

جامعة وهران 2 محمد بن أحمد

كلية الحقوق والعلوم السّياسية

أطروحة

لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص

تخصص قانون الأعمال المقارن

عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار

دراسة مقارنة

من إعداد الطالبة طيبي آمال

تحت إشراف الأستاذ إيقاش فراس

أعضاء لجنة المناقشة

الإسم واللّقب	الرّتبة	المؤسّسة الأصلية	الصّفة
أ/ زناكي دليلة	أستاذة	جامعة وهران 2 محمد بن أحمد	رئيسة
أ/ ايقاش فراس	أستاذ	جامعة وهران 2 محمد بن أحمد	مشرفا مقررا
أ/ يخلف عبد القادر	أستاذ محاضر (أ)	جامعة وهران 2 محمد بن أحمد	عضوا مناقشا
أ/بوعيزم عائشة	أستاذة محاضرة (أ)	جامعة مستغانم	عضوة مناقشا
أ/ حميدي فاطمة	أستاذة محاضرة (أ)	جامعة مستغانم	عضوة مناقشا
أ/ براسي محمد	أستاذ محاضر (أ)	جامعة سيدي بلعباس	عضوا مناقشا

السّنة الجامعية 2018- 2019

الإهداء

الحمد لله العلّي العظيم، جلّ وعلا، الذّي وفّقني لهذا ولم أكن لأصل إليه دون فضله.

يشرفني أن أتقدّم بشكري إلى والديّا، أبي وأمي اللّذان كانا سندا متينا وقويّا لنجاحي

وأسأل الله عزّ وجلّ أن يرزقهما العمر المديد، الصحّة، العفو والعافية،

إلى زوجي الغالي وأبنائي الأحبة محمد ريان وأمين،

إلى أخواتي العزيزات،

إلى كل أساتذتي الكرام، لا يمكن لكلماتي أن توفي وتعبّر عن شكري وامتناني لهم.

الإهداء

الحمد لله العلّي العظيم، جلّ وعلا، الذّي وفّقني لهذا ولم أكن لأصل إليه دون فضله.

يشرفني أن أتقدّم بشكري إلى والديّا، أبي وأمي اللّذان كانا سندا متينا وقويّا لنجاحي

وأسأل الله عزّ وجلّ أن يرزقهما العمر المديد، الصحّة، العفو والعافية،

إلى زوجي الغالي وأبنائي الأحبة محمد ريان وأمين،

إلى أخواتي العزيزات،

إلى كل أساتذتي الكرام، لا يمكن لكلماتي أن توفي وتعبّر عن شكري وإمتناني لهم.

كلمة شكر

أتقدم بعبارات الشّكر والتّقدير إلى أستاذي المشرف، السّيد "**إيقاش فراس**"

الّذي لم يبخل عليّ بتوجيهاته وملاحظاته البنّاءة وعلى كل نصائحه بشأن إنجاز هذه الأطروحة.

أتقدم بتشكراتي إلى كل أعضاء لجنة المناقشة الّذين شرّفوني بقبولهم دراسة ومناقشة رسالة الدكتوراه.

قائمة المختصرات

I. المختصرات باللّغة العربية

ب.س.ن : بدون سنة نشر

ج .ر. : الجريدة الرّسمية للجمهورية الجزائرية

ص : صفحة

ط : الطّبعة

ف : فقرة

ق.إج. م. إ. ج : قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري

ق.ت.ت. :القانون التّجاري التونسي

ق.ت.ج. : القانون التّجاري الجزائري

ق. ت. ف. :القانون التّجاري الفرنسي

ق.ت.م. :القانون التّجاري المغربي

ق. ت. ج. :قانون التسجيل الجزائري

ق.ض.ج: :قانون الضّرائب الجزائري

ق.ق.ن :قانون القرض والنّقد الجزائري

ق.م.ج : القانون المدني الجزائري

ق. م. ف. : القانون المدني الفرنسي

ق.م.م. :القانون المدني المغربي

و.م.أ :الولايات المتّحدة الأمريكية

II. Les abréviations en langue française

Aff.	:Affaires
Al.	: Alinéa
Art.	:Article
Bull. civ.	: Bulletin des arrêts de la Cour de cassation, chambres civiles
B.	:Banque, Bancaire
Banque.	:Revue bancaire
B. O.	:Bulletin officiel
C.	: Code
CA.	: Cour d'appel
Cass.	: Cour de cassation
Cass. Civ.	: Chambre civile de la Cour de Cassation
Cass. Com.	: Chambre commercial
C. Civ. Fr.	:Code civil français
C. const. Habit. F.	:Code de construction et de l'habitat français
C. G. I.	: Code général des impôts
C. P. P.	: Code de la propriété publique
Ch.	:Chambre
C. Mon et fin.	: Code monétaire et financier français
Chr.	: Chronique
Coll.	: Collection
Com.	: Commercial
Comp.	:Comparé
Concl.	:Conclusions
Civ.	:Civile/ Civil
D.	: Dalloz
D. B.	: Droit bancaire
D- S.	:Recueil Dalloz- Sirey
Déc.	:Décret
Déc- Exe.	: Décret exécutif
Fasc.	:Fascicule
Gaz. Pal.	:Gazette du Palais (journal) et Gazette du Palais (recueil bimestriel)
Immob.	:Immobilier
Imp.	:Impôts
Ibid.	:Même référence
L.G.D.J.	:Librairie générale de droit et de jurisprudence.
Mob.	:Mobilier
N°.	: Numéro

J.C.P.	: Juris-classeur périodique (édition générale)
J.C.P., éd. C.I.	: Juris-classeur périodique (édition commerce et industrie)
J.C.P. E.	: Juris-classeur périodique (édition économie)
J.O.R.A.	: Journal officiel de la république algérienne
J.O.R.F.	: Journal officiel de la république française
Jurisp.	:Jurisprudence
Préc.	: Précité (e)
P.	: Page
P.P.	:Pages
P.U.F.	:Publication universitaire française
Reg.	:Règlement
RB.	:Revue Banque
RJ.	:Revue juridique
RTD Com.	:Revue trimestrielle de droit commercial
Obs.	:Observation
Op- cit.	:Ouvrage cité/ Option citée
O.P.U.	:Office des publications universitaires
Ord .	:Ordonnance
R.T.D.Com.	: Revue trimestrielle de droit commercial
S.	:Suivant
S.G.A.	:Banque Société Générale Algérie
S.P.A.	:Société par actions
T.	: Tome
T. Conf. F.	:Tribunal des conflits français
T.G.I.	:Tribunal de grande instance.
Th.	:Thèse
V.	: Voir

« …louer devient presque une façon d'acquérir ; c'est déjà accéder à la propriété. »

Charles GOYET

المقدّمة

لقد أولى مجال الأعمال المعاصر أهمّية بارزة لأحد أقدم العقود والمتمثّل في عقد الإيجار[1]، الذي عرف تأثّرا بفعل تطوّر المجتمعات والإقتصاد، على غرار تطوّر الإنتاج، التّصنيع، التّوزيع، التّداول، التّبادل، الإستهلاك والإستثمار...إلخ.

أدّى هذا التأثّر والتّطور بعقد الإيجار إلى تجانس هذا الأخير وإندماجه بعقود أخرى، تلبية لحاجيات إقتصادية وإجتماعية، فإرتبط بعقد البيع، فظهر ما يعرف عليه حاليا بعقد "البيع الإيجاري"، كما إقترن بعقد القرض لغرض تمويل مشاريع إستثمارية، فظهر عقد جديد يعرف "بالإعتماد الإيجاري".

يرتكز هذا الأخير على آليتين قانونيتين، المتمثّلتان في الإيجار والقرض معا، ما يميزه عن ساري العقود المالية، ولعلى ما أثار فضول وإهتمام بعضا من الفقه[2]، يكمن في دراسة إمكانية تحول عقد الإيجار كعقد مدني وتقليدي، من كونه مجرد إتفاق تعاقدي، يصب محله في منح للمستأجر حق عيني أصلي "حق الإنتفاع" على مال معين، طيلة فترة زمنية محدودة ومقابل بدائل إيجار، إلى آلية مالية وتجارية، غرضها تمويل مشروع إستثماري.

تبدو فكرة التّمويل عن طريق عملية الإيجار معقّدة ومركبة، لسبب بسيط، يكمن في إستقرار في أذهاننا فكرة أنّ القرض وحده، يشكل الوسيلة الأنسب لأي تمويل، أيّا كان محله، ومهما كان غرضه، سواء لتلبية حاجة إستهلاكية أو إستثمارية.

بعد أن كان "الإستثمار" فكرة محتكرة من طرف أصحاب رؤوس الأموال فقط، ومع تطور ميادين الإقتصاد (التموين، الإنتاج، التوزيع، الإستهلاك، المتاجرة في السلع والخدمات، الإشهار...إلخ)، إلى جانب إنتشار روح المنافسة والمقاولة، وتسهيل إنشاء المؤسسات الإقتصادية المصغّرة والمتوسطة، ظف إلى ذلك تنازل الدّولة عن إحتكارها لبعض الأنشطة الإقتصادية (البناء، التّعمير، التّجارة الخارجية، الأشغال العمومية، ....إلخ)، أدّت كل هذه العوامل إلى توسع نطاق الإستثمار إلى أن أصبح يشمل مجالات متعدّدة ومختلفة.

---

[1] Charles GOYET, *Le louage et la propriété à l'épreuve du crédit- bail et du bail superficiaire*, t. CLXXX, Bibliothèque du droit privé, L.G.D.J., Paris, 1983, p.01.

[2] Charles GOYET, *Louage, propriété et financement des investissements, réflexions sur le bail utilisé comme un instrument de crédit et la propriété envisagée dans sa fonction de garantie*, Th. De Doctorat, Univ. Des Sciences juriques, politiques, sociales et des technologies, Fac. De Droit et des sciences politiques de Strasbourg, 1981, p. 10.

في جوّ هذه المستجدّات والتغيرات، إرتبط عقد الإيجار بعقد القرض، ما حوّل البنك من شركة قرض مقرضة "Un preteur " إلى "مؤجر" "Un bailleur "وأكسب المتعامل الإقتصادي صفة "المستأجر"، إلاّ أنه يبقى الغرض الأساسي من هذه العملية المتميزة مهنيا، يتمثل في تمويل مشروع إستثماري، جعل من الإعتماد الإيجاري فنّية فعالة من فنّيات التمويل المعاصرة.

ونعتقد أن الإعتماد الإيجاري يستمد أهميته من عدة عوامل وأزمات إقتصادية، على غرار أزمة قلة السّيولة النقدية والضمانات(La crise de liquidité et de garanties)، ما دفع إلى تطور إستعماله في الوسط البنكي والمالي وجعلته محل دراسات أكاديمية إقتصادية وقانونية.

فسّر الفقيه "Charles Goyet"[3] توجّه مؤسّسات القرض نحو إقتراح على عملاءها تقنية الإعتماد الإيجاري، بإستعمال الإيجار كوسيلة للقرض، بسبب "أزمة القرض" المرتبطة "بأزمة الضّمانات" (قلة الضّمانات العينية والشخصية)، المشترطة من طرف البنوك.

كما أنّ الإرتفاع المستمر والمتزايد للأسعار نتيجة إختلال التّوازن بين العرض والطّلب، والرّغبة الثّابتة في توسيع النّشاطات الإقتصادية عن طريق الإستثمار، دفع نحو الإقدام على نوع خاص من القروض، التي لا يستدعي تصخير الأموال الذّاتية للمؤسسة" Les fonds propres de l'entreprise"، على عكس القروض التّقليدية.

إضافة إلى التقدّم العلمي والتكنولوجي، الذان ساهما في بروز الحاجة المستمرة إلى موارد جديدة والتي أصبحت أساسية من أجل توسيع النّشاطات الإقتصادية[4]، ما نتج عنه التّفكير في آلية جديدة تتناسب وكل هذه المعطيات الحديثة.

ونرى أنّ الأسباب المذكورة أعلاه، تسري على تفسير الأزمة الإقتصادية الحالية في الجزائر، النّاتجة مباشرة عن إنخفاض أسعار النّفط منذ 2014 إلى غاية أواخر سنة 2017، الّذي نجم عنه تقلص الموارد المالية للدّولة والمتمثلة في مداخيلها، زيادة إلى أسباب أخرى غير مباشرة، تتمثّل في سوء التّخطيط الإقتصادي والمالي على المدى الطويل.

[3] Charles GOYET, préc, p. 11.
[4] Charles GOYET, préc, p. 02.

من خلال إستقراءنا للواقع وللتّصريحات الرسمية، إنّ التحدي الرئيسي الّذي تواجهه الحكومة الحالية يتمحور حول حل أزمة نقص السّيولة النّقدية والبحث عن موارد مالية، غير عائدات المحروقات.

في نفس الظّرف، تعرف العملة الوطنية إنخفاظا في قيمتها، نظرا لتعلّقها بالرّصيد الإحتياطي للعملة الصعبة، المعتمد بدوره على عائدات المحروقات، إذ أصبح أمر إستعجالي تشغيل العجلة الإقتصادية بفعّالية وجدّية من أجل إنتاج لمختلف السّلع والخدمات بالمقاييس الدّولية، والمقصود بهذا، ليس تطوير النّشاط التّجاري المحض، بل تشجيع الإستثمار في المجال الصّناعي، السّياحي، الخدماتي وحتّى الأدبي (الفنّي والسّينمائي مثلا)، وليس فقط لغرض إشباع حاجيات السّوق الوطنية وإنّما يجب أن تكون المنتجات تنافسية وقابلة للتّصدير من أجل تحقيق إيرادات بالنّسبة للدّولة، على غرار سياسات دول كتركيا والدّول المجاورة.

إن إنخفاض قيمة العملة الوطنية كما سلف الذّكر، ينجم عنه مباشرة إنهيار القدرة الشّرائية لدى الأفراد وإنخفاض نسبة الإدّخار "L'épargne"، ما يؤثر بصفة مباشرة على إنخفاض نسبة الودائع لدى البنوك[5]، ما يصعب عليها منح تمويلات مالية إستثمارية طويلة الأجل.

من المسلّم به أنّه من أجل تحقيق عمليتي الإنتاج والإستثمار، تحتاج المؤسّسة إلى قدرات وإمكانيات مادّية ومالية معتبرة، ما يستدعي أحيانا دعم من طرف الدّولة في شكل تشريعات وتنظيمات، تنص على تخفيض الأعباء الجبائية على المتعاملين الإقتصاديين، حتى في ظروف إقتصادية متأزمة (على غرار فرنسا).

كما نشير إلى أهمية الدّور المالي الّذي ينبغي أن تؤدّيه البنوك والمؤسّسات المالية في تشجيع عمليات الإستثمار من أجل تحقيق التّنمية الإقتصادية والإجتماعية، فلامفر من اللّجوء إلى شركات القروض المتخصّصة في التّمويلات التّجارية والإستثمارية[6].

[5] Diminution des dépots causée par la régression de l'épargne des particuliers, des dépots à terme (D.A.T.), de souscription de bons de caisse nominatifs ou anonymes.

[6] لقد صرّحت الحكومة في مقال لها، نشر عبر شبكات التّواصل الإجتماعي في شهر مارس 2017' بأنه بلغ سوق الإعتماد الإيجاري في الجزائر في 2016، ما يعادل قيمة 40 مليار دينار جزائري ويرتقب إرتفاع هذا المقدار بحوالي 25% في السنوات المقبلة، تبقى هذه القيمة ضئيلة مقارنة بطرق التمويل التقليدية، إذ أنّها تمثل نسبة 1% من النسبة الإجمالية لباقي التمويلات المالية، إن دلّ هذا التّصريح الحكومي على شيء، فيتمثل في الإعتراف لعقد الإعتماد الإيجاري بمختلف تطبيقاته، بأنّه طريقة تمويل عصرية وفعّالة، تناسب الظروف الإقتصادية الصّعبة.

على ضوء هذه المعطيات الإقتصادية المختلفة والمتعدّدة، خصّصنا موضوع الأطروحة لدراسة الجوانب القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار، كوسيلة بنكية لدعم الإستثمار العقّاري، ولما يطرحه من إشكاليات قانونية وعملية، موازاة مع نقص وتشتّت القوانين والأنظمة المتعلقة بالعقّار.

يعتبر هذا الأخير عملية مالية من إختصاص البنوك، المؤسّسات المالية وشركات الإعتماد الإيجاري المعتمدة للقيام بهذا النوّع من العمليات[7]، كما يعتبر آلية من آليات التّمويل المعاصرة للإستثمارات.

لقد نظّم المشرّع الجزائري هذا العقد بمقتضى الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري، الصّادر في 1996/01/10[8]، لم يحدد صراحة إن تعلّق الأمر بعقد أو بعملية الإعتماد الإيجاري، إذ من الضّروري التّمييز بين المصطلحين من النّاحية القانونية لإختلاف آثارهم القانونية.

إنّ الأخذ بمفهوم "عملية" الإعتماد الإيجاري، يستلزم من القاضي تفسيرا موسعا للأمر رقم 96-09 المذكور أعلاه، كما يلجأ إلى أحكام الشّريعة العامة، آخذا بعين الإعتبار الطّابع الثّلاثي للعلاقة القانونية نظرا لتدخّل طرف "المورد".

بينما الأخذ بمفهوم "عقد" الإعتماد الإيجاري، يقضي بتفسير وتطبيق أحكام الأمر رقم 96-09، ويفترض إقصاء طرف "المورّد" من العلاقة القانونية بإعتباره طرف غير متعاقد.

لاحقا، أصدرا نصّين تنظيميين تنفيذا للأمر المذكور أعلاه، المرسوم التّنفيذي رقم 06-90 المؤرخ في 2006/02/20 المحدد لكيفيات إشهار عمليات الإعتماد الإيجاري للأصول المنقولة والمرسوم التّنفيذي رقم 06-91 المؤرّخ في 2006/02/20 المحدد لكيفيات إشهار عمليات الإعتماد الإيجاري للأصول الغير المنقولة.

نلاحظ جليا الفارق الزّمني الفاصل ما بين تاريخ صدور الأمر رقم 96-09 وتاريخ صدور النّصوص التّنظيمية المتعلقة بتنفيذه، الّذي إمتد على مدى 10 سنوات، ما يفسر إنعدام عقود الإعتماد الإيجاري خلال هذه الفترة، ويعلّل تأخّر الجزائر في ممارسته مقارنة بفرنسا والدّول المجاورة.

لم يمارس قط من طرف البنوك العمومية، نشير إلى إنعدام البنوك الخاصة آنذاك في الجزائر، لذا بإمكاننا القول بأنّه تقنية مالية حديثة العهد في بلادنا، حيث بدأت ممارسته الفعلية منذ 2006، ونشأة البنوك الخاصة إبتداءا من سنوات الألفين، حيث أتت بتجربتها في مجال التّمويل عن طريق الإعتماد الإيجاري.

---

[7] المادة 01، الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 1996/01/10 المتعلق بعقد الإعتماد الإيجاري، ج. ر. عدد 03، المؤرّخة في 1996/01/14، ص 25.

[8] الأمر رقم 96-09، المذكور أعلاه.

خلافا عن الوضع في الجزائر، تطوّرت عمليات الإعتماد الإيجاري في فرنسا خارج أي إطار قانوني أو تنظيمي، فكانت تمارس كواسطة لتمويل الإستثمارات العقّارية، خاصّة في سنوات الخمسينات.

وضعية دفعت بالمشرّع الفرنسي إلى التّدخل بإصداره لأوّل نص قانوني رقم 66-455 المؤرخ في 1966/07/02، يقضي هذا الأخير بتنظيم نشاطات المؤسّسات المالية الخاضعة للقانون البنكي الفرنسي لسنة 1941، والممارسة لعمليات الإعتماد الإيجاري.

إلى جانب قانون رقم 66-455 السّالف الذّكر، السّاري على عمليات الإعتماد الإيجاري المنقول فقط، أصدر المشرّع الفرنسي الأمر رقم 67- 837 المؤرّخ في 1967/09/28 وقانون 1972/07/04 المتعلقين بالإعتماد الايجاري الغير المنقول، إلى حين صدور قانون 1986/01/06 الّذي وسّع من نطاق تطبيق القانون المتعلق بعمليات الإعتماد الإيجاري إلى الأصول المنقولة الغير المادية (المحل التّجاري والمؤسّسات الحرفية)[9].

لعب هذا العقد المالي دورا هاما في تمويل الإستثمارات العقّارية في فرنسا، ففي سنة 2012، بلغ عدد العقود المبرمة والموقّعة 2126 عقد، ما يمثل مقدار 5 ملايير يورو من قيمة الإستثمارات[10]، ويرجع السّبب في إرتفاع نسبة التّمويل عن طريق الإعتماد الإيجاري الغير المنقول إلى أنّ غالبية المؤسّسات الإقتصادية تسعى من أجل تنمية إستثماراتها وتوسيع نشاطها المهني، دون تخصيص أموالها الذّاتية، حتى وإن كانت مساهمة مالية في التّمويل، تبقى رمزية مقارنة بالتّكلفة الإجمالية للإستثمار.

فضلا عن ذلك، يمنح عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول لطرفا العقد، إمتيازات عدّة، فبالنّسبة للبنك، يتسنى لشركة القرض قبولها تمويل المشروع بكل ثقة وآمان، نظرا لثبوت حق الملكية العقّارية لفائدتها، ويعتبر ذلك ضمانا عينيا للمقرض، ومن جهة المستأجر، يضمن له الحصول على عقّار لإستمرارية وتطوير نشاطه المهني أو الإقتصادي.

يتجه غالبية الفقه إلى إعتبار عملية الإعتماد الإيجاري من أصل أنجلوساكسوني، إنتقلت إلى أوربا بعد إنتهاء الحرب العالمية الثّانية (1945)، إلى غاية سنوات السّتينات، إلاّ أنّه في واقع الأمر تعتبر هذه العملية المالية تقنية

[9] Ministère français de l'économie, des finances et de l'industrie, Direction générale des stratégies industrielles, Le crédit- bail dans l'industrie, éd. 1997, SESSI.

[10] Dominique LEGEAIS, *Opérations de crédit, Traités*, LEXIS NEXIS, Déc. 2015, p. 611.

قديمة، يرجع أصلها إلى عهد الحضارة البابلية، بالأخص إلى قانون حمو رابي، حيث عرفت آلية الإيجار المتّصلة بحق خيار الشّراء لفائدة المستأجر كوسيلة قانونية للحصول على أصل منقول من أجل الإنتفاع به في نشاط فلاحي[11]، كما عثر على آثار لهذه التّقنية القانونية في قانون جوستينيان[12].

ورد في أحكام المالية الإسلامية تقنية الإيجارة للإقتناء، المؤسّسة على أحكام الشّريعة الإسلامية والقائمة على مبدئين، يتمثلان في تحريم الرّبا[13] والمسؤولية الإجتماعية للإستثمار[14].

عرف الإعتماد الإيجاري في أحكام المالية الإسلامية "بالإيجارة للإقتناء"[15]، والتي تقضي بأنّه "عقد إيجار مرتبط بحق خيار الشّراء"، يرفعه المستأجر عند إنتهاء مدة العقد، حيث يسمح له هذا الخيار بإكتساب ملكية الأصل المأجور.

كما تكتسب أقساط الإيجار طابع بدائل الإيجار، كما هو الحال في الإيجار المدني، ولا تحتمل الفوائد ولا الرّبا، على عكس القروض في القوانين الوضعية المعاصرة[16]، ولعلى ذلك من بين أسباب عدول بعض المتعاملين الإقتصاديين عنه، بسبب إعتقاداتهم الدّينية، حيث يرفضون التّعامل بالرّبا.

من مميزات عملية الإيجارة للإقتناء أنّها عملية مركبة، وتستمد هذا التركّيب والتّعقيد من مرورها بمراحل عدّة، تتمثل في تعيين الأصل من قبل المستأجر، إبرام عقد الإيجارة بين المستفيد والمؤسّسة المالية، إلتزام هذه الأخيرة بإقتناء الأصل من البائع، إلتزام البنك بتأجير الأصل لصالح المستأجر، إلى جانب إلتزام شركة القرض بالتنازل عن ملكية العين المؤجّرة عند إنقضاء مدة عقد الايجارة.

ظاهريا، يتوافق الإيجارة وعقد الإعتماد الإيجاري في المفهوم، إلاّ أنّ الفرق بينهما يكمن في غياب جزاءات التّأخر في تسديد الأقساط، ففي عقد الإيجارة[17]، على عكس الإعتماد الإيجاري الّذي يحتوي على شروط جزائية في حالة عدم دفع المستأجر لقسط واحد فقط[18].

---

[11] Emmanuelle BOST, *La location financière en droit international privé*, Th. De doctorat, Univ. Paris I, PATHEON-SORBONNE, 2003, p. 01.

[12] Les institutes de Justinien.

[13] L'interdiction de l'intérêt et de l'usure

[14] L'interdiction de la spéculation « maysir »

[15] V. http://www.logement-algerie.com/credit-sans-interet-en-algerie-halal.

[16] C. Mon et fin. F. Annoté et commenté, 6éme éd. Dalloz, 2016, p. 547. ; V. Toulouse, 08/05/1970 : J.C.P. E 1970, II. 16481, note Bey. ; Rouen, 03/07/1970 : D. 1971. 465.

[17] V. http://www.logement-algerie.com/credit-sans-interet-en-algerie-halal.

[18] الملحق رقم 11، المتضمن الشّروط العامّة لعقد الإعتماد الإيجاري، ص 269.

تدّعي بعض البنوك والمؤسّسات المالية تعاملها وفقا للنّظام المالي الإسلامي، بعدم تطبيق نسب الفوائد على عقود الإعتماد الإيجاري، إلاّ أنّه من النّاحية العملية، يشتمل البرنامج المعلوماتي المتعلّق بالإعتماد الإيجاري[19] على خانة، تدرج فيها نسبة فائدة شركة القرض، المتغيرة من بنك لآخر ومن عميل لآخر.

وفي التّشريع المقارن، بينما لم يولي القانون الروماني أهمية بالغة لعقد الإعتماد الإيجاري، إلى حين حلول القرن 16 م، حيث عرفت إنجلترا، ممارسة عمليات الإعتماد الإيجاري الواردة على الأصول الغير المنقولة قبل الولايات المتّحدة الأمريكية[20].

---

[19] Le sémulateur de crédit.

[20] يرجع ظهور أوّل عمليات الإعتماد الإيجاري إلى القرن 19م، إلى سنة 1877، حيث قامت الشّركة الأمريكية "BELL Telephone Co" بإتخاذ قرار تأجير هواتفها بدلا من بيعها، إنتشرت ممارسة عمليات الإعتماد الإيجاري من طرف شركات أمريكية أخرى، على غرار شركة "I.B.M. "، التي فضلت تأجير آلاتها بدلا من بيعها.

بالنّسبة للمؤرّخين، تنسب ممارسة أوّل عمليات الإعتماد الإيجاري في و. م. أ إلى الإخوة Bothe الذين أبرموا عقد توريد مع قوات الدّفاع الأمريكية، حيث تمحور محل العقد في توفير عدد كبير من الأحذية العسكرية، في حين أن قدراتهم على الإنتاج كانت محدودة مقارنة بحجم الطلبية، فلجأ الإخوة Bothe إلى رهن المعدات وآلات الإنتاج مقابل الحصول على تمويل لإستكمال إنتاج موضوع الصفقة، وتنفيذ إلتزاماتهم إزاء عميلهم.

لاحظ الإخوة Bothe بأن الوضع المالي الذي تعرضوا إليه، كان وضعا عاما في الو. م. أ، فأنشئوا في 1952 لشركة U.S.Leasing، المختصة في شراء معدات الإنتاج من الموردين لتأجيرها للمستعملين، فكان بداية الإعتماد الإيجاري العملي.

إقتصرت عمليات الإعتماد الإيجاري على المجال الصناعي فقط، حيث إقترح من قبل رجال الصّناعة لغرض ترويج وتوزيع منتجاتهم، في 1953، أنشأت بالولايات المتحدة الأمريكية، في مدينة سان فرانسيسكو، أوّل شركة إعتماد إيجاري متخصّصة في هذا المجال، تحمل إسم " United States Leasing Corporation" والتي مارست عمليات الإعتماد الإيجاري بالمفهوم المعاصر.

تطور هذا العقد بعد إنتهاء الحرب العالمية الثانية"1939- 1945"، بدءا من سنوات الخمسينات بعد إنهيار أوروبا وإقتصادها من مخلفات الحرب، برزت الحاجة إلى إعادة بناء غالبية الدّول الأوربية في مختلف الميادين، حيث تمّ التّفكير في إيجاد سبل جديدة لتمويل هذه الإستثمارات الضّخمة دون التّمويل الذاتي، أي دون تجسيد الأموال الخاصّة للمؤسسات نظرا لقلتها.

زيادة عن قلة الإمكانيات التي دفعت إلى الإقتراض عن طريق الإعتماد الإيجاري، ظهرت الحاجة الى تغيير وتجديد وسائل الإنتاج، تماشيا مع التقدم العلمي والتكنولوجي، والرغبة في الإستفادة من الإمتيازات الجبائية والمحاسبية التي وضعها المشرع أنذاك.

بعد النّجاح الذي حققه عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على الأصول المنقولة والغير المنقولة في و. م. أ، إنتقل هذا الأخير إلى القارة الأوروبية، في سنوات الستينات، تلبية لحاجيات إقتصادية ومهنية.

إختلفت مواقف المشرعين الأوروبيين إزاء هذا العقد الجديد، إكتفى فريق بتنظيم الجانب الجبائي من عملية الإعتماد الإيجاري، على غرار ألمانيا وايطاليا في 1962، وفريق آخر لم يحدد لأي إطار قانوني أو تنظيمي لهذا العقد، وترك كعقد غير مسمى، رغم كونه ممارس من طرف شركات القروض، على مثال سويسرا، التي عرفت ممارسة عمليات الاعتماد الايجاري في 1964، حيث أنشأ البنك السويسري[20] لشركة الاعتماد الايجاري تحمل تسمية " Industrie Leasing AG"، إلى جانب بريطانيا وهولندا.

كما ذهب فريق ثالث إلى تنظيم عقد الإعتماد الإيجاري وتحديد إطارا قانونيا له، على غرار المشرّع الفرنسي كما سبق الذكر، حيث تدخل هذا الأخير بإصدار قانون رقم 66-455 بتاريخ 02 جويلية 1966، المتعلق بالمؤسّسات الممارسة لعمليات الإعتماد الإيجاري، التي شهدت ممارستها منذ 1950 في فرنسا والتي كانت تعرف تحت المصطلح الانجليزي "Leasing"، ثم غير المشرع الفرنسي من تسميتها ومنحها الإصطلاح القانوني "Opérations de crédit- bail" نظرا لوجوب إستعمال اللّغة الفرنسية.

أنشأ "بنك الهند الصينية" شركة متخصصة في الدراسات، المساهمات المالية والتقنية، التي مارست عمليات الإعتماد الإيجاري الوارد على الأصول المنقولة فقط على سبيل التجربة.

في 1962، غير إسم هذه الشركة من S.E.P.A.F.I.T.E.C إلى LOCAFRANCE والتي أصبحت الرائد في ترقية عمليات الإعتماد الإيجاري في فرنسا وكان لها نجاح إلى درجة أنه في 1964، أدخلت أسهم هذه الشركة في البورصة.

وضعت شركة LOCAFRANCE فكرة إستراتجية للتعريف وتوسيع ممارسة عمليات الإعتماد الإيجاري على أوسع نطاق في فرنسا، بإنشاء وكالات جهوية تقترح للبنوك تسويق هذا المنتوج الجديد والمتمثل في تقنية الإعتماد الإيجاري.

في بادئ الأمر، لعبت البنوك دور الوسيط في تحقيق عمليات الاعتماد الايجاري، كمجرد ضامن للمستفيد من التمويل المقدم من طرف شركة LOCAFRANCE.

نظرا للأرباح المعتبرة التي حققتها هذه الأخيرة، فكرت البنوك في الإستقلالية وإنشاء شركات فرعية تختص بممارسة عمليات الإعتماد الإيجاري، ما يفسر إنشاء حوالي 30 شركة إعتماد إيجاري في 1965 في فرنسا،كما بلغ حجم الإستثمارات في هذا المجال 350.4 مليون فرنك فرنسي.

أما عن المشرّع البلجيكي، فقد تبنّى لنفس موقف نظيره المشرّع الفرنسي، حيث نظّم عقد الإعتماد الإيجاري بمقتضى قرارين ملكيين، الأوّل يخص عقد الإعتماد الإيجاري المنقول[21] والثّاني يتعلق بعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول[22]، بينما نظّم المشرّع الإسباني لنفس العقد بمقتضى القانون المؤرخ في 1988/07/29[23] ،بشكل متأخر مقارنة بفرنسا والدّول الأوروبية الأخرى.

يرجع سبب تطوّر عقد الإعتماد الإيجاري في دول أوربا إلى بروز الحاجة إلى إعادة بناءها بعد مخلفات الحرب العالمية الثّانية، وآثرها على الإقتصاد العالمي بشكل عام وعلى الإقتصاد الأوروبي بشكل خاص.
دفع هذا الوضع المالي والإقتصادي إلى البحث عن آلية تمويل جديدة، تختلف عن آليات التّمويل الكلاسيكية، التي تسمح بإستعمال وإستغلال المعدّات والآلات في مختلف مراحل الإنتاج والتّحويل والتّوزيع، دون تخصيص المؤسّسة الإقتصادية لأموالها الخاصة، شجّع هذا الوضع البنوك والمتعاملين الإقتصاديين إلى اللّجوء إلى تقنية الإعتماد الإيجاري.
إنعكست هذه الأخيرة بالإيجاب على الإقتصاد الأوروبي، خاصّة في إنجلترا وألمانيا اللّتان دعمتاه بنظام جبائي متميز[24]، يتمثل في إستفادة الشّركات الممارسة لعمليات الإعتماد الإيجاري من إعفاءات جبائية، فالمستجدات دفعت بالمؤسّسات الإقتصادية إلى اللّجوء إلى الإقتراض لغرض شراء أصول تتجاوب وحاجيات مشاريعها الإستثمارية[25]، فظهر عقد الإعتماد الإيجاري بالمفهوم الحديث، كوسيلة عصرية لتمويل الإستثمارات.

رجوعا إلى مفهوم عملية الإعتماد الإيجاري، تعتبر هذه الأخيرة كل عملية مالية وتجارية، تمارس من طرف شركات القرض، تتميز بالطّابع الثّلاثي للعلاقة، إلى جانب المؤجّر والمستأجر، يتدخل طرف ثالث يتمثل في "المورّد"، تمثل العلاقة الثلاثية خاصية من خصائص عملية الإعتماد الإيجاري، فلا نعثر عليها في الأنواع الأخرى من العمليات المالية والتّجارية[26].

---

[21] V. Arrêté royal n° 55 du 10/11/1967 relatif au contrat de crédit- bail mobilier en Belgique.
[22] V. Arrêté royal n° 30 du 28/12/1970 complété par un arrêté royal n ° 48-4 du 12/09/1983 relatif au contrat de crédit-bail immobilier en Belgique.
[23] Rose-Noëlle SCHUTZ, préc, p.4.
[24] Un système fiscal avantageux.
[25] الأصول هي الجانب الايجابي للميزانية المالية، فهي تحتوي على الأصول المنقولة والغير المنقولة، المخزونات وأخيرا على السّيولة النّقدية.
[26] L'opération de crédit- bail est une relation tripartite, d'où l'aspect triangulaire de l'opération.

فضلا عنها، تتميز عملية الإعتماد الإيجاري بميزات أخرى، على غرار إشتمالها على سلسلة من العقود، حيث إلى جانب عقد الإعتماد الإيجاري الرّئيسي، المبرم بين المؤجّر والمستأجر، تنعقد عقود أخرى تبعية، كعقد الوكالة، عقد التأمين، عقد المقاولة، عقد بيع العقار،(Des contrats accessoires)، تشكل في مجملها، عملية الإعتماد الإيجاري[27]، فالعقد الرّئيسي في هذه العملية يتمثل في عقد الإعتماد الإيجاري، الّذي ترتبط به عقودا تبعية[28].

ترتكز العملية المالية السّالفة الذّكر على الإيجار[29]، غرضها تمويل مشروع إستثماري، يتمثل في إقتناء أصول لفائدة المؤسّسة الإقتصادية أو المهنية، كما ترد على الأصول المنقولة المادّية[30] والمعنوية[31]، كالمحلات التّجارية والمؤسّسات الحرفية، كما قد يرد على الأصول الغير منقولة[32]، المبنية والغير المبنية.

قد يصنف عقد الإعتماد الإيجاري ضمن القروض القصيرة الأجل أو الطويلة الأجل، على أساس معيار مدّة القرض، فإذا لم تتجاوز فترة الإيجار مدة 5سنوات، كان قرضا قصير الأجل، وإن تجاوزت هذه المهلة كان قرضا طويل الأجل، يتراوح ما بين 5 سنوات إلى 20 سنة كحد أقصى[33]، إلاّ أنّه من النّاحية العملية، غالبا ما لا تتجاوز فترة الإيجار مدة 12 سنة كحد أقصى.

لقد تمّ التّعرض إلى التّطور التّاريخي لعقد الإعتماد الإيجاري ومراحل تنظيمه في فرنسا بالمقارنة ببعض الدّول الأوروبية، لكن، متى ظهر في الجزائر؟

عرفت بلادنا نظامين إقتصاديين، أولهما يتمثل في نظام الإقتصاد الموجّه، المؤسّس على مبادئ الإشتراكية، الّذي ساد عقب الإستقلال في 1962، حيث لم يعرف قط عقد الإعتماد الإيجاري في الجزائر، لا من حيث الجانب القانوني ولا من حيث الجانب العملي، فلم يكن ممارسا من طرف البنوك العمومية "الوحيدة" على السّاحة البنكية والمالية.

واجهت الجزائر المستقلة أول أزمة إقتصادية سنة 1986، النّاتجة عن الإنخفاض الحاد لأسعار النّفط، الّذي تلاه أحداث أكتوبر 1988 والأزمة السّياسية في 1991، حيث تطلّب الوضع تغييرا جذريا في معظم المجالات

[27] V. B. TEYSSIE, *Les groupes de contrats,* Bibliothèque de droit privé, tome 139, L.G.D.J., 1975, n° 62. P. 33.
[28] V. Rose- Noëlle SCHUTZ, *Les recours du crédit- preneur dans l'opération de crédit- bail (La théorie générale dans l'obligation à l'épreuve d'un groupe de contrat),* préc, p..05
[29] V. Art. L.313-7, C. Mon et fin, F. Annoté et commenté, 6éme éd, D. 2016, p. 544. Modifié et complété par la Loi N° 2005-882 du 02/08/2005, J.O.R.F. daté du 03/08/2005.
[30] V. Art. L. 313-7, Al. 1, C. Mon et fin, F. préc.
[31] V. Art. L.313. Al. 3, C. Mon et fin, préc.
[32] V. Art. L.313. Al. 2, C. Mon et fin, préc.
[33] Chérif BENNADJI, *Vocabulaire juridique*, O.P.U., 2006, p.94.

ومؤسّسات الدّولة، إلى حين إصدار دستور 1996، الّذي أتى في طياته بمبادئ جديدة وتغييرات جذرية في المجال السّياسي، على غرار التّعددية الحزبية، وتغيير النّظام الإقتصادي الوطني من الإشتراكية إلى نظام إقتصاد السّوق، أي إستبدال نظام الإقتصاد الموجّه بنظام الإقتصاد الحر (إخضاع الأسعار إلى آلية العرض والطلب).

كما تنحت الدّولة عن التّدخل في تحديد الأسعار بإستثناء إستمرارية دعمها لبعض المواد الأساسية، ورفع اليد عن إحتكارها للتّجارة الخارجية، حيث فتح المجال للقطاع الخاص في شتّى مجالات الإقتصاد، كالسّماح بممارسة عمليات التّصدير والإستيراد، إنشاء بنوك خاصّة وغير ذلك.

مواكبة للإتجاه الإقتصادي الجديد، ألغيت القوانين والتّنظيمات، القديمة القائمة على الإديولوجية الإشتراكية والمتنافية مع المبادئ الجديدة، وتم إستصدار لقوانين تتلاءم والوضع الجديد وذلك في مختلف المجالات، كالمجال المالي، البنكي، التجاري، الصناعي، الضريبي والجمروكي[34]، ولا تزال الجزائر في تعديل منظومتها البنكية وقوانينها مواكبة لمتطلبات مشروع الدّخول إلى المنظمة العالمية للتجارة.

من بين هذه القوانين الجديدة، نذكر على رأسها الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري المؤرّخ في 1996/01/10، حيث وضع المشرّع الجزائري لإطار قانوني ينظم لعقد جديد في الميدان المالي والبنكي، فأصبح الإعتماد الإيجاري عقدا مسمى ومنظما وفقا للتّشريع والتّنظيم الجزائري، على غرار التّشريع المقارن (الفرنسي، المغربي والتّونسي)، رغم أنّه لم يكن ممارسا فعليا من طرف البنوك العمومية.

ظل الوضع كذلك إلى غاية إفتتاح النّشاط المالي والمصرفي للقطاع الخاص، حيث شهد هذا الأخير لتأسيس البنوك الخاصة في الجزائر، المتمتعة بالتجربة في مجال ممارسة عمليات الإعتماد الإيجاري على غرار "**السّلام بنك**"، "**بنك سوسيتي جينرال الجزائر**"، "**ب.ن.ب. الجزائر**"، التي شرعت منذ 2002 بإقتراح أول عقود الإعتماد الإيجاري الوارد على الأصول المنقولة فقط[35].

[34] على غرار صدور قانون حماية المستهلك وقمع الغش رقم 09- 03 الملغي للقانون رقم 89- 02 المتعلق بالقواعد العامة لحماية المستهلك والمؤرخ في 1989/02/07.

[35] V. Art. CanalInfo/ portail Clipri/Canal SG, Société Générale Algérie 2009, Réalisation Direction des systèmes d'information.

يمكننا ملاحظة تأخّر الجزائر في تنظيم عقد الإعتماد الإيجاري مقارنة بالدّول المجاورة، نخص بالذّكر تونس[36] والمغرب الأقصى[37]، إذ يرجع السّبب في ذلك إلى عوامل تاريخية، كإستقلال الجزائر بعد هذه الدول[38]، وإختلاف الأوضاع السّياسية والإقتصادية.

يدخل تنظيم عقد الإعتماد الإيجاري ضمن سياسة تساير النّظام الإقتصادي الجديد، زيادة إلى تنفيذ توصيات المنظمة العالمية للتّجارة والمتمثلة في تعديل بعض القوانين الوطنية، خاصّة تلك المتعلّقة بالنّظام المالي، المصرفي، البنكي والتّجاري، تسايرا والبرنامج الحكومي المتمحور حول جلب الإستثمار الأجنبي وتسهيل الإستثمارات للمؤسّسات الإقتصادية، حيث أصدر الأمر رقم 01-03 المؤرّخ في 2003/08/20 المعدّل والمتمّم لقانون ترقية الإستثمار الملغى بمقتضى القانون رقم 16-09 المؤرّخ في 2016/08/03 المتعلق بترقية الإستثمار[39].

كما يعتبر عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول من العقود المالية الواردة على الأملاك العقّارية، ذات الصّلة المباشرة بوضعية العقّار في الجزائر، فمن غير المجدي دراسة عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول بصفة مستقلة ومنفصلة عن سياسة الدّولة في تسيير العقار.

يضل وضع العقّار في الجزائر منفردا ومميزا، مقارنة بتونس، المغرب وفرنسا، نظرا لإعتباره إلى حدّ السّاعة من بين الإشكاليات الأساسية والتّحديات التي تواجه الإقتصاد الوطني والحكومة، حيث بذلت هذه الأخيرة جهودا جبارة لتوفير العقّار بمختلف أصنافه، حسب الميدان المطلوب من طرف المتعاملين الإقتصاديين، العقّار الصناعي، التّجاري وحتى السّياحي، إلاّ أنّه الواقع العملي أثبت جانبا سلبيا لسياسة الدّعم هذه، حيث أصبحت السّلطات

---

[36] عرفت تونس عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقارات في سنوات الثمانينات، خضع في الوهلة الأولى إلى أحكام التّشريعة العامة، نظرا لغياب نص قانوني خاص، ونشأت في ظل هذا الفراغ القانوني عدة شركات إعتماد إيجاري، إختصت في ممارسة هذه العمليات المالية، في سنة 1994، قنن أخيرا المشرّع التونسي "عقد الإعتماد الإيجاري" بمقتضى القانون 94-89 المؤرّخ في 1994/07/26.

[37] عرف "الإئتمان الايجاري"، في المغرب في سنة 1964 مع نشأة أول شركة إعتماد إيجاري مغربية، المسماة "Maroc leasing "، بعيدا عن أي إطار قانوني أو تنظيمي، إلى غاية سنة 1992 بمقتضى قانون المالية المغربي الذي صدر في نفس السنة، نص على أحكام جبائية، تشجيعية لشركات الاعتماد الايجاري على ممارسة هذا النوع من العمليات، إلى جانب المادة 08 من القانون المغربي رقم 147.91.1 لمؤرخ في 17 محرم 1414 المناسب ليوم 1993/07/06 المتعلق بمهام شركات الإعتماد الإيجاري والرقابة عليها. ج. ر. عدد 4210 مؤرخة في 1993/07/07.
صدر أول قانون ينظم نشاط شركات الإعتماد الإيجاري في سنة 1993، تطوّر عقد الإئتمان الإيجاري فعليا في المغرب في أواخر سنوات التّسعينات حيث صدرت تعديلات قانونية وجبيائية التي خولت شركات الإئتمان الإيجاري إمتيازات هامة كرسها ظهير المتعلق بالقانون رقم 147.93.1.المؤرخ في 17 محرم 1414 المناسب ليوم 1993/07/06 المتعلق بمهام شركات الاعتماد الايجاري والرقابة عليها .ج. ر. عدد 4210 ، مؤرّخة في 1993/07/07. من أهم هذه التعديلات القانونية والتنظيمية، إقرار التسجيل المجاني لعقود بيع العقارات والأراضي بالمحافظة العقارية بالمملكة المغربية، شرط أن تضع شركة القرض المال العقار تحت تصرف المستأجر بمقتضى عقد الإعتماد الإيجاري.
عدّل القانون البنكي المغربي للمرة الثّانية في 2006، حيث أكد على الطبيعة القانونية لعملية الإئتمان الإيجاري على أنها عملية قرض وأنها مختلفة تماما عن باقي عمليات الإيجار الأخرى، كما أكد على المركز القانوني لشركات الاعتماد الايجاري.

[38] إستقلال المغرب الأقصى في 1956/03/09 وإستقلال تونس في 1956/03/20 .

[39] القانون رقم 16-09 المؤرّخ في 2016/08/03 المتعلق بترقية الإستثمار، ج، ر، عدد 46 المؤرّخة في 2016/08/03.

تباشر حاليا عملية تطهير للعقّارات، والمقصود بذلك إسترجاع الأملاك العقّارية الموجّهة للإنتاج الصّناعي والفلاحي، من المستفيدين الّذين تحصّلوا عليها بسبب عدم الإستغلال.

من جهة أخرى، وفي إطار تشجيع الإستثمار الأجنبي في الجزائر، تبنّت هذه الأخيرة، في نص المادّة 58 من الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 2009/07/22 المتضمّن قانون المالية التّكميلي لسنة 2009[40]، المعدّل والمتمّم للأمر رقم 01-03 المؤرّخ في 2003/08/20 المعدّل والمتمّم لقانون ترقية الإستثمار[41]، لسياسة تشجيع الإستثمار الأجنبي في النّشاطات الإقتصادية المتعلقة بإنتاج السّلع والخدمات، التي لا تتحقّق إلاّ في إطار "عقود الشّراكة"، حيث يمتلك المساهم الوطني المقيم في الجزائر لنسبة 51% على الأقل من الرّأسمال الإجتماعي[42]، حماية للإقتصاد الوطني، تعود هذه القاعدة للمناقشة على طاولة المفاوضات المتعلّقة بالإستثمار الأجنبي في الجزائر[43]، حيث صرّح وزير الصناعة والمناجم السّابق السّيد "عبد السلام بوشوارب" في جوان 2014، بالتّخلي عن هذه القاعدة في حدود سنة 2020[44].

رجوعا إلى وضع العقّار في الجزائر، يشكل الإرتفاع المستمر لأسعار مواد البناء، المعدّات والتّجهيزات والعقّار، عائقا بالنّسبة للمتعاملين الإقتصاديين في إنجاز مشاريعهم الإستثمارية وهذا ما يرفع من تكلفة الإستثمارات العقّارية، ما يعترض تطور عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول في الجزائر.

---

[40] المادة 58، من الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 2009/07/22 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج. ر. عدد 44، المؤرخة في 2009/07/26، ص. 12.

[41] الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 2003/08/20 المعدل والمتمم لقانون ترقية الإستثمار، الملغى بالقانون رقم 16-09 المؤرخ في 2016/08/3 المتعلق بترقية الإستثمار،ج. ر. عدد 46 المؤرخة في 2016/08/03.

[42] المادة 04 مكرر، ف. 02، الأمر رقم 01-03، المذكور أعلاه.

[43] يعتبر المستثمرون الأجانب، على رأسهم الاتحاد الأوروبي، قاعدة "51/ 49 %" مكبحا للإستثمار الأجنبي في الجزائر ويجدر بالسلطات العمومية مراجعتها وتنفيذها في القطاعات الإستراتجية فقط، دون سواها، ما يقتضي من السلطات مراجعة تصنيف هذه القطاعات· تجدر بنا الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد أصدر للقانون رقم 16-09 المؤرخ في 2016/08/03 المتعلق بترقية الإستثمار، دون الإشارة صراحة للقاعدة المذكورة أعلاه، محددا فيه إمتيازات جبائية لفائدة المستثمرين الأجانب، وضمانات مختلفة كعدم تأثر الإستثمارات المحققة في إطار سريان القانون السالف الذكر بأي تغيير تشريعي، كما يقضي نفس القانون بجواز رفع النزاع أمام الجهات القضائية الجزائرية المختصة، إلا إذا قضى إتفاق بخلاف ذلك، كأن يتم فض النزاع بواسطة التحكيم.

مقارنة بالمغرب الذي عرف عقود الشراكة منذ 1914 عن طريق منح حقوق إمتياز في مجال الإنتاج وتوزيع المياه الصالحة للشرب وإنشاء السّكك الحديدية والموانئ، حيث تم إسترجاع هذه الحقوق من طرف السلطات المغربية بعد الإستقلال في 1956، وبرزت الحاجة الى إبرام عقود شراكة بين القطاع العام والخاص بدءا من 1990 في مختلف المجالات.

حيث صدرت عدة قوانين متعلقة بهذا النوع من العقود (La loi PPP)إعتمادا على التجارب الأجنبية، بالأخص في فرنسا وبعض الدراسات القانونية المقارنة مع التشريع الفرنسي والإسباني، وذلك تكملة لسلسلة من القوانين الهادفة الى تنمية الهياكل القاعدية في المغرب مع السيطرة على تكلفة هذه المشاريع ومراقبتها، لم يحدد التشريع المغربي لحقوق والتزامات طرفا عقد الشراكة، تاركا المجال لمبدأ سلطان الإرادة، حسب الحالة.

يعتبر المغرب من الدول الإفريقية الأكثر جلبا للإستثمار الأجنبي، بعد جنوب إفريقيا، حيث بلغ مقدار الإستثمارات الأجنبية في المغرب ما بين 2015 و2017، 46 مليار دولار[43]، إذ يعتبر ذلك تكريسا للسياسة الإقتصادية المغربية، المؤسسة على إبرام وتنفيذ إتفاقيات التبادل الحر مع عدة دول.

كما وضع المشرع المغربي لقوانين تمنح المستثمرين الأجانب ضمانات مقابل إستثمار لرؤوس أموالهم الأجنبية، خاصة في المجال العقاري والسياحي، مقابل إمتصاص البطالة وإستفادة المغرب من المعرفة في المجال العلمي والتكنولوجي.

[44] https://www.agenceecofin.com.

كما يعد تدخّل الدّولة في المجال المالي، بوضع طرق تمويل للإستثمارات في المجال العقّاري موازية لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، في نظرنا منافسة للقطاع البنكي الخاص، ما أدّى إلى قلة إقبال المتعاملين الإقتصاديين على الإعتماد الإيجاري الغير المنقول وتوجّههم نحو قروض أقل تكلفة، تماما كما فعلت الحكومة بإقتراحها لقروض موجهة لإنشاء المؤسّسات الصّغيرة والمتوسطة لفائدة الشّباب إمتصاصا للبطالة ودفعا بعجلة التّنمية[45]، وأخصّت بها القطاع البنكي العام دون الخاص.

من أجل تحقيق أي مشروع إقتصادي، أيّا كانت طبيعته، صناعيا، فلاحيا أو مهنيا، لابدّ من توفر إمكانيات مادية (أصول منقولة وغير منقولة)، من أجل المباشرة في النّشاط أو توسيعه، إذ يستحيل تحقيق أي مشروع دون هياكل قاعدية.

إنتهجت بلادنا سياسة وطنية، إقتصادية وإجتماعية، من شأنها تسهيل الحصول على العقّارات سواء لغرض مهني أو لغرض إجتماعي "السّكن"، فوضعت سبل قانونية للحصول على هذا وذاك[46].

بالنّسبة للعقّارات ذات الإستعمال المهني، خصّصت عدّة طرق قانونية، من بينها، عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار، ما يفيد بإستبعاد العقّارات الموجّهة لغرض الإستهلاك (السّكن)، ولهذا السّبب، نطرح الإشكال المتعلّق بضرورة تحديد نوع العقّارات المهنية الصّالحة لأن تكون محلا لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول؟

كما أن المشرّع الجزائري، سكت عن طبيعة أو وضعية هذه العقّارات، فهل يوجب أن تكون عقّارات جديدة فقط، أم يجوز أن يسري العقد على العقّارات القديمة كذلك (Des biens immobiliers neufs ou d'occasion)؟

كما نطرح أيظا إشكالية تحديد الطّبيعة القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري، مسألة أثارت جدلا في وسط الفقه والقضاء الفرنسي، بين إعتباره "عملية إيجار عقّار"، فينعقد الإختصاص لمحكمة موقع العقّار[47] (القسم

---

[45] الملحق رقم 18، أمثلة عن القروض الموجهة لتسهيل الإستثمارات للشّباب والمؤسسّات الصغيرة والمتوسطة، ANGEM ,CNAC et ENSEJ ، ص.300.

[46] بالنّسبة للعقارات ذات الإستعمال الإستهلاكي، أقرّت الدّولة بجواز تنازلها عن العقارات التابعة لملكيتها الخاصّة ، والمسيّرة من طرف الدّيوان الوطني للتّرقية العقارية والموجّهة لصالح الأفراد لغرض السكن.

[47] المادة 40، ف01، القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر. عدد 21، المؤرّخة في 2008/04/23،ص. 07: "... بإنعقاد الإختصاص لمحكمة موقع العقار في المواد العقارية، أو الأشغال، دعاوى الإيجارات التّجارية، بما فيها تلك المتعلقة التّجارية. ".

العقّاري) أو تكييفه على أساس "عقد قرض"، أي عملية تجارية ومالية، وقد يقرر القاضي المدني إحالة ملف القضية إلى القاضي التّجاري مع الأمر بتكملت المصاريف القضائية[48].

إن الطّابع المعقّد والمركّب لعقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار، والدّور المزدوج الذي يكتسيه الحق العيني الأصلي المتمثّل في "حق الملكية العقّارية"، من جهة كسلطة ثابتة لشركة القرض ومن جهة أخرى كضمان عيني للقرض، يقودنا إلى التّطرق إلى الجوانب القانونية لهذا العقد، تحديد خصائصه والتّساؤل حول الطّبيعة القانونية لحق الملكية.

تمّ حصر الإشكاليات القانونية المتعلّقة بعقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار في ثلاثة محاور أساسية، يتعلق المحور الأول بتحديد الطّبيعة القانونية لهذا العقد والآثار القانونية النّاتجة عنه، يخص المحور الثّاني طبيعة العقّارات الصّالحة لأن تكون محلا لعقد الإعتماد الإيجاري، ونتعّرض في الأخير إلى الطّابع المزدوج لحق الملكية بين الحق والضّمان.

للإجابة على هذه الإشكاليات، أخذنا بالمنهج التّحليلي والمقارن، وذلك بتحليل فحوى الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري، بالمقارنة بالتّشريع الفرنسي والتّشريعات المجاورة، إعتمادا على القرارات القضائية الفرنسية.

تجدر بنا الملاحظة إلى إنعدام الإجتهاد القضائي الجزائري بخصوص الأحكام المتعلقة بعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول.

قسمنا الخطة إلى بابين، يتعلق الباب الأوّل بمفهوم عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، شروط إنعقاده والمراحل القانونية والعملية لإبرامه على ضوء التّشريع الجزائري والتّشريع المقارن، أمّا الثّاني نتناول فيه إلى دراسة الآثار القانونية النّاتجة عن إبرام العقد والتّوقيع عليه، إلى جانب تبيان كيفيات إنقضاءه المختلفة عن ساري العقود المسمّاة، والآثار القانونية المترتبة عن هذا الإنقضاء.

[48] تحدد رسوم تسجيل الدّعوى القضائية أمام القسم العقّاري بدفع 1500دج ، بينما أمام القسم التّجاري ب 3500دج، لذا يقضى بتكملت المصاريف القضائية.

الباب الأول

الإطار القانوني لعقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار
في
التّشريع الجزائري

نظّم المشرّع الجزائري الإعتماد الإيجاري بمقتضى الأمر رقم 96-09 والمتعلق بالإعتماد الإيجاري، دون تحديد إن تعلق الأمر بعملية أو بعقد الإعتماد الإيجاري.

ظاهرا يبدو المصطلحين مرادفين، أي لا فارق بين العملية والعقد، في حين، وعلى العكس تماما، إنّ الفوارق جوهرية بين عملية الإعتماد الإيجاري وعقد الإعتماد الإيجاري، والتّمييز بينهما يمكننا من فهم آلية التّمويل هذه. كما سوف نبيّن الخصائص الإقتصادية والقانونية التي تجعل من الإعتماد الإيجاري عقد منفرد بذاته، مختلف ومستقل كليا عن باقي أنواع العقود المدنية والتّجارية.

قد يقع وأن يتداخل عدّة أنواع لعقود الإعتماد الإيجاري في عقد واحد، كأن يكون إعتمادا إيجاريا عمليا ووطنيا أو منقولا دوليا، أو ماليا وطنيا،....إلخ، لذا إرتأينا أنّه من الضّروري، توضيح في هذا الباب التّطبيقات المختلفة لعقود الإعتماد الإيجاري التي أوردها المشرّع في الأمر رقم 96-09 السّالف الذكر.

يعتبر عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول علاقة تعاقدية تربط بين طرف المؤجّر" المهني "من جانب، له صفة مؤسّسة مالية، بنك أو شركة إعتماد إيجاري معتمدة، يتصرف بدافع تحقيق الرّبح[49] و طرف ثاني يتمثل في المستأجر، له صفة المتعامل الإقتصادي، وطنيا كان أم أجنبيا، شخص طبيعي أو معنوي، تابعا للقانون العام أو للقانون الخاص.

بمقتضى هذا العقد، يلتزم المؤجّر من جانب واحد بعدة وعود، من بينها شراء أرض أو القيام بتشييد بناية لفائدة المستأجر، بمقابل أن يسدد المستأجر لبدائل إيجار مدفوعة شهريا أو كل ثلاثي على حسب إتفاق المتعاقدين.

كما يلتزم المؤجر بوضع تحت تصرف المستأجر العين المؤجرة، طيلة فترة الإيجار دون أي تعرض منه (مادي أو قانوني)[50].

إلاّ أنّ هذه العلاقة العقدية ما هي إلّا جزء لا يتجزّأ من إجمالي عملية الإعتماد الإيجاري، التي تستلزم تدخل طرفا ثالثا، أجنبيا عن العقد، لكنه طرف أساسي في عملية الإعتماد الإيجاري، لولاه، لما أمكن توفير محل العقد، ما يجعل العقد باطلا بطلانا مطلقا، يثيره القاضي من تلقاء نفسه.

---

[49] Julien BESLAY, *Opération de crédit et assurances*, Univ. Paris Π, PANTHEON ASSAS, D.E.S.S .Assurances, 2004-2005, p. 02.

[50] المادة 483 ، الأمر رقم 75-58 المتعلق بالقانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 2007/05/13.

تجدر بنا الإشارة إلى حالة التّنازل الإيجاري، والّذي يعتبر إحدى تطبيقات الإعتماد الإيجاري، تتمثل في تنازل المستأجر عن حق ملكيته على العقّار لصالح شركة القرض، وعند إنقضاء عقد الإعتماد الإيجاري، يرفع المستأجر لحق خيار الشّراء، من أجل إسترجاع حق الملكية على العين المؤجّرة، نلاحظ جليا غياب طرف المورّد (ثالث) في عملية التّنازل الإيجاري، لكونه نفسه المستأجر.

لتحديد مفهوم عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على الأصول الغير المنقولة، نقسم دراسة هذا الباب إلى فصلين، نتعرّض في الفصل الأوّل إلى تعريف مصطلح "الإعتماد الإيجاري" من النّاحية اللّغوية، ثم الإصطلاحية، مع تبيان خصائصه وطبيعته القانونية التي كثيرا ما إختلف الفقه بشأنها، ثم نتطرّق في الفصل الثّاني، إلى شروط إنعقاد عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار.

الفصل الأوّل

عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول عقدا أم مجرد تقنية تمويل؟

إنتهجت الجزائر عقب التّعديل الدّستوري لسنة 1996، نظاما إقتصاديا جديدا، يتمثل في نظام إقتصاد السّوق، فكان لهذا الموقف السّياسي أثارا على كل المجالات، السّياسية، الإقتصادية والإجتماعية.

أصبح على الدّولة العدول عن التّدخل في الإقتصاد الوطني وذلك عن طريق رفع اليّد عن تدعيما للأسعار، إستثناءا فيما يخص المواد الأساسية، كما فتح المجال للقطاع الخاص لممارسة التّجارة الخارجية (التّصدير والإستيراد)، إلى جانب عصرنة النّشاط البنكي والمصرفي، حيث أسّست البنوك الخاصة، المؤسّسات المالية وشركات الإعتماد الإيجاري.

فأصدرت قوانين مختلفة، على غرار قانون القرض والنّقد الجديد رقم 03-11، كما تمّ التّوقيع والمصادقة على إتّفاق الشّراكة مع الإتّحاد الأوروبي[51] وإتفاقيات إقتصادية ثنائية أو جماعية مختلفة،...إلخ.

تمّ إرساء لبعض مبادئ التّجارة العالمية، على غرار "مبدأ المنافسة المشروعة" (منافسة المنتجات الأجنبية للمنتجات الوطنية)، حرية التّجارة والصّناعة، تكريس منطقة التّبادل الحر وإستصدار نصوص جبائية جديدة،...إلخ.

ساهم هذا الوضع الإقتصادي الجديد في إقتحام المنتجات الأجنبية للأسواق المحلية، ما أثّر إيجابيا على عجلة الإستهلاك، الإستثمار والإقتراض.

بطبيعة الحال، إلى جانب الآثار الإيجابية الملموسة، كان لهذه السّياسة جوانب سلبية على الإقتصاد الوطني، كإختلال ميزان المدفوعات بسبب إرتفاع الصّادرات عن الواردات، عدم ولوج المستهلكين نحو المنتوج الوطني، ركود صناعي نتيجة عدم القدرة على المنافسة...إلخ.

هذا الخيار السّياسي والإقتصادي، دفع المشرّع الجزائري إلى التّدخل من أجل إستحداث تعديلات جوهرية في القانون الدّاخلي، على مثال، القانون التّجاري، قانون الجمارك، قانون القرض والنّقد، إدخال تغييرات في المنظومة البنكية...إلخ) وذلك تماشيا ومقتضيات الحديثة.

نذكر من بين القوانين الجديدة التي أصدرت في المجال المالي والبنكي، الأمر رقم 96-09 المتعلّق بعقد الإعتماد الإيجاري، الصّادر في 10 جانفي 1996، الهادف إلى تحديد إطار قانوني وتنظيمي[52] لعمليات مالية جديدة، لم تكن ممارسة من قبل، من طرف المؤسّسات البنكية والمالية.

[51] V. https://www.aps.dz.: « L'U.E. est engagée à batir un partenariat plus substanciel avec l'Algérie, a-t-elle déclaré Federica MOGHERINI, haute représentante de l'U.E. pour les affaires étrangères et la politique de sécurité, dans un rapport anuel sur l'état des relations U.E.- Algérie publié à l'occasion de la 10éme session du Conseil d'association qui s'est tenu en Mars 1017 à Bruxelles ».

لم تصدر النّصوص التّنفيدية المبينة لكيفية تنفيذ الأمر السّالف الذّكر، إلى غاية سنة 2006، أي بعد مرور عشر سنوات، ما يفسر تأخر الجزائر مقارنة بالدّول المجاورة في ممارسة عمليات الإعتماد الإيجاري.

لقد سبق وأن أشرنا إلى ضرورة التّمييز بين عملية الإعتماد الإيجاري والعقد، ومنه الحاجة إلى تحديد التّعريف الإصطلاحي واللّغوي لعقد الإعتماد الإيجاري وخصائصه (المبحث الأول)، ثم نميّز بين مختلف تطبيقات الإعتماد الإيجاري، الذي قد تتداخل أحيانا في بعضها البعض (المبحث الثاني) وأخيرا نتناول التّكييف القانوني لعقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار (المبحث الثّالث).

المبحث الأوّل: مفهوم عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول

قبل التّطرق إلى مفهوم عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على الأصول الغير المنقولة، لابد من تناول نبذة تاريخية نشير من خلالها إلى سبب ظهوره، ودوافع المشرّعين (الجزائري والفرنسي) إلى تنظيمه، لقد عرفت الجزائر هذا العقد بدءا من 1996، على عكس التّشريع الفرنسي الذي نظّم في سنة 1966، رغم أن ممارسة عمليات الإعتماد الإيجاري من طرف بعض المؤسّسات المالية الفرنسية ترجع إلى ماقبل هذه السّنة.

أقرّت السّلطات النّقدية والمالية الفرنسية في 1962 بضرورة إخضاع الشّركات الممارسة لعمليات الإعتماد الإيجاري إلى قانون خاص، وهذا ما دفع بالمشرّع الفرنسي إلى إصدار القانون رقم 66-455 المؤرّخ في 1966/07/02 والمتعلّق بتنظيم نشاط المؤسّسات الممارسة لعمليات الإعتماد الإيجاري، فلم يكن الغرض من هذا التّشريع تنظيم العمليات المالية في ذاتها وإنّما تقييد نشاط المؤسّسات المالية.

فور صدور هذا القانون، قامت شركة فرنسية PRETABAIL[53] بدراسة ميدانية إحصائية لدى 2000 مؤسّسة صغيرة ومتوسطة، هدف هذا الإحصاء إلى تحديد وتقدير نسبة لجوء المؤسّسات الإقتصادية بمختلف نشاطاتها، للتّمويل عن طريق عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول كوسيلة لتمويل إستثماراتها[54].

---

[52] المرسوم التّنفيذي رقم 06-91 المؤرخ في 2006/02/20 المتعلق بكيفيات إشهار عمليات الإعتماد الإيجاري للأصول الغير المنقولة، ج. ر. عدد 03 المؤرّخة في 2006/02/26.

[53] PRETABAIL : société anonyme coopérative à capital variable, fondée par Lucien PFEIFFR.

[54] Marc Jules Louis DEBERSE, préc, p. 13.

خلصت هذه الدّراسة إلى إبراز أهمية طريقة التّمويل هذه، من خلال حاجة المؤسّسات إلى تمويل إستثماراتها، خاصّة في المجال العقّاري، باللّجوء إلى عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على الأصول الغير المنقولة.
إستجابة لهذا الواقع العملي، أصدر المشرّع الفرنسي الأمر رقم 67-837 المؤرخ في 1967/09/28المتعلّق بعمليات الإعتماد الإيجاري الغير المنقول.

حدّد المشرّع الفرنسي لمفهوم عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على الأصول الغير المنقولة، بمقتضى الأمر السّالف الذّكر، كما بيّن طرق إكتساب المستأجر للملكية العقّارية عند إنتهاء العقد.
كما نصت أحكام هذا القانون على إمكانية إنشاء شركات عقّارية للتّجارة والصّناعة متخصّصة في ممارسة عمليات الإعتماد الإيجاري الغير المنقول لأغراض مهنية، شريطة أن تتعامل هذه الشّركات مع المؤسّسات الإقتصادية الخاضعة لنظام الضّريبة على الأرباح الصّناعية والتّجارية[55].
إستفادت هذه الشرّكات المتخصّصة من نظام جبائي متميز، شجعها على منح القروض في شكل إعتماد إيجاري غير منقول وحقّقت أرباحا طائلة، وإستمر الوضع إلى غاية 1990، حيث أصدر قانون المالية الفرنسي رقم 90-1168 المؤرّخة في 1990/12/29 الذي كان مفاده تقليص الإمتيازات الجبائية التي منحت للشّركات العقّارية للتّجارة والصّناعة، إلى حين حذفها كليا في 1995، سنة الإلغاء النّهائي للنّظام الجبائي الخاص بالشّركات العقّارية للتّجارة والصّناعة[56].

لم يعرف الإعتماد الإيجاري في الجزائر نفس الإهتمام ولا نفس التّطور، حيث أصدر المشرّع الجزائري للأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري، وكل تطبيقاته الممكنة، دفعة واحدة خلافا عن المشرّع الفرنسي.
كما أنّه لم يمارس كألية تمويل للإستثمارات العقّارية، من طرف البنوك العمومية الوحيدة على السّاحة المالية والمصرفية آنذاك، قد يرجع ذلك لسبب تحكم الدّولة كليا في سوق العقّار في سنوات التّسعينات وعدم التّنازل للخواص في مجال الإستثمار العقّاري، وقلة الإستثمارات الإقتصادية في نفس الآوان، إلى جانب، عدم تحكم البنوك في كيفية تنفيذ هذه التّقنية الجديدة، وإستمرارية التّمويل بالطرق الكلاسيكية.

[55] Les sociétés assujetties au régime des B.I.C. (l'impot sur les bénéfices industriels et commerciaux).
[56] Mac Jules Louis DEBERSE, préc, p. 15.

وفي 2006 أصدر المشرّع الجزائري مرسومين تنفيذيين، توضيحا لكيفية ممارسة عقد الإعتماد الإيجاري وإشهاره.

طبقا لأحكام الأمر رقم 96-09، يعتبر الإعتماد الإيجاري هو نظام تمويلي، عملية تجارية[57] ومالية[58]، علاقة تعاقدية، تربط بين طرفين، أحدهما المؤجّر وهو مالك العين المؤجّرة والثّاني يسمى المستأجر وهو الطرف المستفيد والمستعمل للأصل محل العقد.

نظّم المشرّع الجزائري هذه العلاقة العقدية بمقتضى الأمر رقم 96-09 السّالف الذكر، ولأن عقد الإعتماد الإيجاري على الأصول الغير المنقولة، عقد متميز عن باقي العقود المسماة، إرتأينا التّعرض إلى تعريفه (المطلب الأوّل)، ثم نتناول الخصائص التي تميزه عن ساري العقود الأخرى (المطلب الثّاني).

المطلب الأوّل: تعريف عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول

بادءا ببدأ نتناول نقطة قانونية، نراها أساسية، تتمثل في المصطلح القانوني الموظّف في التّشريع الجزائري للدّلالة على الإعتماد الإيجاري، بالمقارنة بالتّشريعات المجاورة وكذا التّشريع الفرنسي، حيث تعدّدت التّسميات المعترف بها لعقد الإعتماد الإيجاري[59]، رغم الإشتراك في المفهوم والغاية من هذه العملية.

إتّخذ المشرّع الجزائري لنفس موقف نظيره المشرّع الفرنسي، الذي أطلق تسمية عقد الإعتماد الإيجاري في المادّة "L. 313-7" من القانون المصرفي والمالي الفرنسي، للدّلالة على العمليات التي تقوم بها البنوك والمؤسّسات

[57] فرحة زراوي صالح، الكامل في القانون التّجاري، المحل التّجاري والحقوق الفكرية، القسم الأوّل، نشر وتوزيع إبن خلدون، إديك، 2001، ص. 140.

[58] المادّة 01، الأمر رقم 96-09، المتعّلق بالإعتماد الإيجاري، السّالف الذكر، ص. 25.

[59] Raymond GUILLIEN et Jean VINCENT sous la direction de Serge GUINCHARD et Gabriel MONTAGNIER, *Lexique de termes juridiques*, D., 9éme éd., 1993, p. 166 : «... technique contractuelle moderne (d'origine américaine où elle porte le nom de leasing) de crédit à moyen terme , par laquelle une entreprise dite de crédit-bail acquiert sur la demande d'un client la propriété de biens d'équipement mobilier ou immobilier à usage professionnel, en vue de les donner en location à ce client pour une durée déterminée et en contrepartie de loyers.
A l'issue de la période fixée, le locataire jouit d'une option, il peut soit restituer le bien à la société financière, soit demander le renouvellement du contrat, soit acquérir le bien pour un prix qui tient compte au moins pour partie des versements effectués à titre de loyers. Conçu à l'origine pour les biens d'équipement mobilier, le crédit-bail peut s'appliquer à l'acquisition ou à la construction d'immeubles à usage professionnel. Il est alors pratiqué par des établissements spécialisés qui bénéficient d'un statut fiscal favorable et doivent distribuer chaque année la plus grande partie de leurs bénéfices aux actionnaires. ».

المالية وتلك المؤسّسات الخاضعة للتّشريع البنكي، تتمثل هذه العمليات في تأجير تجهيزات أو معدّات، مشتراة لغرض تأجيرها من طرف شركات القرض، حيث تبقى هذه الأخيرة محتفظة بحق الملكية، في آخر مدّة الإيجار، تمنح هذه العمليات الحق للمستأجر بشراءها مقابل دفع ثمن متّفق عليه، مع الأخذ بعين الإعتبار أقساط الإيجار المدفوعة طيلة فترة العقد.

كما تعتبر نفس المادّة، بمثابة عملية الإعتماد الإيجاري، كل إيجار لأصول غير منقولة مبنية أو غير مبنية، ويشترط أن يكون هذا الإيجار لغرض مهني[60]، ويحق للمستأجر رفع حق خيار الشّراء عند إنقضاء العقد، سواء عن طريق تنفيذ الوعد بالبيع من جانب واحد، أو عن طريق الإكتساب المباشر أو الغير المباشر لحق الملكية على الأرض التي شيّدت عليها البناية أو عن طريق إنتقال حق الملكية بقوة القانون للبناية التي شيّدت على أرض مملوكة للمستأجر.

أجاز المشرّع الفرنسي في المادة L. 313-7, al.02 لمختلف تطبيقات عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، والتي تتمثّل في حالة أولى، كأن تقوم شركة القرض بشراء عقّار مبني أو غير مبني وتلتزم بتشييده.
أو الحالة الثّانية، كأن تقوم شركة القرض بالإشتراك مع المتعامل الإقتصادي في تأسيس شركة مدنية عقّارية، غرضها إقتناء عقّار، قد يكون مبنيا أو غير مبنيا، يكون مملوكا للشّركة المدنية أي جزءا من رأسمالها، وعند إنتهاء مدّة عقد الإعتماد الإيجاري، تلتزم شركة القرض بالتّنازل عن حصصها من رأسمال الشّركة لصالح شريكها المستأجر.

أما الصّورة الأخيرة الممكنة لعقد إعتماد إيجاري غير منقول، تتحقق لما يبرم المستأجر مع شركة القرض عقد إيجار طويل الأمد[61]، يكون موضوعه أو غرضه قيام البنك بأعمال البناء على الأرض المملوكة للمستأجر والّذي يبقى مالكا لها، في حين يكون المستأجر منتفعا من العقّار المبني على أرضه، إلى حين إنقضاء مدة العقد، حيث يحق له رفع حق خيار الشّراء لإكتساب ملكية البناية المشيّدة على أرضه.

[60] V. Art. L. 313-7, al. 02, C. Mon et fin. F. Annoté et commenté, préc, p. 545.
[61] V. https:// www.notaire-direct.com, Un bail superficiaire :Ce type de droit de propriété résulté de la division de l'objet du droit de propriété, Un premier propriétaire (Le tréfoncier) possède le terrain, le fonds (tréfonds) et un second (Le superficiaire) a la propriété de tout ce qui est au dessous de ce fonds (ouvrages, plantations, batisses). Nous avons donc, deux propriétaires pour une seule entité, mais chacun posséde une partie bien définie du bien.

نظرا لأهمية وحجم الإستثمار، يستلزم أن تكون مدّة عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول طويلة، كما يفسر إرتفاع أقساط الإيجار.

يجيز المشرّع الفرنسي أن يبرم الإعتماد الإيجاري على الأصول المنقولة الغير المادّية، على غرار المحل التّجاري أو المؤسّسة الحرفية ويتاح للمستأجر رفع حق خيار الشّراء عند إنقضاء العقد، مقابل دفع الثّمن المتّفق عليه مسبقا، آخذا بعين الإعتبار كل بدائل الإيجار المدفوعة خلال مدّة العقد.

ولقد عدّل قانون المصرفي والمالي الفرنسي بمقتضى القانون رقم 2005- 882 المؤرخ في 2005/08/02 الصّادر في صالح المؤسّسات المصغّرة والمتوسّطة[62]، حيث أجاز المشرّع الفرنسي أن تكون الحصص من رأسمال الشّركة والأسهم كما يحدّدها القانون التّجاري الفرنسي[63] محلا لعقد الإعتماد الإيجاري[64]، كل العمليات السّالفة الذّكر، تدخل في إطار مفهوم الإعتماد الإيجاري.

وفقا للتّشريع الفرنسي، يقابل مصطلح "إعتماد إيجاري" في اللّغة الفرنسية مصطلح "Crédit-bail "[65] والّذي بدوره يتكون من كلمتين "Crédit" المأخوذة من الكلمة اللاّتينية "Créditeur" من أصل كلمة "Credere, croire"[66]، إلى جانبها أظيفت كلمة "Bail" والتي يقصد بها إيجار.

يرجع سبب ترجمة المشرّع الفرنسي للمصطلح الإنجليزي "Leasing" إلى اللّغة الفرنسية "Crédit- bail" إلى إجبارية إستعمال اللّغة الفرنسية بصفتها اللّغة الرّسمية في فرنسا[67].

