات عن المبلغ الخاص بالإيجارات المستحقة المتبقية، إلا إذا اتفق الأطراف على خلاف ذلك ضمن العقد".

واستنادًا إلى مبدأ الحرية التعاقدية وحماية المتعاقدين، اعترف المشرع الجزائري بحق الطرف المتضرر من فسخ العقد، خلال الفترة الإيجار غير القابلة للإلغاء في التعويض، ويتم إدراج هذا الحق كبنود خاص في العقد، وفي حالة عدم النص عليه يسند الأمر إلى الجهة القضائية المختصة تطبيقًا للأحكام القانونية المطبقة على الفسخ التعسفي للعقد¹¹، فإذا قام المستأجر بفسخ العقد يلتزم بتقديم تعويض للمؤجر يساوي المبلغ الخاص بالإيجارات المستحقة المتبقية، وهذا في حالة عدم اتفاق الأطراف على خلاف ذلك¹².

ويتمتع المؤجر بهذا الحق حتى في حالة حدوث قوة القاهرة أو في حالة تسوية قضائية أو إفلاس للمستأجر كشخص معنوي، وبصفة عامة في حالة ثبوت عدم قدرة المستأجر، شخصًا طبيعيًا كان أو معنويًا، على الوفاء حيث يجوز له إما استرداد الإيجارات المستحقة غير المدفوعة والتي ستستحق في المستقبل والأصل المؤجر، أو ممارسة امتياز كدائن ممتاز على أصول المستأجر القابلة للتحويل نقدًا، وعند الاقتضاء حتى على أمواله الخاصة عملاً بأحكام المادة 23 من الأمر 09/96 المذكور سابقًا، ويلي هذا الامتياز مباشرة الامتيازات المنصوص عليها في المادتين 990 و 991 من القانون المدني¹³، والمتمثلة في حقوق الامتياز الواردة على المنقول كالمصاريف القضائية والمبالغ المستحقة للخزينة العامة من ضرائب ورسوم وكذا تلك الخاصة بالأجراء، ويتم ممارسة هذا الحق في أي وقت

خلال سريان مدة العقد وبعد انقضائه، عن طريق تسجيل رهن حيازي خاص على منقولات المستأجر لدى كتابة ضبط المحكمة المختصة، أو تقييد رهن قانوني على كل عقار يمتلكه المستأجر على مستوى حفظ رهون¹⁴.

تتضمن معظم عقود الاعتماد الإيجاري شروطاً تضمن لها قيمة الخسائر التي قد يتعرض لها الأطراف جزاءً فسخ العقد، وذلك من خلال الشرط الجزائي الذي يُجسد الدور الاقتصادي لهذا العقد، حيث تتعرض الشركة المؤجرة إلى مخاطر تكلفتها نفقات باهظة في حالة عدم تنفيذ العقد بصورة كاملة، فأهمية الشرط الجزائي تكمن في التعويض عن قيمة الخسائر التي قد تتعرض لها هذه الشركات، وفي المقابل تمثل جزاءات رادعة بالنسبة للمستأجر بحيث تجعله يفكر أكثر من مرة قبل اتخاذ قراره بفسخ العقد، وقد جرت العادة على تحديد الشرط الجزائي بمجموع الأقساط الباقية حتى نهاية العقد، وجانباً كبيراً منها يكون على سبيل التعويض¹⁵.

أمّا عن التشريع الجزائري وطبقاً لنص المادة 176 من القانون المدني ونصوص المواد التي تليها، فإنه يجوز لطرفي العقد الاتفاق مقدماً على قيمة التعويض، ويتم إدراج هذا الاتفاق إتماً في العقد ذاته أو في اتفاق لاحق، شرط أن يتم الاتفاق اللاحق قبل الفسخ، لأنه إذا تم بعد الفسخ يعتبر صلحاً¹⁶.

وقد جاء النص على الشرط الجزائي في أحكام الأمر 09/96 كما يلي: "إنّ فسخ عقد الاعتماد الإيجاري خلال الفترة غير القابلة للإلغاء من قبل طرف من الأطراف، تمنح الطرف الآخر حق التعويض الذي يمكن تحديد مبلغه ضمن العقد في إطار بند خاص،..على ألا يقلّ مبلغ التعويض إذا كان المستأجر في حالة عدم قدرة حقيقية عن الوفاء عن المبلغ الخاص بالإيجارات المستحقة المتبقية، والتي تعتبر في هذه الحالة بمثابة تعويض اتفاقي عن فسخ العقد إلاّ إذا وجد اتفاق على خلاف ذلك¹⁷.

ويمكن أن يحتوي مبلغ التعويض علاوة على أقساط الإيجار المستحقة وغير المدفوعة مع كل ملحقاتها، مبلغاً مالياً يعادل مجموع أقساط الإيجار التي لم يحن وقت استحقاقها عند تاريخ فسخ العقد، وكذا الحقوق الضرائب والرسوم المستحقة للمستأجر، وغالباً ما يفوق الجزاء المنصوص عليه في هذا الشرط مقدار الضرر الذي لحق المؤجر فضلاً عن إلزام المستفيد برد الأصول محل العقد إلى المؤجر، وبذلك يكون الشرط الجزائي الهادف لحث المستفيد على تنفيذ التزاماته مجحفاً بحقه، لكن في المقابل منح المشرع سلطة تقديرية يمكنه من خلالها تخفيض الشرط الجزائي، في حالة تنفيذ المدين الالتزام الأصلي في جزء منه، وفي حالة ما إذا أثبت المدين أنّ الدائن لم يلحقه ضرر بسبب إخلاله بالتزامه التعاقدية، وبذلك فإنه يسمح للأطراف بحرية الاتفاق على قيمة التعويض، ومنح للقاضي سلطة الرقابة على الشرط الجزائي إذ يمكنه إلغاء هذا الشرط تبعاً للحالة المعروضة أمامه¹⁸، وفي القانون المقارن نجد المشرع التونسي قد نص على أنّ عقد الإيجار المالي يخضع للأحكام العامة ما لم تتعارض مع هذا القانون، ويقصد بذلك عدم تعارض الأحكام العامة مع القانون الخاص بالاعتماد الإيجاري¹⁹.

المطلب الثاني: البنود المتصلة بانتهاء مدة الإيجار

إن عقد الاعتماد الإيجاري الخاص بالمنقولات له نوعين الأول يتعلق بالمنقولات المادية والثاني خاص بالأموال المعنوية، فالأول محلّه يكون آلات أو عتاد أو تجهيزات، أما في الثاني فيكون إما محلات تجارية أو مؤسسات حرفية، وبالنسبة لمدة إيجار هذه الأصول فإنها تبدأ من تاريخ تسليم الآلات أو المعدات محل العقد إلى المشروع المستفيد (المستأجر) وفقاً لنص العقد إذا تعلق الأمر بمنقولات مادية، وتسليم المحلات التجارية أو المؤسسات الحرفية وكل ما يتعلق بها كالعنوان التجاري والاسم التجاري والعلامة التجارية إذا تعلق الأمر بمنقولات معنوية، فإذا لم يرد نص يحدّد هذا التاريخ يتم البحث عن نية طرفي العقد لتحديد ذلك التاريخ²⁰.

