

جامعة وهران 2 محمد بن احمد
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

مادة قانون العقود المعمق

دروس عبر الخط

للأستاذة : غالي كحلة

لطلبة السنة الأولى ماستر
تخصص: القانون الخاص

السداسي الأول

السنة الجامعية: 2021/2020

المبحث الثالث: عقد الاعتماد الإيجاري

نشأة عقد الاعتماد الإيجاري:

ولدت فكرة الاعتماد الإيجاري في صورتها الأصلية المعروفة أصطلاحا Leasing في الولايات المتحدة الأمريكية لدى أحد رجال الصّناعة اسمه [DP. Boohe] حيث أنّ السيد Boothe كان يملك مصنعا صغيرا لإنتاج المواد الغذائية المحفوظة وأثناء حرب كوريا عام 1950 طلبت منه القوات المسلحة الأمريكية توريد كميات كبيرة من المواد الغذائية المحفوظة تفوق القدرة الإنتاجية الاعتيادية للمصنع، فلم يستطع تنفيذ الصّفقة التي افلقت منه، وهكذا تمكّن فيما بعد من إقناع مجموعة من أصدقائه بفكرة تأسيس أولى شركات الاعتماد الإيجاري في الولايات المتحدة الأمريكية، عام 1952، وعرّفت باسم United states leasing corporation والتي سرعان ما تعاضمت أرباحها في فترة وجيزة جدا لزيادة الطلب على تأجير المعدات الإنتاجية، وبعد الحرب العالمية الثانية وفي إطار تكثيف استثمارات الرّأس المالي الأمريكي في أوروبا التي انتقلت إليها فكرة الاعتماد الإيجاري، وكانت بريطانيا أول الدول الأوروبية احتضانها لها من خلال إنشاء فروع لشركات الاعتماد الإيجاري الأمريكية، واستطاعت فرنسا فيما بعد بنقل هذه العملية إلى العديد من الدول النامية وترسيخها للفكرة في أوروبا الشرقية باعتبارها السّابقة لتنظيمها قانونا.

يعتبر القانون الفرنسي المؤرخ في 02 جويلية 1966 أول تشريع ينظم تقنية الاعتماد الإيجاري التي عرّفت في أمريكا بمصطلح Leasing وأطلق عليها اسم "Crédit bail" حيث تشكل هذه العملية من ثلاثة أطراف، حيث تحتاج مؤسسة التزويد بالآلات أو المعدات أو غير ذلك من الأصول الإنتاجية، فتختار الأصل (المعدات، الآلات) والمورد وتقوم لاحقا بإبرام عقد مع مؤسسة مالية مختصة هو عقد وعد بالإيجار، فتقوم المؤسسة المالية بشراء الأصل من المورد، ثم تضعه تحت تصرف المؤسسة المستأجرة الطالبة بموجب عقد الإيجار متوسط أو طويل المدى.

وقد عرّفته المادة 01 من الأمر رقم 96-09 على أنّه: "يعتبر الاعتماد الإيجاري موضوع هذا الأمر عملية تجارية ومالية يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا ومعتمدة صراحة بهذه الصّفقة مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب أشخاصا طبيعيين كانوا أو معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص، تكون قائمة على عقد إيجار يمكن أن يتضمن أولا حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر وتتم فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المني أو بمحلات تجارية أو بمؤسسات حرفية".

ومن خلال هذا التعريف نجد أنّ المشرع الجزائري اعتبر عقد الاعتماد الإيجاري أنّه يدخل ضمن الأعمال التّجارية بما أنّ الأعمال التي يقوم بها مؤسسات القرض أي البنوك والمؤسسات المالية أو شركات الاعتماد الإيجاري تعتبر شركات تجارية وتعتبر عمل تجاري بحسب شكلها طبقا للمادة الثالثة من القانون التّجاري الجزائري.

كما اعتبرته في نفس الوقت عملية مصرفية والعمليات المصرفية تعتبر أعمالا تجارية بحسب موضوعها حسب المادة... وبذلك يكون المشرع الجزائري قد اعتبر عقد الاعتماد الإيجاري عملية تجارية ومالية في نفس الوقت.

صور الاعتماد الإيجاري:

من أبرز التّصنيفات للاعتماد الإيجاري هو ما جاء به المشرع الفرنسي بموجب القانون رقم 66-455.

1. الاعتماد الإيجاري للمنقولات:

حيث تعتبر عمليات الاعتماد الإيجاري للمنقولات عمليات إيجار المعدات وأدوات العمل التي تشتريها مؤسسات الاعتماد الإيجاري من أجل تأجيرها وتظل مالكة لها وتسمح للمستأجر بعد انتهاء عقد الإيجار بتملك جميع أو بعض الأموال المؤجّرة مقابل ثمن يؤخذ بعد الاتفاق عليه، ما تمّ به على سبيل الأجرة ولو بصفة جزئية.