أطلق المشرّع المغربي على عملية الإعتماد الإيجاري، مصطلح "الإئتمان الإيجاري"، بينما المشرّع المصري وظف مصطلح "الإيجار التمويلي"، على غرار المشرّع الإيطالي "Locazione finanziara".

---

[62] V. L. n° 2005- 882 du 02/08/2005 en faveur des petites et moyennes entreprises.

[63] V. Arts. L. 239-1 à L. 239- 5, C. Com. F.

[64] V. C. Mon et fin. F. Annoté et commenté, 6éme éd. Dallloz, 2016, p. 543.

[65] LE MEVNIER avec la collaboration du centre international du droit des affaires, *Dictionnaire juridiques, 2000 termes juridiques, locutions latines, sigles et abréviations*, éd. La maison du dictionnaire, Paris, 1998 : « Crédit-bail équivalent français de la technique anglo-saxonne du leasing, contrat de louage d'un matériel adapté aux besoins propres , avec acceptation unilatérale de vente en fin de contrat et consentie à l'origine de celui-ci par le propriétaire… ».

[66] Comité de rédaction : Paul- A. CREPAU, président, Pierre MARTINEAU, Albert MAYRAND, Lucie LAGUE, avec le comité adjoint chargé du lexiques bilingues, *Dictionnaire de droit privé et lexiques bilingues,* 2éme éd, Centre de recherche en droit privé et comparé du Québec, Edition YVON BLAIS I.N.C., 1990-1991, p. 153 : « Opération par laquelle une personne met à la disposition d'une autre personne une comme d'argent ».

[67] Emmanuelle BOST, préc, p. 02.

فضل المشرّع التّونسي إستعمال مصطلح "الإعتماد الإيجاري" باللّغة العربية، وأبقى في ترجمته على المصطلح الإنجليزي "Leasing "، خلافا عن موقف المشرّع الجزائري، الّذي تبنّى مصطلح "Crédit- bail" كترجمة لمصطلح الإعتماد الإيجاري.

لغة، يتكوّن المصطلح السّالف الذّكر من لفظين، الإعتماد والمقصود به الثّقة بالملاءة "Crédit"، والإيجار "Bail" مشتق من فعل "أجّر"، "يأجّر"[68]، أما إصطلاحا، يقصد به بيع منقول أو عقّار في صورة إيجار، وهو إتّفاقية مالية محددة الآجال، قد تكون هذه المدّة متوسطة الآجال (من سنتين إلى سبع سنوات) أو طويلة الآجال (من سبع سنوات إلى خمسة عشرة سنة).

يضع المؤجر الأصل محل العقد بين أيدي المستأجر لغرض الإستعمال والإنتفاع به، طيلة المدّة المتفق عليها، مقابل سداد أقساط الإيجار، يمكن للمستأجر عند إنتهاء مدّة الإيجار وبشرط دفع كل الإستحقاقات، رفع خيار الشّراء لإكتساب ملكية المنقول أو الملكية العقّارية، مقابل دفع القيمة المتبقية، آخذا بعين الإعتبار الدّفوعات السّابقة.

يعرف عقد الإعتماد الإيجاري في التّشريعات الأنجلوساكسونية، بمصطلح "Leasing "، المقصود به لغة التّأجير "Lease "، بينما قانونا، يقصد به "البيع في صورة إيجار"، وتستخدم للدّلالة على بيع منقول في صورة إيجار أو لبيع عقّار في صورة إيجار على حدّ سواء[69].

كما يشتمل المفهوم الإنجليزي على صور أخرى لعمليات الإعتماد الإيجاري، إلى جانب الصّورتين السّالفتين الذّكر (المنقول والغير المنقول)، فيقصد كذلك بمصطلح "Leasing"، التّنازل الإيجاري[70] وكذلك الإجارة مع خيار الشّراء[71]، نستخلص أن المصطلح الأنجلوساكسوني أوسع وأشمل من التّرجمة الفرنسية لكونه يجمع لعدّة عمليات إعتماد إيجاري في لفظ واحد، على عكس المصطلح الفرنسي[72].

---

[68] منصور القاضي (الترجمة) تحت إشراف جيرار كورنو، معجم المصطلحات القانونية، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع الفرنسية، 1997.

[69] منصور القاضي (الترجمة) تحت إشراف جيرار كورنو، المرجع السّابق.

[70] La cession- bail : Lease- back.

[71] La location avec option d'achat.

[72] Fatiha TALEB, *Des techniques para-bancaires :leasing (ou crédit-bail, ou location financière internationale, factoring (ou affacturage international), et de leur régime international,* Projet 1997, p.05.

وإن إختلفا النّظامين الأنجلوساكسوني واللاّتيني الجرماني حول المصطلحات القانونية الموظّفة في تسمية العقد، إلاّ أنّهما يتّفقان حول الخصائص القانونية الثّابتة له، أهمها إرتكازه على آليتي الإيجار والقرض معا، ثبوت حق الملكية للمؤجر وحق الإنتفاع للمستأجر.

كما يتميّز بالطّابع المالي، نظرا للدّور المالي الّذي يؤدّيه المؤجّر بتقديمه للقرض الإستثماري، نشير إلى إختلاف التّشريعات بشأن "حق خيار الشّراء" الثّابت لصالح المستأجر، البعض يجعلها خاصية لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، على غرار القانون الفرنسي والبعض الآخر لا يعترف بها، على مثال إنجلترا[73].

نظّم المشرّع الجزائري عقد الإعتماد الإيجاري بمقتضى الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 1996/01/10، بإعتباره عملية تجارية ومالية[74] على غرار نظيره المشرّع الفرنسي والكندي[75]، يحققها البنوك، المؤسّسات المالية أو شركات الإعتماد الإيجاري مؤهّلة قانونا والمعتمدة، مع متعاملين إقتصاديين، جزائريين أو أجانب، أشخاصا طبيعيين أو معنويين، تابعين للقانون العام أو القانون الخاص من جهة أخرى.

وضّح المشرّع محل عقد الإعتماد الإيجاري، حيث أوجب أن يرد العقد على أصول منقولة دون تحديد إن تعلق الأمر بالمادية أو المعنوية، فنستخلص أنّه يجوز التّعاقد على كليهما، الأصول المنقولة المادّية ومعنوية كالمحلات التّجارية والمؤسّسات الحرفية، كما يجوز أن يرد على الأصول الغير المنقولة (العقّارات بأنواعها).

مقارنة بالتّشريع الفرنسي، وضع إطارا تدريجيا لكل عقد إعتماد إيجاري بصفة تدريجية، بمقتضى القانون المؤرّخ في 1966/07/02، المعدّل والمتمّم بالأمر المؤرّخ في 1967/09/28 المتعلّق بعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، والّذي عدّل وتمّم بدوره بالمرسوم والقرار المؤرّخين في 1972/07/04.

لاحقا، نظّم المشرّع الفرنسي التّنازل الإيجاري بمقتضى القانون المؤرّخ في 1973/11/29[76]، ثم صدر القانون المتعلّق بعقد الإعتماد الإيجاري على المحلات التّجارية والمؤسّسات الحرفية في 1986/01/06، الّذي عدّل بمقتضى القانون المؤرّخ في 1989/12/31 المتضمّن تطوير المؤسّسات التّجارية بخصوص تمكينها من إبرام عقود إعتماد إيجاري على أموال منقولة معنوية.

---

[73] Jean-Pierre MATTOUT, *Le droit bancaire international,* éd 1987, n°118.

[74] المادّة 01، الأمر رقم 96-09 المؤرّخ في 1996/01/10 المتعلق بالإعتماد الإيجاري، ج.ر. رقم 03، ص 25.

[75] Jean- Pierre Archambault et Marc- André ROY, *Initiation au droit des affaires*, éd Etudes Vivantes, 2éme éd, 1995, p. 420.

[76] V. L. datée du 29/11/1973, relative aux opérations de cession- bail « Lease- back » J.O. du 03/01/1974 .

يتفق الفقه على أنّ عملية الإعتماد الإيجاري طريقة عصرية لتمويل الإستثمارات وآلية للحصول على أصول مادّية أو معنوية دون تخصيص للأموال الذّاتية للمؤسّسة[77]، فالإعتماد الإيجاري قرض يستفيد منه المستأجر، يقضي بإلتزام المؤجر (البنك المالك للعقّار) بتأجير العين للمستأجر، طيلة المدّة الزّمنية المحدودة مسبقا في العقد، مقابل أقساط، ولأن حق الملكية يبقى أكمل الضّمانات، فلا حاجة لأن يوفر المستأجر لضمانات إضافية، لكن تجدر بنا الإشارة إلى أنّه لا مانع من أن تطالب شركة القرض بضمان شخصي[78].

يأكّد المشرّع الجزائري على غرار نظيره المشرّع الفرنسي، على أنّ الهدف من إبرام عقد الإعتماد الإيجاري يجب أن يكون مهنيا فقط[79]، بتعبير آخر، أن يتمحور حول تمويل مشروع إستثماري ذو صلة بنشاط المتعامل الإقتصادي، بإستثناء التّشريع المغربي الذي يجيز أن يكون غرض عقد الإعتماد الإيجاري إستهلاكيا، أي يستفيد منه أشخاص عاديين "Les particuliers"[80].

كما أنّه من مبادئ عملية الإعتماد الإيجاري تمكين المستأجر من إكتساب ملكية الأصل المؤجّرة عند إنقضاء مدّة الإيجار، ما يعرف عليه "بحق رفع خيار الشّراء" لفائدة المستأجر"L'option d'achat ".
لا إشكال يطرح بالنّسبة لموقف المشرّع الفرنسي[81]، حيث يعتبر "حق خيار الشّراء" بندا جوهريا في عقد الإعتماد الإيجاري وذلك تحت طائلة فقدان تكييفه القانوني، على غرار المشرّعين البلجيكي والإسباني.
خلافا عن التّشريع الألماني والإنجليزي، اللّذان لا يعترفان بحق خيار الشّراء كبند أساسي في عقد الإعتماد الإيجاري[82].

---

[77] Le crédit- bail est un financement à 100%. Ce qui n'exclut pas la contribution du crédit preneur dans le financement de l'investissement, cette dernière peut aller de 10% à 30% du montant global du crédit.

[78] En pincipe le droit de propriété constitue en lui-méme pour l'établissement de crédit une garantie réelle, mais, la pratique en est autrement , les sociétés financières exigent des garanties supplémentaires au-delà du droit de propriété sur le bien financé, en l'occurrence, des garanties personnelles à l'exemple d'une caution solidaire et personelle des associés ou une caution tiers solvable, ainsi qu'une assurance multirisques professionnels.

[79] المادة 01 ف. 04، الأمر السابق.

[80] المادة 04، القانون المتعلق بمؤسّسات القرض والمؤسّسات المماثلة، الصادر في 2006/02/14 .

[81] V. Art. L313-7, al 02, C.mon et fin français : « 2. Les opérations par lesquelles une entreprise donne en location des biens immobiliers à usage professionnel, achetés par elle ou construits pour son compte, lorsque ces opérations, quelle que soit leur qualification, permettent aux locataires de devenir propriétaire de tout ou partie des biens loués, au plus tard à l'expiration du bail, soit par cession en exécution d'une promesse unilatérale de vente, soit par acquisition directe ou indirecte des droits de propriété de terrain sur lequel ont été édifiés le ou les immeubles loués, soit par transfert de plein droit de la propriété des constructions édifiées sur le terrain appartenant audit locataire… ».

تجدر بنا الملاحظة إلى إختلاف الموقفين التّشريعيين الجزائري والفرنسي بشأن "حق خيار الشّراء"، إذ يميز الأمر رقم 96-09 المتعلق بعقد الإعتماد الإيجاري بين صنفين من عقود الإعتماد الإيجاري، المالي والإعتماد الإيجاري العملي، حيث يشمل العقد الأوّل إجباريا على حق خيار الشّراء لفائدة المستأجر، بينما لا يتضمنه العقد الثّاني، ولهذا السبب إرتأينا تناول التّطبيقات المختلفة للإعتماد الإيجاري لضرورة التّمييز بين أنواعه.

يقضي المشرّع بإدراج "حق خيار الشّراء" في عقد الإعتماد الإيجاري المالي فقط، دون العملي، بدليل نص الفقرة الثّالثة من المادّة الأولى للأمر رقم 96-09 النّاصة على ما يلي:

"- تكون قائمة على عقد إيجار **يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن** حق الخيار بالشّراء لصالح المستأجر."

نستخلص من النّص القانوني، بإعتبار "حق خيار بالشّراء" المقرر لصالح المستأجر إختياريا، وليس شرطا جوهريا في عقد الإعتماد الإيجاري، إلاّ أنّه وفي الأحكام المتضمّنة التّكييف القانوني لعقد الإعتماد الإيجاري، يقضي المشرّع في نص المادّة 10، فقرة 04، بالسّماح للمستأجر بإكتساب الأصول المؤجّرة في حالة الإعتماد الإيجاري المالي فقط، بالتّالي يستبعد حق خيار الشّراء كبند في عقد الإعتماد الإيجاري العملي " Le crédit- bail opérationnel".

نظرا لكون العقد محل دراستنا عملية مالية وتجارية، من إختصاص شركات مالية متخصّصة، والمتمثّلة في البنوك والمؤسّسات المالية، كما يعتبر وسيلة جديدة من وسائل إكتساب الملكية، وتكملت لمفهومه القانوني، نتناول المميزات التي تجعله عقدا ينفرد بذاته بالمقارنة بالعقود المسمّاة في التّشريع الجزائري (المطلب الثّاني).

المطلب الثاني : خصائص عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول

يتفق الفقه والقضاء على تميز عقد الإعتماد الإيجاري عن باقي الآليات العقدية المألوفة، فهو يرتكز على الإيجار والقرض، تقتضي عملية التّمويل هذه، قيام المؤجّر بشراء أصل غير منقول بطلب من المستأجر (المستثمر) بهدف إنجاز إستثمار في مجال نشاطه المهني، بمقابل سداد أقساط دورية.

يحتفظ المؤجّر بحق الملكية على العقّار إلى غاية إنتهاء فترة الإيجار، حيث يحق للمستأجر رفع حق خيار الشّراء، بشرط دفع رأسمال القرض للبنك.

[82] Rose- Noélle SCHUTZ, préc, pp. 13 et s.

كما يجوز للمستأجر عدم رفعه لحق خيار الشّراء وإرجاع الأصل للمؤجّر في نهاية فترة الإيجار، كما يجوز له طلب تجديد العقد لمدّة جديدة[83].

يكتسي عقد الإعتماد الإيجاري طابعا ماليا، لكونه قرض من إختصاص البنوك، المؤسّسات المالية وشركات الإعتماد الإيجاري، ما أكسبه جانبا إقتصاديا، محاسبيا وجبائيا، أثار إهتمام الباحثين في مجال الإقتصاد والقانون، ما دفعنا إلى ذكر بعضا من مميزاته الإقتصادية الثّابتة له وحده، قبلها، نتطرق إلى الخصائص القانونية المتعلقة بعقد الإعتماد الإيجاري (الفرع الأوّل).

الفرع الأوّل: الخصائص القانونية

أصبح عقد الإعتماد الإيجاري ضمن العقود المسماة في التّشريع الجزائري، منذ صدور الأمر رقم 96-09 بتاريخ 1996/01/14، نعرفه ككل تصرف قانوني ملزم لجانبين، يرتب لآثار قانونية على الأطراف المتعاقدة فور إبرامه والتّوقيع عليه، على أساس مبدأ "نسبية العقود"، " Le principe de la relativité des contrats".

وصف بالتّعقيد والتّركيب، نظرا لإنطوائه على الإيجار والبيع في آن واحد، ما دفعنا إلى تحديد الخصائص والمميزات التي ينفرد بها.
للإشارة، فهنالك مميزات مشتركة بين كل أنواع عقود الإعتماد الإيجاري (أوّلا) وأخرى يتمتع بها عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول بإنفراد (ثانيا).

أوّلا: الخصائص القانونية المشتركة بين مختلف عقود الإعتماد الإيجاري

حدّد المشرّع الجزائري لأنواع عقود الإعتماد الإيجاري في الأمر رقم 96-09 السّالف الذكر، خلافا عن المشرّع الفرنسي، الّذي لم يبيّن أنواع هذا العقد في القانون المصرفي والمالي الفرنسي، تشترك كلّها في مميزات، نذكر أهمها فيما يلي:

[83] أنظر التأجير التمويلي- ويكيبيديا، الموسوعة الحرة.

أ. تشترك كل عقود الإعتماد الإيجاري في إقتصار تمويلها للأصول الرّأسمالية فقط، بهدف الإستثمار وليس الإستهلاك ويكون الأصل إستثماريا عينا، بإستثناء حالة المحل التّجاري، الّذي يعتبر مال منقول معنوي، يجوز أن يكون محلا لعقد الإعتماد الإيجاري في إطار التّشريع الجزائري والتّشريع المقارن.

للإشارة، لقد تطوّر موقف المشرّع الفرنسي بإيجازة إبرام الإعتماد الإيجاري على الأسهم وحصص الشّركات التّجارية، دون الأوراق المالية والتّجارية كالنّقد، السّندات وأذنات الخزانة[84].

ب. تعتبر ملكية الأصل المأجور ضمانة للتّمويل"Une garantie de crédit"، إذ أصبح يلعب حق الملكية دورا قانونيا جديدا، بعدما عرف على أساس أنّه سلطة المؤجّر على العين المؤجّرة، وفق أحكام الشّريعة العامّة، أصبح حق الملكية يلعب دور الضّمان العيني بالنّسبة للبنك أو للمؤسّسة المالية في عقد الإعتماد الإيجاري.

أثار الفقيه الفرنسي Charles GOYET هذا الإشكال القانوني، بالتّساؤل حول ما إذا لم نكن نشهد حاليا تطورا لمفهوم "حق الملكية" في إطار عقد الإعتماد الإيجاري[85]؟

ج. تمثل أقساط الإيجار المدفوعة من قبل المستأجر طيلة فترة التّعاقد، جزءا من ثمن الأصل المأجور ومقابل الإنتفاع منه، حيث يكتسب قسط الإيجار لواجهتين، يعتبر من جهة البدل المدفوع مقابل حق الإنتفاع 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 كليا عند إنتهاء مدة القرض، سواء رفع المستأجر لحق خيار الشّراء أو لم يرفعه.

د. سمى المشرّع الجزائري "مدّة" العقد بالفترة الغير قابلة للإلغاء[86] "La période irrévocable "، على غرار موقف نظيره المشرّع الفرنسي، لكونها لا تلغى، إذ يعتبر عقد الإعتماد الإيجاري من العقود الوقتية، فالفترة الزّمنية بندا جوهريا في العقد حتى تمكّن طرفا العقد من الوفاء بإلتزاماتهم المتقابلة.

---

[84] التّأجير التّمويلي- وكيبيديا، الموسوعة الحرّة، الموقع السّابق.

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

[86] المادة 12، الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري، السّابق الذكر.

للتّذكير، فالإعتماد الإيجاري قرض إستثماري، يشتمل لزوما على الفترة الزّمنية، يسدد خلالها المقترض رأسمال القرض لفائدة البنك.

كما يجب أن تناسب الفترة الغير القابلة للإلغاء العمر الإقتصادي للأصل المأجور، حتى يتمكن المؤجّر من إهتلاك قيمة الأصل خلال مدّة الإيجار، كما لا يمكن لطرفان المتعاقدان فسخ عقد الإعتماد الإيجاري، ما لم يكن إتفاق على خلاف ذلك.

ه. إحتفاظ شركة القرض بملكية العقّار المأجور وإستفادة المستأجر من حق الإنتفاع والإستعمال فقط، يقال أنّ دور المؤجّر هو مالي بينما دور المستأجر هو إداري وإقتصادي.

و. يتيح العقد موضوع الدّراسة للمستأجر ثلاث خيارات عند إنتهاء المدّة المتفق عليها، تتمثل في حق إنهاء العلاقة التّعاقدية مع إنقضاء مدّة الإيجار، وإرجاع العين المؤجّرة لشركة القرض، أمّا عن الخيار الثّاني، يقضي بجواز للمستأجر المطالبة بتجديد العقد لمدّة جديدة بنفس الشّروط أو بشروط جديدة.

بينما الخيار الثّالث والأخير، يتمثل في حق المستأجر في رفع حق خيار الشّراء، الذي يمكّنه من إقتناء الأصل المأجور، بعد آداء كل أقساط الإيجار ودفع القيمة المتبقية المتفق عليها في العقد.

ز. تتميز عملية الإعتماد الإيجاري بعلاقتها الثّلاثية الأطراف" Une relation tripartite"، إذ يتدخل المورّد كطرف ثالث في العملية المالية، وفي نفس الآوان يعتبر طرف أجنبي عن عقد الإعتماد الإيجاري.

تبدأ عملية الإعتماد الإيجاري بتوجه المستأجر نحو المورّد، للتّفاوض بشأن الأصل محل العقد، حيث يوافق البائع على التّنازل عن المال لفائدة شركة القرض، التي بدورها تلتزم بتأجيره لعميلها خلال المدّة المتفق عليها.

ح. إشتمال عقد الإعتماد الإيجاري على شروط جزائية تنقص من مسؤولية شركة القرض، نظرا لكونها الإكتفاء بدورها المالي فقط، تقضي هذه الشّروط غالبا بإلقاء المسؤولية الكاملة على عاتق المستأجر بخصوص رفع الدّعاوى على المورّد أو الغير، كما تمنح شركة القرض وكالة للمستأجر للتّصرف بإسمها ولصالحها في الحدود المتفق عليها.

تخضع الشّروط الجزائية التّعاقدية إلى السّلطة التّقديرية لقاضي الموضوع، إذ يمكن أن يبطلها في حالة ما إذا كانت غير فعّالة (Des clauses innéficaces) ولا تمكّن المستأجر من إستفاء حقوقه.

ثانيا: الخصائص القانونية الخاصّة بعقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار

بعد تحديد للمميّزات المشتركة بين مختلف تطبيقات عقود الإعتماد الإيجاري، نتطرّق إلى الخصائص التي ينفرد بها عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّارات والواردة كالآتي:

أ.يمارس عقد الإعتماد الإيجاري في الجزائر من طرف شركات القرض، تتمتع بصفة البنك، المؤسّسة المالية أو شركة الإعتماد الإيجاري المعتمدة من طرف السّلطات المختصة للقيام بهذا النّوع من العمليات.
خلافا عن موقف المشرّع الفرنسي الّذي جعل هذه العمليات من إختصاص مؤسّسات مالية متعدّدة، نذكر منها البنوك، المؤسّسات المالية وشركات تجارية عقّارية متخصّصة، سمّيت "بالشّركات العقّارية للتّجارة والصّناعة" (S.I.C.O.M.I.)[87]، حضيت هذه الأخيرة بنظام جبائي متميز، إلى جانب إخضاعها للنّظام القانوني المتعلّق بالبنوك والمؤسّسات المالية الصّادر في 1941، المعدّل والمتمّم بمقتضى القانون الصّادر في 1986.

أسند المشرّع المغربي حق ممارسة عمليات الإعتماد الإيجاري إلى شركات القرض، المتمثّلة في البنوك والمؤسّسات المماثلة، المحدّدة في القانون البنكي المغربي رقم 34-03، الصّادر بمقتضى الظاهير رقم 1-05-178 المؤرّخ في 2006/02/14، المعدّل والمتمّم بالظاهير رقم 1-14-193 المؤرّخ في 2014/12/24 ، المتضمّن إصدار القانون رقم 103-12 المتعلق بالمؤسّسات القرض والمؤسّسات المماثلة، في مادته الأولى.

ب. على مثال المشرّع الفرنسي، أحاط المشرّع الجزائري عمليات الإعتماد الإيجاري بنظام جبائي متميّز ومحفز لشركات القرض، لتشجيعها على منح التّمويلات المالية من أجل ترقية الإستثمار في الجزائر[88] وذلك

[87] Lamy Droit économique, concurrence, distribution et consommation, 1998, n° 5271, p. 1880.
[88] الأمر رقم 01-03 المؤرّخ في 2001/08/20 المتعلق بترقية الإستثمار، المعدّل والمتمم بالقانون رقم 16-09 المؤرخ في 2016/08/03.

بمقتضى قانون المالية لسنة 1994[89]، قانون المالية لسنة 1996[90]، قانون المالية لسنة 2001[91] ، قانون المالية التكميلي لسنة 2001 [92]، قانون المالية لسنة 2003 [93]، 2004 [94]و 2006[95].

كما عدل قانون التّسجيل وقانون الضّرائب المباشرة والمماثلة، حيث تضمن قانون التّسجيل إعفاءات من رسم الشّهر العقّاري بالنّسبة للعقود المتعلقة بإمتلاك العقّارات من طرف البنوك والمؤسّسات المالية التي يسري عليها قانون القرض والنّقد، وذلك في إطار إعتماد إيجاري عقّاري أو قرض عقّاري يقوم به متعاملون إقتصاديون لأغراض تجارية، صناعية، زراعية أو لممارسة مهن حرّة[96].

من النّاحية الجبائية، يخفض الوعاء الضّريبي، نظرا لأنّ الإيجارات المدفوعة تمثل عبأ ماليا في محاسبة المستأجر[97]، مما ينتج عنه إنخفاض النّتيجة المالية الواردة في الميزانية، تثبت أقساط الإيجارات المدفوعة بالفواتير المسلّمة من قبل المؤجّر.

تعفى كذلك الأملاك المستوردة أو المصدّرة في إطار عقد إعتماد إيجاري من إجراءات رقابة التّجارة الخارجية والصّرف، لأنّ دخولها أو خروجها من التّراب الوطني غير خاضع لإذن مسبق أو ترخيص من السّلطات الإدارية الجمركية، بل يجب فقط تعيين موطن بنكي مسبقا للعملية[98]، لكي تكون تحويلات رؤوس الأموال إلى الخارج أو دخولها قانونية[99].

---

[89] المادة 135، المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 1993/12/29 المتضمّن قانون المالية لسنة 1994، ج. ر. عدد 88، المؤرّخة في 1993/12/30.

[90] المواد 58، 112، 113، ومن المادة 135 إلى 138، من الأمر 95-27 المؤرخ في 1995/12/30 المتضمن لقانون المالية لسنة 1996، ج. ر. عدد 82 المؤرّخة في 1995/12/31، المعدّل لقانون التّسجيل.

[91] المادة 11، قانون رقم 2000-06، المؤرخ في 2000/12/23، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج. ر. عدد 80، المؤرّخة في 2000/12/24, المعدلة لأحكام المادتين 108 و 156-2 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة.

[92] المادّتين 2، 5 و 20، قانون رقم 12/01 المؤرخ في 2001/07/19 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2001، ج. ر. عدد 38، المؤرّخة في 2001/07/21، المعدلة لأحكام المادّتين 141 و 220 من قانون الضرائب المباشرة والرّسوم المماثلة.

[93] المادة 61، قانون رقم 02-11، المؤرخ في 2002/12/24، المتضمن لقانون المالية لسنة 2003، ج. ر. عدد 86 المؤرّخة في 2002/12/25، المعدلة للمادة 20 من قانون المالية 2001.

[94] المادة 10، قانون رقم 03-22، المؤرخ في 2003/12/28 المتضمّن لقانون المالية 2004، ج. ر. عدد 83 المؤرّخة في 2003/12/29، المعدّلة للمواد 153 إلى 353 من قانون التسجيل.

[95] المادة 8 و 30، قانون رقم 05-16 المؤرخ في 2005/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 2006، المعدلة لأحكام المواد 174-1 والمادة 38 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

[96] المادة 353-3 من قانون التّسجيل الجزائري.

[97] مبروك حسين، المدونة النقدية والمالية الجزائرية، ط 01، دار هومه للطّباعة والنشر والتوزيع، 2006، ص. 237.

[98] La domiciliation bancaire consiste en la fourniture d'un R.I.B., soit un relevé d'identité bancaire, qui inclut le numero de compte bancaire, ainsi que le code SWIFT, ce dernier est propre à chaque banque. Domicilier une opération de commerce exterieur (Importation, exportation) signifie, l'immatriculer par une banque, laquelle se charge de sa déclaration à la Banque d'Algérie, aussi, le règlement se fait par canal bancaire.

[99] مبروك حسين، المرجع السّابق، ص. 238.

ج. كما أقرّ القضاء الفرنسي في قرارات مبدئية بعدم سريان الأحكام الخاصّة بالإيجارات التّجارية على عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول[100]، حيث أستبعد تطبيق أحكام المرسوم المؤرّخ في 1953/09/30 المتعلّق بالإيجار التّجاري في فرنسا، الّذي يسمح للمستأجر بالمطالبة بفسخ عقد الإيجار التّجاري كل ثلاث سنوات، "A chaque période triennale" حماية للمحلات التّجارية[101].

نميّز ثلاث تيارات فقهية فرنسية، الأوّل نادى بعدم تطبيق بعض أحكام المرسوم الصّادر في 1953 المذكور[102] أعلاه، نظرا للتّنافي والطّبيعة القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري، وإستبعدوا إمكانية مراجعة بدائل الإيجار لكونها تمثل أقساط قرض.

أشار جانب آخر من الفقه، على غرار Mr CABRILLAC و Mme H. BIRBES في دراسة معمّقة أجريت في 1974، إلى جواز تطبيق نظام الإيجارات التّجارية على عقود الإعتماد الإيجاري الواردة على الأصول الغير المنقولة، نظرا لأن غالبيتها تحتوي على شروط عقدية تقضي بجواز مراجعة أقساط الإيجار، ضمانا للآتاواة الواجب دفعها للمساهمين في الشّركات العقّارية للصّناعة والتّجارة، ما نجم عنه إرتفاع التّكاليف والنّفقات المتعلّقة بعقد الإعتماد الإيجاري بالنّسبة للمستأجرين[103].

بينما توقف التّيار الثّالث من الفقه الفرنسي على رأي وسط، يتمثل في إلزامية دراسة مدى قابيلة تطبيق الأحكام المتعلقة بالإيجارات التّجارية على عقود الإعتماد الإيجاري الغير المنقولة مادّة بمادّة، ومن بين مناصري هذا الرأي الفقيه Mr VASSEUR [104].

قائلا بقابلية بعض أحكام مرسوم 1953 السّالف الذّكر للتّطبيق على الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، على مثال جواز للمستأجر التّنازل عن محله التّجاري أو عن حقه في الإيجار أثناء سريان عقد الإعتماد الإيجاري، دون إستشارة رأي المؤجّر، وتعتبر هذه القاعدة من النّظام العام[105]، كما يحق للمستأجر تغيير توجيه العقّار المأجور في حالة إضافة نشاط تبعي إلى النّشاط الرئيسي[106].

---

[100] V. Cass. Civ. 10/06/1980, D. 1980, jur, p.566, note GUYON. Y, RTD Com.1982, p.249, obs. Pédamon M. CA Dijon, 15/11/1994, Bull, inf. cass. 01/10/1995, p 55.

[101] Lamy droit économique, Concurrence, distribution, et consommation, 1998, n°5271, préc.

[102] V. Art. 3, al 1 et 2, déc de 1953 relatif aux baux commerciaux en France, modifié le 30/12/1985.

[103] Alain COHEN, *Le crédit- bail immobilier, régime des SICOMI*, 2éme éd. 1990, p. 39.

[104] Alain COHEN, préc. P. 42.

[105] Alain COHEN, Op- cit ; V. Art. 35, al. 01 , Dec 1953, relatif aux baux commerciaux en France.

[106] V. Art. 34, Dec de 1953, préc.

ويأكد الفقيه Mr VASSEUR على إستبعاد تطبيق الأحكام المتعلّقة بجواز مراجعة بدائل الإيجار[107]، نظرا للطّابع الخاص والمتميّز لأقساط الإيجار في عقد الإعتماد الإيجاري، حيث لا يعتمد في تقديرها القيمة الإيجارية كمعيار، وإنما تخضع إلى معايير أخرى مغايرة، على غرار قيمة العقّار، التّكاليف والنّفقات المتعلّقة بعقد الإعتماد الإيجاري ونسبة الفوائد، .....إلخ.

بالتّالي تسري على الإعتماد الإيجاري بعض أحكام المرسوم الصّادر في 1953 والمتعلّق بالإيجارات التّجارية في فرنسا ويستبعد البعض منها، نظرا للطّبيعة الخاصّة والمتميزة لهذا العقد، المختلف عن الإيجار التّجاري.

يرجع سبب هذا الجدل الفقهي، المتعلّق بقابلية أو عدم قابلية الأحكام المتعلّقة بالإيجارات التّجارية للتّطبيق على عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول إلى عدم تحديد المشرّع الفرنسي للطّبيعة القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري، إذ ترك النّقاش مفتوحا وغير محسوما، بين إعتباره عملية إيجار بالنّسبة لبعض من الفقه وإعتباره عملية قرض بالنّسبة للبعض الآخر، على عكس المشرّع الجزائري الذي عالج هذه المسألة القانونية في الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري.

بعد تعرضنا للخصائص القانونية المتعدّدة لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، ولكون هذا الأخير عملية قرض، من إختصاص البنوك والمؤسّسات المالية، نتناول بعض الخصائص الإقتصادية بإعتباره طريقة من طرق التّمويل الإستثماري.

الفرع الثّاني: الخصائص الإقتصادية

يعتبر الإعتماد الإيجاري بمثابة إتفاقية قرض "Une convention de crédit"، وعملية مالية وتجارية تمارس من طرف البنوك والمؤسّسات المالية، يصنف هذا النّوع من الأعمال ضمن النّشاطات الإقتصادية المؤثرة مباشرة على حركة القرض والنّقد في الدّولة.

أصبح عقد الإعتماد الإيجاري موضوع دراسات إقتصادية ومالية وحتى محاسبية، إرتأينا التّطرق إلى هذا الجانب الذي تفتقده العقود المدنية.

[107] V. Art de 26 à 28, Déc de 1953 préc.

أوّلا: مساهمة المستأجر ماليا في المشروع

مبدئيا، يمثل عقد الإعتماد الإيجاري تمويلا إجماليا لمشروع مهني (100 بالمئة)، مفاذ ذلك أنّ المستأجر لا يساهم ماليا في التّمويل، خلافا عن القروض الأخرى، التي يستلزم فيها أن تكون مساهمة المقترض تتجاوز مساهمة البنك في التّمويل.

إلاّ أنّ الواقع العملي يقضي بمساهمة المتعامل الإقتصادي في التّمويل عن طريق الإعتماد الإيجاري، بتقديم مساهمة نسبية في التّكلفة الكلّية للمشروع، لا تتجاوز عادة 30 بالمئة، كما يلتزم بدفع أقساط الإيجار في التّاريخ المتّفق عليه[108].

يتضمن قسط الإيجار ثمن شراء الأصل الغير المنقول، نسبة الفائدة المحدّدة من طرف شركة القرض ومصاريف الإستغلال المرتبطة بالعقّار، يخطر المستأجر ببدائل الإيجار المحدّدة، للموافقة عليها أو العكس.

زيادة على ذلك، يتحمل المستأجر عبأ مصاريف دراسة ملف القرض "Les frais d'étude de dossier"، التي تقتطع مباشرة من الحساب التّجاري للمستأجر بصفته عميلا للبنك.

تختلف نسبة تحديد مصاريف دراسة القرض من بنك لآخر ومن مؤسّسة مالية لأخرى، حسب الشّروط المالية لكل منها، تقدر غالبا بنسبة مئوية من رأسمال القرض، تشكّل مداخيل بالنّسبة لشركات القروض، فكلما إرتفعت قيمة القرض، إرتفعت قيمة مصاريف دراسة ملف القرض.

تتراوح نسبة المساهمة المالية للمستثمر في مشروعه الإستثماري ما بين 10% إلى 30% من القيمة الإجمالية للقرض، نشير إلى أنّ المشرّع الجزائري لم ينص في الأمر رقم 96-09 على ذلك، تاركا هذه المفاوضات لمبدأ سلطان الإرادة، مع أنّ البنوك تستعمل هذا الفراغ من أجل تعليق إشهارات التمويل عن طريق الإعتماد الإيجاري بنسبة 100% لجلب العملاء التّجاريين والمهنيين (La clientèle commerciale et professionnelle)[109].

[108] Loyers, échéances de crédit.

[109] **La clientèle commerciale** est ségmentée en trois parties : les entreprises individuelles (titulaires d'un registre de commerce personnes physique), petites et moyennes entreprises PME (sociétés commerciales réalisant un chiffre d'affaires inférieur à 50 000 KDZD, et grandes entreprises (sociétés commerciales réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 50 000 KDZD, les banques privées ont créé des centres d'affaires soit des busniss center pour la gestion de cette gamme de clientèle). **La clientèle professionnelle** : englobe l'ensemble de clients exerçant une profession libérale.

ثانيا: تصنيف أقساط الإيجار ضمن الأعباء المحاسبية

يعتبر عقد الإعتماد الإيجاري قرضا، يستفيد منه المتعامل الإقتصادي الّذي يكتسب صفة المستأجر، كلّما يسدد لقسط إيجار واحد، في الميعاد المتّفق عليه، تسلّم له فاتورة من طرف البنك، كإثبات محاسبي وتجاري.
تسلم نسخة من الفواتير للمحاسب، الّذي يصنفها ضمن الأعباء المالية "Les charges" في جدول حسابات النّتائج، ما يكون له أثرا على النّتيجة النّهائية في الميزانية المالية، حيث تنخفض النّتيجة، بالتّالي ينقص الوعاء الضّريبي "L'assiète imposable".

تلعب فواتير الإيجار دور الإثبات أمام إدارة الضّرائب، حيث تتأكد هذه الأخيرة من أنّ المكلّف بالضّريبة مقترض وأنّ العقّار غير مملوك له، بل لشركة القرض، ما يخرج المال المموّل عن طريق الإعتماد الإيجاري من الذّمة المالية للمؤسّسة الإقتصادية.
غالبا ما يتمتع المستأجر بقرار الوكالة الوطنية لتنمية الإستثمارات "L'A.N.D.I. " بعدم خضوع المستأجر للضّريبة على القيمة المضافة، جاز له إسترجاع هذه الأخيرة (T.V.A.) السّارية على أقساط الإيجار المثبتة بالفواتير[110].

ثالثا : إعتبار أقساط الإيجار كأقساط قرض

من بين العناصر الموضوعية الجوهرية لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول إشتماله على أقساط الإيجار، والّتي تعتبر بمثابة المقابل المدفوع من طرف المستأجر مقابل إنتفاعه بالعين المؤجّرة، طيلة الفترة الغير القابلة للإلغاء. تحدد الإيجارات بطريقة محاسبية من طرف شركة القرض، على أساس العمر الإقتصادي للعقّار، مدّة العقد، ونسبة الفائدة وقيمة القرض، تتسم بالدّورية، قد تدفع شهريا أو كل ثلاثي، حسب الإتفاق التّعاقدي.

بإعتبار الإعتماد الإيجاري عملية إيجار، تكتسي أقساط الإيجار طابع بدائل الإيجار "Loyers" ، على غرار عقد الإيجار المدني أو التّجاري، في نفس الوقت، ولكون الإعتماد الإيجاري عملية مالية، تكتسي أقساط الإيجار طابع أقساط القرض" Echéances"، على غرار كل القروض الممنوحة من طرف البنوك والمؤسّسات المالية.

[110] V. https// :www.andi.dz.

فضلا عن ذلك، يشترط على المستأجر أن يكون قد أوفى بكل الأقساط المستحقة لرفع حق خيار الشّراء عند إنتهاء العقد، تمكّن هذه الأقساط شركة القرض من إستفاء وإسترجاع رأسمال القرض الممنوح للمتعامل الإقتصادي.

من خلال تعرّضنا لمفهوم عقد الإعتماد الإيجاري وبعد تحديد خصائصه القانونية والإقتصادية، نستخلص مما سبق أنّه "عقد"متميّز، مقارنة بالعقود المسمّاة وأنّه آلية مختلفة عن ساري تقنيات التّمويل التّقليدية، فهو فنّية معاصرة وعصرية في المنظومة البنكية الجزائرية، لم ترقى بعد إلى مستوى الممارسة الشّاملة، إلاّ أنّها في طريق التّطور.

نتطرق الآن إلى تحديد الطّبيعة القانونية لهذا العقد، لطالما شغلت هذا الإشكالية الفقه والقضاء الفرنسي، وذلك بسبب إشتماله على آليتين قانونيتين، مختلفتين ومستقلتين الأولى عن الثّانية، المتمثّلتان في الإيجار والقرض، فهل يعتبر عملية مالية، أم مجرد إيجار تسري عليه أحكام الشّريعة العامة، وفيما يتمثل موقف المشرّع الجزائري؟

المبحث الثّاني: الطّبيعة القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول

لا شكّ في أنّ عملية الإعتماد الإيجاري تشكل طريقة تمويل عصرية للإستثمارات العقّارية، رغم إختلافها جذريا عن طرق التّمويل الكلاسيكية، فالإعتماد الإيجاري أو الإئتمان الإيجاري، كما يعرف عليه في المغرب أو التّأجير التّمويلي كما يعرف عليه في مصر[111]، يعتبر فنية قديمة، إلاّ أنّها حديثة التّطبيق في المجال البنكي، لا يمكننا الجدل حول التّوسع الفعلي لممارسة عقد الإعتماد الإيجاري في وسط الأعمال والدّليل يتمثل في إقدام المستثمرين على هذا النّوع من التّمويل سواء في الجزائر، في فرنسا أو في الدّول المجاورة.

بدأت ممارسة هذه العمليات المالية في فرنسا والمغرب في غياب أي إطار تشريعي أو تنظيمي، فطرحت مسألة تحديد التّكييف القانوني لعقد الإعتماد الإيجاري بمناسبة نزاع طرح على القاضي الفرنسي، فإختلفت مواقف قضاة الموضوع، بين مطبقي الأحكام المتعلّقة بالإيجارات المدنية ومطبقي الأحكام المتعلّقة بالإيجارات التّجارية ، فهل تفضّ المنازعات المتعلّقة بالإعتماد الإيجاري على أساس الشّريعة العامّة، القانون التّجاري، أم نطبق عليه قوانين خاصّة به؟

[111] محمد عايد الشوابكة، عقد التّأجير التمويلي –دراسة مقارنة- ، دار الثّقافة للنّشر والتّوزيع، . ب.س ن.، ص. 183 وما يليها.

وقع جدل في وسط الفقه الفرنسي بشأن تحديد الطّبيعة القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري، بسبب إنطواء هذا الأخير على آلية الإيجار، وإختلفت الآراء بين إعتباره مجرد عملية إيجار أو عملية قرض، إلى أنّ تدخل القضاء الفرنسي للفصل في هذه المسألة القانونية في سنة 1980.

إنقسم الفقه الفرنسي إلى فريقين، إتّجاه أوّل تمسّك بأنّ عقد الإعتماد الإيجاري "عملية إيجار" بالمفهوم المدني وبالتّالي يخضع إلى قواعد الشّريعة العامّة، أمّا الإتّجاه الثّاني عارض الموقف الأوّل، متمسّكا بفكرة أنّ عقد الإعتماد الإيجاري عملية " قرض" ، تمنحه هيئة مالية متخصّصة، تتمثل في البنك، المؤسّسة المالية أو شركة إعتماد إيجاري معتمدة للقيام بهذه العمليات، وأستبعد تطبيق الأحكام المتعلّقة بالإيجار العادي.

إنّ تحديد الطّبيعة القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري مسألة جوهرية، تكمن في تحديد القانون الواجب التّطبيق، فالإشكال القانوني المطروح يتعلق بالأساس القانوني الّذي يسمح بتكييف عقد الإعتماد الإيجاري؟

هل يعتبر "عملية إيجار"، فيخضع بالتّالي لأحكام القانون المدني ويختص القاضي المدني في النّظر والفصل في المنازعات المتعلّقة به؟

أم يعتبر "عملية قرض"، عملية مالية وتجارية تخضع لقانون متميّز (تجاري، بنكي، قانون القرض والنّقد) والقاضي التّجاري مختص في الفصل في المنازعات المتعلقة به؟

للإجابة على هذا الإشكال القانوني نتعرّض لكلا الموقفين الفقهيين (المطلب الأوّل) ونبيّن موقف المشرّع الجزائري منه (المطلب الثّاني).

المطلب الأوّل: عقد الإعتماد الإيجاري بين الإيجار والقرض

لقد تطوّر عقد الإعتماد الإيجاري بعيدا عن أي إطار قانوني خاص به، ولما رفعت أمام القضاء الفرنسي أوّل المنازعات المتعلّقة بهذا العقد، طرح إشكال تحديد التّكييف القانوني، هل يجوز إعتباره "عقد إيجار" وبالتّالي إخضاعه لأحكام القانون المدني؟

أم العكس، بما أنّه ليس بإيجار وإنّما عملية مالية "قرض" يخضع لأحكام خاصّة، تجد مصدرها في القانون البنكي أو في القانون المصرفي والمالي؟

لتحديد الطّبيعة القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري، نتناول أوّلا الموقف الفقهي المؤيّد للطّابع المدني لهذا العقد (الفرع الأوّل)، ثم نتطرق إلى الموقف المعارض والمتمسّك بالطّابع المالي للإعتماد الإيجاري (الفرع الثّاني).

الفرع الأوّل: عقد الإعتماد الإيجاري عملية إيجار

كما سبق الذّكر، تطوّر الإعتماد الإيجاري خارج أي إطار قانوني أو تنظيمي في فرنسا وفي بعض الدّول الأوروبية، إلى غاية 1966، حيث تدخّل المشرّع الفرنسي بوضع إطار قانوني لهذا النّوع من العمليات، بهدف قيد نشاط المؤسّسات الممارسة للإعتماد الإيجاري.

تعرض القاضي الفرنسي إلى صعوبة تكييف هذا النّوع من العمليات المالية، كما تصدّى الفقه الفرنسي إلى مواقف المجالس القضائية المختلفة فيما بينها.

تضاربت الآراء الفقهية على غرار الأحكام والقرارات القضائية، إعترف جانب من الفقه الفرنسي[112] بالطّابع الإيجاري المدني لعقد الإعتماد الإيجاري، لإرتكازه عليه، إذ دونه لا يمكن تحقّق هذه العملية، يتعاقد المؤجّر والمستأجر، ويتفقان على مدّة زمنية لإنتفاع المستأجر من الأصل الغير المنقول وفي آخر مدّة الإيجار، يحق لهذا الأخير رفع حق خيار الشّراء من أجل إكتساب حق الملكية على الأصل المأجور.

غلّب هذا الإتجاه الفقهي الجانب المدني على الجانب المالي لعملية الإعتماد الإيجاري، ما ترتب عنه إخضاع هذا العقد لأحكام عقد الإيجار الواردة في القانون المدني.

وذهب نفس الرّأي الفقهي إلى القول بأنّ العنصر الأساسي والجوهري في عقد الإعتماد الإيجاري يكمن في "الفترة الغير القابلة للإلغاء" وليس في "حق خيار الشّراء".

فبالنّسبة للمستأجر، تمثل فترة الإيجار المحدّدة في العقد، الوسيلة المتاحة إليه من أجل الإنتفاع والإستفادة من الأصل المأجور، في حين بالنّسبة للمؤجّر هي الأساس الذي يعتمد عليه هذا الأخير من أجل حساب أقساط الإيجار[113]، فترة الإيجار أساسية في حساب أقساط الإيجار، كلما كانت المدّة أقصر، كلما كانت الأقساط مرتفعة والعكس صحيح.

[112] Ch. GOYET, préc, p. 55 ; C. CHAMPAUD, *Le leasing*, J.C.P. 1965, I, 1954, et J.C.P. éd. C.I., 77555, n° 33.
[113] Ch. GOYET, préc, p. 56.

تجدر بنا الإشارة إلى تدخّل المشرّع الفرنسي بمقتضى المادّة 313-7 من القانون المصرفي والمالي، محدّدا العمليات التي تكيّف على أساس إعتماد إيجاري في أربع فقرات[114]، نستخلص من إستقراءها الطّابع الإيجاري الممنوح لهذا العقد، كما يعود سبب إخضاع هذا النّوع من عمليات الإيجار إلى أحكام القانون المصرفي والمالي لممارستها من طرف شركات القرض.

وفي التّشريع المقارن، عرّف المشرّع المغربي عملية الإئتمان الإيجاري على أساس "عملية إيجار" لمعدّات وتجهيزات والعقّارات الموجّهة للإستغلال المهني، حيث يؤكد على أنّ الهدف من عملية الإئتمان الإيجاري لابدّ أن يكون لغرض تحقيق قرض[115]، كأن المشرّع المغربي يجعل لعقد الإئتمان الإيجاري طبيعة مزدوجة بين الإيجار والقرض.

وجّهت إنتقادات لهذه النّظرية، إعتمادا على عدّة أسس، بالفعل إنّ إرتكاز عقد الإعتماد الإيجاري على عملية إيجار وإحتواءه على "حق خيار الشّراء" لصالح المستأجر عند إنقضاء العقد، يجعله عقد مختلف ومتميّز عن الإيجارات المدنية والتّجارية المألوفة، من خلال الدراسات المقارنة بين الإعتماد الإيجاري والإيجارات الأخرى، تمّ إبراز الإختلافات التّالية:

---

[114] V. Art. L. 313-7, C. Mon et fin. F. modifié et complété par la L. n° 2005- 882 du 02/08/2005, J.O.R.F. du 03/08/2005 : « Les opérations de crédit- bail mentionnées par la présente sous- section sont **: 1**. Les opérations de location de biens d'équipement ou de matériel d'outillage achetés en vue de cette location par des entreprises qui en demeurent propriétaires, lorsque ces opérations, quelle que soit leur qualification, donnenet au locataire la possibilité d'acquérir tout ou partie des biens loués, moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers **; 2**. Les opérations par lesquelles une entreprise donne en location des biens immobiliers à usage proifessionnel, achetés par elle ou construits pour son compte, lorsque ces opérations, quelle que soit leur qualification, permettent aux locataires de devenir propriétaires de tout ou partie des biens loués, au plus tard à l'expiration du **bail**, soit par cession en execution d'une promesse unilatérale de vente, soit par acquisition directe ou indirecte des droits de propriété de terrain sur lequel ont été édifiés le ou les immeubles loués, soit par transfert de plein droit de la propriété des constructions édifiées sur le terrain appartenant audit locataire. ……**3**. Les opérations de location de fonds de commerce, d'établissement artisanal ou de l'un de leurs éléments incorporels, assorties d'une promesse unilatérale de vente moyennant un prix convenu tenant compte au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers, à l'exclusion de toute opération de location à l'ancien propriétaire du fonds de commerce ou de l'établissement artisanal**. 4**. Les opérations de location de parts sociales ou d'actions prévues aux articles L. 239-1 à L. 239-5 du code de commerce, assorties d'une promesse unilatérale de vente moyennant un prix… ».

[115] V. Art 08, L. n° 1.93.147 : « Le crédit-bail est une opération de location aussi bien sur les biens d'équipement ou de matériel ou d'outillage…que sur des biens immobiliers à usage professionnel, dont le montant du prix de la vente éventuelle, ainsi que du loyer qui doit constituer une partie de ce prix et de la durée du bail sont fixées à l'avance dans un contrat rédigé….permettant au locataire de devenir propriétaire de la chose louée à l'expiration du bail. Cette opération a pour but de réaliser un crédit ».

أ. في الإعتماد الإيجاري، لا تمثل الأقساط الّتي يدفعها المستأجر للمؤجّر عائدات إستعمال الأصل المأجور، بل تعتبر فوائد الرّأسمال الممنوح من طرف البنك، خلافا عن الإيجار[116].

ب. كما أنّ عملية الإعتماد الإيجاري تتميّز بأنّها علاقة ثلاثية الأطراف[117] تجمع بين المؤجّر والمستأجر والمورّد، يتدخل هذا الأخير في العملية ويبقى أجنبيا عن العقد، بينما لا نجد أثرا لهذه الخاصية في عقد الإيجار.

ج. يتميّز الأطراف بالطّابع الإحترافي أو المهني، فكلا الطّرفان، مهنيان أومحترفان، يعتبر البنك شخص معنوي عام أو خاص، محترف في مجال العمليات المالية والمصرفية، أمّا المتعامل الإقتصادي فهو ذاك الشّخص الطّبيعي أو المعنوي الممارس لنشاط إقتصادي معين، ويعتبر مهنيا ومحترفا في ميدانه فقط.

أغلب التّشريعات تأكّد على وجوب توفّر الطّابع المهني في عقد الإعتماد الإيجاري، بمعنى آخر أن يكون الغرض من إبرامه تحقيق إستثمارات وإنجازات في مجال نشاط وتخصص المتعامل الإقتصادي، خلافا عن المشرّع المغربي الّذي إعتراف لهذا العقد بالطّابع الإستهلاكي (لغرض السّكن) والمهني، على عكس موقف المشرّع الجزائري[118].

بينما المشرّع التّونسي إتّخذ نفس موقف نظيره المشرّع الجزائري، بإعتبار عملية الإعتماد الإيجاري عملية قرض خاضعة لأحكام القانون رقم 67-51 المؤرّخ في 1967/12/07 المنظّم لمهنة البنوك في تونس، كما أنّها ترتكز على إيجار التّجهيزات والمعدّات والأموال الغير المنقولة من طرف المؤجّر الذي يحتفظ بحق الملكية، يوجّه محل العقد للنّشاط المهني، التّجاري، الصّناعي، الفلاحي، الصّيد البحري وقطاع الخدمات[119].
ويؤكد المشرّع التّونسي في المادّة 06 من القانون رقم 94-89 المؤرّخ في 1994/07/26 والمتعلّق بالإعتماد الإيجاري على أنّ البنوك، المؤسّسات المالية والمؤسّسات الخاضعة للقانون رقم 85-108 المؤرّخ في

---

[116] V. Méga Code de commerce, *Nature juridique du crédit- bail*, D., éd. 2002, p. 1606.

[117] L'opération de crédit- bail est caractérisée par un relation tripartite, entre le crédit bailleur, le crédit preneur et le fournisseur.

[118] V. Art, 01, Dahir n° 1-03-202 du 16 ramadhan 1424 portant promulgation de la loi n° 51-00 relative à la location- accession à la propriété immobilière (leasing), B. O. du 15/01/2004 : « article 1 : les dispositions de la présente loi s'appliquent à la location- accession à la propriété immobilière portant sur les immeubles achevés et à usage d'habitation. ».

[119] المادّة 01، قانون رقم 94-89 المؤرّخ في 1994/07/26 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري في تونس.

1985/12/06 المتضمّن تشجيع الهيئات المالية والبنكية على التّعامل مع الأشخاص الغير المقيمين في تونس، وحدها مختصة بالقيام بعمليات الإعتماد الإيجاري تحت مراقبة البنك المركزي التونسي.

من خلال دراسة الطّبيعة القانونية للإعتماد الإيجاري، والتّعرف على مختلف المواقف الفقهية وكذا التّشريع المقارن، نتوصّل إلى إستفادة المشرّع الجزائري من هذا الإختلاف الفقهي، حيث إستقر موقفه صراحة في الأمر رقم 96-09 على إعتبار وبصريح النّص، عقد الإعتماد الإيجاري عملية قرض، مالية وتجارية، ممارسة من طرف مؤسسات معتمدة للقيام بهذا النوع من النّشاط وذلك على مثال المشرّع التّونسي، وخلافا عن المشرّع الفرنسي الذي عرّفه في القانون المصرفي والمالي على أساس عمليات إيجار، كما ذهب المشرّع المغربي إلى منحه طبيعة مزدوجة، بسبب إزدواجية هدفه.

من الثّابت صعوبة تطبيق على عقد الإعتماد الإيجاري كل الأحكام المدنية المتعلّقة بعقد الإيجار ، لسبب بسيط، يتمثل في تعارضها مع المصالح المالية للبنوك والمؤسّسات المالية، الّتي تفضل التّركيز والبقاء في دورها المالي فقط، وعلى هذا الأساس، وجّهت إنتقادات لهذا التّيار الأوّل، فعلى أي أساس يكيّف عقد الإعتماد الإيجاري بعملية قرض؟

الفرع الثّاني: عقد الإعتماد الإيجاري عملية قرض

ذهب فريق من الفقه الفرنسي وعلى رأسهم الفقيه " Mr P.PHILIPPOSSIAN"[120] إلى إنتقاد فكرة أنّ عقد الإعتماد الإيجاري هو عملية إيجار والقول أنّه في حقيقة الأمر هو عملية مالية وتقنية معاصرة في مجال تمويل الإستثمارات.

رغم أنّ القانون الوضعي يربط عقد القرض بتقديم تسبيق نقدي[121]، بينما لا يوفر عقد الإعتماد الإيجاري لأي تسبيق نقدي للمقرض، بل هو بمثابة تمويل سلبي (غير مباشر)، تقوم بمقتضاه شركة القرض بإفادة المؤسّسة بوسيلة إنتاج منقولة أو غير منقولة، بإمكاننا القول بأنّ الإعتماد الإيجاري هو صورة متطوّرة لعقد القرض.

[120] P. PHILIPPOSSIAN, *Le crédit- bail et le leasing, outil de financement locatif*, SEFI Edition, 1998, P.19.
[121] Ch .GOYET, *Le louage et la propriété à l'épreuve du crédit- bail et du bail superficiaire*, L.G.D.J., T. CLXXX, Bilb de droit privé, Paris, 1983, p. 03.

فالإعتماد الإيجاري لا يلبي لحاجة المؤسّسة إلى سيولة نقدية "رأسمال" وإنّما يقضي على حاجة من حاجاتها[122]، حيث يعتبر وسيلة فنية من طرق التمويل "Un mode de financement"، إلاّ أنّها تختلف تماما عن التّقنيات الكلاسيكية، لإنطوائها على آلية الإيجار.

بقي الجدل الفقهي حول الطّبيعة القانونية لهذا العقد (لإشتماله على الإيجار) قائما، كما لم تستقر الأحكام والقرارات القضائية الصّادرة عن المحاكم والمجالس القضائية الفرنسية بشأن التّكييف القانوني لعقد الإعتماد الإيجاري.

لقد مرّ موقف القضاء الفرنسي بثلاثة مراحل، بدأت الفترة الأولى من 1975 إلى 1978، حيث قلّت القرارات الصّادرة في المنازعات المتعلقة بالإعتماد الإيجاري الغير المنقول، وأستبعدت الطّبيعة المدنية للعقد، وأجيز تطبيق الأحكام المتعلّقة بالإيجارات التّجارية على أساس الإعتبار المالي والإقتصادي لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول.

إعتبر القضاء الفرنسي [123]هذا الأخير عملية قرض وليس عملية إيجار، إذ أنّ أقساط الإيجار تسمح بتسديد رأسمال القرض الممنوح من طرف شركة القرض للمستأجر.

فالطّبيعة القانونية للقسط الإيجار في عقد الإعتماد الإيجاري تختلف كلّيا عن تلك المتعلّقة ببدل الإيجار في عقد الإيجار المدني أو التّجاري.

كما ذهب موقف آخر للقضاء الفرنسي إلى الإقرار بعدم جواز سريان أحكام الإيجارات التّجارية نظرا لأنّ غرض هذه الأحكام يكمن في حماية الطّرف الضّعيف في العلاقة العقدية (المستأجر)، وتمكين هذا الأخير من الإستفادة من تجديد الإيجار.

في حين تكتسب بدائل الإيجار طابع أقساط القرض، بالتّالي لا يجوز مراجعتها، كما يستفيد المستأجر بقوة القانون من حق خيار الشّراء، لأنّ الغاية من إبرامه تتمثل في إكتساب حق الملكية العقّارية، وعليه، يستحيل تطبيق الأحكام المتعلّقة بالإيجارات التّجارية على عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار[124].

---

[122] Ch .GOYET, préc, p.03.

[123] Jugement du Tribunal de Grandes Instances de Paris, 18e ch, 21/06/1975, Société X contre Union de crédit-bail immobilier (F. LEFEBRE, Le mois juridique, mai 1977, p. 05 et 06.) ; Arrét Paris, 23e ch, 17/05/1977 ; Jugement de Tribunal de Grandes Instances de Bobigny, 6e ch, Civ. 09/08/1977, Sarl Many's C/ Bail Investissement, inédit. ; Cour de Paris, 23e ch., 24/02/1977, GFF c/ UNIBAIL (AJPI, art 77 Dict. perm. Aff., n° 378, p. 05, n°39.).

[124] Alain COHEN, préc, p. 43.

إمتدت المرحلة الثّانية لموقف القضاء الفرنسي بشأن تحديد التّكييف القانوني لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول ما بين 1978 إلى 1980، حيث إستقرت القرارات القضائية على إعتبار هذا العقد عملية إيجار، بإعتبار هذا الأخير القاعدة القانونية الأساسية لعملية الإعتماد الإيجاري.

فضلا عن ذلك إستند هذا الموقف إلى الفراغ التّشريعي في القانون الفرنسي الصادر سنة 1966، حول تحديد الطّبيعة القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري، مما يستدعي الإمتثال إلى أحكام الشّريعة العامّة[125].

وأخيرا إستقر موقف محكمة النّقض الفرنسية في الفصل في الطّعن بالنّقض، الّذي رفع إليها في 1980/06/10[126]، مؤكدة على واجب التّمييز بين عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول وعقد الإيجار التّجاري.

إذ أنّ المستأجر في إطار عقد الإعتماد الإيجاري يتحكم كلّيا في محله التّجاري، كما أنّ الغرض من إبرامه يكمن في توسيع النّشاط المهني أو الإقتصادي للمستأجر.

على عكس وضعية المستأجر في الإيجار التّجاري، حيث غالبا ما يشغل موقفا ضعيفا ويسعى إلى تأسيس محل تجاري وحمايته، لذا أحاطه المشرّع الفرنسي بحماية قانونية خاصّة بمقتضى المرسوم الصّادر في 1953 المتعلّق بالإيجارات التّجارية[127].

كما ذكرت محكمة النّقض الفرنسية بإختلاف طبيعة أقساط الإيجار في عقد الإعتماد الإيجاري والّتي تتمثل في أقساط قرض، عن طبيعة بدائل الإيجار في الإيجار التّجاري أو المدني، حيث تعتبر مقابل حق الإنتفاع بالعين المؤجّرة، كما أنّ قسط الإيجار يتألّف من جزء من رأسمال القرض، وجزء من فائدة البنك، وخلص هذا الموقف إلى عدم جواز تطبيق الأحكام المتعلقة بالإيجارات التّجارية على عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول على أساس طبيعته الخاصّة والمتميّزة[128].

---

[125] Alain COHEN, Idem.

[126] V. C. Cass, 10/06/1980, D. 1981, IR.20, obs. VASSEUR.

[127] Déc. N° 53-960 du 30/09/1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

[128] Alain COHEN, préc, p. 43.

يتمثل هذا الطّابع الخاص والمتميّز لعقد الإعتماد الإيجاري في الخيار المخوّل للمستأجر عند إنقضاء مدّة العقد، إذ يثبت للمستأجر خيار ذو ثلاثة شعب، إكتساب ملكية العين المؤجّرة عند إنتهاء فترة التّعاقد، أو إنقضاء العقد مع إرجاع العين المؤجّرة للمؤجّر (المالك الأصلي)، أو طلب تجديد العقد لفترة جديدة.

أكّد القضاء الفرنسي[129] على وجوب توفّر العقد على حق خيار الشّراء لفائدة المستأجر لتكييفه بالإعتماد الإيجاري، وفي حالة تخلّف هذا الشّرط الجوهري، يفقد العقد تكييفه القانوني وإنّما يعتبر إيجارا في نظر القضاء الفرنسي، كما تبنّى المشرّع الفرنسي[130] لنفس موقف القاضي الفرنسي بتكريسه "لحق خيار الشّراء" لصالح المستأجر في القانون المصرفي والمالي، في حين لا وجود لحق خيار الشّراء في عقد الإيجار المدني.

تجدر بنا الإشارة إلى أنّ عقد الإعتماد الإيجاري العملي يفتقد لحق خيار الشّراء لصالح المستأجر المقترض، للفقيه Mr M. VASSEUR "مقولة شهيرة: "**حتّى ولو كان في عقد الإعتماد الإيجار "الإيجار" إلاّ أنّه يحتوي أكثر على القرض**"[131]، كما قورن الإعتماد الإيجاري بالقروض الأخرى، تأكيدا على أنّه قرضا بالدّرجة الأولى، لكن ذو طبيعة خاصّة ومتميّزة، بدليل أنّ المشرّع الفرنسي سمح بممارسته بصورة إعتيادية من طرف البنوك، المؤسّسات المالية وشركات الإعتماد الإيجاري.

خلافا عن التّشريع الأمريكي، الّذي لم يحدّد للطّبيعة القانونية لهذا العقد، وأجاز ممارسته من طرف شركات تجارية، دون أي قيد أو تحديد [132]، فلا تقتصر ممارسة عمليات الإعتماد الإيجاري على البنوك والمؤسّسات المالية فقط في القانون الأمريكي، بل يجوز ممارسته من طرف مختلف الشّركات، كما يكتسي الطّابع الخدماتي، حيث يعرف عليه "A full- service leasing " أو "A usuel commercial lease"[133].

[129] Com.14 avr. 1972 : Bull.civ. IV, n° 105;JCP 1972.II. 17269, note Alfandari.
[130] C. Mon. Et fin., art. L.313-7 et s : « …donnent au locataire la possibilité d'acquérir tout ou partie des biens loués,… ».
[131] M. VASSEUR, *Jurisprudence de droit bancaire,* D-S., 1978, I. R., p. 306, obs. sur T.G.I. Bobigny, 09/08/1978, et Paris, 24/02/1978.
[132] Ch. GOYET, préc, p. 10.
[133] M. GIOVANOLI, *Le crédit- bail (Leasing) en Europe : développemet et nature juridique*, Préface , J. HEMARD, Litec, Paris, 1980, n° 125, p. 95.

نستخلص مما سلف، بأنّ غالبية الفقه الفرنسي أكّد على إعتبار الإعتماد الإيجاري عملية قرض، إلاّ أنّها ترتكز على آلية الإيجار، وأنّ المؤسّسات المانحة لهذا النّوع من القروض تخضع وجوبا للتّشريع المتعلق بتنظيم مهنة البنوك.

ذهبت بعض التّشريعات على غرار المشرّع المغربي، إلى الإعتراف بالطّابع المزدوج لعملية الإعتماد الإيجاري، فيكون له تارة طابعا مهنيا، إذا ما تعلق الموضوع بتمويل مشروع إستثماري إقتصادي وقد يكون ذو طابع إستهلاكي، كأن يسري العقد على إقتناء أصل غير منقول لغرض السّكن فيه، أو لغرض مختلط كأن يكون للسّكن والعمل في آن واحد.

تجدر بنا الإشارة إلى أن المشرّع المغربي قد أسند للإئتمان الإيجاري تعريفا مختلفا عن باقي التّشريعات، حيث كيّفه في البداية بعقد بيع "La location- accession à la propriété immobilière (leasing)"، بمقتضاه يقوم البائع بالسّماح للمتنازل له بحق الإنتفاع بالعين المؤجّرة طيلة الفترة المتّفق عليها، مقابل بدائل إيجار، إلى حين رفع حق خيار الشّراء[134].

كما حدّد بصريح النّص الأشخاص الّذين لهم الحق في ممارسة هذا النّوع من العمليات"[135]، بتعديل القانون البنكي المغربي المؤرّخ في 1993/07/06، بمقتضى القانون الصّادر في 2006/02/11 المحدّد لشركات القرض.

ويجيز المشرّع المغربي لمؤسّسات أخرى القيام بهذا النوّع من العمليات بصفة غير إعتيادية[136]، خلافا للتّشريع الجزائري.

لقد تدخّل المشرّع المغربي بإصدار التّعليمة الوزارية الموجّهة لإدارة الضّرائب في سنة 2000، الهادفة إلى تكريس لضمانات أكثر للمؤجّرين، وحماية حقهم في ملكية المال المأجور إلى غاية إنقضاء العقد، كما تراجع عن

---

[134] Art. 01, Dahir n° 1-03-202, daté du 16 ramadan 1424 portant promugation de la loi n° 51-00 relative à la location – accession à la propriété immobilière, B.O. du 15 janvier 2004.

[135] المادّة 80، ظاهير المتضمّن القانون رقم 1.93.147 المؤرّخ في 1993/07/06 المتعلق بنشاط مؤسّسات القرض والرّقابة عليها، ج، ر، عدد 7.7.93/4210. وقانون المالية المغربي لسنة 1995.

[136] V. http://www.leconomiste.com/article/Khalid NACEUR, Le crédit- bail immobilier, éd n°194 du 07/09/1995,p.01.

تكييفه السّابق للإئتمان الإيجاري، في نص المادّة الخامسة من القانون المتعلّق بالإئتمان الإيجاري معترفا بالطّابع المالي للعملية، الّتي قد يكون غرضها مهنيا أو إستهلاكيا[137].

نخلص إلى أنّه بقي الفقه الفرنسي منقسما إلى شقّين فيما يخص إشكالية تحديد الطّبيعة القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري، بين مؤيد لعملية القرض ومتمسّك بعملية الإيجار، كما نشير إلى الفراغ التّشريعي بشأن تحديد التّكييف القانوني لهذا العقد من طرف المشرّع الفرنسي.

ولعلى تنظيم عمليات الإعتماد الإيجاري في القانون المصرفي والمالي الفرنسي، إعتراف ضمني بأنّه عملية مالية من إختصاص شركات القرض، فضلا عن ذلك، لقد تمّ تناول موقف المشرّع المغربي، الّذي أسند الطّابع المزدوج لعمليات الإعتماد الإيجاري[138]، عملية إيجار في خدمة عملية قرض كأساس لعملية الإئتمان الإيجاري[139]، نتعرّض في المطلب التّالي إلى موقف المشرّع الجزائري من تحديد الطّبيعة القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري.

المطلب الثّاني: الطّبيعة القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول في التّشريع الجزائري

حدّد المشرّع الجزائري في المادّة العاشرة من الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري التّكييف القانوني لعقد الإعتماد الإيجاري، ناصا بصريح العبارة على إعتبار هذا الأخير عملية قرض، مالية وتجارية، من إختصاص شركات القرض[140]، ما يفيد إستبعاد الطّابع المدني لهذا العقد، فلا يعرفه المشرّع الجزائري كعملية إيجار.

تجدر بنا الإشارة إلى تمييز الأمر رقم 96-09 السّالف الذكر، بين مختلف أنواع عقود الإعتماد الإيجاري، إذ يعترف له بعدّة تطبيقات، من بينها الإعتماد الإيجاري المالي والإعتماد الإيجاري العملي، اللّذان سوف نتعرّض لهما بالتّفصيل لاحقا في إطار هذه الدّراسة (المبحث الثّالث).

---

[137] المادّة 05، القانون المغربي رقم 1.93.147 المتعلّق بالإئتمان الإيجاري.

[138] Un contrat de nature sui généris.

[139] V. http://www.leconomiste.com/article/Khalid NACEUR, Le crédit- bail immobilier, préc, p.02.

[140] المادّة 02، الأمر 96-09، المتعلق بالإعتماد الإيجاري.

ونرى أنّه من الضّروري الإشارة إلى ذلك، نظرا لأنّ المشرّع الجزائري أقرّ "بحق خيار الشّراء" لصالح المستأجر في إطار عقد الإعتماد الإيجاري المالي فقط، دون العملي[141]، ونلاحظ بأنّ "حق خيار الشّراء" يعتبر عنصرا جوهريا في تكييف العقد بالإعتماد الإيجاري، أي في تحديد طبيعته القانونية.

وعلى هذا الأساس، يجدر بنا ذكر العناصر الموضوعية الإلزامية للتّكييف القانوني لعقد الإعتماد الإيجاري والمتمثّلة في ضمان للمستأجر حق الإنتفاع بالأصل المؤجّر، خلال فترة معينة وبسعر محدّد مسبقا وكأنّه صاحب ملكية الأصل[142]، ضمان للمؤجّر قبض أقساط الإيجار طيلة "الفترة الغير القابلة للإلغاء" ، حيث لا يمكن خلالها إبطال الإيجار إلاّ إذا إتفق الطّرفان على خلاف ذلك[143]، السّماح للمستأجر في إطار الإعتماد الإيجاري المالي فقط وعند إنقضاء الفترة الغير القابلة للإلغاء الخاصّة بالإيجار أن يكتسب ملكية الأصول المؤجّرة مقابل دفع القيمة المتبقّية، مع الأخذ بعين الإعتبار الإيجارات المدفوعة[144].

فبإجتماع هذه العناصر الموضوعية والقانونية، يكيّف العقد على أساس أنّه عملية تجارية ومالية، تخضع لأحكام الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري، ونجد رأيا من الفقه الجزائري، يسند لعقد الإعتماد الإيجاري طبيعة قانونية مزدوجة[145].

من خلال دراسة المبحثين الفارطين، تمّ تحديد مفهوم عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول من النّاحية القانونية والفقهية، وتبيان خصائصه القانونية والإقتصادية، الّتي تجعله عقدا منفردا بذاته، كما تمّ تناول موقف الفقه، القضاء والتّشريع الجزائري وكذا التّشريع المقارن من تحديد التّكييف القانوني لهذا العقد.

للتّذكير، فإنّ المشرّع الجزائري قد حدّد في الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري لمختلف صوره، ونرى أنّه من المفيد التّعرض لكل نوع على حدى، نظرا لإمكانية تداخلها ببعضها البعض، كما أنّه من الضّروري التّمييز بين الإعتماد الإيجاري من جانب والعمليات المماثلة له من جانب آخر.

المبحث الثّالث: صور عقود الإعتماد الإيجاري

[141] المادّة 10، ف 04، الأمر السّابق.
[142] المادّة 10، ف. 02، الأمر السّابق.
[143] المادّة 10، ف 03، الأمر السّابق.
[144] المادة 10، ف. 04، الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري.
[145] Mansour MANSOURI, *Systèmes et pratiques bancaires en Algérie, textes, jurisprudences et commentaires,* éd . HOUMA, p.234.

حقيقة ينصبّ موضوع الدّراسة على نوع واحد من أنواع عقود الإعتماد الإيجاري، الوارد في أحكام الأمر رقم 96-09 المؤرّخ في 1996/01/10 والمتمثّل في الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، إلاّ أنّه لا مانع من إفتراض تداخل عدّة أنواع لعقود الإعتماد الإيجاري في عقد واحد، كأن يكون العقد واردا على أصل غير منقول وأن يكون ماليا وليس عمليا، أو العكس، كما قد يكون عقد الإعتماد الإيجاري عمليا ودوليا في آن واحد...إلخ.

قد يخلط بين الإعتماد الإيجاري وعمليات الإيجار أو بينه وبين قروض أخرى[146]، ولأزاحة كل لبس، إرتأينا التطرّق إلى أنواع عقود الإعتماد الإيجاري الواردة في التّشريع الجزائري (المطلب الأوّل) ومقارنة هذا الأخير مع العمليات المماثلة له (المطلب الثّاني).

المطلب الأوّل: تصنيفات عقود الإعتماد الإيجاري وفقا للأمر رقم 96-09

يعرف المشرّع الجزائري الإعتماد الإيجاري في المادّة الأولى من الباب الأوّل للأمر رقم 96-09 المتضمّن الأحكام العامّة لهذا العقد، بأنّه عملية مالية وتجارية، تأكيدا على الطّبيعة المالية لهذا العقد.

كما بيّن لأنواع الإعتماد الإيجاري، بمقتضى المادّة الثّانية من نفس الأمر، في فقرتيها الثّانية والثّالثة، على أنّه قد يكون الإعتماد الإيجاري ماليا أو عمليا.

كما أورد في نص المادّتين الثّالثة والرّابعة من الأمر المذكور أعلاه، على أنّه قد يكون الإعتماد الإيجاري منقول وغير منقول، وقضى في المادّة الخامسة بجواز أن يكون العقد وطنيا أو دوليا، فما المقصود بكل نوع من أنواع الإعتماد الإيجاري؟

---

[146] V. https// : www.dictionnaire-juridique.com; **Le bail à construction** :le preneur s'engage à édifier une ou des constructions sur le terrain du bailleur, et à les conserver en bon état d'entretien durant toute la durée du bail. Le contrat fixe des loyers révisables, tous les trois ans, ce bail confère au locataire un droit réel immobilier, qui lui permet de consentir des suretés réelles sur les constructions, de céder ses droits ou de les apporter en sociétés ; V. Jean- Luc TIXIER, *Opérations immobilières*, n°09, publié le 22/10/2008 : « … *Ce bail a été institué par la loi du 16/12/1964 en France, …perçu aujourd'hui comme obscure, d'où la réticence à conclure ce type de contrat, méme s'il est remis au gout du jour par le dispositif Pass- foncier, entré en vigueur le 01/01/2007.* ». Le bail à construction a été inspiré du bail emphythéotique.

Le bail emphythéotique : est un bail immobilier de trés longue durée, pouvant aller jusqu'à 99ans, dans d'autres pays, comme le Zimbabwe ou le Kenya, il peut atteindre 999 ans. Le preneur dispose d'un droit réel immobilier sur le bien donné en location, en contrepartie, le locataire est chargé d'améliorer ce bien, en payant un loyer périodique. Le bailleur n'est pas tenu d'indemniser le locataire (l'emphytéote). Ce type de bail trouve son origine en droit romain, l'objectif était de permettre aux propriétaires de grands domaines fonciers et mal cultivés, d'assurer la mise en valeur de leurs terres, sans en supporter les charges. Ce contrat est régit par les articles L. 451-1 à L. 451-12 du code rural et de la peche maritime.

الفرع الأوّل: عقد الإعتماد الإيجاري من حيث محل الإلتزام

من بين أنواع عقود الإعتماد الإيجاري ومن أهم التّصنيفات التي أقرّها المشرّع الجزائري في الأمر رقم 96-09 والمتعلّق بنفس العقد، تقسيم هذا الأخير إلى إعتماد إيجاري مالي وآخر عملي[147]، يعتمد جوهر هذا التّمييز على إختلاف الآثار القانونية النّاجمة عن كل منهما.

أوّلا: الإعتماد الإيجاري المالي Le leasing financier

يكتسي الإعتماد الإيجاري صور متعدّدة، نذكر منها "عقد الإعتماد الإيجاري المالي"، الّذي يعرفه المشرّع الجزائري بأنّه العقد الّذي يقضي بتحويل لفائدة المستأجر كل الحقوق والإلتزامات وكذا كل المنافع والمساوئ والمخاطر المتعلّقة بملكية الأصل محل العقد[148]، فضلا عن ذلك، لا يمكن فسخ هذا العقد أثناء فترة الإيجار وضمان للمؤجّر إستعادة نفقاته من رأس المال والحصول على مكافأة على الأموال المستثمرة (فوائد)، غالبا ما توافق مدّة الإيجار العمر الإقتصادي للأصل المأجور، حتى يتسنى إهتلاكه.