وتبدأ عملياً مدة العقد من التاريخ الفعلي الذي يستلم فيه المستأجر الأموال موضوع العقد، بعد أن يتم شراؤها من المورد أو البائع، ويكون لهذا التاريخ دور كبير في تحديد بدء سريان العقد عند عدم وجود نص يحدّد موعد التسليم، وتمتد مدة العقد حتى انتهاء المدة المحددة المتفق عليها، أو حتى انتهاء العمر المفترض لاستهلاك الأموال موضوع العقد²¹.

يعدّ الاعتماد الإيجاري عقداً رضائياً، إذ أنّ العقد الرضائي يكفي لانعقاده توافق إرادتي طرفي العقد²² وذلك باقتران الإيجاب مع القبول، ورغم أنّ الإرادة كافية لوجود العقد إلا أنّها غير كافية لصحته، فيجب أن يكون صحيحاً خال من العيوب التي قد تعتريه وهي الغلط الإكراه والتدليس والاستغلال²³، ويتربّب على تخلف ركن الرضا أو وجود عيب بإرادة أحد الأطراف بطلان العقد بطلاناً مطلقاً أو بطلاناً نسبياً بحسب الحالة²⁴، ونادراً ما يشوب إرادة الأطراف مثل هذه العيوب إلا في حالة غلط في المعلومات التي تطلبها المؤسسة المالية، للوقوف على المركز المالي للمستفيد قبل الموافقة على التمويل، وهذا في حالة استعمال المستأجر حيلةً تدليسية، كأن يقدم حالة مغايرة لمركزه المالي لجعل المؤسسة المالية تتعاقد معه، ولا بد من الرضا في بداية العقد، حتى يتمكن المؤجّر من دراسة المركز المالي للمستأجر لتأتي مرحلة توفير الأموال، فإذا تم الاتفاق على ذلك يحصل الرضا ويبرم العقد، و يبدأ العقد بطلب استئجار من المستفيد إلى الشركة المؤجّرة يحدّد فيه الأصول الإنتاجية التي يحتاجها، فيفحص المؤجر طلب المستأجر ويتخذ قراره مختاراً دون إلزام بالقبول أو الرفض، فإذا قبل تمويل مشروع المستفيد انعقد العقد ويرد الرضا على كافة بنود العقد²⁵.

إن الطلب المقدم من المستأجر في هذه المرحلة دعوة للتفاوض، لأنّه غير متضمن العناصر الأساسية للعقد التي سيتم الاتفاق عليها لاحقاً، وهذا لا يعتبر إيجاباً بل هو مجرد دعوة للتفاوض أو التفاوض²⁶، كما تعتبر الإيجارات والقيمة المتبقية للأصل المؤجّر والاختيار الممنوح للمستأجر عند انتهاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء، من بين البنود الملزمة التي نص عليها المشرع الجزائري في المواد 13، 14، 15 من الأمر 09/96، وتتعلق هذه القيود بفترة تنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري وعند انتهائها.

إن تحديد قيمة الأجرة في عقد الإيجار العادي يتحدّد بقوى العرض والطلب، كما يخضع تحديد مقدارها للمساومة بين المتعاقدين المؤجّر والمستأجر، وتلك المقدمة ضرورية لقياس مدى اتساق أحكام عقد الاعتماد الإيجاري في شأن التزام المستفيد بالوفاء بالأجرة، وذلك المفهوم المبدئي لعقد الإيجار في صورته التقليدية وما يترتب عليه من ضوابط في تحديد مقدار الأجرة، وفي سبيل معرفة الكيفية التي يتحدّد بها مقدار الأجرة التي يلتزم المستفيد بدفعها طبقاً لعقد الاعتماد الإيجاري، لا بد من تحديد العناصر الداخلة في تكوين تلك الأجرة والوقوف على معدلات أقساطها المحدّدة في العقد، وما إذا كان يتم الوفاء بها بموجب شرط الدفع بمعدل متحرّك²⁷.

ولا يتم ذلك إلا عن طريق تحديد السعر الذي أشتري به المؤجّر الأصل من المورد مُقسّمًا إلى مستحقات متساوية، وأعباء استغلال المؤجّر للأصل موضوع العقد كمصاريف النقل والتأمين والصيانة، وهامش الربح أو الفوائد المكافئة للمخاطر على القرض والموارد الثابتة المخصّصة لاحتياجات عمليات الاعتماد الإيجاري.

وبناءً على ما تقدم يتم تحديد مقدار الأجرة استنادًا إلى ثمن شراء الأصل، حيث تلجأ شركات الاعتماد الإيجاري إلى تحديد الأجرة على أساس نسبة مئوية ثابتة من رأس المال المستثمر، فيما يعرف بالأجرة الأساسية والتي على أساسها يتم احتساب مختلف أقساط الأجرة التي يلتزم المستفيد بسدادها²⁸.

ونظرًا لأهمية الأجرة اقتصادياً كونها تعود بالربح على شركة التأجير، وتوفر التمويل للمستأجر دون انتقاص من رأس ماله الخاص، وأيضًا الاختيار الممنوح للمستأجر عند انتهاء فترة الإيجار، سنتناول الإيجارات والقيمة المتبقية للأصل المؤجر (كفرع أول)، ثم نتناول الاختيار الممنوح للمستأجر عند انتهاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء (كفرع ثان).

الفرع الأول: الإيجارات والقيمة المتبقية للأصل المؤجر

لقد جاء في نص المادة 14 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، ما يدل على محتويات ومكونات قيمة بدل الإيجار، أمّا نص المادة 15 فبيّن لنا كيفية تحديد نمط دفع الإيجار، ومتى تدفع أقساط الإيجار أي الصفة الدورية الذي اتفق عليها أطراف العقد²⁹.

وفيما يخص الإيجارات والقيمة المتبقية لها فقد جاء النص على ما يلي: " ماعدا وجود اتفاق مخالف بين الأطراف، ومهما كانت مدّة الفترة غير القابلة للإلغاء الواردة في المادة 12 من هذا الأمر، يتضمن مبلغ الإيجارات الذي يجب أن يدفعه المستأجر للمؤجر ما يأتي:

- سعر شراء الأصل المؤجّر مُقسّمًا إلى مستحقات متساوية المبلغ تضاف إليها القيمة المتبقية التي يجب دفعها عند مزاولة خيار الشراء.

- أعباء استغلال المؤجر المتصلة بالأصل، موضوع العقد.

- هامش يطابق الأرباح أو الفوائد المكافئة للمخاطر المترتبة على القرض والموارد الثابتة المخصصة لاحتياجات عملية الاعتماد الإيجاري³⁰.

وفيما يتعلق بتحديد كيفية نمط أقساط الإيجار واختيار المدة الدورية التي تدفع خلالها، فقد ورد النص عليها كما يلي: " تحدد الإيجارات حسب نمط متناقص أو خطي استنادًا إلى مناهج محددة عن طريق التشريع. تدفع الإيجارات حسب دورية تختارها الأطراف المعنية بعقد الاعتماد الإيجاري³¹.

وتحدد أقساط الإيجار حسب نمط متناقص أو خطي، وتدفع على فترات دورية حسب ما تم الاتفاق عليه بين الأطراف (فصلية كل ثلاثة أشهر، سداسية كل ستة أشهر، سنوية كل سنة)، كما يجب أن تحدد بطريقة تنازلية، بقصد إحداث تلازم بين تكلفة الأصل وعوائد استخدامه³².