2. الاعتماد الإيجاري للعقارات:

تعتبر عمليات الاعتماد الإيجاري للعقارات عمليات التأجير للممتلكات والأموال العقارية المخصصة لأغراض مهنية والتي يتم شراؤها بقصد التأجير بواسطة المؤسسات المالكة أو يتم بناؤها لحساب المشروع المستفيد، وهذه العمليات مهما كانت طبيعتها تمنح للمستأجر إمكانية اقتناء كل أو بعض من هذه الأموال العقارية في مدة أقصاها انقضاء عقد الإيجار.

3. الاعتماد الإيجاري اللاحق:

هذه الصورة لم يتناولها المشرع الفرنسي، إلا أنّ تمّ العمل بها في فرنسا وتظهر صورة الاعتماد الإيجاري اللاحق، خاصة فيما يتعلق بالعقارات حيث يكون المشروع المستفيد ببيع أحد أصوله الإنتاجية العقارية إلى إحدى شركات الاعتماد الإيجاري ويتحصل على الثمن لهذا الأصل مع احتفاظه بحق الانتفاع به بموجب عقد يوقعه مع الشركة يطابق عقود الاعتماد الإيجاري.

وقد اشترط المشرع الفرنسي لوصف أية عملية بأنها اعتماد إيجاري بثلاث شروط طبقا للمادة 01 من القانون الفرنسي رقم 445-66:

✓ الشراء لأجل البيع.

✓ الإيجار.

✓ خيار الشراء الممنوح للمستأجر والملزم المؤجر.

أولا- مفهوم عملية الاعتماد الإيجاري

تعد عملية الاعتماد الإيجاري من الوسائل الحديثة لمنح الائتمان وقد احتلت مكانة هامة في مجال الأسواق المالية والمعاملات التجارية.

أولا: تعريف عملية الاعتماد الإيجاري:

أ. التعريف اصطلاحا:

التسمية الشائعة للاعتماد الإيجاري هي التأجير التّمويلي ويقصد بالتأجير أجر الشيء بمعنى أكره، وأجرّ فلان على العمل بمعنى أعطاه أجرا. وأجرّ الله عبده بمعنى أثابه على فعل الخير، والأجر هو عوض عن العمل والانتفاع، أمّا التّمويل، نقول مؤل فلان أي قدّم له ما يحتاج إليه من مال سواء كان منقولاً أو عقاراً.

ب. التعريف الفقهي:

وقد عرفه الأستاذ "هاني دويدار" بأنّ عقد الاعتماد الإيجاري هو: "ذلك العقد الذي بمقتضاه يمولّ أحد الطرفين مالا معيناً لمصلحة الطرف الآخر ويحتفظ بملكته دون حيازته حتى تمام وفاء الطرف الآخر بكامل أقساط التّمويل وملحقاته". وهذا التعريف يكرّس دور ملكية الأصل كوسيلة للضمان ضد مخاطر إعسار المستفيد من التّمويل.

ج. التعريف القضائي:

وقد عرفته محكمة النقض الفرنسية على أنّه عقد مقترن بوعود من جانب واحد بالبيع بغض النظر عن طابعه المركب وطبيعته المالية وهو ما سار عليه أغلبية الفقه الفرنسي لاحقا وزكاه المشرع الفرنسي في أول تنظيم تشريعي للاعتماد الإيجاري في فرنسا بموجب قانون 445-66.

د. تعريف المشرع الجزائري:

نظّم المشرع الجزائري عقد الاعتماد الإيجاري بموجب أمر 96-06 المؤرخ في 14 جانفي 1996 وهو أول قانون حدّد الإطار التشريعي لهذا العقد، إلا أنّ المادة 112 من القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد والقرض المعدّل والمتمم أشارت إليه

تحت تسمية "الإقراض مع الإيجار"، ثم سمّاه بموجب الأمر رقم 11-03 المتعلق بالنقد والقرض في مادته 2/68 بمصطلح "القرض الإيجاري".

تنفيذ وعد منفرد بالبيع وأما عن طريق انتساب ملكية الأرض التي أقيمت عليها المباني المؤجرة.

ثانيا- تكوين عقد الاعتماد الإيجاري

1-أركان العقد

رغم خصوصية عقد الاعتماد الإيجاري إلا أنه كغيره من العقود يستلزم إبرامه توافر الأركان الموضوعية العامة المتمثلة في التراضي، المحل والسبب بالإضافة إلى ركن الشكلية إذا انصب العقد على العقار.