فضلا عن ذلك، يفهم من النّص القانوني بأنّه في إطار عقد الإعتماد الإيجار المالي، يمنح للمستأجر كل حقوق وإلتزامات المؤجّر (المنافع، المساوئ والمخاطر المتّصلة بحق الملكية)، فيصبح المستأجر وكيلا للمؤجّر ويتصرف وكأنّه المالك الحقيقي للعين المؤجّرة، فيتولى المستأجر حماية كل الحقوق وتحمّل كل الإلتزامات المتعلّقة بالمال، مكان شركة القرض، رغم كون هذه الأخيرة المالك الأصلي للعين.
يحتوي عقد الإعتماد الإيجاري المالي لزوما على "حق خيار الشّراء" لفائدة المستأجر[149] تحت طائلة فقدان تكييفه القانوني.

ثانيا: الإعتماد الإيجاري العملي Le leasing opérationnel

[147] المادة 02، ف. 02 و 03، الأمر رقم 96-09، المتعلق بالإعتماد الإيجاري.
[148] المادّة 02، ف. 02، الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري.
[149] المادّة 10، ف. 04، الأمر السّابق.

يعتبر عقد الإعتماد الإيجاري العملي عكس الإعتماد الإيجاري المالي، بمقتضاه لا يحول لصالح المستأجر بعضا أو كل الحقوق والإلتزامات والمنافع والمساوئ والمخاطر المرتبطة بالأصل محل العقد، حيث تبقى كل الحقوق والإلتزامات لصالح المؤجّر أو على نفقته[150]، كما لا يرد فيه "حق خيار الشّراء لفائدة المستأجر".

يهدف هذا العقد إلى تسهيل النّشاط الإقتصادي للمستأجر من الجانب العملي، بوضع تحت تصرفه مال عقّار أو منقول، ليس بغاية كسبه لملكية الأصل عند إنقضاء فترة التّعاقد، بل من أجل تمكين المستأجر من الإنتفاع وإستعمال الأصل لمدّة زمنية وبمقابل أقساط، دون تنازل شركة القرض عن ملكية الأصل المأجور في نهاية العقد وإنّما يسترجع المؤجّر العين المؤجرة عند إنقضاء فترة الإيجار.

يخص الإعتماد الإيجاري العملي الطّائرات، القطارات والبواخر، نظرا لإرتفاع قيمتها النّقدية، كما أنّ مدّة الإيجار، الممتدّة على أساس العمر الإقتصادي للأصل المأجور.

تجدر بنا الإشارة إلى أنّ الطّرف المتعاقد في هذا العقد بصفة "المؤجّر"، يكون نفسه المنتج أو صانع العين المؤجّرة، لذا يسمى في الو.م.أ بالإيجار الحقيقي "A true lease "، على عكس "المؤجّر" في عقد الإعتماد الإيجاري المالي، الذي يوجب أن تكون له صفة "شركة القرض".

الفرع الثّاني: الإعتماد الإيجاري من حيث طبيعة العين المؤجّرة

صنّف المشرّع الجزائري، الإعتماد الإيجاري إلى صنفين أساسيين معتمدا معيار طبيعة المال محل العقد، فيكون الإعتماد إيجاريا منقولا إذا ورد على الأصول المنقولة ويكون إعتمادا إيجاريا غير منقول إذا ما ورد على عقّارات، موافقا لموقف نظيره المشرّع الفرنسي.

تجدر بنا الإشارة إلى أنّ هذا الأخير، لم ينص على أنواع عقود الإعتماد الإيجاري في أحكام القانون رقم 66-455 المتعلق بالمؤسّسات الممارسة لعمليات الإعتماد الإيجاري، إلاّ أنّه تدارك هذا النّقص، بإصداره للأمر رقم 67-837 المتعلّق بتنظيم عمليات الإعتماد الإيجاري الغير المنقول وإيجاز تأسيس الشّركات العقّارية للصّناعة والتّجارة المتخصّصة في تأجير العقّارات لأغراض مهنية.

[150] المادّة 02، فقرة أخيرة، الأمر السّابق.

لا يتوقف أساس التّمييز بين الإعتماد الإيجاري المنقول والغير المنقول في إختلاف طبيعة المال محل العقد فقط، وإنّما يمتد إلى إختلافات قانونية وإجرائية بين العقدين، إذ يجوز التّنازل عن عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، شرط أن يبقى المتنازل متضامنا مع المتنازل له في سداد أقساط الإيجار لشركة القرض.
كما لا يجوز فسخ عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول أثناء سريانه، إلاّ بعد مرور ثلاثة سنوات وفي حدود الشّروط الإتفاقية، ولا تسري أحكام الإيجار التّجاري على الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار[151]، وأخيرا ينص المشرّع الفرنسي على وجوب إخضاع هذه العمليات لإجراءات الإشهار[152].

نلاحظ أنّ المشرّع الفرنسي بإصداره لقانونين منفصلين، نظّم عمليات الإعتماد الإيجاري المنقول من جانب والغير المنقول من جانب آخر، كما تعتبر أسس التّمييز بين النّوعين من الإعتماد الإيجاري موضوعية، مقارنة بالمشرّع الجزائري.
بالرجوع إلى التّشريع السّاري المفعول، أي الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري، يجوز أن يرد هذا الأخير على الأموال المنقولة المادّية (كالمعدّات، الآلات ووسائل النّقل) والأموال المنقولة المعنوية (كالمحلات التّجارية والمؤسّسات الحرفية)[153]، (الفرع الأوّل)، كما يجوز أن يرد على العقّارات المبنية والغير المبنية (الفرع الثّاني).

أوّلا: الإعتماد الإيجاري المنقول Le crédit– bail mobilier

أورد المشرّع الجزائري، على غرار نظيره المشرّع الفرنسي عقد الإعتماد الإيجاري المنقول[154] في نص المادّة 03 من الأمر رقم 96-09 السّالف الذّكر، إذ يعتبره عقدا، من خلاله يقوم المؤجّر بتأجير للمستأجر أصلا منقولا مقابل إيجارات يدفعها هذا الأخير ولمدّة ثابتة، لغرض مهني، مع إمكانية المستأجر الحصول على ملكية مجمل الأصول المؤجّرة أو جزء منها في آجال أقصاه إنقضاء مدّة الإيجار.

---

[151] V. Art. L. 313-9, C. Mon et fin. F. modifié par l'ordonnance n° 2005-439, du 06/05/2005, art. 46, J.O.R.F. daté du 07/05/2005.
[152] Nathan, Bernard FRAIGNEAU, Jean- Loup TELINGE, *Le crédit- bail à la française*, 1989, p. 136.
[153] المادة 01، ف. 03، الأمر رقم 96-09، المتعلق بالإعتماد الإيجاري.
[154] Gérard CORNU, *Vocabulaire juridique*, P.U.F., 4éme éd, 1994, p.222 : « Convention financière complexe à moyen terme en vertu de laquelle le bailleur (une société spécialisée qui doit être une banque ou un établissement financier) met à la disposition d'une entreprise utilisatrice (preneur), moyennant le versement de loyers, des biens d'équipement ou de matériels d'outillage dont elle reste propriétaire et que le preneur, en fin de bail, peut soit restituer, soit racheter pour une valeur résiduelle fixée à l'origine, tenant compte des loyers versés, sous réserve d'un renouvellement de contrat. Parfois nommé leasing selon un usage contestable ».

كما يجيز المشرّع الجزائري وبصريح نص المادّة 09 من نفس الأمر المذكور أعلاه، على جواز إبرام عقد الإعتماد الإيجاري على المحلات التّجارية[155] والمؤسّسات الحرفية التي تعتبر أصولا منقولة معنوية[156].

يعرف عقد الإعتماد الإيجاري على أساس أنّه منقول لما يخص أصولا منقولة[157] مادية كانت أو معنوية[158] ،كما تدخل في هذا المعنى التّجهيزات، المواد وكل الأدوات الضّرورية للنّشاط الإقتصادي.

حدّدت هذه الأصول على سبيل المثال وليس على سبيل الحصر، نظرا لكون المنقولات لا تقتصر فقط على التّجهيزات والمواد والأدوات.

وبالرّجوع إلى أحكام الشّريعة العامّة، وفي القسم المتعلّق بتقسيم الأشياء والأموال، أعطى المشرّع الجزائري تعريفا دقيقا للمال العقّار، حيث يتمثل هذا الأخير في كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من مكان لآخر دون تلف، ما عدا ذلك فهو منقول[159].

نستخلص من أحكام القانون المدني الجزائري بأنّ مفهوم مصطلح "المنقول" أشمل من الأصول المنقولة المحدّدة من طرف المشرّع في الأمر المتعلّق بالإعتماد الإيجاري، التي حدّدها في التّجهيزات والمواد والأدوات الضّرورية لنشاط المتعامل الإقتصادي.

كما أنّه من الثّابت أنّ الأصول المنقولة تنقسم بدورها إلى قسيمين، منقولات مادية ومنقولات معنوية، تصحّ أن تكون كلّها محلا لعقد الإعتماد الإيجاري للمنقول[160]، ولعلى أهم تفرقة بين عقد الإعتماد الإيجاري المنقول والغير المنقول، تكمن في طبيعة المال محل العقد.

يعتبر عقد الإعتماد الإيجاري المنقول من القروض المتوسّطة الأجل، تتراوح مدّته من سنة إلى خمس سنوات كحد أقصى والدّليل على ذلك، نص المشرّع الجزائري فيما يخص جباية الإعتماد الإيجاري بمقتضى المرسوم التّشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 1993/12/29 وقانون المالية لسنة 1994[161] في مادّته 135 على

---

[155] المادة 78، ق. ت. ج.

[156] Luc BERNET-ROLLANDE, *Principes des techniques bancaires*, éd. DUNOD, 24éme éd, 2006, p.223.

[157] المادة 03، الأمر السابق.

[158] المادة 09، الأمر السابق.

[159] المادة 683، ق. م. ج.

[160] المادة 09، الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري.

[161] المرسوم التّشريعي رقم 93-18، المؤرخ في 1993/12/29، قانون المالية لسنة 1994، ج. ر. عدد 88، المؤرخة في 1993/12/31.

إستفادة التّجهيزات المستوردة في شكل شراء عن طريق الإعتماد الإيجاري من النّظام الجمركي للقبول المؤقت، طوال مدّة القرض ولا يمكن أن تتجاوز هذه المدّة خمس سنوات.

بينما تمتد عقود الإعتماد الإيجاري الغير المنقول من خمس سنوات إلى إثنتا عشر سنة، وتصنّف ضمن القروض الطّويلة الأجل[162].

ثانيا: الإعتماد الإيجاري الغير المنقول Le crédit– bail immobilier

يعتبر عقد الإعتماد الإيجاري غير منقولا[163]، ذاك العقد الوارد على عقّارات، تتمثل في البنايات المشيّدة أو في طريق التّشييد[164]، حصلت عليها المؤسّسة المؤجّرة من جهة ثالثة أو قامت ببنائها وتسليمها على سبيل الإيجار إلى المستأجر، لإستعمالها والإنتفاع منها في نشاط مهني مقابل أقساط الإيجار[165].

وعند إنقضاء الفترة الغير القابلة للإلغاء، جاز للمستأجر طلب الحصول على ملكية العقّار المأجور وذلك بعدّة طرق، يقع إنتقال ملكية الأصل من المؤجّر إلى المستأجر عن طريق التّنفيذ لوعد إنفرادي بالبيع من جانب البنك، أو عن طريق الإكتساب المباشر أو الإكتساب الغير المباشر للأرض التي أقيم عليها البناء، أو عن طريق التّحويل القانوني لملكية البناء المشيّد على الأرض المملوكة أصلا للمستأجر (Le lease-back)[166].

تجدر بنا الإشارة إلى أنّه يبدو التّمييز بين عقد الإعتماد الإيجاري المنقول والغير المنقول بسيطا، إلاّ أنّه هناك إختلافات جوهرية تتمثل فيما يلي[167]:

أ. يتميّز الإعتماد الإيجاري الغير المنقول بالتّعقيد أكثر مقارنة بالإعتماد الإيجاري المنقول، حيث يقع على عاتق المستأجر مسؤولية البحث وإيجاد الأرض الّتي سوف تشيد عليها البناية أو إيجاد العقّار المبني مباشرة.

---

[162] Françoise DEKEUWER- DEFOSSEZ, *Droit bancaire*, mémentos, 7éme éd, D., 2001, p. 120.

[163] Gérard CORNU, préc, p.222 : « Convention financière de longue durée, en vertu de laquelle une société spécialisée met à la disposition d'un utilisateur, moyennant un loyer d'immeuble à usage professionnel avec promesse unilatérale de vente à l'expiration du bail et suivant des modalités diverses… ».

[164] الطّاهر لطرش، تقنيات البنوك، د. م. ج، ص 80.

[165] المادة 04، الأمر رقم 96-09 السّابق الذكر.

[166] Lexique de termes juridiques, D , 9éme éd, 1993, p.320 : « Opération par laquelle le propriétaire d'un immeuble industriel ou commercial le vend à une entreprise de crédit-bail, qui lui confère aussitôt la jouissance par un contrat de crédit-bail. Concevable pour les meubles comme pour les immeubles, le lease-back n'est utilisé en pratique que pour les immeubles, c'est une opération qui permet à l'utilisateur de se procurer des fonds ».

[167] الطاهر لطرش، المرجع السّابق، ص 80 .

بعد إختيار العقّار محل عقد الإعتماد الإيجاري، يخوض المستأجر في إجراءات إدارية وقانونية، يتصرّف بصفته وكيلا للمؤجّر.

من بين هذه الإجراءات، الحصول على رخصة البناء في حالة العقّار الغير المبني، إبرام عقد البيع مع المورّد بإسم ولصالح شركة القرض، القيام بأعمال البناء، تستلزم هذه العقود وقت وتكاليف على حساب المستأجر، يؤثّر على سريان الإستثمار، تجدر بنا الملاحظة إلى أنّنا لا نعثر على هذه العقود التّبعية في عقد الإعتماد الإيجاري المنقول.

ب. إنّ عملية الإعتماد الإيجاري الغير المنقول تستلزم رؤوس أموال معتبرة، أي إرتفاع قيمة القرض، ما يستلزم مساهمة نسبية من طرف المستأجر في التّمويل المالي، تأخذ هذه المساهمة شكل تقديم الأرض المملوكة للمستأجر، لتشييد عليها البناية أو المشاركة بالأموال الخاصّة للمستأجر في رأسمال القرض.

هذا لا يعني أنّه لا يوجد مساهمة للمستأجر في عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، بل العكس، تتراوح مساهمته بين نسبة 10 إلى 30 بالمائة من القيمة الكلّية للقرض لتمويل أصل منقول.

ج. بما أنّ عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول يرد على العقّارات، فهو يخضع بالضّرورة لأحكام الأمر رقم 96-09 السّالف الذّكر، إلى جانب القانون التّجاري، المدني والعقّاري، على عكس عقد الإعتماد الإيجاري المنقول الّذي تسري عليه فقط أحكام الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري.

لقد حدّد المشرّع الجزائري النّظام القانوني لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول في نص المادّة الثّامنة من الأمر رقم 96-09 وما يليها، محدّدا العناصر الموضوعية والشّكلية المكوّنة له، كما حصرت طرق إنتقال ملكية العقّار المأجور إلى المستأجر عند إنقضاء مدّة العقد، على غرار التّشريع الفرنسي، في القانون المصرفي والمالي الفرنسي[168].

[168] V. L 313-7. Al , 02, C. mon et fin .F., modifiée par la loi n° 2005-882 du 02/08/2005, art. 27. J.O.R.F. 03/08/2005.

بينما حدّد المشرّع المغربي لإطار قانوني لعمليات الإئتمان الإيجاري بإصداره لقانون المالية المغربي لسنة 1992، الّذي عدّل المادّة 98 من المرسوم المتضمّن الأحكام المتعلّقة بالتّسجيل والطّابع لسنة1958 [169]، ما مهد إلى صدور الظاهير المتعلّق بالقانون رقم 1.93.147. المؤرّخ في 1993/07/06 المتعلّق بتنظيم مهام المؤسّسات المانحة للقروض ورقابتها[170].

كما عدلت أحكام القانون التّجاري المغربي[171] والقانون البنكي المغربي الصّادر في 14 فيفري 2006 المتعلّق بالمؤسّسات المانحة للقروض والهيئات المماثلة بعد إلغاء القانون المؤرّخ في 06 جويلية 1993 المتعلّق بمهام شركات الإعتماد الإيجاري والرّقابة.

أما عن المشرع التّونسي، لقد نظّم لعقد الإعتماد الإيجاري بمقتضى القانون رقم 94-89 الصّادر في 26 جويلية 1994[172] مستمدا أحكامه من التّشريع الفرنسي.

الفرع الثّالث: الإعتماد الإيجاري من حيث معيار مقر إقامة المتعاقدين

أقام المشرّع الجزائري معيارا ثالثا لإستحداث تقسيما آخر لعقد الإعتماد الإيجاري، يتمثل هذا الأخير في مقر الإقامة القانونية لطرفا العقد، أي مقر إقامة المؤجّر من جهة ومقر إقامة المستأجر من جهة ثانية.

فمتى أقاما كلا من المتعاقدين في الجزائر، أعتبر العقد وطنيا (الفرع الأوّل) ومتى أقام أحد طرفا العقد بالخارج كان العقد دوليا (الفرع الثّاني).

أوّلا: الإعتماد الإيجاري الوطني Le crédit-bail national

يعتبر عقد الإعتماد الإيجاري وطنيا متى كانت إقامة كلا المتعاقدين، المؤجّر والمستأجر (المتعامل الإقتصادي) في الجزائر[173]، ونرجع إلى أحكام الشّريعة العامّة لتحديد مفهوم "مقر الإقامة والموطن"[174].

---

[169] Khalid NACEUR, https://www.leconomiste.com/article/le-credit-bail-immobilier, éd, n° 194, du 07/09/1995, p. 01.

[170] الظاهير المتعلّق بالقانون رقم 1.93.147. المؤرخ في 1993/07/06 المتعلّق بتنظيم مهام المؤسّسات المانحة للقروض ورقابتها، ج. ر. عدد 4210، المؤرّخ في 1993/07/07.

[171] المواد من 431 إلى 442 ، ق. ت. مغربي الصّادر في 1996/08/01.

[172] القانون رقم 94-89 المؤرّخ في 1994/07/26 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري في تونس.

[173] المادة 05، الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.

[174] المواد 36 وما يليها، ق. م. ج. المعدّل والمتمّم بالقانون رقم 05-10 المعدّل والمتمّم للقانون المدني الجزائري.

غالبية عقود الإعتماد الإيجاري المبرمة في الجزائر، تربط بين شركات قرض جزائرية (عامة أو خاصة) ومتعاملين إقتصاديين مقيمين في الجزائر، حتّى ولو تعلّق الأمر بشركات أجنبية، لكن مقر إدارتها الرّئيسي بالجزائر، أو لها نشاط في الجزائر، فتعتبر مقيمة بالجزائر، ما لا يطرح إشكالية تحديد القانون الواجب التّطبيق في حالة وقوع نزاع.

كما تعتبر عقود الإعتماد الإيجاري وطنية، كل عمليات الإعتماد الإيجاري المالي والعملي، المنقول والغير المنقول، هذا ما يأكد إمكانية تداخل مختلف أنواع عقود الإعتماد الإيجاري، ويطرح التّساؤل حول القانون الواجب التّطبيق في حالة وقوع نزاع بين طرفا العقد وكان أحدهما مقيما بالخارج، ما إستلزم ضرورة دراسة عقد الإعتماد الإيجاري الدّولي؟

ثانيا: الإعتماد الإيجاري الدّولي Le crédit- Bail international

يعتبر الإعتماد الإيجاري دوليا، متى إختلف مقر إقامة المتعاقدين، كأن يقيم المستأجر في دولة مختلفة عن الدّولة التي يقيم فيها المؤجّر "البنك، المؤسّسة المالية أو شركة الإعتماد الإيجاري"[175].

فمتى كان المتعامل الإقتصادي (المستأجر) مقيما بالخارج وكانت شركة القرض (المؤجّر) مقيمة بالجزائر، كان عقد الإعتماد الإيجاري دوليا [176]، والعكس صحيح، متى كان المتعامل الإقتصادي (المستأجر) مقيما بالجزائر وكانت شركة القرض (المؤجر) مقيمة بالخارج، كنّا أمام عقد دولي.

تجدر بنا الملاحظة بأنّ قانون الضّرائب الجزائري يلزم الأشخاص المعنوية الغير المقيمة بالجزائر والمحقّقة لعائدات في الجزائر، بتعيين ممثل قانوني بالجزائر لتسديد الضّريبة على أرباح الشّركات[177]، بإمكاننا ملاحظة الطّابع المعقّد لهذا النّوع من العمليات المالية، مما أدّى إلى قلّة ممارسة عمليات الإعتماد الإيجاري الدّولي على المستوى الدّولي.

---

[175] Thierry BONNEAU, *Droit bancaire,* 11éme éd., éd. Lextenso, Donat Droit privé, 2015, p. 579.

[176] المادة 05، ف. 02، الأمر رقم 96-09 المذكور أعلاه.

[177] V. Art, 149, C. Imp. A., éd. Bérti, 2001-2002, p. 71.

من أهم الدّوافع التي أدّت إلى ظهور وممارسة الإعتماد الإيجاري الدّولي، حاجة المتعاملين إلى معدّات ومنقولات جديدة، مستحدثة وجد عصرية "moderne et de haute technicité"، من أجل تطوير وتوسيع نشاطاتهم الإقتصادية، وتحقيق أهدافهم المتعلّقة بالإستثمار الأجنبي، خارج حدود الدّول المقيمين فيها، دون تصخير بالضّرورة لإمكانيات مالية ضخمة.

تلقّى هؤلاء المتعاملين الإقتصاديين الدّوليين صعوبات وعقبات تتعلّق بإرتفاع تكلفة إقتناء هذه المعدّات والآلات ووسائل النّقل، على غرار البواخر، القطارات والطّائرات ...إلخ، وإختلاف سعر العملة الصّعبة بين الدّول، فباتت من الحتميات المرافقة المالية من طرف شركات القروض لتحقيق هذا النّوع من الإقتناءات.
وظهرت فكرة التّمويل عن طريق تقنية عصرية، تضمن مصالح أطراف العلاقة العقدية، شركة القرض من جهة، والمستثمرين من جهة أخرى، والمتمثّلة في عقد الإعتماد الإيجاري الدّولي، الّذي يخول للمؤجّر أهم ضمان والمتمثّل في إكتساب حق عيني أصلي على المال المأجور.
يسري عقد الإعتماد الإيجاري الدولي على الأموال المنقولة فقط دون العقّارات، وهذا ما أكّدته إتفاقية أوتاوى 1988، وذلك لسبب عدم توافق التّشريعات الدّاخلية للدّول بشأن تنظيم العقّار من جانب وتنظيم عقد الإعتماد الإيجاري من جانب آخر[178].

مما لا شكّ فيه أنّنا أمام علاقة مالية دولية، يتخللها عنصر أجنبي، فأوّل إشكال قانوني يطرح، يتمثل في تحديد القانون الواجب التّطبيق لفض المنازعات المتعلّقة بهذا العقد، زيادة على ذلك، تجدر بنا الإشارة إلى إختلاف التّشريعات بشأن التّكييف القانوني لعقد الإعتماد الإيجاري (بين القرض "تطبيق قانون دولة المقرض" والإيجار "تطبيق قانون دولة المستأجر").
إستغرقت الإجابة على إشكالية تحديد القانون الواجب التّطبيق أمدا من الزّمن وجهود فقهاء القانون الخاص ومهنين في المجال المالي والمصرفي، كما تجدر بنا الملاحظة إلى أنّه وفي إطار العلاقات المالية والتّجارية الدّولية، يجوز إتّفاق المتعاقدين على تحديد القانون الواجب التّطبيق في بند عقدي، وفي حالة سكوت الأطراف المتعاقدة عن تحديد القانون الواجب التّطبيق، إجتمعت بعض الدّول من أجل إعداد إتّفاقية دولية غرضها توحيد الأحكام المتعلّقة بالإعتماد الإيجاري.

[178] Emmannuelle BOST, préc, p. 22.

بالفعل، لقد عقد المعهد الدّولي لتوحيد القانون الخاص[179] إجتماعات متعدّدة، حيث بدأت منذ 1974 الأعمال التّحضيرية لإعداد إتّفاقية دولية، وإنتهى الأمر بتنظيم إتفاقية أوتاوى المؤرّخة في 1988/05/28 المتعلّقة بالإعتماد الإيجاري الدّولي الوارد على المنقول والتي هدفت إلى غايتين، الأولى تتمثّل في توحيد القوانين فيما يخص هذا العقد، أما الثّانية في الإتّفاق على القانون الواجب التّطبيق في حالة وقوع نزاع[180].

لاحظت المنظّمة الدّولية المختصّة في توحيد القانون الخاص، قلّة النّصوص القانونية والتّنظيمية المتعلّقة بالإعتماد الإيجاري الدّولي، على مستوى القوانين الدّاخلية للدّول التي تمارس فيها هذه العمليات، وتمّ تفسير ذلك بسبب حداثة الإعتماد الإيجاري كتقنية تمويل عصرية من جهة، ورغبة الدّول في عدم وضع الكثير من الحدود والقيود القانونية والتّنظيمية لعملية الإعتماد الإيجاري، التي تهدف بالدّرجة الأولى إلى تلبية حاجيات مستثمرين وطنيين أو أجانب وتسهيل الإستثمار.

ولهذه الأسباب إقتصرت الأعمال التّحضيرية لإتفاقية أوتاوى للإعتماد الإيجاري الدّولي على دراسة عقد الإعتماد الإيجاري المالي فقط دون العملي، نظرا لأنّ هذا الأخير يسري على الأشياء الإستعمالية فقط والتي لا تخص نشاطات التّجارة الدّولية[181].

تدخل هذه الإتفاقية حيّز النّفاذ بشرط المصادقة عليها من طرف الدّولة المعنية بالنّزاع، أي دولة مقر إقامة المؤجّر ودولة مقر إقامة المستأجر، نشير إلى أنّ الجزائر لم تصادق بعد على إتفاقية أوتاوى 1988 المتعلّقة بالإعتماد الإيجاري الدّولي، خلافا عن فرنسا، الّتي صادقت على الإتّفاقية بمقتضى القانون رقم 91-636 المؤرّخ في 1991/07/10[182]، وصادقت المغرب على نفس الإتفاقية في 1988/07/04، أمّا الو.م.أ، فكان تاريخ المصادقة عليها في 1990/12/28[183]، وفقا لإتفاقية أوتاوى 1988، تشتمل عمليات الإعتماد الإيجاري الدّولي على الأملاك المنقولة فقط، ذات الإستعمال المهني، دون الأصول الغير المنقولة[184].

[179] Unidroit : l'institut pour l'unification de droit privé.
[180] Emmanuelle BOST, préc, p. 11.
[181] Emmanuelle BOST, Op. cit.
[182] V. L. n° 91-636 du 10/07/1991 autorisant l'approbation d'une convention sur le crédit- bail international.
[183] V. https://www.uniroit.org.
[184] Thierry BONNEAU, Op. cit, p. 579.

لم يشير المشرّع الجزائري إلى طبيعة الأصول، الصّالحة لأن تكون محلا لعقد الإعتماد الإيجاري الدّولي، وإنّما إكتفى بتحديد "مقر إقامة المتعاقدين" كمعيار لتّكييف عقد الإعتماد الإيجاري بالدّولي.

ونرى في ذلك قصورا من طرف المشرّع الجزائري، إذ عليه بالتّدخل من أجل أوّلا، إثراء المادّة الخامسة من الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري، نظرا لإفتقاره للأحكام المتعلّقة بالإعتماد الإيجاري الدّولي، فمادة واحدة فقط لا تكفي لتنظيم عملية مالية بهذا التّركيب.

كما يستحسن تحديد محل هذا العقد بصريح العبارة، والنّص صراحة على إستبعاد الأصول الغير المنقولة كمحل له، نظرا لصعوبة تنفيذ العملية ولعدم توافق التّشريعات بين الدّول، فسكوت المشرّع الجزائري قد يولّد غموضا وصعوبات في تفسير وتطبيق النّص القانوني.

وفي نفس السّياق، نرى في أنّ موقف إتّفاقية أوتاوى في إستبعاد العقّارات كمحل لعقد الإعتماد الإيجاري الدّولي، أمر منطقي، حيث نسبة المخاطر جدّ مرتفعة بالنّسبة لشركات القرض، فيما يخص تمويل مشاريع إستثمارية عقّارية، مقرها خارج دولة مقر إقامة المؤجّر، فضلا عن ذلك، لا تستفيد دولة المؤجّر من عائدات المشروع الإستثماري، بل يرجع بالفائدة على دولة المستأجر، ويقصد بذلك المساهمة في إرتفاع نسبة التّنمية الإقتصادية لدولة أخرى.

تخضع عملية الإعتماد الإيجاري الدّولي لأحكام الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري وللأحكام المتعلّقة بالتّجارة الخارجية الصّادرة في قوانين المالية، وكذا الأنظمة الصّادرة عن بنك الجزائر المركزي[185]، كما يجب

مراعاة لأحكام المادّة 178 من قانون الجمارك، التي تقضي بالقبول المؤقّت بالنّسبة للواردات طبقا لمدّة العقد[186].

[185] Le règlement des opérations de commerce interational s'effectue essentiellement par crédit documentaire, par remise documentaire ou par transfet libre. Dans le cadre du crédit- bail international, on exclut les deux dernières voies de réglement, étant donné que le transfert libre est resevé pour les importations d'intrants et de pièces de rechange, à condition que la facture globale annuelle de ces importations ne dépasse pas 4 000 KDZD. Pour ce qui est de la remise documentaire, celle- ci est possible pour les entreprises de production uniquement, qui importent des matières premiéres nécéssaires aux besoins de l'activité. On exclut le cas de la revente en l'état, vu que n'est pas l'objectif du crédit- bail.

[186] مبروك حسين، المرجع السابق، ص. 237.

وإن تمّ حل الإشكال القانوني المتعلّق بتحديد القانون الواجب التّطبيق على عقد الإعتماد الإيجاري الدّولي في فرنسا، بمصادقتها على إتفاقية أوتاوى الدّولية، إلاّ أنّ الإشكال القانوني يظلّ قائما لمّا يقيم أحد أطراف العقد بالجزائر، الّتي م تصادق بعد على هذه الإتفاقية الدّولية.

فهل نطبق قانون دولة مقر إقامة المستأجر، أم نلجأ إلى تطبيق قانون دولة مقر إقامة المؤجّر، أم نلجأ إلى التّحكيم الدّولي كطريقة غير قضائية لتسوية المنازعات[187]؟

من الثّابت أنّه في حالة قيام علاقة قانونية يتخللها عنصر أجنبي، وتكون محل نزاع، لابدّ من الرّجوع إلى أحكام القانون الدّولي الخاص، لتحديد القاعدة القانونية الواجبة التّطبيق، ولذلك، فلا مفر من تحديد الطّبيعة القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري الدّولي، وللإجابة على هذه الإشكالية، نتناول موقف الفقه، القضاء والتّشريع.

أ. موقف الفقه من تحديد القانون الواجب التطبيق على الإعتماد الإيجاري الدّولي

ذهب جانب من الفقه إلى القول بأن طبيعة الإعتماد الإيجاري تتمثّل في عملية إيجار[188]، أي أنّ النّواة الأساسية الّتي يرتكز عليها التّكييف القانوني لعقد الإعتماد الإيجاري تتمثل في "عملية الإيجار".

ففي حالة سكوت الأطراف المتعاقدة عن تحديد القانون الواجب التّطبيق في بند تعاقدي، فالقانون الواجب التّطبيق هو "قانون دولة المستأجر"، وذلك على عدّة أسس، أوّلا لكون المستأجر هو الطّرف الضّعيف في عقد الإيجار، ثمّ نظرا لأنّ مكان تنفيذ العقد هو مقر إقامة المستأجر، أي مكان ممارسته لحق الإنتفاع على الأصل المأجور.

يطبق قانون دولة المستأجر نظرا لأنّه قانون الدّولة التي يتم فيها تنفيذ العقد (La loi du lieu d'exécution)، أي قانون الدّولة التي يتم فيها التّسليم (La loi du lieu de livraison)[189].

ويطبق قانون دولة المستأجر على عقد بيع المال، في حالة رفع المستأجر لخيار الشّراء عند إنقضاء الفترة الغير القابلة للإلغاء، إلى جانب كل العقود التّبعية لعملية الإعتماد الإيجاري، على غرار عقد الوكالة المبرم بين المؤجّر والمستأجر من أجل التّعامل مع المورّد بإسم ولصالح شركة القرض.

---

[187] زياد عبد الرّحمان، رحاب عيسى، دور القاضي في الطرق البديلة لحل النّزاعات، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، 2015-2016، ص. 03.

[188] E. Mokhtar BEY, *De la symbiotique dans le leasing et le crédit- bail,* D. 1970 ; Christian GAVALDA, *Problématique juridique du leasing international*, Gaz. Pal 25-27 , Mars 1976.

[189] Fatiha TALEB, préc, p. 64.

كما يطبق قانون دولة المستأجر في حالة مطالبة شركة القرض بإسترجاع الأصل محل العقد من المستأجر، في حالة الإنقضاء العادي لعقد الإعتماد الإيجاري وعدم رفع حق خيار الشّراء، كما يطبق كذلك في حالة الفسخ التّعسفي للعقد، إذا لم يسدد المستأجر لقسط واحد من أقساط الإيجار.

خلافا للرّأي الأوّل، يتمسّك الإتّجاه الثّاني من الفقه، على رأسهم P. PHILIPPOSSIAN بالطّابع المالي لعقد الإعتماد الإيجاري ويعتبره عملية قرض، بالتّالي القانون الواجب التّطبيق هو قانون دولة مقر إقامة البنك، المؤسّسة المالية أو شركة الإعتماد الإيجاري المعتمدة للقيام بهذه العمليات[190].

ب. موقف القضاء الفرنسي من تحديد القانون الواجب التّطبيق على الإعتماد الإيجاري الدّولي

صدرت عدّة أحكام قضائية فرنسية متعارضة بشأن تحديد الطّبيعة القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري، إلى أن تدخّلت محكمة النّقض الفرنسية في سنوات الثّمانينات بإصدار قرارا مبدئيا[191]، بعد تأثّرها بالرّأي الفقهي المأيّد للإعتبار المالي لعقد الإعتماد الإيجاري والمقر بأنّه عملية قرض، من إختصاص مؤسّسات خاضعة للقانون البنكي الصّادر في 1941، الملغى بمقتضى القانون الصّادر في 1986.

أكّد القضاء الفرنسي على الطّبيعة المالية لعقد الإعتماد الإيجاري، بالتّالي القانون الواجب التّطبيق على الإعتماد الإيجاري الدّولي هو قانون دولة مقر إقامة شركة القرض.

ج. موقف التّشريع الدّاخلي والدّولي من تحديد القانون الواجب التّطبيق على الإعتماد الإيجاري الدّولي

إن إختلاف التّشريعات حول تحديد الطّبيعة القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري، بين عملية الإيجار وعملية القرض والطّبيعة المزدوجة أي المازجة بين الإيجار والقرض في آن واحد على غرار التّشريع المغربي، خلّف صعوبات في تحديد القانون الواجب التّطبيق على المنازعات المتعلّقة بعقد الإعتماد الإيجاري الدّولي.

نميّز موقفين، أوّلهما دولي، إذ حاولت الدّول الإتّفاق على أحكام قانونية لفض المنازعات المتعلّقة بالعقود الدّولية بمقتضى إتّفاقية روما 1980، ثم أبرمت لاحقا إتّفاقية أوتاوى 1988، المتعلّقة بالإعتماد الإيجاري الدّولي الوارد على الأصول المنقولة، وثانيهما موقف داخلي، يتمثل في موقف المشرّع الجزائري من تحديد القانون الواجب التّطبيق على الإعتماد الإيجاري الدّولي.

[190] Fatiha TALEB, préc, p.63.
[191] V. C. Cass, 10/06/1980, D. 1981, IR.20, obs. VASSEUR.

*** الموقف الدّولي من تحديد القانون الواجب التّطبيق على الإعتماد الإيجاري الدّولي**

نظرا لأهمية ولصعوبة حل المنازعات الدّولية، خاصّة منها المالية والمصرفية، أخذت الدّول الموضوع بجدية ساعية إلى حل إشكالية تحديد القانون الواجب التّطبيق لفض المنازعات المتعلّقة بالعقود، فتم إبرام إتّفاقية روما المؤرّخة في 1980/06/19 المتعلّقة بتحديد القانون الواجب التّطبيق على الإلتزامات العقدية، الهادفة إلى حل الإشكال القانوني المتعلّق بشأن حل المنازعات النّاشئة عن العقود الدّولية، وإستثنت صراحة من نطاق تطبيقها بعض العقود، عل غرار عقد الإعتماد الإيجاري[192]، فصادقت فرنسا على إفاقية روما في 1984 [193].

قياسا على مبادئ إتّفاقية روما 1980 المتعلقة بالإلتزامات التّعاقدية، جاز لطرفا عقد الإعتماد الإيجاري إختيار القانون الواجب التّطبيق في بند عقدي لفض المنازعات النّاشئة عنه[194]، وفي حالة سكوت طرفا العقد عن ذلك، أوجب تطبيق قانون الدّولة التي نسج معها العقد علاقات أكثر، عادة ما يقصد قانون دولة مقر إقامة المدين بالإلتزام "المدّعى عليه".

بسبب إستبعاد إتّفاقية روما 1980 لعقد الإعتماد الإيجاري من نطاق تطبيقها، تمّ إبرام إتّفاقية دولية لاحقة، والمتمثلة في "إتفاقية أوتاوى" المؤرّخة في 1988/05/28 السّالفة الذّكر، حيث ركزت هذه الأخيرة على وضع مبادئ عامة لعقد الإعتماد الإيجاري الدّولي الوارد على المنقولات[195]، بهدف توحيد الأنظمة القانونية للدّول المصادقة عليها[196]، للتّذكير، لقد صادقتا كلاّ من فرنسا والمغرب على إتّفاقية أوتاوى 28/05/ 1988، في 1991[197]، على عكس الجزائر التي لم تصادق بعد على كلتا الإتفاقيتين[198].

---

[192] Rose- Noëlle SCHUTZ, préc, p.54.
[193] V. https// : www.legilux.public.lu
[194] V. Art 3, al 1, de la convention de Rome datée du 19/06/1980.
[195] V. Art 1 à 3 de la convention d'Ottawa 28/05/1988.
[196] Selon le préambule de cette convention, le but poursuivi est : « …d'éliminer certains obstacles juridiques au crédit-bail mobilier international, de veiller à l'équilibre entre les intérêts des différentes parties à l'opération et de rendre de le crédit-bail international accessible ».
[197] V. Loi n° 91-636 du 10/07/1991, J.O. 11/07/1991, p. 9026.
[198] V. www. Unidroit.org.

تطبق أحكام إتّفاقية أوتاوى الدّولية بتوفر بعض الشّروط، كأن يكون مقر إقامة كلا من المؤجّر والمستأجر في دولتين مختلفتين، كما تستوجب أن تكون هاتين الدّولتين، من بين الدّول المصادقة على الإتفاقية[199]، كما يستبعد تطبيقها في حالة إتّفاق المتعاقدين على ذلك في بند عقدي[200].

وضعت الإتّفاقية المذكورة سلفا لبعض مبادئ عقد الإعتماد الإيجاري الدّولي، كما أبرزت إختلافات جوهرية بين الأنظمة القانونية الدّاخلية للدّول والمنظّمة لعقد الإعتماد الإيجاري، حيث لم تعترف بعضها بحق خيار الشّراء لصالح المستأجر، والبعض الآخر لم يوجب أن يكون المؤجّر شركة قرض، كما أجازت بعض الدّول عقد الإعتماد الإيجاري الفرعي وإنعدام الإلتزام بالبيع من جانب البنك، ...إلخ.
فضلا عن ذلك، تطرّقت نفس الإتّفاقية إلى حالة عدم تنفيذ المستأجر لإلتزاماته العقدية [201]، كما منحت هذا الأخير وسائل الطّعن ضد شركة القرض في حالة تخلف الإلتزام بالتّسليم أو في حالة تخلف المواصفات في محل العقد.

*** موقف التّشريع الجزائري من تحديد القانون الواجب التّطبيق الإعتماد الإيجاري الدّولي**

إختلف موقف المشرّع الجزائري والتّشريع المقارن بخصوص تحديد الطّبيعة القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري، أكّد المشرّع الجزائري على إعتبار هذا الأخير عقد قرض، تمارسه أشخاص معنوية تتمثل في البنوك، المؤسّسات المالية وفي شركات الإعتماد الإيجاري، على غرار المشرّع الفرنسي الّذي فرض ممارسة هذا النّوع من العمليات من طرف المؤسّسات المالية الخاضعة للتّشريع البنكي.
كما أقرّ المشرّع التّونسي بأنّ عمليات الإعتماد الإيجاري نوع من أنواع القروض وفقا للقانون رقم 67-51 المؤرّخ في 1967/12/07 المنظّم لمهنة البنوك[202].

[199] V. Art 3, al 1 b, Convention d'Ottawa, préc.
[200] V. Art 05, Convention d'Ottawa, préc.
[201] Le crédit-bailleur pourra recevoir les loyers échus et impayés. Ce dernier peut résilier le contrat et obtenir des dommages-intérêts pour le préjudice subi, les clauses pénales sont valables mais ne doivent être excessives. Le juge a la faculté de réviser la clause pénale.
[202] V. Art. 06, L. n° 94-89 du 26/07/1994 relative au leasing en Tunisie.

إنتهجت الجزائر سياسة تشجيع الإستثمارات في شتّى مجالات الإقتصاد، كما شجّعت إنشاء المؤسّسات المصغّرة والمتوسّطة، ولا يتحقق النّمو الإقتصادي إلاّ بتدخل المؤسّسات المالية والبنكية عن طريق منح تمويلات في شكل قروض، على غرار الإعتماد الإيجاري الدّولي.

إلاّ أنّ هذا الأخير يطرح في الواقع العملي صعوبات تطبيقية، أهمها، صعوبة الحصول على قرار قبول تمويل مشروع إقتصادي من طرف شركات قرض مقيمة في دول أجنبية، صعوبة متابعة سريان المشاريع المموّلة من طرف بنوك، أي صعوبة ممارسة المؤجّر لحق المراقبة، تعقيد الإجراءات القانونية في حالة وقوع نزاعات (رفع الدّعاوى، تنفيذ الحكم،....إلخ)، إحتفاظ شركة القرض بملكية الأصل المنقول في حالة عدم رفع المستأجر لحق خيار الشّراء عند إنقضاء العقد، كما أنّ إقامة المؤجّر خارج الجزائر، يؤدّي بالضّرورة إلى دفع أقساط الإيجار بالعملة الصّعبة، ما يرفع من قيمة أقساط القرض، نظرا لتدهور قيمة العملة الوطنية.

ويبقى الحل الأنجع للفصل في المنازعات الدّولية يكمن في تحديد الأطراف المتعاقدة مسبقا للقانون الواجب التّطبيق في إتفاقية القرض الموقّعة من طرفهما، تظل مسألة تحديد القانون الواجب التّطبيق على الإعتماد الإيجاري الدّولي حسّاسة وصعبة، نظرا لمختلف المخاطر المتّصلة بهذا النّوع من العمليات المالية[203].

بعد تناول مختلف تطبيقات عقد الإعتماد الإيجاري، نلاحظ فرضية تداخل بين مختلف عقود الإعتماد الإيجاري، كأن يكون العقد ماليا ومنقولا، أو عمليا ومنقولا، أو دوليا منقولا،...إلخ، ومنه ضرورة التّمييز بين عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار وباقي التّطبيقات الأخرى الممكنة، للتّذكير، فإن عملية الإعتماد الإيجاري في مجملها، تعتمد على آليتين الإيجار، القرض والبيع، حيث ينعقد هذا الأخير مرّتين، في بداية العملية المالية بين المستأجر (كمشتري) والمورّد (البائع).

وينعقد مرّة ثانية، بين البنك (البائع) والمتعامل الإقتصادي (المشتري) بعد إنتهاء الفترة الغير القابلة للإلغاء ورفع حق خيار الشّراء من طرف المستأجر، لذا قد يخلط بين الإعتماد الإيجاري وأنواع الإيجارات والبيوع الأخرى، وإرتاينا أنّه من الضّروري تمييزه عن العمليات المماثلة له.

[203] Emmanuelle BOST, préc, p. 09 : « …L'opération de crédit- bail international est liée à plusieurs risques, en l'occurrence , le risque politico -commercial relatif à l'insolvabilité du crédit preneur d'un coté et au pays dans lequel réside ce dernier. Le risque de change, s'agissant d'une opération d'import- export qui doit se régler par les moyens de règlement du commerce exteieur et en devises. Le risque douanier qui consite à vérifier les dispositions réglementaires des pays du crédit bailleur et du crédit preneur. Le risque fiscal qui a trait aux dispositions fiscales relatives au crédit- bail, taux d'imposition, TVA, et enfin le risque juridique.. ».

المطلب الثّاني: عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول والعمليات المماثلة له

على غرار عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، قد يكتسب المستأجر لحق الإنتفاع أو لحق الملكية عن طريق عقود أخرى متشابهة، قد تنطوي هي الأخرى على بيع أو على إيجار أو على قرض، ما قد يسبب تداخل في المفاهيم، بين الإعتماد الإيجاري والعمليات الأخرى المماثلة له، نميّز الإعتماد الإيجاري عن الإيجار (الفرع الأوّل)، عن عقد البيع (الفرع الثّاني) وأخيرا عن عقد القرض (الفرع الثّالث).

الفرع الأوّل: عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول والإيجار

يرتكز عقد الإعتماد الإيجاري على آلية الإيجار، ما نجم عنه إختلاف الفقه حول تكييفه القانوني، كما سبق الذّكر، إنقسم هذا الأخير إلى فريقين، تمسّك الإتّجاه الأوّل بأنّه عملية إيجار، أمّا الإتجاه الثّاني أسند له صفة عملية قرض.

مع أنّ الإختلاف جوهري بين العقدين، إلاّ أنّنا نلاحظ بعض التّشابه والإختلافات بين الإعتماد الإيجاري وأنواع الإيجار، يقصد بهذا الأخير، العقد الّذي يلتزم بمقتضاه المؤجّر مقابل بدائل إيجار، خلال مدّة زمنية محدّدة، بمنح حق الإنتفاع 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 المادّة 467 وما يليها وصنّفه ضمن العقود المتعلّقة بالإنتفاع بالشّيء وذلك على غرار الكثير من التّشريعات في العالم، يثبت للإيجار عدّة تطبيقات، كالإيجار المدني، الإيجار المالي والبيع الإيجاري[204] وقد يخلط بينه وبين عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار.

أوّلا: الإعتماد الإيجاري الغير المنقول والإيجار المدني

يقصد بالإيجار المدني ذاك الإيجار بالوارد في القانون المدني الجزائري، مفاده وضع مال منقول أو غير منقول بين أيدي مستأجر، لينتفع من العين المؤجّرة، طيلة مدّة زمنية محدودة بإتّفاق الطّرفين، مقابل سداد بدائل إيجار، قد يكون هذا الإيجار إما مدنيا أو تجاريا.

[204] La location simple, la location financiére et la location- vente.

حيث يستفيد منه المهنيين، المتعاملين الإقتصاديين والمستهلكين العاديين، على عكس الإعتماد الإيجاري الموجّه إلى تلبية حاجيات المهنيين فقط" Déstiné aux professionnels uniquement"، إذ أنّ المشرّع الجزائري يؤكد على الطّابع المهني لعملية الإعتماد الإيجاري.

كما أنّه في الإيجار المدني، لا يمكن للمؤجّر أن يتنازل عن ملكية الأصل الغير المأجور عند إنتهاء العقد، بل يلتزم المستأجر برد العين المؤجّرة إلى المؤجّر في الحالة التي كان عليها وقت التّعاقد، خلافا لعقد الإعتماد الإيجاري المالي الّذي ينص تحت طائلة فقدان تكييفه القانوني على حق خيار الشّراء الممنوح للمستأجر.
لا يتفق في الإيجار المدني على القيمة المتبقّية، كما هو الشّأن في عقد الإعتماد الإيجاري، حيث بمجرد دفعها إلى جانب كل أقساط الإيجار، تنتقل الملكية للمستأجر.

أمّا في التّشريع المقارن، نظّم الإيجار في التّشريع الفرنسي بمقتضى قانون MERMAZ المؤرّخ في 1989/07/06[205] المنظّم للإيجارات لغرض السّكن الرّئيسي والّذي يقضي أن يسكن فيه المستأجر لمدّة ثمانية أشهر في السّنة، ما عدا حالة الإلتزامات المهنية أو الصّحية أو القوّة القاهرة أولغرض السّكن المختلط والمتمثّل في السّكن الّذي يجمع فيه بين السّكن والنّشاط المهني غير تجاري أو لنشاط حرفي[206].
يستثنى من نطاق تطبيق قانون MERMAZ، المنشآت الخاضعة للقانون خاص، كتلك المستعملة للأغراض المهنية، الإيجارات التّجارية والإيجارات الفلاحية وإيجارات المرائب، عدل القانون الفرنسي السّالف الذّكر، بمقتضى المرسوم الصّادر في 2015 /05/29[207] (التّابع لقانون ALUR المتعلّق بأحكام جديدة خاصّة بالأملاك العقّارية[208]).

ثانيا: الإعتماد الإيجاري الغير المنقول والإيجار المالي

[205] 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.
[206] Pascal CLERC- FOECHTERLIN, *L'essentiel du droit immobilier*, 6eme éd, Les carrés, GUALINO, 2016- 2017, p. 67.
[207] V. Dec. n° 2015- 587 du 29/05/2015 relatif aux contrats types de location, de logement à usage de résidence principale.
[208] V. Loi n° 2014-366 du 26/03/2014 dite loi ALUR portant de nouvelles mesures instanrant un changement pour les locataires et les propriétaires.

الإيجار المالي كما عرّفته المنظّمة الفرنسية للشّركات المالية، عبارة عن عملية إيجار، يتم فيها الإتّفاق بين المؤجّر والمستأجر على بدائل الإيجار، فترة الإيجار والأصل محل العقد، يحق للمستأجر إختيار محل حق الإنتفاع والمورّد، تلعب شركة التّمويل دور الوسيط بين المستأجر والمورّد الّذي يكون عادة الصّانع أو المنتج[209].

يتميز الإيجار المالي "La location financière" بالعلاقة الثّلاثية بين الأطراف، ممتد على فترة طويلة، يتشابه كثيرا والإعتماد الإيجاري الغير المنقول، إلاّ أنّ الفارق الجوهري بينهما، يكمن في أنّ وحده الإعتماد الإيجاري يحتوي على حق خيار الشّراء لفائدة المستأجر، بينما يستحيل إنتقال ملكية الأصل المأجور إلى المستأجر في عقد الإيجار المالي.

كما يمارس الإيجار المالي من طرف شركات القرض وغيرها من المؤسّسات التّجارية الغير المالية، ما يستبعد تطبيق التّشريع المتعلّق بتنظيم مهنة البنوك، خلافا عن المؤجّر في عقد الإعتماد الإيجاري، الّذي يخضع إجباريا لقانون القرض والنّقد وكل الأنظمة المتعلّقة بالنّشاط البنكي.

ثالثا: الإعتماد الإيجاري الغير المنقول والإيجار التّجاري

يحتوي كلا من الإعتماد الإيجاري والإيجار التّجاري على عملية الإيجار، حيث تعتبران عمليات تجارية، الأولى مالية والثّانية تجارية غير مالية.

نظّم المشرّع الجزائري للإيجارات التّجارية في الباب الثّاني من القانون التّجاري الجزائري، من المادة 169 وما يليها، يرد الإيجار التّجاري على العمارات والمحلاّت (العقّارات) التي يستغل فيها المحل التّجاري (المال المنقول المعنوي) سواء كان هذا المحل التّجاري مملوكا للتّاجر أو للصّناعي الممارس أو الغير الممارس للأعمال التّجارية، فيجوز أن يكون المحل التّجاري موضوع عقد إيجار، بينما يخضع عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول لأحكام الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري ولأحكام الشّريعة العامّة والقانون التّجاري ويكون محله مالا عقّارا.

[209] V. https:/www.m2mfinancement.com.

تجدر بنا الإشارة إلى أنّه في القانون المقارن ونخص بالذّكر التّشريع الفرنسي، يخضع الإيجار التّجاري إلى أحكام القانون التّجاري الفرنسي والمسمّى بنظام الإيجارات التّجارية التي تهدف إلى حماية المستأجر التّاجر الغير المالك للأمكنة، التي يزاول فيها نشاطه الصّناعي، التّجاري أو الحرفي[210]، فهذه الأحكام من شأنها إبقاء المستأجر في العقّار من أجل إستمرارية مؤسّسته، أغلب القواعد القانونية من النّظام العام، فلا يجوز لطرفا العقد الإتفاق على مخالفتها، صدر في 2014 قانون Pinel [211]، الّذي من شأنه تعديل الأحكام المتعلّقة بالإيجارات التّجارية والّتي أصبحت تتشابه وتلك الخاصّة بالإيجارات المدنية[212].

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 الشّراء 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 التّجاري، أين يدفع المستأجر لبدائل إيجار، خالية من نسبة فوائد.

فيما يخص مدّة الإيجار، تعتبر عنصرا من العناصر الموضوعية الخاصّة المشتركة بين عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول وعقد الإيجار التّجاري، للتذكير، فإنّ هذا الأخير يصنّف ضمن القروض الطّويلة الأجل، لتتراوح مدّته ما بين 5 سنوات إلى 15 سنة، بينما لا يشترط المشرّع الجزائري في الإيجار التّجاري حدّا أدنى أو أقصى لفترة الإيجار، خلافا عن المشرّع الفرنسي الّذي يوجب أن تتجاوز مدّته 9 سنوات على الأقل[213] ويجوز توجيه التّنبيه بالإخلاء من طرف المؤجّر إلى المستأجر بعد مرور ثلاث سنوات[214].

[210] V. Art. L. 145-1 et ss, C. Com. F.
[211] 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.
[212] Pascale CLERC- FOECHTERLIN, *L'essentiel du droit immobilier*, préc, p.111.
[213] V. Art L. 145-4, C. Com. F.
[214] A la fin de chaque période triennale, le bailleur peut donner congé au locataire.

إستثناءا، يجوز لطرفي عقد الإيجار التّجاري الإتّفاق على إبرام عقد إيجار إستثنائي، لمدّة قصيرة الأجل تتراوح من ستّة أشهر إلى ثلاثين شهرا، حيث يكون المستأجر في طور بداية نشاطه ولا تكون له الإمكانيات الكافية لتسديد مستحقاته.

رابعا: الإعتماد الإيجاري الغير المنقول والإيجار لغرض البناء

يتمثل عقد الإيجار لغرض البناء في علاقة تعاقدية، تربط بين المؤجّر والمستأجر، لمدّة زمنية طويلة، من بين إلتزامات المستأجر القيام بتشييد بناية أو أكثر على الأرض المملوكة للغير "المؤجّر"، كما يقع على عاتقه الإلتزام بالمحافظة عليها وصيانتها طيلة مدّة الإيجار.

يدفع المستأجر بدائل إيجار مقابل حقه في الإنتفاع وإستغلال العين المؤجّرة، وتكون هذه الأقساط قابلة للمراجعة، كل ثلاث سنوات، على أساس تغير العائدات التي يجنيها المستأجر من إستغلال العقّار[215]، في حالة التّنازع حول مراجعة بدائل الإيجار، يرفع النّزاع أمام قاضي الموضوع المختص بمحكمة موقع العقّار[216].

ينظم هذا العقد في التّشريع الفرنسي، في القانون المتعلّق بالبناء والسكن[217]، بينما لا يعتبر من العقود المسمّاة في التّشريع الجزائري، إذ لم يخصص له إطارا قانونيا ولا تنظيميا.

يشترك كلاّ من الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّارات والإيجار لغرض البناء في نقاط قانونية عدّة، تجعل التّمييز بينهما صعب، من بين النّقاط المشتركة بين هذيين العقدين، محل العقد المتمثّل في الأصل الغير المنقول، المدّة الزّمنية والتي تعتبر عنصرا جوهريا، التّعاقد لأمد طويل لكونها عقود طويلة الأجل، الإستجابة إلى حاجة إقتصادية، الإرتكاز على آلية الإيجار.

الإعتماد الإيجاري الغير المنقول والإيجار من أجل البناء يعتبران طريقتين للتّمويل، يوفران عن المستأجر عبأ شراء عقّار بأمواله الخاصّة، ..إلخ[218]، رغم تسجيل بعض الإختلافات الأساسية بينهما، قد يقوم المستأجر بتشييد بنايات جديدة على العقّار المملوك للمؤجّر خلال فترة الإيجار، لكن يشترط الحصول على ترخيص من مالك

[215] V. https://www.dictionnaire.com.
[216] V. 3e ch. Civ., 07/07/2010, pourvoi n° 09-14579 , Legifrance.
[217] V. Art. L. 251-1 et ss; R. 251-1 et ss. C. Const. Habit. F.
[218] Ch. GOYET, préc, p. 23.

العقّار وهذا ما أقرّه القضاء الفرنسي في قرار صادر عنه في 2007[219]، كما يلتزم المستأجر برد العين المؤجّرة للمؤجّر في أحسن حال، فور إنقضاء عقد الإيجار لغرض البناء.

تجدر بنا الملاحظة إلى أنّه وخلافا لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، لا يتصف المؤجّر في عقد الإيجار للبناء بشركة قرض، ما يمثل فارقا جوهريا مع عملية الإعتماد الإيجاري، فلا يكيّف بالضّرورة على أساس عملية قرض.

يمنح عقد "الإيجار لغرض البناء" للمستأجر حق عيني على العقّار، ما يخوله حق تأمين العين المؤجّرة، كما يثبت له حق التّنازل عن حقه العيني أو تقديمه كإسهام في رأسمال شركة تجارية، كما يجوز للمستأجر التّنازل عن حقه في تجديد الإيجار[220].

يتيح هذا العقد للمستأجر المنجز لأشغال البناء، الحق في إكتساب ملكية العين المؤجّرة عن طريق عقد التّنازل، يسري "الإيجار لغرض البناء" على الأراضي الغير المبنية، نستبعد إذا كل العقّارات المبنية، ولا يعتبر هذا العقد من العقود المسمّاة في التّشريع الجزائري، كما لا يميّز المشرّع الجزائري بين الأرض وما فوقها، خلافا عن المشرّع الفرنسي الّذي يعترف بالحق في المساحة "Le bail superficiaire"[221].

من بين الإختلافات الأساسية عدم إمكانية مراجعة أقساط الإيجار في الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، لكونها أقساط قرض، يدفعها المستأجر مقابل تسديد رأسمال التّمويل الّذي حصل عليه، كما لا يعتبر حق خيار الشّراء شرطا من شروط عقد "الإيجار لغرض البناء".

خامسا: الإعتماد الإيجاري الغير المنقول والإيجار الإحتكاري

يرجع مصدر عقد الإيجار الإحتكاري إلى القانون الرّوماني، حيث كان يخول للمستأجر حق عيني أي حق إنتفاع[222]على العين المؤجّرة وكان يسري على العقّار الفلاحي فقط، مقابل دفع المستأجر لبدائل إيجار دورية،

---

[219] V. 3e ch. Civ. 05/12/2007, BICC n° 679 du 01/04/2008.

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

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

[222] Un droit réel de jouissance, appelé « Jus emphyteuticum » confére sur un bien appartenant à autrui.

عادة تدفع سنويا[223]، غرضه تمكين ملاك الأراضي الفلاحية من تأجيرها على أجل طويل المدى، من أجل إستغلالها والحصول على ريعها دون تكاليف، على حساب المستأجر.

يعتبر الإيجار الإحتكاري، من العقود المسمّاة في التّشريع الجزائري، بالأخص في المادّة 171 من القانون التّجاري الجزائري، وهو من العقود الإيجارية التّجارية، الطّويلة الأمد والتي تمكن طرفا العقد من مراجعة بدائل الإيجار خلالها، كما نظّمه المشرّع الفرنسي في قانون الفلاحة والصّيد البحري[224].
يقابل الإيجار الإحتكاري في الإصطلاح الفرنسي"Un bail emphythéotique ou emphytéose "، الآتي من الكلمة الأصلية اليونانية "Emphyteusis" والمقصود بها باللّغة الفرنسية "Implantation".

يعرف في القانون القطري تحت تسمية "الإجارة الحكرية" والتي تنصب إلاّ على الأموال العقّارية للجماعات المحلية، التي تشكل جزءا من مالها العام، المتمثّل في الأراضي والمشيّدات والمشاريع المتّصلة بالأرض[225]، لطالما أعتبرت عقدا إداريا مادام يشتمل على معايير العقد الإداري التي أقرّها الإجتهاد القضائي الفرنسي.

الإيجار الإحتكاري، عبارة عن إيجار عقّاري، ينعقد على أمد طويل، تتراوح مدّته بين 18 سنة إلى 99 سنة كحد أقصى في التّشريع الفرنسي، وقد يصل في التّشريع المقارن كالقانون الكيني والزّمبابوي إلى 999 سنة وفي التّشريع البلجيكي (من 27 إلى 99 سنة) وفي التّشريع الكندي (من 10 إلى 99 سنة)[226].
يخوّل للمستأجر "L'emphytéote" حق عيني على العين المؤجّرة، مقابل بدائل إيجار، يلتزم المستفيد من هذا العقد بتحسين العقّار لفائدة المؤجّر، دون تعويضه عن التّحسينات التي قام بها، على حسابه، كما يعتبر النّظام المتعلّق بعقد الإيجار الإحتكاري أساس الأحكام القانونية المتعلّقة بعقد الإيجار لغرض البناء.

لقد تطوّر مجال تطبيق أو سريان عقد الإيجار الإحتكاري، بعدما كان يخص الأراضي الفلاحية فقط، إمتد إلى العقّار الصّناعي والتّجاري.

---

[223] Canon emphytéotique : Loyer.
[224] V. Art. L. 451-1 à L. 451-12, C. Rural et de la péche maritime.
[225] مهند مختار نوح، الحقوق العينية الإدارية- دراسة مقارنة-، المجلة الدّولية للقانون، 2016، ص. 16.
[226] V. https://www.fr.wikipedia.org.

أصبح عقد إداري يسري على مال خاص للدّولة، موجّه إلى نشاط إقتصادي أو ثقافي، يخضع لأحكام الشّريعة العامّة، 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 لإلتزاماته، خاصّة في حالة عدم دفع بدل الإيجار أو في حالة إفساد أو هلاك العين المؤجّرة، كما يحق لهذا الأخير التّصرف في حقوقه العينية، بعد إنقضاء مدّة العقد، يتعيّن على المستأجر رد العين المؤجّرة إلى المؤجّر وإخلاء الأمكنة وإلاّ كان شغله للعقّار غير قانوني، إستثناءا في حالة تجديد الإيجار.

يمثل عقد الإيجار الإحتكاري طريقة من طرق إستغلال العقّارات، على غرار الإيجار التّجاري أو الإيجار الفلاحي، إلى جانب عقد الإيجار الإحتكاري الإداري الّذي كان من إختصاص الجماعات المحلية والمؤسّسات العمومية للصّحة في فرنسا.

منذ 2010، أصدر المشرّع الفرنسي للقانون رقم 2010- 853 المؤرخ في 2010/07/23 المتعلّق بالشّبكة القنصلية، التّجارة، الحرف والخدمات[227] من أجل توسيع نطاق عقد الإيجار الإحتكاري إلى إستغلال الأملاك العامّة للدّولة من طرف الغرف التّجارية والصّناعية[228]، والغرف المهنية[229] والغرف الفلاحية[230] إستغلالا لمرفق عام، للمصلحة العامّة.

بعد تحديد مفهوم عقد الإيجار الإحتكاري، نلاحظ أنّ هنالك عوامل مشتركة مع عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار، بخصوص مثلا محل العقد الّذي يكون في كلا العقدين "أصلا غير منقول"، ومن حيث مدّة العقد التي تكون طويلة الأجل، إلاّ أنّ أقصى حد لمدّة الإيجار في الإعتماد الإيجاري الغير المنقول هو15 سنة، بينما تصل مدّة الإيجار الإحتكاري إلى 99 سنة.

[227] 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.
[228] V. Art. 710-1, al. 11, C. Com. F.
[229] V. Art 5-1, al. 2, C. de l'artisanat. F.
[230] V. Art. L. 510-1, C. Rural et de la péche maritime. F.

من جانب آخر، يعتبر عقد الإعتماد الإيجاري قرضا، يبرم لغرض تمويل مشروع إستثماري، لفائدة المستأجر، بينما يبقى عقد الإيجار الإحتكاري مجرد إيجار عادي ولا يتم فيه التّنازل عن ملكية الأصل الغير المنقول للمستأجر، فبإنقضاء مدّة العقد، ينقضي سريان حق الإنتفاع من العقّار.
كما لا تنتقل ملكية العقّار من المؤجّر إلى المستأجر عند إنتهاء مدّة الإيجار، كما هو الشّأن بالنّسبة لعقد الإعتماد الإيجاري، حيث يحق للمستأجر رفع حق خيار الشّراء في الميعاد المتّفق عليه في العقد.

بعد مقارنة عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول ببعض أنواع الإيجار السّالفة الذّكر، يتّضح بأنّه حقيقة يوجد بعض العوامل المشتركة بين العقد موضوع الدراسة وبعض الإيجارات، إلاّ أنّه يبقى الإعتماد الإيجاري ينفرد بذاته للخصائص التي يتميّز بها، وعلى هذا الأساس أخصّه المشرّع الجزائري بنظام قانوني خاص والمتمثّل في الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.

إلى جانب عملية الإيجار، يشتمل الإعتماد الإيجاري الغير المنقول على عقد البيع في موضعين، الموضع الأوّل عند شراء شركة القرض للعقّار من المورّد، أي في بداية العملية المالية، أمّا الموضع الثّاني، يتحقق عند رفع خيار الشّراء من طرف المستأجر عند إنتهاء العقد، لهذا السّبب، قد يقع خلطا بين الإعتماد الإيجاري الغير المنقول وبعض أنواع البيوع.

الفرع الثّاني: عقد الاعتماد الايجاري الغير المنقول والبيع

كما سلف الذّكر، يلتقي عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول بعقد البيع في مرحلتين مختلفتين، الأولى تكون في بداية عملية الإعتماد الإيجاري والثّانية تكون عند إنقضاء فترة الإيجار.
يتمثل عقد البيع الأوّل في العقد المبرم بين المورّد والمستأجر نيابة عن شركة القرض، نظرا لأنّ هذه الأخيرة تفضل البقاء في دورها المالي فقط، يعتبر بمثابة تنفيذ البنك لإلتزامه من جانب واحد بشراء الأصل الغير المنقول، ما يمكنها من إكتساب حق الملكية، الّذي يسمح لها بمنح حق عيني على العقّار لفائدة المستأجر بمقتضى عقد الإعتماد الإيجاري.

أما عقد البيع الثّاني، يتمثل في العقد المبرم بين المؤجّر والمستأجر، والّذي يقضي بإنتقال ملكية العقّار (محل عقد الإعتماد الإيجاري) من شركة القرض إلى المستأجر، بعد رفعه لحق خيار شراء العين المؤجّرة، عند إنتهاء مدّة الإيجار، فيبرم عقد بيع، مستقل عن الإعتماد الإيجاري، يتحوّل المؤجّر والمستأجر إلى بائع ومشتري وتطبق أحكام القانون المدني.

بالتّالي إحتكاك عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول بعقد البيع، يؤدّي إلى خلق بعض الغموض حول كيفية سريان عملية الإعتماد الإيجاري ومن هذا المنطلق، إرتأينا ضرورة مقارنة هذا الأخير مع بعض أنواع البيوع.

أوّلا: الإعتماد الإيجاري الغير المنقول والبيع الإيجاري

البيع الإيجاري يتمثل في علاقة عقدية وتقنية قانونية، أوجدتها السّلطات العامّة من أجل تمكين المواطنين المقيمين بالجزائر، ذوي الدّخل المحدود من الحصول على حق ملكية على أصل عقّار ذو طابع سكني، يرتكز عقد البيع الإيجاري على الإيجار ويمتد على مدى 25 سنة، على غرار عقد الإعتماد الإيجاري.

إلاّ أنّه يبقى الفارق الجوهري في الهدف من إبرام العقد، فغرض عقد البيع الإيجاري هو إستهلاكي، بينما غرض الإعتماد الإيجاري هو مهني، يخضع البيع الإيجاري لأحكام القانون المدني جزائري (من المادّة 467 إلى 507)، المعدل بمقتضى قانون رقم 05/07 المؤرّخ في 2007/05/13، كما أنّ البيع الإيجاري مقترح من طرف "شركة عدل " (L'AADL)[231] بينما يمارس الإعتماد الإيجاري من طرف شركات القرض.

فضلا عن ذلك، لقد دخل الإعتماد الإيجاري حيّز النّفاذ منذ 1996 بمقتضى الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري، خلافا عن البيع الإيجاري الّذي وجد منذ 2001، حيث تمّ إنطلاق برنامجين لإنجاز السّكنات محل عقد البيع الإيجاري في 2001 و 2006.

إلى جانب ذلك، نسجل إختلاف جوهري بين البيع الإيجاري والإعتماد الإيجاري الّذي يتمثل في تمويل إجمالي للأصل الغير المنقول، أي أنّ شركة القرض تساهم مع عميلها في إستثماره، بما يقارب حوالي 70% من تكلفة المشروع العقّاري، ويدفع المستأجر أقساط إيجار والتي تمثّل في نفس الوقت أقساط القرض التي يجب دفعها في الآجال المتّفق عليها.

[231] A.A.D.L. :agence pour l'amélioration et le développement du logement.

بينما في عقد البيع الإيجاري، يتم الإتّفاق بين وكالة عدل والمستأجر على دفع أقساط في شكل دفعات أوّلية، حيث يودع المستفيد في كل دفعة 25% من قيمة الأصل الغير المنقول وتتحمل الخزينة العامّة للدّولة كليا عبأ القرض الّذي يستفيد منه المكتتب بنسبة فائدة 0%[232].

وبعد إتمام التّسليم، يلتزم المستأجر بتسديد أقساط إيجار طيلة 20 سنة، وفي نهاية فترة الإيجار، يكتسب المستفيد لملكية السّكن دون رفعه لحق خيار الشّراء.

ثانيا: الإعتماد الإيجاري الغير المنقول والبيع بالتّقسيط

ينتقل حق الملكية في عقد البيع بالتّقسيط بمجرد إنعقاد العقد، أي بإكتمال أركانه وشروط صحّته، إلاّ أنّ الثّمن النّقدي والّذي يعتبر عنصرا جوهريا من عناصر عقد البيع، يدفع في شكل أقساط دورية، بإتّفاق الأطراف على ذلك، خلافا لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، الّذي تبقى شركة القرض المالك الأصلي للعقّار إلى حين رفع المستأجر لحق خيار الشّراء في الآجال المتفق عليها.

كما تعتبر أقساط الإيجار في الإعتماد الإيجاري مقابل، يدفعه المستأجر لإنتفاعه من العين المؤجّرة ولا يكتمل دفع القرض كليا إلاّ بعد إستحقاق كل أقساط الإيجار من طرف المؤجّر وتنتقل الملكية بعد سداد للقيمة المتبقّية المتّفق عليها في العقد، على عكس البيع بالتّقسيط، أين تعتبر الدّفعات أجزاء لثمن البيع.

ثالثا: الإعتماد الإيجاري الغير المنقول والبيع بشرط الإحتفاظ بالملكية

ينتقل حق الملكية في عقد البيع بشرط الإحتفاظ بالملكية فور إبرام العقد، يعتبر هذا العقد معلّقا على شرط فاسخ يتمثل في إستفاء الثّمن النّقدي من طرف البائع.

بمفهوم المخالفة، لا تنتقل ملكية الأصل محل العقد الّذي قد يكون عقّارا وقد يكون منقولا، إلاّ بعد تسديد المشتري لكل الثّمن النّقدي والمتفّق عليه في العقد.

على عكس عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، حيث يحتفظ المؤجّر (وليس البائع) بملكية الأصل المأجور إلى حين رفع المستأجر (وليس المشتري) لحقه في خيار الشّراء، فينقضي عقد الإعتماد الإيجاري ويبرم عقد بيع بين شركة القرض والمقترض، ينتقل فيه حق الملكية إلى المشتري الّذي يصبح مالكا للأصل الغير المنقول.

[232] V. Https://www.lkeria.com/AADL-logement.

يرتكز عقد الإعتماد الإيجاري على آلية الإيجار، بينما في عقد البيع بشرط الإحتفاظ بالملكية، فهو نوع من عقود البيع الخاضع لأحكام الشّريعة العامّة وهي خاصية من خصائص هذا النّوع من البيوع، فلا يمكن لشركة القرض إدراج شرط الإحتفاظ بملكية الأصل الغير المنقول[233].

الفرع الثّالث: عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول والقرض

يشترك عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول وعقد القرض في كونهما قروض مالية، تقترح من طرف بنوك ومؤسّسات مالية، يشتمل كلاهما على مدّة زمنية وأقساط دورية.

يصنف عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول من بين القروض الطّويلة الأجل، نظرا لطوال مدّة الإيجار المتراوحة بين5 و 15 سنة، كما أنّه من بين الشّروط الموضوعية الخاصّة لعقد القرض، المدّة الزّمنية التي يلتزم فيها المقترض بسداد أقساط القرض، قد يكون القرض قصير، متوسّط أو طويل الأجل.

يسري عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول على إيجار مال عقّار، طيلة المدّة الغير القابلة للإلغاء، بينما القرض قد يكون للإستعمال (عقد دون عوض، لا أثر له في الحياة الإقتصادية) أو قرض مالي أو سلفية تمنح من طرف البنك أو المؤسّسة المالية إلى المقترض من أجل غرض معين، إستهلاكيا أو إستثماريا، بينما يستوجب المشرّع أن يكون غرض الإعتماد الإيجاري مهنيا فقط.

من أهم الإختلافات التي نشير إليها، تكمن في أنّ للحصول على قرض، يمر طلب هذا الأخير بمراحل، تقديم الوثائق المحاسبية، المالية، الإدارية، والدّراسة التّقنية والإقتصادية للمشروع لشركة القرض، تقوم هذه الأخيرة بالدّراسة المالية، إصدار قرار الرّفض أو الموافقة على منح القرض، وضع تحت تصرف البنك الضّمانات المطلوبة، التي قد تكون عينية أو شخصية أو كلاهما معا.

بينما لا يستلزم عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول توفير المستأجر لضمانات إضافية، نظرا لتوفر لدى شركة القرض لأهم ضمان والمتمثل في حق الملكية على العقار محل العقد.

[233] V. Com. 19/06/1978 : Bull. civ. IV, n° 141.

إضافة إلى إختلاف العقدين من حيث صفة الأشخاص المتعاقدة، ينعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول بين المؤجّر (بنك، مؤسّسة مالية أو شركة إعتماد إيجاري) والمستأجر، بينما يبرم عقد القرض بين المقرض (شركة القرض) والمقترض، حتّى أنّ المشرّع الفرنسي أبقى على هذين المصطلحين، لما سمّى طرفا عقد الإعتماد الإيجاري بالمقرض المؤجّر "Le crédit bailleur" والمقترض المستأجر " Le crédit preneur "، ونرى أنّه كان صائبا في موقفه.

خلافا عن المشرّع الجزائري الّذي أبقى على تسميتا المؤجّر والمستأجر وكأنّه عقد إيجار مدني أو تجاري، رغم تكييف عقد الإعتماد الإيجاري بالقرض.

كما يشمتل عقد الإعتماد الإيجاري على أقساط إيجار، تمثل مقابل إنتفاع المستأجر من العين المأجورة، بينما في عقد القرض، يدفع القسط كجزء من رأسمال القرض.

وأخيرا، يوفر عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول لإمكانية إكتساب الملكية العقّارية على الأصل المأجور، بعد رفع حق خيار الشّراء من طرف المستأجر، عند إنتهاء مدّة العقد، بينما لا يتسنى للمقترض في إطار عقد القرض أي حق شراء، بل يجب عليه الوفاء بكل أقساط القرض.

من خلال تعريف عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار، على أساس آلية تمويل حديثة، نظّمها المشرّع الجزائري بمقتضى الأمر رقم 96-09 المؤرّخ في 1996/01/10، المؤسّس في شكل عقد مالي، يربط بين البنك والمتعامل الإقتصادي، يرد على العقّار، حيث يتم التّعاقد لمدّة طويلة من الزّمن، تسمى هذه المدّة التّعاقدية بالفترة الغير القابلة للإلغاء، يحتوي هذا العقد على حق خيار الشّراء لفائدة المستأجر عند إنتهاء العقد.

يتميز عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول بمجموعة خصائص إقتصادية وقانونية، تجعله ينفرد ويستقل بذاته عن بقية العقود المسمّاة والغير المسمّاة، وبمقارنته ببعض أنواع الإيجارات، البيوع والقروض، بالرّغم من كونه يشتمل على العمليات الثّلاث، الإيجار، البيع والقرض، إلاّ أنّه مختلف كلّيا عنهم.

وبما أنّه علاقة تعاقدية تربط بين شركة القرض والمستأجر، نتطرق لدراسة العناصر الموضوعية والشّكلية المشترطة في تكوين عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول (الفصل الثّاني).

الفصل الثّاني

شروط إنعقاد عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار

طبقا للنّظرية العامّة للعقد، لابدّ من توفر أركان وشروط حتى ينعقد عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على الأصل الغير المنقول (العقّار)، تتمثل هذه الشّروط في عناصر موضوعية وأخرى شكلية.

نتناول أوّلا العناصر الموضوعية المكونة لعقد الإعتماد الإيجاري على الأصول الغير المنقولة (المبحث الأوّل) والّتي بدورها نصنّفها إلى عناصر موضوعية عامّة، ونقصد بها أركان العقد، الّتي يؤدي تخلفها إلى البطلان المطلق للعقد، ثمّ نتعرض إلى العناصر الموضوعية الخاصّة بهذا العقد، والّتي حدّدها المشرّع في الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.

ولكون العقّار محل العقد المذكور، ألزم المشرّع الجزائري إفراغ العقود الواردة على الحقوق العينية في شكل رسمي[234]، أي إجبارية تدوينه من طرف الموثّق، الّذي يجدر به إستكمال الإجراءات المتعلّقة بالتّسجيل والشّهر، الّتي سنتناولها في الشّروط الشّكلية (المبحث الثّاني).