أما القيمة المتبقية (*valeur résiduelle*) فهي عبارة عن جزء من مبلغ الاستثمار الأصلي الباقي غير مهتك بعد تسديد آخر إيجار، ويتم تحديد هذه القيمة في العقد حيث تتراوح بين واحد في المائة إلى عشرة في المائة حسب الأصل المؤجر، وبعبارة أخرى تعتبر القيمة المتبقية السعر الذي يدفعه المستأجر للمؤجر عند نهاية العقد لاكتساب الأصل المؤجر، وكلما كانت هذه القيمة ضئيلة كلما كان خيار الشراء من طرف المستأجر ممكناً، وبهذا يتفادى المؤجر المشاكل الناتجة عن استرجاع الأصل المؤجر وتخزينه وتحمل مخاطر بيعه³³، وتعتبر الإيجارات والقيمة المتبقية للأصل المؤجر من البنود الملزمة التي لا يجوز لأطراف عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة مخالفتها، وبما أنّ أهم التزام يقع على عاتق المستأجر هو الالتزام بدفع أقساط الإيجار، فإنّ الإخلال به يعدّ من الأسباب التي تؤدي إلى طلب الفسخ، حتى أنّه عدم دفع المستأجر لقسط واحد منها يعطي للشركة المؤجرة الحق في فسخ عقد الاعتماد الإيجاري واسترداد الأصل المؤجر، ولو دون وجود شرط فاسخ في العقد، ووجود أي بند مخالف في العقد يُعدّ البند باطل والعقد صحيح، ويبقى لازماً إعدار المستأجر من طرف الشركة المؤجرة بضرورة تنفيذ التزامه ومنحه مهلة 15 يوماً لذلك، وفي حالة عدم التنفيذ عليه أن يتوقف عن الانتفاع بالأصل المؤجر ويردّه إلى الشركة في الأجل المحدد في الإعدار، بالإضافة إلى دفع مبلغ التعويض عن الفسخ الذي يمكن أن يكون محدد في عقد الاعتماد الإيجاري، ولا يقل عن أقساط الإيجار المستحقة الباقية، وفي حالة عدم تحديد مبلغ التعويض في العقد يحدده القاضي بعد رفع دعوى المطالبة بفسخ العقد³⁴، وبعد ما تعرّفنا على الإيجارات والقيمة المتبقية للأصل المؤجر، سنتعرّف على الاختيار الممنوح للمستأجر عند انتهاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء.

الفرع الثاني: الاختيار الممنوح للمستأجر عند انتهاء فترة الإيجار

إن المشرع الجزائري تحدث في الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، على الاختيار الممنوح للمستأجر عند نهاية مدة الإيجار المحددة في العقد بإيجاز، من خلال مادة واحدة ذكرت ثلاثة خيارات وهي شراء الأصل مقابل دفع باقي قيمته، أو تجديد العقد مقابل دفع قيمة الإيجار المتفق عليها، أو إعادة الأصل المؤجر إلى مالكة، وقد ورد النص على النحو التالي: " يمكن المستأجر، عند انقضاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء وبتقدير منه فقط:

- إما أن يشتري الأصل المؤجر مقابل دفع قيمته المتبقية كما تمّ تحديدها في العقد.

- وإما أن يعيد تجديد الإيجار لفترة ومقابل دفع إيجار تتفق عليه الأطراف.

- وإما أن يرد الأصل المؤجر للمؤجر³⁵.

وبالرجوع إلى المادة 11 من الأمر السالف الذكر، نجد أنّ المشرع الجزائري قصر تطبيق هذا الخيار على عقد الاعتماد الإيجاري المالي دون الأنواع الأخرى، ويعتبر خيار الشراء (*option d'achat*) من أهم البنود الإلزامية في عقد الاعتماد الإيجاري، باعتباره المعيار المميّز لهذا الأخير عن غيره من العقود، ويتم مزاوله هذا الحق عن طريق سلوك قواعد الوعد بالبيع الأحادي الجانب من طرف المؤجر للمستأجر، الذي يزاول حق خيار الشراء عند نهاية العقد، وعملياً يجب أن يفصح المستأجر عن إرادته بالشراء قبل نهاية مدة عقد الاعتماد الإيجاري، ويكون ذلك عن طريق دفع المبلغ المتفق عليه عند إبرام العقد أي القيمة المتبقية، مع الأخذ بعين الاعتبار عند تحديد سعر الشراء الأقساط السابق دفعها للمؤجر، وهذا ما يجعل سعر الشراء عادة أقل من القيمة الحقيقية للأصل المؤجر³⁶، ويعتبر خيار الشراء حق مخوّل قانوناً للمستأجر الذي يتمتع بالحرية التامة لمزاولته، حيث يمنع على المؤجر إجباره على ذلك.

وفي حالة رغبة المستأجر في استعمال هذا الحق، يتم إرسال رسالة مضمونة الوصول إلى المؤجر خلال مدة خمسة عشر يوماً على الأقل قبل التاريخ المتفق عليه لممارسة الخيار بالشراء، يعلن فيها عن رغبته في شراء الأصل، ويتم إثبات هذا الحق لدى الموثق بعقد ناقل للملكية، مع إتباع كافة الإجراءات القانونية المتعلقة بالبيع والإشهار المنصوص عليها في القوانين المعمول بها، ويعتبر تاريخ تحرير العقد الرسمي للأصل المؤجر لحظة الإتمام الفعلي للبيع، وذلك بغض النظر عن عدم قيام الأطراف الملتزمة بإجراءات الإشهار التي تبقى على عاتقهم³⁷، وبتنفيذ الأطراف للالتزامات التعاقدية ينتهي عقد الاعتماد الإيجار ويحل محله عقد البيع، تنبثق عنه علاقات جديدة تربط بين مشتري وبائع، وتزول معها العلاقة التي كانت تربط المؤجر بالمستأجر³⁸، غير أنّه إذا أخلت الشركة المؤجرة بالتزامها بنقل ملكية الأصل المؤجر للمستأجر إذا مارس حقه في خيار الشراء عند نهاية مدة العقد، فالمستأجر لا

يُمكنه المطالبة بفسخ العقد لأنّ مدته تكون قد انتهت، وإّما يطلب تنفيذ الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد تنفيذاً عينياً أو المطالبة بالتعويض عن التنفيذ العيني طبقاً للقواعد العامة.

وفي حالة عدم استعمال المستأجر حق خيار الشراء فإنّه يتمتع بخيارين آخرين وهما: إمّا أن يعيد الأصل المؤجّر للمؤجّر، أو يطلب تجديد الإيجار مقابل دفع بدل إيجار غالباً ما يكون أقل من بدل الإيجار المحدد في الإيجار الأول³⁹، ورغم أنّ المشرع الجزائري خصّ عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة بنود ملزمة دون غيره من الصور الأخرى، فلم يكنفني بذلك بل وضع بنوداً اختيارية خاصة به وللأطراف حرية الاتفاق عليها من عدمه، وتصبح ملزمة لأطراف العقد عند الاتفاق عليها يستحسن التعرض لها في (المبحث الموالي).