الفرع الأول: ركن التراضي في عقد الاعتماد الإيجاري

وهنا يجب توافق إرادتين من أجل إحداث أثر قانوني وهو إبرام عقد الاعتماد الإيجاري أي بإقتران الإيجاب والقبول وهذا يدفعنا إلى معرفة أطراف العقد أولا.

أطراف عقد الاعتماد الإيجاري:

يعتبر هذا العقد من الناحية القانونية عقد ثنائي الأطراف، إلا أنه من الناحية العملية هو ثلاثي الأطراف وذلك بتدخل الممول في تنفيذ العقد، أما إذا كان الاعتماد الإيجاري لاحق فإن الطرفين اثنين فقط.

(1) المؤجر: وهو الطرف الذي يكون مالكا للأصل التجاري في عقد الاعتماد الإيجاري وهو من يتولى عملية التمويل وحسب القانون 09-96، فإن المؤجر قد يكون بنكاً أو مؤسسة مالية أو شراكة تأجير مؤهلة قانوناً ومعتمدة لذلك نص المادة 1).

(أ) البنك: يعتبر البنك منشأة تنصب عملياتها على جميع النقود الفائضة على حاجة الجمهور أو منشآت الأعمال أو الدولة لغرض إقراضها للآخرين وفقاً لأسس معينة أو استثمارها في أوراق مالية محددة، وطبقاً للمادة 114 من القانون 10-90، المتعلق بالنقد والقرض الملغى بموجب الأمر 11-03 (فإن البنوك أشخاص معنوية مهمتها العادية والرئيسية إجراء العمليات الموصوفة في المواد من 110 إلى 113 من هذا القانون).

وتتمثل هذه العمليات في:

✓ تلقي الأموال من الجمهور المادة 110.

✓ عمليات القرض المادة 112.

✓ وضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن وإدارة هذه الوسائل المادة 113 (وهي نفس المواد التي أشارت إليها المادة

70 من الأمر 11-03 المتعلق بالنقد والقرض التي أحالت على المواد 66 إلى 68 المقابلة للمواد 110 إلى 113

سابقاً).

وتنقسم البنوك إلى 03 أنواع هي:

أ. البنوك الابتدائية (التجارية): وهي بنوك ودائع تعمل على تلقي الأموال من الجمهور، وتقوم بعملية القرض.

ب. البنوك العمومية ذات نظام قانوني خاص: تتمثل في البنك الجزائري للتنمية، بنك الجزائر، وهي لا تعتبر بنوك

تجارية بل بنوك تعمل على تحقيق الصالح العام لمنظور الحكومة.

ج. البنوك ذات الطبيعة المختلطة: كبنك البركة الجزائري.....

وقد وضع القانون شروطاً لتأسيس البنوك ومنحها الاعتماد لممارسة النشاط البنكي (المواد 66 – 68 – 70 من

الأمر 11-03).

والجدير بالذكر أنّ البنوك الإبتدائية والبنوك ذات الطبيعة المختلطة هي التي تمارس عمليات الاعتماد الإيجاري بصورة

اعتيادية مع ضرورة حصولها على ترخيص من مجلس النقد والقرض (المادة 75 من الأمر 11-03).

(ب) المؤسسات المالية:

عرفتها المادة 115 من القانون رقم 90-10 بآئها: "المؤسسات المالية المعنية بمهمتها العادية والرئيسية القيام بأعمال مصرفية، ما عدا تلقي الأموال من الجمهور بمعنى المادة 111".

وعرّفها المادة 71 من الأمر 03-11 بآئها: "لا يمكن للمؤسسات المالية تلقي الأموال من العموم ولا إدارة وسائل الدّفع أو وضعها تحت تصرف زبائنها وبإمكانها القيام بسائر العمليات الأخرى". بمعنى تمكّنها من ممارسة اعتماد إيجاري. ووفقا للمادة 72 من نفس الأمر يمكنها ممارسة عدّة نشاطات ثانوية ويمكنها ممارسة عمليات الاعتماد الإيجاري بصفة اعتيادية بعد حصولها على ترخيص من مجلس النقد والقرض.

(ج) شركة الاعتماد الإيجاري:

إضافة إلى ما سبق يمكن للشركات ممارسة تقنيات الاعتماد الإيجاري صراحة طبقا للمادة 2/02 من القانون 09/96 (المتعلقة بالاعتماد الإيجاري) التي تؤكدها المادة الثانية من النّظام رقم 96-06 التي تنص على أنّه: يمكن لشركات الاعتماد الإيجاري على غرار البنوك والمؤسسات الماليّة القيام بعمليات الاعتماد الإيجاري كما هو منصوص عليه في التّشريع" وذلك بتوفر عدّة شروط منها:

أ. يجب أن تتخذ شركة الاعتماد الإيجاري شكل شركة مساهمة (في الجزائر على عكس ما يمكن أن تكون شركة مساهمة أو شركة ذات مسؤولية محدودة).