يعتبر المكلّفين بالأعمال (Les chargés d'affaires) لدى شركات القروض، الموثّق طرفا رابعا في عملية الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، إذ لا يمكن إستثناءه، حيث يلعب دورا جوهريا في البحث ومراقبة صحّة الوثائق القانونية والإدارية المقدّمة من قبل بائع العقّار (سند الملكية، شهادة المطابقة، شهادة عدم الرّهن.....إلخ).

المبحث الأوّل: الشّروط الموضوعية اللاّزمة لإبرام عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول

يعتبر عقد الإعتماد الإيجاري بدءا من سنة 1996 من العقود المسمّاة في التّشريع الجزائري، إذ يعتبره المشرّع الجزائري في المادّة الأولى من الأمر رقم 96-09، عقد قرض، تمنحه البنوك، المؤسّسات المالية وشركات الإعتماد الإيجاري لفائدة المستثمرين الإقتصاديين.

ولكونه عقد، فإنه يخضع للنّظرية العامّة للعقود ولأحكام الشّريعة العامّة، لابدّ من توفر كل أركانه حتى يرتب لآثاره القانونية، تتمثل هذه الأركان في الشّروط الموضوعية والشّكلية.

كل التّصرفات المالية يجب أن تكون مكتوبة، ويقصد بالكتابة المتطلّبة للإثبات وليس الكتابة الرّسمية، فلا يلجأ إلى كاتب عمومي من أجل تدوين كل التّصرفات المالية والبنكية اليومية، التي لا حصر لها، إستثناءا بالنّسبة

[234] المادة 324 مكرر 01، ق. م. ج.

المعاملات المتعلّقة بالأصول الغير المنقولة كعقد الرّهن الرّسمي، كعقود البيع الواردة على عقّارات،...إلخ، الّتي تستوجب فيها الكتابة الرّسمية وإحترام إجراءات التّسجيل والإشهار العقّاري.

إلى جانب الشّروط الموضوعية العامّة والمشتركة بين كل العقود، أورد الأمر رقم 96-09 الصّادر في 1996/01/10 والمتعلّق بالإعتماد الإيجاري شروط موضوعية خاصّة بعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، نتطرق إليها بالتّفصيل في المطلبين التّاليين.

المطلب الأوّل: الشّروط الموضوعية العامّة المكوّنة لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول

يخضع عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول في تكوينه لأحكام القانون المدني، ونخص بالذّكر عقد الإيجار، بإستثناء ما يتنافى وطبيعة عقد الإعتماد الإيجاري، نتعرّض إلى الشّروط الموضوعية العامّة، الواجب توفّرها تحت طائلة البطلان المطلق.

الفرع الأوّل: ركن التّراضي

ينشأ أي عقد بتطابق أو تتوافق إرادتين سليمتين من عيوب الإرادة، صادرتين عن الأطراف المتعاقدة، حيث يقع الإتفاق على كل الشّروط الجوهرية للعقد.

يقع الإتّفاق في عقد الإعتماد الإيجاري بين إرادتي المؤجّر والمستأجر بشأن كل العناصر الجوهرية المكوّنة له، فيصبح العقد ملزما للجانبين، طبقا "لمبدأ القوّة الملزمة للعقد".

حدّد المشرّع الجزائري للعناصر الجوهرية لعقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار في الأمر رقم 96-09 المؤرّخ في 10 جانفي 1996، الّتي تتمثل في مدّة الإيجار، طبيعة المال محل العقد "عقّار"، أقساط الإيجار، القيمة المتبقّية الواجب دفعها من طرف المستأجر وحق رفع خيار الشّراء عند إنتهاء مدّة العقد.

للتّذكير فإنّ تخلّف ركن الرّضا، يعرض العقد لجزاء البطلان المطلق، الّذي يثيره القاضي من تلقاء نفسه، ولا يرتب لأي أثر قانوني.

يعتبر هذا الأخير من العقود المالية أو البنكية، حتى ولو كان الرّضا ركن من أركان العقد، هذا لا يغيّر من أنّ عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار عقد نموذجي، مصاغ مسبقا من طرف شركة القرض أو الموثّق، على غرار عقود الإذعان في مجال التّأمين، حيث تحضّر الشّروط من طرف شركة القرض وما على المستأجر إلاّ قبولها أو رفضها، بطبيعة الحال، تناقش العناصر الجوهرية بين شركة القرض وعميلها (مدّة العقد، قيمة القرض، أقساط الإيجار والقيمة المتبقّية...إلخ).

من النّاحية العملية، بعد إطلاع المستأجر على بنود وشروط العقد، يعبّر هذا الأخير عن رضاه عن طريق التّوقيع على العقد والكتابة بالأحرف اللاّتنية عبارة " Lu et approuvé"، يليه توقيع المسؤول أو ممثل البنك، المؤسّسة المالية أو شركة الإعتماد الايجاري الّذي يتأكّد من توقيع المقترض.
زيادة عن ركن الرّضا، يستوجب المشرعّ الجزائري في الأمر رقم 96-09 صفة معينة في المتعاقدين، نتعرض لها في الفرع التّالي.

الفرع الثّاني: صفة وأهلية الأطراف المتعاقدة

حصر الأمر رقم 96-09 السّالف الذّكر الأشخاص الّذين لهم الحق في مزاولة عملية الإعتماد الإيجاري وبالتّالي إكتساب صفة المؤجّر، في البنوك، المؤسّسات المالية وشركات الإعتماد الإيجاري المعتمدة للقيام بهذا النّوع من العمليات[235] (أوّلا).
كما حدّد الأشخاص الّذين لهم الحق في التّعاقد في إطار عقد الإعتماد الإيجاري، المتمثّلين في المتعاملين الإقتصاديين، الوطنيين والأجانب، الأشخاص الطّبيعية والإعتبارية، التّابعة للقانون العام أو الخاص[236] (ثانيا).

أوجب المشرّع الجزائري، على غرار نظيره المشرّع الفرنسي، الطّابع المهني لعقد الإعتماد الإيجاري، تحت طائلة فقدان تكييفه القانوني، فلا يعترف بالطّابع الإستهلاكي، خلافا عن المشرّع المغربي الّذي يجيزه، إذ يسمح بإبرام عقد الإعتماد الإيجاري لغرض السّكن.

[235] المادة 01 ف. 2، الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري، ص 20 .
[236] المادة 01 ف. 2،الأمر السّابق.

نستخلص إستبعاد الأشخاص العاديين "Les particuliers "[237] من دائرة الأشخاص المؤهّلين قانونا لإبرام عقد الإعتماد الإيجاري مع شركات القرض، كما يستبعد الطّابع الإستهلاكي لعقد الإعتماد الإيجاري، فهو ليس بقرض إستهلاكي خاضع للقانون المدني وإنّما قرض إستثماري خاضع للأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري.

قبل دراسة صفة الأطراف المتعاقدة "المؤجّر والمستأجر" في إطار النّظام القانوني المتعلّق بالإعتماد الإيجاري، نتناول بداية، المصطلحات القانونية المستعملة من قبل المشرّع الجزائري، مقارنة بالتّشريع المقارن.
حدّد المشرّع الجزائري الأطراف الذّين لهم الصّفة والأهلية لإبرام عقد الإعتماد الإيجاري، والمتمثّلين في طرفي "المؤجّر والمستأجر"، إستعمل المشرّع الجزائري لنفس المصطلحات المبيّنة لطرفي عقد الإيجار المدني، في المادّة 467 وما يليها، أو الإيجار التّجاري الوارد في القانون التّجاري، من المادّة 169 وما يليها، على غرار نظيره المشرّع التّونسي[238].

نلاحظ بوضوح عدم إختلاف المصطلحات القانونية بخصوص الأطراف المتعاقدة في عقود الإيجار الثّلاثة، رغم إختلاف تقنية وطبيعة عملية الإعتماد الإيجاري عن الإيجارات الأخرى كما بيّناه سلفا.
ولعلى أنّ مشرّعنا لم يصيب في ذلك، إذ يجدر به إنتقاء المصطلحات القانونية الملاؤمة والمناسبة بكل عقد، بما أنّنا في إطار عقد قرض مالي إستثماري، يفترض تسمية المؤجّر "بالمقرض المؤجّر" وتسمية المستأجر "بالمقترض المستأجر"، على مثال المشرّع الفرنسي، الّذي فضّل توظيف مصطلحات مغايرة عن تلك المستعملة في عقود الإيجار المدني أو التّجاري لتبيان أطراف العقد " المؤجّر المقرض والمستأجر المقترض"[239] بدلا من المؤجّر والمستأجر.

ونرى في موقف المشرّع الفرنسي صوابا، نظرا لأهمية إستعمال المصطلحات القانونية الصّحيحة، فالغرض من ذلك، إزاحة كل ريب حول الطّبيعة القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري، فيما إذا كان عملية إيجار بالمفهوم المدني أو عملية قرض بمفهوم الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.

---

[237] Les particulers.

[238] المادة 01، ف. 03، قانون رقم 94-89 المؤرّخ في 1994/07/26 المتعلق بالإعتماد الإيجاري في تونس.

[239] Le crédit- bailleur et le crédit- preneur au lieu de bailleur et locataire.

من خلال دّراسة الأمر السّالف الذّكر والتّشريع المقارن، توضحت أهمية المصطلحات القانونية في تحديد الأطراف المتعاقدة في عقد الإعتماد الإيجاري، نتناول الآن لصفة وأهلية المؤجّر والمستأجر.

أوّلا: صفة وأهلية المؤجّر في عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول

إنّ تطوّر التّجارة والإقتصاد وظهور أزمات مالية متكرّرة أدّت إلى صعوبة الحصول على الموارد، المالية والمادية، ما أثّر مباشرة على طرق التّمويل المقترحة من طرف البنوك والمؤسّسات المالية، حيث فكّرت هذه الأخيرة في إقتراح قروض وطرق تمويل جديدة تتناسب وإحتياجات الإستثمارات بصفة عامّة وتهم المتعاملين الإقتصاديين بصفة خاصّة.

تلعب البنوك والمؤسّسات المالية دورا أساسيا في التّنمية الإقتصادية والإجتماعية للدّولة، إذ بفضلها يتمّ تمويل المشاريع والإستثمارات في القطاعات الحيوية للإقتصاد الوطني، لذا يقال بأنّ القوة الإقتصادية لأي دولة تقاس بقوّة مؤسّساتها البنكية والمالية[240].

ويتضح من إستقراء قانون القرض والنقد[241] ونص المادّة الأولى من الأمر رقم 96-09 المؤرّخ في 1996/01/10 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري أنّ المشرّع الجزائري وعلى غرار نظيره المشرعّ الفرنسي[242]، منح إختصاص القيام بالعمليات المالية والمصرفية لأشخاص معنوية معينة، فلمن تثبت صفة المؤجّر في إطار عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار في التّشريع الجزائري بالمقارنة بالتّشريع المقارن؟

أ. البنوك Les banques

لم ينص المشرّع الجزائري عن تعريفا للبنك، بل إكتفى بتحديد مفهومه عن طريق إعتبار البنك "تاجرا " في المادّة الأولى من القانون التّجاري الجزائري، الّتي عرّفت التّاجر بكل شخص طبيعي أو معنوي، يباشر عملا تجاريا ويتّخذه مهنة معتادة له، ما لم يقضي القانون بخلاف ذلك.

---

[240] عبيد رضا، عمليات البنوك من النّاحية القانونية، ب. د. ن.، القاهرة، 1994، ص. 05.

[241] المادة 116، قانون 90-10 المعدّل والمتّمم بالأمر 03-11 المؤرّخ في 2003/08/26 المتعلّق بالقرض والنّقد، ج. ر.، عدد 52.

[242] V. Art. L. 515-2, C. Mon et fin. F.

ثم حدّد المشرّع للأعمال التّجارية من المادّة الثّانية إلى المادّة الرّابعة من القانون التّجاري الجزائري، كما تمّ حصر الأعمال التّجارية بحسب الموضوع، من بينها كل العمليات المصرفية، عمليات الصّرف، السّمسرة أو تلك الخاصّة بالعمولة، تعد العمليات المذكورة أعلاه من إختصاص البنوك والمؤسّسات المالية[243]، كما يخول المشرّع الجزائري لهذه الشرّكات المالية صفة "التّاجر"، وفقا لنص المادّة 02 من القانون التّجاري الجزائري.

لقد نصّ القانون رقم 86-12 المتعلّق بنظام البنوك والقرض الملغى، في مادّته 15، الفقرة الأولى على أنّ البنك المركزي، مؤسّسات القرض والمؤسّسات العمومية تتمتع بالشّخصية المعنوية والإستقلال المالي وتقوم بمقتضى وظيفتها الإعتيادية بالعمليات المصرفية.

كما نصّت المادّة 17 من نفس القانون السّالف الذّكر، بإعتبار البنك، كل مؤسّسة قرض تقوم لحسابها الخاص بحكم وظيفتها الإعتيادية بالعمليات التّالية :

1. تجمع من غيرها الأموال بصفتها ودائع كيفما كانت مدتها وشكلها.
2. تمنح القروض كيفما كانت مدتها وشكلها.
3. تقوم بعمليات الصّرف والتّجارة الخارجية مع مراعاة التّشريع والتّنظيم المعمول بها في هذا المجال.
4. تتولى تسيير وسائل الدّفع.
5. توظف القيم المنقولة وجميع العوائد المالية وتكتتب بها وتشتريها وتسيرها وتحفظها وتبيعها.
6. ترشد وتساعد وعلى العموم تقدم جميع الخدمات الكفيلة بتسهيل نشاط زبناءها.

تدخّل المشرّع الجزائري بمقتضى القانون رقم 88-06 من أجل تعديل المادّة 15 السّالفة الذّكر بإضفاء لفظ "الإقتصادية" إلى جانب "المؤسّسات العمومية"، مبقيا على نفس المعنى القانوني.

بعد أن ألغيا هذين القانونين بصدور قانون القرض والنّقد رقم 90-10 السّالف الذكر، عرّفت فيه المادّة 114 "البنك" بقولها :" البنوك أشخاص معنوية مهمّتها العادية والرّئيسية إجراء العمليات الموصوفة في المواد 110 إلى 113 من نفس القانون"[244].

[243] Mansour MANSOURI, préc, p.242.

[244] مشنّف أحمد، القرض الإيجاري العقاري في التّشريع الجزائري، معهد العلوم القانونية والإدارية بالمركز الجامعي ، غليزان، العدد 04، ديسمبر 1994، ص. 245.

كما حدّد المشرّع الجزائري بمقتضى المادّة 70 من الأمر رقم 03-11 المتعلّق بالقرض والنّقد المذكور سابقا، بأنّ البنوك مخوّلة دون سواها بجميع العمليات المبيّنة في المواد من 66 إلى 68 من نفس الأمر، بصفة مهنتها العادية[245].

وعن الجانب الفرنسي، لم يحدّد المشرّع الفرنسي هو الآخر تعريفا واضحا لمصطلح "البنك"، بل ذكر في القانون المصرفي والمالي الفرنسي[246]، بأنّ مؤسّسات القروض هي تلك المؤسّسات التي تتجلى صلاحيتها وبصفة إعتيادية ولحسابها الخاص في الحصول على أموال من الجمهور كما هو محدد في نص المادّة 313-2 من نفس القانون السّالف الذّكر، كما يحق لها منح قروضا وفقا لنص المادّة 313-1.

لقد أدخل المشرّع الفرنسي تعديلا في القانون المصرفي والمالي الفرنسي بمقتضى الأمر رقم 2013- 544 المؤرّخ في 2013/06/27 في مادّته 04، معرفا "مؤسّسات القرض" Les établissements de crédit" كما يلي :

«Les établissements de crédit sont agréés en qualité de banque, de banque mutualiste ou coopérative, d'établissement de crédit spécialisé ou de caisse de crédit municipal . Les banques peuvent effectuer toutes les opérations de banque.

Les banques mutualistes ou coopératives, les établissements de crédit spécialisés et les caisses de crédit municipal peuvent effectuer toutes les opérations de banques dans le respect des limitations qui résultent des textes législatifs et reglementaires qui les régissent »[247].

ومع ذلك يحدد القانون التّجاري قواعد تظبط الشّكل القانوني الواجب من أجل تأسيس البنوك، إذ يفرض المشرّع الجزائري أن يتأسّس في شكل شركة تجارية (شركات الأموال وليس شركات الأشخاص)، بالأخص في شكل شركة مساهمة[248]، بمقتضى المادّة 83 فقرة أولى، من الأمر رقم 03-11 المتعلّق بالقرض والنّقد، يعترف المشرّع الجزائري ضمنيا، بأنّ البنك هو كل شخص معنوي، ينشأ في شكل شركة تجارية (شركة أموال)، له حق

[245] فضيلة ملهاق، وقاية النّظام البنكي الجزائري من تبيض الأموال، دراسة على ضوء التّشريعات والأنظمة القانونية السّارية المفعول، دار هومه للطّباعة والنّشر والتّوزيع، الجزائر، 2013، ص. 43.

[246] V. Art. L. 511- 1, C. Mon et fin. F. modifié et complété par l'article 04 de l 'ordonnance n° 2013-544 du 27/06/2013.

[247] V. Art. L. 511- 9, C. Mon et fin. F. préc.

[248] المادّة 592 وما يليها، ق. ت.ج.

تلقّي الأموال من الجمهور، يمنح القروض، كما أنّه يضع تحت تصرف زبائنه وسائل الدّفع[249]، فلا يمكن أن يكون البنك تاجرا شخصا طبيعيا.

فالبنك هو شخص معنوي، أو شركة مساهمة، تتأسّس طبقا لأحكام القانون التّجاري الجزائري، يتمثّل نشاطها الرّئيسي في القيام بعمليات مصرفية وعمليات القرض، وفقا لحكم المادّة الثّانية من القانون التّجاري الجزائري ويتلقّى الأموال من الجمهور، إلى جانب وضعه لوسائل الدّفع تحت تصرّف عملاءه.

كما إشترط النّظام رقم 06-02 الصّادر في 2006/09/24، عن مجلس القرض والنّقد والمحدّد لشروط إقامة فرع بنك أو مؤسّسة مالية أجنبية في الجزائر، إلى جانب صدور تعليمة عن البنك المركزي والمتمثّلة في النّظام رقم 2000-02 المحدد لشروط تأسيس البنوك، لابدّ أن تتحصل البنوك، المؤسّسات المالية وشركات الإعتماد الإيجاري على التّرخيص[250]، ثمّ على الإعتماد[251] الممنوحين من طرف بنك الجزائر المركزي لمزاولة نشاطها المالي والمصرفي.

بعد التّعرض إلى مفهوم "البنك"، تعدّدت معايير تصنيفه في المنظومة البنكية الجزائرية، من بينها تصنيف البنوك حسب طبيعة مساهميها وبحسب جنسيتها وحسب نشاطها.

وفقا للمعيار الأوّل، أي حسب طبيعة مساهميها، تنقسم البنوك إلى عامة وأخرى خاصة، بنوك وطنية وأخرى أجنبية، ينظّم النّشاط البنكي عبر شبكة وكالات بنكية أو مؤسّسات مالية، متواجدة وموزّعة عبر التّراب الوطني[252]، لهدف التّقرب من الأشخاص الطبيعية والمعنوية المقيمين في الدّولة (عملاء).

يهدف هذا التّوزيع الإقليمي إلى تحقيق هدف آخر وهو إستقطاب أكبر عدد من العملاء والتّوفير لهم الخدمات المصرفية والبنكية، ما يشكل أحد محاور المنافسة بين البنوك.

---

[249] المادّة 70، الأمر 03-11 المؤرّخ في 2003/08/26، المتعلّق بالقرض والنقد.

[250] "التّرخيص" يطلب من طرف مؤسّسي البنك، يوجه إلى محافظ البنك المركزي الذي يعرض الطلب على مجلس القرض والنّقد الذي يقدّم رأيه، بشأن طلب الحصول على ترخيص لممارسة العمليات المالية والبنكية.

[251] إنّ الحصول على ترخيص لا يكفي لممارسة البنك للأعمال المصرفية والمالية، لابدّ من إصدار محافظ البنك المركزي "لقرار الإعتماد"، الذي يخول البنك حق ممارسة العمليات البنكية والمصرفية.

[252] Julien BESLAY, préc, p.03.

"البنوك العامّة" هي تلك المؤسّسات الإقتصادية، الشركات التّجارية، رأسمالها الإجتماعي مملوك من طرف الدّولة أو من طرف شخص معنوي خاضع للقانون العام[253]، تنشأ في شكل شركة مساهمة، إلاّ أنّها معفية من شرط الحد الأدنى للمساهمين المتطلّب في القانون التّجاري[254].

أمّا "البنوك الخاصّة"، تعتبر هي الأخرى شركات مساهمة، إلاّ أنّها ذات رؤوس أموال خاصّة، أجاز إنشاءها القانون رقم 90-10 المتعلّق بالقرض والنّقد، الملغى بمقتضى الأمر رقم 03-11 المؤرّخ في 26 أوت 2003 المتعلّق بقانون القرض والنّقد[255]، أسّست بدءا من سنوات الألفين.

طبقا للمعيار الثّاني، يعتبر "البنك وطنيا"، متى كان الرّأسمال الإجتماعي وطنيا، قد يكون البنك عامّا أو خاصّا، مقر إدارته الرّئيسي بالجزائر ويخضع للقانون الدّاخلي.

أما البنوك الأجنبية، تخضع رؤوس أموالها لسلطة الأجانب، كأن يكون البنك مملوكا لأجانب مقيمين في إقليم دولة أخرى أو يكون تابعا لمؤسّسات متعدّدة الجنسيات أو أن يكون فرعا لبنك أجنبي، مركزه الرّئيسي بالخارج، تخضع هذه البنوك لسلطة بنك الجزائر، نظرا لكون نشاطها في الجزائر طبقا لحكم المادّة 50 من القانون المدني الجزائري[256].

تجدر بنا الإشارة إلى أنّ التّرخيص بإنشاء بنوك أجنبية أو فروع لبنوك أجنبية بالجزائر قائم على أساس "مبدأ المعاملة بالمثل" "Le principe de réciprocité "، حيث يحق للجزائر بدورها إنشاء بنوك أو فروع لبنوك جزائرية في تلك الدّول الأجنبية الفاتحة لفروع لها بالجزائر، على مثال فتح البنك الخارجي الجزائري لشركة إعتماد إيجاري دولي " Algerian Saudi leasing" ، مقرّها في لوكسمبورغ وذلك بالإشتراك مع مجمّع صناعي سعودي[257].

كما توجد بنوك عمومية ذات نظام قانوني خاص، على مثال " بنك الجزائر"، يعرف ببنك البنوك

---

[253] المادة 02، الأمر رقم 01-04 المؤرّخ في 2001/08/20 المتعلق بتنظيم المؤسّسات العمومية الإقتصادية وتسييرها وخصوصيتها، ج. ر. عدد 47 المؤرخ في 2001/08/22.

[254] فضيلة ملهاق، المرجع السّابق، ص. 48.

[255] الأمر رقم 03-11 المؤرّخ في 26 أوت 2003 المتعلّق بقانون القرض والنّقد[255]، ج .ر عدد 52 المؤرّخة في 27 أوت 2003، الملغي للقانون رقم 90-10 المؤرّخ في 14 أفريل 1990.

[256] المادة 83، ف. 02، الأمر 03-11 المتعلق بالقرض والنّقد :"...يمكن الترخيص بالمساهمات الأجنبية في البنوك والمؤسّسات المالية التي يحكمها القانون الجزائري".

[257] Amina BELADEL, *Le crédit-bail, une alternative de financement des entreprises en Algérie*, Univ .Mouloud Mammeri, 2013, Tizi-Ouzou, p.143.

(La banque des banques)، وجد منذ 1962/12/31، يختص وحده بإصدار النّقود والطّوابع البريدية والجبائية، وبتنظيم حركة النّقد في الجزائر، مراقبة توزيع القروض من قبل البنوك، منح التّرخيصات[258] والإعتمادات (Les agréments)[259] للبنوك من أجل مزاولة نشاطها وإمكانية سحب هذا الإعتماد في حدود القانون، تحقيق المصلحة العامّة تماشيا وسياسة الحكومة المالية، على غرار البنوك الفرنسية التي تزاول نشاطها بعد الحصول على الإعتماد من بنك فرنسا[260].

عملا بالمعيار الثّالث والمتمثّل في تصنيف البنوك بحسب نشاطها، نذكر البنوك التّجارية[261] وبنوك الأعمال أو الإستثمار[262]، تعرف البنوك التّجارية بكونها بنوك ودائع، تتلقى الأموال من طرف الجمهور، تقوم بمنح القروض[263]، هدفها تجاري، يكمن في تحقيق الأرباح، بينما بنوك الأعمال(Les centres d'affaires) ، هدفها تحقيق الإستثمار بمنح قروض متوسطة وطويلة الآجال، تشارك برأسمالها في مشاريع إقتصادية كبرى.

تجدر بنا الإشارة إلى أنّه، إلى جانب البنوك التّجارية وبنوك الأعمال، يوجد بنوك ذات طبيعة مختلفة، على غرار " البركة بنك"، فهو بنك جزائري، يمارس عمليات الإعتماد الإيجاري بعد الحصول على ترخيص من بنك الجزائر، بعد إستشارة مجلس النّقد والقرض[264] وخلافا عن باقي البنوك، فهو ينشط وفق أحكام الشّريعة الإسلامية في معاملاته المالية والمصرفية، فلا تتعامل بالرّبا.

نشير إلى أنّ السّلطة التّنفيذية في الجزائر تعمل حاليا، من أجل إعداد مشروع قانون لتعديل قانون القرض والنّقد الحالي، الّذي أصبح لا يتجاوب ومتطلّبات المجتمع الجزائري الّذي يطالب بقروض بنكية إستثمارية خالية من الرّبا.

---

[258] فضيلة ملهاق، وقاية النّظام البنكي الجزائري من تبيض الأموال، دراسة على ضوء التّشريعات والأنظمة القانونية السّارية المفعول، دار هومه، الجزائر، 2013، ص. 178 :"التّرخيص إجراء أوّلي إلزامي لتأسيس بنك جزائري، نصّ عليه الأمر رقم 03-11 المتضمن قانون القرض والنّقد، عبارة عن قرار إداري فردي يصدر عن مجلس القرض والنّقد، قابل للطعن بالإلغاء أمام مجلس الدّولة."

[259] "الإعتماد" : لا يكفي التّرخيص بتأسيس بنك أو مؤسّسة مالية، يشترط المشرّع الجزائري صدور الإعتماد بموجب قرار من محافظ البنك المركزي، وينشر في الجريدة الرّسمية للجمهورية الجزائرية، وفقا لنص المادّة 92 من الأمر رقم 03-11 المتعلّق بقانون القرض والنّقد.

[260] V. Art. 15 de la loi n°84-46 du 24/01/1984 relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit.

[261] Les banques commerciales.

[262] Les banques ou centres d'affaires et ou d'investissement.

[263] المادّة 68، الأمر رقم 03-11 المتعلق بالقرض والنّقد : "... يمنح الإعتماد بعد إستفاء كل الشّروط والإجراءات القانونية".

[264] المادّة 75، الأمر السّابق.

فالبنوك الإسلامية تسوّق "للإيجارة والإقتناء" كتقنية تمويل عن طريق آلية الإعتماد الإيجاري للأصول المنقولة والغير المنقولة، المقترحة على المؤسّسات الإقتصادية، تتمركز غالبية البنوك الإسلامية في الدّول العربية الإسلامية، على غرار دول الخليج العربي، وبعض دول المغرب العربي كليبيا وتونس، أين توجد البنوك الإسلامية بنسبة أكثر من الجزائر، مثالها : (Al Baraka Bank Tunisia, Zitouna Bank, Zitouna Takaful).

خلافا عن المملكة المغربية، حيث لا نعثر على بنوك إسلامية في هذه الدّولة، يعود سبب ذلك إلى أنّ نظام المالية الإسلامية يتعارض مع أحكام القانون البنكي المغربي[265].

كما أجازت بعض الدّول الأوروبية نشأة بعض البنوك الإسلامية، على غرار بريطانيا، ألمانيا، سويسرا وحتّى روسيا، رغبة منها في تلبية جاجيات ومتطلّبات الجاليات الأجنبية المسلمة المقيمة فيها، زيادة على الرّغبة في إعادة النّظر في أنظمتها البنكية والمصرفية لأسباب مختلفة، نذكر منها، تنفيذ الإتّفاقيات الثّنائية وإتّفاقات الشّراكة المبرمة بين دول الخليج والإتّحاد الأوروبي، التي ينصب فحواها في إنشاء فروع بنكية إسلامية في هذه الدّول، تكرار الأزمات الإقتصادية والمالية، الّذي دفع ببعض الدّول الأوروبية إلى البحث عن حلول في أحكام المالية الإسلامية.

أسست في فرنسا عدد ضئيل من البنوك الإسلامية، على مثال (Chaabi Bank, Swiss Life) بدءا من سنة 2012[266]، إذ تسوّق هذه البنوك لخدمات بنكية، تحصر حاليا في فتح حسابات بنكية إسلامية فقط[267]، لا ترقى إلى مستوى إقتراح قروض أو تمويلات عن طريق الإيجارة، بينما نعثر في إنجلترا، على حوالي عشرة بنوك إسلامية[268].

لقد أعاد المشرّع الفرنسي النّظر في تنظيم النّشاطات المالية والمصرفية بجواز إنشاء مؤسّسات مالية ذات إختصاص موسّع وأخرى ذات إختصاص محدود، نلاحظ مرحلتين تاريخيتين، قبل 2013 وبعدها.

---

[265] V. Souhail NHAILI, http://www.lavieeco.com/news, art paru le 24/11/2006, p.04.
[266] V. http ://www.lafinanceisamique.com
[267] V. J.O.R.F., du 24/08/2010, loi proposée à Christine LAGARDE pour l'instauration d'une finance islamique en France depuis 2012. ; Des comptes épargne halal, Salam épargne et autres placements ou dépots.
[268] V. http ://www.lafinanceislamique.com, préc.

قبل سنة 2013، خول حق ممارسة العمليات المالية والمصرفية ومنح القروض، بما فيها عمليات الإعتماد الإيجاري للبنوك وللشّركات المالية وأخضعها إلى الأحكام المتعلّقة بمراقبة العمليات البنكية المحدّدة في القانون المصرفي والمالي الفرنسي[269].

كما أصدر المشرّع الفرنسي لأنظمة خاصّة قانونية وجبائية، منذ 1967، حيث أجاز تأسيس للشّركات العقّارية للتّجارة والصّناعة المتخصّصة في تأجير العقّارات لأغراض مهنية (S.I.C.O.M.I.)، وأنشأت الشّركات الخاصّة بإقتصاد الطّاقات (SOFERGIE) لممارسة عمليات الإعتماد الإيجاري الغير المنقول.

بعد 2013، تطوّرت المنظومة المصرفية والمالية الفرنسية، أوجد المشرّع الفرنسي لنوع جديد من شركات قروض المتخصّصة إلى جانب البنوك والمؤسّسات المالية وشركات الإعتماد الإيجاري، تخضع لقوانين وأنظمة خاصّة بها، صدرت في 2014 ولا تخضع للقانون المنظّم لمهنة البنوك الصّادر في 1984.

تصنّف هذه الشّركات إلى ثلاثة أنواع، شركات القرض العقّاري، الشّركات المموّلة للسّكنات والوكالة الفرنسية للتّنمية[270].

تعتبر شركات القرض العقّاري[271] من الشّركات المالية المتخصّصة والحديثة[272]، نشأت إثر إفلاس القرض العقّاري الفرنسي، في السّابق لم تكن تتلقى أموال أو ودائع من الجمهور على عكس البنوك، لكن حاليا بما أنّ المشرّع الفرنسي منحها المركز القانوني كشركة قرض، أصبح يحق لها ذلك، تختص بمنح أو شراء قروض مضمونة، السّندات ، القيم المنقولة والغير المنقولة[273].

بالنّسبة للشرّكات المختصّة في تمويل السّكنات[274]، تعتبر شركات قرض خاضعة للأحكام المتعلّقة بشركات القروض والمؤسّسات المالية، يتمثّل مهامها في التّمويل عن طريق قروض عقارية لإقتناء سكنات، لا تمارس لعمليات الإعتماد الإيجاري الغير المنقول.

---

[269] Dominique LEGEAIS, préc, p. 613.

[270] Hervé CAUSSE, *Droit bancaire et financier,* préface de Daniel TRICOT, Droit privé et sciences criminelles, éd. Mare et Martin, éd. LEXBASE, 2015, p. 81.

[271] S.C.F. : société de crédit foncier.

[272] V. L. n° 99-533 du 25/06/1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire, portant modification de la loi n° 95-115 du 04/02/1995 d'orientation pour l'aménagement et le deveoppement du teritoire, dite loi VOYNET (Ministre de l'aménagement du teritoire et de l'environement du gouverement JOSPIN).

[273] Hervé CAUSSE, préc, p. 82.

[274] S.F.H.: Société de financement de l'habitat.

تعتبر الوكالة الفرنسية للتّنمية[275]شركة من شركات القروض المتخصّصة والتي تمارس نشاطها من أجل تحقيق الصّالح العام، تعتبر من المؤسّسات العمومية للدّولة ذات الطّابع الصّناعي والتّجاري.

كما تمارس لنشاطات البنوك والعمليات المالية (قروض، تسبيقات، مساهمات، ضمانات، هبات...إلخ) الهادفة إلى تجسيد السّياسة التّنموية والمالية للدّولة على المستوى الدّاخلي والخارجي (الأقاليم ما بعد البحر والتّابعة لفرنسا) في حدود إحترام القوانين المتعلّقة بالبيئة[276].

إلى جانب شركات القرض المتخصّصة، أوجد المشرّع الفرنسي لمؤسّسات أخرى، شركات مالية، تتمثّل في شركات الإعتماد الإيجاري وشركات النّقد الإلكتروني[277] والّتي أنشأت بمقتضى الأمر رقم 2013-100 الصّادر في 2013/01/28 المتعلّق بالنّقد الإلكتروني، إذ يحق لهذه الشّركات المتخصّصة منح القروض ويمنع عليها الحصول على أموال أو ودائع من الجمهور[278].

أتى هذا التّصنيف الجديد عى أنقاذ شركات القرض التي نشأت في فرنسا منذ 1984 والمتمثّلة في المؤسّسات المالية المتخصّصة، الّتي بلغ عددها في 2011 خمسة فقط[279] والشّركات المالية، الّتي بلغ عددها في 2011 290 شركة مالية[280].

تشترك هذه المؤسّسات في نفس المركز القانوني، حيث يسمح لها المشرّع الفرنسي بتقديم القروض بصفة إعتيادية على غرار البنوك، ويشترط أن يكون نشاطها في حدود قرار إعتمادها وتقدّم لعملاءها خدمات النّقد الإلكتروني، أوجد المشرّع الفرنسي لنوع جديد من شركات قروض المتخصّصة في تقديم خدمات الدّفع الإلكتروني، وفي حالة القيام بأعمال غير مرخّص بها، تقع عليها المسؤولية التّأديبية والجزائية[281].

[275] A.F.D. : Agence française de developpement.
[276] Hervé CAUSSE, préc, p. 83.
[277] E.M.E. : établissement de monnaie éléctonique.
[278] Hérvé CAUSSE, préc, p. 85.
[279] I.F.S.: Institutions financiéres spécialisées.
[280] Hérvé CAUSSE, préc, p. 85.
[281] Hérvé CAUSSE, préc, p. 86.

يعتبر المشرّع الفرنسي شركات الإعتماد الإيجاري بمثابة شركات مالية، مختصّة في ممارسة عمليات الإعتماد الإيجاري فقط، تخضع لأحكام القانون رقم 66-455 المتعلّق بالمؤسّسات السّالفة الذكر، إلى جانب أحكام تنظيمية أخرى، وردت في النّظام الصّادر في 1941 والمتعلّق بمهنة البنوك.
منذ 2014، تعتبر شركات الإعتماد الإيجاري شركات تجارية، تثبت لها صفة المؤسّسة المالية، ولها حق إختيار النّظام القانوني للمتعلّق بشركات القرض، إذا ما أرادت تلقي الأموال من الجمهور.

بالنّسبة لمؤسّسات النّقد الإلكتروني، نصّ عليها المشرّع الفرنسي بمقتضى الأمر الصّادر في 2013 المذكور أعلاه، بإمكاننا القول بأنّها شركات حديثة النّشأة، فهي عبارة عن أشخاص معنوية، منحها مجلس النّقد الفرنسي الإعتماد والتّرخيص لمزاولة نشاط إصدار وتسيير النّقد الإلكتروني والمحافظة على مصالح وإئمتان عملاءها، الهدف من إنشائها هو التّقليل من مخاطر المعاملات النّقدية الإلكترونية، فهي لا تمارس عمليات الإعتماد الإيجاري[282].

إلى جانب هذه المؤسّسات المالية، هناك تصنيف ثالث للمؤسّسات الممارسة للعمليات المالية والمصرفية والّتي أخضعها المشرّع الفرنسي إلى قوانين خاصّة، وأخرى المتعلّقة بمهنة البنوك، على غرار صندوق الودائع[283]، البريد والبنك البريدي [284]والبنك العمومي للإستثمار[285]، كلّ يتمتع بإختصاصات معينة، تختلف جذريا عن نشاطات البنوك، ولا تمارس لعمليات الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، لذا لم نخصّص لها دراسة معمّقة.

نخلص في الأخير، إلى أنّه يثبت حق ممارسة عمليات الإعتماد الإيجاري الواردة على الأصول الغير المنقولة في الجزائر للبنوك، للمؤسّسات المالية ولشركات الإعتماد الإيجاري.

---

[282] Hérvé CAUSSE, préc, p. 89.

[283] **C.D.C. :La caisse des dépots et des consignations** :il s'agit d'un établissement spécial, créée en 1816, chargé d'administrer les dépots et consigniations à caractère officiel, protége l'épargne populaire, finance le logement social, gère les organismes de retraites, contibue au developpement économique local et national, placée sous l'autorité du pouvoir législatif, elle verse annuellement à l'Etat une fraction du résultat net global de son activité et participe au fonds stratégique d'investissement.

[284] **La poste et la banque postale :** sont des établissements publics, la banque postale a été créée en vertu de la loi n° 2005-516 du 20/05/2005. Elle a repris l'activité du service financier de la poste. La banque postale est conventionnée avec l'Etat pour la distribution du livret A et dispose de plusieurs filiales bancaires. ; la Banque publique d'investissement : il s'agit d'un groupe de personnes morales, c'est un établissement public industriel et commercial, compagnie financière holding, dirigée par cinq administrateurs désignés par l'Etat. Dont les statuts ont été approuvés par decret n° 2013-529 du 21/06/2013.

[285] Hérvé CAUSSE, préc, p. 91.

بينما في التّشريع المقارن ونخص بالذّكر، في التّشريع الفرنسي، منح حق ممارسة عمليات الإعتماد الإيجاري بصفة إعتيادية للمؤسّسات الخاضعة لأحكام القانون البنكي الفرنسي رقم 41-2532 المؤرّخ في 13 جوان 1941 المتعلّق بتنظيم المهنة البنكية، الملغى بمقتضى القانون رقم 84-46 المؤرّخ في 1984/01/24 [286]، بعد تحصّلها على قرار منح الإعتماد والتّرخيص الصّادر عن المجلس الوطني للقرض الفرنسي [287].

للتّذكير، فقد بدأت ممارسة الإعتماد الإيجاري في فرنسا خارج أي إطار قانوني أو تنظيمي، ما دفع بالمشرّع الفرنسي إلى منح آجال ستّة أشهر من تاريخ صدور القانون رقم 66-455 المؤرّخ في 1966/07/02، للمؤسّسات البنكية التي أبرمت عقود إعتماد إيجاري قبل صدور هذا القانون رقم 66-455 السّالف الذكر، لتسوية وضعيتها، أي الإلتزام بالتّسجيل في قائمة البنوك أو التّسجيل كمؤسّسة مالية، وإلاّ كان عليها التّوقف عن ممارسة هذا النّوع من العمليات المالية[288].

كما منح المشرّع الفرنسي حق مزاولة عمليات الإعتماد الإيجاري الواردة على العقّارات لشركات تجارية محترفة ومتخصّصة في هذا المجال، تعرف بتسمية الشركات العقّارية للتّجارة والصّناعة[289].
تتمتع هذه الشرّكات العقّارية بنظام جبائي خاص بها، يمنحها إمتيازات معينة وذلك تشجيعا لعمليات الإعتماد الإيجاري الغير المنقول[290].

وفي 1995 تدخل المشرّع الفرنسي من أجل إلغاء هذا النّظام الجبائي الّذي خوّل للشّركات العقّارية للتّجارة والصّناعة الكثير من الإمتيازات، بمقتضى قانون تهيئة الإقليم في 1995/02/04[291]، منذ تاريخ 1996/01/01، لم يعد يمنح إمتيازات جبائية للشّركات العقّارية للتّجارة والصّناعة[292].

---

[286] Christian GAVALDA et J. STOUFFLET, *Droit de la banque*, Thémis Droit, 1974, n° 85 et ss. ; L. n ° 41-2532 du 13/06/1941, J.O.R.F. du 06/07/1941, abrogée par la loi n° 84-46 du 24/01/1984, J.O.R.F. du 25/01/1984.
[287] V. Art. 02, L. n° 66-455 du 02/07/1966 relative aux entreprises pratiquant le crédit- bail, J.O.R.F. N° 153 du 03/07/1966.
[288] V. Art. 03, L. n° 66-455, préc.
[289] Les S.I.C.O.M.I. : société immobilière pour le commerce et l'industrie.
[290] Stéphane PIEDELIEVRE, *Droit bancaire*, Thémis Droit privé, P.U.F. 2éme éd, 2003, p. 369.
[291] V. L. du 04/2/1995 sur l'aménagement du territoire en France.
[292] Stéphane PIEDELIEVRE, préc, p. 369.

إلى جانب هذه الشّركات العقّارية للتّجارة والصّناعة، التي لم يعد لها أي إمتياز جبائي منذ 1996، نذكر لصنف آخر من الشّركات التي منح لها المشرّع الفرنسي حق ممارسة عمليات الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، والمتمثّلة في شركات التّمويل من أجل إقتصاد الطّاقات "SOFERGIE"[293].

تأسّست هذه الأخيرة، بمقتضى المادّة 30 من القانون رقم 80-531 المؤرّخ في 1980/07/15 المتعلّق بإقتصاد الطّاقة وإستعمالها[294] والّتي لها الحق في تمويل عن طريق الإعتماد الإيجاري لمشاريع عامّة، تخص إقامة تجهيزات وبنايات من أجل إقصاد الطّاقات ولتطوير مصادر الطّاقة للإستغناء عن المحروقات، لتقليص نسبة الصّادرات لهذه المادّة الأولية والإستراتيجية.

تمكّنت الشّركة الفرنسية SOFERGIE من تمويل الكثير من المرافق العامّة عن طريق عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، طبقا لقانون المالية رقم 86- 1317 المؤرّخ في 30 ديسمبر 1986[295].

كما توسّع نطاق نشاط الشّركة الفرنسية بمقتضى القانون رقم 2008- 735 المؤرّخ في 2008/07/28، والمتعلّق بعقود الشّراكة[296] ، تكملة لأحكام الأمر رقم 2004-559 المؤرّخ في 2004/06/17 المتعلّق بعقود الشّراكة.

بعد التّطرق لطرف المؤجّر بصفته شركة قرض، في عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول في التّشريع الجزائري والتّشريع المقارن، نستخلص أنّ كلاّ التّشريعين يتّفقان على منح هذه الصّفة، في مفهومها وطريقة إنشائها وإلتزاماتها ومسؤولياتها، يمارس الإعتماد الإيجاري في الجزائر من طرف بعض البنوك الخاصّة وليس العمومية، على مثال :

El baraka banque, Société Générale Algérie ,BNP Algérie, Natixis, Al Salam Bank, Housing Bank of Algeria.

إلاّ أنّ إختلاف الواقع العملي في فرنسا، بما في ذلك من تطوّر إقتصادي ومالي وإجتماعي عن الوضع الجزائري، يفسر مسايرة المشرّع الفرنسي في كل مرحلة للمستجدّات الإقتصادية والمالية ولوسط الأعمال، ما جعله يوسّع تارة ويضيّق تارة أخرى، فيما يخص منحه لصفة المؤجّر في عقد الإعتماد الإيجاري.

---

[293] Stéphane PIEDEIEVRE, Op. cit.

[294] V. L. n° 80-531 du 15/07/1980 relative aux économie d'énergie et à l'utilisation de la chaleur , J.O.R.F. du 16/07/1980, abrogée par l'ord n° 2011-504 du 09/05/2011.

[295] V. L. n° 86-1317 de finance pour 1987, datée du 30/12/1986, J.O.R.F. du 31/12/1986.

[296] V. L. n° 2008- 735 du 28/07/2008 relative aux contrats de partenariat, J.O.R.F. du 29/07/2008.

بعدما إقتصر حق ممارسة الإعتماد الإيجاري على البنوك فقط، إذ بالمشرّع الفرنسي، يفتح المجال لأشخاص معنوية عامّة وأخرى خاصة وحتّى لمرافق عامّة لممارسة عمليات الإعتماد الإيجاري بصفة غير إعتيادية، على غرار شركات التّمويل من أجل إقتصاد الطّاقات أو الشّركات العقّارية للتّجارة والصّناعة.

إلى جانب إصدار لأحكام تنظيمية جبائية من شأنها تشجيع عمليات الإعتماد الإيجاري، لإلغائها لاحقا، نظرا لتوسيع مجال ممارسته لشركات أخرى، حيث يرى في ذلك أنّه لا حاجة إلى منح تحفيزات وإمتيازات ..إلخ، لنتطرق إلى الشّخص المعنوي الثّاني، الّذي يثبت له حق ممارسة لعمليات الإعتماد الإيجاري إلى جانب البنوك.

ب. المؤسّسات المالية Les établissements financiers

تتمثل المؤسّسات المالية في النوّع الثّاني من المؤجّرين، المحدّدون في الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري، تعتبر المؤسّسات المالية أشخاص معنوية، يكمن نشاطها الأساسي في ممارسة العمليات المصرفية، يمنع عليها قانونا تلقّي الأموال من الجمهور وتسليم وسائل الدّفع لعملاءها، يحدّد نشاطها الثّانوي بمقتضى المادّة 71 من الأمر 03-11 المتعلّق بقانون القرض و النّقد السّاري المفعول.

كما حدّدت المادّة 02 من النّظام رقم 92-05 الصّادر عن مجلس القرض والنّقد المتعلّق بالشّروط الإلزامية في مؤسّسي البنوك والمؤسّسات المالية ومسيّريها وممثّليها، لمفهوم المؤسّسات المالية، بأنّها تلك شركات المساهمة الّتي تتمثّل مهمّتها في الأعمال المصرفية[297]، نستخلص بأنّها شركات تجارية، تنشأ وجوبا في شكل شركات مساهمة. تخضع في تأسيسها لأحكام النّظام رقم 93-01 المؤرّخ في 1993/1/03 المحدّد لشروط تأسيس البنك والمؤسّسات المالية وشروط إقامة فرع بنك ومؤسّسة مالية أجنبية، إلى جانب أحكام النّظام رقم 93-03 المؤرّخ في 07/04/ 1993 المعدّل والمتمّم للنّظام رقم 90-01 المؤرّخ في 1990/04/04 والمتعلّق بالحد الأدنى لرأسمال البنوك والمؤسّسات المالية النّاشطة في الجزائر.

كما أوردت المادّة 02 من الأمر رقم 12-02 المؤرّخ في 2012/02/13 المعدّل والمتمّم للقانون رقم 05-01 المؤرّخ في 2005/02/06 المتعلّقان بالوقاية من تبييض الأموال وتمول الإرهاب ومكافحتهما، بأنّ المؤسّسة المالية هي كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس لأغراض تجارية، نشاطا من الأنشطة أو العمليات المتمثّلة في القروض والسّلفيات، الإعتماد الإيجاري، تحويل الأموال أو القيم...إلخ.

[297] فضيلة ملهاق، المرجع السّابق، ص.180.

على غرار المشرّع الفرنسي، يخوّل المشرّع الجزائري للمؤسّسات المالية حق ممارسة عمليات الإعتماد الإيجاري، كما يجوز لها منح القروض لعملاءها من أموالها الذّاتية أو من القروض الممنوحة لها[298]، نميّز في الجزائر نوعين من المؤسّسات المالية، مؤسّسات مالية ذات طابع عام وأخرى ذات طابع خاص[299].

1. المؤسّسات المالية ذات الطّابع العام

يقصد بالمؤسّسات المالية ذات الطّابع العام تلك المؤسّسات المالية ذات الإختصاص العام في المجال المصرفي، تأسّس في شكل تعاضدي أو تعاوني، طبقا لأحكام قانون القرض والنّقد[300]، على غرار الصّندوق الوطني للتّعاضدية الفلاحية، الّذي يوكّل له أداء عمليات مصرفية بموجب النّظام رقم 95-01 المؤرّخ في 1995/03/05[301]، نذكر منها مايلي :

Caisse nationale de mutualité agricole « C.N.M.A. », Société de refinancement hypothécaire « S.R.H. », Société Financière d'Investissement, de participation et de placement S.P.A., SOFIANCE- S.P.A.

2. المؤسّسات المالية ذات طابع خاص

تتمثّل المؤسّسات المالية ذات الطّابع الخاص في المؤسّسات المالية التي تركز أعمالها في مجال مالي معين، أي أنّها تختص في مجال تمويلي محدّد بذاته، كتمويل الإستثمارات، على مثال الصّندوق الوطني للإستثمار Fonds National d'Investissements et Cetelem algerie S.P.A.[302].

يعترف التّشريع الفرنسي للمؤسّسات المالية، بإمكانية ممارسة الإعتماد الإيجاري، كما تخضع هذه الأخيرة في فرنسا لأحكام القانون المؤرّخ في 14 جوان 1941 المتعلّق بتنظيم الأنشطة التّابعة للمهنة البنكية[303]، المعدّل

---

[298] Gérard CORNU, préc, p. 325.

[299] V. https//:www.bank- of -algeria.dz.

[300] المادّة 83 ، الأمر رقم 03-11 المتعلّق بالقرض والنّقد.

[301] فضيلة ملهاق، المرجع السّابق، ص. 181.

[302] V. Décision d'agrément n° 06-01 du 22/02/2006 portant agrément d'un établissemet financier, J.O.R.A. n° 22, du 09/04/2006, p. 23.

[303] V. L. du 14/06/1941 relative à la reglementation et à l'organisation des professions se rattachant à la profession de banquiers, J.O.R.F., du 06/07/1941, abrogée par la loi n° 84-46 du 24/01/1984.

والمتمّم بمقتضى القانون رقم 70-598 المؤرّخ في 09 جويلية 1970 المتضمّن تقنين القانون المتعلّق بعلاقات المؤجّرين بالمستأجرين أو الشّاغلين للعقّارات لغرض السّكن فيها أو لغرض مهني[304].

إلى جانب البنوك والمؤسّسات المالية، خوّل المشرعّ الجزائري حق ممارسة الإعتماد الإيجاري لشركات متخصّصة، أجيز إنشاءها بدءا من 1996، تسمى بشركات الإعتماد الإيجاري.

ج. شركات الإعتماد الإيجاري المعتمدة Les sociétés de crédit-bail

أسند المشرّع الجزائري حق ممارسة عمليات الإعتماد الإيجاري لشركات تجارية متخصّصة، سمّاها بشركات الإعتماد الإيجاري، لقد تبنّى بذلك لنفس موقف نظيره المشرّع الفرنسي، التّونسي والمغربي[305].

كما تدلّ تسميتها، فهي تختص في إبرام عقود الإعتماد الإيجاري، بكل أنواعه، المنقول، الغير المنقول، والوارد على المحلات التّجارية والمؤسّسات الحرفية، ولا يجوز لها ممارسة أنواع أخرى من القروض أو العمليات المصرفية أو المالية أخرى.

على مثال البنوك، تأسّس شركات الإعتماد الإيجاري في شكل شركات تجارية، أي شركة مساهمة[306]، كما عليها الحصول على ترخيص وإعتماد من قبل السّلطة المختصّة[307] والمتمثّلة في مجلس القرض والنّقد ومحافظ البنك المركزي الّذي يترأّس هذا المجلس[308].

يعتبر الحصول على ترخيص من مجلس القرض والنّقد إجراء أوّلي إلزامي، من أجل تأسيس بنك أو مؤسّسة مالية في الجزائر[309]، يتجلى قرار التّرخيص في قرار إداري صادر عن سلطة نقدية (مجلس القرض والنّقد)، قابل

---

[304] V. L. n° 70- 598 du 09/07/1970 modifiant et completant la loi du 01/09/1948, portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants des locaux d'habitation ou à usage professionnel.

[305] المادّة 01 ف. 02، الأمر96-09، المؤرّخ في 1996/01/14 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.

[306] V. Art. 03, Rég C.M.C. n° 96-06 du 03/07/1996 fixant les modalités de constitution des sociétés de crédit- bail et les conditions de leur agreement.

[307] المادة 09 ف. 01، المرسوم 96- 06 المؤرّخ في 96/07/03، المتعلّق بشروط إنشاء شركات الإعتماد الإيجاري. محافظ البنك المركزي يصدر قرار يمنح فيه الإعتماد لشركة الإعتماد الإيجاري، أنظر الملحق رقم 10، ص 267.

[308] V. Art 09, Reg C.M.C, n° 96-06, préc.

[309] المادّتان 82 و 83 من الأمر رقم 03-11 المتعلّق بالقرض والنّقد.

للطّعن فيه أمام القضاء الإداري[310]، يمنح التّرخيص بشرط إستفاء الشّروط الموضوعية والشّكلية المحدّدة في التّنظيم[311]، ثم يصدر محافظ البنك المركزي، قرار يقضي بمنح الإعتماد لشركة الإعتماد الإيجاري بعد إستشارة مجلس القرض والنّقد بهذا الشّأن[312]، على أساس ملف إداري يودع لدى الهيئة المختصّة من طرف مؤسّسي الشّركة، إلى جانب الإجابة على كل الأسئلة الواردة على وثائق إدارية[313].

يجب أن يستوفي قرار الإعتماد الصّادر عن محافظ البنك المركزي الجزائري لشروط موضوعية وشكلية، تتمثّل عوما في الإحتواء على شكل شركة مساهمة[314]، الإنعقاد في شكل رسمي، الشّهر لدى المحافظة العقّارية، القيد في السّجل التّجاري، الإسم التّجاري، رأسمال الشّركة، المقر الإجتماعي، إسم المدير...إلخ[315].

كما يمكن لمحافظ البنك المركزي إصدار قرار برفض منح الإعتماد، فيحق للمعني بالأمر إيداع طعن طبقا للأحكام السّارية المفعول الواردة بقانون القرض والنّقد[316]، كما يخطر بنك الجزائر بأي تعديل للقانون الأساسي للشركة الإعتماد الإيجاري، بل إنّ كل تغيير في القانون الأساسي لشركة الإعتماد الإيجاري يخضع لترخيص آخر من طرف بنك الجزائر[317] وكذا بنك المغرب....إلخ.

لا يعتبر قرار منح الإعتماد لتأسيس شركات الإعتماد الإيجاري نهائيا، بل يمكن أن يسحب من طرف الجهة المختصّة، في حالة توفّر إحدى الحالات المنصوص عليها في قانون القرض والنّقد[318].
كما سلف الذّكر، تأسّس شركات الإعتماد الإيجاري في شكل شركات مساهمة، وفق لأحكام القانون التّجاري، كما يجب أن يتوفّر في مؤسّسي ومديري هذه الشّركات الشّروط المنصوص عليها في التّنظيم.

---

[310] فضيلة ملهاق، المرجع السّابق، ص. 179.
[311] النّظام رقم 06-02 الصّادر في 2006/09/24 المتعلّق بتحديد شروط تأسيس بنك أو مؤسّسة مالية وشروط إقامة فرع بنك ومؤسّسة مالية أجنبية.
[312] القرار رقم 02-02 الصّادر في 2002/02/20 المتضمّن إعتماد لشركة ARAB LEASING CORPORATION-S.P.A.-
[313] V. Instruction N° 07-96 du 22/10/1996 relative aux modalités de constitution des sociétés de crédit- bail et aux conditions de leurs agreements.
[314] المواد 545، 548، 549 و592، ق. ت. ج.
[315] V. Art. 10, Rég C.M.C. n° 96-06, préc.
[316] Mansour MANSOURI, préc, p.242.
[317] V. Art. 14, Reg CMC n° 96-06, préc.
[318] V. Art. 12, Reg C.M.C. n° 96-06, préc; V. Art. 140, L. n° 90-10 du 14/04/1990, relative à la monnaie et au crédit modifiée et complétée par l'ord n°03- 11 du 26/08/2003 relative à la monnaie et au crédit.

ويتّفق في هذه الأحكام والإجراءات غالبية الأنظمة البنكية في العالم، بما فيها الدّول المجاورة كبنك تونس وبنك المغرب، الّذي يمنح الإعتماد (التّأهيل أو التّرخيص) لشركات الإعتماد الإيجاري من أجل القيام بعمليات الإعتماد الإيجاري وكل العمليات المصرفية.

تجدر بنا الإشارة إلى أنّ المشرّع المغربي، قد أوجد شركات الإعتماد الإيجاري المتخصّصة في هذا النّوع من العمليات، إلى جانب شركات متخصّصة في القرض الإستهلاكي[319] الموجّه للأشخاص العاديين[320].
خلافا عن المشرّع الجزائري، يعترف المشرّع المغربي بالطّابع الإستهلاكي لعقد الإعتماد الإيجاري إلى جانب طابعه المهني.

يميز المشرّع الفرنسي[321] بين عمليات الإعتماد الإيجاري، العمليات المالية والمصرفية الأخرى، حيث يمنح إختصاص ممارسة العمليات المصرفية لكل من شركات التّوصية بسيطة والتّوصية بالأسهم والشّركات ذات المسؤولية المحدودة.
في حين خصّصت عمليات الإعتماد الإيجاري الواردة على الأصول الغير المنقولة لشركات متخصّصة[322]، أطلق عليها المشرّع الفرنسي تسمية "الشّركات العقّارية للتّجارة والصّناعة"، إلى جانب البنوك، المؤسّسات المالية وشركات الإعتماد الإيجاري التي تنشأ وجوبا في شكل شركة مساهمة[323]، تشترك كلّها في أنّها شركات قرض[324].
يأكّد القانون المصرفي والمالي الفرنسي على منح شركات الإعتماد الإيجاري نفس المركز القانوني للبنوك والمؤسّسات المالية[325]، من حيث الإلتزامات ومن حيث شروط إنشاءها (الحد الأدنى للرّأسمال، الحد الأدنى والأقصى للشّركاء، الخضوع لرقابة البنك المركزي الفرنسي، ...)[326].

---

[319] Paul CREPAU , président, Pierre MARTINEAU, Albert MAYRAND, Lucie LAGUE, avec le comité adjoint chargé du lexique bilingue, *Dictionnaire de droit privé et lexique bilingue,* préc, p.154 : « crédit à la consommation ou credit consumer, consenti par un commerçant et un consommateur, la loi sur la protection du consommateur couvre tout le domaine du crédit à la consommation quelle qu'en soit la forme. ».
[320] V. https://www.lesafriques.com.
[321] Jean- Louis RIIVES- LANGE et Monique CONTAMINE- RAYNAUD, *Droit bancaire,* éd D ., 1995, p. 98.
[322] المادّة 02، القانون رقم 66-455، الصّادر في 1966/07/02 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري في فرنسا.
[323] V. Art. 04, Ord n° 67-837 du 28/09/1967 relative aux opérations de crédit- bail et aux sociétés immobilières pour le commerce et l'industie, J.O.R.F. du 29/09/1967.
[324] Hérvé CAUSSE, *Droit bancaire et financier*, 2015, p. 712.
[325] V. Art. L. 515-2, C.mon et fin, Fr.
[326] Stéphane PIEDELIEVRE, *Droit bancaire*, Thémis Droit Privé, P.U.F., 2éme éd, 2003, p.365.

ظهرت الشّركات العقّارية للتّجارة والصّناعة في فرنسا سنة 1967، بعد إصدار الأمر رقم 67-837 المؤرّخ في 1967/09/28 المتعلّق بعمليات الإعتماد الإيجاري والشّركات العقّارية للتّجارة والصّناعة[327]، حيث نشأت بغرض توسيع من مجال عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّارات، بتوفير هذه الأصول للمؤسّسات من أجل الإستعمال الصّناعي أو التّجاري.

إلى جانب هذا السّبب، وجد غرض آخر يتمثل في مسايرة النّظام اللاّمركزي وتهيئة الإقليم، السّاعي إلى فتح مجال الإستثمار في مجال الصّناعة والتّجارة إلى كامل التّراب الفرنسي، ولا يكون ذلك إلاّ في إطار قانوني وجبائي يتناسب وهذه السّياسة[328].

فالهدف من الأمر رقم 67-837 السّالف الذّكر، يكمن في تحديد النّظام القانوني لعمليات الإعتماد الإيجاري الغير المنقول ومنح إمتيازات خاصّة للمؤسّسات المختصّة في تأجير العقّارات المهنية الغير المجهّزة.

حضيت هذه الشّركات (S.I.C.O.M.I.) بنظام جبائي مميّز، على غرار الشّركات العقّارية للإستثمار، من بين هذه الإمتيازات الجبائية، عدم الخضوع للضّريبة على أرباح الشّركات المحقّقة من تأجير هذه العقّارات...إلخ[329].

كما أجاز المشرّع الفرنسي أن تنشأ في شكل شركة مساهمة أو شركة ذات مسؤولية محدودة[330]، على عكس التّشريع الجزائري، الّذي ألزم بإنشاء شركة الإعتماد الإيجاري في شكل شركة مساهمة فقط[331].

يرى بعضا من الفقه الفرنسي[332] أنّه لولا تنظيم المشرّع الفرنسي للنّظام الجبائي الخاص بالشّركات العقّارية للتّجارة والصّناعة، لما تطوّر إيجار العقّار الصّناعي وعمليات الإعتماد الإيجاري في فرنسا.

عدلت هذه الأخيرة عن موقفها، بتقليص الإمتيازات الممنوحة لهذه الشّركات المتخصّصة "S.I.C.O.M.I. " منذ الفاتح من جانفي 1996 وتخلّت حاليا عن ممارسة عمليات الإعتماد الإيجاري للتخصّص في الإيجار البسيط وأصبحت شركات عقّارية فقط[333].

---

[327] V. Ord n° 67-837 du 28/09/1967, préc.

[328] Nathan- Bernard FRAIGNEAU et Jean- Loup TELINGE, *Le crédit- bail à la française*, 1989, p. 135.

[329] Nathan- Bernard FRAIGNEAU, Jean- Loup TELINGE, préc, p. 137.

[330] V. Ord n° 67-837 du 28/09/1967 relative aux opérations de crédit-bail et aux sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie.

[331] المادّة 03، النّظام رقم 96-06 المؤرّخ في 1996/07/03 المحدّد لكيفيات تأسيس شركات الإعتماد الإيجاري وشروط إعتمادها، ج. ر. عدد 66، ص. 13.

[332] Nathan, Bernard FRAIGNEAU, Jean- Loup TELINGE, Op.cit, p. 138.

نعد في الجزائر سبع شركات إعتماد إيجاري متخصّصة في مجال ممارسة عمليات الإعتماد الإيجاري، تتمثّل في مايلي:

Arab Leasing Corporation « A.L.C. »[334],Arab Leasing Algérie « M.L.A. » ,Société nationale de leasing «S.N.L. » ,Maghreb leasing Algérie[335], Société Nationale de Leasing S.P.A., Ijar Leasing Algérie SPA, El Djazair Ijar S.P.A.

بالمقارنة بالمغرب، يبلغ عدد شركات الإعتماد الإيجاري حوالي ستّة، أنشأت منذ 1965[336]، نذكر أهمها : Credit du MAROC, Société Génerale MAROC, MAGHREBAIL, MAROC Leasing [337].

نستخلص مما سبق، بأنّ المشرّع الجزائري، على غرار نظيره المشرّع الفرنسي[338]، المغربي والتّونسي، أسند حق ممارسة عمليات الإعتماد الإيجاري لأشخاص معنوية، متخصّصة في المجال المالي والبنكي، محدّدة على سبيل الحصر، تتمثّل هذه الأخيرة في البنوك، المؤسّسات المالية وفي شركات الإعتماد الإيجاري.

تكتسب هذه الأشخاص المذكورة صفة المؤجّر في عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، بعد إستفاء الشّروط القانونية، كما يستوجب عقد الإعتماد الإيجاري أن يكون المؤجّر مالكا للأصل الغير المنقول، ولا يجوز للمستأجر في عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول إبرام عقد إيجار فرعي إلاّ بموافقة المؤجّر على ذلك[339].

يتفق كلا من التّشريع الجزائري والمقارن على صفة الأشخاص الّذين يثبت لهم حق إكتساب صفة المؤجّر في عقد الإعتماد الإيجاري، والمتمثّلين في أشخاص معنوية خاضعة للقانون المتعلّق بتنظيم مهنة البنوك.

---

[333] Richard ROUTIER, préc, n° 247.25, p. 229.

[334] Constituée le 04/12/2001, statut publié dans le journal « El Watan » du 30/12/2001.

[335] V. Décision d'agrément n° 06-02 du 11/03/2006 portant agrément d'une société de crédit- bail, J.O.R.A. n° 22 du 09/04/2006, p. 23.

[336] V. http://www.lesafriques.com/actualité/ Les Afriques, *Crédit-bail au Maroc, bien ancré dans la pratique financière*, p.02.

[337] V. http : // www.sgmaroc.com.

[338] Ministère français de l'économie, des finances et de l'industrie, préc, p. 09 : « …Les sociétés bailleresses sont des établissements de crédit, spécialisés et agréés en tant que sociétés financières. Elles sont regroupées au sein de l'association française des sociétés financières (**A.S.F**.)… »

[339] V. Cass.com., 11/05/1982, n° 80-13.025, bull. Civ. IV, n° 170, D. 1983, jur., P. 271, note C. Witz.

إلاّ أنّنا نشير إلى أنّه في فرنسا قد يمارس شخص إعتباري عام (مرفق عام) لدور المؤجّر في عملية الإعتماد الإيجاري، بشكل غير إعتيادي مع أنّها حالة نادرة جدا[340].

كما هو الشّأن بالنّسبة للجماعة محلية، الرّاغبة في تشجيع إنشاء مؤسّسة إقتصادية معيّنة على إقليمها، فتقوم بتأجير لها عقّار لمدّة زمنية معينة، مقابل أقساط إيجار، مع منح لهذه المؤسّسة لحق خيار الشّراء عند إنقضاء العقد، يعتبر هذا النّوع من العمليات بمثابة مساعدة غير مباشرة لهذه المؤسّسة من طرف الجماعة المحلية، كما يدخل هذا النّوع من العقود، ضمن نشاطات المرفق العام وإستغلاله[341].

وفي حالة تكرار هذه العمليات الإيجارية المصحوبة بحق خيار الشّراء والممارسة من طرف شخص إعتباري عام، تطرح عدّة إشكاليات قانونية، متعلّقة بمسألة مشروعية هذه العمليات، وطبيعتها القانونية، خاصّة أنّها تخضع للقانون المصرفي والمالي الفرنسي، وتحديد الإختصاص النّوعي (القضاء الإداري[342] والقضاء العادي)، إلى جانب تحوّل عقد الإعتماد الإيجاري من عقد مالي إلى عقد إداري[343].

كما أنّنا نذكّر بأنّ عمليات الإعتماد الإيجاري نظّمت في القانون البنكي الفرنسي[344]، في مادّته الثّالثة والقانون المصرفي والمالي، في مادّته 313 فقرة 03، بالتّالي لا تمارس هذه العمليات إلاّ من طرف شركات القرض.

إستقرّ موقف القضاء الإداري الفرنسي وبعضا من الفقه الفرنسي على أنّه يمكن أن يمارس الإعتماد الإيجاري من طرف شخص إعتباري عام، بشرط أن تكون بصفة غير إعتيادية ونادرة[345].

---

[340] Lucien RAPP, Philipe TERNEYRE et Nil SYmCHOWICZ, *Le Lamy, Droit public des affaires, Lamy Expert, Réglementation publique des aff, Aides publiques, Partenariats et marchés publics, Propriété publique, Contentieux public*, éd. 2014, n° 4566, p. 1772.

[341] V. C.E., 26/06/1974, n° 80940, Sté La maison des Isolants- France, Rec. CE 1974, p. 365 ; T. confl., 26/10/1987, n° 2480, Gibert, Rec. CE 1987, p. 454 ; CE, 30/12/1998, n° 150297, Sté Laitière de Bellevue, Rec. C.E. tables 1998, p. 777.

[342] V. C.E., 06/02/1903, Terrier, Rec, 94, concl. Romieu : D. 1904.3.65, concl, : S. 193.3.25, concl., note Hauriou : AJ 2003.153, art. D. Costa, Les grands arréts de la jurisprudence administrative, 20eme éd, Dalloz, 2015, p. 65.

[343] V. T. confl., 21/03/2005, n° 3436, Sté Slibail énérgie, Dr. adm. 2005, comm. Tenailleau. F. et Tixier. J-L.

[344] V. L. n° 84- 46 du 24/01/1984, préc. ; V. L. 313-3, C. Mon et fin. F.

[345] Lucien RAPP, Philipe TERNEYRE et Nil SYMCHOWICZ, *Le Lamy, Droit public des affaires, Lamy Expert, Réglementation publique des affaires, Aides publiques, Partenariats et marchés publics, Propriété publique, Contentieux public,* Op. cit.

يعتبر هذا الموقف مخالفا لموقف المشرّع الجزائري الذّي يخصّص ممارسة عمليات الإعتماد الإيجاري لشركات القرض فقط، دون الأشخاص الإعتبارية العامّة، إذ منحت الجماعات المحلية لإختصاص حقّ الإمتياز للمتعاملين الإقتصاديين من أجل الحصول على العقّار كقاعدة لإنجاز إستثمار في مجال إقتصادي أو مهني معيّن.

رغم التّشابه بين الإعتماد الإيجاري وعقد الإمتياز، إلاّ أنّ هذا الأخير يبقى وسيلة من وسائل الإدارة العامّة، من أجل إستغلال مرفق عام ذو طابع إقتصادي، تلبية لإحتياجات المجتمع وتحقيقا للمصلحة العامّة، كما أنّ عقد الإمتياز لا يشتمل على علاقة ثلاثية الأطراف، على عكس عملية الإعتماد الإيجاري.

بعد التطرّق لصفة المؤجّر كطرف في عقد الإعتماد الإيجاري وتحديد الأشخاص الّذين تثبت لهم هذه الصّفة في التّشريع الجزائري وفي التّشريع المقارن، نتناول صفة المتعاقد الثّاني، فمن تثبت له صفة المستأجر في عقد الإعتماد الإيجاري؟

ثانيا: المستأجر في إطار عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول

حدّد المشرّع الجزائري صفة المستأجر في عقد الإعتماد الإيجاري بمقتضى نص المادّة الأولى من الأمر رقم 96-09 المؤرّخ في 1996/01/14 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري، حيث فتح مجال طلب التّمويل المالي عن طريق الإعتماد الإيجاري لكل متعامل إقتصادي، شخصا طبيعيّا أو معنويّا، شخص قانون عام أو شخص قانون خاص، وطني وأجنبي، فاتحا المجال أمام الأجانب للإستثمار في الجزائر.

خلافا عن المشرّع الفرنسي الذّي أخذ بمعيار الخضوع لنّظام ضريبي معيّن لإكتساب صفة المستأجر للتّعاقد في عقد الإعتماد الإيجاري، كل شخص طبيعي أو معنوي يخضع لنظام الضّريبة على أرباح الشّركات.I.B.S وإلى نظام الضّريبة على الأرباح المحقّقة من طرف أصحاب المهن الصّناعية والتّجارية .B.I.C وأولائك الخاضعين لنظام الضّريبة على أرباح المهنيين الغير التّجار (الأطّباء، جرّاحو الأسنان، المحامون،

الموثّقون،.....)[346]، تثبت لهم صفة المستأجر، بمعنى آخر يعتبر المستأجر في عقد الإعتماد الإيجاري كل مؤسّسة صناعية، تجارية، حرفية وكذلك أصحاب المهن الحرة[347].

يتّفق التّشريعين الجزائري والفرنسي على الصّفة المهنية الواجب توفرها لدى المستأجر كطرف متعاقد في عقد الإعتماد الإيجاري، إلاّ أنّنا وبعد إستقراء النّصوص القانونية، نلاحظ إختلاف في المصطلحات المستعملة، إذ أنّ المشرّع الفرنسي يضفي "عملية القرض" على صفة أطراف العقد، فسمى شركة القرض بالمؤجّر المقرض (Le crédit bailleur) والطّرف المستفيد بالمستأجر المقترض (Le crédit preneur).

على عكس المشرّع الجزائري، الذّي إكتفى بتسمية طرفا عقد الإعتماد الإيجاري بالمؤجّر والمستأجر، تماما على مثال عقد الإيجار في القانون المدني، فضلا عن ذلك، إعتمد المشرّع الفرنسي معيار موضوعي وقانوني، من أجل تحديد الأشخاص الّذين يثبت لهم أهلية وحق إبرام عقد الاعتماد الايجاري الغير المنقول، والمتمثّل في طبيعة النّظام الضّريبي الخاضع له المستأجر.

يشترط المشرّع الجزائري صفة "المتعامل الإقتصادي" في المستأجر للإستفادة من التّمويل عن طريق هذه الآلية المالية[348]، يقصد المشرّع الجزائري بهذا المصطلح في القانون رقم 08-12 المؤرّخ في 2008/07/25 المعدّل والمتمّم للأمر رقم 03-03 المتعلّق بالمنافسة[349]، كل شخص طبيعي أو معنوي، مقيم في الجزائر، يعمل في مجال الإنتاج أو تقديم الخدمات أو يقوم بالتّجارة الخارجية (التّصدير والإستيراد)[350].

يرتبط مصطلح المتعامل الإقتصادي بالمجال المهني، أي أصحاب الأنظمة الخاصّة، والذّين يستوفون وجوبا لقرار إعتماد رسمي لمزاولة نشاطهم الإقتصادي، ويدخل في هذا السّياق أصحاب المهن الحرّة (الغير التجّار) أي المهندسين، المحامون، الموثّقون، الأطبّاء، جرّاحوا الأسنان...إلخ[351].

---

[346] Jean- Louis BERGEL, Jean- Jacques EYROLLES, Jean- Jacques LIAD, Isabelle CASSIN, *Le LAMY Droit immobilier*, préc, p. 285.

[347] V. Méga code de commerce, *Droit des parties au contrat de crédit- bail*, 031. Crédit- preneur. ; V. M. CABRILLAC, Rép. Civ., V° Crédit-bail, n° 12. D. éd 2002, p.1607.

[348] المتعامل الإقتصادي : Opérateur économique

[349] الأمر رقم 03-03 المؤرّخ في 2003/07/19 المتعلّق بالمنافسة، ج.ر. عدد 43، ص.25، المعدّل والمتمّم بالقانون رقم 08-12 المؤرّخ في 2008/07/25، ج. ر. عدد 36، ص. 11.

[350] V. https// :www.ops.dz/economie/17768-dédouanement-190-entreprise-dotées-du-statut-d'opérateur-économique-agrée.

[351] مشنّف أحمد، المرجع السّابق، ص. 249.

وضع النّظام القانوني للمتعاملين الإقتصاديين في الجزائر في سنة 2012، ينص هذا التّنظيم على إمتيازات مخوّلة لفائدة المتعاملين الإقتصاديين في الجزائر، كالإنتفاع من إجراءات جمركية مخفّفة، التّقليل من رقابة البضائع أو المستندات ومنح حق الأسبقية في تنزيل وإخراج البضائع من الموانئ والمطارات.

يحصى حوالي 190 متعامل إقتصادي معتمد في الجزائر(O.E.A)[352]، يعتبر هذا الأخير كل مقاول (Entrepreneur)، مورّد (Fournisseur)أو مقدّم خدمات (Prestataire de services) يقوم بإنجاز أعمال أو تقديم خدمات أو صنع معدّات أو بضائع (Producteur de biens)[353].

أ. أشخاص طبيعية أو معنوية

قد يكون المتعامل الإقتصادي شخصا طبيعيا أو معنويا، كما هو محدّد في الشّريعة العامّة[354]، بالنّسبة للشّخص الطّبيعي، يتمثّل هذا الأخير في الشّخص الآدمي، الذّي ولد حيّا ويعد مكتسبا لكامل أهليته، ببلوغه سن الرّشد القانوني المحدّد ب 19 سنة كاملة، ما لم يكن عارض أو مانع من موانع الأهلية.

يخوّل المشرّع الجزائري إستثناءا للصّبي المميّز، البالغ سن 13 سنة كاملة، والمحدّد في المادّة 42 من القانون المدني جزائري والمرشّد طبقا لأحكام القانون التّجاري[355]، الذّي يجوز له قانونا التّصرف في ذمّته المالية في حدود القانون، ما دام التّصرّف نافعا بذمّته[356].

بالنّسبة للشّخص المعنوي، نرجع إلى أحكام القانون المدني الجزائري، بمقتضى المادّتين 49 و 50 المحدّدتان للأشخاص المعنوية، المعترف لها بالشّخصية القانونية، إلى جانب ذلك، تقرّ المادّة 417 مدني جزائري بالشّخصية المعنوية للشّركة، بمجرد تكوينها وفقا للأحكام القانونية التّجارية، حيث تكون لدى الشّركة حجيّة على الغير بعد إستفاء إجراءات الشّهر.

ب. أشخاص قانون عام أو قانون خاص

---

[352] O.E.A : Opérateur économique agrée.

[353] V, Art.1 de la directive 2004/17/CE du parlement européen et du conseil du 31/03/2004 portant coordination des procédures des marchés dans les secteurs de l'eau, de l'énergie, des transports et services postaux. V aussi, www.marche-publics.fr/marches-publics/definitions/entrées-opérateur-economique.htp.

[354] المادتين 25 و 49، ق. م. ج.

[355] المادّتين 05 و 06، ق. ت.ج.

[356] المادّتين 83 و 84 من القانون رقم 84-11 المؤرّخ في 1984/06/09 المتعلّق بقانون الأسرة الجزائري، المعدّل والمتمّم بالأمر رقم 05-02 المؤرّخ في 2005/02/27، ج. ر. رقم 15 لسنة 2005.