المبحث الثاني: البنود الملزمة باتفاق الأطراف (الاختيارية)

لقد حدّد المشرع الجزائري الشروط الشكلية لعقد الاعتماد الإيجاري، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، حيث يتم إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري في المركز الوطني للسجل التجاري، وأجاز في الباب الأول ضمن القسم الثاني من الفصل الثالث للأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، وبالتحديد في المادتين 17، 18 بعض البنود الاختيارية التي تصبح ملزمة عند اتفاق أطراف عقد الاعتماد الإيجاري عليها⁴⁰.

كما أنه تناول حقوق المؤجّر وامتيازاته القانونية، وكذا حقوق المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة في المواد من 19 إلى 31 من نفس الأمر، وقبل التطرق للبنود الملزمة باتفاق الأطراف أو الاختيارية، كان من الواجب علينا أن نتطرق للشروط الشكلية لتكوين عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة في (المطلب الأول، ثم نتطرق للبنود الاختيارية في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الشروط الشكلية لعقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة

الأصل في العقود أنّها رضائية أي تتعقد بمجرد تراضي طرفي العقد دون الحاجة إلى شكل معيّن، وهو الغالب في العقود التجارية، غير أنّه لخصوصية عقد الاعتماد الإيجاري وما قد ينشأ عن حيّازة المستفيد للأصل من وضع ظاهري يوحي للغير بأنّه مالك له، فيعوّل عليه باعتباره عنصرًا من الضمان العام للدائنين المقرّر لهم في ذمّة المستفيد، فمن شأن ذلك أن يخلق حالة يسر ظاهر للمستفيد تزداد عواقبه إذا كان الأصل المؤجّر، من العناصر القيمية الهامة التي يعوّل عليها الغير لمنح ائتمانه للمستفيد، ولذا فإنّ المشرع الجزائري قد أخضع عقد الاعتماد الإيجاري لإجراءات شهر معيّنة لحماية للغير، ولا سيما دائني المشروع المستأجر خاصة منها العقود الواردة على المنقول، وعقود الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة تخضع كذلك للشهر⁴¹.

ولذلك سنقسّم الشروط الشكلية لتكوين عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة إلى عنصرين: نتعرض للكتابة في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة في (الفرع الأول)، ثم نتعرض لشهر عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الكتابة في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة

رغم أن عقد الاعتماد الإيجاري من العقود الرضائية، إلا أن العرف قد جرى على كتابة هذا العقد تمهيداً لاتخاذ إجراءات شهره حتى يُحتج به في مواجهة الغير، وستعرض لأهمية الكتابة كوسيلة إثبات وليس ركناً للانعقاد، ثم نتعرض لوسائل إثبات هذا العقد على النحو التالي:

أولاً: أهمية الكتابة

لم ينص المشرع الجزائري على شرط الكتابة في عقد الاعتماد الإيجاري، إلا أنه يجب كتابته لاتخاذ إجراءات شهره، وهذا ما نستنتجه من نص المادة 3/2 من المرسوم التنفيذي رقم 90/06 التي أوجبت إجراء القيد في أجل ثلاثين يوماً ابتداءً من تاريخ إمضاء العقد⁴²، فالكتابة وإن لم يتم النص عليها بشكل صريح إلا أنها مطلوبة، لأنه لا يمكن تصور الإمضاء دون كتابة غير أنها كتابة عرفية لأن المشرع أشار إلى الإمضاء وهو من شروط الكتابة العرفية⁴³، لأنه لو كانت الكتابة رسمية لنص المشرع صراحة على وجوب تحرير هذا العقد لدى الموثق أو ضابط عمومي⁴⁴.

نستخلص مما سبق بيانه أن للكتابة أهمية كبيرة في عقد الاعتماد الإيجاري، لأنها تتضمن البيانات التي لا تترك لذاكرة الأطراف، وتختلف الكتابة في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة عن ما هو مقرر في الأصول المنقولة، فتعتبر الكتابة ركن للانعقاد وبترتب على تخلفها بطلان العقد بطلاناً مطلقاً، وبنيه القاضي من تلقاء نفسه ولا يجوز للأطراف الاتفاق على مخالفته، أما في عقد الاعتماد الإيجاري للمنقولات فالكتابة هي وسيلة للإثبات وليست للانعقاد، ومن هنا يثور التساؤل حول ما إذا كانت الكتابة هي الوسيلة الوحيدة لإثبات عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة أم هناك وسائل أخرى؟، وهو ما سنحاول الإجابة عليه في العنصر الموالي.

ثانياً: وسائل إثبات عقد الاعتماد الإيجاري

يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري من العقود التجارية، وتعتبر قاعدة حرية الإثبات في المواد التجارية من المقومات الأساسية، حيث يجوز إثبات العقود التجارية بكافة الطرق لذلك تثبت العقود التجارية بسندات رسمية، سندات عرفية، فاتورة مقبولة، الرسائل والبيّنة⁴⁵، ولكن في عقد الاعتماد الإيجاري نجد المشرع يستلزم إثبات هذا العقد بالكتابة، وهذا يعتبر خروجاً عن قاعدة الإثبات في العقود التجارية، على اعتبار أن عقد الاعتماد الإيجاري

من العقود التجارية⁴⁶، وهذا الخروج اقتضته ضرورات اقتصادية وفنية أملت على المتعاقدين وجوب كتابة هذا العقد، لأنه يختلف عن غيره من العقود التجارية، حيث يتضمن شروطاً معقدة وبيانات تفصيلية تتعلق بالأصل المؤجّر، وحالته وأطراف العقد ومدته والالتزامات الملقاة على عاتق أطرافه، وهي غاية في الدقة يصعب تركها للذاكرة، ومما لا شك فيه أن ما يحتوي عليه العقد في مراحل المختلفة من الانعقاد إلى ترتب الآثار والانعضاء، لا يمكن إثباتها بغير الكتابة، فإذا لم يكن العقد مكتوباً لا يمكن معرفة متى يبدأ العقد وكيف ترتب آثاره ومتى ينتهي، وغيرها من المسائل التي لا يمكن التحكم فيها إلا إذا كانت مكتوبة بشكل واضح ومفهوم بما لا يدع أي مجال للتأويل، وكل ذلك لا يتفق مع الإثبات بالوسائل الأخرى كالبيّنة مثلاً⁴⁷.

الفرع الثاني: شهر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة

إن عدم شهر عقد الاعتماد الإيجاري يضر بمصالح الغير المتعامل مع المستفيد، إذ يقع الغير في غلط حول يسر المستفيد إذا اعتبر الأصل المؤجّر عنصراً من العناصر الإيجابية لذمته المالية التي يتشكل منها الضمان العام لدائنيه، وكان مراد التشريعات التي أوجبت نظام الشهر القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري هو حماية مصالح الغير، عن طريق رد الوضع الظاهر الناجم عن حيازة المستفيد للأصل ورفع الغلط حول حقيقة يسره، فعن طريق إشهار عقد الاعتماد الإيجاري يعلم الكافة بملكية شركة الاعتماد الإيجاري للأصل وحقيقة الطابع المادي والعرضي لحيازة المستفيد له.