ب. يحدّد رأسمال الاجتماعي الأدنى للشركة بمبلغ 100 مليون دينار (10 ملايين) دون أن يقل المبلغ المكتسب عن 50% من الأموال الخاصة، وبالتالي فإنّ الحد الأقصى لرأس المال يبقى مفتوحا حسب قدرة الشركاء ومساهماتهم المالية. ويقصد بالأموال الخاصة هي المساهمة المالية الشّخصية التي يقدمها المساهمون من أموالهم الخاصة والتي قدرت بـ 50% من رأس المال التأسيسي للشركة.

ج. بالإضافة إلى شروط تتعلق بمؤسسي ومسيري وممثلي شركات الاعتماد الإيجاري، مثلا (لا يكون معاقب بعقوبة جنائية، سوابق عدلية) التي حدّدتها المادة 04 من أمر 96-09

2. المستأجر (المستفيد):

يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري من العقود الرضائية والملزمة لجانبين، ويعتبر المستأجر الطرف الثاني في العقد وهو من يبادر بإبرام العقد قصد حصوله على المعدّات والأجهزة اللازمة لتسيير مشروعه، وأو بغرض الحصول على محل تجاري أو حرفي يهدف إلى تملكه فيما بعد، وطبقا لنص المادة 1 من الأمر 96-09 فإنّ المشرع الجزائري اشترط صراحة أن يكون المستأجر متعاملا اقتصاديا.

وبالرّجوع إلى المادة (3) من الأمر رقم 95-09 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالمنافسة، فإنّه يقصد بالعموم الاقتصادي في مفهوم هذا الأمر كل شخص طبيعي أو معنوي مهما تكن صفته، يمارس نشاطات أو يقوم بأعمال منصوص عليها في المادة 02 أعلاه".

وهي تلك النّشاطات المتعلقة بالإنتاج أو التوزيع أو الخدمات. فالمستأجر قد يكون شخص طبيعي أو معنوي، عام أو خاص، تاجر أو غير تاجر تتوفر فيه أهلية التّصرف، وأن يكون التّأجير لغرض إنتاجي وليس استهلاكي.

1. المورد أو المقاول:

ويقصد بالمورد وهو منتج الأصول الرأسمالية موضوع عملية الاعتماد الإيجاري، فيقوم بتصنيعها وفقا للمواصفات المطلوبة للمستأجر ويوردها بناءً على طلب شركة الاعتماد الإيجاري بعد سداد الثمن في صيغة البيع.

والمورد لا يعتبر طرفا في عقد الإيجار بل طرفا في عقد البيع المبرم بينه وبين المشتري (مؤسسة أو بنك أي المؤجر)، إلا أنّه رغم ذلك فإنّه يحق للمستفيد (المستأجر) في المشروع الرّجوع المباشر على المورد بموجب عقد الوكالة الذي يربط بين

المستأجر بصفته وكيلًا وبين شركة الاعتماد الإيجاري بصفته موكلًا وعليه، فيمكن للشركة المؤجرة باعتبارها دائنة بضمان البائع توكيل المستأجر في الرجوع على البائع المورد بالضمان أو الرجوع على أساس اشتراط لمصلحة الغير في حالة وجوب عيب بالمبيع.

وقد يكون الطرف الثالث مقاولًا بحيث ترتبط شركة الاعتماد الإيجاري بعقد مقاوله يلتزم بموجبه بتسديد العقارات أو المنشآت التي تكون محل عقد الاعتماد الإيجاري وطبقًا للمواصفات التي يحددها المستأجر. (في هذه الحالة لا يكون هناك عقد توريد وإنما عقد مقاوله).

الركن الثاني: محل عقد الاعتماد الإيجاري

طبقًا للمادة 3/01 من القانون رقم 09-96 التي تنص على ما يلي: "يعتبر الاعتماد الإيجاري عملية تجارية مالية تتعلق بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المبي أو المحلات التجارية أو بالمؤسسات الحرفية..."، وبالتالي فإن محل عقد الاعتماد الإيجاري قد يكون منقولًا أو عقارات والعقار هو كل شيء ثابت ومستقر بالأرض، لا يمكن نقله دون تلف، ما عدا ذلك من شيء فهو منقول، والمنقولات المادية مثل التجهيزات والعتاد أو الأدوات اللازمة ومباشرة النشاط الاقتصادي خاص بالمعامل الاقتصادي، والعبارة ليست بطبيعة المنقول في حد ذاتها، بل بالغرض المخصص له (عرض تجاري، صناعي، مهني أو حرفي) وبالتالي تستبعد السلك الاستهلاكية من نطاق تطبيق عقد الاعتماد الإيجاري.