يغطّي مفهوم أشخاص القانون العام، كل شخص إعتباري، أنشيء من طرف الدّولة، غرضه تحقيق المنفعة العامّة ويخضع للقوانين العامّة، تملك الدّولة كل أو غالبية الرّأسمال الإجتماعي.

يضمّ هذا المصطلح، الشّخص الإعتباري العام الإقليمي كالولاية، البلدية والشّخص الإعتباري العام المرفقي، بكل أنواعه، المؤسّسات العامّة ذات الطّابع الإداري وذات الطّابع الإقتصادي، المهني والإجتماعي.

أما أشخاص القانون الخاص، تتمثّل في الأشخاص الطّبيعية والإعتبارية التي ينشأها الأفراد من أجل تحقيق المنفعة الخاصّة، كالشرّكات التّجارية والشّركات المدنية، تستعمل لأساليب القانون الخاص وتخضع إلى تطبيق القانون الخاص.

ج. أشخاص وطنيين أو أجانب

تختلف معايير تحديد إن كان الشّخص وطنيّا أو أجنبيّا بحسب طبيعته القانونية (شخص طبيعي أو شخص إعتباري)، بالنّسبة للشّخص الطّبيعي، فالجنسية هي معيار التّفرقة بين المواطن والأجنبي، فالشّخص الحامل والمكتسب للجنسيّة الجزائرية، يعتبر شخصا وطنيا والشّخص الغير المتمتّع بالجنسية الجزائرية يعتبر أجنبيّا.

أما بالنّسبة للشّخص الإعتباري الّذي أنشيء في الجزائر وفقا للقانون الجزائري ومركز إدارته الرّئيسي في الجزائر، يعتبر شخص إعتباري وطني، وفقا لأحكام الشّريعة العامّة (Une personne morale de droit algérien).

بالنّسبة للشّخص الإعتباري متعدّدة الجنسيّات، التّي مركز إدارتها بالخارج وتمارس نشاطا في الجزائر، تعتبر شخصا إعتباريا وطنيا وتخضع للقانون الجزائري[357]، للتّذكير إنّ الشّخص الإعتباري الأجنبي، يتمثّل في الشّخص الّذي تأسّس في الخارج ومقر إدارته الرّئيسي في الخارج.

منح المشرّع الجزائري حق إكتساب صفة المستأجر في عقد الإعتماد الإيجاري للمتعاملين الإقتصاديين الأجانب، تنفيذا لسياسة الحكومة والمتمثّلة في جلب المستثمرين ورؤوس الأموال الأجانب إلى الجزائر، لغرض دفع بعجلة الإستثمار وتحقيق نسبة من التّنمية الإقتصادية وإمتصاص البطالة.

إلاّ أنّه والجدير بالذّكر أنّ من خصائص عقد الإعتماد الإيجاري المالي، منح حق خيار الشّراء لصالح المستأجر عند إنقضاء العقد، **فماذا بشأن إمكانية إكتساب المستأجر الأجنبي للملكية العقّارية؟**

[357] المادّة 50، ف. 06، ق. م. ج.

ما يقودنا إلى طرح الإشكال القانوني المتمثّل في مدى قدرة المتعامل الإقتصادي الأجنبي على إكتساب حق عيني أصلي في الجزائر؟

بعد البحث في أحكام القانون المدني، لم يتطرق المشرّع الجزائري إلى مسألة جواز تملك شخص أجنبي لحق الملكية على عقّار في الجزائر من عدمه، إلاّ أنّه بعد الإستقلال أصدر المرسوم رقم 64-15 المؤرّخ في 1964/01/20 المتعلّق بحريّة المعاملات، المعدّل والمتمّم بأحكام المرسوم رقم 83-344 المؤرّخ في 1983/05/21 السّاري المفعول[358].

بصريح نص المادّة الأولى من المرسوم رقم 83-344 السّالف الذكر، تبنّى المشرّع الجزائري نفس موقف نظيره المشرّع الفرنسي، التّونسي والمغربي، حيث أجاز للمتعاملين الإقتصاديين الأجانب، أشخاص معنوية كانت أو طبيعية بإكتساب لحقوق عينية (الأصلية و التبعية) في الجزائر، كما أجاز عقود الإيجار الّذي تتجاوز مدّتها تسع سنوات.

يتوقف هذا الحق على قيد حريّة التّعامل وذلك بإخضاع كل تصرّف قانوني لإجازة والي الولاية المختص إقليميا، مهما كان مقدار المبلغ المتعامل فيه[359]وهذا خلافا عن المشرّعين السّالف ذكرهما.

تتّسم هذه الإجراءات والقيود الإدارية بالبطئ والتّعقيد في نظر المتعامل الإقتصادي الأجنبي، حتى ولو أنّ المشرّع أجاز للشّخص الأجنبي بإكتساب حقوق عينية في الجزائر، زيادة عن ذلك، تشكل قاعدة 49/51 العائق الأساسي أمام ترقية الإستثمار الأجنبي في الجزائر، على عكس الدّول المجاورة.

تجدر بنا الإشارة إلى أنّه في التّشريع المقارن وخاصّة في القانون المغربي، فإنّ صفة المستأجر معترف بها في القانون البنكي المغربي للخواص "Clientèle de particulier " والمهنيين، حيث يثبت لهؤلاء حق إبرام عقود الإعتماد الإيجاري لغرض إستهلاكي (كإقتناء مسكن أو سيّارة).

رغم توسيع المشرّع المغربي لمجال الإستفادة من القروض عن طرق الإعتماد الإيجاري، إلاّ أنّ نسبة العقود المبرمة تظلّ ضئيلة ويرجع السّبب في ذلك إلى ما يلي:

---

[358] المرسوم رقم 83- 344 المتعلق بحرية المعاملات والمؤرخ في 1983/05/21 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 64-15 المؤرخ في 1964/01/20.

[359] المادّة 05، المرسوم رقم 83-344 المؤرّخ في 1983/05/21 المتعلّق بحريّة المعاملات.

1. إنّ عقد الإعتماد الإيجاري يتناسب أكثر وحاجيات المتعاملين الإقتصاديين بدلا من الخواص، حتّى أنّ الغرض من هذه التّقنية المالية يكمن في تمويل أصول المؤسّسات الإقتصادية وتشجيع الإستثمارات وليس تشجيع الإستهلاك.

2. كما أنّه قد نصّ المشرّع الجزائري، على غرار بقيّة المشرّعين، الفرنسي، التّونسي والمغربي على بعض الإمتيازات والفوائد الجبائية، تشجيعا لإنعقاد عقود الإعتماد الإيجاري، تخص المتعاملين الإقتصاديين دون الخواص.

3. يصرح المتعاقدين في إطار عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول بإرتفاع تكلفة عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول والتي تضمّ في إجمالها تكاليف دراسة ملف القرض، أقساط الإيجار،...إلخ، مقارنة بأقساط القروض في العقود الإستثمارية الكلاسيكية[360]، ويرجع سبب هذا الإرتفاع إلى أنّ عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول من القروض الطّويلة الأجل، نظرا لطوال الفترة الغير القابلة للإلغاء، ما يأثّر سلبا على أقساط الإيجار ويجعلها مرتفعة[361].

4. يبقى خطر عدم قدرة المستأجر "الشّخص العادي" على دفع أقساط الإيجار، أوّل عائق يواجه شركات الإعتماد الإيجاري "Le risque d'insolvabilité".

5. إن توقّف المستأجر عن الدّفع، تدفع بشركة القرض إلى ممارسة حق إسترجاع العقّار، بصفتها المالك الأصلي، بينما في حالة توقّف الشّخص العادي عن دفع أقساط الإيجار، فتقوم المؤسّسة المالية بإخراج الفرد وأسرته من المسكن، ما يمنح للنّزاع طابع مدني، وهذا ما تستبعده شركات القروض، التي تفضل البقاء في دورها المالي، علما أنّ القانون المغربي يهدف إلى حماية المستأجر أكثر من حمايته لصاحب الملكية[362].

[360] V. Souhail NHAILI, http://www.lavieeco.com/news/p02, art paru le 24/11/2006.
[361] V. Souhail NHAILI, préc, p.03.
[362] V. Souhail, HAILI, op- cit.

بعد تحديد الطّبيعة القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري على أساس أنّه عملية قرض، ترتكز على آلية الإيجار، وبعد تناول الصّفة القانونية للمستأجر المتعاقد في إطار هذا العقد، على أنّه ذاك الشخص المهني، المتعامل الإقتصادي، يهدف إلى تحقيق مشروع إقتصادي من وراء إبرام عقد الإعتماد الإيجاري، بإمكاننا إستخلاص صعوبة تطبيق بعض أحكام القانون المدني المتعلّقة بعقد الإيجار، إلى جانب الأحكام المتعلّقة بالإيجار التّجاري[363] إعتبارا للطّبيعة الخاصة للإعتماد الإيجاري وهذا ما أقرّه المشرّع الجزائري بمقتضى نص المادّتين 42 و43 من الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.

كما أقرّ القضاء الفرنسي بإصداره لقرار يمنع بتطبيق أحكام الإيجارات التّجارية على عقد الإعتماد الإيجاري[364] لكونه إيجار متميز عن الإيجارت المألوفة في القانون المدني والقانون التّجاري.

كما تجدر بنا الإشارة إلى أنّه مبدئيا يعتبر "**الإيجار الفرعي الكلّي أو الجزئي**" في عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار ممنوع، نظرا لأنّ المستأجر ليس المالك الأصلي للعين المؤجّرة.

زيادة على ذلك، تعتبر العملية قرضا مبني على الإعتبار المالي وكذا الشّخصي وليس مجرد عملية إيجار، فرأي شركة القرض جوهري بخصوص قبول أو رفض الإيجار الفرعي[365]، إلاّ إذا إتّفق الأطراف في شرط عقدي يقضي بموافقة أو إجازة المؤجّر صراحة للإيجار الفرعي.

سبّب الإيجار الفرعي والمركز القانوني للمستأجر الفرعي في إطار عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، جدلا فقهيا، إلى أن فصل القضاء الفرنسي في النّزاع وأقرّ لصالح المستأجر الفرعي بحقه في الإستفادة من أحكام القانون التّجاري المتعلّقة بالإيجار التّجاري[366]، على أساس إستقلالية عقد الإيجار التّجاري الفرعي المبرم بين

---

[363] V. Art. L. 145-1 et s, C. com. F.; D. n° 53-960 du 30/09/1953 reglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, J.O. du 01/10/1953.

[364] V. Cass. 3e civ., 10/06/1980, n° 78- 11.032,Bull. civ. III, n° 113, D. 1980, p. 566. ; Cass. 3e civ., 14/10/1980, n° 79- 14.328, D. 1981, I.R. p. 54, J.C.P.G. 1981, IV, P.04.; Cass. 3e civ, 07/05/1997, n°95- 15.504,Bull. Civ. III, n° 99.

[365] المادّة 188، ق. ت. ج.

[366] V. Cass. 3e civ., 10/12/2002, n° 01-15.062, Bull. Civ. III, n°257, Rev. loyers 2003, p.84, note Ch. QUEMENT.

المستأجر الفرعي والمؤجّر (أي المستأجر في إطار عقد الإعتماد الإيجاري)[367]، تأييدا لقرار صدر عن مجلس قضاء فيرساي الفرنسي[368].

ثالثا : العقّار محل العقد

يعتبر محل العقد ركنا من أركان العقد وفقا للنّظرية العامّة للعقد وأحكام القانون المدني، نميّز بين محل الإلتزام "L'objet de l'obligation "ومحل العقد "L'objet du contrat ".

بالنّسبة لمفهوم "محل الإلتزام"، يقصد به الآداء أو التّصرف أو العمل الّذي يرد عليه العقد، أي طبيعة العملية القانونية التي يؤدّيها أطراف العقد، فمحل الإلتزام في عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول يختلف بالنّسبة للمؤجّر عن المستأجر، إذ يتمثّل محل إلتزام المؤجّر فيما يلي :

* الإلتزام من جانب واحد بشراء الأصل الغير المنقول المعيّن والمختار من قبل المستأجر.
* الإلتزام من جانب واحد بتأجير العقّار طيلة الفترة المتّفق عليها في العقد لصالح المستأجر.
* الإلتزام من جانب واحد ببيع العين المؤجّرة لفائدة المستأجر عند إنتهاء فترة العقد، إذا ما رفع المستأجر "لحق خيار الشّراء" في الآجال المتّفق عليها.

بالنّسبة لمحل إلتزام المستأجر، يقضي بتنفيذ إلتزامه من جانب واحد بإستأجار العقّار وتسديد مقابل الإيجار في الآجال المتّفق عليه طيلة مدّة العقد، نلاحظ جليا بأنّ محل الإلتزام يختلف تماما من متعاقد لآخر.

أما عن "محل العقد" فيقصد به "المال أو الشّيء" الّذي يرد عليه التّعاقد، بمعنى آخر، العين التي يرد عليها التّصرّف القانوني، مهما كانت طبيعة هذا الأخير (بيع، شراء، هبة، إيجار،....).

يشترط أن يكون المال أو الشّيء موجودا أو قابلا للوجود، مشروع وغير منافي للنّظام العام والآداب العامّة،كما يجب أن يكون معينا (من حيث النّوع، الوصف، الكم، المقدار أو العدد).

---

[367] Jean- Louis BERGEL, Jean- Jacques EYROLLES, Jean- Jacques LIAD, Isabelle CASSIN, *Le LAMY Droit immobilier,* préc, n° 4468, p. 288.

[368] V. CA. Versailles, 12e et 13e ch. Réunies, 17/06/1997, n° 478/95, société Tulle Investissement c/ Etablissements Chpolonski, Lamyline.

بالرّجوع إلى الأحكام الخاصّة بعقد الإعتماد الإيجاري[369]، نلاحظ بأن المشرّع الجزائري على مثال نظيره المشرّع الفرنسي، حدّد الأموال التي تكون صالحة كمحل لهذا العقد، تتمثل هذه الأموال في الأصول المنقولة [370] (المادّية و المعنوية) « Biens mobiliers corporels et incorporels » والأصول الغير المنقولة أي العقارات سواء المبنية والغير المبنية [371]« Biens immobiliers ».

كما أكّد المشرّع الجزائري على وجوب أن يكون الغرض من هذا العقد "مهنيا"، بالتّالي نستثني العقّارات ذات الطّابع الإجتماعي، السّكني أو العائلي (العقار المعد للسكن وكذا العقّار التّرقاوي) أو ذات الطّابع المختلط (للسّكن والعمل معا)، على عكس المشرّع المصري الّذي لم يحدد للغرض من عقد الإيجار التّمويلي[372].

تجدر بنا الإشارة إلى أنّ العقّار محل العقد يختاره المستأجر قبل إبرام العقد، قد يكون مبنيّا أو غير مبنيّا، في هذه الحالة الأخيرة، أي حالة العقّار الغير المبني، نميّز وضعيتين، تتمثّل الأولى في شراء البنك أو المؤسّسة المالية أو شركة إعتماد إيجاري لقطعة أرض، مع الوعد بإبرام عقد الإعتماد الإيجاري لاحقا مع المستأجر.

أما الوضعية الثّانية، تتمثّل في أنّ العقّار مملوك للمستأجر المقترض ويتنازل عنه لصالح البنك في إطار عقد تنازل إيجاري، ليصبح بدوره مستأجرا للعقّار الّذي أصبح ملكية للمؤجّر لمدّة معينة، وفي نهاية فترة الإيجار، يرفع المستأجر حق خيار الشّراء لإسترجاع ملكيته[373].

تجدر بنا الإشارة إلى أنّ عقد شراء العقّار المبرم بين البنك وبائع العقّار (مورّد أو مستأجر حسب إحدى الوضعيتين السّالفتين) جزء من عملية الإعتماد الإيجاري، رغم أنّهما مستقلان عن بعضهما البعض من حيث النّظام القانوني ومن حيث الآثار القانونية المتعلّقة بعقد الإعتماد الإيجاري.

يتجلى هذا التأثّر في أنّ فسخ عقد البيع أو بطلانه يؤدّي إلى بطلان عقد الإعتماد الإيجاري لإنعدام المحل والسّبب[374]، إلاّ أنّ العكس غير صحيح، حيث لا يأثّر بطلان عقد الإعتماد الإيجاري على صلاحية عقد شراء العقّار .

---

[369] المادّة 01، ف. 03، الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري.

[370] V. L. 313-7, al.1, C. Mon et fin. F.

[371] V. L. 313-7, al. 2, C. Mon et fin. F.

[372] مشنّف أحمد، المرجع السّابق، ص. 251.

[373] V. Cass. 3e civ., 05/07/2011, n° 10-21.880, Lamyline.

[374] V. Cass. Ch. Mixte, 23/ 11/ 1990, n° 87-17.044, Bull. Civ. Ch. Mixte, n° 2; Cass. Ch. Mixte , n°23; Ca Paris, 05/05/2011, n ° 08-23862, SARL REINE BLANCHE C/ SAS NM MEDICAL venant aux droits de KIN'ESSONNE France,

تعرّض الفقه الفرنسي لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول الّذي يكون غرضه إستهلاكيا (للسّكن العائلي)، أي غير المهني، ما يتعارض كليا مع الفلسفة الأصلية لطريقة التّمويل هذه، فإن توفّرت كل العناصر الجوهرية للعقد السّالف الذّكر، كيّف العقد على أساس إعتماد إيجاري، إلاّ أنّه لا يخضع للقانون المتعلّق بعقد الإعتماد الإيجاري ولا يستفيد طرفا العقد من التّسهيلات الجبائية[375]، يوافق المشرّع المغربي هذا الرّأي الفقهي، الّذي يجيز ممارسة عمليات الإعتماد الإيجاري ذات الطّابع الإستهلاكي.

ويرى جانب آخر من الفقه الفرنسي، على غرار Rives- Lange, Contamine- Raynaud[376]، Armand-Prévost [377] Matheley et Charrière[378] بضرورة إستبعاد الأشخاص الغير المهنيين من الإستفادة من التّمويل عن طريق عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول الّذي يكون غرضه إستهلاكيا أو مختلطا كأن يوجّه العقّار محل العقد لمزاولة النّشاط المهني وللسّكن فيه في آن واحد.

يرد الإعتماد الإيجاري على كل الأصول الغير المنقولة، ذات الطّابع المهني (محلات، مكاتب، مصانع، بنايات...)[379]، كما يجوز أن يرد هذا العقد على الأصول الفلاحية[380]، بإستثناء البنايات الإجتماعية الموجّهة للنّشاطات الإنسانية أو للسّكن.

قد تصحّ البنايات المختلطة أي تلك المستخدمة لنشاط مهني وللسّكن في آن واحد كمحل لعقد الإعتماد الإيجاري، شرط أن يتغلّب الغرض المهني على الغرض الإستهلاكي[381].

كما يلجأ إلى الإعتماد الإيجاري الغير المنقول من أجل تمويل إقتناء العقّار لإنشاء مراكز تجارية، يكون فيها كل محل تجاري موضوع إتّفاقية قرض إعتماد إيجاري[382].

Bull. Joly Sociétés 2011, n° 414, p. 761 qui se prononce en faveur de l'annulation pure et simple du contrat de crédit- bail.

[375] V. Méga code de commerce, Biens à usage personnel et familial, n°027, Dalloz, éd. 2002.p. 1607.

[376] Rives- Lange et Contamine – Raynaud, R.D.I. 1979. 324.

[377] Armand- Prévost, R.J.Com. 1983. 205.

[378] Matheley et Charrière, *Banque*. 1969. 443.

[379] V. https://www.lesafriques.com.

[380] V. Circ., 19/07/1988, NOR :ECOC8800078C, J.O. du 04 aout, portant application des dispositions de l'arrété du 03/12/1987 relatif à l'information du consommateur sur les prix.

[381] Jean- Louis BERGEL, Jean- Jacques EYROLLES, Jean- Jacques LIAD, Isabelle CASSIN, préc, p. 286.

[382] V. CA Paris, 15/01/1986 : jurisData n° 1986-020785. ; V. Cass. 3e., civ., 06/12/1978: D. 1980, jurispr. P. 217, note D. Landraud; JCP G 1980, II, 19387, note E- M. Bey.

جاء المشرّع الفرنسي بمقتضى الأمر المؤرّخ في 2006/04/21 المعدّل للقانون الملكية العامّة الفرنسي بأحكام تقضي بجواز أن يرد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول على حقوق عينية تتعلق بالدّومين العام عن طريق إبرام عقود إحتكارية، طويلة الأمد أو في إطار عقود شراكة عامّة خاصّة[383].

نستخلص مما سبق أنّه يجوز أن يكون محلا لعقد الإعتماد الإيجاري الأصول الغير المنقولة الموجّهة للإستعمال المهني، أي العقّار بطبيعته والعقّار بالتّخصيص معا، نظرا لعدم تحديد المشرّع الجزائري صراحة لذلك، يلتزم المؤجّر بتسليم العقّار، خالي من أي معدّات أو تجهيزات، حتى لا يكيّف قانونا على أساس إيجار تسيير لمحل تجاري[384].

بعد تحديد الأصل الغير المنقول محل العقد من حيث المواصفات، المساحة والغرض، من قبل المستأجر، تأتي مرحلة تنفيذ المؤجّر للوعد من جانب واحد بشراء العقّار الموصوف والمحدّد في العقد لغرض تأجيره للمستأجر طيلة الفترة المتّفق عليها، قد يكون العقّار في إحدى الوضعيتين، إمّا مبنيا أو غير مبنيا.

أ. حالة العقّار المبني

حتى يتمكّن المؤجّر من تأجير العقّار للمستأجر، عليه أن يتحصّل أوّلا على ملكية هذا الأصل، من أجل منح حق الإنتفاع لفائدة المستأجر.

لإكتساب شركة القرض لحق الملكية العقّارية، يقتضي ذلك إبرام عقد بيع مع المورّد، يبرم هذا العقد مسبقا ويخضع لأحكام القانون المدني.

نميّز في هذه الحالة، عقدين منفصلين، خاضعين لقانونين مختلفين، أوّلهما عقد البيع، الخاضع لأحكام الشّريعة العامّة وثانيهما، عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول الخاضع للأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري وللأحكام المتعلّقة بعقد الإيجار الواردة في القانون المدني (إلتزام المؤجّر بتسليم المال محل العقد، الإلتزام بضمان الإستحقاق وعدم التعرّض والإلتزام بضمان العيوب الخفيّة).

---

[383] Dominique LEGEAIS, préc, p. 612. ; V. O. DEBOUZY et R. APELBAUM, *Contrats de partenariat public- privé : le réchauffement de la planète juridique* : D. 2008, Chron. P. 2356. ; V. Ord n° 2004-559 du 17/06/2004 sur *les contrats de partenariat*, J.O.R.F. n° 141 du 19/06/2004.

[384] المادّة 203 وما يليها، ق. ت. ج.

بالرّغم من أنّه، غالبا ما يتّفق أطراف العقد على إدراج شروط عقدية، تقضي برفع المسؤولية على المؤجّر، في حالة التأخّر عن التّسليم أو في حالة ظهور عيوب خفية في العقّار[385].

إعتبر القضاء الفرنسي هذه الشّروط العقدية مشروعة، بما أنّ شركة القرض نقلتها للمستأجر عن طريق عقد الوكالة المبرم بين البنك والمستأجر[386]ليتسنى لهذا الأخير مواجهة المورّد، غالبا ما تفضل شركة القرض الإكتفاء بدورها المالي فقط، لذا تمنح للمستأجر حق النّيابة عنها بمقتضى عقد وكالة، من أجل إختيار المورّد، وإبرام عقد البيع معه، بإسم ولصالح المؤجّر.

كما تستفيد شركة القرض من كل الضّمانات القانونية والعقدية والمتمثّلة في ضمان العيوب الخفيّة وضمان الإستحقاق التي يتحمّلها المورّد (البائع) إزاء المشتري.

بعد تحصّل البنك أو المؤسّسة المالية على حق الملكية على الأصل الغير المنقول، تتمكّن شركة القرض من إبرام عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، لتأجير المال للمستأجر طيلة الفترة المتّفق عليها في العقد.

وعند إنتهاء مدّة الإيجار، يلتزم المؤجّر بالتّنازل عن حق الملكية لفائدة الطّرف المتعاقد معه، بإبرام عقد بيع الأصل الغير المنقول، عند رفع حق خيار الشّراء من قبل المستأجر، مع إشتراط دفع القيمة المتبقّية، المحدّدة مسبقا في العقد، آخذا بعين الإعتبار سداد كل أقساط الإيجار.

يبدو أنّ حالة إقتناء عقّار مبني، بسيطة ولا تطرح إشكالات، إلاّ أنّه من الصّعب عثور المستأجر وبسهولة على عقّار يتناسب ويتجاوب مع إحتياجات مشروعه المهني أو الإقتصادي.

لهذا السّبب، غالبا ما يكون المستأجر مالكا (أوّل) للأصل الغير المنقول (محل عقد الإعتماد الإيجاري)، ويتنازل عن حق ملكيته لفائدة البنك، من أجل الحصول على سيولة مالية فورية، تسمح له بمباشرة وتحقيق مشروعه.

ويبقى المتنازل يشغل العقّار، بصفته مستأجرا وليس مالكا، ويسترجع الملكية العقّارية عند رفع حق خيار الشّراء عند إنقضاء مدّة العقد، تدعى هذه العملية في الإصطلاح الفرنسي"La cession -bail" وفي الإصطلاح اللأنجلوساكسوني "The lease- back".

ب. حالة العقّار الغير المبني

[385]Art. L. 313- 7., C. Mon et fin. F. Annoté et commenté, préc, p. 545.

[386] Com. 30/10/1973 : cité note 35 ss.

غالبا ما يكون الغرض من إبرام عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول يتمثّل في بحث المستأجر عن عقّار غير مبني من أجل تشييد البناية التي تساهم وتناسب إنجاز مشروعه الإقتصادي.

يقع على عاتق المؤسّسة المالية، البنك أو شركة الإعتماد الإيجاري الإلتزام بشراء الأرض أوّلا، فتكتسب ملكية هذه الأرض من طرف شركة القرض ثمّ الإلتزام ببناء العقّار ثانيا[387].

يمكن للبنك أن يشتري العقّار من المستأجر نفسه ما يعرف بالتّنازل الإيجاري وذلك في حالة حاجة المستأجر إلى سيولة مالية فورية، إلى جانب إنتقال ملكية العقّار إلى المؤجّر، يلتزم هذا الأخير بتسجيل حق خيار الشّراء المخوّل قانونا للمستأجر على السّجل العقّاري "Le livre foncier"[388].

تجدر بنا الإشارة إلى أنّ عمليات الإئتمان الإيجاري الواردة على العقّار تسجّل في الجزائر وفي المغرب بدون دفع رسوم جبائية، تشجيعا لهذا النوّع من التّمويلات[389].

نظرا لأنّ المؤسّسة المالية تفضل البقاء والإحتفاظ بدورها المالي، لذلك تكلّف المستأجر بأعمال البناء، عن طريق عقد وكالة للبناء[390] أو عن طريق عقد مقاولة[391].

لهذا الموقف بعدا آخر، يتمثّل في إلقاء كامل المسؤولية على عاتق المستأجر، الّذي يتحمّل العيوب التي قد تنجم عن هذا التّشييد[392]، نستخلص أنّه في حالة العقّار الغير المبني، تمرّ عملية الإعتماد الإيجاري بمرحلتين.

1. مرحلة شراء الأرض La disposition du terrain

يقوم المؤجّر بإقتناء الأرض الغير المبنية لدى الغير أو من المستأجر نفسه[393]، حيث يكون المستأجر هو المالك الأصلي ثم يتنازل عن ملكية العقّار لصالح البنك الّذي يصبح المالك الجديد، بطبيعة الحال، يكون الغرض من شراء الأرض، القيام بأعمال البناء على نفقة المؤجّر.

---

[387] Pascal ANCEL, *Droit du crédit*, 1986.
[388] Khalid NACEUR, https:// www.leconomiste.com. Préc.
[389] V. Déc n° 2.58.1151 du 28/12/1958 relatif au code de l'enregistrement marocain.
[390] Un mandat de construction.
[391] Un contrat d'entreprise.
[392] V. Cass. 3 civ. 13 sept 2006, pourvoi n° 04-20.729, Sté Foncier bail c/CCI GOUSSIMO 2, D.2006, AJP.2787, Obs.X. DELPECH, R.T.D.Com, Oct-Sept.2006, p.898.
[393] La cession- bail ou lease- back en langue anglaise.

عمليا، يتكلّف المستأجر بكل العمليات القانونية والمادّية المتعلّقة بالبناء (الإجراءات الإدارية، إبرام عقد المقاولة...) ويتصرّف المستأجر بصفته وكيلا للمؤجّر[394]، تجدر بنا الإشارة إلى إلزامية إحترام إجراءات التّسجيل والشّهر لعقد شراء العقّار من طرف البنك لدى المحافظة العقّارية.

2. مرحلة القيام بأعمال البناء La construction de l'immeuble

بعد إقتناء المؤجّر للعقّار الغير المبني عن طريق عقد البيع الرّسمي المبرم بين المؤجّر والبائع، تنفيذا لإلتزام من جانب واحد بشراء العقّار الغير المبني، يفضل البنك الإكتفاء بدوره المالي فقط، دون تحمّل مسؤولية وتبعة أعمال البناء، تلقى مسؤولية القيام بأعمال البناء على عاتق المستأجر، الّذي يبرم بدوره عقد مقاولة مع مقاول أو مع شركة ترقية عقّارية من أجل إنجاز أعمال التّشييد بإسم ولصالح البنك (عقد وكالة)[395].

كما يصهر المستأجر على إحترام التّصاميم وإنجاز المشروع في الآجال المتفق عليها وفي حدود التّكلفة المقرّرة لذلك، كما يكتتب المستأجر للتأمين على العين المؤجّرة على حسابه.

يتصرّف المستأجر بإسم المؤجّر ولحسابه وفق عقد الوكالة، تسهيلا لكل العمليات القانونية والمادّية التي يقوم بها المستأجر مستقبلا[396]،إذ تجدر بنا الإشارة إلى إستلزام عقد وكالة خاصّة، تمكن المستأجر من المطالبة برخصة البناء من الإدارة المختصّة "مصالح البلدية" وهذا ما إستقر عليه موقف القضاء الفرنسي[397].

يلقي المؤجّر المسؤولية عن أعمال البناء، وإختيار وشراء مواد البناء والعيوب الخفيّة والظّاهرة على عاتق المستأجر، على أساس عقد الوكالة المبرم بينهما[398].

بعد إنتهاء أشغال البناء، يكلّف المستأجر إلى جانب المؤجّر بالتّوقيع على محضر إستلام العقّار المنجز مطابقا للمقاييس والشّروط القانونية والإتّفاقية، يعتبر التّوقيع على هذا المحضر بمثابة نقطة إنطلاق اللآثار القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول[399].

---

[394] Fatiha TALEB, préc, p.79.
[395] Stéphane PIEDELIVRE, préc, p.370.
[396] J- L. RIVES- LANGE et M. CONTAMINE- RAYNAUD, *Précis de droit bancaire*, D., 6eme éd, 1995, n°638, p.586.
[397] V. Cass. 3e civ., 27/04/2004, n° 02- 21. 281, RD imm. 2005, p. 24.
[398] V. Cass. 3e. civ., 15/01/2003, arret n° 00-16.106- ; Cass. 3e. civ., 04/07/27 : JurisData n° 2007- 0400000.
[399] Dominique. LEGEAIS, préc, p. 617.

بعد تحديد الحالتين الّتي يمكن للبنك إقتناء العقّار فيها، نطرح التّساؤل حول نوع الأصول الغير المنقولة القابلة لأن تكون محلا لعقد الإعتماد الإيجاري؟

سبق وأن إستبعدنا كمحل لعقد الإعتماد الإيجاري العقّارات الموجّهة للسكن، كالعقّار التّرقوي نظرا لإستعماله الإستهلاكي (غير مهني)، ما الشّأن بالنّسبة لأنواع العقّارات الأخرى كالعقّار الصّناعي، التّجاري والفلاحي "Le foncier industriel, commercial et agricole"؟

للإجابة على هذا الإشكال، يجدر بنا تحديد أوّلا تصنيف الأملاك العقّارية في التّشريع الجزائري، على ضوء القانون العقّاري، الذي يجمع الأملاك العقّارية في كل الأراضي والثّروات العقّارية الغير المبنية[400].

تنقسم الأملاك العقّارية في التّشريع الجزائري إلى أملاك وطنية عمومية للدّولة وأخرى خاصّة للدّولة، وأملاك الملكية الخاصّة.

الأملاك الوطنية تتفرع إلى ثلاثة أقسام[401]، أملاك عمومية والخاصّة بالدّولة، أملاك عمومية وخاصّة بالولاية وأخيرا أملاك عمومية وخاصّة بالبلدية.

الأملاك العمومية تتمثّل في كل الأملاك الّتي "لا" تتحمّل تملك الخواص إيّاها، بسبب طبيعتها أو الغرض المسطّر لها [402]، أما الأملاك الأخرى، تتمثّل في الأملاك الخاصّة للدّولة أو الولاية أو البلدية والتي يجوز التّنازل عنها لصالح الخواص عن طريق عقود الإمتياز وعقود التّنازل المباشر[403] المبرمة من طرف المستفيدين من جهة والدّيوان الوطني للتّرقية العقّارية من جهة أخرى ".L'O.P.G.I ".

أوجدت الجزائر آلية قانونية لتسهيل إكتساب الملكية العقّارية لصالح أشخاص طبيعية أو معنوية، لعقّارات مشغولة من طرف هؤلاء المستفيدين، شريطة أن يكون هذا الشّغل قبل 2004/01/01، يدخل في هذا السّياق عقّارات متعدّدة، منها تلك الموجّهة للسّكن، والمحلات التّجارية، الحرفية وكذا المهنية[404].

---

[400] المادّة 02، القانون رقم 90-25 المؤرّخ في 1990/11/18 المعدّل والمتمّم بالأمر رقم 95-26 المؤرّخ في 1995/09/25 المتضمّن قانون التّوجيه العقاري.

[401] المادّة 24، القانون رقم 90-25 السّابق الذكر.

[402] المادّة 25، القانون السّابق .

[403] La concession et la cession des biens de l'Etat.

[404] V. https://www.lkeria.com/cession-bien-etat-opgi-algerie.php.

على الرّاغب في إكتساب الملكية العقّارية للسّكن أو للمحل التّجاري أو الحرفي أو المهني بالتّقدم بملف إداري أمام الدّيوان الوطني للملكية العقّارية المختص محليا.

تنعقد لجنة بالدّيوان الوطني للملكية العقّارية من أجل دراسة الملفّات وطلبات إكتساب الملكية العقّارية، في آجال شهر تصدر اللّجنة قرارا إداريا يقضي بقبول أو برفض الملف وفقا للشّروط القانونية.

في حالة قبول التّنازل عن الملكية العقّارية لفائدة المستفيد، يبلغ هذا الأخير بالقرار برسالة مضمونة مع وصل التسليم، كما يبلغ بثمن أو ببدل التّنازل "Le prix de la cession"، وللمستفيد آجال شهر لتسديد بدل التّنازل وفقا للشروط المالية.

في حالة إصدار اللّجنة لقرار برفض منح التّنازل، مع وجوب تسبيب هذا الأخير، يحق للطّاعن تقديم تظلّم إداري أمام اللّجنة الولائية المترئّسة من قبل والي الولاية في مضون شهر واحد من تاريخ التّبليغ بقرار رفض الإستفادة[405].

يستفيد من التّنازل عن أملاك الدّولة، كل شخص طبيعي أو معنوي، خاضع للقانون الوطني "الجزائري" والّذي تتوفر فيه الشّروط القانونية.

بينما يستبعد من الإستفادة من التّنازل عن أملاك الدّولة كل من ثبتت له ملكية عقّارية سابقة أو تحصّل على إعانة (A.A.D.L, .L.P.A, L.S.P., Rural) من طرف الدّولة من أجل إكتساب سكن أو محل أو أرضا فلاحية.

أمّا بالنسبة **للملكية العقّارية الخاصّة** تتمثّل قي حق التّمتّع والتّصرف في المال العقّار وأو الحقوق العينية المخوّلة للأشخاص من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها [406]، إنّ الدّستور يضمن ويحمي الملكية الخاصّة للأملاك العقّارية والحقوق العينية العقّارية وتخضع في تنظيمها إلى القانون المدني الجزائري[407].

تثبت الملكية الخاصّة للأملاك العقّارية والحقوق العينية بعقد رسمي خاضع لقواعد الشّهر العقّاري، كما يجب على كل حائز أو شاغل لملك عقّاري أن يكون لديه سند قانوني يبرّر هذه الحيازة أو الشّغل[408].

[405] V. https://www.lkeria.com, infa.

[406] المادّة 27، القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.
[407] المادّة 28، القانون السّابق.
[408] المادّتين 29 و 30، القانون السّابق.

من النّاحية القانونية لا مانع من تمويل عن طريق الإعتماد الإيجاري أي شراء لأصل غير منقول، موجّه للإستعمال المهني أي لمزاولة نشاط تجاري، صناعي أو حتى فلاحي.

بالرّجوع إلى التّقسيم القانوني للملكية العقّارية في الجزائر، بإمكاننا إستخلاص أنّه كل الأملاك التّابعة للملكية الخاصّة تصحّ أن تكون محلا لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول نظرا لإنعدام أي قيد.
إذ يجوز التّعامل في كل ما هو مملوك للخواص في حدود القانون، **لكن ما هو الشّأن بالنّسبة للأملاك العقّارية التّابعة للدّولة، الولاية أو البلدية، كما هي محدّدة في القانون المتعلّق بالتّوجيه العقّاري الجزائري؟**

من الثّابت أنّ الإدارة بصفة عامّة، تستعمل لوسائل القانون العام في تسيير أملاكها العمومية وأملاكها الخاصّة، على مثال إستخدام لطريقة التّسيير المباشر أي تولّي الإدارة المركزية مباشرة وبنفسها، مهام تسيير الأملاك العمومية ومرافقها العامّة الأساسية.

أما بالنّسبة للأملاك الخاصّة للدّولة، فقد تتنازل الإدارة عن حق من حقوقها العينية لفائدة الخواص وذلك عن طريق إبرام "عقد الإمتياز"، من أجل إستغلال هذه الأملاك والإنتفاع بها لغرض إنجاز مشاريع إستثمارية وإجتماعية (إمتصاص البطالة وخلق مناصب شغل).
والدّليل على ذلك، تسهيل الدّولة الولوج إلى العقّار الصّناعي تنفيذا لأحكام المادة 48 من قانون المالية التّكميلي لسنة 2015 المعدّل والمتمّم للمادّة 05 من الأمر رقم 08-04 المؤرّخ في 2008/09/01 المحدّد لأحكام وشروط حق الإمتياز على الأراضي التّابعة للأملاك الخاصّة للدّولة والموجّهة لإنجاز مشاريع إقتصادية.

إلى جانب القانون رقم 08-04 السّالف الذّكر، صدرت تعليمة مشتركة بين وزارة الدّاخلية والجماعات المحلية ووزارة الصّناعة والمناجم ووزارة المالية، بشأن تحديد كيفيّة منح حق الإمتياز على العقّارات التّابعة للملكية الخاصّة للدّولة، وجّهت هذه التّعليمة إلى السّادة الولاّة من أجل الصّهر على إحترام الإجراءات والآجال المتعلّقة بشروط الإستفادة من حق الإمتياز، آجال دراسة الملفّات المودعة لدى مديريات الصّناعة والمناجم المختصّة إقليميا، عدم تجاوز مهلة 08 أيّام للرّد على طلب المستثمر وفي حالة التّجاوز، يعتبر الملف مقبولا، التّعجيل في إحالة ملف طلب حق الإمتياز إلى السيّد والي الولاية في آجال 08 أيام من تاريخ إبداء مديرية الصّناعة والمناجم

لرأيها الإيجابي، إصدار الوالي لقرار حق الإمتياز وتبليغه للمستثمر، إرسال الملف إلى مديرية أملاك الدّولة لإتمام إجراءات الإمضاء على دفتر الأعباء من طرف المستثمر في آجال 08 أيام.

وفي حالة رفض ملف المستثمر من طرف مديرية الصّناعة والمناجم، يجب تبليغ المعني بالأمر في مضون 15 يوما بقرار الرّفض[409].

بإمكاننا ملاحظة وبصورة جلّية، تدخل الدّولة في الإقتصاد الوطني، حيث يتجسّد ذلك في منحها لحقوق إمتياز لفائدة الخواص على الأملاك العقّارية التّابعة لملكيتها الخاصّة، ما ينجم عنه تأثيرا مباشرا على نشاط البنوك والمؤسّسات المالية وطرق التّمويل المقترحة من طرفها، **ما يثير تساؤلا أساسيا حول مكانة وأهمية التّمويل عن طريق الإعتماد الإيجاري الغير المنقول في الجزائر؟**

من المؤكّد أنّ أي متعامل إقتصادي يراعي أوّلا لمصالحه المالية ويبحث عن كيفية تقليص تكاليفه والرّفع من مردودية نشاطه المهني، فيتوجّه مباشرة نحو التّسهيلات المقترحة، سواء من طرف الدّولة أو من طرف البنوك والمؤسّسات المالية، كما علينا مراعاة أمر آخر في قمّة الأهمية والمتمثّل في صعوبة الحصول على العقّار الصّناعي، التّجاري و السّياحي في الجزائر، نظرا لإرتفاع قيمته وعدم تنظيم الدّولة لسوق العقّار.

فضلا عن ذلك، نذكّر بأن عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّارات، قرض تمنحه شركة قرض من أجل إقتناء عقّار لغرض إستثماره في النّشاط المهني، ومن الثّابت أنّ تسديد هذا القرض البنكي، يستلزم من المستأجر دفع أقساط إيجار، المتكوّنة من الرّأسمال ونسبة الفوائد المحدّدة من طرف البنك، ما يفسر إرتفاع التّكلفة الكلّية لقرض الإعتماد الإيجاري، مقارنة بباقي القروض، ما يجعل الوضع المالي صعب خصوصا بالنّسبة للمؤسّسات حديثة النّشأة[410].

مع الإشارة إلى أنّ هذه المؤسّسات نادرا ما تقبل طلبات تمويلها، ما يعلّل توجّه المتعاملين الإقتصاديين نحو مقترحات الدّولة فيما يخص تمويل الإستثمارات، بدلا من إقتراحات البنوك والمتمثّلة في التّمويل عن طريق الإعتماد الإيجاري الغير المنقول.

[409] V. http://www.aniref.dz.

[410] Les nouvelles créations (entreprises).

لهذه الأسباب المتعدّدة، أعدّت الحكومة برنامج تنموي غرضه إنجاز حظائر صناعية جديدة في الجزائر[411]، موزّعة عبر كامل التراب الوطني، حيث أنشأت الوكالة الوطنية للوساطة والضّبط العقّاري من أجل تحقيق هذا البرنامج الوطني، أقيمت دراسات أوّلية بمجال البيئة والجيوتقنية لتهيئة حظائر صناعية من طرف مجمع المؤسّسات الجزائري- المصري، كما وافقت الحكومة على إنجاز دراسات لمشاريع 31 حظيرة صناعية من طرف مكاتب دراسات وطنية.

حاليا، وصل هذا البرنامج الوطني إلى مرحلة تقديم طلبات دراسات ملفّات خاصّة برخص التّجزئة للحظائر الصّناعية المذكورة، حتّى يتمكّن السّادة ولّاة الولايات بالعرض العقّاري الموجّه للإستثمار على المستوى المحلي[412]، هذا ما يفسر لجوء المتعاملين الإقتصاديين في الجزائر نحو عقود الإمتياز أو نحو البنوك العمومية المقترحة للقروض الإستثمارية السّالفة الذّكر، بدلا من التّوجّه نحو التّمويل عن طريق الإعتماد الإيجاري الغير المنقول.
ولعلّى أنّ الجزائر تنفرد بهذا الوضع مقارنة بالدّول المجاورة وكذا فرنسا، فيستحيل تقييم مدى فعّالية عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول من عدمها في الجزائر، نظرا لكونها آلية تمويل عصرية وجديدة في السّاحة المالية والمصرفية، مقارنة بالممارسة المطردة لعقد الإعتماد الإيجاري الوارد على المنقولات.

بعد الإتّصال بشركة Maghreb Leasing Algérie MLA والتّحاور مع أحد المكلّفين بالأعمال لديها، بصفته مختصا في مجال إبرام عقود الإعتماد الإيجاري الغير المنقول على مستوى ولاية وهران، بأنّه عقد ناجح في الجزائر من النّاحية الإقتصادية والمالية، وأنّ للشّركة السّالفة الذّكر حصصا هامّة في السّوق الوطني المتعلّق بالإعتماد الإيجاري، إلاّ أنّ جل مؤسّسات القروض المختصّة في هذا النّوع من العمليات، ترفض تمويل الأراضي الغير المبنية Le financement des terrains nus، على أساس أنّ الدّولة هي المختصة الوحيدة والمحتكرة لهذا النّوع من الإستثمارات، خاصّة منذ إصدارها للأمر رقم 08-04 المؤرّخ في 2008/09/01 المحدّد لكيفيّات منح الإمتيازات على الأراضي التّابعة للأملاك الخاصّة للدّولة، الموجّهة إلى تحقيق مشاريع إستثمارية.

[411] Des parcs industriels.
[412] V. http://www.aniref.dz.

تلى هذا الأمر مجموعة من القوانين الهامّة، على غرار القانون رقم 11-11 المؤرّخ في 2011/07/18 المتضمّن قانون المالية التّكميلي لسنة 2011[413]، القانون رقم 11-16 المؤرّخ في 2011/12/28 المتضمّن قانون المالية لسنة 2012[414]، المرسوم التّنفيذي رقم 09-152 المؤرّخ في 2009/05/02 المحدّد لكيفيّات منح حق الإمتياز على الأراضي التّابعة للأملاك الخاصّة للدّولة الموجّهة للإستثمارات[415] وأخيرا المرسوم التّنفيذي رقم 10- 20 المؤرّخ في 2010/01/12[416] المتضمّن تنظيم وتشكيل وتسيير اللّجنة المكلّفة بتسيير وتحديد وظبط العقّار (CALPIREF)[417].

ما أدّى إلى إتجاه رجال الصّناعة والتّجارة إلى إيداع ملفات إدارية، مصحوبة بدراسة تقنية وإقتصادية للمشروع الإستثماري، بغرض الحصول على حقوق إمتياز على العقّارات التّابعة للأملاك الخاصّة للدّولة.

تودع هذه الملفّات لدى اللّجنة الولائية المختصّة (CALPIREF)، والسّيد والي الولاية مختص بإصدار قرار منح حق الإمتياز بعد الإطلاع على قرار اللّجنة، يتجّه المستثمر بقرار القبول إلى مديرية أملاك الدّولة المختصّة إقليميا من أجل التّوقيع على دفتر الأعباء (Le cahier des charges).

يخوّل هذا العقد المستفيد بإمتيازات متعدّدة[418]، تجعله لا يقدم على آليات التّمويل البنكية أو المالية، على غرار عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول.

رابعا: ركن السّبب

يعتبر السّبب ركن من أركان أي عقد، فهو يتمثّل في الدّافع الدّاخلي، الغير الظّاهر، الّذي يجعل الأطراف المتعاقدة تبرم العقد، كما يشترط القانون أن يكون سبب التّعاقد مشروعا وغير منافيا للنّظام العام والآداب العامّة.

---

[413] المواد من 15 الى 18، القانون رقم 11-11 المؤرّخ في 2011/07/18 المتضمّن قانون المالية التكميلي لسنة 2001، ج.ر. عدد 40.

[414] المواد من 66 الى 68، القانون رقم 11-16 المؤرّخ في 2011/12/28 المتضمّن قانون المالية لسنة 2012، ج.ر. عدد 72.

[415] المرسوم التّنفيذي رقم 09-152 المؤرّخ في 2009/05/02 المحدّد لكيفيات منح حق الإمتياز على الأراضي التّابعة للأملاك الخاصّة للدّولة الموجّهة للإستثمارات، ج. ر. عدد 27.

[416] المرسوم التّنفيذي رقم 10- 20 المؤرّخ في 2010/01/12 المتضمّن تنظيم وتشكيل وتسيير اللّجنة المكلّفة بتسيير وتحديد وظبط العقار وترقية الإستثمار (CALPIREF)، ج. ر. عدد 04.

[417] **CALPIREF** : Comité d'assistance à la localisation et à la promotion des investissements et de la régulation du foncier.

[418] La durée minimale de la concession est de 33 ans, renouvelable, elle peut atteindre 99 ans, le bénéficiaire se voit lui accorder un permis de construction, peut éventuellement solliciter un crédit auprés des institutions financières, la concession est garantie et ne peut etre annulée qu'en cas de manquement aux obligations par le concessionnaire, ce dernier bénéficie de rabattement sur le prix de la concession selon les taux fixés selon l'implantation du projet (nord ou sud).

يعتبر عقد الإعتماد الإيجاري من العقود المالية، المبنيية على الإعتبار المالي، كما أنّ الإعتبار الشّخصي هام هو الآخر، فصفة المستأجر ووضعيته المالية أساسيتان في أخذ البنك لقرار قبول أو رفض طلب التّمويل عن طريق هذه الآلية.

إنّ سبب أو دافع إبرام البنك (المؤجّر) لعقد الإعتماد الإيجاري يكمن في تحقيق الرّبح وتسويق لخدماتها البنكية وتحقيق أهدافها المالية" L'atteinte des objectifs annuels tracés "[419]، كما يكمن سبب تعاقد المستأجر في حصوله على تمويل لأصول غير منقولة، دون تخصيص مبالغ مالية من ميزانية المؤسّسة وذلك من أجل إنجاز إستثماره الإقتصادي، قد يضاف إلى هذا السّبب، دافع الحصول على ملكية الأصل الغير المنقول عند إنتهاء مدّة العقد.

وأخيرا، يمكن القول بأنّ عقد الإعتماد الإيجاري هو عقد كباقي العقود، حيث يجب أن يشتمل على العناصر الموضوعية العامّة، الواجب توفّرها في أي عقد والمتمثّلة في التّراضي بين الأطراف المتعاقدة وسلامة أهليتهما من عيوب الإرادة، توفّر صفة البنك، المؤسّسة المالية أو شركة الإعتماد الإيجاري في المؤجّر وصفة المتعامل الإقتصادي في المستأجر، كما يجب أن يكون محل العقد أصلا غير منقول ويكون سبب التّعاقد مشروع، يتمثّل في تحقيق إستثمار عقاري.

إلى جانب هذه الأركان، أوجد المشرّع الجزائري، على غرار نظيره المشرّع الفرنسي، عناصر موضوعية خاصّة تتعلّق بعقد الإعتماد الإيجاري (المطلب الثّاني).

المطلب الثّاني: العناصر الموضوعية الخاصّة بعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول

بعد تحديد العناصر الموضوعية العامّة المكوّنة لعقد الإعتماد الإيجاري والمتمثّلة في الأركان المشتركة بين كل العقود، إلاّ أنّها غير كافية لتكييف العلاقة العقدية بعقد الإعتماد الإيجاري مادام لم يتوفّر على عناصر موضوعية أخرى، خاصّة، حدّدها الأمر رقم 96-09 المتعلّق بعقد الإعتماد الإيجاري والتي نتناولها في الفروع الآتية.

الفرع الأوّل: المدّة الغير القابلة للإلغاء La période irrévocable

[419] Le placement des produits bancaires, crédit, carte CIB, ainsi que l'atteinte des objectifs anuels fixés.

يعتبر عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول من العقود الوقتية والمستمرّة[420]، أي التي تنفيذها يستلزم مدّة زمنية معينة، على غرار كل العقود الواردة على حق الإنتفاع في القانون المدني الجزائري.

فالمهلة الزّمنية شرط من الشّروط الموضوعية الجوهرية للعقد، هي الّتي تمكّن الأطراف من تنفيذ إلتزاماتهم والمتمثّلة في وضع المؤجّر للعين المؤجّرة بين أيدي المستأجر، حتى يتسنى لهذا الأخير إستغلال والإنتفاع من المال المأجور طيلة المدّة المتّفق عليها والمحدّدة مسبقا في العقد[421].

"فترة الإيجار" هي التي تمكّن إنجاز عملية تمويل الإستثمار، والتي تعتبر عملية قرض، خلالها، يحقّق المتعامل الإقتصادي مشروعه الإستثماري ويسدد الرّأسمال الممنوح له من طرف شركة القرض، يكون هذا التّسديد عن طريق الأقساط التي يدفعها بشكل منتظم إلى غاية إنتهاء مدّة الإيجار، تسمح هذه الأخيرة لشركة القرض بإسترجاع رّأسمال القرض والرّبح.

علاوة على ذلك، يعتبر الإعتماد الإيجاري قرضا[422] تمنحه المؤسّسة المالية، البنك أو شركة الإعتماد الإيجاري، فيكون هذا القرض محدّدا المدّة، سواء قصير الأجل (سنة واحدة)، متوسّط الأجل (من سنة إلى خمس سنوات) أو طويل الأجل (من خمس سنوات إلى عشرون سنة)، تصنّف عقود الإعتماد الإيجاري الغير المنقولة من بين القروض الطّويلة الأجل.

تسمح "فترة التّعاقد" للمؤجّر بإستحقاق أقساط الإيجار، في الآجال المتّفق عليها بين الطّرفين، شهريا أو كل ثلاثي أو كل سداسي، سمّاها المشرّع الجزائري بالفترة الغير القابلة للإلغاء، على غرار المشرّع الفرنسي، نظرا لعدم إمكانية المستأجر رفعه لحق خيار الشّراء خلالها، حماية لمصالح المؤجّر، حتى يتمكّن هذا الأخير من إسترجاع الرّأسمال، ما لم يقضي إتّفاق خلاف ذلك[423]، كما يستحيل إنهاء العلاقة التّعاقدية خلالها.

تنتهي الفترة القابلة للإلغاء في التّاريخ المتفق عليه، قبل وصول هذا التّاريخ، يحقّ للمستأجر رفع حق خيار الشّراء، لإكتساب ملكية الأصل الغير المنقول والمحدّدة غالبا بعشرة سنوات على الأقل[424].

تجدر بنا الإشارة إلى أنّه في المغرب، قد ينعقد عقد إعتماد إيجاري، لمدّة لا تتجاوز مدّتها 12 سنة كحد أقصى[425]، على غرار الجزائر، حيث غالبا ما لا تتجاوز مدّة العقد 10 سنوات.

---

[420] Le crédit- bail est un contrat à exécution successive.

[421] المادّة 08، الأمر 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري.

[422] المادّة 02، الأمر السّابق.

[423] المادّة 10 ، ف. 03، الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري.

[424] Alain COHEN, préc, p. 76.

[425] V. https://www.lesafriques.com.

كما حدّدت إدارة الضّرائب الفرنسية في 1987 الحد الأدنى للفترة الغير القابلة للإلغاء في عقود الإعتماد الإيجاري الغير المنقول بسبع سنوات، ثم عدّلت هذه المدّة بتخفيضها إلى خمس سنوات، فلا يجوز للمستأجر رفع حق خيار الشّراء قبل فوات خمس سنوات، ويبقى سلطان الإرادة ثابت لطرفا العقد من أجل تحديد مدّة الفترة الغير القابلة للإلغاء[426].

كما تجدر بنا الإشارة إلى أنّ لهذه المدّة الزّمنية آثارا قانونية على كلا المتعاقدان، حيث يبقى المؤجّر على إيجابه المتمثّل في الوعد بالبيع من جانب واحد وذلك إلى غاية إنقضاء العقد بإنتهاء الفترة الغير القابلة للإلغاء، ينقضي معها الإلتزام أحادي الجانب للبنك، ولا يجوز للمستأجر رفع حقه خيار الشّراء بعد إنقضاء المدّة الإتّفاقية.

إنّ إنتهاء الفترة الغير القابلة للإلغاء يعني كذلك إنقضاء عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، ويعتبر هذا الإنقضاء إنقضاءا عاديا، حيث يحق للمستأجر المطالبة بتجديد الإيجار لمدّة جديدة، أو إرجاع العين المؤجّرة أو رفع حق خيار الشّراء، فضلا عن عنصر "الفترة الغير القابلة للإلغاء"، يظيف المشرّع الجزائري عنصر جوهري ثاني والمتمثّل في أقساط الإيجار (الفرع الثّاني).

الفرع الثّاني: أقساط الإيجار Les loyers

يرتكز عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول على آلية إيجار مال عقار، خلال الفترة الغير القابلة للإلغاء، حيث يلتزم المؤجّر بمنح حق الإنتفاع والإستغلال للمستأجر وبالمقابل، يلتزم المستأجر بتسديد مقابل الإيجار في شكل أقساط (Des échéances de crédit/ loyers)[427]، تتميّز هذه الأخيرة بطّابع مزدوج، فمن جانب، تعتبر بدائل إيجار على غرار عقد الإيجار المدني، ومن جانب آخر، تعتبر بمثابة أقساط قرض، لكونها تسديدا لرأسمال القرض الممنوح من طرف شركة قرض.

[426] Alain COHEN, Op. cit.

[427] المادّة 08، الأمر 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري، ص 21.

تتكوّن أقساط الإيجار من القيمة الكلية للأصل، مخصوم منها الرّسم على القيمة المضافة (TVA) نظرا لأنّ البنوك، المؤسّسات المالية وشركات الإعتماد الإيجاري تستفيد من الإعفاءات من الرّسم على القيمة المضافة، إضافة إلى نسبة الفائدة التي تمثّل نسبة الرّبح، والتي تتكوّن أساسا من نسبة الفائدة القاعدي (Le taux de base) وهي مشتركة بين كل المؤسّسات المالية والبنوك وقد يضاف لها نسبة فائدة إضافية، متغيّرة أو ثابتة (Taux d'interet variable ou fixe)، تتناسب والنّفقات المتعلّقة بأشغال البناء في حالة إقتناء عقّار غير مبني[428]، يلاحظ من النّاحية العملية أنّ نسبة الفوائد تختلف بين البنوك العمومية والبنوك الخاصّة، حيث هذه الأخيرة تشتهر بنسبة فوائد مرتفعة.

تتّفق الأطراف المتعاقدة على كيفية تسديد أقساط الإيجار من قبل المستأجر، الّذي يلتزم بدفعها كل شهر أو كل ثلاثة أشهر أو كل سداسي ويدرج ذلك في بند عقدي[429] وعدم دفع لقسط إيجار واحد، أعتبر ذلك فسخا تعسفيا لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، إلى جانب أقساط الإيجار، يشترط عنصر موضوعي خاص آخر والمتمثّل في القيمة المتبقّية (الفرع الثّالث).

الفرع الثّالث: القيمة المتبقّية La valeur résiduelle

منح المشرّع الجزائري التّكييف القانوني لعقد الإعتماد الإيجاري إلاّ بتوفر شروط معيّنة، نذكر منها[430]، ضمان للمستأجر حق إستعمال وحق الإنتفاع بالعين المؤجّرة طيلة فترة العقد وضمان للمؤجّر الحصول على أقساط الإيجار وذلك طيلة الفترة المتّفق عليها بين الطّرفين، حيث تعتبر هذه الفترة غير قابلة للإلغاء.

[428] Dominique LEGEAIS, préc, p. 624.

[429] المادّة 15، ف. 01 ، الأمر السّابق.

[430] المادّة 10، ف. 04، الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.

أوجب المشرّع الجزائري حق خيار الشّراء لفائدة المستأجر في عقد الإعتماد الإيجاري المالي فقط، دون العملي، حيث يفسح للمستأجر عند إنقضاء فترة العقد، ثلاثة خيارات، تتمثّل في رفع حق خيار الشّراء، بسداد القيمة المتبقّية المتّفق عليها في العقد، فتنتقل ملكية العين المؤجّرة إلى المستأجر بمقتضى عقد البيع.
كما قد يطالب المستأجر بتجديد مدّة الإيجار على نفس المحل أو بشروط جديدة أو أخيرا إنهاء العلاقة التّعاقدية بإنقضاء مدّة العقد وإرجاع العقّار إلى المؤجّر.

تحدّد القيمة المتبقّية مسبقا بإتّفاق أطراف العقد، بالنّسبة لعقد الإعتماد الإيجاري المنقول، تقدّر بنسبة 1% من القيمة الكلّية للقرض، أمّا في عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، تقدّر بنسبة 10% من قيمة القرض، تؤدى القيمة المتبقّية بعد رفع حق خيار الشّراء من طرف المستأجر، كما تعتبر شرط من الشّروط العقدية لإنتقال الملكية وإثر ذلك تباشر إجراءات نقل الملكية بمقتضى عقد رسمي.
تجدر بنا الإشارة إلى أنّه، لا يجوز للمستأجر رفع حق خيار الشّراء ودفع القيمة المتبقّية إلاّ بعد سداد كل مستحقات البنك، أي دفع كل أقساط الإيجار.

الفرع الرّابع: حق خيار الشّراء الثّابت للمستأجر عند إنتهاء مدّة العقد

يرتكز عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول على آلية الإيجار والقرض، حيث يمنح المؤجّر للمستأجر حق الإنتفاع وإستعمال العين المؤجّرة طيلة الفترة الغير القابلة للإلغاء.
من بين الفوارق الجوهرية بين عقد الإيجار المدني (Le bail) وعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، إحتواء هذا الأخير على حق خيار الشّراء الممنوح للمستأجر عند إنقضاء فترة الإيجار، بينما لا يتنازل المؤجّر عن حق ملكيته على العين المؤجّرة في الإيجار المدني أو حتّى التّجاري.

يقضي الإعتماد الإيجاري بإلتزام المؤجّر من جانب واحد ببيع العين المؤجّرة في حالة رفع المستأجر لحق خيار الشّراء عند إنتهاء المدّة التّعاقدية، يمثل هذا العنصر الموضوعي، عنصرا جوهريا لعقد الإعتماد الإيجاري في تكييفه القانوني، إنعدام هذا البند، يفقد العقد تكييفه القانوني ويخرجه من نطاق تطبيق الأمر رقم 96-09 المتعلّق بعقد الإعتماد الإيجاري ويخضعه إلى أحكام الشّريعة العامّة[431].

[431] V. Com. 13/06/1977 : Bull. civ. IV, n° 164; D. 1977.

نشير إلى أنّ الأمر السّالف الذّكر، يحدد لمفهوم الإعتماد الإيجاري العملي، الّذي لا يحتوي على "حق خيار الشّراء" ومع ذلك أبقى المشرّع على تكييفه قانونا بالإعتماد الإيجاري، على غرار نظيره المشرّع الفرنسي، الّذي يوجب إشتمال عقد الإعتماد الإيجاري على حق خيار الشّراء وإلتزام البنك من جانب واحد بالتّنازل عن ملكية العين المؤجّرة في آخر مدّة العقد، حتى يخضع هذا التّصرف لأحكام القانون رقم 66-455 المؤرّخ في 1966/07/02 وأحكام المادّة L.313-7 وما يليها من القانون المصرفي والمالي الفرنسي.

كما يعرف عقد الإعتماد الإيجاري على أساس كل عقد يتيح للمستأجر حق شراء الأصل المأجور بشرط إخطار المؤجّر بذلك، لمدّة شهر على الأقل قبل إنقضاء الفترة الغير القابلة للإلغاء، لا يخضع هذا الخيار لإجازة أو لقبول شركة القرض[432].

أسند القضاء الفرنسي التّكييف القانوني بالإعتماد الإيجاري لكل عقد يقضي بقيام شركة القرض بإقتناء محلاّت كانت مملوكة لحرفيين، والّتي توضع تحت إنتفاع وإستغلال هذا الأخير، خلال مدّة زمنية معينة، حيث يحق للحرفي إعادة شراء المحل المأجور عند إنقضاء العقد، رغم إعتبار هذا العملية تنازلا إيجاريا[433].

بتوفر العناصر الموضوعية العامّة والخاصّة لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، الّتي تكسبه التّكييف القانوني الوارد في الأمر رقم 96-09 المذكور أعلاه، إلاّ أنّه من أجل ترتيب للآثار القانونية إزاء الغير، أوجب المشرّع الجزائري إستفاء شروط شكلية إلزامية، محدّدة عن طريق التّنظيم السّاري المفعول، مهما كانت طبيعة محل العقد، نستخلص بأنّ عقد الإعتماد الإيجاري هو عقد شكلي[434].

المبحث الثّاني: الشّروط الشّكلية لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول

يعتبر عقد الإعتماد الإيجاري من العقود الشّكلية، حيث حدّد المشرّع الجزائري في المادّة السّادسة من الأمر رقم 96-09 المتعلّق بعقد الإعتماد الإيجاري وبصريح النّص، على خضوع عمليات الإعتماد الإيجاري إلى الإشهار. كما حدّدت إجراءات الإشهار عن طريق التّنظيم [435] وذلك ليرتب هذا العقد لآثاره القانونية إزاء الغير، تتمثّل هذه الإجراءات في شرط الكتابة (المطلب الأوّل) وشرط التّسجيل والشّهر (المطلب الثّاني).

---

[432] V. Com. 04/06/1996, D. Affaires 1996. 1165. ; 13/05/1997. RJDA 1997, n° 1231 ; Versailles. 24/09/1998 : Gaz. Pal. 24-26 oct 1999, p. 24.

[433] V. Civ. 3e, 19/05/1999, Bull. civ. III, n° 117; D. Affaires. 1999.1078.

[434] المادّة 06، الأمر رقم 96-09 المؤرّخ في 1996/01/10 المتعلق بالإعتماد الإيجاري.

[435] المرسوم التّنفذي رقم 06-91 المؤرّخ في 2006/02/20 يحدّد كيفيات إشهار عمليات الإعتماد الإيجاري للأصول الغير المنقولة، ج.ر. عدد 10، المؤرّخة في 2006/02/26.

المطلب الأوّل: شرط الكتابة

يعتبر عقد الإعتماد الإيجاري عقد مالي، يربط بين المؤجّر (البنك) والمستأجر (المتعامل الإقتصادي)، ومن الثّابت أنّ كل العقود البنكية عقود مكتوبة، مفرغة في شكل نموذجي، والكتابة المتطلّبة هدفها الإثبات وليست الكتابة الرّسمية.

حتّى ولو تمّت مناقشة كل الجوانب المالية والقانونية بين شركة القرض وعميلها، إلاّ أنّ عقد الإعتماد الإيجاري، يبقى عقد نموذجي، يطلّع المستأجر على شروط العقد للتّوقيع عليها، ما يأكّد على أنّ العقد هو عقد شكلي[436]، فلا نتصوّر إطلاقا عقد إعتماد إيجاري مبرم بين مستأجر وهيئة مالية في شكل غير مكتوب.

تجدر بنا الإشارة إلى إختلاف نوع الكتابة المتطلّبة في إبرام عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على الأموال المنقولة عن تلك المتطلّبة في إنعقاد عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار، ففي النّوع الأوّل، تشرط الشّكلية كوسيلة للإثبات وترتيب آثار العقد في مواجهة الغير (دائني المستأجر).

بينما الكتابة المشترطة في النوّع الثّاني أي في عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار هي تلك الكتابة الرّسمية، نظرا لكون العقد وارد على مال عقّار[437]، فالكتابة الرّسمية تعتبر ركنا من أركانه.

كما يجب أن يحتوي العقد كل الشّروط التّعاقدية العامّة والخاصّة التي يجب أن يطلع عليها كلا طرفا العقد للتّوقيع عليها.

يعتبر التّوقيع على العقد بمثابة تعبير المتعاقدان عن إرادتهما، حيث تنشأ الإلتزامات على كلا الجانبين، إلاّ أنّ التّوقيع على العقد لا يكفي لترتيب الآثار القانونية إزاء الغير، بل لابدّ من إشهار العقد[438] أيّا كان محله، كما نصّ عليه الأمر رقم 96-09 المتعلّق بعقد الإعتماد الإيجاري[439].

إلى جانب شرط الكتابة، تخضع عقود الإعتماد الإيجاري إلى إجراءات قانونية تتمثّل في إجراءات التّسجيل والإشهار (المطلب الثّاني).

---

[436] Un contrat formel.

[437] المادّة 02، ف. 02، المرسوم التّنفيذي رقم 06-91، السّالف الذكر.

[438] La formalité de publicité est obligatoire.

[439] V. Art. 06, Ord n° 96-09, préc.

المطلب الثّاني: إجراء التّسجيل والإشهار La formalité d'enregistrement et de publicité

تفرغ كل التّصرفات المالية والمصرفية المبرمة من طرف البنوك والمؤسّسات المالية في شكل مكتوب و لم يحدّد المشرّع الجزائري نوع هذه الكتابة، إن كانت رسمية أو عرفية، خلافا عن المشرّع التّونسي الذي حدّد بصريح النّص، في المادّة الأولى، في فقرتها الثّانية على أنّ الإعتماد الإيجاري يكون بمقتضى عقد مكتوب[440].

من النّاحية العملية، كل المعاملات المصرفية والمالية تستلزم فيها الكتابة للإثبات، كما أنّه من الثّابت أنّ كل العقود التي يكون محلها أصولا غير منقولة، تستلزم الإشهار، ما يستلزم بدوره الكتابة والتّسجيل.

فضلا عن ذلك، كل العقود المتضمّنة نقل ملكية عقّار أو حقوق عقّارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلاّت تجارية أو مؤسّسات صناعية أن تكون في شكل رسمي ويجب دفع الثّمن لدى المؤثّق الّذي حرّر العقد[441]، توقّع العقود الرّسمية من قبل الأطراف والشّهود عند الإقتضاء ويأشّر الظّابط العمومي على ذلك في آخر العقد[442].

من إستقراء نص المادّة 324 مكرر 1 وما يليها من القانون المدني جزائري نستنتج أنّ عقود الإعتماد الإيجاري الواردة على الأصول الغير المنقولة، تكون بالضّرورة مكتوبة وفي شكل رسمي، ما يقتضي تحريره من قبل ضابط عمومي، نظرا لكون محل العقد عقّار وأنّه يرد على حقوق عينية أصلية (مالية) "حق الإنتفاع"، على غرار المشرّع الفرنسي الّذي يلزم بالكتابة الرّسمية في كل العقود الخاضعة لإجراءات الشّهر[443].

قبل الشّروع في تفسير كيفيّة تنفيذ إجراءات الإشهار، لابدّ أن نشير أوّلا إلى وجوب قيد أو تسجيل عقود الإعتماد الإيجاري الواردة على الأموال العقّارية لدى المحافظة العقّارية المختصّة إقليميا، على غرار كل التّصرفات الأحادية[444] أو الثّنائية الجانب الواردة على العقّارات.

أوجب المشرّع الجزائري إجراء الإشهار على كل عمليات الإعتماد الإيجاري على الأصول المنقولة والغير المنقولة[445]، على غرار نظيره المشرّع الفرنسي[446] والمشرّع الكندي[447].

---

[440] V. Art 01, al. 02 , L. n° 94-89 du 26/07/1994, relative au leasing.

[441] المادّة 234 مكرر 1، ق. م. ج.

[442] المادّة 234 مكرر 2 ، ق. م. ج.

[443] Jean- Louis BERGEL, Jean- Jacques EYROLLES, Jean- Jacques LIAD et Isabelle CASSIN, préc, p. 286.

[444] V. Art. 1589-2, C.civ.F.

[445] المادّة 06، الأمر 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.

تجدر بنا الإشارة إلى أنّ المشرّع الفرنسي، خلافا للمشرّع الجزائري، ميّز بين عقود الإعتماد الإيجاري الواردة على العقّار، على أساس فترة الإيجار، أي بين العقود التي تقلّ مدّتها عن إثنتا عشر سنة والتي تتجاوز هذه المدّة[448]، بخصوص إخضاعها لإجراءات التّسجيل والشّهر.

إذ أنّه منذ 1955 فرضت إجراءات التّسجيل والشّهر بالنّسبة لعقود الإعتماد الإيجاري المتجاوزة للمدّة المذكورة أعلاه[449]، إلى أن زالت هذه التّفرقة مع التّعديل القانوني المتعلّق بقانون الإشهار في 2016، حيث أصبحت كل العقود المتعلّقة بالعقّارات والحقوق العقّارية خاضعة لإجراءات التّسجيل والشّهر[450]، إلى جانب وجوب قيد كل تنازل أو بطلان أو فسخ.

تعتبر إجراءات التّسجيل والشّهر من إختصاص الموثّقون[451]، فلا يمكن إتفاق طرفا العقد على إستبعاد أو عدم تنفيذ إجراءات الإشهار، يقع الإلتزام بشهر عقود الإعتماد الإيجاري على جميع المؤسّسات الممارسة لعمليات الإعتماد الإيجاري بشكل إعتيادي أو غير إعتيادي[452].

ألزم أيظا، المشرّع الفرنسي بقيد كل الدّعاوى المتعلّقة بعقود الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، التي يكون موضوعها طلب البطلان، تحت طائلة رفضها من حيث الشّكل[453]، بإستثناء الدّعاوى المرفوعة من طرف المؤجّر أو المستأجر والّتي من شأنها طلب فسخ العقد السّاري أثره إلى المستقبل[454]، فلا تخضع لإجراء القيد والشّهر العقّاري[455].

---

[446] V. Art. L. 313-10, C.mon et fin, p. 1609, Dalloz, éd 2002, Méga C. Com. F.

[447] Jean- Pierre ARCHAMBAULT et Marc- André ROY, *Initiation au droit des affaires*, éd Etudes Vivantes, 2éme éd, 1995, p.422.

[448] V. L. 313-10 , R. 313-12, et R. 313-13. C. Mon et fin. F.

[449] V. Art. R 313-12, C.mon et fin. F ; Arts. 28 et 37, D. n° 55-22 du 04/01/1955, J.O. du 07/01/1955 portant réforme de la publicité foncière, modifiés par la loi n° 2016-1087 du 08/08/2016 (art 72).

[450] V. Art. 72, L. n° 2016-1087 du 08/08/2016, pour la reconquéte de la biodiversité, de la nature et des paysages.

[451] Jean- Louis BERGEL, Jean- Jacques EYROLLES, Jean- Jacques LIAD, Isabelle CASSIN, préc, p. 286.

[452] V. Cass. Com., 15/12/1975, n° 73-14.857, 74-11.882 et 74-1.365, Bull. civ. IV, n° 301.

[453] Jean- Louis BERGEL, Jean- Jacques EYROLLES, Jean- Jacques LIAD et Isabelle CASSIN, Le LAMY Droit immobilier, Op-cit.

[454] **La résiliation du contrat** : il s'agit d'une décision des parties de mettre fin au contrat qu'elles ont conclu. En général, la résiliation ne peut etre le fait que de l'ensemble des parties, exceptionnellement, une partie peut résilier à elle seule le contrat. **La résolution** : est un mose de dissolution fondée sur une faute des cocontractants. En cas de manquement grave aux obligations contractuelles, les parties peuvent solliciter du juge qu'il prononce la résolution du contrat au torts d'une partie, des dommages et interets pour la partie qui peut démontrer avoir subi un préjudice. **L'annulation** : se produit lorsque le contrat est entaché d'une nullité. Le contrat est affecté de vices dès sa formation.

[455] V. Cass. 3e civ., 21/02/1996, n° 94-13.836, Bull. Civ. III, n° 55, RJDA 1996, N° 659.

أوجب المشرّع الجزائري عن طريق التّنظيم [456] على شركات الإعتماد الإيجاري المعتمدة إخضاع كل عمليات الإعتماد الإيجاري إلى إجراءات الشّهر، بغرض تبيان أطراف العقد من جهة وإخطار وإعلام الغير بما يرد على العقّارات من حقوق عينية، ضمانا للثّقة في المعاملات العقّارية بشكل عام من جهة أخرى[457]، لإبلاغ دائني المستأجر بوجود عقد إعتماد إيجاري حماية لمصالحهم ويعود سبب هذه الحماية إلى أنّ عقد الإعتماد الإيجاري يمتّع المستأجر بمظهر مالي يسير نظرا لتصرّفه في العقّار كأنّه مالك من جرّاء عقد الوكالة المنعقد بينه وبين البنك، بينما حقيقة الأمر تتمثل في أنّ المستأجر ما هو إلاّ مستعملا ومنتفعا للأصل المأجور، ليس بالمالك الحقيقي للعقّار.

حدّد المشرّع الجزائري إجراءات الإشهار المتعلّقة بعقد الإعتماد الإيجاري المنقول في مرسوم تنفيدي رقم 06-90[458] والإجراءات المتعلّقة بعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول في مرسوم تنفيدي رقم 06-91[459]، تقع مصاريف الشّهر على حساب المستأجر.

تطرح إجراءات الإشهار عدّة إشكاليات فرعية، تتمحور في كيفية ممارستها (الفرع الأوّل) وأمام أيّة جهة تتم هذه الإجراءات القانونية (الفرع الثّاني)؟

علما أنّ عقد الإعتماد الإيجاري عقد زمني، محدّد المدة، فهل للشّهر العقاري مدّة صلاحية محدودة أم لا؟

هل يبقى العقد مقيّدا بصفة دائمة (الفرع الثّالث) وأخيرا، ما جزاء تخلّف إجراءات التّسجيل والشّهر العقّاري (الفرع الرّابع)؟

الفرع الأوّل: كيفيّة ممارسة إجراءات الإشهار

من بين إلتزامات المؤجّر، بصفته المالك الأصلي للعقّار، يقع على عاتقه الإلتزام بالقيام بإجراءات التّسجيل والإشهار، حيث أخضع المشرّع الجزائري كل عقود الإعتماد الإيجاري، مهما كان محلّها إلى القيد والشّهر وفقا للتّنظيم السّاري المفعول، يكمن الإختلاف فقط في الوثائق والإستمارات الواجب ملأها من طرف المؤجّر[460].

---

[456] V. Art 13, Reg CMC n° 96-06, préc.

[457] محمد حسنين، عقد بيع في القانون المدني جزائري، د. م. ج، ط. 2001، ص 87.

[458] المرسوم التّنفيذي رقم 06-90 المؤرّخ في 2006/02/20 والمتعلّق بإجراءات شهر عقد الإعتماد الإيجاري على الأصل المنقول، ج.ر عدد 10 المؤرّخة في 2006/02/26.

[459] المرسوم التّنفيذي رقم 06-91 المؤرّخ في 2006/02/20 المتعلّق بإجراءات الشّهر للإعتماد الإيجاري على الأصول الغير المنقولة.

[460] المادّة 03، المرسوم التّنفيدي رقم 06- 90 والمتعلّق بإجراءات شهر عقد الإعتماد الإيجاري على الأصل المنقول، السّابق الذكر.

أوجبت مباشرة إجراءات الإشهار في مهلة 30 يوم من تاريخ التّوقيع على عقد الإعتماد الإيجاري[461]،كما تقيّد كل المعلومات الخاصّة بالعقد في جدول خاص محدد عن طريق التّنظيم[462]، خلافا عن التّشريع الفرنسي، الّذي يمنح مهلة أطول، تحدد بثلاثة أشهر من تاريخ إبرام العقد[463].