ويزيد من أهمية خضوع عقود الاعتماد الإيجاري للشهر إبرام عقد الاعتماد الإيجاري اللاحق، حيث أن المستفيد يكون مالكا للأصل ابتداءً ثم يقوم ببيعه إلى شركة الاعتماد الإيجاري ويحتفظ بحيازته على سبيل الإيجار، ففي هذه الحالة لا يكون في مقدور الغير أن يتبين تحول حيازة المستفيد للأصل من حيازة قانونية إلى مجرد حيازة مادية، مع ما قد يترتب على ذلك من انتقاص للضمان العام للدائنين إذا لم يعد الأصل مملوكاً للمستفيد، لذلك لا يثور أدنى شك حول وجود مصلحة للغير في إشهار عقود الاعتماد الإيجاري، ومن ناحية أخرى كثيراً ما يأخذ القضاء بالأوضاع الظاهرة، عندما يثور النزاع بين مالك الأصل الحقيقي ودائني حائز هذا الأصل⁴⁸.

فبينما يطالب الأول باسترداده يتمسك الآخرون بالتنفيذ عليه باعتباره عنصراً من عناصر الضمان العام المقرّر لهم على ذمة مدينتهم، وعليه فإن لنظام الشهر أهمية بالنظر إلى مختلف المصالح التي ترتبط بعقود الاعتماد الإيجاري، سواء تمثلت في مصلحة الغير ممن يتعاملون مع المستفيد أو مصلحة شركة الاعتماد الإيجاري أو مصلحة المستفيد.

أولاً: إجراءات شهر عقود الاعتماد الإيجاري:

لما كانت حياة المستأجر للأصل المؤجّر تخلق وضعاً ظاهراً يوحي للغير بملكيتها لهذا الأصل، وجب شهر عقد الاعتماد الإيجاري لحماية الغير الذي يتعامل مع المؤجّر، وقد نصّ المشرع الجزائري في المادة 06 من الأمر 09/96 على وجوب إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري، وحدّد كفاءته عن طريق التنظيم بإصدار مرسوم تنفيذي لهذا الغرض، وهو المرسوم رقم 90/06 الذي يحدّد كيفية إشهار الاعتماد الإيجاري للمنقولات⁴⁹.

لقد ألزم المشرع الجزائري بإعداد سجل عمومي لضمان الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، والاعتماد الإيجاري المتعلق بالمحلات التجارية والمؤسسات الحرفية، وهذا على مستوى المركز الوطني للسجل التجاري، و كلف أعوان الملحقات المحلية للمركز بمسك هذه السجلات مع السماح للجمهور بالاطلاع عليها تحت سلطتهم المباشرة، كما جعل عبء قيد العقد على عاتق المؤسسة المؤجرة، فهي صاحبة المصلحة في إعلام الغير بملكيتها للأشياء المؤجرة⁵⁰، أمّا عن مكان الشهر فيكون على مستوى ملحقة المركز الوطني للسجل التجاري التي تمّ لديها تسجيل الأصل المؤجّر⁵¹، وإذا طرأ أي تعديل على الأموال أثناء تنفيذ العقد فيجب أن ينشر التعديل ويؤشر في الصفحة المخصّصة في الدفتر المعد لذلك، وإذا كان التعديل الذي طرأ على عقد الاعتماد الإيجاري من شأنه تعديل الاختصاص الإقليمي للمركز الوطني للسجل التجاري، فعلى المؤسسة المؤجرة أن تعيد نشر العقد في سجلات ملحقة المركز الوطني للسجل التجاري المخصّصة إقليمياً⁵².

أمّا فيما يخصّ البيانات التي يجب تقديمها للقيام بعملية القيد، فقد نصّت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90/06، على أنه: "يجب أن يقدم طلب تسجيل عقود الاعتماد الإيجاري المذكور في المادة 2 أعلاه، على جداول طبقاً للنماذج المحددة في الملحقين الأول والثاني بهذا المرسوم"، وتحتوي هذه الجداول على معلومات خاصة بطرفي العقد، وكذا معلومات خاصة بتاريخ العقد والمبلغ المستحق للأصل المؤجّر ومدّة الإيجار.

ولقد نصّت المادة 06 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر، على أنّ هذا التسجيل سار دون تحديد مدته إلى أن يتم شطبه، ولا يتم هذا الشطب إلا باتفاق الطرفين، أو بحكم أو قرار قضائي اكتسب قوة الشيء المقضي فيه، أو بانقضاء الإيجار عن طريق التنازل تنفيذاً للوعد بالبيع من جانب واحد، وفي الحالات المذكورة في المادة 45 من الأمر رقم 09/96⁵³.

إنّ إشهار عقد الاعتماد الإيجاري يمكّن المؤسسة المؤجرة من الاحتجاج بملكيتها محل العقد في مواجهة دائني المستأجر وخلفه العام، ويسري هذا الأثر من تاريخ نشر العقد في السجل المخصّص لذلك، فإذا لم تُنفذ المؤسسة التزامها بإشهار العقد فلا يسعها الاحتجاج بملكيتها للأموال المؤجرة، إلا إذا أثبتت سوء نية الغير المتعامل مع المستأجر أو خلفه بعلمهم بالعلاقة التأجيرية⁵⁴، ولا يترتّب على إغفال الشهر بطلان عقد الاعتماد الإيجاري، وإمّا

رتّب المشرع جزاء يوقع على الملتزم بهذا الشهر أي المؤسسة المؤجّرة⁵⁵، وهو عدم احتجاجها في مواجهة الغير بحق ملكيتها للأشياء محل العقد، إلا إذا أثبتت سوء نية هذا الأخير، أي أن الشهر لا يعتبر ركناً من أركان العقد، بل مسألة ضرورية لاحتفاظ المؤسسة المالية بحق ملكيتها للأشياء تجاه من يتعامل مع المشروع المستفيد⁵⁶.

ثانياً: الشهر المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري

لقد فرض نظام بنك الجزائر رقم 07/96 المتضمن تنظيم مركزية الميزانيات وسيورها على المستفيد الالتزام بالشهر المحاسبي، والذي يُمكننا على ضوء أحكامه تقديره وبيان مدى تحقيقه للغاية من الإشهار المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري.

كما فرض المشرع الجزائري الانضمام على مؤسسات وشركات الاعتماد الإيجاري إلى مركزية الميزانيات لبنك الجزائر، وتزويدها بالمعلومات المحاسبية والمالية التي تتعلق بالسنوات الثلاث الأخيرة لزبائنها، وتتضمن هذه المعلومات الميزانية وجدول حسابات النتائج والبيانات الملحقة، والغرض من ذلك أن يكون لميزانية مؤسسة المستفيد وجود ظاهر، وتسهيلاً للمتعاملين معه وعلى رأسهم البنوك وتمكينهم من الاطلاع على حساب التشغيل العام، شرط أن تقيّد هذه الأعباء الناجمة عن الاعتماد الإيجاري على نحو مستقل، وخاصة إذا تعدّدت عقود الاعتماد الإيجاري التي أبرمها المستفيد، وتنوعت بين عقود للمنقولات وأخرى للعقارات⁵⁷، وفي حالة الإخلال يتم التصريح بها إلى اللجنة المصرفية، التي تعاقب في حالة عدم احترام القوانين والأنظمة التي تخضع لها البنوك والمؤسسات المالية⁵⁸.