كما يمكن للمنقولات المعنوية كالمحل التجاري أو المؤسسات الحرفية أن تكون محل عقد الاعتماد الإيجاري شرط أن يكون المحل الإيجاري أو المؤسسة الحرفية ملكًا للمؤجر (المادة 09 من الأمر 09-96) ولا يشترط في الأصول الإنتاجية محل الاعتماد الإيجاري أن تكون جديدة، بل يجوز أن تكون مستعملة كما يجب أن يكون المحل مشروعًا، غير مخالف للنظام والآداب العامة وإلا بطل العقد بطلانًا مطلقًا.

الركن الثالث: سبب عقد الاعتماد الإيجاري

تعتبر عمليات الاعتماد الإيجاري عمليات تمويل وبالتالي فإن أسباب إبرام العقد هي أسباب اقتصادية، فالمستأجر يبحث عن تأمين حاجته في استعمال واستغلال العتاد والعقارات والآلات التي لا يقدر على شراءها بإمكانياته المالية المحدودة، ومن جانب المورد أو المنتج فهو إلزام المشتري بدفع الثمن ومن جانب المؤسسة المالية المؤجرة (البنك أو شركة الاعتماد) هو استلام أموالها الخاصة وبالتالي فإن السبب في عقد الاعتماد الإيجاري كغيره من العقود الأخرى، يجب أن يكون مشروعًا وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة.

ملاحظة:

يعتبر عقد الإيجار من الأعمال الدائرة بين النفع والضرر وتعتبر من أعمال الإدارة، فإنه يكفي توافر أهلية الإدارة في المؤجر، لأن عقد الإيجار لا يتعرض لملكية الغير المؤجرة وإنما استثمارها عن طريق تمكين الغير من الانتفاع بها لمدة محددة مقابل ثمن الإيجار واسترداد العين في نهاية المدة المتفق عليها في العقد، إلا أنه في عقد الاعتماد الإيجاري فإن العين المؤجرة لا تعود إلى المؤجر بعد انتهاء المدة إذا ما أهمل المستأجر خيار شراء المنقول له، وبالتالي يتحول عقد الإيجار إلى عقد بيع لذلك يجب توافر أهلية التصرف في شركة الاعتماد الإيجاري باعتبارها تلتزم بتنفيذ الوعد بالبيع في عقد الاعتماد الإيجاري لصالح المستأجر المستفيد من حق شراء الخيار ويراعي في تقدير الثمن ما تم دفعه من أقساط الأجرة طوال مدة الإيجار، كما أن المستأجر هو الآخر قد يكون شخصًا طبيعيًا أو معنويًا مما يفرض توافر لديه الأهلية اللازمة لمباشرة التصرفات القانونية، وإذا كان شخصًا معنويًا يجب أن يكون قد تم تأسيسه حسب الشكل الذي يحدده القانون ويقوم بإبرام عقد الاعتماد الإيجاري الممثل القانوني للشركة الذي تكفي فيه أهلية الإدارة.

الشروط الشكلية:

نظرا لخصوصية عقد الاعتماد الإيجاري وما يخلقه من يسر ظاهر للشركة المستأجرة، فقد أخضعها المشرع لإجراءات شهر معينة وخاصة العقود الواردة على المنقولات لحماية دائني المشروع المستفيد وتطبيقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 90-06 التي أوجبت شهر عمليات الاعتماد الإيجاري سواء كانت منقولات أو عقارات وقد صدرت مرسومين تنفيذيين تطبيقا لهذه المادة أهمها مرسوم تنفيذي رقم 90-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، الذي يحدّد كيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقول والمرسوم التنفيذي رقم 91-06، المؤرخ في 20 فيفري 2006، الذي يحدّد كيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، ولذلك يشترط شرطين شكليين هما:

1. كتابة عقد الاعتماد الإيجاري:

وهي إجراء ضروري لاستكمال إجراءات الشهر القانوني والمحاسبي للعقد، حتى يمكن الاحتجاج به من قبل الغير، وحماية لدائني المستأجر من الوقوع في الخطأ اعتقادا منهم بأنّ الأصول الإنتاجية التي يحوزها المستأجر هي ملك له وبالتالي تدخل كضمان يمكنهم التنفيذ عليه في حالة افلاسه، منحه الإئتمان اعتمادا على هذا الوضع الظاهر، وتعتبر الكتابة وسيلة لإثبات العقد وليس ركن للانعقاد أو الشّهر يكون في المركز الوطني للسجل التجاري حيث التزم الموع أحوال الملقحات المحلية للمركز الوطني للسجل التجاري على مسك هذه السّجلات حتى يتمكن الجمهور من الإطلاع عليها وجعل عبء قيد عقد الاعتماد على المؤسسة المالية المؤجرة.