في حالة تعديل شروط العقد، يوجب قيد وشهر كل تغيير للمعلومات المتعلّقة بهذا العقد على هامش القيد الأوّل[464]، يسري حق التمسّك بملكية الأصل من طرف المؤجّر في مواجهة الغير من تاريخ القيد وليس من تاريخ التّوقيع على عقد الإعتماد الإيجاري[465].

يرتب عقد الإعتماد الإيجاري لكامل آثاره القانونية بالنّسبة للطرفين المتعاقدين من تاريخ التّوقيع عليه، بينما يمكن التمسك به إزاء الغير بدءا من تاريخ القيد لدى المصلحة المختصّة.

تختلف إجراءات الإشهار حسب طبيعة محل العقد، فإذا ورد عقد الإعتماد الإيجاري على أصل منقول (مادي أو معنوي)، يلزم المؤجّر بإجراء الإشهار في سجل مفتوح لدى كتابة ضبط المحكمة، التي يتبع لها الإختصاص المحلي للمركز الوطني للسّجل التّجاري المقيد فيه المستأجر [466].

بالنّسبة للحرفي الغير المقيّد لدى المركز الوطني للسّجل التّجاري، تجرى إجراءات الشّهر لدى كتابة ضبط المحكمة الّتي يدخل في إختصاصها المحلي المؤسّسة الحرفية التي من أجلها أبرم الحرفي عقد الإعتماد الإيجاري[467].

إنّ تعلّق الأمر بأصل غير منقول، يخضع عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار لإجراءات مختلفة، حيث تقيّد المعلومات اللاّحقة لدى المحافظة العقّارية الواقعة في دائرة موقع العقّار[468]، تتمثّل هذه المعلومات فيما يلي:

---

[461] المادّة 03، ف. 02، المرسوم التنفيدي رقم 06-90، المذكور أعلاه.

[462] المادّة 04 ، المرسوم التنفيذي رقم 06-90 المذكور أعلاه.

[463] Jean- Louis BERGEL, Jean- Jacques EYROLLES, Jean- Jacques LIAD, Isabelle CASSIN, *Le LAMY Droit immobilier*, préc, p.287.

[464] المادّة 05 ف. 01، المرسوم التنفيدي رقم 06-90، المذكور أعلاه.

[465] V. R.T.D.Com et de droit économique, Dalloz, n° 01, Avr- Juin 2000, P. 165. V. Cass., arrêt du 11/05/1999, Bull. civ. IV, n° 126.

[466] المادّة 03، ف. 01، المرسوم التنفيذي رقم 06-90، المذكور أعلاه.

[467] Mabrouk HOCINE, *Code bancaire algérien*, éd HOUMA, éd 2006, p. 228.

[468] Mabrouk HOCINE, préc, p. 229.

أ. يجب أن يبيّن عقد بيع العقّار المبرم بين شركة القرض والمورّد لموضوع عملية الإعتماد الإيجاري في باب خاص يحمل عنوان "تحديد المستفيد من القرض"، وشروط إنجاز عملية الإعتماد الإيجاري للأصول الغير المنقولة، والعناصر الجوهرية الواردة في هذا الأخير، وأخيرا تبيان حق خيار الشّراء لفائدة المستأجر.

ب. تعيين الموثّق محرّر عقد الإعتماد الإيجاري للأصول الغير المنقولة.

ج. تاريخ ورقم عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول.

د. تحديد إسم المستفيد من القرض.

ه. تحديد مدّة العقد.

و. المعدّل الإجمالي للمبالغ الواجب تسديدها بعنوان الإيجار.

ز. النّص على إمكانية خيار الشّراء لصالح المستفيد من القرض عند إنقضاء مدّة القرض.

ح. التّاريخ المحدّد لتبليغ خيار الشّراء عند إنقضاء فترة الإيجار[469].

ط. كل تعديل مادّي أو قانوني في حالة العقّار، يكون بمقتضى عقد رسمي ويخضع العقد المعدّل للإشهار[470].

إن تخلف إجراءات الشّهر يؤدّي إلى عدم جواز للمؤجّر التّمسك بعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول وكل الحقوق النّاتجة عنه في مواجهة الغير، إلاّ إذا تمكّن المؤجّر من إثبات "علم الغير" بهذه الحقوق[471].

تناول المشرّع الجزائري وضعية "عقود الإعتماد الإيجاري الغير المنقولة" المبرمة قبل صدور المرسوم التّنفيذي الصّادر في سنة 2006 وأكّد على ضرورة إشهارها في آجال 03 أشهر من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرّسمية الجزائرية[472].

مقارنة بالتّشريع المقارن، أوجب المشرّع الفرنسي على غرار نظيره المشرّع الجزائري، الشّكلية في عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول حماية للمقترض[473] وأخضع العقد لإجراءات الشّهر، مع ملاحظة بعض الإختلافات بين التّشريعين.

---

[469] المادّة 02، المرسوم التّنفيذي رقم 06-91، والمتعلّق بإجراءات شهر عقد الإعتماد الإيجاري على الأصل الغير المنقول.

[470] المادّة 04، المرسوم التّنفيذي رقم 06-91، المذكور أعلاه.

[471] Mabrouk HOCINE, Op- cit.

[472] المادّة 06 ، المرسوم التّنفيذي رقم 06-91، المذكور أعلاه.

[473] Richard ROUTIER, *Obligations et responsabilités du banquier*, 3éme éd., Dalloz, 2011- 2012, p. 228.

يخضع عقد الإعتماد الإيجاري المنقول لإجراءات التّسجيل والشّهر في سجل خاص ممسوك على مستوى كتابة الضّبط لدى المحكمة التّجارية المتواجدة بموطن أو بمقر إدارة المستأجر[474].

بينما، يلزم المؤجّر بقيد عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول بالسجل العقّاري الممسوك من قبل محافظ الرّهون الرّسمية[475]، إنّ الغرض من إخضاع العقد لإجراءات التّسجيل والشّهر هو تمكين المؤجّر من التّمسّك بحق ملكيته على الأصل الغير المنقول، إزاء الغير (دائني المستأجر)[476].

في بعض التّشريعات الأنجلوساكسونية، كالتّشريع الكندي مثلا، يقضي بإتمام إجراءات شهر عقد الإعتماد الإيجاري في "مقاطعة كبيك"، في سجل خاص بالحقوق العينية والشّخصية لدى مكتب شهر الحقوق[477].

خلافا عن التّشريع الجزائري، حدّد المشرّع الفرنسي مدّة تقادم إجراءات التّسجيل، بخمس سنوات من تاريخ القيد، حيث يلتزم المؤجّر بتجديد إجراءات الشّهر بعد كل خمس سنوات[478].

رغم تأسيس المشرّع الفرنسي لمبدأ إخضاع كل العقود الواردة على العقّارات إلى الكتابة الرّسمية ولإجراءات الشّهر بما في ذلك عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّارات[479]، إلاّ أنّه ميّز بين عقود الإعتماد الإيجاري الغير المنقولة، من حيث مدّة إمتداد فترة الإيجار، بين تلك المبرمة لمدّة تفوق إثنتا عشرة سنة وتلك المبرمة لمدّة أقل[480]، نشير إلى أنّ المشرّع الجزائري لم يتّخذ لهذا التّمييز بين عقود الإعتماد الإيجاري الواردة على العقّارات من حيث مدّة الإيجار.

لا تخضع العقود المبرمة لمدّة أقل من إثنتا عشرة سنة لإجراءات الشّهر، على عكس، العقود التي تفوق هذه المدة[481]، ويرجع سبب هذا التّمييز إلى إرتفاع رسوم الشّهر، التي تقدر بنسبة 2% إلى 3% من قيمة القرض ومع ذلك، يستحب إكتمال إجراءات الشّهر في كلتا الحالتين حماية لمصالح المؤجّر، حتى يتمكّن هذا الأخير من التّمسّك بحقوقه إتّجاه الغير، خاصّة إزاء دائنوا المستأجر.

---

[474] Stéphane PIEDEIEVRE, *Droit bancaire*, préc, p. 375.

[475] V. LAMY droit économique, concurrence, distribution et consommation, 1998, n° 5271, p.188 ; V. Art 11, Déc, n° 72-665 du 04/07/1972.

[476] Cass. Com., 20/05/1986, Gaz. Pal., 1986, 2, 607, note Bey; Banque, 1986, 1029, obs. RIVES-LANGE ; Cass. Com., 11/05/1999, Bull. civ., IV, n°96.

[477] Jean- Pierre ARCHAMBAULT et Marc- André ROY, préc, p.422.

[478] Stéphane PIEDELIVRE, Op-cit.

[479] V. Art. 10 et 11 du Déc. N° 72-665, préc.

[480] V. Art. L. 313-10, C. Mon et fin, F. ; Méga Code de Commerce, D. éd. 2002, p. 1609.

[481] Stéphane PIEDELIEVRE, préc, p. 376.

تجدر بنا الإشارة إلى أنّ الواقع العملي في فرنسا يقضي بأنّ غالبية عقود الإعتماد الإيجاري الغير المنقولة تتراوح مدّتها بين سبعة وإثنتا عشرة سنة، يرجع السّبب في تقليص فترة الإيجار، الّتي قد تصل من المفروض إلى خمسة عشر سنة، لأسباب محاسبية، كلّما نقصت مدّة العقد، كلّما إرتفعت أقساط الإيجار، ما يأثر مباشرة على النّتيجة المالية الخاضعة للضّرائب بفعل إرتفاع الأعباء المالية[482].

الفرع الثّاني: أمام أيّة جهة تتم إجراءات الإشهار؟

تجرى إجراءات إشهار عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار لدى مكاتب المحافظة العقّارية المسجّل فيها العقّار وفي الآجال المحدّدة قانونا[483]، وهذا على غرار المشرّع الفرنسي[484].

يقضي المشرّع الجزائري بقيد كل عقد معدّل لشروط العقد، وفقا لأحكام المرسوم رقم 76-63 المؤرّخ في 1976/03/25 المتعلّق بتأسيس السّجل العقّاري.

الفرع الثّالث: مدّة صلاحية إجراءات الإشهار

تعتبر فترة الإيجار شرط من الشّروط الموضوعية الخاصّة بعقد الإعتماد الإيجاري، حيث ينتفع خلالها المستأجر من الأصل الغير المنقول، كما تجدر بنا الإشارة إلى أنّ عقد الإعتماد الإيجاري من القروض الطّويلة الأجل، إذ تتراوح المدّة التّعاقدية من خمس سنوات إلى خمسة عشر سنة، ونظرا لأنّ هذا الأخير من العقود الوقتية، فإن حتّى إجراءات الإشهار تتمتّع بمدّة صلاحية (Une durée de validité).

حيث ينص المشرّع الجزائري على إنتهاء صلاحية الإشهار بموجب حكم أو قرار حائز قوّة الشّيء المقضي فيه[485]، كما تنقضي صلاحية إجراءات الشّهر بإنتهاء مدّة عقد الإعتماد الإيجاري سواء بالطّريقة العادية[486] أو بالطّريقة الغير العادية والتي سوف نتطرق إليها لاحقا[487].

ينقضي العقد بالطّريقة العادية بإنتهاء فترة الإيجار وقرّر المستأجر عدم تجديد العقد، أو طالب شركة القرض بتجديد العقد لمهلة جديدة، كما يعتبر إنقضاءا عاديا في حالة تعبير المستأجر عن إرادته في رفع حق خيار

[482] Richard ROUTIER, préc, n° 247.24, p. 229.

[483] المادّة 03، ف. 01، المرسوم التّنفيذي رقم 06-91، السّابق الذّكر.
[484] المطلب الثّاني، إجراءات التّسجيل والشّهر، ص. 131 وما يليها.
[485] المادّة 05، ف. 01، المرسوم التّنفيذي رقم 06-91، السّالف الذّكر.
[486] المادّة 05، ف. 02، المرسوم التّنفيذي رقم 06-91، السّالف الذّكر.
[487] المادّة 05، ف. 03،المرسوم التّنفيذي رقم 06-91 السّابق الذّكر.

الشّراء في التّاريخ المتّفق عليه عن طريق رسالة مضمونة الوصول، موجهة للمؤجّر في آجال 15 يوم على الأقل، قبل التّاريخ المتّفق عليه في العقد.

يتعيّن على المتعاقدين نقل الملكية بمقتضى عقد بيع رسمي، محرّر من قبل موثّق، وفقا للإجراءات القانونية المتعلّقة بالبيع والإشهار[488]، تتغيّر العلاقة بين المؤجّر والمستأجر، لتصبح علاقة عقدية جديدة بين بائع ومشتري تخضع لأحكام القانون المدني ببيع العقّارات[489]، تجدر بنا الإشارة إلى أنّ تخلف إجراءات الشّهر يفقد المؤجّر الإمتيازات الجبائية وعدم سريان آثار العقد إزاء الغير.

الفرع الرّابع: جزاء تخلّف إجراء الإشهار

قد يستوفي عقد الإعتماد الإيجاري لجميع شروطه الموضوعية، العامّة منها والخاصّة، فيتم إبرامه بشكل صحيح، ويرتب العقد لآثاره القانونية على كلا طرفا العقد، طبقا لمبدأ نسبية العقود.

يقع على عاتق المؤجّر تكملت الإجراءات الشّكلية المتعلّقة بعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، وفي حالة تخلف المؤجّر عن تنفيذ إلتزامه بشهر العقد، يطرح التّساؤل حول ما إذا كان تخلف هذا الشّرط الشّكلي يحول دون ترتيب العقد لآثاره القانونية؟ فهل يتعرّض عقد الإعتماد الإيجاري الغير المشهر لجزاء معين؟

إنّ تخلّف إجراءات الشّهر، لا يعرض عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول لجزاء البطلان (النّسبي أو المطلق)، بل جعله المشرّع غير نافذا في مواجهة الغير ويقصد "بالغير" دائني المستأجر، ذوي الحقوق العينية الواردة على العقّار محل عقد الإعتماد الإيجاري بمقتضى حكم أو قرار قضائي[490].

ومع ذلك أقرّت محكمة النّقض الفرنسية بجواز التّمسّك بعقد الإعتماد الإيجاري الغير المشهر، في إطار إفتتاح إجراءات التّسوية القضائية ضدّ شركة القرض، على أساس أنّ دائنيه لا يعتبرون من "الغير"، وإنّما يمثّلون جزء من جماعة الدّائنين[491]، كما يحق "للغير" الّذين تضرّروا من جرّاء عدم شهر عقد الإعتماد الإيجاري، رفع دعوى التّعويض على أساس المسؤولية المدنية ضدّ المؤجّر والمستأجر[492].

---

[488] المادّة 45، ف. 01، الأمر رقم 96-09، المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.

[489] المادّة 45، ف. 03، الأمر رقم 96-09، السّابق الذّكر.

[490] V. Art. 30, D. n° 55-22 du 04/01/1955, portant réforme de la publicité foncière.

[491] V. Cass. Com., 15/05/2001, n° 98-14.965, Bull. Civ. IV, n°89, J.C.P. E 2001, p. 1169, J.C.P. E 2001, p. 1473, obs. M. CABRIlAC et Ph. PETEL, D. 2001, p. 1873, obs. A. Lienbard, Rev. Lamy dr. aff. 2001, n° 40, n° 2531, obs. M. A. Ribeyre, RDJA 2001, n° 1025.

[492] Jean- Louis BERGEL, Jean- Jacques EYROLLES, Jean- Jacques LIAD et Isabelle CASSIN, préc, p. 287.

كما تجدر بنا الإشارة إلى أنّه في حالة الشّهر الغير القانوني، كما هو الحال في حالة الخطأ المادّي (في هوية أطراف العقد أو الموطن...)، يجعل عقد الإعتماد الإيجاري غير نافذا إزاء الغير، أي دائني المستأجر ووكيل التّصفية[493]، وإستقر القضاء الفرنسي على عدم جوز للمؤجّر ممارسة حق الإسترداد أو رفع دعوى الإسترداد في هذه الحالة[494].

وفي الأخير، يعتبر عقد الإعتماد الإيجاري عقد شكلي، لا يرتب العقد لآثارا قانونية إزاء الغير في حالة عدم تكملت إجراءات التّسجيل والشّهر، بل تترتّب إلتزامات شخصية بين الأطراف المتعاقدة فقط ولا يمكن التّمسّك به إتجاه الغير[495].

المبحث الثّالث: المراحل العملية لإبرام عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار

بإعتبار الإعتماد الإيجاري عملية قرض، تمنحه شركة قرض متخصّصة ومعتمدة من طرف السّلطات المختصّة (مجلس القرض والنّقد ومحافظ البنك المركزي) ونظرا للطّابع التّقني الّذي تتميز به هذه العملية، فضّلنا تجسيدها في شكل، يلخص بوضوح مختلف العلاقات التّعاقدية وكيفية سريان هذه العملية المالية على العقّارات الغير المبنية.

تجدر بنا الإشارة إلى أنّ عملية الإعتماد الإيجاري الواردة على العقّار المبني، أقل تعقيد من تلك الواردة على العقّار الغير المبني، فلا حاجة إلى اللّجوء إلى مؤسّسة مقاولة أو طلب الحصول على رخصة بناء لتشييد البناية (المطلب الأوّل).

أما في المطلب الثّاني، نعرض الإجراءات ونوضّح العلاقات النّاشئة والمكوّنة في مجملها لعملية الإعتماد الإيجاري بين البنك، المستأجر، الإدارة والمورّد.

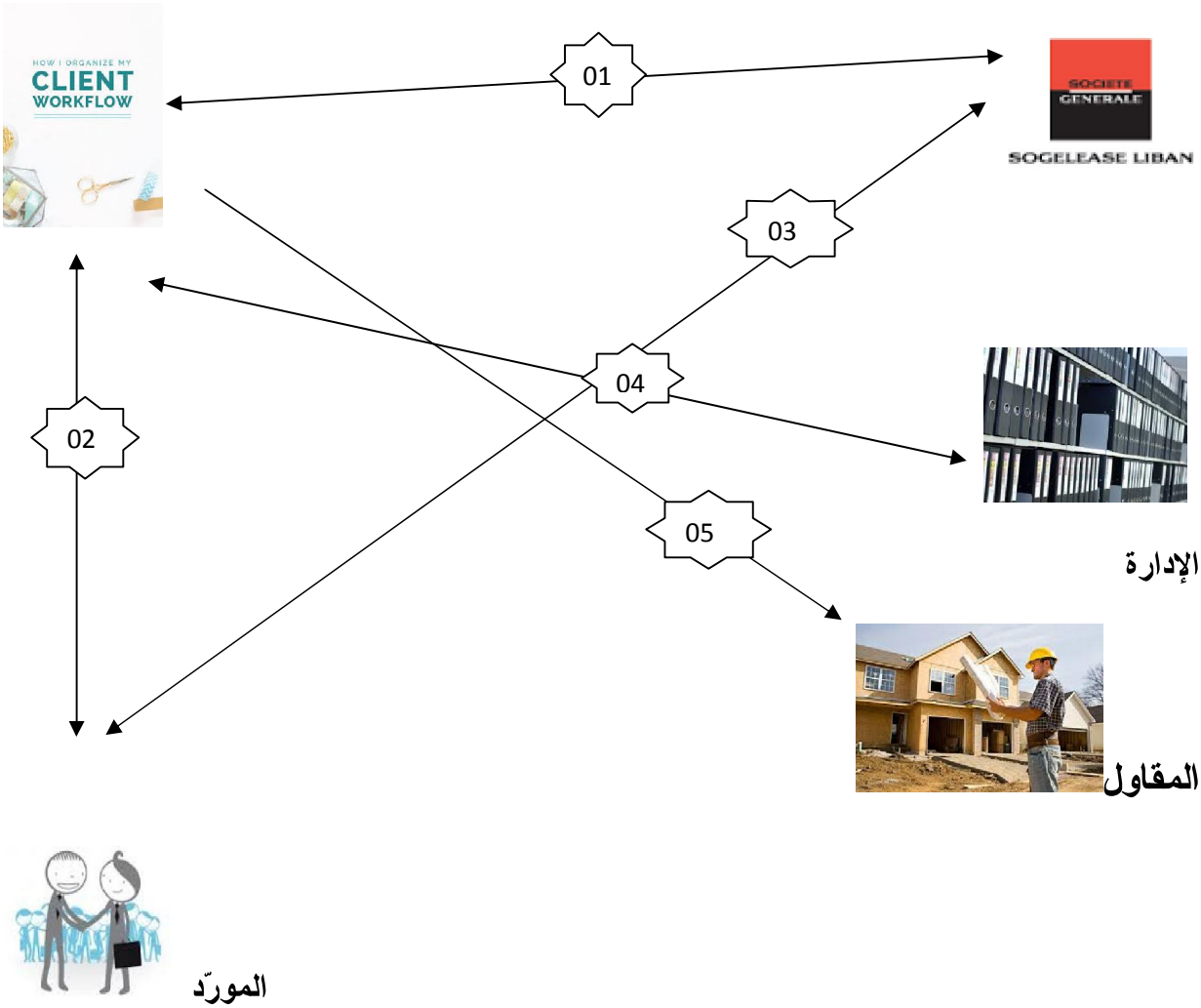
المطلب الأوّل: التّجسيد الشّكلي لعملية الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار

[493] Jean- Louis BERGEL, Jean- Jacques EYROLLES, Jean- Jacques LIAD et Isabelle CASSIN, Op. cit.
[494] V. Cass. Com., 11/05/ 2010, n° 09- 14.048, Bull. Civ. IV, n° 88.
[495] Philipe NEAU-LEDUC, *Droit bancaire*, Cours DALLOZ- M1, 4éme éd, p.251.

لقد سبق وأن تطرّقنا إلى مفهوم عملية الإعتماد الإيجاري والمتمثّلة في تلك العلاقة الثّلاثية التي تجمع بين المورّد، المؤجّر والمستأجر، تشتمل على عقدين منفصلين، والمتمثّلان في عقد البيع وعقد الإعتماد الإيجاري، بينما يكمن هذا الأخير في الرّابطة العقدية بين شركة القرض وعميلها المستأجر فقط.

كما يشترك عقد البيع وعقد الإعتماد الإيجاري في محل مشترك، ألا وهو العقّار، لقد سبق وأن أشرنا إلى أهمية التّمييز بين عملية وعقد الإعتماد الإيجاري، لإختلاف الآثار القانونية وإختلاف صفة الأطراف المتعاقدة.

إنّ عقد الإعتماد الإيجاري عقد من عقود القانون الخاص، وما هو إلاّ مرحلة من بين المراحل التي تمرّ بها عملية الإعتماد الإيجاري في إجمالها، فإن تجسيد مختلف العلاقات المتشابكة بين المتدخّلين الثّلاث في شكل، تمثّل أفضل طريقة لتبسيط عملية الإعتماد الإيجاري، الّتي كثيرا ما يقال عنها أنّها معقّدة[496].



المطلب الثّاني: الإجراءات المتّبعة في تحقيق عملية الإعتماد الإيجاري الغير المنقول

[496] V. http://www.albaraka-bank.com/fr/index.php.

يبيّن الشّكل في المطلب الفارط، مختلف العلاقات القانونية الّتي تكوّن في مجملّها عملية الإعتماد الإيجاري الوارد على الأصول الغير المنقولة، ما يوضّح التّعقيد والتّركيب الّذي تتميّز به هذه العملية المالية.

حدّد الفقه لمرحلتين أساسيتين، تمرّ بها هذه العملية، تتجلّى المرحلة الأولى فيما قبل التّعاقد (الفرع الأوّل) وهي غير مجسّدة في الشّكل الفارط، أمّا الثّانية تسمى بالمرحلة فيما بعد التّعاقد (الفرع الثّاني)، نفسّر من خلالها كل علاقة على حدى.

الفرع الأوّل: المرحلة ما قبل التّعاقد

تبدأ عملية الإعتماد الإيجاري بمحادثات ومفاوضات بين شركة القرض وعميلها "المستأجر المستقبلي"، حول مشروع الإستثمار المقترح من قبل هذا الأخير، حيث يطرح على ممثل البنك الوضعية المالية والمحاسبية، كما تتم مناقشة كل البنود المتعلقة بالعقار (تكلفة شراءه، موقعه، مساحته، أهميته بالنّسبة للنشاط المهني...إلخ)، بعد الحصول المستأجر على الموافقة المبدئية على التّمويل، تشرع شركة القرض في دراسة ملف القرض (العلاقة 01).

يعتبر المتعامل الإقتصادي بمثابة حلقة وصل بين المؤجّر والمورّد، حيث يبرم عقدان في آن واحد، ينعقد عقد الإعتماد الإيجاري أوّلا، ويبرم عقد البيع بين شركة القرض والمورّد (العلاقة 02).

أوّلا: طلب التّمويل عن طريق الإعتماد الإيجاري الغير المنقول

يقضي الواقع العملي أن يكون المتعامل الإقتصادي، المحدّد في نص المادّة الأولى من الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري، شخصا طبيعيا أو معنويا، جزائريا أو أجنبيا، تابعا للقانون الخاص أو للقانون العام، أن يكون عميلا لدى شركة القرض، حتى يستفيد من القرض الإستثماري، حيث غالبا ما ترفض البنوك تمويل العلاقات الجديدة (Les nouvelles entrées en relation).

يجب أن يكون لدى المتعامل الإقتصادي حسابا تجاريا، تقيّد فيه كل العمليات المالية طيلة السّنة، كما تشترط البنوك، أن يودع لديها إجمالي رقم الأعمال السّنوي المحقّق من قبل المؤسّسة الإقتصادية[497].

[497] La banque prend en considération dans son étude financière pour l'accord d'un financement par crédit- bail le calcul des mouvements confiés, lesquels représentent le chiffre d'affaires réalisé par son client avec la banque. A noter que, la banque réalise son PNB sur la base des prélèvements de frais, interets, commissions, agios sur les opérations de crédit et de débits, domiciliées à ses guichets.

يعبّر المتعامل الإقتصادي عن طلب القرض كتابيا (العلاقة 01)، يودع لدى شركة القرض، مرفقا بملف، يحتوي هذا الأخير على مختلفة، منها الميزانات المالية للسّنوات الثّلاثة الأخيرة، والمؤشّر عليها من طرف إدارة الضّرائب، زيادة على ذلك، الميزانيات المحاسبية للسّنوات الثّلاث المستقبلية (Les trois bilans prévisionnels).
كما تتطلب شركة القرض الوثائق الشّبه الجبائية، المتعلقة بمؤسّسة الضّمان الإجتماعي للأجراء ومؤسّسة الضمان الإجتماعي لغير الأجراء للسّنة الجارية(Les mises à jour CNAS et CASNOS)، زيادة على الدّراسة التّقنية للإستثمار.

ثانيا: دراسة طلب القرض والرّد على المستأجر

بعد إيداع المستثمر لطلب القرض المالي، مرفقا بالوثائق المحاسبية، المالية والجبائية، يقوم ممثل البنك بدراسة طلب التّمويل المودع من طرف عميلها، تجرى الدّراسة المالية للمشروع والوضعية المالية للمؤسّسة الإقتصادية على أساس الوثائق المحاسبية، المؤشّر عليها من طرف إدارة الضّرائب (La liasse fiscale visée par les impots).

كما يطّلع البنك ويتفحص حالة المال العقّار المراد تمو-+يله، يبدئ رأيه حول حالته، مساحته، موقعه، قابليته للتّمويل من عدمها، منفعته بالنّسبة للمشروع، كما تقدّر شركة القرض مدى تناسب العقّار وإحتياجات النّشاط المهني، من أجل التّأكد من الغرض المهني لهذا الإقتناء.

بعد تصريح البنك بقبول تمويل المشروع عن طريق الإعتماد الإيجاري لفائدة عميلها، يوقّع بروتوكول إتّفاقي بين كلا الطرفين، حيث تترتّب فيه مختلف العلاقات القانونية السّابقة لعقد الإعتماد الإيجاري، على غرار عقد الوكالة المنعقد بين البنك والمستأجر للتّصرف بإسم ولصالح المؤجّر، الإتّفاق على مباشرة أعمال البناء في حالة العقّار الغير المبني، والقيام بكل الإجراءات الإدارية كطلب رخصة البناء....إلخ.
كما يحدّد هذا البروتوكول الإتّفاقي الطّرف الّذي يتسلّم العقّار بعد إنتهاء الأشغال[498]، كما تحدّد الوعود من جانب واحد بالبيع و بالإيجار، ...إلخ.

[498] المادّة 586 و ما يليها، ق. م. ج.

تبرم جميع العقود التّبعية لعقد الإعتماد الإيجاري (عقد المقاولة، عقد مع مكتب الدّراسات، عقد شراء مواد البناء...)، مع إحتفاظ شركة القرض بسلطة الرّقابة على المشروع[499].

قد تمنح للمستأجر وكالة عامّة في بند تعاقدي أو على العكس، تمنح له وكالة خاصّة بكل تصرّف بصورة مستقلّة، وقد تشمل الوكالة منح الوكيل حق التّقاضي من أجل رفع الدّعاوى ضدّ المورّد كدعوى التّعويض أو دعوى الضّمان ضدّ رب العمل " Le maitre d'ouvrage"[500]، أو ضدّ شركة التأمين[501].

ذهبت محكمة النّقض الفرنسية إلى إقرار مسؤولية المؤجّر بسبب الوكالة الممنوحة للمستأجر، بشأن القيام بأعمال التّشييد على الأرض الغير المبنية وأنّه بصفته أصيلا (موكلا) يبقى مسؤولا عن أعمال وكيله في حدود الوكالة[502].

يسقط حق المستأجر في رفع دعوى الضّمان (الممنوح له بمقتضى وكالة) ضدّ مورّد العقّار، من تاريخ فسخ عقد الإعتماد الإيجاري[503].

في حالة إنتفاء الوكالة الممنوحة من المؤجّر للمسأجر، تنتفي المصلحة من رفع الدّعوى، فترفض دعواه من حيث الشّكل وهذا ما إستقر عليه القضاء الفرنسي[504]، إستثناءا في حالة رفع دعوى التّعويض على أساس المسؤولية التّقصيرية مع وجوب إثبات الخطأ، الضّرر والعلاقة السّببية بينهما[505].

بعد حصول المتعامل الإقتصادي على قرار قبول التّمويل لمشروعه الإستثماري، والّذي يعبّر عنه البنك كتابيا في شكل تبليغ بالقرض "La notification de crédit"، يمضي المستأجر في المرحلة الموالية والمتمثّلة في الإتّصال بالمورّد من أجل إستفاء إجراءات شراء العقّار المبرم بين المورّد وشركة القرض، التي ينوب عنها المستأجر بمقتضى الوكالة الممنوحة له.

ثالثا: تحديد شروط شراء العقّار

[499] Dominique LEGEAIS, préc, p. 614.
[500] V. CA Lyon, 1ere ch. Civ., 20/03/2008, Société SC Combattants d'Afrique du nord c/ SCI Sauvalito.
[501] V. Cass. 3e civ., 26/03/2003, n° 01- 15.321, RJDA 2003, n° 998.
[502] Cass. 3e civ., 02/10/2002, n° 01- 01.783, Bull. Civ. III, n° 201, RD imm. 2003, p. 1, note J-M. BERLY.
[503] Cass. Com., 11/ 07/ 2006, n° 05- 11.592, Bull. Civ. IV, n° 173.
[504] Cass. 3e civ., 12/10/2005, n° 04- 15.479, Lamyline.
[505] المادّة 124، ق. م. ج. و المادّة 1382 ق. م. ف.

تجسّد هذه المرحلة للعلاقة بين المتعامل الإقتصادي ومورّد العقّار، حيث يتفّق الأطراف على كل الشّروط المتعلّقة بعقد بيع العقّار المبرم بين المورّد وشركة القرض، إلاّ أنّ هذه الأخيرة تفضّل البقاء في دورها المالي، فتمنح وكالة خاصّة للمستأجر من أجل التّعاقد مع المورّد بإسمها ولصالحها.
من بين هذه الشّروط، مناقشة المورّد والمستأجر حول مخطّط البناء، بالإستعانة بخدمات مكتب دراسات في أشغال البناء والتّعمير، كما يحدّد دفتر الشّروط بإتّفاق الطّرفان، يعتبر هذا العقد سابق لعقد الإعتماد الإيجاري.

إلاّ أنّ الأمر رقم 96-09 يوجب المؤجّر بتنفيد الوعد بشراء العقّار محل العقد، إذ يستبعد من عقد الإعتماد الإيجاري حالة الصّانع الّذي يؤجّر منتوجاته بدلا من تسويقها لغرض البيع[506].
في حالة بطلان عقد البيع الّذي يكسب شركة القرض ملكية العقّار، يؤدّي ذلك إلى بطلان عقد الإعتماد الإيجاري مطلقا لإنتفاء المحل، فلا يمكن للبنك منح حق عيني على عقّار مملوك للغير[507].

الفرع الثّاني: المرحلة ما بعد التّعاقد

بعد إختيار العقّار من طرف المستأجر وحصوله على قرار موافقة شركة القرض على تمويل مشروعه الإستثماري عن طريق إعتماد إيجاري غير منقول، يوقّع على هذا العقد من طرف المؤجّر والمستأجر، حيث يبقى "مورّد العقّار" أجنبيا عن هذا العقد، رغم كونه طرفا في عملية الإعتماد الإيجاري.

يرتب العقد لآثاره القانونية على الأطراف المتعاقدة، طبقا لمبدأ "نسبية العقود"، كما تلقى على عاتق المستأجر في المرحلة مابعد التّعاقد، مسؤولية القيام بعدة عمليات تقنية وإجرائية، يخوضها بصفته وكيلا عن المؤجّر، حيث يقوم بالإتّجاه نحو السّلطات الإدارية من أجل الحصول على رخصة البناء، في حالة شراء أرض غير مبنية، كما يتحمّل مسؤولية تشييد أعمال البناء، نظرا لأنّ البنك يفضّل البقاء في دوره المالي.

أوّلا: الحصول على رخصة البناء

بعد إختيار المتعامل الإقتصادي للعقّار المناسب لإحتياجات نشاطه المهني ومشروعه الإستثماري، يتوجّب منه الإستعانة بخدمات خبير إقتصادي لإجراء دراسة تقنية وإقتصادية للمشروع.

[506] V. Com. 13/04/1976 : D. 1976. 695, note Lucas de Leyssac.
[507] V. Com. 10/01/1995 ; RJDA 1995, n° 609.

إختيار العقّار لا يكفي، بل لابدّ من الحصول على موافقة وقبول المورّد أي مالك العقّار، الّذي يعبر عن إرادته في التّنازل عن حق الملكية العقّارية لصالح شركة القرض.

بعد إبرام عقد بيع العقّار بين المؤجّر والمورّد، تنتقل ملكية الأصل الغير المنقول إلى البنك، الّذي بدوره يقوم بتنفيد إلتزاماته إزاء المستأجر، والمتمثّلة في الوعد بالإيجار طيلة الفترة المتّفق عليها.

يلجأ المتعامل الإقتصادي إلى مصالح البلدية (العلاقة 04)، وفقا لأحكام قانون البلدية رقم 11-10 المؤرّخ في 2011/07/22، في مادّته 114، يختص المجلس الشّعبي البلدي بإصدار قرار الموافقة على إنشاء أي مشروع على إقليم البلدية، إستثناءا المشاريع ذات المنفعة الوطنية التي تخضع للأحكام المتعلّقة بحماية البيئة، فالبلدية هي المصلحة المختصة بمنح رخصة البناء لحامل المشروع أي للمتعامل الإقتصادي.

ثانيا: مباشرة أشغال البناء على الأرض الغير المبنية

بعد تنفيذ المؤجّر لإلتزامه من جانب واحد بشراء العقّار المختار من طرف المستأجر، وإكتسابه لصفة المالك الأصلي للعين المؤجّرة، تلتزم شركة القرض بمنح حق الإنتفاع للمستأجر مع ضمانه من أي تعرض.

في حالة إقتناء أرض غير مبنية، تباشر أعمال البناء على هذه الأرض، من أجل تشييد البناية المحدّدة في موضوع عقد الإعتماد الإيجاري، قد ينعقد عقد المقاولة بين المقاول والمستأجر نيابة عن شركة القرض (العلاقة 05)، من أجل القيام بأعمال البناء، يحرص كلا من البنك والمستأجر على حسن سير هذه الأعمال ومراقبتها.

في حالة شراء البنك لعقّار مبني، يخوض المستأجر مباشرة في إستغلال والإنتفاع من العين المؤجّرة طيلة فترة الإيجار، مقابل دفع أقساط الإيجار في الآجال المتّفق عليها، يثبت للمؤجّر حق الإنتقال إلى العقّار من أجل معاينة حالته ومراقبة حسن سريان المشروع الإستثماري من عدمه، كما لا يجوز للمستأجر منع البنك من زيارة الأمكنة المؤجّرة.

ثالثا: علاقة شركة القرض بالمورّد

في إطار عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، لا تجمع أيّة علاقة بين المؤجّر والمورّد، إذ يبقى هذا الأخير أجنبيا عن العقد، كما لم يحدّد المشرّع الجزائري لأي مركز قانوني خاص بالمورّد في الأمر رقم 96-09 المؤرّخ

في 1996/01/10 والمتعلّق بالإعتماد الإيجاري، يبقى المستأجر حلقة وصل بين البنك والمورّد، بمقتضى عقد الوكالة الممنوح له من طرف شركة القرض.

إلاّ أنّه تجدر بنا الإشارة إلى أهمية دور المورّد في عملية الإعتماد الإيجاري، حيث يعتبر الطّرف الّذي يوفّر المال محل العقد، بتنازله عن حق ملكية العقّار لصالح شركة القرض (العلاقة 03)، لتتمكّن هذه الأخيرة من تنفيذ الإلتزام بتأجير العقّار لفائدة المستأجر وعلى هذا الأساس، يتحمّل البنك الأعباء، كالفواتير المتعلّقة بالمورّد وأعباء مكتب الدّراسات..إلخ.

رابعا: تسلّم شركة القرض لأعمال البناء

بصفة المالك الأصلي للعقّار، تقوم شركة القرض أو المستأجر نيابة عن المؤجّر بالتّسليم المؤقّت والنّهائي لأعمال البناء، والتّأكد من مطابقة الأشغال لمقتضيات شروط عقد المقاولة ومدى إستجابة العقّار لإحتياجات المشروع (العلاقة 04)، غالبا ما يتفّق الأطراف في عقد الإعتماد الإيجاري على إلقاء كل المسؤولية عن أعمال البناء على عاتق المستأجر، كإستثناء على المبدأ، نظرا لأنّ شركة القرض تفضّل البقاء في دورها المالي.

من خلال دراسة هذا الباب الأوّل، تمّ التعرّض إلى مفهوم عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار، بتعريفه وتحديد خصائصه وتمييزه عن العمليات المالية الأخرى والعقود المماثلة له، كما تمّ التّعرض لمختلف المراحل العملية والتّقنية التي تمرّ بها عملية الإعتماد الإيجاري الغير المنقول بتجسيدها في شكل يشتمل على كل مراحلها.

نخوض الآن في دراسة محطّتان أساسيتين في أيّ عقد، تتمثّل الأولى في تنفيذ العقد المالي، بتناول آثاره القانونية النّاتجة عن إبرامه والتّوقيع عليه، بالنّسبة لكلا المتعاقدان.
وتتجلى المحطّة الثّانية في وصول العقد إلى إنتهاءه، نظرا لأنّ الإعتماد الإيجاري من العقود الزّمنية، حيث تعتبر فترة الإيجار عنصرا جوهريا في العقد، تحدّد مسبقا بإتّفاق الطّرفان، فينقضي عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول بإنتهاء هذه الفترة، بتخلّف آثار قانونية متميّزة، نتعرض لها في الباب الثّاني؟

الباب الثّاني

الآثار القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول

وكيفيات إنقضاءه

كأيّ عقد من العقود، وبعد إكتمال أركان عقد الإعتماد الإيجاري، بما فيها الشّروط الموضوعية والشّكلية، ينعقد هذا الأخير، منتجا لآثاره القانونية بالنّسبة للأطراف المتعاقدة.
تجدر بنا الإشارة إلى ضرورة التّمييز بين عملية الإعتماد الإيجاري، الّتي عرّفها غالبية الفقه على أساس عملية مالية وتجارية، تتميّز بالطّابع الثّلاثي، حيث تجمع بين شركة القرض والمستأجر ومورّد العقّار (بائع الأصل الغير المنقول) الّذي يتنازل عن حق عيني لفائدة البنك والعقد.

للتّذكير، فإنّ عقد الإعتماد الإيجاري علاقة تعاقدية بين طرفين فقط، المؤجّر والمستأجر، بينما عملية الإعتماد الإيجاري، تدخل طرفا ثالثا أجنبيا عن العقد، فلم يشير المشرّع الجزائري إلى المركز القانوني الخاص بالمورّد في الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري، وذلك على غرار نظيره المشرّع الفرنسي.

نتناول أوّلا الآثار القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري الوارد على الأصول الغير المنقولة السّارية بالنّسبة للمتعاقدين فقط (الفصل الأوّل)، مستبعدين المورّد، ونظرا للطّابع الخاص والمتميّز لهذا العقد المالي، ولكونه من العقود المستمرّة والزّمنية، بإعتبار فترة الإيجار عنصر من العناصر الموضوعية الجوهرية، فإنّ إنقضاء مدّة عقد الإعتماد الإيجاري ترتّب آثارا متميّزة، نتناول كيفيات إنقضاءه والآثار النّاجمة عن هذا الإنقضاء (الفصل الثّاني).

الفصل الأوّل

الإلتزامات القانونية للأطراف المتعاقدة
في
عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار

يعتبر عقد الإعتماد الإيجاري من التّصرفات الملزمة لجانبين، حيث تسري آثاره القانوني بالنّسبة للمتعاقدان[508] وذلك طبقا لأحكام الأمر المتعلّق بعقد الإعتماد الإيجاري الّذي ينص صراحة على أنّ طرفا العقد هما: " "...طرف يدعى "المؤجّر" و ...لصالح طرف آخر يدعى "المستأجر"".

إلاّ أنّه تجدر بنا الإشارة إلى الطّبيعة المتميّزة والمنفردة لهذا العقد المالي، التي تجعل آثار العقد تمتد إلى متدخّل ثالث، أجنبي عن العقد، إلاّ أنّه طرف أساسي في العملية المالية والمتمثّل في طرف "المورّد".

حدّد المشرّع حقوق وإلتزامات طرفي العقد في الباب الثّاني من الأمر رقم 96-09 المؤرّخ في 1996/01/14 والمتعلّق بعقد الإعتماد الإيجاري وفي حالة سكوت العقد، نطبق تلك الأحكام الواردة في القانون المدني والمتعلّقة بعقد الإيجار، بإستثناء المواد 467, 469, 470, 472, 474, 478, 499, 508, 509, 513, إلى 537 من القانون المدني جزائري[509].

كما تستبعد أيضا المواد من 79 إلى 167 من القانون التّجاري الجزائري، إلاّ ما نصّ فيها على بيع المحلاّت التّجارية التي تصلح أن تكون محلا لعقد الإعتماد الإيجاري[510]، ما عدا أحكام القانون التّجاري المتعلّقة بالإيجارات التّجارية (من المادّة 169 إلى 214) وتلك المتعلّقة بالتّسيير الحر وتأجير التّسيير[511].

يستبعد المشرّع الجزائري تطبيق كل أحكام القانون المدني المتعارضة مع الأمر رقم 96-09 المذكور أعلاه أو تلك الغير الملائمة وطبيعته القانونية، حيث يعتبر قرض وليس إيجار[512]، نتعرّض بداية إلى المركز القانوني للمؤجّر (المبحث الأوّل)، ثم إلى إلتزامات وحقوق المستأجر (المبحث الثّاني).

المبحث الأوّل: حقوق وإلتزامات المؤجّر

بالرّجوع إلى النّص القانوني الوارد في الأمر المتعلّق بعقد الإعتماد الإيجاري[513]، يتّضح جليا منح المشرّع الجزائري صفة المؤجّر لأشخاص معينة، تتمثّل في "البنوك، المؤسّسات المالية وشركة الإعتماد الإيجاري المعتمدة

[508] المادّة 08، الأمر رقم 96-09، المتّعلق بالإعتماد الإيجاري.
[509] المادّة 42، الأمر السّابق.
[510] المادّة 43، ف. 02، الأمر السّابق.
[511] المادّة 43، ف. 03، الأمر السّابق.
[512] المادّة 37، الأمر السّابق.
[513] المادّة 01، ف. 01، الأمر السّابق.

للقيام بهذا النّوع من العمليات، بمفهوم المخالفة، لا يحق لأيّ شخص، لا تتوفّر فيه الصّفات المذكورة أن يبرم أو يمارس عقد إعتماد إيجاري.

يرتّب هذا الأخير، حقوق وإلتزامات قانونية وعقدية على كلا طرفا العقد، حيث حدّدت بعض الإلتزامات الّتي لا يجوز للأطراف الإتّفاق على مخالفتها لكونها من النّظام العام، سمّيناها بالإلتزامات القانونية[514] وأخرى عقدية[515]، تركها المشرّع لحرية إرادة المتعاقدين، حيث يجوز الإتّفاق على مخالفتها.

نتطرق إلى الحقوق والإمتيازات القانونية الثّابتة للمؤجّر بصفته مالك العين المؤجّرة (المطلب الأوّل)، ثم نتعرّض إلى الإلتزامات القانونية والعقدية التي أوردها المشرّع بمقتضى الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري (المطلب الثّاني).

المطلب الأوّل: الحقوق والإمتيازات القانونية الثّابتة للمؤجّر

بإعتبار عقد الإعتماد الإيجاري علاقة قانونية، تربط بين مؤسّسة مالية، بنك أو شركة إعتماد إيجاري، يثبت لهم صفة المؤجّر من جهة والمتعامل الإقتصادي "المستأجر" من جهة أخرى، ينتج عن هذه العلاقة التّعاقدية، آثارا قانونية بالنّسبة لكلا المتعاقدان، خصّص المشرّع الجزائري مركزا قانونيا لكل متعاقد، نتطرّق أوّلا إلى دراسة حقوق المؤجّر (الفرع الأوّل)، ثمّ الإمتيازات القانونية الثّابتة له (الفرع الثّاني)[516] .

الفرع الأوّل: حقوق المؤجّر

يثبت للمؤجّر الشّخص المعنوي صفة البنك، المؤسّسة المالية أو شركة الإعتماد الإيجاري بعد إستفاء كل الشّروط الموضوعية والشّكلية التي يفرضها التّشريع، بصفته طرفا متعاقدا في عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، يخوّل له المشرّع الجزائري حقوقا وإمتيازات وردت في الفصل الأوّل من الباب الثّاني من الأمر رقم 96-09 المؤرّخ في 1996/01/10، يتضمّن هذا الباب حقوق وإلتزامات الأطراف المعنية بالعقد المالي الوارد على الأصول المنقولة والغير المنقولة.

---

[514] المادّة 39، الأمر رقم 96-09، المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.
[515] المادّة 40 و 41، الأمر السّابق.
[516] المواد من 19 إلى 28، الأمر السّابق.

تجدر بنا الإشارة إلى أنّ هذه الحقوق والإمتيازات لا تتغيّر بتغيّر نوع عقد الإعتماد الإيجاري، بل تبقى نفسها، مهما كان الأصل محل العقد، عقّارا أو منقولا.

أوّلا: الإحتفاظ بحق الملكية العقّارية

من بين الآثار القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري الوارد على الأصول الغير المنقولة، إكتساب البنك، المؤسّسة المالية أو شركة الإعتماد الإيجاري لحق الملكية على العقّار محل العقد، تنفيذا للوعد بالشّراء من جانب واحد، حتّى يتمكّن المالك الأصلي من تنفيذ الوعد بالإيجار لفائدة المستأجر، طيلة الفترة المتّفق عليها.
طبقا للقواعد العامّة، لا يعني الإيجار التّنازل عن حق الملكية، بل مفاذه منح المؤجّر لحق عيني أصلي يتمثّل في حق الإنتفاع من العقّار محل العقد، يحتفظ إذا المؤجّر بحق الملكية العقّارية طيلة فترة التّعاقد، إلى غاية رفع حق خيار الشّراء من قبل المستأجر عند إنقضاء هذه الفترة.

يعتبر هذا الحق أساسيا للبنك المقرض، حيث يمثل الضّمان العيني، مقابل منحه للرأسمال القرض، كما يخلّف هذا الأخير لحقوق شخصية بين المؤجّر والمستأجر، على غرار "حق الدّائنية"، المتمثّل في إلتزام المستأجر المقترض بآداء القرض إلى مدينه في الآجال المتّفق عليه.

يتمثّل أساس هذه العلاقة العقدية في عنصر الثّقة بين الدّائن والمدين، إلاّ أنّ هذه الأخيرة تتخلّلها مخاطر كالتّخوف من عدم سداد القرض من طرف المقترض، لهذا السّبب، يدرس البنك طلب التّمويل المقدّم من طرف عميله، وتنجز هذه الدّراسة على أساس الميزانيات المالية للمقترض، كما يقدّر البنك للمخاطر، ويشترط مقابل منحه للرأسمال ضمانات عينية وأو شخصية إضافية.
رغم إحتواء عقد الإعتماد الإيجاري نفسه، في مضمونه على ضمان عيني، يتمثّل في حق الملكية الثّابت للمؤجّر، الّذي يعتبر أكمل الحقوق المالية، ما يشجع شركات القروض على قبول منح التّمويل[517]، ما لا يعني تنازل البنك عن طلب ضمانات إضافية للمستأجر، غالبا ما تشرط ضمانات شخصية كالكفالة.
(La caution solidaire et personnelle des associés, la caution tiers solvable).

[517] المادّة 19، الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.

يعتبر حق الملكية حق مطلق ولا يقبل أي قيد مهما كان، رغم الوكالة الممنوحة للمستأجر للتّصرف بإسم المؤجّر في المال المأجور وذلك فيما يخص العقود التّبعية لعقد الإعتماد الإيجاري (عقد التّأمين، عقد المقاولة) [518]، يحتفظ البنك بالحق العيني الأصلي (حق الملكية) إلى حين رفع المستأجر لحق خيار الشّراء في التّاريخ المتّفق عليه، وفي حالة عدم رفع المستأجر لحق خيار الشّراء لا ينقضي حق الملكية بإنقضاء فترة الإيجار بل يبقى قائما[519].

تجدر بنا الإشارة إلى أنّه وبعد إستجوابنا لبعض الوكالات البنكية الفرنسية، بشأن واقع عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار، من حيث مدى ممارسته، فعّاليته كعقد إستثماري عقّاري، موجّه للمؤسّسات الإقتصادية والمهنية، على غرار Le Crédit lyonnais et le Crédit agricole.

من خلال أجوبة المهنيين العاملين بهذه البنوك، إنّ نسبة ممارسة عمليات الإعتماد الإيجاري الواردة على الأصول الغير المنقولة في إنخفاض مستمر، ويرجع السّبب في هذا إلى عوامل شتّى، من بينها، إرتفاع سعر العقّار، وتكلفة العقد بالنّسبة للمستثمرين، في حين توجد قروض إستثمارية أخرى موجّهة إليهم بأقلّ تكلفة.

فضلا عن ذلك، يرتكز النّشاط البنكي على تحقيق الأرباح من ممارسة العمليات المالية والمصرفية، وليس السّعي وراء الحصول على ملكيات عقّارية، مكلّفة التّسيير، فأصبحت المؤسّسات المالية الفرنسية تتضرّر من عدم رفع المستأجرين لحق خيار الشّراء، ما أدّى بها إلى بذل حرص شديد على مواصفات العقّار، مساحته، موقعه، حالته....إلخ، قبل قبول طلب التّمويل.

تأخذ المؤسّسة المالية بعين الإعتبار معايير كثيرة قبل قبولها التّمويل عن طريق الإعتماد الإيجاري وإقتناء العقّار، زيادة عن ذلك، تدرس مخاطر القرض المتمثّلة في عدم سداد المقترض لأقساط الإيجار، فمؤسّسات القرض تفضل البقاء في دورها المالي ولا تهتم بإكتساب الملكيات العقّارية وتسييرها.

ثانيا: الحق في أقساط الإيجار

يرتكز عقد الإعتماد الإيجاري على آلية الإيجار، المرتبطة بحق خيار الشّراء لصالح المستأجر في نهاية فترة الإيجار، تعتبر مستحقات أقساط الإيجار المدفوعة للمؤجّر "العوض" المقابل إنتفاع المستأجر بالعقّار طيلة الفترة الغير القابلة للإلغاء[520].

---

[518] المادّة 27 ف. 01، الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.
[519] المادّة 19، الأمر السّابق.
[520] المادة 32، الأمر السّابق.

كما يعتبر عدم دفع المستأجر لقسط واحد فقط من أقساط الإيجار، فسخا تعسّفيا لعقد الإعتماد الإيجاري وإخلالا بإلتزامه، ويتعرّض المستأجر للمسؤولية العقدية وإلى دفع التّعويض عن الضّرر المالي الآحق بالمؤجّر، يغطي التّعويض الخسائر المحتملة وفوات الكسب وفقا لأحكام القانون المدني جزائري.

ثالثا: حق إسترجاع الأصل المأجور

كما سبق الذّكر، إعتبر المشرّع الجزائري عدم دفع المستأجر لقسط إيجار واحد فقط فسخا تعسّفيا[521]، ما يخوّل المؤجّر حق المطالبة بإسترجاع العين المؤجّرة وذلك بعد إشعار مسبق وأو توجيه إعذار في مدّة خمسة عشر يوما "15 يوم كاملة من تاريخ عدم سداد المستأجر لقسط الإيجار.

قد يتم إسترجاع الأصل المأجور بالتّراضي أو عن طريق اللّجوء إلى القضاء بواسطة رفع دعوى إسترداد العين المؤجّرة أمام رئيس المحكمة المختصّة، أو طلب إصدار أمر على ذيل عريضة لإسترجاع العقّار، يكون الأمر على ذيل عريضة غير قابل للإستئناف، وذلك في حالة عدم دفع قسط واحد فقط[522]، كما يحق للمؤجّر التّصرف في ماله بالبيع، بالتّأجير أو بالرّهن وذلك بعد إسترجاع العين المؤجّرة.

يمارس أيظا حق إسترداد العقّار محل عقد الإعتماد الإيجاري في حالة تعرّض المستأجر للتّسوية القضائية والإفلاس، حيث يمارس هذا الحق بطلب، يرسل برسالة موصى عليها مع وصل بالتّسليم إلى المدين نفسه أي المستأجر وإلى وكيل التّصفية أو وكيل الّتفليسة[523]، في هذه الحالة، لا يكتسي طلب الإسترداد شكل دعوى قضائية، بل يعتبر مجرد طلب كتابي يوجّه من المؤجّر إلى المستأجر[524].

في حالة معارضة أو رفض الإمتثال إلى طلب المؤجّر بإسترداد الأصل الغير المنقول، يرفع الأمر أمام القاضي المنتدب وفي هذه الحالة تتحوّل مطالبة المؤجّر بإسترداد العين المؤجّرة إلى مطالبة قضائية.

---

[521] المادّة 20، ف. 02، الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.

[522] مبروك حسين، المدوّنة البنكية الجزائرية، دار هومه، ط. 2006، ص 228.

[523] Marie- Laure COQUELET, *Entreprises en difficultés, instruments de paiement et de crédit*, 5éme éd, D., Hyper Cours, cours et travaux dirigés, janvier 2015, n° 306, p. 245 ; V. art. 624- 14, C. Com. F.

[524] Com. 06/03/2001, D. 2001. AJ 199, obs. A. Lienhard.

رابعا: الحق في التّعويض

يعتبر التّعويض مقابلا عيني أو نقدي موجّه إلى تغطية أو إلى تصليح الضّرر المادي أو المعنوي أو الجسدي، يقابله في الإصطلاح الفرنسي عبارتي " Indemnisation ou dédommagement"، يدفعه الطّرف المتسبّب في وقوع الضّرر، سواء في إطار علاقة تعاقدية أو لا[525].

أقرّه المشرّع الجزائري في الشّريعة العامّة في حالة إلحاق ضرر بالطّرف المتضرّر، سواء في إطار المسؤولية العقدية أو التقصيرية، إنّ عدم دفع المستأجر لقسط واحد فقط من أقساط الإيجار، فسخا تعسّفيا لعقد الإعتماد الإيجاري، وفي هذه الحالة يلجأ المؤجّر إلى القضاء من أجل المطالبة بالحكم على المستأجر بدفع الإيجارات المتبقّية والمستحقّة.

علاوة على ذلك، يحق للمؤجّر طلب الفصل في دعوى التّعويض عن الخسائر المحتملة وفوات الكسب طبقا للقانون المدني[526] وتبقى السّلطة التّقديرية للقاضي في تقدير مبالغ التّعويض[527].

الفرع الثّاني: الإمتيازات القانونية للمؤجّر

حدّد المشرّع الجزائري في القسم الثّاني المعنون "بإمتيازات المؤجّر القانونية"، في الفصل الأوّل من الباب الثّاني للأمر رقم 96-09 المؤرّخ في 1996/01/14 والمتعلّق بالإعتماد الإيجاري، مجموعة من الإمتيازات القانونية يحضى بها المؤجّر بقوّة القانون.

وردت هذه الإمتيازات القانونية الممنوحة للمؤجّر على سبيل الحصر في المواد 22 إلى 28 من الأمر رقم 96-09 السّالف الذّكر، يتمتّع بها هذا الأخير في حالة من الحالات التي قد يتعرّض إليها المستأجر، ندرسها بالتّفصيل في ما يلي.

أوّلا: عدم تعرض العقّار للمتابعة من طرف دائني المستأجر

قد يتعرّض المستأجر وهو يزاول لنشاطه الإقتصادي إلى حالة إعسار مالي أو التّوقف عن الدّفع، التي ينتج عنها إمّا التّسوية القضائية أو الإفلاس، حماية للمؤجّرين (البنوك، المؤسّسات المالية وشركات الإعتماد الإيجاري)

[525] https://www.dictionnaire-juridique.com.

[526] المادّة 182، ق. م. ج.

[527] المادّة 184، ق.م.ج.

ولحثّهم على منح القروض في شكل إعتماد إيجاري تشجيعا للإستثمارات، نصّ المشرّع الجزائري على عدم تعرّض العين المؤجّرة إلى المتابعة من قبل دائني المستأجر، العاديين والممتازين[528].

يعتبر هذا الموقف في نظرنا منطقيا نظرا لأنّ العقّار ليس مملوكا للمستأجر وإنّما تابعا للذمّة المالية للبنك، كما لا يمثل العقّار المأجور ضمانا عامّا لدائني المستأجر، ومن جانب آخر، أراد المشرّع الجزائري حماية مصالح شركة القرض، فلا يجدر بهم التأثّر بالحالة المالية أو الإقتصادية للمستأجر، وإلاّ فقدا الإئتمان والثّقة كأساس للمعاملات المالية والتّجارية.

ثانيا: حق الإمتياز العام

يتمتّع المؤجّر بحق الإمتياز العام على كل ممتلكات المستأجر، بما فيها الأصول المنقولة والغير المنقولة وكذا مستحقّاته وأمواله المودعة بحساباته الجارية والبنكية.

كما يستحق المؤجّر مستحقاته وحقوقه قبل أي دائن آخر، في إطار أي إجراء قضائي فردي أو جماعي مع الغير، يرمي إلى تصفية أموال المستأجر [529]، مع الإشارة إلى وجوب مراعاة أحكام القانون المدني الجزائري والمتعلّقة بإمتياز الدّولة في إستحقاق المصاريف القضائية والرّسوم والضّرائب المستحقة للخزينة العامّة[530].

يمارس المؤجّر حق الإمتياز العام في أيّ وقت، أي خلال سريان العقد أو بعد إنقضاءه، يمارس هذا الحق على منقولات المستأجر، عن طريق تقديم طلب تسجيل الرّهن الحيازي لدى كتابة الضّبط المحكمة المؤهّلة إقليميا، أمّا بالنّسبة للعقّارات المكتسبة من طرف المستأجر، على المؤجّر أن يتوجّه إلى مصلحة حفظ الرّهون ويقدم طلب قيد رهن قانوني وذلك بعد إستفاء الإجراءات القانونية.

بالنّسبة للأموال المودعة في الحسابات الجارية والبنكية التّابعة للمستأجر، يحق للمؤجّر تقديم مجرد إعتراض، أو حجز نهائي أو تحفظي أو إنذار إلى المستأجر أو للغير (المدين)، عن طريق رسالة مضمونة الوصول مع الإخطار بالإستلام أو عن طريق محضر محرر من قبل محضر قضائي[531].

---

[528] المادّة 22، الأمر رقم 96-09، المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.
[529] المادّة 23 ، الأمر السّابق.
[530] المواد 990 و 991 ، ق. م. ج
[531] المادّة 24، ف. 02، الأمر المذكور أعلاه.

ثالثا: الحق في إتّخاذ إجراءات الحجز

للمؤجّر حق المحافظة على مستحقاته عن طريق إتّخاذ جميع إجراءات الحجز التّحفظي والتّنفيذي على منقولات وعقّارات المستأجر وفقا لأحكام التّشريع السّاري المفعول[532]، نتطرّق إلى الحجز على منقولات المستأجر المدين، ثمّ نتعرّض إلى إجراءات الحجز عل العقّارات التّابعة له.

أ. الحجز على منقولات المستأجر المدين

إذا لم يوفّي المستأجر المدين بكل مستحقات أقساط الإيجار لشركة الإيجار، جاز لهذه الأخيرة طلب حجز الأموال المنقولة للمدين [533]بالتّوجّه إلى المحضر القضائي بعد إحترام الإجراءات الآتية:

1. التّقدم بأمر على ذل عريضة أمام رئيس المحكمة المختصّة مع إلتماس الإذن بتوقيع الحجز على أموال المدين بعد تحديد طبيعتها ونوعها (أثاث، مجوهرات، سيّارة،...) ويلزم رئيس المحكمة بالفصل في طلب الحجز في أجل أقصاه خمسة أيام من تاريخ إيداع العريضة بأمانة الضّبط[534].

2. ينقل المحضر القضائي بعد إستصدار الأمر بالحجز إلى عين المكان من أجل معاينة الأموال المراد حجزها.

3. يقوم المحضر القضائي بتحرير محضر الجرد، يحتوي على لائحة أملاك المدين المنقولة، نوعها، وصفها، قيمتها،...إلخ.

4. يعيّن المحضر القضائي حارسا على الأشياء المحجوزة، وفي حالة عدم وجود شخص مقتدر، وجب تكليف المحجوز عليه بالحراسة مؤقّتا، ما لم يعترض الدّائن على ذلك، لا يجوز للمدين التّصرف فيها أو إستغلالها، ما عدا في حالة موافقة الخصم[535].

في حالة تصرّف المدين في أمواله المحجوزة، يعتبر مرتكبا للجريمة المتعلّقة بالأموال المحجوزة فضلا عن التّعويضات المدنية[536].

---

[532] المادّة 25، الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري.
[533] المادّة 646، ق. رقم 08-09 المؤرّخ في 2008/02/25 والمتضمّن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
[534] المادّة 649، ق. اج. م. ا. ج.
[535] المادّة 697، ق. اج. م. ا. ج.

يجدر بنا التّذكير بأنّ الحجز لا يتم ليلا ولا في أيام العطلة بإستثناء حالة الضّرورة[537]، كما يتحقّق المحضر القضائي من عدم سقوط السّند التّنفيدي بالتّقادم، المحدّد بمدّة 30 سنة، على غرار سقوط الأحكام القضائية.

يتأكّد المحضر القضائي من كفاية الأموال المحجوزة لتغطية أقساط الإيجار إلى جانب مصاريف التّنفيذ، وفي حالة عدم وجود أموال منقولة لدى المدين للحجز عليها، يحرّر "محضر عدم الوجود"، فيسمح للدّائن باللّجوء إلى إجراءات الحجز العقّاري أو حجز ما للمدين لدى الغير [538]أو الإكراه البدني كآخر إجراء.

5. يرفع الدّائن دعوى تثبيت الحجز أمام قاضي الموضوع في أجل أقصاه 15 يوم من تاريخ صدور الأمر بالحجز تحت طائلة بطلان الحجز والإجراءات[539].

بعد إستكمال إجراءات الحجز وتثبيته قضائيا، تنفذ إجراءات البيع الجبري وهي آخر مرحلة في التّنفيذ.

يجرى البيع الجبري في آجال 10 أيام من تاريخ التّبليغ الرّسمي للحجز إلى المحجوز عليه[540]، تجدر بنا الملاحظة إلى أنّ المدّة المحدّدة قانونا جدّ قصيرة، وذلك من أجل دفع المدين إلى سداد ديون وتفاديا لبيع أمواله بالمزاد العلني، رغم إجراء الحجز.

6. يعلن عن البيع بالمزاد العلني بكل وسائل النّشر، لجلب المشترين، يتضمّن الإعلان الإشهاري إسم المحجوز عليه، تاريخ ومكان وساعة البيع، نوع الأموال المحجوزة وشروط البيع والثّمن الأساسي للبيع الّذي لا يقلّ عن قيمة الدّين[541].

7. يتمّ البيع بالمزاد العلني في المكان الّذي توجد فيه الأموال المحجوزة، أو في أقرب مكان مخصّص لذلك يقصده الجمهور ويجوز أن يتم في مكان آخر بأمر على عريضة إذا كان يضمن أحسن عرض[542].

---

[536] المادّة 733، ق. اج. م. ا. ج.
[537] المادّة 629، ق. إج. م .إ. ج
[538] A.T.D : avis à tiers détenteur, pour la saisie des fonds dont dispose le débiteur sur ses comptes bancaires et ou comptes courant, l'A.T.D. est envoyé aux banques et autres institutions financiéres.
[539] المادّة 622، ق. إج. م. إ.ج.
[540] المادّة 681، ف. 02، ق. إج. م. إ.ج.
[541] المادّتين 706، ف. 02، و 707، ق. إج. م.إ.ج
[542] المادّة 706، ف. 01، ق. إج. م. إ.ج

8. يرسو المزاد بتصريح القائم بالبيع بالمزاد العلني، المتمثّل في محافظ البيع[543] بإرساء المبيع لآخر مزايد بالنّطق بكلمة "رسى المزاد" متبوعة بضربة بالمطرقة ويحصل فورا ثمن المبيع[544].

9. يحرّر محضر البيع بالمزاد العلني إثباتا لرسو المزاد، يوقّع عليه وتودع النّسخة الأصلية بأمانة ضبط المحكمة، يعتبر بمثابة عقد رسمي ناقل للملكية[545].

يمارس محافظ البيع إجراءات البيع بالمزاد العلني بطلب من المحضر القضائي أو بمقتضى حكم قضائي ويرفع الحجز التّحفظي بدعوى إستعجالية، في حالة عدم رفع الدّائن لدعوى تثبيت الحجز، إذا أدّى المدين مبلغ الدّين لدى كتابة ظبط المحكمة أو بمكتب المحضر القضائي[546].

في حالة عدم كفاية الأموال المنقولة التي كانت مملوكة للمدين والمباعة بالمزاد العلني في تغطية أقساط الإيجار ومصاريف التّنفيذ، جاز للدّائن القيام بإجراءات الحجز العقّاري كآخر وسيلة جبيرية لإستفاء مستحقاته[547].

ب. الحجز على عقّارات المستأجر المدين

نظرا لأهمية الأموال العقّارية، تتّخذ تدابير خاصّة محدّدة قانونا بمقتضى المواد 721 الى 774من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ، لا يجوز توقيع إجراء نزع الملكية العقّارية للمدين، إلاّ في حالة عدم كفاية المنقولات، وهذا ما أقرّه القضاء الجزائري في قرار صادر عن المحكمة العليا[548].

إستثناءا بالنّسبة لأصحاب التّأمينات العينية والحائزين على سندات تنفيذية على العقّار المثقل بالرّهن الرّسمي أو حق التّخصيص أو حق الإمتياز.

يجوز للدّائن الحجز على عقّارات المدين مفرزة أو مشاعة، إذا كان بيده سند تنفيدي وأثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها.

---

[543] الأمر رقم 96-02 المؤرّخ في 1996/01/10 المتضمّن تنظيم مهنة محضر البيع، ج. ر. عدد 03، المؤرّخة في 1996/01/14، المعدّل والمتمّم بالمرسوم التّنفيذي رقم 96-91 الصّادر في 1996/09/02 المتعلّق بشروط الإلتحاق بالمهنة، ممارستها.

[544] المادّة 713، ق. إج. م. إ.ج.

[545] المادّة 715، ق. إج. م. إ.ج.

[546] المادّة 663، ق. إج.م. إ.ج.

[547] المادّة 25، الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.

[548] القرار القضائي رقم 149600 الصّادر في 1997/12/10 : "فيما عدا ما يخص الدّائنين المرتهنين وأصحاب حقوق الإمتياز الخاصّة على العقارات حائزين على سند تنفيذي، لا يجوز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات".

تجدر بنا الإشارة إلى أنّ الدّائن المرتهن أو صاحب حق الإمتياز أو حق التّخصيص على عقّار الذي بيده سند تنفيدي، يجوز له الحجز على العقّارات حتّى ولو إنتقلت إلى يد الغير[549].

يقدّم طلب الحجز على عقّار المدين من طرف دائنه إلى رئيس المحكمة المختصة إقليميا، أي محكمة موقع العقّار، من أجل إستصدار أمر بالحجز بموجب أمر على ذيل عريضة، يلتمس منه السّماح للمحضر القضائي بدخول العقّار والحصول على البيانات اللّازمة للعقّار ومشتملاته، لا يمكن الطّعن في هذا الأمر[550] ويلتزم رئيس المحكمة في الفصل في طلب الحجز العقّاري في آجال 8 أيام من تاريخ إيداع الطّلب[551].

يرفق طلب إستصدار الإذن بتوقيع الحجز العقّاري على عقّارات المدين، بنسخة من السّند التّنفيذي المتضمّن مبلغ الدّين، محضر التّبليغ الرّسمي والتّكليف بالوفاء، محضر عدم وجود منقولات أو عدم كفايتها، مستخرج عقد الرّهن الرّسمي، أو أمر التّخصيص على عقّار أو مستخرج من قيد حق الإمتياز بالنّسبة لأصحاب التّأمينات العينية، مستخرج من سند ملكية المدين للعقّار، شهادة عقّارية، إنّ عدم تقديم هذه الوثائق يؤدّي إلى رفض طلب الحجز ويمكن تجديده بعد إستكمال الملف[552].

بعد إستصدار الأمر بالحجز للمحجوز عليه، يقع على عاتق الدّائن تبليغ المحجوز ضدّه عن طريق محضر قضائي بالأمر بالحجز العقّاري تحت طائلة بطلان الإجراءات[553]، وينذر المدين بأنّ العقّار أو حقه العيني سوف يباع في حالة عدم دفعه لمبلغ الدّين.

ينص المشرّع الجزائري على وجوب قيد الحجز العقّاري بالمحافظة العقّارية تحت طائلة فقدانه لأثره القانوني، في اليوم الموالي للتّبليغ الرّسمي للمدين، يعد العقّار محجوزا من تاريخ القيد.
يكون هذا القيد بإيداع الأمر بالحجز لدى مكتب الرّهون المتواجد بدائرة إختصاصه العقّار، وذلك خلال شهر من تاريخ تبليغ المدين، فيتم تسجيله قانونيا، ويتمثّل أثره في وضع العقّار بيد القضاء.

---

[549] المادّة 721، ق. إج. م. إ.ج.
[550] المادّة 722، ف. 02, ق. إج. م. إ. ج.
[551] المادّة 724، ف 01, ق. إج. م. إ. ج.
[552] المادّة 723، ق. إج. م. إ.ج.
[553] المادّة 725، ق. إج. م. إ. ج.

بعد 08 أيّام الموالية لتاريخ القيد يسلّم المحافظ العقّاري للمحضر القضائي بناءا على طلبه، شهادة عقّارية لإثبات القيود الموقّعة على العقّار المحجوز[554].

بعد قيد الحجز العقّاري بالمحافظة العقّارية، وعدم تنفيذ المدين لمبلغ الدّين في آجال 30 يوم من تاريخ التّبليغ الرّسمي لأمر الحجز، تنفذ إجراءات البيع بالمزاد العلني للعقّار المحجوز عليه، والّتي تمرّ بمرحلتين، تتمثّل الأولى في إعداد العقّار للبيع والثّانية في بيعه بالمزاد العلني.

يعدّ العقّار للبيع بتحرير المحضر القضائي لدفتر الشّروط الّذي تمّ وفقها البيع[555]، يتضمّن دفتر الشّروط البيانات القانونية المحدّدة في المادّة 737 فقرة 02 من القانون رقم 08-09 المؤرّخ في 2008/02/25 المتضمّن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وإلاّ كانت القائمة قابلة للإبطال بناءا على طلب كل ذي مصلحة، في حالة إلغاء قائمة شروط البيع، يجدّدها المحضر القضائي على نفقته.
كما يرفق دفتر شروط البيع بمجموعة وثائق إدارية ونسخ من الأحكام والأوامر القضائية المحدّدة في نص المادّة 738 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد تبليغ قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي لجميع الدّائنين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد و لم تكن أيّة إعتراضات، تباشر إجراءات بيع العقّار بالمزاد العلني طبقا لأحكام المادّة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بتحديد تاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني.
يجرى بيع العقّار بالمزاد العلني في جلسة علنية، برئاسة رئيس المحكمة أو قاضي عيّن لهذا الغرض، بمقر المحكمة الّتي أودع فيها دفتر الشّروط، بحضور أمين الضّبط والمحضر القضائي والمدين المحجوز عليه وجماعة الدّائنين والمزايدين (لا يقلّ عددهم على ثلاثة أشخاص)[556].
يرسو المزاد على من تقدّم بأعلى عرض وكان آخر مزايد، على هذا الأخير دفع خمس الثّمن والمصاريف والرّسوم المستحقّة ويدفع الباقي في أجل أقصاه 08 أيام بأمانة الضّبط[557] ويعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية، يقوم المحضر القضائي بقيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقّارية[558].

---

[554] المادّة 728، ق. إج. م. إ. ج.
[555] المادّة 737، ق. إج. م. إ. ج.
[556] المادّة 753، ق. إج. م. إ.ج.
[557] المادّة 757، ق. إج. . إ. ج.

رابعا: الحق في طلب التّعويض

يمثّل الحق في التّعويض جبر للضّرر اللاّحق بطرف من أطراف العلاقة القانونية، سواء كان مصدرها تصرّفا قانونيا أو واقعة قانونية أو مادّية (فعل نافع أو فعل ضار)، يكون التّعويض في شكل طلب مقدّم في العريضة الإفتتاحية إلى قاضي الموضوع المختص في الفصل في النّزاع المعروض عليه.

غالبا ما يقترن بطلب إبطال العقد لسبب من الأسباب القانونية أو بطلب الفسخ في حالة تخلّف طرف في العقد عن تنفيذ إلتزام عقدي.

فضلا عن الحالات المذكورة أعلاه، يحق للمؤجّر المطالبة بالتّعويض في حالة الضّياع الجزئي أو الكلّي للأصل الغير المنقول بفعل المستأجر، بسبب إنعدام الصّيانة أو لسبب عيب في أعمال البناء[559]، للتّذكير، فإنّ المستأجر مسؤول عن تبعة أشغال البناء على أساس عقد الوكالة.

ترجع التّعويضات الخاصّة بتأمين العقّار في حالة هلاكه للمؤجّر وحده على أساس أنّه المالك الأصلي، رغم أنّه لم يكن المكتتب لدى شركة التّأمين وأنّه لم يدفع لأقساط التّأمين وإنّما تحمّلها المستأجر على نفقته[560]، والدّليل على ذلك، قيام شركة التّأمين بتحرير الشّيك الحامل لمبلغ التّعويض بإسم ولصالح المؤجّر، الّذي يقوم بإستفاءه، ثمّ تجرى عملية تحويل مصرفية لمبلغ التّعويض في الحساب التّجاري للمستأجر، نظرا لقيامه بالتّصليحات اللاّزمة.

تجدر بنا الإشارة إلى أنّه في حالة ما إذا أدّى هلاك العقّار إلى إلحاق أضرار بالغير، يكون المؤجّر (البنك) مسؤولا عن التّعويض بصفته مالك العين المؤجّرة[561].

خامسا: حق التّقدّم

يحق للمؤجّر بصفته الهيئة المالية، المانحة للقرض لفائدة عميلها المتعامل الإقتصادي، التّقدّم وفي أي وقت على دائني المستأجر من أجل إستحقاق كل مستحقاته، في حدود المبالغ الواجبة الدّفع للمؤجّر[562].

---

[558] المادّة 762، ق. إج. م. إ.ج.

[559] Jean- Louis BERGEL, Jean- Jacques EYROLLES, Jean- Jacques LIAD, Isabelle CASSIN, préc, n° 4470 , p. 289.

[560] المادّة 26،الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.

[561] Jean- Louis BERGEL, Jean- Jacques EYROLLES, Jean- Jacques LIAD, Isabelle CASSIN, Op. cit.

[562] المادّة 28، الأمر السّابق.

يعتبر حق التّقدّم من الآثار القانونية للحقوق العينية التّبيعية، أي لتلك الحقوق التي تتبع لحقا آخر، تتميّز بعدم إستقلاليتها بذاتها، على غرار حق الرّهن الرّسمي المنصوص عليه في المادّة 882 مدني جزائري وما يليها، أو الرّهن الحيازي الوارد على المنقول والمنظّم بحكم المادّة 948 مدني جزائري وما يليها، أو حق التّخصيص الوارد في المادّة 937 مدني جزائري أو حق الإمتياز المنظّم بمقتضى المادّة 982 وما يليها من القانون المدني الجزائري.

كل هذه الحقوق العينية التّبعية تخوّل لصاحب الحق أي الدّائن، سلطة التّقدّم على الدّائنين التّاليين له في المرتبة من أجل إستفاء دينه من ثمن بيع المال المرهون.

والقرض بدوره، يخول للبنك بقوّة القانون "حق التّقدّم"، وفقا لنص المادّة 28 من الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري، الّذي يقضي بحق المؤجّر بصفته مانح القرض، التّقدّم على دائني المستأجر لتحصيل حقوقه والمتمثّلة في أقساط الإيجار بإعتبارها أقساط القرض، فسدادها يمكّن البنك من إسترجاع الرّأسمال الممنوح للمقترض.