يتضح ممّا سبق أن المشرع قد أخضع عقد الاعتماد الإيجاري لنوعين من الشهر، النوع الأول يقتضي نشر قانوني تلتزم بمقتضاه المؤسسة المالية بقاء هذا العقد حسب نوع المحل، سواء كان عقاراً أو منقولاً، أمّا النوع الثاني فالزم فيه المشرع المستفيد بتوضيح آثار إبرام عقد الاعتماد الإيجاري في ميزانيته السنوية فتخصّص أحد ملاحق الميزانية لتوضيحها، إن الحكمة من هذا النشر هي إعلام الغير بالعلاقة التأجيرية المترتبة على عقد الاعتماد الإيجاري من جهة، والحفاظ على حق المؤسسة المالية في احتجاجها تجاه الغير بملكيتها للأموال المؤجّرة من جهة ثانية، فضلاً عن الغاية التي ابتغاها المشرع المتعلقة بتشجيع المؤسسات المالية على التوسّع في عمليات الاعتماد الإيجاري⁵⁹.

نستخلص ممّا سبق أن المشرع يبتغي من وراء فرض إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري رفع كل لبس حول ملكية شركة الاعتماد الإيجاري للأصل المؤجّر، إذ عن طريقه يثبت للكافة ما يتعلّق بالشركة من حقوق على الأصل، وتتفادى بالتالي منازعة دائني المستفيد أو خلفه الخاص حول هذه الملكية، ويتقرّر لها استرداد الأصل دون مشقّة، إذ لا تعدو الملكية في نظر المشرع إلا تأميناً عينياً يتقرّر لشركة الاعتماد الإيجاري، يجب ضمان ملكيته في مواجهة كل شخص قد يزاحم الشركة فيه، ونظراً لأن التأمين يتمثل في حق الملكية ذاتها فإن منازعة الشركة حول ملكيتها للأصل، لا تقتصر على دائني المستفيد وإنما تمتد إلى خلفه الخاص⁶⁰.

المطلب الثاني: البنود الاختيارية في عقد الاعتماد التجاري للأصول المنقولة

هي الشروط التي تخضع لإرادة الأطراف المتعاقدة، وتتمثل في بنود تصبح ملزمة بمجرد اتفاق أطراف العقد عليها، ومن ثم فهي تختلف عن الشروط الإلزامية السابق ذكرها أعلاه من حيث مصدر تنظيمها، ولقد منح المشرع الجزائري لأطراف عقد الاعتماد التجاري حرية إدراج مثل هذه الشروط، والتي تختلف من عقد لآخر حسب نوع وموضوع العقد المبرم وهذا مراعاة لمصلحة الأطراف المشتركة⁶¹.

ففي عقد الاعتماد التجاري للأصول المنقولة وبالرجوع إلى القسم الثالث من الأمر رقم 09/96⁶²، المعنون بالشروط الاختيارية الخاصة بعقد الاعتماد التجاري للأصول المنقولة، وبالتحديد في المادتين 17 و 18 منه، نجد أنه يمكن للأطراف إدراج الشروط الاختيارية والتي تصبح ملزمة عند اتفاق أطراف عقد الاعتماد التجاري عليها، وبالتالي فهي ملزمة باتفاق الأطراف وتتمثل في ما يلي:

- التزام المستأجر بمنح المؤجر ضمانات أو تأمينات عينية أو فردية.
 - إعفاء المؤجر من المسؤولية المدنية اتجاه المستأجر أو اتجاه أي طرف آخر.
 - إعفاء المؤجر من الالتزامات الملقاة عادة على عاتق صاحب ملكية الأصل المؤجر⁶³.
- يمكن أن يحتوي عقد الاعتماد التجاري كذلك على الشروط التالية:
- تنازل المستأجر عن فسخ الإيجار أو تخفيض سعر الإيجار في حالة إتلاف الأصل المؤجر لأسباب عارضة أو بسبب الغير.
 - تنازل المستأجر عن ضمان الاستحقاق وعن ضمان العيوب الخفية⁶⁴.
 - إمكانية المستأجر من مطالبة المؤجر بتبديل الأصل المؤجر في حالة ملاحظة قدم طرازه خلال مدة عقد الاعتماد التجاري للأصول المنقولة.

ولقد ميّز المشرع الجزائري عقد الاعتماد التجاري للأصول المنقولة الموافق للاعتماد التجاري المالي فقط بهذه البنود الملزمة، لأن هذه الأصول معرضة للتآكل والاضمحلال خاصة عند قدم طرازها، وذلك لضمان حقوق والتزامات أطراف العقد، وتتمثل هذه البنود في مدة الإيجار وعدم قابلية إلغاء العقد، وعقوبة فسخ العقد خلال فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء، والإيجارات والقيمة المتبقية للأصل المؤجر، وكذلك الاختيار الممنوح للمستأجر عند انتهاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء، لأنه يهدف من وضعه لهذه القيود إلى تحديد وضمان حقوق الأطراف المعنية بعملية الاعتماد التجاري للأصول المنقولة والتي تتمثل في:

* حقوق المؤجر وامتيازاته القانونية وتناولها المشرع في الأمر 09/96⁶⁵ المؤرخ في 10 جانفي 1996، في المواد من 19 إلى غاية 28 نذكر أهمها في ما يلي:

- يبقى المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة محتفظاً بملكية الأصل المؤجر خلال كل مدة العقد ويستفيد من كل الحقوق القانونية المرتبطة بحق الملكية وفقاً للشروط والحدود الواردة في العقد.

- في حالة عدم دفع المستأجر قسطاً واحداً من الإيجار، يحق للمؤجر بعد إشعار مسبق وإعذار لمدة خمسة عشرة يوماً كاملة، أن يسترجع الأصل المؤجر بالتراضي أو عن طريق مجرد أمر غير قابل للاستئناف يصدر عن رئيس محكمة مكان إقامة المؤجر، ويعتبر ذلك فسحاً تعسفياً.

- يتمتع المؤجر من أجل تحصيل مستحققاته الناتجة عن عقد اعتماد إيجاري للأصل وملحقاته، بحق امتياز عام على كل أصوله المنقولة وغير المنقولة التي هي للمستأجر، كما يمكن للمؤجر تسجيل رهن حيازي خاص على منقولات المستأجر لدى كتابة ضبط المحكمة المختصة إقليمياً⁶⁶.

* حقوق المستأجر وتناولها المشرع في الأمر 09/96 المؤرخ في 10 جانفي 1996، في المواد من 29 إلى غاية 31 نذكر أهمها في ما يلي:

- يتمتع المستأجر بحق الانتفاع بالأصل المؤجر بمقتضى عقد اعتماد إيجاري ابتداء من تاريخ تسليم الأصل المؤجر من قبل المؤجر والمحدد في العقد.

- يمارس المستأجر حق الانتفاع خلال المدة التعاقدية للإيجار، والتي تنقضي عند التاريخ المحدد لإعادة الأصل المؤجر للمؤجر، وعند الاقتضاء بعد تجديد الإيجار.

- يضمن المؤجر المستأجر غير العاجز من كل سبب يحول دون الانتفاع بالأصل المؤجر والنتائج عنه أو عن شخص آخر⁶⁷.