وإذا عقد الاعتماد الإيجاري العقاري، فإنّ المؤجر ملزم بكتابة العقد لدى الموثق وشهر العقود لدى المحافظة العقارية أو مصلحة الحفظ العقاري التابع له العقار المعني، ويجب أن يستوفي طلب النّشر بسجل العقود لدى الحفظ العقاري كلّ البيانات المتعلقة بتعيين الموثق محرر العقد وبطرفيه وتعريف المستفيد من القرض، تاريخ العقد ورقمه ومدّته، المعدّل الإجمالي للمبالغ الواجب تسديدها بالعنوان الإيجاري (حدّد الأجر) والنّص على امكانية خيار الشّراء لصالح المستفيد والتاريخ الأقصى المحدد لتبليغ خيار الشراء.

أما النّشر المحاسبي فيتم تطبيقا للنّظام رقم 96-07 المتضمن تنظيم مركزية الميزانيات وسيرها، الجريدة الرّسمية عدد 64، المؤرخة في 22 أكتوبر 1996، حيث فرض المشرع واجب الانخراط كل مؤسسات الاعتماد الإيجاري إلى مركزية الميزانيات إلى بنك الجزائر وتزويدها بالمعلومات المحاسبية والمالية التي تتعلق بالسّنوات الثلاث الأخيرة لربائتها، وفي حالة الإخلال بالالتزام الإشهار المحاسبي، فإنّ اللّجنة المصرفية تعاقب على كل مخالفة في حالة عدم احترام القوانين والأنظمة التي تخضع لها البنوك والمؤسسات المالية.

الآثار المترتبة على عقد الاعتماد الإيجاري

المبحث الأول: التزامات المؤجر

أولا: التزام شركة الاعتماد الإيجاري بالتمويل

المؤجر لا يملك في عقد الاعتماد الإيجاري محل العقد بل يقوم بشرائه من عند المورد أو المنتج (عقد بيع أو عقد مقاوله في حالة البناء) والمؤجر هو الذي يلتزم بتمويل عملية شراء المحل وإذا كان المحل منسب على بناء عقار فإنّ الاتفاق التّمهيدي يتولى تحديد دور مختلف الأطراف في مرحلة البناء وينص صراحة على أنّ شركة الاعتماد الإيجاري تقوم بتمويل تكلفة البناء حسب مراحل المختلفة وهو التزام ينشأ عن الاتفاق التّمهيدي السّابق لإبرام عقد الاعتماد الإيجاري مع المستأجر.

ثانيا: التزام الشركة (المؤجر) بالتّسليم

لا يستطيع المستفيد من عقد الانتفاع بالأصل المؤجر سواء كان منقولا أو عقارا ما لم يتسّلمها في حالة صالحة لأداء الغرض الذي أجزّ من أجله، والتّسليم قد يكون فعليا أو حكما، ويكون فعليا إذا كانت الأموال المؤجرة تحت يد

المؤجر ويكون بالتسبة بعقد الاعتماد الإيجاري اللاحق، والتسليم قد يكون مباشر أو غير مباشر في حالة تسلّم المستأجر من المورد أو المنتج.

وهذه الصورة الغالب اتباعها الناحية العملية ويتم إثبات التزام بموجب محضر يوقع عليه الطرفان المستأجر والمنتج يوضح فيه مدى مطابقة المال المؤجر حسب الاتفاق وإذا تبين للمستأجر أنّ هناك عدم مطابقة أو عيوب معينة وجب إثباتها في المحضر.

ثالثا: الالتزام بالصيانة

تقضي القواعد العامة بأنّ المؤجر يتعهد بصيانة العين المؤجرة وهي الصيانة الضرورية وليست التأجيرية (الخفيفة) ويقوم أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية لذلك وإذا تأخر عن القيام بها بعد إعداره من طرف المستأجر، جاز لهذا الأخير القيام بأشغال الصيانة على حسابه وفقا لشرط معينة (هذا من الناحية القانونية من الناحية العملية، العكس).

رابعا: الالتزام بالضمان

يضمن المؤجر للمستأجر التعرض له بالعين المؤجرة وهذا الضمان يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعا هادئا كاملا ويشمل ضمان التعرض الصّادر من المؤجر شخصيا أو الصادر من الغير إذا كان مبني على سند قانوني (طبقا للمواد 483-487 من القانون المدني رقم 05-07).

بالإضافة إلى ضمان العيوب الخفية التي تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تنقص من الانتفاع انقاصا محسوسا شرط أن تكون هذه العيوب على نوع من الجسامة ولم يكن المستأجر على علم بها قبل التعاقد.