إلى جانب حقه في إستفاء المبالغ المدفوعة بكفالات فردية وتضامنية للمستأجر بقدر المبالغ المستحقّة عليه، في إطار عقد الإعتماد الإيجاري، دون ممارسة لأي إجراء من إجراءات التّنفيذ على العقّار محل العقد، لكونه غير مرهون وإنّما مملوك للبنك، كأي عقد من العقود، يمنح عقد الإعتماد الإيجاري حقوقا للمؤجّر وإمتيازات قانونية، وبالمقابل يقع على عاتقه إلتزامات بصفته طرفا متعاقدا في عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على الأصول الغير المنقولة.

المطلب الثّاني: إلتزامات المؤجّر

بإعتبار المؤجّر طرف متعاقد في عقد الإعتماد الإيجاري، يتحمّل بدوره جملة من الإلتزامات، والّتي تتمثّل في تلك الملقاة على عاتق صاحب حق الملكية في عقد البيع، وتلك المسنودة للمؤجّر في عقد الإيجار، بإستثناء ما يتعارض والطّبيعة القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري.

إلى جانب هذه الإلتزامات، يتحمّل المؤجّر بصفته شركة قرض وشخص مهني للإلتزام بتحذير أو بإعلام عميله بكل ما يتعلّق بتمويل المشروع الإستثماري (موضوع إتّفاقية القرض).

تمتد المسؤولية العقدية للمؤجّر طيلة فترة الإيجار، ما لم يقضي إتّفاق بخلاف ذلك في عقد الإعتماد الإيجاري، إعتبارا للطّابع المتميّز لهذا الأخير، يفضل المؤجّر إدراج بنود عقدية تقضي بإلقاء مسؤولياته كمالك للأصل المأجور على المستأجر والإحتفاظ بدوره المالي فقط، وتحمّل الخطر المالي المتعلّق بمنح القرض[563].

لذلك، قد يحتوي عقد الإعتماد الإيجاري على شروط تعاقدية، مفادها نقل المسؤولية من المؤجّر إلى المستأجر، لممارسة كل الدّعاوى ضدّ المورّد[564] والغير.

للتّذكير، فإنّ لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول صورتين، قد يرد على عقّار مبني وقد يرد على عقّار غير مبني، ففي الحالة الأخيرة، الّتي تتطلّب القيام بأعمال البناء، لابدّ من إبرام عقد مقاولة بين المستأجر (نيابة عن البنك) من جانب والمقاول من جانب آخر، بغرض تشييد البناية إنجازا للإستثمار.

يفضّل البنك إلقاء مسؤولية القيام بأعمال البناء على المستأجر وذلك بمنحه وكالة خاصّة، حتى لا يرجع هذا الأخير على البنك، بدعوى المسؤولية على أساس عيوب في البناء " Action pour défauts de construction"[565].

تجدر بنا الإشارة إلى أنّ هذه الشّروط تخضع لرقابة القاضي في تقدير مشروعيتها، إن كانت تعسفية أم لا، لقد ثبت وأن أبطل القاضي الفرنسي شروط عقدية واردة في عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، على أساس تقدير بأنّها تعسّفية في حق المستأجر[566] وتخدم لمصالح البنك وحده.

الفرع الأوّل: الإلتزام بالتّسليم ومنح حق الإنتفاع للمستأجر

يقع على عاتق المؤجّر نفس الإلتزام الّذي يتحمّله المؤجّر في الإيجار المدني، يتمثّل هذا الأخير في تسليم العقّار للمستأجر في الوقت والحالة المتّفق عليهما في العقد[567]، أي واجب وضع الأصل الغير المنقول بين أيدي المستأجر، حتى يتسنى لهذا الأخير الإنتفاع من العقّار وتحقيق الغرض المهني من إبرام عقد الإعتماد الإيجاري[568].

---

[563] Le crédit bailleur se satisfait de son role financier et préfère gérer le risque financier.

[564] V. R.T.D.Com et économique, Chr. n° 04, Oct- Déc 2006, p. 898.

[565] V. R.T.D.Com et économique, préc, p. 989.

[566] V. Cass. 3e civ., 13/09/2006, pourvoi n° 04-20.729, Sté Foncier Bail c/ SCI Goussimo 2, D. 2006, AJ p.2787, obs. X. Delpech.

[567] المادّة 476، ف 01، ق. م. ج.

[568] المواد من 29 إلى 31، الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.

تعتبر عملية الإعتماد الإيجاري قرض ممنوح من طرف البنك أو مؤسّسة مالية أو شركة إعتماد إيجاري لصالح المستأجر، يكون الهدف من هذا التّمويل مهنيا أو إقتصاديا، يكمن في تحقيق مشروع إستثماري عقّاري. إستجابة لحاجيات هذا المشروع، على المستأجر حسن إختيار مواصفات العقّار الّذي يستجيب لمتطلّبات مشروعه أو نشاطه.

كما يكون إختيار العقّار من طرف المستأجر سابقا عن إبرام عقد الإعتماد الإيجاري، حيث يقوم المستأجر بإقتراح العقّار على شركة القرض إلى جانب المشروع الإستثماري، تدرس هذه الأخيرة لطلب القرض والوضعية المالية لعميلها.

يلتزم المؤجّر بضمان[569] مال عقّار وتسليمه مطابقا للمواصفات المحدّدة من طرف المستأجر في عقد الإعتماد الإيجاري[570] وفي الوقت المتّفق عليه.

في حالة عدم تنفيذ المؤجّر لإلتزامه بتسليم العقّار، يجوز للمستأجر المطالبة بتنفيذ المؤجّر لإلتزامه، إلى جانب طلب التّعويض عن الضّرر اللاّحق به من جرّاء هذا التّعسف أو التّأخير في التّسليم.

كما يحق له إتخاذ كل الإجراءات التّحفظية والتّنفيذية على أموال المؤجّر، بما فيها العقّار محل العقد، حتّى ولو كان لايزال مملوكا للمؤجّر وذلك قبل أو بعد الحكم بالتّعويض قضائيا لفائدة المستأجر[571].

تجدر بنا الإشارة إلى أنّه يقع باطلا كل إتّفاق تعاقدي على رفع مسؤولية المؤجّر بخصوص الإلتزام بضمان التّسليم[572]، على أساس أنّ هذا الشّرط العقدي يحول دون توفير محل العقد للمستأجر من جهة، ومن جهة أخرى، يفقد الإعتماد الإيجاري لعنصر من عناصره الأساسية والمتمثّل في الإيجار، ما يعرّض العقد للبطلان المطلق[573].

---

[569] المادّة 38، ف. 04، الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري.
[570] المادّة 38، ف. 02، الأمر السّابق.
[571] المادّة 31، الأمر السّابق.
[572] V. Cass. Civ., 15/11/1966, n° 65- 11.533, D. 1967, p. 491.
[573] V. CA. Paris, 5e ch., sect. B, 16/12/1988, Société Locafrance c/ Société de Saint- Maximin, Gaz. Pal., 1989, 2, som., p. 104.

حتى في حالة معاينة عيب في العقّار وأدّى هذا العيب إلى عدم قدرة المؤجّر على تنفيذ إلتزامه بالتّسليم، يبقى المؤجّر مسؤولا عن هذا الإلتزام[574] ويجبر الضّرر بتعويض المستأجر عن العيوب التي تحول دون الإنتفاع بالعين المؤجرة[575].

الفرع الثّاني: الإلتزام بصيانة وتأمين العقّار

حفاظا على الأصل الغير المنقول، يقع على عاتق صاحب الملكية أي المؤجّر، الإلتزام بتأمين العقّار من الهلاك الكلّي أو الجزئي وصيانته رغم كونه بيد المستأجر، ويترك المشرّع الجزائري المجال لمبدأ سلطان إرادة أطراف العقد من أجل الإتّفاق على خلاف ذلك[576].

من النّاحية العملية، تنشغل شركات القرض بكيفية التّخلص من كل إلتزامات المؤجّر، لذلك يدرج في عقد الإعتماد الإيجاري شروطا عقدية تقضي بتحميل المستأجر الإلتزام بصيانة وتأمين العقّار محل العقد، ليبقى المؤجّر في دوره المالي.

كما يمنح المشرّع الجزائري للمؤجّر حق مراقبة الأصل المأجور طيلة فترة الإيجار، عن طريق ممارسة حق التّنقل والدّخول إلى الأماكن المشغولة من طرف المستأجر، من أجل مراقبة حالة ووضعية العقّار الممول عن طريق القرض، ولا يجوز للمستأجر منع المؤجّر من ممارسة حق المراقبة[577].

الفرع الثّالث: الإلتزام بدفع الرّسوم والضّرائب

بإعتبار عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار عقد رسمي، ينجم عن إبرامه مصاريف متعدّدة، يتحمّلها المؤجّر بصفته صاحب الملكية، كعبأ سداد التّكاليف المحدّدة قانونا، الرّسوم والضّرائب الخاصة بالتّسجيل والشّهر العقّاري، إلى جانب مصاريف التّوثيق[578].

---

[574] V. Cass. 1ere civ., 06/07/2011, n° 10- 18.694, Lamyline.

[575] V. Art. 1721. C. civ. F. ; CA Nancy, 1re ch., 23/11/1988, SCI Loped c/ Société Kléber, Lamyline; CA Lyon, 31/01/1980, SICOMI c/ X, Banque 1980, p. 1439.

[576] المادّة 33، الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري.

[577] المادّة 33، ف. 02، الأمر السّابق.

[578] المادّة 38، ف. 03 ، الأمر السّابق.

الفرع الرّابع: الإلتزام بضمان الصّفات المتّفق عليها

يلتزم المؤجّر في إطار عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار بضمان الصّفات المحدّدة من قبل المستأجر والمتّفق عليها في العقد[579]، فأيّ تخلف لصفة من الصّفات المتّفق عليها، يسأل المؤجّر عليها ويلزم بتعويض المستأجر عن الضّرر.

يعتبر هذا الإلتزام جوهري، نظرا للطّبيعة القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري فهو عملية قرض، غرضه مهني، تنفيذا لمشروع إقتصادي أيّا كان نوعه تجاري، صناعي، مهني أو حتّى حرفي، فلابدّ من إستجابة العقّار للإحتياجات المهنية للمتعامل الإقتصادي وإلّا كان المؤجّر مخلا بإلتزامه.

تجدر بنا الإشارة إلى أنّه يمكن إتّفاق الأطراف على رفع مسؤولية المؤجّر في عقد الإعتماد الإيجاري عن ضمان المواصفات في العقّار، خاصّة في حالة ما إذا تكلّف المستأجر شخصيا بأعمال البناء أو بإجراء التّحويلات اللاّزمة في العقّار[580]، أمّا إذا تكلّف المؤجّر بكل الأشغال (بناء، تحويل،...إلخ)، فلا يمكن أن يدفع بمسؤوليته بمقتضى بند عقدي ويبقى ملزما بالضّمان[581].

الفرع الخامس: الإلتزام بضمان التّعرض

يقع على عاتق المؤجّر الإلتزام بوضع العين المؤجّرة تحت تصرّف وإستغلال المستأجر، كما يلتزم كذلك بضمان أيّ تعرّض صادر من المؤجّر (مادّي أو قانوني) أو حتّى ذاك الصّادر من طرف الغير (تعرّض قانوني فقط) وهذا ما يقضي به المشرّع الجزائري في حكم المادّة 483 من القانون المدني جزائري.

يتمثّل التّعرض في كل تصرّف يحول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجّرة (الأصل وملحقاته)[582] ، كما يدخل في سياق التّعرض، كل تغيير في الأصل، سواء كان كلّيا أو جزئيا، يحول دون إنتفاع المستأجر به.

يمتنع المؤجّر عن القيام بأي تصرّف يؤدّي إلى تدخّل السّلطة الإدارية بأي إجراء، هدفه إلغاء أو إنقاص إنتفاع المستأجر من الأصل المؤجّر[583].

---

[579] المادّة 38، ف. 04، الأمر السّابق.

[580] V. Cass. 3e civ., 15/01/2003, n° 00- 16.106 et 00- 16.453, Bull. civ. III, n° 5, Rev. Lamy dr. Aff. 2003, n° 59, n° 3736.

[581] V. cass. 3e civ., 13/09/2006, n° 04-20.729, Bull. Civ. III, n° 176; Art. 1719, C.civ. F.

[582] المادّة 38، ف. 05، الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.

[583] المادّة 38، ف. 06، الأمر السّابق.

الفرع السّادس: الإلتزام بضمان العيوب

يلتزم المؤجّر بضمان كل العيوب التي تحول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجّرة، ترك المشرّع الجزائري مفرد "عيوب" مطلقة، ليدخل في هذا السّياق العيوب الظّاهرة منها والخفية، كما يلتزم المؤجّر بضمان النّقائص المادّية والملموسة الّتي من شأنها الإنقاص من قيمة المال العقّار محل العقد.

يستثني المشرّع وبصريح النّص، تلك العيوب والنّقائص المسموح بها عرفا أو تلك الّتي علم بها المستأجر وقت إبرام عقد الإعتماد الإيجاري[584].

يجوز لطرفي هذا العقد الإتّفاق على إستبعاد مسؤولية المؤجّر عن ضمان العيوب الظّاهرة والخفية في العقّار بمقتضى شرط عقدي مدوّن في العقد، وعلى أساس عقد الوكالة المبرم بين شركة القرض والمستأجر، فيقوم هذا الأخير بإختيار العقّار محل العقد، معاينته، التّفاوض مع المورّد حول ثمن شراءه، فتقوم مسؤولية الوكيل على عاتق المستأجر[585].

إلى جانب جواز الإتّفاق على عدم تحمّل المؤجّر لتكاليف التّرميمات اللاّزمة لتصليح العيوب في البناء التي تحول دون إنتفاع المستأجر من العين المؤجّرة، وهذا ما أقرّه موقف القضاء الفرنسي الّذي أسّس قراره إستنادا إلى الطّبيعة القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري، التي تسمح للمستأجر بإبرام وكالة مع المؤجّر للقيام بأشغال البناء، بالتّالي يتحمّل المستأجر مسؤولية ربّ العمل، كما يجب أن يتصرّف المستأجر كالمالك المستقبلي للعقّار محل العقد[586].

الفرع السّابع: الإلتزام بتحذير أو إعلام المستأجر

يعتبر المؤجّر الطّرف القويّ في عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، لكونه الطّرف المهني والمتخصّص في المجال المالي والمصرفي، تتوفّر لديه المعرفة والحنكة في مجال التّمويل والإستثمار، ما لا يمتلكه بالضّرورة عميله (المستأجر).

---

[584] المادّة 38، ف. 07، الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.

[585] V. Com. 30/10/1973 : Bull. civ. IV. N° 303.

[586] V. Cass. 3e civ., 15/01/2003, n° 00- 16. 106 et 0- 16. 453, Bull. Civ. III, n° 05, Rev. Lamy dr. aff. 2003, n° 59, p. 39, R.J.D.A. 2003, n° 628.

ذهب القضاء الفرنسي إلى إلزام شركات القرض بإعلام وإخطار وحتى تحذير المستأجر بكل ما يفيد مشروعه الإستثماري[587]، بالإقتراح عليه مثلا طريقة التّمويل المناسبة لإنجاز مشروعه والمتماشية ووضعيته المالية، فلا يجوز أن يكون القرض غير كافيا للقضاء على حاجيات المشروع أو أن يفوق مستلزماته وقد تقوم مسؤولية البنك في حالة ثبوت عدم كفاءة المتعامل الإقتصادي في مجال التّسيير المالي.

تجدر بنا الإشارة إلى أنّ المشرع الجزائري لم ينص على إلتزام المؤجّر بتقديم النّصيحة ولا على الإلتزام بالإعلام، إلاّ أنّ من النّاحية العملية، تمارس شركات القرض في الجزائر للإلتزام بتقديم النّصيحة وإعلام العميل بقابلية أو عدم قابيلية المشروع للإنجاز، على أساس الدّراسة المالية لطلب القرض.

حتّى القضاء الفرنسي إستقرّ على إلزام شركات القرض بتقديم النّصيحة لعملاءها بشأن طلبات القروض المودعة لديها وإبداء رأيها بخصوص مشاريع الإستثمار المقدّمة لديها من أجل التّمويل، في قراره الّذي قضى بمسؤولية المؤجّر في حالة عدم إعلام المستأجر بعدم قابلية المشروع للنّجاح، بينما توفّرت لديه كل المعلومات اللاّزمة من أجل إخطار هذا المستأجر[588].

يمكن للمؤجّر الدّفع بمسؤوليته في حالة إثبات أنّ المستأجر كان مهنيا ومحترفا في المجال المالي والإقتصادي، كما أنّ المؤجّر غير ملزم بإعلام وبتقديم النّصيحة للشّركاء (المستأجر شخص معنوي)[589].

من خلال دراسة المركز القانوني للمؤجّر في إطار عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول وما يخوّله من حقوق وإمتيازات من جهة وإلتزامات من جهة أخرى، بإمكاننا ملاحظة التّشابه والمركز القانوني للمؤجّر في الإيجار المدني المنظّم في القانون المدني الجزائري، نتناول الآن الآثار القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري السّارية بالنّسبة لطرف المستأجر (المبحث الثّاني).

المبحث الثّاني: حقوق وإلتزامات المستأجر

[587] V. Cass. Com., 03/12/2013 : Banque et droit, mars- avril. 2014, p. 24, obs. T. BONNEAU.

[588] V. Cass. Com., 23/06/1998, n° 95-16.117, Bull. civ. IV, n° 208, Banque et droit 1999, n° 63, p.58 : « La Cour a considéré que le crédit bailleur a manqué à son devoir de conseil pour ne pas avoir informé le crédit preneur de l'absence de viabilité du montage financier alors qu'il disposait de toutes les informations necessaires ». ; Cass. 3e civ., 19/10/2010, n° 09-69.972, Lamyline.

[589] V. CA Paris, 15e ch. B, 14/03/2003, n° 01/21828, Paternoster c/ S.N.C. National Murs, R.J.D.A. 2004, n° 884, note F- X. LICARI, RLDC 2005/17, n° 691.

يعدّ عقد الإعتماد الإيجاري علاقة تعاقدية، تنشئ آثارا قانونية بمجرّد إبرامها، على كلا طرفا العقد، فبعد أن تعرّضنا إلى المركز القانوني للمؤجّر، نتناول لحقوق وإلتزامات المستأجر[590] في المطلبين التّاليين.

المطلب الأوّل: حقوق المستأجر

يتمتّع المستأجر في عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول بنفس المركز القانوني للمستأجر في عقد الإيجار في القانون المدني، حيث تثبت له نفس الحقوق الواردة في الشّريعة العامّة، ماعدا ما يتعارض والطّبيعة القانونية لعملية الإعتماد الإيجاري بإعتبارها عملية مالية وتجارية[591].

إلاّ أنّنا تجدر بنا الإشارة إلى الطّبيعة الخاصّة لعملية الإعتماد الإيجاري، التي تنفرد بخصائصها عن ساري العقود الأخرى، فالمستأجر هو طرف في عملية ثلاثية الأطراف، فمن جانب يمثل المتعاقد مع شركة القرض ومن جانب آخر، يتعامل مع مورّد الأصل الغير المنقول نيابة عن المؤجّر، يلعب المستأجر دور الوسيط بين المورّد والبنك في عملية الإعتماد الإيجاري، نذكّر بأنّ مورّد العقّار يبقى طرفا أجنبيا عن عقد الإعتماد الإيجاري، لكنّه يبقى طرفا أساسيا في عملية الإعتماد الإيجاري.

الفرع الأوّل: حقوق المستأجر إتّجاه المؤجّر

يثبت للمستأجر بصفته طرفا متعاقدا في عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار، حقوقا أوردها المشرّع الجزائري في الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري، فضلا عن تلك الواردة في الشّريعة العامّة والمتعلّقة بعقد الإيجار.

أوّلا: الحق في إختيار العقّار

[590] المواد من 29 إلى 31، الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري.
[591] المادّتين 42 و 43، الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري.

يعتبر المستأجر متعاملا إقتصاديا، يتوجّه إلى البنك من أجل طلب الحصول على تمويل بآلية الإعتماد الإيجاري، حيث يوجّه هذا التّمويل لغرض تحقيق مشروع مهني أو إقتصادي، فالمستأجر أدرى بنوع العقّار والمواصفات التي تستوجب فيه تلبية لمتطلّبات مشروعه.

إنّ إختيار العقّار حقا من حقوق المستأجر، كما يقع على عاتق المؤجّر الإلتزام بتوفير العقّار المختار من قبل المستأجر أو أن يكون مطابقا لمطالب المستأجر، حتى يسمح له هذا الأصل بتنفيذ مشروعه.
بإستجوابنا لممثل بنك قرض ليون الفرنسي"Le crédit lyonnais"، عن نسبة عقود الإعتماد الإيجاري الغير المنقول المبرمة سنويا من طرف البنك، أقرّ ممثل هذا الأخير بتراجع نسبة العقود المبرمة بشكل متزايد مقارنة بسنوات الثّمانينات والتّسعينات، وألقى سبب هذا الوضع على عاتق إرتفاع تكلفة التّمويل عن طريق الإعتماد الإيجاري الغير المنقول مقارنة بالقروض الأخرى، كما أنّ إختيار العقّار يمثل إشكالا أساسيا، حيث يصعب على البنوك الفرنسية قبول تمويل لأي عقّار مقترح من طرف عملائها.
قد يرفض تمويل مشروع إستثماري من طرف البنك عن طريق الإعتماد الإيجاري على أساس عدم ملائمة الموقع الجغرافي للعقّار أو لصغر مساحته ...إلخ، وذلك لأن البنك يفترض دائما عدم رفع المستأجر لحق رفع خيار الشّراء عند إنقضاء العقد، فيجد نفسه مالك لعقّارات يستصعب عليه تسييرها وبيعها، خاصّة بعد إهتلاك قيمتها بإستعمالها من طرف المستأجر، فضلا عن ذلك، يحبّذ البنك الإحتفاظ بدوره المالي، بدلا من الإنشغال بإكتساب لأملاك عقّارية.

ثانيا: حق الإنتفاع بالعقّار طيلة الفترة الغير القابلة للإلغاء

على غرار عقد الإيجار المنظّم في القانون المدني الجزائري، يخوّل عقد الإعتماد الإيجاري للمستأجر حق الإنتفاع من العين المؤجّرة وذلك طيلة فترة الإيجار، التي تسري من تاريخ تسليم العقّار إلى غاية إنتهاء مدّة العقد المتفق عليها في العقد، إعتبر المشرّع الجزائري فترة الإيجار غير قابلة للإلغاء نظرا للمصالح والحقوق المترتّبة للمتعاقدين[592]، ينقضي حق الإنتفاع من الأصل المأجور بإنتهاء فترة العقد، ما لم يرد إتّفاق على خلاف ذلك أو تجديد للإيجار[593].

[592] المادّة 29، الأمر رقم 96- 09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.
[593] المادّة 31، الأمر السّابق.

يلتزم المؤجّر بضمان للمستأجر حق الإنتفاع، طيلة الإيجار وفي حالة التّعرض على حق الإنتفاع الثّابت للمستأجر، جاز لهذا الأخير مطالبة المؤجّر بتنفيذ الإلتزام العقدي على أساس المسؤولية العقدية، زيادة عن طلب التّعويض جبرا للضّرر اللاّحق به.

يلتزم المستأجر بالإنتفاع من العقّار المأجور كربّ الأسرة الحريص[594]، حيث عليه أن يشغل وينتفع ويستغل الأمكنة شخصيا، كما يثبت له حق رفع خيار الشّراء عند إنتهاء الفترة التّعاقدية[595]، نشير إلى أنّ مصطلح "رب الأسرة" قد ألغي من القوانين الفرنسية بمقتضى القانون رقم 2014- 873 المؤرّخ في 2014/08/04 تحقيق لمبدأ المساواة بين الرّجل و المرأة[596] ، وأستبدل بمصطلح "واجب الإستعمال بعقلانية" (User de la chose louée raisonablement) ويقصد بذلك، أنّه على المستأجر الإنتفاع من الأصل الغير المنقول بطريقة عقلانية وملائمة للغرض الّذي أبرم العقد من أجله.

قد ينص عقد الإعتماد الإيجاري في بند من بنوده على إلتزام المستأجر بإرجاع الأصل الغير المنقول إلى الحالة الّتي كان عليها، وذلك في حالة وقوع خطر من المخاطر، فلا يمكن للمستأجر الدّفع بعدم مسؤوليته بحجة تقاضي المؤجّر لتعويض شركة التّأمين والمخصّصة إلى إصلاح العقّار[597].

ثالثا: الحق في ضمان التّعرض الصّادر من المؤجّر أو من الغير

يلتزم المؤجّر بضمان أي تعرض صادر من المؤجّر نفسه أو من الغير، حيث يكون هذا التّعرض من شأنه عرقلة إنتفاع المستأجر بالعين المؤجّرة[598]، كما يقع باطلا كل إتّفاق يرمي إلى الحدّ أو الإعفاء من هذا الضّمان، خاصة إذا ثبت غشّ من قبل المؤجّر.

---

[594] المادّة 39، ف. 07، الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري.

[595] Jean- Louis BERGEL, Jean- Jacques EYROLLES, Jean- Jacques LIAD, Isabelle CASSIN, préc, n° 4473, n° 4474, p. 290.

[596] L. n° 2014- 873 relative à l'égalité réelle entre les femmes et les hommes, J.O.R.F. N°. 0179, du 05/08/2014.

[597] V. Cass. 3e civ., 25/05/2004, n° 02- 16.827, R.J.D.A. 2004, n° 1256.

[598] المادّة 383، ق. م. ج.

تجدر بنا الإشارة إلى أنّ الإيجار الفرعي ممنوع في إطار عقد الإعتماد الإيجاري، ما عدا في حالة موافقة المؤجّر، خلافا عن الإيجار المدني[599]، يرجع سبب عدم جواز الإيجار الفرعي في عقد الإعتماد الإيجاري لكون هذا الأخير قرضا، ممنوحا للمستأجر على أساس شروط موضوعية، فإلى جانب الإعتبار المالي، يعتبر الإعتبار الشّخصي أساس إبرام عقد الإعتماد الإيجاري.

تبنّى المشرّع الجزائري نفس موقف نظيره المشرّع الفرنسي بشأن منع الإيجار الفرعي، ما لم يكن إتّفاق صريح ومكتوب في العقد، في حالة إبرام المستأجر لعقد إيجار فرعي ومنحه لحق الإنتفاع لمستأجر آخر، قد يتابع المستأجر على أساس جريمة خيانة الأمانة ولا يتمسّك المستأجر بجهله للإيجار الفرعي على الأصل الغير المنقول[600]، كما لا يجوز للمستأجر بيع أو رهن المال المملوك للبنك على أساس كونه ليس المالك .

رابعا: الحق في التّنازل عن عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار

بإعتبار عقد الإعتماد الإيجاري مؤسّس على الإعتبار المالي والشّخصي، لا يجوز للمستأجر التّنازل عن عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول لصالح مستأجر فرعي، إلاّ إذا قضى إتّفاق على خلاف ذلك.

أي يستوجب ذلك موافقة المؤجّر على الإيجار من الباطن[601] ، كما أكدّ على ذلك موقفي القضاء والفقه الفرنسين، اللّذان أجازا رفع حق خيار الشّراء لفائدة المستأجر الفرعي[602].

قد يقع هذا التّنازل إمّا بصفة مستقلّة، بإبرام عقد إيجار أو في إطار التّنازل عن الحق في الإيجار كعنصر من عناصر المحل التّجاري، ما يؤدي إلى التّنازل عن حق الإنتفاع لصالح المتنازل له[603]، كما يتضامن هذا الأخير إلى جانب المتنازل في شأن الإلتزامات العقدية[604].

ففي الحالة الأولى، أي في حالة التّنازل عن عقد الإعتماد الإيجاري بصفة مستقلة، غالبا ما يكون ذلك بسبب عدم قدرة المستأجر المقترض على مواجهة عبأ تكاليف عقد الإعتماد الإيجاري أو أنّ العقّار لم يعد له

---

[599] المادّة 507، ق. م. ج.

[600] V. F. DEKEUWER- DEFOSSEZ, *Droit bancaire*, Mémentos, Dalloz, 7éme éd, 2001, n°04, p 119.

[601] المادّة 169 ف. 02 و 188، ق. ت.ج.

[602] V. Civ. 3e, 19/10/2011 :bull. civ. III. N° 173; Dalloz actualité, 02/11/2011, obs. Delpech; D. 2011. Actu. 2652; JCPE 2011, n° 1885; RJDA 2012, n° 197; Banque et Droit janv- févr. 2012. 33, obs. BONNEAU ; Contr-Urb. 2011, n° 182, obs. SIzaire.

[603] المادّة 78، ق. ت. ج.

[604] Dominique LEGEAIS, préc, p. 623.

أهمية بالنّسبة للنّشاط الإقتصادي أو المهني أو أنّ المتنازل له قدّم للمتنازل "المستأجر المقترض" عرضا مغريا[605]، وأحيانا يكون التّنازل عن عقد الإعتماد الإيجاري لمستأجر جديد في صالح البنك، خاصّة إذا تلقّى المستأجر المقترض صعوبات مالية لدفع أقساط الإيجار.

أمّا في الحالة الثّانية، أي في حالة تنازل المستأجر كمتعامل إقتصادي عن محله التّجاري، بما في ذلك الحق في الإيجار، فيعتبر ذلك قانونيا ويجيزه القانون التّجاري في التّشريع الجزائري[606] وكذا التّشريع المقارن[607].

كما يعتبر كل إتّفاق يمنع المستأجر "التّاجر أو شركة تجارية" من التّنازل عن محله التّجاري أو عن الحق في الإيجار باطلا مطلقا لإتّصال ذلك بالنّظام العام[608].

الفرع الثّاني: حقوق المستأجر إزاء المورّد

تقضي القاعدة الواردة في الشّريعة العامّة بإنصراف آثار عقد الإعتماد الإيجاري إلى طرفا العقد فقط والمتمثّلان في شركات القرض من جهة والمتعامل الإقتصادي من جهة أخرى، إلاّ أنّ الطّبيعة المتميّزة لعملية الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار، يقضي بتدخّل طرف ثالث في عملية الإعتماد الإيجاري والمتمثّل في طرف المورّد.

يعد المورّد طرفا أجنبيا عن العقد، إذ لا يخصّص له المشرّع الجزائري لأي مركز قانوني في الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري، إلاّ أنّه يعد طرفا في العلاقة الثّلاثية التي تنفرد بها عملية الإعتماد الإيجاري خلافا عن ساري العقود، يعد مورّد العقّار المالك الأوّل للعقّار والّذي يتنازل عن ملكيته لصالح المؤجّر بمقتضى عقد البيع المبرم بينه وبين المستأجر بإسم ولصالح شركة القرض.

بمقتضى عقد البيع هذا، تنتقل ملكية الأصل الغير المنقول من المورّد إلى المؤجّر (البنك)، حيث يتسنى لهذا الأخير تنفيذ إلتزاماته الأحادية الجانب، كالإلتزام بتأجير العقّار لفائدة المستأجر، والإلتزام بالتّنازل عن ملكية العقّار في حالة رفع حق خيار الشّراء من قبل المستأجر عند إنقضاء العقد.

---

[605] Jean- Louis BERGEL, Jean- Jacques EYROLLES, Jean- Jacques LIAD et Isabelle CASSIN, préc, n° 4473, n° 4477, p. 291.

[606] المادّة 79، ق. ت. ج.

[607] V. Art. L. 145- 16, C. com. F.

[608] Jean- Louis BERGEL, Jean- Jacques EYROLLES, Jean- Jacques LIAD, Isabelle CASSIN, Op. cit.

يستمد المستأجر بصفته وكيلا أو نائبا عن المؤجّر، بعضا من الحقوق، كحق إبرام العقود التّبعية لعقد الإعتماد الإيجاري مع المورّد ومع مؤسّسة المقاولة المكلّفة بأشغال البناء، كما يحق له رفع الدّعاوى القضائية (دعوى الضّمان، دعوى الفسخ، دعوى التّعويض،...) حماية لمصالح المؤجّر، الّذي يفضل البقاء في دوره المالي بدلا من الخوض في منازعات قضائية.

تجدر بنا الإشارة إلى حالة من حالات عقد الإعتماد الإيجاري والتي تمثّل نوع من أنواعه، والمتمثّلة في "عقد التّنازل الإيجاري"، الّذي يقضي بأن يكون المستأجر هو نفسه مورّد العقّار، وذلك في حالة حاجة مالك العقّار (المورّد) إلى سيولة نقدية وفورية، يستلزمها نشاطه المهني، فيقوم بالتّنازل إلى شركة القرض عن ملكية الأصل الغير المنقول للحصول على القرض، لغرض مهني، مع الإحتفاظ بحق الإنتفاع على العقّار محل العقد طيلة المدّة المتّفق عليها وبعد إنقضاء هذه الأخيرة، يرفع المستأجر حق خيار الشّراء لإسترداد ملكية العقّار من البنك.
إلى جانب الحقوق الثّابتة للمستأجر في عقد الإعتماد الإيجاري، يتحمّل هذا الأخير بدوره بعض الإلتزامات العقدية والقانونية، التي نتطرّق إليها في المطلب الموالي.

المطلب الثّاني: إلتزامات المستأجر

لكون المستأجر طرفا متعاقدا في عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على الأصول الغير المنقولة، يقع على عاتقه إلتزامات قانونية وعقدية، بصفته مقترض، مستفيد من القرض المالي من جهة وبصفته مستأجر يثبت له حق الإنتفاع من العقّار من جهة أخرى وذلك طيلة الفترة المتّفق عليها في العقد.

إذ ينص المشرّع[609] بأنّ إلتزامات الأطراف المتعاقدة هي تلك المحدّدة في عقد الإعتماد الإيجاري وفي حالة السّكوت عن تحديدها صراحة، فهي تلك المقبولة في القانون المدني في مجال الإيجار.
إستثناءا ما إستبعده صراحة المشرّع في الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري أو ما تعارض من النّصوص المدنية وطبيعة عقد الإعتماد الإيجاري، الّذي كيّفه المشرّع على أساس عملية قرض وليس عملية إيجار[610].

---

[609] المادّة 37، الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.

[610] المادّة 42، الأمر السّابق :"لا تخضع العلاقات بين المؤجر والمستأجر المندرجة في إطار عقد إعتماد إيجاري للأصول غير المتقولة إلى الأحكام المنصوص عليها في المواد الآتية من القانون المدني وهي 467,469,470, 472, 474, 475, 478, 499, 508, 509, 513 إلى 522 و 524 إلى 537",مع الإشارة إلى أنّ المواد 470, 472, 474, 475, 508 إلى 537 قد ألغيت بمقتضى قانون 07-05 المؤرّخ في 13 /2007/05 المعدّل والمتمم للقانون المدني جزائري.

من المناسب تعديل نص المادّة 42 من الأمر رقم 96-09 المذكور أعلاه، تماشيا وتوافقا مع النّصوص المدنية الّتي عدّلت بمقتضى القانون رقم 07-05 المؤرّخ في 13/05/ 2007 المتضمّن تعديل وتتميم القانون المدني جزائري، حيث ألغيت المواد 470، 472، 474، 475 والمواد من 508 إلى 537 مدني جزائري، والّتي لا يزال الأمر رقم 96-09 المذكور أعلاه يشير إليها رغم إلغاءها، نذكر أهم الإلتزامات التي ألقاها المشرّع الجزائري على عاتق المستأجر في الفروع التّالية.

الفرع الأوّل: الإلتزام بدفع أقساط الإيجار

يعتبر الإلتزام بسداد أقساط الإيجار من أهم إلتزامات المستأجر، إذ يلتزم هذا الأخير بدفع بدائل الإيجار حسب القيمة وفي الوقت والمكان المتّفق عليه في العقد[611]، يمثّل هذا الإلتزام مقابل حق الإنتفاع بالعقّار الممنوح للمستأجر[612]، فالإخلال به يعتبر فسخا تعسّفيا للعقد.

إنّ تخوّف المستأجر من فسخ العقد وإسترجاع البنك للعين المؤجّرة، يجعله دافعا لتسديد أقساط الإيجار بصورة دورية ومنتظمة إلى غاية إنقضاء فترة الإيجار.

يتميّز الإلتزام بسداد الأقساط بخاصّيتين أساسيتين، خلافا عن بدل الإيجار التّجاري والإيجار المدني، من جهة يعتبر المقابل المادّي الّذي يتقاضاه المؤجّر لمنحه لحق الإنتفاع من العقّار محل العقد لفائدة المستأجر، لذا يستعمل المشرّع الجزائري مصطلح بدائل الإيجار، الّذي يقابله باللّغة الأجنبية مصطلح " Des loyers "، بإمكاننا ملاحظة التّطابق مع عقد الإيجار المقنّن في الشّريعة العامّة.

ومن جهة أخرى، تمثّل بدائل الإيجار، أقساط القرض الإستثماري "Des échéances de crédit "، الّذي منحته شركة القرض للمستأجر والّذي يقع على عاتقه سداد الرّأسمال الإجمالي إضافة إلى نسبة فوائد القرض، نذكّر بأنّ الإلتزام بسداد أقساط الإيجار يعتبر ركنا من أركان عقد الإعتماد الإيجاري، أي شرطا موضوعيا خاصّا تحت طائلة فقدان تكييفه القانوني.

---

[611] المادّة 39، ف. 02، الأمر رقم 96- 09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.

[612] Méga code de commerce, D., éd. 2002, n° 034, p. 1607.

الفرع الثّاني: السّماح للمؤجّر بإجراء التّرميمات اللاّزمة

يحق لشركات القرض بصفتها المالكة الأصلية للعقّار، التّدخل في حالة الإستعجال وفي أي وقت من أجل الحفاظ على الأصل المؤجّر، بإجراء التّرميمات اللاّزمة حفاظا على العقّار، حتّى ولو منعت هذه التّرميمات الإنتفاع الكلّي أو الجزئي للمستأجر[613].

فلا يعتبر هذا التّدخل تعرضا، بل إلتزاما ألقاه المشرّع الجزائري على عاتق المؤجّر في عقد الإعتماد الإيجاري، نادرا ما يتدخّل البنك من أجل القيام بأي ترميم، وإنّما تترك المسؤولية للمستأجر.

الفرع الثّالث: الإلتزام بالقيام بالتّرميمات

يتّفق القانون المدني الجزائري[614] وأحكام الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري، في إلزام طرف المستأجر في إطار عقد الإعتماد الإيجاري بإجراء التّرميمات الواجبة على العقّار محل العقد وذلك من أجل الحفاظ عليه، ما لم يوجد إتّفاق يقضي خلاف ذلك[615].

يتعلّق الأمر بإجراء تلك التّرميمات البسيطة وكذا المستعجلة، حفاظا على العين المأجورة من الهلاك (الجزئي أو الكلّي)[616]، فالمحافظة على العقّار محل العقد يعتبر إلتزاما من إلتزامات المستأجر.

ففي حالة الهلاك الكلّي للعقّار، يتعرّض عقد الإعتماد الإيجاري للفسخ لفائدة المستأجر، حيث يسدد هذا الأخير لشركة القرض تعويضا عن الفسخ، يخضع للسّلطة التّقديرية لقاضي الموضوع.

كما يمكن للمستأجر رفع حق خيار الشّراء بسبب هذه الظّروف الإستثنائية، وفي حالة الهلاك الجزئي لا يتعرّض عقد الإعتماد الإيجاري لجزاء الفسخ[617]، كما تخص هذه التّرميمات أي عيب وجد وقت بدأ الإنتفاع أو طرأ بعده، خاصّة إذا ما لم يقم بها المؤجّر في الوقت المناسب.

---

[613] المادّة 39 ف. 03، الأمر السّابق.

[614] المادّة 494، ق. م. ج.

[615] المادّة 39 ف.06، الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.

[616] المادّة 480، ف. 02، ق. م. ج.

[617] Dominique LEGEAIS, préc, p. 623.

بعد إستقراء نص المادة 39 بفقراتها الثّلاثة عشر من الأمر رقم 96-09 والمتعلّق بالإعتماد الإيجاري، المتضمّنة إلتزامات المستأجر، نلاحظ أنّ المشرّع الجزائري قد تعرّض لإلتزام المستأجر بإجراء التّرميمات في ثلاث فقرات، متفرّقة، غير متتالية وغير متتابعة.

يقضي نص المادّة 39، في فقرتها الثّالثة (03) بإلتزام المستأجر بإجراء كل التّرميمات ذات الطّابع الإستعجالي من أجل الحفاظ على الأصل الغير المنقول، وفي الفقرة 06 من نفس المادّة 39، يقضي المشرّع الجزائري بإلتزام المستأجر بأداء التّرميمات الإيجارية المحدّدة قانونا، في التّشريع، التّنظيم ، القواعد المتعلّقة بالملكية المشتركة والعرف.

وأخيرا، تنص الفقرة 11 من المادّة 39 بواجب المستأجر بالقيام بكل التّرميمات التي لم ينص عليها القانون صراحة وذلك على نفقته.

نرى بأنّ المشرّع الجزائري قد تطرّق إلى ثلاثة أنواع من التّرميمات، التي على المستأجر القيام بها لزوما، هنالك التّرميمات الإستعجالية، التّرميمات التي نصّ عليها القانون وأخرى لم ينص عليها التّشريع صراحة.

فضلا عن ذلك، نشير إلى ضرورة تدخّل المشرّع من أجل تعديل نص المادّة 39 من الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري لغرض جمع الفقرات الثّلاثة في فقرة واحدة، تتضمّن لنفس الإلتزام بالقيام بالتّرميمات على الأصل الغير المنقول، لغرض الحفاظ عليه.

تجدر بنا الإشارة إلى أنّه في حالة قيام المستأجر بإجراء تحسينات جديدة على العقّار محل عقد الإعتماد الإيجاري، تزيد من قيمته، وفقا للقواعد العامّة، سواء بالنّسبة للتّشريع الجزائري أو الفرنسي[618]، يعوّض المستأجر عن كل التّحسينات الجديدة، كما يجوز له مطالبة المؤجّر بمصاريف ما أنفقه أو الإنقاص من قسط الإيجار، ما لم يوجد إتّفاق يقضي بخلاف ذلك[619].

بالنّسبة لمطالبة المؤجّر بإنقاص من قسط الإيجار، نرى في ذلك بعضا من الإستحالة والتّنافي مع الطّبيعة المالية للإعتماد الإيجاري، فالإنقاص من قسط الإيجار يعني إعادة دراسة ملف القرض الّذي تحصل عليه المستأجر،

[618] V. Art. 555. C. civ. F.

[619] المادّة 492، ف. 03، ق. م. ج.

بعد دراسة مالية ومحاسبية أجراها البنك قبل إصداره لقبوله بالتّمويل، فلا يقبل البنك مراجعة أقساط الإيجار لكونها أقساط قرض[620].

كما لا يسدّد البنك نفقات أجراها المستأجر بمحض إرادته، دون إستشارة ولا موافقة المؤجّر، ما أقرّه القضاء الفرنسي في قرار له[621]، بإعتبار أنّ المستأجر وحده من تحمّل تكلفة هذه التّرميمات على حسابه، ما لم يقضي إتّفاق خلاف ذلك، ولا تعتبر التّرميمات الطّفيفة أو البسيطة تحسينات جديدة ولا يعتد بها لتعويض المستأجر، فضلا عن ذلك، يتحمّل المستأجر على نفقته آتاوى الكهرباء والغاز[622].

الفرع الرّابع: الإلتزام بإستعمال العين المؤجرة وفق الغرض المتّفق عليه

من بين أهداف عقد الإعتماد الإيجاري، تمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجّرة، طيلة مدّة العقد، إلاّ أنّ المشرّع الجزائري وعلى مثال نظيره المشرّع الفرنسي، يشترط أن يكون هذا الإستعمال أو الإنتفاع وفق ما إتّفق عليه الأطراف في عقد الإعتماد الإيجاري، أي حسب الغرض من إختياره[623]، إذ لا يجوز تغيير موضوع العقد أو تغيير الغرض من إستأجار الأصل الغير المنقول.

أحسن مثال على ذلك، إبرام عقد إعتماد إيجاري غير منقول، من أجل بناء مصنع لتركيب السيّارات، إذ بالمستأجر يغير من هدف العقد ويستعمل العقّار من أجل بناء فندق، يمثل ذلك إستعمال غير قانوني للأصل المأجور، كما يعتبر ذلك تعديل للشّروط التّعاقدية، ما يؤدي إلى قيام المسؤولية العقدية للمستأجر وما يعرض العقد للفسخ.

فضلا عن ذلك، لا يجوز للمستأجر التّنازل عن حقه في الإنتفاع بالعين المؤجّرة، نظرا لقيام عقد الإعتماد الإيجاري على الإعتبار المالي والشّخصي (Intuite personnae)[624]، كما لا يحق للمستأجر إعادة تأجير

[620] Il s'agit d'échances de crédit et non pas de simples loyers.
[621] V. Cass. 1re civ., 18/06/1970, n° 68- 14.399, Bull. civ. I, n° 213, D. 1970, p. 561.
[622] المادّة 39، ف. 10، الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.
[623] المادّة 39 ف. 04، الأمر السّابق.
[624] المادّة 39 ف. 11،الأمر السابق.

العقّار بدون موافقة صريحة من طرف المؤجّر[625] والمقصود من المشرّع الجزائري هو حضر الإيجار الفرعي دون موافقة المؤجّر، إلاّ إذا كان إتّفاق يقضي خلاف ذلك[626].

إنّ فكرة الإيجار الفرعي تتعارض وفلسفة عملية الإعتماد الإيجاري، حيث تقضي هذه الأخيرة بتمكين المؤسّسة الإقتصادية من الحصول على أصول من أجل تحقيق مشروع مهني أو إقتصادي، لولا حاجة المستأجر إلى العقّار في إطار نشاطه، لما قبل طلب القرض من طرف البنك.

إنّ تنازل المستأجر عن حق الإنتفاع من العين المؤجّرة دون موافقة المؤجر، يعرض عقد الإعتماد الإيجاري إلى جزاء الفسخ، كما قد يغير الإيجار الفرعي من غرض التّعاقد، الّذي يشترط أن يكون مهنيا فقط.

وهذا ما إستقر عليه موقف القضاء الفرنسي الّذي قام بتأييد قراري مجلس قضاء باريس ومجلس قضاء ليون[627].

حيث أقرّ القضاء الفرنسي بأنّه في حالة موافقة شركة القرض على الإيجار الفرعي، يمنح المستأجر حق الإنتفاع لمستأجر فرعي، فيعتبر هذا العقد الجديد والمتمثّل في عقد الإيجار الفرعي، عقد مستقلا عن عقد الإعتماد الإيجاري ولا يخوّل حق خيار الشّراء المنصوص عليه في عقد الإعتماد الإيجاري للمستأجر الفرعي، هذا ما ذهب إليه موقف القضاء الفرنسي[628].

الفرع الخامس: الإلتزام بعدم إحداث تغييرات في العقّار

لعلى من أهم الحقوق الثّابتة للمستأجر، حق الإنتفاع بالعين المؤجّرة، فهذا الحق يخوّل المستأجر حق إستعمال وإستغلال الأصل الغير المنقول وفقا لشروط العقد، الصّفة القانونية للمستأجر كمنتفع وليس كمالك للأصل المأجور، لا تمنحه حق القيام بأي تغييرات أو تعديلات في الأصل المؤجّر دون إذن المالك الأصلي أي البنك.

---

[625] V. Art. 1717, C. civ. F.

[626] المادّة 39 ف. 11، الأمر السّابق.

[627] V. CA PARIS, 14e ch., sect. B, 26/04/1990, n° 89/ 20682, Hotel de l'Allier c/ Société Soloma, Lamyline, décision rendue dans le cadre d'un contrat de crédit- bail immobilier ; CA LYON, 31/01/1980, n° 864, Rossignol és qualités c/ SA Bail investissement, Quot. Jur. 03/02/ 1981, p. 14 ; Cass. 3e civ., 27/02/2008, n° 07- 10. 751, Lamyline.

[628] V. CA RENNES, 2e ch., 14/01/1981, n° 395/2, SA Locafrance c/ Me Texier és qualité, Lamyline, décision rendue en matière de crédit- bail mobilier.

لاسيما إذا ما كانت هذه التّغييرات تنقص من القيمة التّجارية للأصل محل العقد أو تهدد سلامته[629]، وإذا قام المستأجر بتغيير وصف الأصل المأجور، تقع مسؤوليته ويلتزم بإرجاع الوضع إلى ما كان عليه.

وإذا ما أدى هذا التّغيير إلى الإنقاص من قيمة العقّار، تعرّض العقد للفسخ وتحمّل المستأجر تعويض المؤجّر عن الضّرر وفقا للأحكام العامّة.

الفرع السّادس: الإلتزام بصيانة العقّار والمحافظة عليه

يقع على عاتق المستأجر الإلتزام بالعناية والمحافظة على العقّار المأجور طيلة مدّة الإيجار، وعلى المستأجر بذل عناية الرّجل العادي، كما أكّد عليه المشرّع الجزائري في المادّة 495 من القانون المدني الجزائري، أي أنّه على المستأجر بذل الجهد الّذي يبذله أي رجل من أجل المحافظة والحرص على سلامة العين المأجرة.

فمفهوم مصطلح "الصّيانة " "L'entretien du bien" مقترن بمصطلح "المحافظة"، فيقصد بصيانة العقّار، كل عمل أو فعل من شأنه المحافظة على المال في حالة جيّدة أو في الحالة التي تسلّمه فيها المستأجر، إلى جانب إجراء كل الأشغال الهامّة للمحافظة على الأصل الغير المنقول (جدران، سياج[630]، سد[631]، أقواس أو عقدة[632]،....إلخ).

إلى جانب الشّريعة العامّة، أقرّ المشرّع الجزائري على إلتزام المستأجر بصيانة العقّار المأجور وتأمينه وردّه وفقا لأحكام المادّة 33 وما يليها من الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري، إضافة إلى نص المادّة 39 فقرة 07 من نفس الأمر، الّتي تأكّد على إلتزام المستأجر بالإعتناء بالأصل المأجور والمحافظة عليه كما يفعل رب الأسرة الحريص.

وهنا نشير إلى إختلاف موقف المشرّع الجزائري بين القانون المدني والأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري، من حيث تكييف نفس الإلتزام أي الإلتزام بصيانة العقّار والإعتناء به، تارة على أساس بذل عناية الرّجل العادي (في القانون المدني) وتارة على أساس بذل عناية رب الأسرة الحريص (في الأمر رقم 96-09)،

---

[629] المادّة 39، ف. 05، الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.

[630] سياج : Cloture

[631] سد : Digue

[632] أقواس أو عقدة : Voutes

وكأنّ المشرّع الجزائري يشدّد من أهمية هذا الإلتزام، الملقى على عاتق المستأجر في إطار عقد الإعتماد الإيجاري أكثر من المستأجر في إطار الإيجار المدني.

مقارنة بالتّشريع الفرنسي، لم ينص القانون المصرفي والمالي الفرنسي على إلتزام المستأجر بصيانة العقّار محل العقد المالي، فيكون المستأجر مسؤولا عن الخسائر المادّية اللاّحقة بالعقّار، أثناء شغله وإنتفاعه للعقّار، وذلك على أساس المادّة 1732 من القانون المدني الفرنسي[633].

نخلص إلى أنّ المشرّع الجزائري قد شدّد في مسؤولية المستأجر في عقد الإعتماد الإيجاري بشأن الإلتزام بالصّيانة والمحافظة على العين المؤجّرة، قائلا أنّه على المستأجر أن يفعل مثلما يفعل رب الأسرة الحريص[634]، أي أنّه على المستأجر أن يبذل كل جهده في المحافظة على الأصل الغير المنقول.

تجدر بنا الإشارة إلى أنّ المشرّع الفرنسي قد ألغى من كل النّصوص التّشريعية الفرنسية عبارة "رب الأسرة" تحقيقا لمبدأ المساواة بين الرّجل والمرأة والمكرّس في القانون 2014- 873 المتضمّن المساواة بين الرّجل والمرأة[635].

كما يسأل المستأجر عن كل هلاك أو فساد يلحق العقّار أثناء فترة الإيجار أي وقت ممارسة المستأجر لحقه في الإنتفاع بالأصل الغير المنقول وفي حالة هلاك العقّار، على المستأجر إثبات أنّه بذل ما بإستطاعته لحماية والحفاظ على المال العقّار لدفع مسؤوليته، كما يجدر بالمستأجر إخطار المؤجّر بكل نقص أو فساد يلحق بالعقّار وعليه أن يسمح للمؤجّر بالدّخول إلى العقّار المأجور لممارسة حق المراقبة على هذا الأصل.

الفرع السّابع: الإلتزام بتأمين العقّار ضدّ مخاطر الحريق

يعتبر الإلتزام بضمان العين المؤجّرة من الحريق، إلتزاما متعلّقا بعقد الإيجار المدني، حيث نصّ عليه المشرّع الجزائري من بين الإلتزامات الملقاة على عاتق المستأجر، طبقا لأحكام المادّة 496 مدني جزائري، حيث يعتبر المستأجر مسؤولا عن حريق العين المؤجّرة، إلاّ إذا ثبت أنّ الحريق نشأ عن سبب أجنبي.

---

[633] C. Mon et fin. F. Annoté et commenté, préc, p. 554.

[634] المادّة 35، الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري.

[635] L. n° 2014- 873 relative à l'égalité réelle entre les femmes et les hommes, J.O.R.F. N°. 0179, du 05/08/2014.

ويؤكد المشرّع على إلتزام المستأجر المقترض بالتّكفل وعلى حسابه بتأمين الأصل الغير المنقول من كل أنواع المخاطر (Les sinistres)، خاصّة من خطر الحريق، الذي قد يؤدّي إلى هلاك العقّار المأجور كليا أو جزئيا[636].

فيقع على عاتق المستأجر عبأ الإكتتاب لدى شركة التأمين، من أجل تأمين العقّار من خطر الحريق، مع تحمل كل المصاريف، وذلك بإسم ولفائدة المؤجّر، الذي يتحصّل على تعويض شركة التّأمين في حالة وقوع الحريق، فضلا عن ذلك، يتحمّل المستأجر مسؤولية تصليح الخسائر النّاجمة عن المخاطر [637] .

الفرع الثّامن: الإلتزام بإخطار المؤجّر

يلتزم المستأجر بإشعار المؤجّر فورا بخصوص أي أمر يتعلّق بالأصل المأجور، نظرا لكون المؤجّر مالك للعقّار، يتعلّق هذا الإخطار بأي أمر يطرأ، من شأنه الحد أو الإنقاص من الإنتفاع بالعين أو ينقص من قيمته التّجارية، على المؤجّر التّدخل من أجل المحافظة على العقّار محل عقد الإعتماد الإيجاري، ما لم يتمكّن المستأجر من ذلك[638].

يؤكّد المشرّع الجزائري في المادّة 497 من القانون المدني على وجوب إعلام المؤجّر فورا، بكل أمر يستوجب تدخّله، كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة أو يظهر فيها عيب أو يتعدى الغير عليها بالتّعرض أو الإضرار بها، ويبقى المستأجر ملتزما بإخطار المؤجّر بكل ما يتعلق بالعقّار المأجور ولو قام المستأجر بما يلزم من ترميمات أو إجراءات على نفقته من أجل دفع التّعرض.

نسجّل بعضا من التّعارض بين الشّريعة العامّة، التي تلقي على عاتق "المؤجّر" الإلتزام بإجراء التّرميمات الإستعجالية، وأنّه على المستأجر إخطار مالك العين المؤجّرة بكل ضرر يمس بالأصل، من أجل أن يقوم هذا الأخير بما هو إلزامي للحفاظ على العقّار.

---

[636] المادّة 34، الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري.
[637] المادّة 39، ف 08، الأمر السّابق.
[638] المادّة 39 ف، 09، الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري.

في حين أنّ النّص الخاص والمتعلّق بالأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري، يقضي بخلاف ذلك، أي أنّه يحمّل المستأجر" الإلتزام بالقيام بكل أنواع التّرميمات، بما فيها الإستعجالية وتلك المنصوص عليها في التّشريع وفي التّنظيم وحتّى تلك الغير المنصوص عليها قانونا، لكونه المنتفع من العقّار.

كما أنّه جانب آخر، يستحسن تعديل أحد النّصين القانونيين من أجل التّنسيق بين مختلف القوانين لتتساير وتتماشى مع بعضها وذلك بسبب إختلاف الطّبيعة القانونية بين عقد الإيجار المنظّم في القانون المدني وعقد الإعتماد الإيجاري المنظّم في الأمر رقم 96-09، من جهة ومن جهة أخرى عملا بقاعدة "الخاص يقيد العام"، يجوز للمشرّع الجزائري النّص في قوانين خاصة على أحكام تخدم المصالح الخاصّة للأطراف المتعاقدة.

الفرع التّاسع: الإلتزام برفع حق خيار الشّراء

يتمثّل الإعتماد الإيجاري في قرض، أو طريقة تمويل مالية، عصرية، غرضها إقتناء أصول منقولة أو غير منقولة، شريطة أن يكون الغرض من هذا التّمويل مهنيا، علاوة على ذلك، يتيح عقد الإعتماد الإيجاري للمتعامل الإقتصادي "المستأجر" فرصة، لإكتساب ملكية الأصل المأجور عند إنتهاء الفترة التّعاقدية، ما يسمى في الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري "بحق خيار الشّراء".

يؤكد المشرّع الجزائري على أنّ "حق خيار الشّراء" بند جوهري في التّكييف القانوني للعقد بالإعتماد الإيجاري وأنّ هذا البند يرد فقط في إطار عقد الإعتماد الإيجاري المالي دون عقد الإعتماد الإيجاري العملي.
للتّذكير، يكمن الفرق بين النّوعين من العقدين، في أنّ الصّنف الأوّل، أي في الإعتماد الإيجاري المالي، تنتقل لصالح المستأجر كل الحقوق، الإلتزامات والمنافع والمساوئ والمخاطر المرتبطة بملكية الأصل المموّل عن طريق الإعتماد الإيجاري، كما يكيّف عقد الإعتماد الإيجاري "بالمالي"، في حالات عدم إمكانية فسخه وفي حالة الضّمان للمؤجّر حق إسترداد لكل نفقاته من الرّأسمال والفوائد من منحه للأموال المستثمرة[639].

[639] المادّة 02، ف. 02، الأمر رقم 96-09، المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.

يعتبر عقد الإعتماد الإيجاري عمليا مىت، لم ينقل لصالح المستأجر كل أو جزء من الحقوق والإلتزامات والمنافع والمساوئ والمخاطر المرتبطة بملكية الأصل المموّل والتي تبقى لصالح المؤجّر وعلى نفقته ولا ينص على حق خيار الشّراء، بما أن الأصول تبقى ملكا للمورّد (غالبا ما يكون الصّانع)[640].

إنّ ممارسة "حق خيار الشّراء" من قبل المستأجر ليس مطلقا، بل مقترن بإنتهاء الفترة الزّمنية المتّفق عليها في العقد، فلا يعقل أن يضلّ البنك ملتزما بالبيع من جانب واحد إلى أمد غير محدود، كما يشترط لممارسة المستأجر لحقه في خيار الشّراء، تسديد كل أقساط الإيجار المستحقّة.

يلتزم المستأجر بالتّعبير عن إرادته كتابة عند رفع حق خيار الشّراء وفي الميعاد المحدّد في العقد وإلاّ سقط حقه في الخيار وجاز للمؤجّر ممارسة حقه في إسترجاع الأصل المؤجّر في التّاريخ المتّفق عليه[641].

جرى العرف البنكي بتحديد المهلة الّتي يجوز فيها للمستأجر ممارسة حقه في خيار الشّراء بستّة أشهر قبل إنقضاء مدّة العقد، وفي حالة عدم تعبير المستأجر عن رغبته في شراء الأصل، يلتزم هذا الأخير برد أو بإرجاع الأصل الغير المنقول للمؤجّر في التّاريخ المتّفق عليه وفي الحالة التي كان عليها وقت التّسليم[642].

يلتزم المستأجر بإرجاع الأصل الغير المنقول إلى شركة القرض، في حالة عدم النّص على حق خيار الشّراء في عقد الإعتماد الإيجاري العملي، وإلاّ قد يتابع المستأجر بجريمة خيانة الأمانة[643].

لا يمكن للمستأجر التّمسّك بحق البقاء في المكان المأجور بعد إنقضاء فترة الإيجار، إلاّ إذا وقع الإتّفاق على تجديد الإيجار بين الطّرفين المتعاقدين بنفس شروط العقد أو بشروط جديدة[644].

في حالة تعذّر إبرام عقد الإعتماد الإيجاري للأصول الغير المنقولة الجديد لسبب من الأسباب، في آجال أقصاه تاريخ إنقضاء العقد القديم، يتعيّن على المستأجر إعادة العقّار إلى المؤجّر، خال من أي شاغل للمكان دون الحاجة إلى التّنبيه بالإخلاء[645].

---

[640] المادّة 02، ف. 03، الأمر السّابق.
[641] المادّة 39 ف. 13، الأمر السّابق.
[642] المادّة 39 ف. أخيرة، الأمر السّابق.
[643] V. Crim. 12/11/1979 : D. 1980. IR 202 ; Reims, 28/06/1985: RSC 1986. 379, obs. BOUZAT.
[644] المادّة 44، ف. 01، الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري.
[645] المادّة 44 ف. 02، الأمر السابق.

يستحسن تعديل نص المادّة 44 من الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري، التي تقضي بوجوب إرجاع المستأجر للعين المؤجّرة في حالة عدم تجديد عقد الإعتماد الإيجاري للأصول الغير المنقولة، دون حاجة المؤجّر إلى توجيه "التّنبيه بالإخلاء"، وذلك نظرا لإلغاء هذا الإجراء من قبل المشرّع الجزائري، بمقتضى القانون 07-05 المتضمّن تعديل القانون المدني الجزائري[646]، حيث حذفت المادّتين 474 و 475 المتعلّقتين بالتّنبيه بالإخلاء في إطار عقد الإيجار المدني.

في حالة رفض المستأجر إرجاع العين المؤجّرة إلى شركة القرض، جاز لهذه الأخيرة إستصدار أمر إستعجالي من المحكمة المختصّة إقليميا، لطرد المستأجر من العقّار، فضلا على غرامة تهددية عن كل يوم تأخير[647].

بعد التّطرق إلى المركز القانوني لطرفا عقد الإعتماد الإيجاري والمتمثّلين من المؤجّر والمستأجر بتناول جلّ الحقوق والإلتزامات القانونية التي أقرّها المشرّع الجزائري لكل طرف.

تجدر بنا الإشارة إلى أنّ المشرّع قد سمح للمتعاقدين في إطار عقد الإعتماد الإيجاري للأصول الغير المنقولة إدراج شروط إختيارية خاصّة "Des clauses facultatives" والتي تقضي بتكفّل المستأجر بعدد من الإلتزامات الملقاة مبدئيا على المؤجّر.

حيث يجوز الإتّفاق على تنازل المستأجر عن بعض الضّمانات أو قبوله بأن تكون هذه الضّماناة محدودة، كضمان العيوب، أو رفع مسؤولية المؤجّر في حالة عدم مطابقة الأصل المأجور للمواصفات المتطلّبة من طرف المستأجر....إلخ، أو تنازل المستأجر عن المطالبة بفسخ عقد الإعتماد الإيجاري أو عن تخفيض ثمن الإيجار[648].

يتحمّل المستأجر الإلتزام بتأمين العقّار من كل المخاطر وخاصّة منها خطر الحريق على حسابه، وفي حالة وقوع الضّرر، تدفع شركة التّأمين التّعويض في شيك بنكي مباشرة بإسم ولحساب المؤجّر، ويبقى المستأجر ملزما بتسديد أقساط الإيجار وكل الإيجارات المستحقّة والقيمة المتبقّية عند رفع حق خيار الشّراء[649].

---

[646] القانون رقم 07-05 المؤرّخ في 2007/05/13 المعدّل والمتمّم للقانون المدني الجزائري.
[647] المادة 44، ف. 03، الأمر رقم 96-09 السّابق الذّكر.
[648] المادّة 40، الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.
[649] المادّة 41، الأمر السّابق.

من خلال دراسة الآثار القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري، تبيّن المركز القانوني لكل طرف متعاقد، بتحديد إلتزاماته من جانب وحقوقه من جانب آخر، كما تجدر بنا الملاحظة إلى أنّها لا تختلف كثيرا عن تلك المتعلّقة بالإيجار المدني أو التّجاري، مع بعض الإختلافات نظرا للطّبيعة المالية للإعتماد الإيجاري.

كساري العقود الوقتية والواردة على حق الإنتفاع، يصل هذا العقد المالي إلى إنقضاءه بإنتهاء الفترة الغير القابلة للإلغاء، إلاّ أنّ الإعتماد الإيجاري يتميّز عن غيره من العقود بالآثار النّاجمة بمناسبة إنقضاءه، حيث يعتبر إنقضاء العقد عاديا في حالة وصوله إلى نهاية فترة الإيجار المتّفق عليها، ويعتبر الإنقضاء غير عاديا، إذا إنتهى العقد أثناء الفترة الغير القابلة للإلغاء، ولكل إنقضاء آثارا قانونية.

الفصل الثّاني

كيفيات إنقضاء عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار

يعتبر عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول من العقود الوقتية أو الزّمنية، حيث تعتبر فترة الإيجار عنصرا جوهريا في تكوينه، ففي حالة تخلّفها، يفقد العقد تكييفه القانوني، تمتد الآثار القانونية للعقد طيلة المدّة المتفق عليها، ثمّ تنقضي هذه الأخيرة بإنتهاءها، نكون أمام ما يسمى بالإنقضاء العادي لعقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار (المبحث الأوّل)[650] .

إلاّ أنّه رغم كون الفترة الزّمنية ركنا في عقد الإعتماد الإيجاري، وتسميتها بالفترة الغير القابلة للإلغاء، إلاّ أنّه قد يقع وأن يتعرّض العقد للفسخ أثناء سريانه[651]، ونكون أمام ما يعرف بالإنقضاء الغير العادي لعقد الإعتماد الايجاري الغير المنقول (المبحث الثّاني).

[650] L'extinction extraordinaire du contrat de crédit-bail immobilier.

[651] المادّة 13، الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري.

كما سبق الذّكر، نشير إلى إختلاف الآثار القانونية لكل من الإنقضاء العادي والإنقضاء الغير العادي لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول.

المبحث الأوّل: الإنقضاء العادي لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول

مبدئيا ينقضي عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول بإنتهاء المدّة المتّفق عليها في العقد (المطلب الأوّل)، فيعتبر إنقضاءا عاديا، تترتب عنه آثار قانونية حدّدها المشرّع الجزائري، على غرار نظيره المشرّع الفرنسي[652].
للتّذكير، فإنّ من مميزات أو خصائص الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، إتاحة المستأجر إمكانية إكتساب حق الملكية على العقّار، برفع حق رفع خيار الشّراء عند إنتهاء فترة الإيجار، كما يجوز له طلب تجديد الإيجار أو إنهاء العلاقة العقدية بإنقضاء العقد (المطلب الثّاني).

المطلب الأوّل: إنقضاء العقد بإنتهاء فترة الإيجار

ينعقد عقد الإعتماد الإيجاري بتوفر جميع أركانه وشروطه الموضوعية والشّكلية، ويرتب بذلك لآثاره القانونية بالنّسبة للأطراف المتعاقدة طبقا لمبدأ "نسبية العقود".
تشكّل "مدّة العقد "، بندا إلزاميا وعنصرا من العناصر الموضوعية الخاصّة لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول[653]، فهو عقد محدّد المدّة، سمّاها المشرعّ الجزائري على غرار نظيره المشرّع الفرنسي "بالفترة الغير القابلة للإلغاء"، ترجمة للمصطلح الفرنسي "La période irrévocable" .
تحدّد هذه المدّة بإتّفاق الأطراف المتعاقدة، كما يوجب ذكرها كتابة في العقد، يمكن تحديدها على أساس العمر الإقتصادي للأصل المأجور، كما يمكن تحديدها عن طريق القواعد المحاسبية والجيبائية المحدّدة في التّنظيم[654]، غالبا ما يأخذ بعين الإعتبار مدّة إنجاز المشروع.

بعد إبرام عقد الإعتماد الإيجاري بإشتماله على كامل بنوده الإلزامية، يدخل مرحلة التّنفيذ، مخلّفا لآثاره القانونية على كلا الطرفين طيلة فترة الإيجار، حيث يتسنى للمتعاقدين تنفيذ لإلتزاماتهم العقدية والقانونية.

---

[652] المادّة 08، الأمر السّابق.
[653] المادّة 12، الأمر رقم 96-09، المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.
[654] المادّة 12 ف. 02، الأمر السّابق.

ولكون عقد الإعتماد الإيجاري مرتكزا على آلية الإيجار وأنّ الإيجار بطبيعته محدّد المدّة، فبإنتهاء هذه الأخيرة، ينقضي عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول بالطّريقة العادية، مرتّبا لآثار هامّة جدا، تميّزه عن باقي العقود.

المطلب الثّاني: الآثار القانونية للإنقضاء العادي للعقد

بإنقضاء مدّة الإيجار أي بإنتهاء الفترة الغير القابلة للإلغاء، ينتهي عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، ويترتب آثارا قانونية بالنّسبة للمتعاقدين، وبوصول العقد إلى إنتهاءه، يتاح للمستأجر خيار ذو ثلاثة شعب، إمّا أنّه يرفع لحق خيار الشّراء من أجل إكتسابه لملكية العقّار طبقا للشّرط الجوهري الوارد في عقد الإعتماد الإيجاري المالي، (الفرع الأوّل).

أو يختار إنهاء العلاقة العقدية بإنقضاء مدّة العقد، ما يلزم المستأجر بإرجاع العين المؤجّرة للبنك، بصفته المالك الأصلي (الفرع الثّاني)، كما يجوز للمستأجر مطالبة شركة القرض بتجديد العقد لمدّة جديدة، على نفس الأصل الغير المنقول أو لأجل تمويل إستثمار جديد بإبرام عقد إعتماد إيجاري بشروط جديدة (الفرع الثّالث).

الفرع الأوّل: رفع حق خيار الشّراء La levée de l'option d'achat

حدّد المشرّع الجزائري مفهوم عقد الإعتماد الإيجاري للأصول الغير المنقولة في نص المادّة الثّامنة من الأمر رقم 96-09 المؤرّخ في 10 جانفي 1996 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري، حيث يمنح للمستأجر في عقد الإعتماد الإيجاري المالي فقط، دون العملي، إمكانية الحصول على كل ملكية العقّار أو جزء منها في أجل أقصاه إنقضاء مدّة الإيجار.

يعتبر رفع حق خيار الشّراء من مميزات عقد الإعتماد الإيجاري عن باقي عقود الإيجار والقروض، حيث يقع على عاتق المؤجّر (البنك) الإلتزام بتنفيذ وعده أحادي الجانب بالتّنازل عن الأصل الغير المنقول عند إنقضاء مدّة العقد لصالح المستأجر، فلا يعقل أن يبقى المؤجّر ملزما بالوعد بالبيع لفترة غير محدودة، أو لفترة تتجاوز مدّة العقد، فإنّ إلتزامه مقترن بمدة الإيجار المتفق عليها.

فإذا إنتهت مدّة العقد و لم يعبّر المستأجر عن إرادته في رفع حق خيار الشّراء، يفسّر ذلك على أساس تنازل المستأجر عن حقه في إكتساب ملكية الأصل المأجور وينقضي بذلك الوعد بالبيع من جانب البنك ويسترجع هذا الأخير العين المؤجّرة.

نستخلص من إستقراء نص المادّة 08 من الأمر رقم 96-09، أنّ المشرّع الجزائري بتحديده للآثار القانونية للإنقضاء العادي لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، قصد بذلك إنتهاء "عقد الإعتماد الإيجاري المالي" فقط، بذكره لحق خيار الشّراء المقرر لفائدة المستأجر، نظرا لإشتراطه وجوبا في العقد، تحت طائلة فقدان تكييفه القانوني، ما يتوافق وموقف نظيره المشرّع الفرنسي[655].

غالبا ما تقرض البنوك الجزائرية عن طريق وسيلة الإعتماد الإيجاري المالي لغرض تمويل مشاريع مهنية أو إقتصادية، وفي المقابل يدفع المقترض للرّأسمال الإجمالي للقرض، كما تنتظر شركة القرض رفع المستأجر لحق خيار الشّراء في آخر فترة الإيجار، من أجل التخلّص من ملكية العقّار، نرى في ذلك، ترويجا لعقد الإعتماد الإيجاري المالي أكثر من عقد الإعتماد الإيجاري العملي.

كما يتمحور دور البنك كشركة تجارية، في ممارسة أعمال تجارية ومصرفية[656]، بغرض تحقيق الأرباح وليس إتملاك ملكيات عقّارية وتسييرها.

تجدر بنا الإشارة إلى أنّ بعض عقود الإعتماد الإيجاري لا تشتمل على حق خيار الشّراء، كما هو الأمر في حالة إنتقال حق الملكية بقوّة القانون عند إنقضاء مدّة الإيجار، لما يكون المستأجر مالكا للأرض التي شيّدت عليها البناية والّتي أصبح مستأجرا لها.

ينتقل حق الملكية في هذه الحالة عن طريق التّنازل وليس عن طريق رفع حق خيار الشّراء من طرف المستأجر[657]، فهل يحتفظ عقد الإعتماد الإيجاري بتكييفه القانوني؟

يتم رفع حق خيار الشّراء عن طريق قيام المستأجر بإخطار البنك عن رغبته في إقتناء الأصل المأجور وذلك في الآجال المتّفق عليها، على غرار المشرّع الفرنسي.

---

[655] V. L 313-7 , al, 02.C. Mon et fin. F.

[656] المادتين 01 و 02، ق. ت. ج.

[657] V. C. Mon et fin. F. Annoté et commenté, préc, p. 546.

أورد المشرّع الجزائري لنفس طرق تنفيذ الوعد بالبيع من جانب للمؤجّر، أي بإحدى الطّرق الثّلاثة المحدّدة في التّشريع المتعلّق بالإعتماد الإيجاري[658]، يمارس هذا الحق في التّاريخ المتّفق عليه، عن طريق إرسال المستأجر رسالة موصى عليها مع وصل التّسليم إلى المؤجّر، خلال خمسة عشر يوما على الأقل قبل فوات هذا التّاريخ، ويقضي الواقع العملي أن يكون إخطار البنك في آجال 6 أشهر قبل إنقضاء الفترة الغير القابلة للإلغاء، حتى يتسنى لهذا الأخير تحضير لإجراءات التّنازل عن الملكية العقّارية.

بعد تبليغ المؤجّر كتابة برفع حق خيار الشّراء، يجدر بالمستأجر تسديد القيمة المتبقّية لرّأسمال القرض، والمتّفق عليها أيظا في عقد الإعتماد الإيجاري، غالبا ما تحدّد هذه القيمة المتبقّية في حدود 10% إلى 1% من القيمة الكلية للعقّار المموّل عن طريق القرض، تعتبر آخر قسط إيجار وتسلّم مقابله فاتورة.

بعد تسديد المستأجر لكل أقساط الإيجار، إضافة إلى القيمة المبقّية، يحدّد موعد مع موثّق من أجل إبرام العقد النّاقل للملكية أي عقد بيع العقّار بين المؤجّر والمستأجر، يفرغ العقد في شكل رسمي لأنّه يرد على حق عيني أصلي وعلى مال عقّار، على الكاتب العمومي مراعاة إجراءات التّسجيل والإشهار العقّاري لدى المحافظة العقّارية المختصّة إقليميا[659]، وأخيرا نكون أمام الإنقضاء العادي لعقد الإعتماد الإيجاري، شرط وفاء المتعاقدين بإلتزاماتهم وتنتقل ملكية العقّار إلى المستأجر الّذي يصبح بدوره مالكا[660]، تنتقل الملكية العقّارية بطرق ثلاثة، نصّ عليها المشرّع في نص المادّة 08، في فقراتها الثّانية، الثّالثة والرّابعة[661].

أوّلا: التّنازل عن طريق تنفيذ للوعد بالبيع من جانب واحد[662]

تشير المادّة 08 من الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري على أنّه يحق للمستأجر تقديم طلب شراء المال المأجور عند إنقضاء مدّة العقد، ما عبّر عنه المشرّع برفع حق خيار الشّراء[663]، مقابل دفع القيمة

[658] المادّة 08، الفقرات 2، 3 و4، الأمر رقم 96- 09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.
[659] المادّة 45، ف. 01، الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.
[660] المادّة 45، ف. 02، الأمر السّابق.
[661] المادّة 08، فقرات 02، 03 و 04، الأمر السّابق.
[662] Par cession en exécution d'une promesse unilatérale de vente.
[663] La levée de l'option d'achat par le crédit preneur.

المتبقّية والمتّفق عليها مسبقا في العقد[664]، يقضي فحوى هذا النّص بتمكين المؤجّر من تنفيذ إلتزامه من جانب واحد ببيع مجمل أو جزء من العقّار[665].

يمثّل رفع خيار الشّراء بند إلزامي وجوهري في عقد الإعتماد الإيجاري، ينشأ بمقتضى العقد وينتهي بإنقضاء مدّته، يمارس المستأجر لحقه في رفع خيار الشّراء أثناء سريان العقد، نظرا لسقوطه بإنقضاء فترة الإيجار[666].

يسقط الحق في رفع خيار الشّراء، إذا مارس المؤجّر حقه في إسترجاع الأصل المأجور في التّاريخ المتّفق عليه[667].

وفي التشريع المقارن، ذهب المشرّع الفرنسي إلى جعل حق خيار الشّراء من العناصر الأساسية في التّكييف القانوني لعقد الإعتماد الإيجاري[668]، حيث يمنح هذا الأخير للمستأجر إمكانية إكتساب ملكية هذه الأصول كليا أو جزئيا مقابل الثّمن المتفق عليه مع مراعاة الأقساط المدفوعة، ويبقى موقف المشرّع الفرنسي نفس موقف نظيره المشرّع الجزائري، حيث يحق للمستأجر رفع حق خيار الشّراء قبل إنقضاء فترة الإيجار الغير القابلة للإلغاء[669].

للتّذكير، فإنّ عملية الإعتماد الإيجاري تقتضي عدّة تصرفات قانونية، تابعة لعقد الإعتماد الإيجاري، على غرار الوعود من جانب واحد التي يؤدّيها الأطراف المتعاقدة، على غرار:

أ. الوعد من جانب واحد من طرف البنك بشراء الأصل الغير المنقول والمختار من طرف المستأجر، يعتبر هذا الوعد صورة من صور الوعد بالبيع المنظّم في المادّتين 71 و 72 من القانون المدني الجزائري.