مما سبق ذكره نستنتج أن الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر بسبب وضع المشرع لهذه القيود الملزمة في عقد الاعتماد الإيجاري للمنقولات، كثيرة وصارمة نوعاً ما مقارنة بتلك الملقاة على عاتق المؤجر، ومن جهة أخرى تعتبر هذه الالتزامات غير محدودة إذ أنه يمكن إدراج شروط اتفاقية تهدف إلى تشديدها أو إنقاصها، وهذا ما يعطي لعقد الاعتماد الإيجاري خصوصيات تجعله مبهم وغريب عن منطق التأجير⁶⁸.

خاتمة:

تناولنا في هذا الفصل الشروط الموضوعية الخاصة بعقد الاعتماد الإيجاري المنقولة والمتمثلة في البنود الملزمة وقد قسمناها إلى: بنود ملزمة بقوة القانون وهي التي نص القانون على إلزاميتها صراحة، وبنود ملزمة باتفاق الأطراف والتي تتمثل في البنود الاختيارية، فالبنود الملزمة بقوة القانون بدورها قسمناها إلى بنود متعلقة بمدة الإيجار وبنود متصلة بانتهاء مدة الإيجار، فالبنود المتعلقة بمدة الإيجار هي: مدة الإيجار وعدم قابلية إلغاء العقد وعقوبة فسخ العقد خلال فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء.

ويهدف المشرع من خلال وضعه لبنود متعلقة بمدة الإيجار إلى الحفاظ على أموال الشركة المؤجرة، فهي بذلك تضمن عدم الوقوع في خطر إرجاع المعدات المستأجرة وصعوبات إعادة بيعها أو البحث عن مستأجر جديد، والمستأجر يضمن الانتفاع بها طوال مدة الإيجار دون الخوف من فسخ العقد وما ينجر عنه من تعويضات تنقل كاهله.

والبنود المتصلة بانتهاء مدة الإيجار التي يتم تحديدها على أساس التفاوض بين أطراف العقد، فهي تتمثل في: الإيجارات والقيمة المتبقية للأصل المؤجر والتي يتم تحديدها على أساس مبلغ الإيجار مُقسماً إلى مستحققات متساوية حسب نمط خطي أو متناقص، تضاف إليها القيمة التي يجب دفعها عند مزاولة حق خيار الشراء، وأعباء استغلال المؤجر المتصلة بمحل العقد وهامش ربح، أما الاختيار الممنوح للمستأجر عند نهاية فترة الإيجار، فهو إما شراء الأصل المؤجر أو تجديد العقد، أو إعادة الأصول المؤجرة إلى مالكيها الأصليين.

أما بالنسبة للبنود الملزمة باتفاق الأطراف ونظراً لارتباطها في هذا العقد بمرحلة التفاوض، مما حثم علينا قبل التطرق لها دراسة الشروط الشكلية لهذا الأخير والمتمثلة في الكتابة والإشهار، ورغم أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على كتابة عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، إلا أنه لا يمكن أن يُحتج بعمليته في مواجهة الغير إلا عند إشهارها.

إن تلك البنود أو الشروط الاختيارية تصبح ملزمة عند الاتفاق عليها، وهي تتمثل في التزام المستأجر بأن يمنح لشركة التأجير تأمينات عينية أو فردية، وإعفاء المؤجر من المسؤولية المدنية اتجاه المستأجر أو اتجاه أي طرف آخر، وإعفاؤه من الالتزامات الملقاة عادة على عاتق صاحب ملكية الأصل المؤجر، بالإضافة إلى تنازل المستأجر عن فسخ الإيجار أو تخفيض سعر الإيجار في حالة إتلاف الأصل المؤجر لأسباب عارضة أو بسبب الغير، وتنازله عن ضمان الاستحقاق وعن ضمان العيوب الخفية، وتنازله عن إمكانية مطالبة المؤجر بتبديل الأصل المؤجر في حالة ملاحظة قدم طرازه خلال مدة عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة.

وعند إخلال الشركة المؤجّرة بالتزامها بنقل ملكية الأصل المؤجّر بمناسبة استعمال المستأجر حق خيار الشراء عند نهاية العقد، فإنه لا يستطيع المطالبة بفسخ العقد بل يطلب التنفيذ العيني للوعد بالبيع الملزم لجانب واحد، أو المطالبة بالتعويض عن التنفيذ العيني طبقاً للقواعد العامة.

من كل ما سبق ذكره يتضح لنا أن عجز الوسائل التقليدية في حل إشكالية تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، قد أثار فكرة البحث عن وسائل تمويل تناسبها وتضمن لمؤسسات التمويل أدنى قدر من المخاطر، وقد كان الحل هو استخدام الاعتماد الإيجاري كوسيلة فعّالة لتمويل تلك المؤسسات.

ومن ثم نستنتج أن محاولة إدخال تقنية التمويل بعقد الاعتماد الإيجاري في الجزائر، يحتاج إلى المزيد من الدعم وإلى إستراتيجية عامة وشاملة على المدى الطويل، بالإضافة إلى أنه هناك نقص واضح للخبرة في مجال تطبيق التمويل بتلك التقنية، وعدم الانتباه إليها كبديل فعّال لحل إشكالية تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

ومن خلال جملة النتائج المتوصل إليها في هذه الدراسة والتي توضح عدم نجاح فكرة التمويل عن طريق تقنية الاعتماد الإيجاري بسبب عدم توافد أصحاب المشروعات الصغيرة والمتوسطة عليها في الجزائر فإننا نوصي بما يلي:

- تعديل الأمر المتعلق بالاعتماد الإيجاري بما يتماشى مع القانون والتطورات الحديثة في مجال تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وينسجم مع القانون 02/17 المتضمن القانون التوجيهي لها، لأنه مضى عليه أكثر من عقدين من الزمن ولم يتم تعديله بما يحقق توازن الأداءات بين أطراف هذا العقد، أو على الأقل إصدار السلطة التنفيذية نصوص تطبيقية تفصل كيفية تطبيق تقنية الاعتماد الإيجاري.

- إصلاح القطاع المصرفي وإدراج التقنيات الحديثة لتسهيل عمليات التمويل عن طريق الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة بصفة خاصة، وكذلك إصلاح المنظومة البنكية لتشجيع أصحاب المؤسسات الناشئة وكذا المؤسسات الصغيرة والمتوسطة للعمل بهذه التقنية.

- إنشاء شركات تأمين خاصة بعمليات الاعتماد الإيجاري للوقاية من مخاطر الخسارة التي قد يتعرض لها البنك أو المؤسسة المالية الممّولة عن طريق الاعتماد الإيجاري، بالإضافة إلى المحافظة على رؤوس أموال أصحاب المشروعات أو المستأجرين، وتحفيزهم على تمويل مشاريعهم الجديدة بالاعتماد الإيجاري.

وفي الأخير يمكننا التأكيد على أنه وإن كانت تقنية التمويل بالاعتماد الإيجاري، لا تشكل حلاً نهائياً لإشكالية تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، إلا أنها تعتبر من أنجع الحلول وأهم البدائل التي من شأنها أن تساهم إلى جانب التمويل المصرفي في تمويل أغلبية المؤسسات الإنتاجية.