وبالتالي على من تقع تبعة الهلاك العين المؤجرة في عقد الاعتماد الإيجاري؟

تلتزم شركة الاعتماد الإيجاري من تمكين المستأجر من الانتفاع بالأشياء المؤجرة طوال مدة الإيجار، فإنّ تبعة الهلاك الأشياء المؤجرة بسبب القوة القاهرة أو بغير خطأ المستأجر تقع على عاتق المؤجر طبقا للقواعد العامة للقانون المدني، وإذا كان الهلاك كلي للأشياء المؤجرة فإنّ العقد يفسخ بقوة القانون.

أما إذا كان الهلاك بسبب المستأجر فإنّ هذا الأخير يتحمل تبعة الهلاك، هذا من الناحية القانونية، أما من الناحية العملية تنقل المؤسسات المؤجرة تبعة الهلاك على عاتق المستأجر الذي تشتت ضمان الأموال المؤجرة لدى شركات التأمين والاككتاب لديها ضد كل الأخطار.

خامسا: التزام الشركة بنقل ملكية الأشياء المؤجرة إلى المستأجر المستفيد

عند نهاية مدة الإيجار يعتبر ذلك ركنا جوهريا في عقد الاعتماد الإيجاري تطبيقا لخيار الشراء.

المبحث الثاني: التزامات المستأجر

يرتب الاعتماد الإيجاري التزاما على عاتق المشروع المستفيد بصفته مستأجرا وهي لا تخرج عن الالتزامات التي رتبها عقد الإيجار، إلا أنّ مختلف التشريعات حملت المستأجر التزامات إضافية ومنها التشريع الجزائري، إضافة إلى أنّ عقد الاعتماد الإيجاري قد يتضمن في حد ذاته بنودا أخرى تفرضها شركة الاعتماد الإيجاري على المستأجر ومن بين هذه الالتزامات ما يلي:

1. الالتزام بدفع الأجرة (تختلف من عقد الإيجار من حيث اشتراطها ضمانات، كفالة)

تنص المادة 10-3 من الأمر 96-09 على أنّه: "...يضمن للمؤجر قبض مبلغ معين من الإيجار.."، كما أضاف المشرع من المادة 32 من نفس الأمر أنّه: "يجب على المستأجر أن يدفع للمؤجر مقابل حق الانتفاع بأصل المؤجر وفي التواريخ المتفق عليها المبالغ المحددة كإيجارات في عقد الاعتماد الإيجاري".

ويعتبر هذا الالتزام أساسيا نظير انتفاع المستأجر بالأموال المؤجرة، كما أنّ ذكر هذا الالتزام بنص خاص في هذا القانون كان ضروريا لارتباطه بنص المادة 20 من نفس الأمر الخاصة باسترجاع الأصل المؤجر من طرف المؤجر في حالة عدم قيام المستأجر بسداد الأجرة المتفق عليها.

وقد تعرضت المادة 14 من نفس الأمر إلى ذكر مكونات أقساط الأجرة، ونصت المادة 15 منه على طريقة تحديد الإيجارات، كأن تكون بصورة دورية يحددها الأطراف المعنيين بعقد الاعتماد الإيجاري.

وحق يضمن المؤجر الوفاء بالأجرة، تشتت عقود الاعتماد الإيجاري في بعض الأحيان تقديم تأمينات عينية أو فردية، بحيث لا تكتفي شركة الاعتماد الإيجاري بملكيتها للأصول الإنتاجية ملكية كاملة، كضمان لها على الوفاء للمستفيد بالأجرة، بل تشتت رهن أحد الأصول العقارية المملوكة للمستأجر، كما قد يفرض على المستأجر رهن محلاته التجارية في عقود الاعتماد الإيجاري للمنقولات، وإذا كان المستأجر شخصا معنويا تشتت ارتهان الحصص المملوكة للمديرين في الشركة، كما تشتت دائما تقديم كفيل عن المستأجر يضمن الوفاء بالمبالغ التي تكون مستحقة لها، فالكفالة عنصرا لازم عند تقديم طلب إبرام العقد (تشتت كفالة المدير).

2. الالتزام بالمحافظة وصيانة العين المؤجرة:

يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأشياء والأموال موضوع عقد الاعتماد الإيجاري الموجودة في حيازته ويشمل التزام المستفيد بالمحافظة على الأصل المؤجرة.

أ. استعمالها استعمالا عاديا:

وذلك ببذل المستأجر عناية الرّجل العادي واستعماله في الغرض المخصص له طبقا للمادة 491 من القانون المدني، وطبقا للمواد 33، 34، 35 من الأمر 96-09 بالنسبة للأصول المنقولة، وطبقا للمادة 39 بالنسبة للأصول غير المنقولة. أمّا من الناحية العملية فإنّ شركات الاعتماد تشتت على المستأجر أن يحرص على استعمال الأصل الانتاجي والمحافظة عليها حرص الرّجل المحترف وليس الرّجل العادي ويفرض عليه عدّة شروط مثل تحديد وضع المنقول في موقع يضمن حسن استعماله، ويحدّد ساعات الاستعمال، وبالتالي فلا يحق له نقله دون إخطار من شركة الاعتماد الإيجاري.

ب. التزام المستأجر بصيانة وإصلاح العين المؤجرة:

فالأصل أنّ الالتزام بالصيانة يقع على عاتق المؤجر إذا كانت هذه الإجراءات ضرورية، أمّا إذا كانت هذه الإجراءات بسيطة تقع على عاتق المستأجر، غير أنّه يجوز الاتفاق على غير ذلك.

ج. الالتزام بالتأمين:

إنّ ما يميّز عقد الاعتماد الإيجاري عن عقد الإيجار العادي هو تحميل المستأجر كافة المخاطر المتعلقة بالأصل الإيجاري وتحمله تبعه هلاكه في كل الأحوال باستثناء الهلاك الذي يرجع إلى المؤجر سواء كان هلاك كلي أو جزئي، وذلك عندما فرض المشرع على المستأجر تأمين الأصل المؤجر، كما يلتزم بصيانتها وتبعه هلاكها ويبقى مسؤولا عن التزامه التعاقدية مع المؤجر حتى نهاية العقد، وإذا لم يستعمل المستأجر حقه في خيار الشراء، فإنّه يلتزم برده بحسب الحال المبينة في العقد وفي محضر التسليم، وهذه الأحكام تبين أنّ التزام المستأجر هو التزام بسلامة الأصل المؤجر إلى غاية نهاية عقد الإيجار.

3. التزام المستأجر بالمسؤولية المدنية:

منح المشرع بموجب المادة 17 من الأمر 96-09 شركة الاعتماد الإيجاري التنّصل من المسؤولية المدنية الناتجة عن الانتفاع بالأصل المؤجرة وهي تبقى بعيدة عن كل مسؤولية، ممّا يزيد في نطاق الالتزامات المفروضة على المستأجر واعتباره مسؤولا عن كل ما ينشأ عن انتفاعه بالأصل من أضرار قد تصيب الغير وهنا نطبق قواعد المسؤولية عن الأشياء المنقولة أو عن تقدّم البناء.

4. التزام المؤجر بالامتناع عن القيام ببعض التّصرفات المتعلقة بالأشياء محل العقد: ومن هذه التّصرفات نقل ملكية الأصول المؤجرة إلى الغير، أو نقلها من مكانها المتفق عليه إلى مكان آخر أو إعارتها إلى الغير أو التنازل عن العقد إلى مستأجر آخر أو تقديمه إلى الغير.

5. التزام المستأجر بردّ الأصول المؤجرة في نهاية عقد الاعتماد الإيجاري: طبقا للمادة 16 من نفس الأمر التي تنص على ضرورة رد الأشياء المؤجرة إلى شركة الاعتماد الإيجاري إذا لم يبديّ المستأجر رغبته في شراء هذه الأصول أو تجديد العقد ويمكن اللّجوء إلى المحكمة بموجب أمر استعجالي يصدره قاضي الاستعجال إذا كان محل عقد الاعتماد الإيجاري عقارًا.

انقضاء العقد:

ينقضي عقد الاعتماد الإيجاري بانتهاء مدة الايجار أو المدّة المتفق عليها أو عن طريق الفسخ أو الانفساخ (في حالة القوة القاهرة).

شراء الأصل محل العقد:

ويكون ذلك بإعلان المستأجر برغبته في الشراء وتنتقل الملكية بوفاء الثمن المتفق عليه في العقد منذ البداية أو في اتفاق لاحق، وقد كَيْفَه الفقه الفرنسي بالوعد بالبيع من جانب واحد، أمّا التّقل القانوني للملكية فينتج آثاره من يوم رفع الخيار بالشّراء إلا أنّ عقود الاعتماد الإيجاري عادة ما تنص على إجراءات تكميلية منها:

- أن يتم الدّفع الفعلي للثمن المحدّد.

- أن يكون المستأجر قد نفذ كل التزاماته.

- أن يعبر عن إرادته في الشّراء.

ملاحظة:

ليس هناك ما يمنع المستأجر من إعمال حقه في الشّراء قبل نهاية العقد إذا كان مستعدا لدفع جميع أقساط الأجرة إلى غاية نهاية العقد وكذا ثمن الشراء المتفق عليه في العقد.

وطبقا للمادة 07 من نفس الأمر للمستأجر إعمال حقه في امتلاك أو شراء جزء فقط من الأصول المؤجرة وأي شرط يخالف ذلك يعدّ باطلا، لكن يمكن للمؤسسة المؤجرة التّمسك بفكرة التّعسف باستعمال الحق إذا تضرر بشراء جزء من دون الآخر.