الهوامش:

- ¹ حسني صلاح الدين، شروط تكوين عقد الاعتماد الإيجاري، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير تخصص قانون الأعمال المقارن، غير منشورة، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، السنة الجامعية: 2012/2011، ص11.
- ² شامي ليندة، الاعتماد الإيجاري، مداخلة في الملتقى الوطني حول عقود الأعمال ودورها في تطوير الاقتصاد الجزائري، المنعقد يومي 16 و 17 ماي 2012، بالقطب الجامعي أبوداؤ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، ص184.
- ³ طالبي خالد، دور القرض الإيجاري في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، دراسة حالة الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص التمويل الدولي والمؤسسات النقدية والمالية، غير منشورة، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية: 2011/2010، ص85.
- ⁴ أنظر المادتين 12 و 13 من الأمر رقم 09/96، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، ج.ر، عدد 03، الصادرة بتاريخ 14 جانفي 1996.
- ⁵ هاني محمد الدويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، الطبعة الثانية، مصر، 1998، ص100.
- ⁶ المرجع نفسه، ص101.
- ⁷ أنظر: المادة 12 من الأمر رقم 09/96، المتعلق بالاعتماد الإيجاري.
- ⁸ شامي ليندة، مرجع سابق، ص186.
- ⁹ المرجع نفسه، الصفحة نفسها..
- ¹⁰ أنظر: المادة 13 من الأمر رقم 09/96، المتعلق بالاعتماد الإيجاري.
- ¹¹ شامي ليندة، مرجع سابق، ص186.
- ¹² المرجع نفسه، الصفحة نفسها.
- ¹³ أنظر: المادتين 990 و 991 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج.ر عدد 101، الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 1975.
- ¹⁴ شامي ليندة، مرجع سابق، ص187.
- ¹⁵ بشرول هناء، شحاط فيصل، الاعتماد الإيجاري كآلية لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مذكرة ماستر، تخصص إدارة أعمال، غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة، تاريخ المناقشة: 2015/06/04، ص108.
- ¹⁶ المرجع نفسه، الصفحة نفسها.
- ¹⁷ أنظر: المادة 13 من الأمر رقم 09/96، المتعلق بالاعتماد الإيجاري.
- ¹⁸ أنظر: المادتين 184 و 185 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- ¹⁹ أنظر: الفصل الثاني من القانون التونسي عدد 89 لسنة 1994، المؤرخ في 26 جويلية 1994، المتعلق بالإيجار المالي.
- ²⁰ نادر عبد العزيز شافي، عقد الليزنغ (دراسة مقارنة)، الجزء الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب، الطبعة الأولى، طرابلس، لبنان، 2004، ص166.
- ²¹ المرجع نفسه، الصفحة نفسها.
- ²² عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، الجزء الأول، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ص68.
- ²³ تنص المادة 59 من القانون المدني الجزائري على أنه: " يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية ".
- ²⁴ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، الطبعة الثانية، دون دار نشر، مصر، 1997، ص98.
- ²⁵ عبد الرحمان السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي، دار النهضة، مصر، 1999، ص52.

- 26 عيسى بنحيت، طبيعة عقد الإيجاري التمويلي وحدوده القانونية، مذكرة ماجستير في الحقوق في إطار مدرسة دكتوراه، تخصص عقود ومسؤولية، غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة أحمد محمد بوقره بومرداس، السنة الجامعية: 2010/2011، ص 62.
- 27 هاني محمد دويدار، مرجع سابق، ص 378.
- 28 المرجع نفسه، ص 380.
- 29 شامي ليندة: مرجع سابق، ص 187.
- 30 أنظر: المادة 14 من الأمر رقم 09/96، المتعلق بالاعتماد الإيجاري.
- 31 أنظر: المادة 15 من نفس الأمر.
- 32 شامي ليندة، مرجع سابق، ص 187.
- 33 المرجع نفسه، ص 188.
- 34 أنظر: المادتين 20 و 21 من الأمر رقم 09/96، المتعلق بالاعتماد الإيجاري.
- 35 أنظر: المادة 16 من نفس الأمر.
- 36 شامي ليندة، مرجع سابق، ص 188.
- 37 المرجع نفسه، الصفحة نفسها.
- 38 راجع: المادة 45 من الأمر رقم 09/96، المتعلق بالاعتماد الإيجاري.
- 39 شامي ليندة، مرجع سابق، ص 189.
- 40 أنظر: المواد من 11 إلى 18 من الأمر رقم 09/96، المتعلق بالاعتماد الإيجاري.
- 41 ليلي زروقي، محمد باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 64.
- 42 أنظر: المادة 2/3 من المرسوم التنفيذي رقم 90/06، المؤرخ في 26 فيفري 2006، الذي يحدد كفاءات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، ج ر عدد 10، الصادرة بتاريخ 26 فيفري 2006.
- 43 بشرول هناء، شحات فيصل، مرجع سابق، ص 56.
- 44 أنظر: المادة 324 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- 45 أنظر: المادة 30 من الأمر رقم 59/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، ج.ر عدد 101، الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 1975.
- 46 أنظر: المادتين 17 و 18 من الأمر رقم 09/96، المتعلق بالاعتماد الإيجاري.
- 47 بشرول هناء، شحات فيصل، مرجع سابق، ص 57.
- 48 المرجع نفسه، ص 58.
- 49 المرسوم التنفيذي رقم 90/06، الذي يحدد كفاءات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة.
- 50 بشرول هناء، شحات فيصل، مرجع سابق، ص 59.
- 51 أنظر: المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 90/06، الذي يحدد كفاءات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة.
- 52 أنظر: المادة 5 من نفس المرسوم .
- 53 تنص المادة 45 من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري على ما يلي: " إذا قرّر المستأجر حق خيار الشراء في التاريخ المتفق عليه، ...، يتعين على المتعاقدين الإثبات بعقد ناقل للملكية، يحزّر لدى الموثق بالإجراءات القانونية المتعلقة بالبيع والإشهار التي يبقى الطرفان، البائع و المشتري ملزمين بها....".
- 54 بشرول هناء، شحات فيصل، مرجع سابق، ص 60.
- 55 هاني محمد دويدار، مرجع سابق، ص 198.
- 56 بشرول هناء، شحات فيصل، مرجع سابق، ص 62.
- 57 المرجع نفسه، ص 62.

- ⁵⁸ أنظر: المادة 131 و ما بعدها من الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد والقرض، ج.ر عدد 52، الصادرة بتاريخ 27 أوت 2003.
- ⁵⁹ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 124-125.
- ⁶⁰ بشرول هناء، شحاط فيصل، مرجع سابق، ص 63.
- ⁶¹ المرجع نفسه، الصفحة نفسها.
- ⁶² أنظر: المادتين 17 و 18 من الأمر رقم 09/96، المتعلق بالاعتماد الإيجاري.
- ⁶³ نوال إسلال، الاعتماد الإيجاري كأداة حديثة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، دراسة حالة الجزائر، مذكرة ماجستير في علوم التسيير، فرع مالية المؤسسات، غير منشورة، قسم علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 03، السنة الجامعية: 2012/2013، ص 138.
- ⁶⁴ المرجع نفسه، ص 139.
- ⁶⁵ الأمر رقم 09/96، المتعلق بالاعتماد الإيجاري.
- ⁶⁶ نوال إسلال: مرجع سابق، ص 139.
- ⁶⁷ الأمر رقم 09/96، المتعلق بالاعتماد الإيجاري.
- ⁶⁸ نوال إسلال: مرجع سابق، ص 140.