ب. الوعد من جانب واحد من طرف البنك بتأجير العقّار للمستأجر، طيلة المدّة المتّفق عليها، لا يجوز للمؤجّر العدول عن إلتزامه بوضع العين تحت إنتفاع المستأجر وإلاّ أثيرت مسؤوليته العقدية وجاز للمستأجر مطالبة البنك بتنفيذ الإلتزام، كما يجوز له طلب فسخ العقد والتّعويض.

---

[664] Le règlement de la valeur résiduelle.

[665] Philipe NEAU-LEDUC, *Le droit bancaire*, Cours DALLOZ –M1, 4éme éd. P. 250.

[666] محمد عايد الشوابكة، عقد التأجير التمويلي –دراسة مقارنة-، دار الثقافة للنشر والتوزيع 2001، مصر، ص 233.

[667] المادّة 39، ف. 13، الأمر السّابق.

[668] V. Art 01, L. n° 66-455 relative aux entreprises pratiquent les opérations de crédit-bail.

[669] المادّة 16، الأمر السّابق.

ج. الوعد من جانب واحد من طرف البنك بالتّنازل عن ملكية العقّار لفائدة المستأجر، في حالة رفع هذا الأخير لخيار الشّراء، يعتبر إلتزام البنك وعد بالبيع من جانب واحد، وينعقد إذا ما تمّ الإتفاق بين الطرفين على كل العناصر الجوهرية وفقا وفقا لحكم المادّة 71 من القانون المدني جزائري.

ينفّد الوعد بالبيع من جانب واحد بعد إنقضاء مدّة عقد الإعتماد الإيجاري[670]، عكس الوعدين الأوّلين اللّذان ينفّذان أثناء سريان العقد، للسّماح للمستأجر بالإنتفاع من العين المؤجّرة، يفرغ الوعد بالبيع في عقد رسمي، مسجّل لدى المحافظة العقّارية ويخضع للإجراءات الشّكلية المتمثّلة في التّسجيل والشّهر العقّاري[671].
ينفذ التّنازل عن حق الملكية من قبل المؤجّر بإبرام عقد بيع، مستقل عن عقد القرض، أطرافه البائع (البنك المؤجّر) والمشتري (المستأجر) ويقع محل الإلتزام على التّنازل عن ملكية العقّار لصالح المشتري بعد سداد القيمة المتبقّية والمتّفق عليها، يخضع هذا العقد لأحكام عقد البيع الواردة في القانون المدني الجزائري.

ثانيا: التّنازل عن طريق الإكتساب المباشر أو الغير المباشر لملكية الأرض التي شيّدت عليها البناية

ينقل حق الملكية على غرار ساري الحقوق المالية بطرق شتّى، وفقا لأحكام الشّريعة العامّة، كما قد ينتقل بدون عوض، على غرار عقد الهبة، الميراث والوصّية[672]، قد ينتقل بعوض، على غرار عقد البيع، وقد ينتقل بقوّة القانون، عن طريق الحيازة والتّقادم.

نصّ المشرّع الجزائري في المادّة 08، فقرة 03 من الأمر رقم 96-09 المتعلّق بعقد الإعتماد الإيجاري، على غرار المشرّع الفرنسي على إكتساب حق الملكية على العقّار، بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، فما المقصود بالإكتساب المباشر والإكتساب الغير المباشر لحق ملكية العقّار محل عقد الإعتماد الإيجاري؟

[670] المادّتين 71 و 72، ق. م. ج.
[671] المادّة 793، ق. م. ج.
[672] المادّة 775، ق. م. ج.

أ. الإكتساب المباشر لحق الملكية

ينصّ كلا من المشرّعين الجزائري[673] وكذا الفرنسي[674] على طريقة إنتقال حق الملكية بعد رفع حق خيار الشّراء من طرف المستأجر والمنصوص عليه في عقد الإعتماد الإيجاري بالإكتساب المباشر.

بداية، يقصد بالإكتساب المباشر، إنتقال حق الملكية بوسائل قانونية مختلفة، قد يتحقق بمرور مدّة زمنية معينة أي عن طريق التّقادم المكسب والمحدّد في القانون المدني الجزائري[675]، الّذي يقابله في التّشريع الفرنسي مصطلح "L'usucapion ou la prescription acquisitive".

أو عن طريق الإستلاء، أي شغل الأمكنة الشّاغرة، الغير المملوكة للغير "Par l'occupation"[676]، تجدر بنا الإشارة إلى أنّ الأماكن الشّاغرة، والتي لا مالك لها، تعتبر ملكا للدّولة، على غرار أموال الأشخاص المتوفين والّذين لا وارث لهم، أو أولائك الّذين أهملت تركتهم، فالدّولة وارث من لا وارث له[677].

أو عن طريق الإلتصاق بالعقّار، حيث تقضي الشّريعة العامّة بأنّ كل ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض وأقامها على نفقته ويكون مملوكا له[678]، وينص المشرّع على طريقة الإكتساب المباشر في المادّة 778 من القانون المدني جزائري، والّتي تقضي بأنّ الأرض التي تتكوّن من طمي يجلبه النّهر بطريقة تدريجية غير محسوسة تكون ملكا للمالكين المجاورين، مع الإشارة إلى عدم جواز التّعدي على أرض البحر، كما تعتبر الأرض التي تستخرج وتستغل بطريقة صناعية من مياه البحر، ملكا للدّولة[679].

---

[673] المادّة 773 وما يليها، ق. م. ج.

[674] V. Art. 711 et 712, C. Civ. F.

[675] المادّة 827، ق.م.ج.

[676] https://www.lemondepolitique.fr.

[677] المادّة 773، ق. م. ج.

[678] المادّة 782، ف 01، ق. م. ج.

[679] المادّة 779، ق. م. ج.

أو عن طريق الشّفعة، التي نظّمها المشرّع في الفصل المتعلّق بطرق إكتساب الملكية في القانون المدني جزائري، بمقتضى المادّة 794 منه، فالشّفعة هي رخصة، تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقّار ضمن الأحوال والشّروط المنصوص عليها في الشّريعة العامّة.

يثبت حق الشّفعة إلى مالك الرّقبة في حالة بيع لجزء أو لكل الملك، كما يثبت لصاحب حق الإنتفاع إذا بيعت الرّقبة كلّها أو بعضها وللشّريك في الشّيوع الّذي لم يبين حقّه من المال المشاع وبيع هذا الأخير إلى أجنبي[680] .

حدّدت إجراءات الشّفعة بمقتضى المادّة 799 مدني جزائري إلى غاية المادّة 803 من نفس القانون، كما حدّدت آثارها القانونية في المواد 804 إلى 806 مدني جزائري، يسقط هذا الحق بتنازل الشّفيع عن حقه في الشّفعة وبالتّقادم المسقط للحق أي بعد سنة من يوم تسجيل عقد البيع[681].

وأخيرا يجوز الإكتساب المباشر لحق الملكية عن طريق حيازة المنقول أو العقّار، إذ ينص المشرّع على أنّ الحائز لحق، يفترض أنّه صاحبه حتى يتبيّن خلاف ذلك، شرط أن تكون هذه الحيازة بحسن النّية وتعتبر مفترضة إلى غاية إثبات العكس[682]، تعتبر حيازة المنقول سند للملكية، بينما إكتساب حق الملكية على العقّار بحيازته، يكون ممكنا، إلاّ بعد مرور 15 سنة من الحيازة دون إنقطاع[683].

نشير إلى أنّ التّقادم المكسب قد يتعرّض للوقف، إذا طرأ سبب لوقفه وقد ينقطع إذا تخلى الحائز عن حيازته أو فقدها ولو بفعل الغير[684].

إذ تقضي المادّة 820 من القانون المدني جزائري بأنّه من حاز عقّارا وإستمر حائزا له مدّة سنة كاملة ثمّ وقع له تعرّض في حيازته، جاز له رفع دعوى "منع التّعرض" خلال السّنة، دليل على الحماية القانونية لحائز العقّار.

يقصد بالإكتساب المباشر في إطار عقد الإعتماد الإيجاري طرقتي إستعمال حق الشّفعة وطريق الحيازة، لإكتساب المستأجر لحق الملكية العقّارية، إلى جانب هذه الطّرق القانونية، هنالك طريقة الإكتساب الغير المباشر لحق الملكية والمتمثّلة في تنازل الدّولة عن حق ملكيتها، عن طريق منح حق الإمتياز من أجل إستغلال الملك الخاص للدّولة لغرض مهني أو إقتصادي.

---

680 المادّة 795، ق. م. ج.
681 المادّة 807، ق. م. ج.
682 المادّة 823، ق. م. ج.
683 المادّة 828، ف. 01، ق. م. ج.
684 المادّتين 833 و 834، ق. م. ج.

ب. الإكتساب الغير المباشر لحق الملكية

أصبحت الدّولة الحديثة تتنازل عن بعض أنشطتها للخواص، في المجال الصّناعي، التّجاري والفلاحي، أي للمؤسّسات الإقتصادية الخاصّة، جاهدة نحو تحقيق التّنمية الإقتصادية والإجتماعية.
أوجد القانون العام، وسيلة أو طريقة قانونية من أجل التّنازل عن تسيير أو إستغلال مرفق عام إقتصادي، عن طريق منح حق الإمتياز بمقتضى إبرام عقود إدارية (عقد الإمتياز).

بمقتضى هذا العقد الإداري، يتعاقد طرف شخص طبيعي أو معنوي مع الإدارة من أجل إستغلال أو تسيير مرفق عام لمدة زمنية طويلة الأجل، أو إستغلال عقّار، يتمثل هذا العقد الإداري في دفتر الشّروط المتضمّن برنامج الإستثمار، الشّروط العقدية وشروط الإستفادة من حق الإمتياز الّذي يوقع عليه المستثمر بعد حصوله على قرار الوالي بمنح حق الإمتياز[685].

يمنح حق الإمتياز لصاحبه حق الحصول على رخصة البناء وعلى قروض بنكية، كما أنّ كل إنتهاك من طرف المستفيد لدفتر الشّروط وللأحكام التّشريعية والتّنظمية، يعرّض هذا الأخير إلى سقوط حقه، يعوّض المستفيد من حق الإمتياز من طرف الدّولة عن القيمة المضافة التي أنجزها على العقّار[686]، ومع ذلك يبقى إشكال الحصول على العقّار بمختلف أنواعه (الصّناعي، التّجاري، السّياحي....) من أصعب الإشكاليات التي تعترض المستثمرين الوطنين والأجانب.

تدخّلت الدّولة منذ 2015 في إطار تنفيذ برنامج الحكومة للتّنمية الإقتصادية، بإنشاء حضائر صناعية، موزّعة على كامل التّراب الوطني، بمنح عقود إمتياز من أجل إستغلال الأملاك الخاصّة للدّولة، لأغراض إقتصادية وصناعية بالدّرجة الأولى، نظرا لأنّ الحكومة أصبحت تسهّل الولوج إلى العقار الصّناعي والسّياحي.

[685] المادّة 10، الأمر رقم 08-04 المحدّد لأحكام وشروط منح حق الإمتياز على الأراضي التّابعة للأملاك الخاصّة للدّولة والموجّهة لإنجاز مشاريع الإستثمار.
[686] المادّة 12، الأمر رقم 08-04 السّابق.

وذلك تنفيذا لأحكام المادّة 48 لقانون المالية التّكميلي لسنة 2015، المعدّل والمتمّم للمادّة 05 من الأمر رقم 08-04 المؤرّخ في 2008/09/01 والمحدّد لأحكام وشروط حق الإمتياز على الأراضي التّابعة للأملاك الخاصّة للدّولة والموجّهة لإنجاز مشاريع الإستثمار[687].

يستبعد من نطاق تطبيق الأمر رقم 08-04 السّالف الذّكر، العقّارات الفلاحية، الأراضي المخصّصة لإستغلال المناجم، الأراضي التي تحتوي على المحروقات والغاز، الأراضي المخصّصّة للتّرقية العقّارية للسّكنات المدعّمة من طرف الدّولة والأراضي الّتي تحتوي على آثار تاريخية وثقافية.

ينص قانون الولاية، في مادّته 82 بأنّه في إطار تجسيد مخطط التّنمية الولائي يقوم المجلس الشّعبي الولائي بتحديد المناطق الصّناعية التي سيتم إنشائها ويساهم في إعادة تأهيل هذه المناطق وتلك الموجّهة لتجسيد فيها البرامج الوطنية لإعادة التّأهيل، يسهل إستفادة المتعاملين الإقتصاديين من العقّارات الإقتصادية ويشجّع تمويل الإستثمارات في الولاية ويساهم في إنعاش نشاطات المؤسّسات العمومية المتواجدة بالولاية بإتخاذ التّدابير الضّرورية.

كما يلعب المجلس الشّعبي الولائي دور التّواصل بين المتعاملين الإقتصاديين ومؤسّسات التّكوين والبحث العلمي والإدارات المحلية من أجل ترقية الإبداع في القطاعات الإقتصادية والتّشاور مع المتعاملين الإقتصاديين قصد ضمان محيط ملاؤم للإستثمار[688].

كما صدرت تعليمة وزارية مشتركة بين وزارة الدّاخلية والجماعات المحلية ووزارة الصّناعة والمناجم ووزارة المالية، موجهة إلى السّيدات والسّادة ولاّة الجمهورية، بخصوص كيفيات منح حق الإمتياز على العقّارات التّابعة للأملاك الخاصّة للدّولة من أجل إنجاز إستثمارات، ما عدا العقّارات المستبعدة بحكم المادّة 02 من الأمر رقم 08-04 المحدّد لأحكام وشروط حق الإمتياز على الأراضي التّابعة للأملاك الخاصّة للدّولة والموجّهة لإنجاز مشاريع الإستثمار.

[687] https://www.foncier-finance.gov.dz.

[688] المادّة 83، قانون رقم 12-07 المؤرّخ في 2012/02/21 المتعلّق بالولاية.

طبقا لهذه التّعليمة، يستوجب على المستثمر إيداع الملف الإداري لدى مديرية الصّناعة والمناجم المختصّة إقليميا، تبدي كل المديريات التي لها علاقة بالملف رأيها، في آجال أقصاه 08 أيام، بعد إبداء المديريات المعنية بأراءها، يرسل الملف إلى السّيد والي الولاية في آجال لا يتعدى 08 أيّام من أجل إصدار قرار الإمتياز.

يتمّ تبليغ المستثمر بقرار الإمتياز في حالة القبول، ثم يرسل الملف إلى مديرية أملاك الدّولة لإتمام إجراءات الإمضاء على دفتر الشّروط مع المستثمر[689]، وفي حالة رفض الملف، يبلغ المعني بالأمر الّذي يثبت له حق الطّعن في قرار الرّفض.

ركّزت هذه التّعليمة الوزارية على ضرورة ووجوب إحترام الآجال القانونية، الّتي أصبحت مضبوطة ومحدّدة بمدد أقصر وذلك من أجل مكافحة البيروقراطية الّتي كثيرا ما أثرت سلبا على إنطلاق وحسن سريان المشاريع الإقتصادية.

لقد إستحدثت الوكالة الوطنية للوساطة والضّبط العقّاري من أجل تجسيد البرنامج الوطني للحضائر الصّناعية الجديدة، والّتي إستحدثها المرسوم التّنفيذي رقم 10-20 المؤرّخ في 2010/01/12 المتعلّق بتنظيم، تكوين وتسيير اللّجنة المكلّفة بترقية الإستثمارات والضّبط العقّاري.

حسب الإعلانات الأخيرة، الدّراسات الأوّلية والمتعلقة بتأثير هذه الحضائر على البيئة والدّراسات الجيوتقنية والتّهيئة والتّجهيز قد إنتهت، إذ سمح للسّادة الولاّة بالعرض العقّاري الموجّه للإستثمار تلبية لحاجيات المستثمرين على المستوى المحلي[690].

إنّ عقد الإمتياز لا يعني عقد التّنازل، فهو إيجار لمدّة تفوق 33 سنة قابلة للتّجديد وأقصاها 99 سنة[691]، عند إنتهاء الأشغال وتحقيق الإستثمار، تنتقل إلزاميا ملكية العقّار مباشرة إلى المستثمر بعقد رسمي[692].

فالإكتساب الغير المباشر يتمثل في إنتقال ملكية العقّار إلى صاحب حق الإمتياز فور الإنتهاء من إنجاز مشروع الإستثمار، فتتنازل الدّولة عن أملاكها الخاصّة بطريقة غير مباشرة، أي بعد تأجير العقّار طيلة مدّة 33

---

[689] المادّة 03، الأمر رقم 08-04 المحدّد لأحكام وشروط منح حق الإمتياز على الأراضي التّابعة للأملاك الخاصّة للدولة والموجّهة لإنجاز مشاريع الإستثمار، والمادّة 156، قانون رقم 11-10 المؤرّخ في 2011/07/22 المتعلّق بالبلدية.

[690] https://www.aniref.dz.

[691] المادّة 04، الأمر رقم 08-04، المذكور أعلاه.

[692] المادّة 13 و 14، الأمر السابق.

سنة أو أكثر، ما ينظّمه المرسوم التّنفيذي رقم 09-152 المؤرّخ في 2009/05/02 المحدّد للشّروط وكيفيات التّنازل عن الأراضي التّابعة للأملاك الخاصّة للدّولة الموجهّة لإنجاز مشاريع إستثمارية[693].

تماما كما فعلت فيما يخص ملف السّكن، حيث تنازلت الدّولة عن السّكنات الإجتماعية عن طريق عقود تنازل التي يتولى إبرامها وتسييرها الدّيوان الوطني للتّرقية العقّارية من أجل المصلحة العامّة والتّنمية الإجتماعية.

إن نصّ المشرّع الفرنسي على جواز إنتقال حق الملكية العقّارية عن طريق الإكتساب الغير المباشر، فهذا لأنّه لم يحدّد الأشخاص الّذين لهم صفة المؤجّر وصفة المستأجر في القانون رقم 66-455 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري، بالتّالي يجوز لأي شخص معنوي، على غرار الدّولة مثلا ممارسة لعمليات الإعتماد الإيجاري[694]، حيث يجوز للدّولة التّنازل لصالح المستأجر عن حق الملكية على العقّار المأجور لفائدة المستأجر بطريقة الإكتساب الغير المباشر.

في حين أنّ التّشريع الجزائري المتعلق بالإعتماد الإيجاري يمنح صفة المؤجّر على سبيل الحصر لصالح البنوك، المؤسّسات المالية وشركات الإعتماد الإيجاري فقط، التي لا تختص بمنح حقوق إمتياز على عكس الدّولة، بالتّالي لا يمكنها تنفيذ الوعد بالبيع عن طريق الإكتساب المباشر.

ثالثا: التّنازل عن طريق تحويل ملكية العقّار الّذي شيّد على أرض مملوكة للمستأجر

من بين تطبيقات عمليات الإعتماد الإيجاري، نذكر عملية التّنازل الإيجاري (La cession-bail) ما يقابلها في اللّغة الإنجليزية المصطلح القانوني (The lease-back)، حيث تقضي هذه العملية، بأن يتنازل المالك الأصلي للعقّار عن حقه في الملكية لفائدة شركة القرض.

وبمقتضى عقد التّنازل الإيجاري، يصبح البنك مالكا للأصل الغير المنقول ويلتزم هذا الأخير بتأجير العقّار للمستأجر، طيلة المدّة المتّفق عليها في العقد، مقابل دفع أقساط إيجار دورية.

---

[693] المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرّخ في 2009/05/02 المحدّد للشروط وكيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصّة للدّولة الموجّهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج. ر. عدد 27، المؤرّخة في 2009/05/06، ص. 04.

[694] Lorsque l'Etat est partie contractante dans un crédit- bail immobilier, ce contrat relève du droit public des affaires.

الغرض من هذه العملية المالية هو حصول المستأجر (المتنازل عن حق الملكية) على سيولة نقدية فورية، لمواصلة نشاطه الإقتصادي، مع الإحتفاظ بحق الإنتفاع والإستغلال على العقّار، خلال مدّة زمنية محدّدة في عقد التّنازل الإيجاري[695].

عند إنتهاء مدّة العقد، يحق للمستأجر رفع حق خيار الشّراء لإسترجاع ملكيته على العين المؤجّرة، تجدر بنا الإشارة إلى أنّ المشرّع الجزائري لم ينص على هذه الآلية صراحة في الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري، خلافا عن المشرعّ الفرنسي، إلاّ أنّه وبالإطلاع على نص المادّة 08 من الأمر المذكور أعلاه، والتي تقضي بما يلي:
"... – أو عن طريق التّحويل قانونا ملكية الأصول التي تمّ تشييدها على الأرض والتي هي ملك المستأجر."، من خلال هذا النّص، يستخلص إعتراف المشرّع الجزائري ضمنيا بجواز عقد التّنازل الإيجاري.

تبقى هذه العملية المالية تجلب الإهتمام لكونها تسمح للمؤسّسة الإقتصادية بالحصول على تمويل مالي عن طريق التّنازل عن أصل من الأصول الخاصّة لصالح البنك، مع الإحتفاظ بالحيازة، كما يتيح التّنازل الإيجاري للمستأجر حق إسترجاع حق الملكية عند إنقضاء فترة الإيجار، بواسطة رفع حق خيار الشّراء المنصوص عليه في الأمر رقم 96-09 السّالف الذكر[696].

في إطار عملية التّنازل الإيجاري، لا وجود للمقاول أو للمورّد، فالعلاقة ثنائية، على عكس طبيعة عملية الإعتماد الإيجاري التي تتميّز بالطّابع الثّلاثي للعلاقة القانونية[697]، فالمستأجر نفسه المالك الأوّل للأصل الغير المنقول.

نخلص إلى أنّه، أيّا كانت طريقة تنازل المؤجّر عن ملكية الأصل الغير المنقول لصالح المستأجر، فإنّ العلاقة العقدية بين شركة القرض والمستأجر تنقضي بوصول الفترة الغير القابلة للإلغاء إلى الإنتهاء، لتتحوّل هذه العلاقة

[695] Pascal PHILIPPOSSIAN, *Le crédit- bail et le leasing, outil de financement locatif,* SEFI édition, 1998,p. 25.
[696] Stéphane PIEDELIEVRE, *Droit bancaire*, Thémis Droit privé, P.U.F., 2003, p.366.
[697] Christian GAVALDA et Jean STOUFFLET, *Le droit de la banque,* P.U.F., n°491, p.656.

المهنية المالية إلى عقد بيع، يربط البنك كبائع والمستأجر المشتري، الّذي يولّد لآثاره القانونية، وتسري على عقد البيع الأحكام الواردة في القانون المدني الجزائري[698].

الفرع الثّاني: إرجاع العين المؤجّرة للمؤجر بإنتهاء مدّة العقد

تشكّل المدّة التّعاقدية عنصرا جوهريا لإنعقاد عقد الإعتماد الإيجاري[699]، تحدّد بإتّفاق الطّرفين، سمّاها المشرّع الجزائري بالفترة الغير القابلة للإلغاء، لإستحالة فسخه أثناءها[700]، نظرا للطّبيعة المميّزة لهذا العقد المالي والمصالح المالية الّتي تترتب بالنّسبة للمتعاقدين، على غرار موقف المشرّع الفرنسي[701] قبل تعديل القانون المصرفي والمالي في 2005، حيث ألغيت عبارة "الفترة الغير قابلة للإلغاء "[702].

فضلا عن ذلك، يعتبر عقد الإعتماد الإيجاري عملية قرض، ومن عناصر عقد القرض "أن يكون محدّدا المدّة"[703]، فلا يعقل إلتزام المستأجر بسداد أقساط الإيجار لفترة غير محدودة، كما لا يعقل أن يمنح المؤجّر حق الإنتفاع للمستأجر لمهلة غير محدّدة، فالمدّة الزّمنية ركن من أركان عقد القرض.

وبوصول عقد الإعتماد الإيجاري إلى نهايته، و لم يرفع المستأجر لحق خيار الشّراء، و لم يعبّر عن إرادته في تجديد العقد، ينقضي هذا الأخير بطريقة عادية ويلتزم المستأجر بردّ الأصل الغير المنقول إلى المؤجّر[704]، وفي الحالة الّتي كان عليه، قابل للإستعمال والإستغلال مطابقا لأصل مماثل له وحسب عمره الإقتصادي، ودون إحداث أي تغييرات وفقا لحكم المادّة 39 فقرة 05 من الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري، لا يمكن في أي حال من الأحوال ولأيّ سبب من الأسباب مطالبة المستأجر بحق حبس العقّار[705].

الفرع الثّالث: طلب تجديد الإيجار لمدّة جديدة

---

[698] Mansour MANSOURI, Systèmes et pratiques bancaires en Algérie, préc, p. 241.

[699] المادّة 08، الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري "...مقابل الحصول على إيجارات و لمدّة ثابتة، أصولا ثابتة مهنية...".

[700] المادّة 12، الأمر السّابق.

[701] المادّة 01، قانون رقم 66-455 المؤرّخ في 1966/07/02 المتعلّق بالمؤسّسات الممارسة لعمليات الإعتماد الإيجاري في فرنسا.

[702] V. L 313-7. Al 02. C.mon et fin.fr, modifié par la loi n° 2005-882 du 02/08/2005, art 27, J.O.R.F. 03/08/2005.

[703] المادّة 02، الأمر رقم 96-09 السّابق الذكر.

[704] المادّة 16، ف. 03، الأمر رقم 96-09، المذكور أعلاه.

[705] المادة 36، الأمر رقم 96-09 السّابق الذكر.

يمنح المشرعّ الجزائري على مثال نظيره المشرعّ الفرنسي، الحق للمستأجر في طلب تجديد عقد الإعتماد الإيجاري عند إقتراب إنتهاء فترة الإيجار، وذلك لمدّة جديدة وبنفس الشّروط أو بشروط جديدة، على نفس المال أو على مال جديد[706].

يعتبر طلب تجديد العقد من الآثار القانونية للإنقضاء العادي لعقد الإعتماد الإيجاري الوارد على الأصول الغير المنقولة، يجوز للمؤجّر الموافقة، كما يمكنه رفض طلب المستأجر، نظرا لأنّ مواصلة العلاقة التّعاقدية تكون مؤسّسة على عدّة معايير، أهمها الوضعية المالية للمتعامل الإقتصادي وتطور النّشاط المهني، الّذي يفترض به أنّه حقّق نتيجة إيجابية بالميزانية المالية المنصرمة، خاصّة بفضل الإستثمار المموّل من طرف البنك.

نرى في طلب تجديد عقد الإعتماد الإيجاري بمثابة طلب قرض جديد لشركة القرض، ما يستوجب دراسة مالية جديدة، مؤسّسة على المعطيات المالية الجديدة (الميزانية المالية الأخيرة المودعة لدى الضّرائب).

في حالة رفض المؤجّر لطلب المستأجر بتجديد العقد، يكون قرار الرّفض مؤسسا ومسبّبا، تنقضي العلاقة بين الطّرفين، ويلتزم المستأجر بإخلاء العقّار المأجور وردّه في الحالة التي كان عليها وقت التّسليم[707]، وكما سلف الذكر، لا يمكن مطالبة المستأجر بحقه في حبس الأصل المأجور لأي سبب كان.

في حالة رفض المستأجر إخلاء الأماكن المستأجرة، يكون هذا الشّغل للعقّار غير قانوني، نظرا لإنقضاء فترة الإيجار[708].

يوجّه البنك إلى المستأجر طلبا كتابيا بإسترداد العقّار المأجور برسالة موصى عليها مع وصل التّسليم، كما يجوز للمؤجّر في هذه الحالة إستصدار من قضاء الإستعجال أمرا بالطّرد وغرامة تهديدية عن كل يوم تأخير[709]، يستوجب على المستأجر دفع تعويض للبنك حسب القيمة الإيجارية للعين والضّرر اللاّحق بالمؤجّر[710].

المبحث الثاني: الإنقضاء الغير العادي لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول

---

[706] المادة 16، ف.03، الأمر السّابق الذكر.

[707] المادة 503، ق. م. ج و المادة 36، الأمر السابق.

[708] المادة 469 مكرر 1، ق. م. ج.

[709] CA PARIS, 14 e ch., 11/07/1980, n° 2710, GIE de Clinique c/ Société Sicomucip, Lamyline ; CA PARIS, 14e ch., 28/10/1987, Société Eurobail SICOMI c/ Société Gagnol, Lamyline.

[710] المادة 502، ق. م. ج.

مبدئيا يسري عقد الإعتماد الإيجاري على العقّار طيلة مدّة زمنية محدّدة، يبدأ نفاذه منذ تاريخ إبرامه والتّوقيع عليه، تترتب آثاره القانونية وينتهي بإنقضاء هذه الفترة.

لا يجوز توقيف آثار العقد أثناء سريانه، إعتبارا للمصالح المالية والمادية لمتعاقدين، فمن مصلحة البنك إستفاء لكل أقساط الإيجار في الآجال المتفق عليها دون تأخير وإسترجاع المال العقّار في أحسن حال، في حالة عدم رفع حق خيار الشّراء من قبل المستأجر.

ومن مصلحة المستأجر، الحصول على تمويل لتحقيق الإستثمار وإقتناء أصلا غير منقول عن طريق التّقسيط دون تخصيص للأموال الخاصّة للمؤسّسة، بدفعه لأقساط الإيجار، فهو يدفع للقيمة الكلّية للعقّار، يتبقى فقط جزءا ضئيلا منها يدفعه عند رفع حق خيار الشّراء ، تسمّى هذه القيمة بالقيمة المتبقية " La valeur résiduelle".

رغم ذلك، قد يقع وأن ينقضي العقد في فترة سريانه، أي خلال الفترة الغير القابلة للإلغاء، نشير إلى أنّ هذه الحالة نادرة الوقوع، لذا يعتبر هذا الإنتهاء إنقضاءا غير عاديا، يرجع هذا الأخير لأسباب عدّة، نصنفها وفق حالات ثلاث، البعض منها يكون بفعل المستأجر، أو بسبب صدور حكم قضائي يقضي ببطلان أو بفسخ العقد، أو بسبب واقعة خارجة عن إرادة المستأجر (المطلب الأول)، كما نشير إلى إختلاف الآثار القانونية لكل حالة (المطلب الثاني).

المطلب الأوّل: أسباب الإنقضاء الغير العادي لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول

قد يتعرض عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار للإنقضاء قبل وصول التّاريخ المتّفق عليه بين المتعاقدان، وتعتبر هذه القاعدة إستثناءا على المبدأ، الّذي يقضي بإستمرارية العلاقة التّعاقدية إلى غاية إنتهاء مدّة العقد حسب الإتّفاق.

يرجع هذا الإنقضاء لأسباب مختلفة، نصنفها إلى قسمين، البعض منها تقع بفعل المستأجر (الفرع الأوّل) والأخرى خارجة عن إرادته (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإنقضاء الغير العادي للعقد بفعل المستأجر

قد يتسبب المستأجر في إنقضاء عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول أثناء سريانه، بإخلاله بإلتزام من إلتزاماته، كعدم دفعه لقسط أو لعدة أقساط الإيجار، أو لتغيير الوجهة أو الغرض المخصّص إليه العقّار[711].
يباشر المؤجّر بصفته المالك الأصلي للعقّار، لإجراءات من شأنها مطالبة المتعاقد بتنفيد إلتزامه، أو بفسخ العقد، كما قد يتعرض العقد المالي إلى الإبطال إذا ما توفّر سبب من الأسباب الواردة في أحكام الشّريعة العامّة.

في حالة تخلّف المستأجر عن دفع بدل إيجار في الآجال المتّفق عليه، يمهل مدّة 15 يوما للسّداد وفي حالة إستمراره في عدم تنفيذ إلتزاماته العقدية، يوجّه المؤجّر إعذار برسالة مضمونة الوصول، يذكّر فيها المستأجر بإلتزاماته وحق المؤجّر في وضع حد لحق الإنتفاع من الأصل المأجور.
يثبت لشركة القرض الحق في إسترداد العقّار بالتّراضي أو بأمر على ذيل عريضة، صادر عن رئيس محكمة موطن المؤجّر، غير قابل للطعن بالإستئناف[712].

يعتبر تخلّف المستأجر عن إلتزاماته، حالة غير شاذة، بل تكاد تكون عادية لكثرة تكرارها، وهذا ما يشكّل أحد المخاطر الأساسية التي تواجه شركات القروض"Les risques du crédit ".
إلى جانب إنقضاء عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار بفعل تخلّف المستأجر عن تنفيد إلتزاماته، نذكر حالة أخرى تتمثل في إنقضاء العقد لسبب أجنبي أي خارج عن إرادة المستأجر (الفرع الثاني).

الفرع الثّاني: إنقضاء العقد لأسباب خارجة عن إرادة المستأجر

قد تتعرض العلاقة التّعاقدية في عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول للإنقضاء أثناء سيرانها، وذلك لأسباب خارجة عن إرادة المستأجر، على غرار وقوع هذا الأخير في حالتي التّسوية القضائية وأو الإفلاس (أوّلا) وفي حالة تنازل المستأجر عن محله التّجاري أو عن الحق في الإيجار (ثانيا).
تجدر بنا الإشارة إلى أنّه بالفعل، يستلزم عقد التّنازل التّوفر على "رضا المستأجر المتنازل" ، إذ يعتبر هذا الأخير ركنا في عقد التّنازل، إلاّ أنّ تنازل المستأجر يكون دوما لسبب صعوبات مالية أو لسوء تسيير، لذا صنّف ضمن الأسباب الأجنبية المؤدية إلى إنقضاء العقد أثناء سريانه.

---

[711] V. Cass.3e civ, 25/04/1989 : JurisData n° 1989- 001572.
[712] Mansour MANSOURI, *Systèmes et pratiques bancaires en Algérie (textes, jurisprudences et commentaires),* éd. HOUMA, p.236

أوّلا: التّسوية القضائية والإفلاس

قد يتعرّض المتعامل الإقتصادي شخصا طبيعيا كان أو معنويا، وطنيا أو أجنبيا، تابعا للقانون العام أو للقانون الخاص إلى صعوبات مالية، أثناء مزاولة نشاطه المهني أو الإقتصادي، تؤدي إلى توقّفه عن دفع ديونه إلى جماعة دائنينه، ما يعرضه إلى التّسوية القضائية أو الإفلاس[713].

تجدر بنا الإشارة إلى أنّ كلا من التّسوية القضائية ونظام الإفلاس يشتركان في أنّهما يوقّعان بمقتضى حكم قضائي، إلاّ أنّهما مختلفين من حيث الآثار القانونية، إذ أنّ في التّسوية القضائية لا تسقط الحقوق المدنية والسّياسية للمدين على عكس حالة المفلس.

كما يرجع التّاجر المستفيد من عقد الصّلح[714] على رأس تجارته وإدارة أمواله بإذن القاضي المنتدب[715]، بينما المفلس تغلّ يده عن إدارة وتسيير أملاكه من تاريخ النّطق بالحكم بالإفلاس إلى حين ردّ الإعتبار إليه قضائيا ويتولى وكيل التّفليسة محله[716].

نشير إلى أنّ التّسوية القضائية والإفلاس نظامين يخصّان المدين التّاجر أو الشّركة التّجارية وحتى مؤسّسات القطاع العام[717]، على عكس الإعسار المتعلق بالمدين المدني، شخصا طبيعيا كان أو معنويا، الّذي يطبق عليه نظام الحجوز الإنفرادية حتى لا يهرّب أمواله أو يبذّرها.

تجدر بنا الملاحظة إلى أنّ الإفلاس ثلاثة أنواع، الإفلاس البسيط، الإفلاس بالتّقصير[718] والإفلاس بالتّدليس[719]، نستبعد من دراستنا الحالتين الآخيرتين واللّتان تفترضان سوء نيّة التّاجر، على عكس حالة الإفلاس البسيط، أين إرتكب التّاجر أو الشّركة التّجارية لأخطاء في التّسيير أو في الإدارة، أدّت إلى توقّفه عن الدّفع، إلاّ أنّه يستحق لفرصة ثانية ويستفيد من عقد الصلح مع دائنيه.

---

[713] المادّة 215 و ما يليها، ق. ت. ج.

[714] المادّة 317 و ما يليها، ق. ت. ج.

[715] المادّة 242 و 277، ق. ت. ج.

[716] المادّة 243 و 255، ق. ت. ج.

[717] المادّة 01، المرسوم التّشريعي رقم 93-08 المؤرّخ في 1993/04/25 المعدّل والمتمّم للأمر رقم 75-59 المتضمّن القانون التّجاري الجزائري.

[718] المادة 370، ق.ت.ج. :"يعد مرتكبا لتفليس بالتّقصير كل تاجر في حالة توقف عن الدّفع يوجد في إحدى الحالات الآتية إذا ثبت أن مصاريفه الشخصية أو مصاريف تجارته مفرطة،إذا إستهلك مبالغ جسيمة في عمليات نصيبية محضة او عمليات وهمية، إذا كان قد قام بمشتريات لإعادة البيع بأقل من سعر السوق بقصد تأخير إثبات توقفه عن الدفع....".

[719] المادة 374، ق. ت.ج. :"يعد مرتكبا بالتدليس كل تاجر في حالة موقف من الدّفع يكون قد أخفى حساباته أو بدد أو اختلس كل أو بعض أصوله أو يكون بطريق التدليس قد أقر بمديونيته بمبالغ ليست في ذمته سواء كان هذا في محرراته بأوراق رسمية أو تعهدات عرفية أو في ميزانيته".

يشترك الأنواع الثّلاثة من الإفلاس في نفس الإجراءات القضائية، إلاّ أنّ العقوبات المنصوص عليها في كل حالة مختلفة.

يعتبر الفقه الفرنسي[720] الإفلاس كأقصى جزاء مهني، نظرا لأنّه يمنع المفلس سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، تابعا للقانون العام أو للقانون الخاص، وكل مؤسّسة فردية من التّسيير والإدارة وممارسة الرّقابة مباشرة أو بصفة غير مباشرة[721]، كما ينطق قاضي الموضوع بالتّسوية القضائية[722] أو بإفلاس المستأجر[723] بعد الإطلاع على كل الإثباتات والوثائق في حالة معارضة أو تخلّف هذا الأخير عن الأمر بدفع أقساط الإيجار لشركة الإيجار.

حقيقة أنّ المتعامل الإقتصادي بصفته مستأجر، مسيّر لمؤسّسته أو مدير لشركته، هو المسؤول الأوّل والأخير عن نشاطه الإقتصادي وإستثماراته المنجزة أو تلك التي تكون في طور الإنجاز، إلاّ أنّه قد يقع المتعامل الإقتصادي في وضعية التّوقف عن دفع ديونه دون سوء نيّة، أي دون تقصير أو تدليس صادر منه.

الإشكال القانوني المطروح يتعلق في مدى تأثير إفلاس المستأجر على حسن سريان عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقار؟

نستثني من الدراسة حالتي الإفلاس بالتّقصير وبالتّدليس، اللّتان تعرضان المفلس إلى أحكام عقابية، نظرا لأنّ سوء نيّة المستأجر مفترض[724].

للتّسوية القضائية والإفلاس أثرا قانونيا مباشرا وأكيدا على مصير عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، نظرا لأن وقوع المستأجر في حالة التّوقف عن الدّفع، يأثر ذلك على علاقته بالمؤجّر، الذي لم يستوفي بعد لأقساط الإيجار في المواعيد المتفق عليها، ما يلحق ضررا ماليا وفوات للكسب لشركة القرض.

تطرق المشرّع الجزائري إلى حالة وقوع المستأجر في التّسوية القضائية أو الإفلاس البسيط، كسبب يؤدي إلى فسخ عقد الإعتماد الإيجاري، طبقا لنص المادة 13 من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري، شرط عدم تسبب المستأجر فيها أي إنعدام سوء النيّة لديه.

---

[720] Alain COHEN, préc, p. 67.

[721] Marie- Laure COQUELET, préc, n° 552, p. 380. ; V. Art. L. 653, C. Com. F.

[722] V. L. du 13/07/1967 relative au règlement judiciaire en France.

[723] V. L n° 85-98 du 25/01/1985 relative au redressement et à la liquiation judiciaire des entreprises en France.

[724] المادة 369، ق. ت. ج.

يفسخ العقد بقوّة القانون، في حالة إفلاس المستأجر ولا يجبر هذا الأخير على تعويض المؤجّر لإنعدام سوء النية، أي أن سبب فسخ العقد خارج عن إرادة المستأجر، وذلك بعد إنقضاء مهلة شهر من تاريخ إرسال الإعذار إلى وكيل التفليسة والّذي بقي دون جدوى[725]، يحق للمؤجر بصفته مالكا للأصل المأجور، استرجاع محل العقد وإنهاء العلاقة العقدية [726].

قد يقرر القاضي المنتدب إمكانية إستمرارية عقد الإعتماد الإيجاري، بعد الإطلاع على الميزانيات المستقبلية[727] للمستأجر، الّذي إستفاد من عقد الصلح والتأكّد من أنّ وضعيته المالية تسمح له بسداد أقساط الإيجار[728].

كما قد يقرر المؤجّر وذلك في حالة التسوية القضائية فقط، بإستمرار العلاقة التّعاقدية ما دام المستأجر يؤدي إلتزاماته، كما قد يقرر وكيل التّفليسة طلب فسخ عقد الإعتماد الإيجاري لإستحالة إستمراريته، هذا ما ذهب إليه المشرّع الفرنسي في إصداره للقانون رقم 2008- 1345 المؤرخ في 2008/12/18 والمتعلق بإصلاح القانون المتعلق بالمؤسّسات في وضعية صعبة[729].

إلاّ أنّه يستحيل تطبيق هذا المنطق بالنّسبة لحالة الإفلاس، حيث تغلّ يد المفلس عن إدارة أمواله، والتّصرف في ذمّته المالية، ويحل محله الوكيل المتصرف القضائي، الّذي يقوم بجرد كل الأصول المنقولة والغير المنقولة للمفلس وتحديد خصومه (الأموال الخاصّة والدّيون)، من أجل تصفيتها لتسديد حقوق جماعة الدّائنين، نشير إلى أنّ العقّار محل عقد الإعتماد الإيجاري لا يدخل ضمن قائمة الجرد، نظرا لأنّه مملوك للبنك ولا يتعرض بذلك لأي إجراء تحفظي أو تنفيذي.

ثانيا: تنازل المستأجر عن حقه في الإيجار أو بيع المحل التّجاري

قد يواجه المستأجر وهو يزاول لنشاطه الإقتصادي أو المهني وضعية معينة، كظروف إقتصادية، مالية أو حتى شخصية، تجعله يفكّر في التّنازل عن حقه في الإيجار إلى شخص آخر يسمى بالمتنازل له (أ)، كما قد يقرر بيع محله التّجاري (ب).

---

[725] V. L. N° 2005- 845, relative à la sauvegarde des entreprises, datée du 26/07/2005, J.O.R.F. n° 173, daté du 27/07/2005. ;Art. L. 622-13, C. com. F.

[726] Mansour MANSOURI, préc, p. 236.

[727] Les bilans prévisionnels.

[728] Jean- Louis BERGEL, Jean- Jacques EYROLLES, Jean- Jacques LIAD, Isabelle CASSIN, préc, p. 290.

[729] V. Ord n° 2008- 1345 datée du 18/12/2008 portant réforme du droit des entreprises en difficulté, J.O.R.F. n° 0295, du 19/12/2008.

أ. تنازل المستأجر عن حقه في الإيجار

يعتبر الحق في الإيجار ركنا من أركان المحل التّجاري وبصفته مال منقول معنوي[730]، مملوك للمستأجر، حيث يجوز لهذا الأخير التّصرف فيه قانونا.

كما سلف الذّكر، قد يمر نشاط المستأجر بوضع إقتصادي أو مالي، لا يسمح له بإنتظار إنتهاء مدّة عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، التي عادة ما تكون طويلة الأجل، تراوح بين 10 و 12 سنة[731].

كما قد يعود سبب تنازل المستأجر عن حقه في الإيجار على العقّار، الّذي أصبح غير ملائما لإحتياجات المشروع بسبب تطور هذا الأخير، ويمكن القول في هذه الحالة بأن الدّراسة التّقنية والإقتصادية التي أجراها الخبير لفائدة المستأجر كانت ناقصة وغير حسنة.

يعتبر التّنازل عن الحق في الإيجار من طرف المستأجر، بمثابة تنازل عن حق من حقوقه المالية، ما يمثل حقا مشروعا[732]، وما يؤكده المشرّع في أحكام القانون التّجاري[733].

إلاّ أنّ عقد الإعتماد الإيجاري هو عقد مالي وقرض، يمنحه بنك أو مؤسّسة مالية من أجل تمويل مشروع مهني معين، طبقا لشروط مالية ومحاسبية معينة واجب توفرها في المستأجر، ما يشكل الإعتبار المالي الّذي يبنى عليه عقد الاعتماد الايجاري الغير المنقول.

فضلا عن ذلك، يعتبر الإعتماد الإيجاري من العقود المبنيّة على أساس الإعتبار الشّخصي[734]، حيث أنّ صفة المستأجر أساسية في إتخاذ البنك لقرار قبول منح القرض أو التّمويل المالي، قد ينص العقد في بند تعاقدي على إشتراط إذن أو موافقة المؤجّر على تنازل المستأجر عن حقه في الإيجار[735].

---

[730] المادة 78، ق. ت. ج.

[731] Stéphane PIEDELIVRE, préc, p. 371.

[732] Stéphane PIEDEIVRE, préc, p.372.

[733] المادة 79، ق. ت. ج.

[734] Le contrat de crédit- bail est formé intuitu personae, il n'est dès lors cessible qu'en cas de stipulation ou d'un accord ultérieur des parties. En outre, le transfert de propriété du bien est permis par la loi, et l'article L. 313-8 du code monétaire et financier français, vient encadrer cette opération, en déclarant que le cédant, ainsi que le cessionnaire restent garants des obligations du crédit- preneur, ce qui constitue une situation avantageuse pour le crédit- bailleur.

[735] Stéphane PIEDELIEVRE, Op- cit.

قد يمنح المؤجّر إذنه من أجل تنازل المستأجر عن حقه في الإيجار، خاصّة إذا كانت الوضعية المالية للمتنازل له أفضل من الوضعية المالية للمتنازل (المستأجر).

كما يشرط المؤجّر لمنحه الإذن للتّنازل عن الحق في الإيجار، تضامن المتنازل (المستأجر) مع المتنازل له (المستأجر الجديد) في سداد أقساط الإيجار[736]، إلاّ إذا قدّم المستأجر الجديد ضمانات جدّية وفعّالة.

يقضي التّشريع الفرنسي بوجوب تدوين عقد التّنازل عن الحق في الإيجار في شكل عقد رسمي، كما يخضع لإجراءات التّسجيل والإشهار العقّاري[737]، على غرار موقف نظيره المشرّع الجزائري الّذي يشترط الكتابة الرّسمية في هذا العقد تحت طائلة البطلان[738].

في حالة التّنازل عن الحق في الإيجار للمتنازل له، تستمر آثار عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، على نفس الأصل الغير المنقول ومع نفس المؤجّر (المالك)، لكن مع مستأجر جديد، متضامن مع المتنازل فيما يخص سداد أقساط الإيجار وهذا ما أقرّه المشرّع الفرنسي في نص المادة L. 313-8 من القانون المصرفي والمالي الفرنسي[739].

في حالة رفض شركة القرض لطلب المستأجر في التّنازل عن حقه في الإيجار، ينقضي عقد الإعتماد الإيجاري أثناء سريانه.

نستخلص بأنّ موافقة المؤجّر على تنازل المستأجر عن حقه في الإيجار إلزامية، ولو أنّ هذا يتنافى وحق المستأجر المطلق في التّنازل عن حقه في الإيجار، نلاحظ جلّيا أنّ الطّابع المتميّز والخاص لعقد الإعتماد الإيجاري كعقد مالي، قد يعارض بعض الأحكام التي تعتبر من النّظام العام.

لذلك، عالج المشرّع الجزائري هذه الوضعية، بالنّص في القسم الرّابع، للأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري في "أحكام مخالفة خاصة" على إستبعاد تطبيق الأحكام التّجارية من المادة 79 إلى غاية المادّة 167، ماعدا تلك الموافقة لبيع المحلات التّجارية المؤجّرة بمقتضى عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على المحلات التّجارية،

[736] V. Art, L. 313- 8, C. Mon et fin, F. Méga Code de commerce, Dalloz, éd. 2002. P. 1607.
[737] V. Art. 1690, C. Civ. F.
[738] المادة 79، ق. ت. ج.
[739] V. L. 313-8 : « En cas de cession des biens compris dans une opération de crédit- bail et pendant la durée de l'opération, le cessionnaire est tenu aux mémes obligations que le cédant qui en reste garant. ».

إضافة إلى إستبعاد المواد من 169 إلى 214 من القانون التّجاري الجزائري، المتعلقة بعقد الإيجار التّجاري والتّسيير الحر[740] أو تأجير التّسيير[741].

كما سلف الذكر، يحق للمستأجر التّنازل عن حقه في الإيجار، بعد موافقة شركة القرض، فضلا عن ذلك، قد يدفع المستأجر إلى بيع محله التّجاري، ما يطرح إشكالا قانونيا فيما يخص مدى تأثّر عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار بيع المستأجر للمحل التّجاري؟

ب. بيع المستأجر للمحل التّجاري

إنّ بيع المستأجر لمحله التّجاري مرتبط بمسألة التّنازل عن الحق في الإيجار، حيث يعتبر هذا الأخير جزءا لا يتجزّأ من المحل التّجاري.

من النّاحية القانونية، يحق للمستأجر التّصرف في محله التّجاري بصفته المالك الأصلي، إلاّ أنّ الإشكال القانوني المطروح يتمحور حول ما إذا كان بيع المحل التّجاري يأثّر على حسن سريان عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول ويمثل ذلك سببا لإنقضاءه أثناء سريانه، ما يعرف بالإنقضاء الغير العادي لعقد المالي؟

من أجل تحليل هذه الإشكالية، نعتمد منهج القياس بالحالة الأولى الّتي تمّ التّطرق إليها والمتمثلة في تنازل المستأجر عن "الحق في الإيجار".

يعتبر هذا الأخير عنصرا من عناصر المحل التّجاري، وبما أنّ هذا المال ملك للمستأجر، بالتّالي يجوز له التّنازل عنه كليّا أو جزئيا، كما لا يحق لشركة القرض معارضة إرادة المستأجر بشأن هذا التّنازل[742].

لذا تشتمل عقود الإعتماد الإيجاري الواردة على العقّار على شروط تعاقدية تقضي بإشتراط إذن البنك من أجل بيع المستأجر لمحله التّجاري، وعلى الطّرف المتعاقد "العميل" قبول أو رفض هذا الشّرط، وفي حالة قبوله، يلتزم المستأجر بعدم التّنازل عن كل أو جزء المحل التّجاري وذلك طيلة فترة الإيجار.

---

[740] La location- gérance, appelée communément Gérance libre est soumise aux dispositions relatives au fonds de commerce. Le locataire verse une redevance au propriétaire pour avoir le droit d'exploiter ce bien, mais il n'en est en aucun cas le propriétaire. Le contrat peut etre à durée inderminée, mais en général, ce type de contrat est à une durée d'un an reconductible à la fin de chaque année, et ceci afin de protéger le fonds de commerce.

[741] المادة 43، الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري.

[742] Stéphane PIEDELIEVRE, préc, p.372.

وإستقر موقف القضاء الفرنسي على الإقرار بصحة هذا البند التّعاقدي، الذي يشترط إذن المؤجّر في حالة تعبير المستأجر عن إرادته في بيع محله التّجاري، إستنادا على أساس أنّ عقد الإعتماد الإيجاري عملية مالية، بمقتضاها يمنح البنك قرض مالي، لتمويل مشروع إستثماري، إقترحه المستأجر نفسه.

فمن حق البنك التّأكد من القدرة المالية للمكتسب الجديد للمحل التّجاري على سداد إجمالي الرّأسمال والفوائد (كل القرض)، حيث يحل هذا الأخير محل المستأجر في عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار[743].

كما يجوز أن يكون إذن المؤجّر مصحوبا بشرط توفير ضمان إضافي من طرف المستأجر الجديد، غالبا ما يتمثل هذا الضّمان في إشتراط المسؤولية التّضامنية عن القرض الممنوح من طرف البنك.

تجدر بنا الإشارة إلى أنّ المشرّع الجزائري لم ينص صراحة في الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري على حالتي التّنازل عن الحق في الإيجار وبيع المحل التّجاري من طرف المستأجر خلال فترة العقد.

كما لم تطرح بعد هذه الإشكاليات القانونية على القضاء الجزائري، بدليل إنعدام إجتهادات للمحكمة العليا.

فلمّا يطالب المتعامل الإقتصادي البنك، بمنحه قرض عن طريق الإعتماد الإيجاري، فذلك من أجل الحصول على عقار، ولا يخطط للتّنازل عن حقه في الإيجار ولا لبيع محله التّجاري أثناء فترة العقد.

ومع ذلك، إن إضطر المستأجر لسبب من الأسباب المالية أو الإقتصادية إلى التّنازل عن حق من حقوقه المالية المعنوية، لا نتصور منح البنوك الجزائرية لإذنها للمستأجر.

المطلب الثاني: الآثار القانونية للإنقضاء الغير العادي للعقد

بعد أن تعرّضنا إلى بعض الأسباب المؤدية إلى إنقضاء عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار أثناء سريانه، بفعل المستأجر أو لأسباب خارجة عن إرادته، تجدر بنا الإشارة إلى أنّ هذا الإنقضاء لا يكون إلاّ بإصدار حكم قضائي يقضي بالبطلان أو بالفسخ.

يعتبر الحكم بالبطلان أو بالفسخ من الجزاءات المدنية الموقّعة على أي تصرف قانوني، بما فيها عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على الأصول الغير المنقولة، متى توفّرت الأسباب القانونية.

[743] Il est naturel que la banque dispose du droit de s'assurer de la solvabilité du nouvel acquéreur du fonds de commerce, rappelons que le crédit- bail est un contrat formé intuitu personnae.

فضلا عن ذلك، يتدخل طرف ثالث في عملية الإعتماد الإيجاري نظرا للعلاقة الثلاثية، والمتمثل في "المورّد"، إستعمل المشرّع الجزائري لفظ "الغير"[744]، تأكيدا على أنّ هذا الطّرف الثّالث أجنبي عن العقد، رغم كونه الوسيط بين المؤجّر ومحل العقد "المال العقّار"، فهو الّذي يوفّر المال الّذي يصبح محلا لعقد الإعتماد الإيجاري[745].

يربط المورّد بشركة القرض عقد بيع العقّار، بمقتضاه يتنازل المورّد لصالح البنك عن ملكية العقّار، يخضع العقد لأحكام القانون المدني، يصبح البنك المالك الجديد.

فمتى أصبح البنك مالكا للعقّار، يتسنى له إبرام عقد الإعتماد الإيجاري على الأصل الغير المنقول وتنفيذ إلتزاماته أحادية الجانب إتّجاه المستأجر (الإلتزام بالشّراء، الإلتزام بالتأجير والإلتزام بالتّنازل عن الملكية العقّارية في حالة رفع حق خيار الشّراء).

قد يتعرّض عقد "البيع الأوّل" المبرم بين المورّد والبنك إلى جزاء البطلان (المطلق أو النسبي)، ما يطرح إشكالا قانونيا حول مدى تأثّر عقد الإعتماد الإيجاري ببطلان أو بفسخ عقد البيع هذا؟

من خلال دراسة هذا المطلب، نتناول جزائي البطلان (الفرع الأول) والفسخ (الفرع الثاني)، كآثار قانونية لإنقضاء عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول أثناء سريانه.

الفرع الأوّل: جزاء البطلان La nullité

قد يتعرّض عقد الإعتماد الإيجاري للبطلان، جزاء تخلّف ركن من أركان العقد، فنكون بصدد جزاء "البطلان المطلق" (أولا) وإن كان العقد غير مستوفيا لشرط من شروط صحّته أو معيبا بعيب من عيوب الإرادة الواردة في القانون المدني الجزائري، كان العقد قابلا للإبطال "البطلان نسبي" (ثانيا).

أوّلا: جزاء البطلان المطلق La nullité absolue

لإنعقاد عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على الأصل الغير المنقول، إشترط المشرّع الجزائري شروطا موضوعية وأخرى شكلية.

---

[744] المادة 27، ف. 02، الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري.
[745] المادة 27، ف. 01، الأمر السّابق.

للتّذكير، فإن الشّروط الموضوعية الإلزامية في تكوين هذا العقد المالي، تنقسم إلى شروط موضوعية عامّة وأخرى موضوعية خاصّة، تتمثل العناصر الموضوعية العامّة في ركن الرضا، توفر الصّفة والأهلية القانونية في الأطراف المتعاقدة، أن يكون محل العقد أصلا غير منقول، وأن يكون السّبب مشروعا، أي تلك الأركان الواجبة التّوفر في كل العقود.

إلى جانب هذه الشّروط الموضوعية، وطبقا للنّظرية العامّة للعقود ولأحكام الأمر رقم 96-09 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري، إشترط المشرّع الجزائري شروطا موضوعية خاصّة بعقد الإعتماد الإيجاري وحده، والمتمثّلة في الفترة الغير القابلة للإلغاء، أقساط الإيجار، القيمة المتبقية وحق خيار الشّراء، أي تخلف لشرط من هذه الشّروط السّالفة الذكر، يعرّض العقد لجزاء البطلان المطلق وإن تخلف شرط موضوعي خاص، فقد عقد الإعتماد الإيجاري تكييفه القانوني.

بإعتبار عقد الإعتماد الإيجاري من العقود الشّكلية، محله عقّار، إستلزم المشرّع ركن الكتابة الرّسمية وإستفاء إجراءات الإشهار المحدّدة عن طريق التنظيم[746]، فأي تخلف للإجراءات الشّكلية، تؤدي إلى عدم ترتيب العقد لأي أثر قانوني بالنّسبة للغير.

ثانيا: جزاء البطلان النّسبي La nullité relative

إستنادا إلى النّظرية العامّة للعقود، يخص جزاء البطلان النّسبي "الإبطال" تخلف شرط من شروط صحّة العقد، أي العقود التي تكون فيها إرادة الأطراف معيبة بعيب من عيوب الإرادة (الغلط، التدليس، الإكراه والغبن)[747]، ترفع دعوى إبطال عقد الإعتماد الإيجاري بسبب بطلان شرط من شروط العقد، فيجوز سوى للمتعاقدان رفع دعوى الإبطال "L'action en nullité "،

من النّادر إيجاد دعاوى إبطال عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، مرفوعة على أساس عيب من عيوب الإرادة، أمام قاضي الموضوع، والدّليل قلّة أو إنعدام القرارات القضائية الصّادرة عن المحكمة العليا في هذا الصدد،

[746] المرسوم التنفيذي رقم 06-91 المؤرخ في 2006/02/20 المحدد لكيفيات إشهار عمليات الإعتماد الإيجاري للأصول الغير المنقولة.
[747] المادة 81 وما يليها، ق. م. ج.

ويرجع ذلك لكون العقد "قرضا"، تمنحه شركة قرض لعميلها، الّذي يعبّر عن إرادته كتابيا في الحصول على القرض، وبتوفر شروط مالية ومحاسبية، فيستحيل عليه التمسّك بالغلط أو بالإكراه.

كما أنّه من الثّابت إتفاق المتعاقدان مسبقا على كل العناصر الجوهرية لعقد الإعتماد الإيجاري، والمتمثّلة في أقساط الإيجار، إختيار العقّار، والقيمة المتبقية الواجبة الدّفع عند رفع حق خيار الشّراء، لذا نادرا ما ترفع دعوى إبطال العقد على أساس عيب من عيوب الإرادة.

يبقى حق المتعاقدان في رفع دعوى الإبطال قائم، في حالة توفر الأساس القانوني، يبدأ حساب مدّة تقادم الدعوى من تاريخ إبرام العقد، أي من تاريخ توقيع الطرفان المتعاقدان على العقد[748]، من الآثار القانونية لحكم الإبطال، إرجاع العقّار في يد المؤجّر، وتعويض المستأجر عن كل التّكاليف وأقساط الإيجار[749].

إنّ إبطال عقد بيع العقّار المبرم بين المورّد وشركة القرض بسبب عيب خفي أو لعدم مطابقة العين لشروط العقد، يؤدي إلى إنعدام محل عقد الإعتماد الإيجاري، ما يأثر مباشرة على هذا الأخير ويجعله باطلا بطلانا مطلقا[750].

كما أنّ تصرف المستأجر نيابة عن المؤجّر بإبرامه لعقود بإسم ولحساب البنك، يخضعه لمسؤوليات، إلاّ أنّه لا يمكن للأصيل التّهرب من إلتزاماته، كالإلتزام بالتّسليم[751].

قد يتفق طرفا عقد الإعتماد الإيجاري على إدراج شروط تعاقدية، تقضي بتمتع المستأجر بحقوق شركة القرض، على غرار حق رفع الدّعاوى مؤسّسة ضد المورّد (دعوى الإبطال لعيوب خفية، دعوى الضّمان،....إلخ)[752].

يفسّر نقل الحقوق ورفع الدّعاوى إلى المستأجر على أساس رغبة شركة القرض في تحديد مسؤوليته وإلقاءها على عاتق المستأجر، نظرا لأنّ البنك يفضل البقاء في دوره المالي ويفضل عدم خوض خصومات ومنازعات قضائية.

---

[748] Civ. 3e, 04/10/2000: Bull. Civ. III, n° 157; D. 2000. AJ. 402; JCP. éd. N° 2000, n° 42, p. 1504; Banque et Droit nov- déc. 2000.49, obs. Rontchevsky ; Dr. Et patrimoine, fév. 2001. 109, obs. Chauvel.

[749] Dominique LEGEAIS, préc, p. 634.

[750] Aix- en – provence, 13/06/1991 :BICC , 15/11/1991 ; Com. 16/07/1991 : RJDA 1991, n° 940.

[751] Com. 13/12/1994: RJDA 1995, n° 464.

[752] Com. 03/01/1971: JCP 1973. II. 17300, note Leloup.

بالنسبة للمسؤولية عن أعمال البناء الملقاة على عاتق المستأجر وفق البنود الإتفاقية في عقد الإعتماد الإيجاري، فإذا تبيّن عدم فعّاليتها، إعتبرها القضاء الفرنسي كأنها غير موجودة، ولا يثبت لها أي أثر قانوني وتتحمل شركة القرض مسؤولياتها عن أشغال تشييد البناية[753].

كساري العقود، قد يكون عقد الإعتماد الإيجاري عرضة للبطلان المطلق أو النسبي، في حالة تخلف ركن من أركانه أو في حالة توفر عيب من عيوب الإرادة[754]، إلى جانب جزاء البطلان، قد يتعرض عقد القرض لجزاء الفسخ في حالة عدم تنفيذ أحد أطراف العقد لإلتزاماته التعاقدية (الفرع الثاني).

الفرع الثّاني : جزاء الفسخ La résiliation

وفقا لمبدأ نسبية العقود، يرتب عقد الإعتماد الإيجاري على المتعاقدين إلتزامات عقدية وقانونية[755]، لكل من المؤجّر والمستأجر إلتزامات متقابلة ومتبادلة[756]، كما يسمح المشرّع الجزائري للمتعاقدين بتنظيم العلاقة المالية وفقا لمصالحهما وذلك في حدود القانون والنّظام العام[757]، وفي حالة سكوت العقد، فهي تلك الإلتزامات المقبولة من طرف القانون المدني في مجال الإيجار، إلاّ ما أستثني صراحة منها بمقتضى الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري[758].

غالبا ما يرد في العقد المالي شروط فاسخة، مدرجة من طرف المؤجّر، هدفها دفع المستأجر إلى تنفيذ إلتزاماته تفاديا لفسخ العقد، قد يقارن الإعتماد الإيجاري بعقود الإذعان، لكونه نموذجي، محضّر مسبقا من قبل البنوك، المؤسّسات المالية أو شركات الإعتماد الإيجاري، ما على المستأجر إلاّ القبول بهذه الشروط.

تدخل هذه الشّروط الفاسخة حيز النّفاذ، فور عدم تنفيذ أحد الأطراف لإلتزاماته، وخاصة في حالة عدم دفع المستأجر لأقساط الإيجار، فيعتبر عقد الاعتماد الايجاري قد إنقضى في الشّهر الموالي للأمر بالدّفع[759].

---

[753] Civ. 3e, 13/09/2006: Bull. Civ. III. N° 176, D. 2006. 2787, obs. Delpech.; RTD Com. 2006. 898, obs. Legeais; JCP E 2006, n° 41, p. 1722; RJDA 2006, n° 1260.

[754] Art. L. 313-9, al. 02. C. Mon et fin.

[755] المواد 19 وما يليها، الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري.

[756] المادة 37، الأمر السابق.

[757] المادة 106، ق. م. ج.

[758] المادة 37، الأمر السابق.

[759] V. CA Versailles, 13e ch., 19/03/1992, SA Batiroc Normandie et autres c/ Axiome, D. 1992, som., p. 259, obs. F. Derrida ; CA Paris, 5e ch., sect. C, 05/01/1996, Société Sofibus c/ Société Ducros sevices rapides, JCP E 1996, pan., p. 217, n° 651, D. 1996, IR, p. 67.

لا يظطر المؤجّر إلى اللّجوء إلى قاضي الموضوع برفعه دعوى مطالبا بفسخ عقد الإعتماد الإيجاري، بل يكفي بمطالبة قاضي الإستعجال بالحكم بطرد المستأجر من العقّار المشغول بدون سند قانوني[760]، على أساس تقديم الشّرط الفاسخ الوارد في العقد والمتّفق عليه بين الطّرفين ويلتزم المستأجر بمغادرة العقّار[761].

في حالة تسديد المستأجر للقسط المتأخّر، قبل إنقضاء مدّة 30 يوما من تاريخ تسلم الأمر بالدّفع[762]، جاز له المطالبة بإلغاء الشّرط الفاسخ الّذي يقضي بفسخ عقد الإعتماد الإيجاري.

فضلا عن ذلك، يحق للطّرف المتضرر المطالبة بالتّنفيذ العيني أوّلا وفي تخلّف التّنفيذ العيني، جاز رفع دعوى الفسخ والمطالبة بالتّعويض عنه (Une indemnité de résiliation) طبقا لأحكام الشّريعة العامّة[763].

إختلف القضاء الفرنسي حول الطّبيعة القانونية لشرط التّعويض عن الفسخ المسبق والمتّفق عليه في عقد الإعتماد الإيجاري، في قرار قضائي مدني أوّل صادر في 2001 لا يعتبر التّعويض عن الفسخ شرطا جزائيا[764]، بينما في قرار لاحق صادر في 2006، يأكّد على الطّبيعة الجزائية لهذا الشّرط العقدي والّذي ينفّذ نقدا فور النّطق بفسخ عقد الإعتماد الإيجاري[765].

مقارنة بالقانون المغربي[766]، يلزم المتعاقدان بتحديد في العقد وتحت طائلة البطلان، شروط إنقضاء عقد الإعتماد الإيجاري، في حالة الفسخ أو تجديد العقد لمدّة جديدة، كما يلزم الأطراف المتعاقدة بتحديد طرق الصلح في حالة وقوع منازعة بين المؤجر والمستأجر وذلك على غرار موقف المشرعّ الجزائري.

يتعرض عقد الإعتماد الإيجاري على الأصول الغير المنقولة لجزاء الفسخ في حالتين، تتجلى الحالة الأولى في تنفيذ الشّرط الفاسخ، نتيجة إخلال أحد الأطراف بإلتزامه العقدي (أوّلا)، أما الحالة الثّانية تتحقّق في حالة صدور حكم ببطلان أو فسخ عقد البيع المبرم بين المؤجّر والمورّد (ثانيا).

أوّلا: الفسخ القضائي للعقد

---

[760] المادة 44، ف. 03، الأمر رقم 96-09 السابق الذكر.

[761] Jean- Louis BERGEL, Jean- Jacques EYROLLES, Jean- Jacques LIAD, Isabelle CASSIN, préc, p. 290.

[762] Jean- Louis BERGEL, Jean- Jacques EYROLLES, Jean- Jacques LIAD, Isabelle CASSIN, Op. cit.

[763] المادة 119، ق. م. ج.

[764] C. Mon et fin. F. Annoté et commenté, préc. P. 556.

[765] V. Civ. 3e, 04/01/2006 : Bull. civ. III. N° 06; D. 2006. AJ 228, obs. Leinhard; JCP N 2006, n° 36, p. 1546, obs. S. PIEDELIEVRE; RJDA 2006, n° 826.

[766] المادة 433، ق. ت. مغربي.

يعتبر عقد الإعتماد الإيجاري من العقود الملزمة لجانبين، إذ يقع على عاتق الأطراف المتعاقدة إلتزامات متبادلة، كما أنّه تثبت للمتعاقدين مصالح مالية وإقتصادية، تكمن مصلحة البنك في إسترجاع الرّأسمال الإجمالي للقرض الممنوح للمستأجر، عن طريق وفاء هذا الأخير بكل أقساط الإيجار في الآجال المتفق عليها دون تأخير.
كما يفضّل المؤجّر رفع المستأجر لحقه في خيار الشّراء عند إنقضاء العقد، نظرا لإهتلاك القيمة الإقتصادية للعقّار المأجور، نتيجة إستعماله والإنتفاع به طيلة مدة الإيجار.

أمّا عن جانب المستأجر، فمن مصلحته، إستعمال الأصل الغير المنقول وفقا لشروط العقد، ودفع أقساط الإيجار دون تأخير حتى لا تتخذ ضدّه إجراءات إسترداد العقّار، كذلك، يستحسن على المستأجر طلب إكتساب الملكية العقّارية برفع "حق خيار الشّراء" عند إنقضاء مدّة العقد، نظرا لتسديده التّكلفة الكلية للإستثمار من خلال بدائل الإيجار.

تتضمن أقساط الإيجار، سعر شراء العقّار مقسّما إلى مستحقات متساوية، زيادة إلى أعباء إستغلال الأصل الغير المنقول، هامش الفائدة الذي يمثل نسبة الرّبح ومقابل المخاطر المترتبة على القرض، بالنّسبة للقيمة المتبقية، فتعتبر بدل إيجار، تقدّر بنسبة 1% من التّكلفة الكلّية للعقّار[767].
قد يتخلّف المستأجر عن سداد لقسط أو لعدة أقساط إيجار، ما يلحق بالمؤجّر ضررا ماليا وفواتا للكسب، فيكون المستأجر قد أخلّ بإلتزام عقدي، فيعرّض بذلك عقد الإعتماد الإيجاري للفسخ القضائي بعد المطالبة به من طرف شركة القرض.
كما يعتبر الفسخ تعسفيا، في حالة عدم دفع المستأجر لقسط واحد فقط من أقساط الإيجار ويترتب عن ذلك آثارا قانونيا لفائدة المؤجّر[768]، فيثبت له "الحق في التّعويض" نظرا لأنّ الفسخ وقع أثناء الفترة الغير القابلة للإلغاء.

يحدّد التّعويض عن الفسخ في بند عقدي بإتفاق الأطراف عليه مسبقا في العقد، وفي حالة سكوت الأطراف عن تحديد مقدار التّعويض، بعدم النّص عليه، تحدّد قيمته من قبل القاضي المختص وفقا لأحكام المادة 182 مدني جزائري[769]، وذلك على غرار التّشريع المقارن.

---

[767] المادة 14، الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري.
[768] المادة 13، الأمر السابق.
[769] Mansour MANSOURI, préc, p.236.

حيث يقضي المشرّع الفرنسي في القانون المتعلق بالشّروط الجزائية بجواز للقاضي بقوّة القانون تقدير التّعويض عن الفسخ، إمّا برفعه في حالة ما إذا كان التّعويض بخسا أو بتخفيضه إن كان مرتفعا[770]، لا يقل مبلغ التّعويض عن القيمة الإجمالية للإيجارات المستحقة الدّفع، إلاّ إذا إتفق الأطراف على خلاف ذلك[771].

كما تجدر بنا الإشارة إلى أنّ عدم تسديد بدائل الإيجار، لا يكون دائما بدافع التّهرب من المسؤوليات، وإنّما قد يقع ذلك بفعل إستحالة حقيقية للدّفع من طرف المستأجر، حيث يستبعد المشرّع تطبيق الأحكام السّالفة الذّكر بشأن تقدير وإستفاء التّعويض لصالح المؤجّر[772].

تقع حالة الإستحالة الحقيقية عن الدّفع بفعل القوّة القاهرة (كارثة طبيعية، وفاة المتعامل الإقتصادي الشّخص الطّبيعي، ...)، التّسوية القضائية، إفلاس المستأجر أو حله وتصفيه.

إستقرّ موقف القضاء الفرنسي[773] على جواز فسخ عقد الإعتماد الإيجاري بسبب عدم دفع المستأجر لقسط الإيجار، بالإظافة إلى إسترجاع المؤجّر للأصل المأجور، فيستحق البنك التّعويض عن الفسخ[774]، فضلا عن الحكم بدفع مبلغ كفالة وتحصيل الضّمانات الشّخصية المكتتبة لصالح البنك[775].

قد يأسس طلب الفسخ على أسس أخرى، إلى جانب عدم دفع أقساط الإيجار، قد يكون المستأجر في حالة التّسوية القضائية أو التّصفية القضائية[776].

إلى جانب الحق في التّعويض الثّابت للمؤجّر، للفسخ آثارا أخرى، كممارسة المؤجّر لحقه في إسترجاع الأصل المأجور وممارسة إمتيازه على أصول المستأجر القابلة للتّحويل نقدا، وإذا إقتضى الأمر، يحق للمؤجّر ممارسة إمتيازه على الأموال الخاصّة للمستأجر قصد إسترجاع بدل الإيجارات المستحقة[777].

---

[770] V. L. n° 75-597 du 09/07/1975, et L. n° 85-1097 du 11/10/1985 relatives aux clauses pénales.

[771] المادة 13، ف. 02، الأمر السابق.

[772] المادة 13، ف. 02، الأمر السابق.

[773] V. R.T.D.Com. 53 (2), Avr- Juin 2000, p. 434. ; V. Com. 23/11/1999, Bull. civ. IV, n° 203.

[774] Une indemnité de résiliation.

[775] La mise en jeu du cautionnement en faveur du crédit- bailleur, ainsi que des autres garanties souscrites, telle que la cartion tiers solvable ou la caution solidaire et personnelle des associés ou l'assurances- risques.

[776] Jean- Louis BERGEL, Jean- Jacques EYROLLES, Jean- Jacques LIAD et Isabelle CASSIN, préc, n° 4472, p. 289.

[777] المادة 13، ف.03، الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري.

نحدّد الإجراءات القانونية، المتّخذة من طرف البنك، قبل طلب الحكم بفسخ عقد الإعتماد الإيجاري، تتمثل فيما يلي:

أ. يتصل ممثل البنك بالمستأجر المقترض من أجل تذكيره بإلتزامه بالوفاء بقسط الإيجار في الآجال المتفق عليه.

ب. في حالة إمتناع المستأجر عن السّداد، يوجه البنك إعذارا كتابيا عن طريق رسالة مضمونة الوصول مع وصل التسليم.

ج. يجب على المستأجر تسديد قسط الإيجار في آجال خمسة عشر يوما الموالية.

د. وفي حالة عدم إمتثال المستأجر لإلتزامه، يرسل البنك للمستأجر إعذارا كتابيا ثانيا وللمستأجر مهلة عشرون يوما للوفاء بقسط الإيجار أو بالأقساط إن كانت متعددة.

ه. وفي حالة عدم آداء المستأجر لإلتزامه رغم الأعذارات الموجّهة إليه، يحول "ملف القرض" لمصلحة المنازعات من أجل إتخاذ الإجراءات القانونية اللاّزمة ضدّ المستأجر أمام القضاء[778].

و. في حالة عدم التّنفيذ العيني، يفسخ العقد، كما يجوز للطّرف المتضرر طلب التّعويض على أساس المسؤولية العقدية وفقا للأحكام المبينة أعلاه.

تطرق القضاء الفرنسي إلى الشّروط الفاسخة[779]، الواردة مسبقا في العقد بإتفاق الأطراف والتي تقضي بدفع لمجمع أقساط الإيجار للمؤجر، جعل القاضي الفرنسي الشّروط الفاسخة باطلة، لأنها تخدم مصلحة المؤجّر وحده والهدف منها هو جعل المستأجر ينفّذ لكل إلتزاماته، كتسديده لكل الأقساط[780].

إن فسخ عقد الإعتماد الإيجاري يؤدي إلى إنقضاء عقد الوكالة الممنوح من طرف شركة القرض للمستأجر[781].

كما يجوز في حالة تعرض المستأجر للتّسوية القضائية، أن يختار المؤجّر بين فسخ العقد أو إستمراره، وعلى المستأجر إخطار المؤجّر بقراره في مهلة شهر، في حالة عدم تعبير المستأجر عن قراره، يفسّر ذلك بمثابة تنازل عن إستمرارية عقد الإعتماد الإيجاري[782].

---

[778] Le dossier de crédit sera déclassé et transféré au service de recouvrement commercial.
[779] Une clause de résiliation anticipée.
[780] V. Cass. 3e Civ., 27/04/1988, D. 1988,I.R, p.132.
[781] V. Com. 11/07/2006 : Bull. civ. IV, n° 173; D. 2007. 413, note Mislawski; D. 2006. AJ 2095, obs. Delpech.
[782] V. LAMY droit économique, concurrence, distribution et consommation, D.1998, N° 5274, p.1881.

تجنّبا للمنازعات المتعلقة بعدم سداد أقساط الإيجار، أو وقوع سبب آخر يؤدي إلى فسخ العقد، أجاز القانون والقضاء الفرنسي إدراج شروط عقدية ذات طابع جزائي بإتفاق طرفا العقد عليها مسبقا، كإلزام المستأجر بدفع الرّأسمال المستحق مع الأخذ بعين الإعتبار أقساط الإيجار المدفوعة.
كما أجيز الشّرط العقدي الذي يمنع المستأجر من المطالبة بفسخ عقد الإعتماد الإيجاري خلال العشر سنوات الأولى للعقد الممتد على خمسة عشر سنة[783].

كما قضى القضاء الفرنسي ببطلان بعض الشّروط العقدية الواردة في عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، على غرار، الشّرط الذي يلزم المستأجر بدفع لشركة القرض تعويض يعادل لثمن بيع العقّار في حالة رفع حق خيار الشّراء مسبقا[784]، أو الشّرط الجزائي الّذي يقضي بسداد المستأجر للمؤجّر ما يعادل قيمة 80% من القيمة الكلية لأقساط الإيجار المتبقية مستحقة إلى جانب دفع القيمة المتبقية[785].

للتذكير، فإن عقد الإعتماد الإيجاري يشكل جزءا من عملية الإعتماد الإيجاري، حيث تشتمل هذه العملية المالية على عقد آخر والمتمثل في عقد البيع المبرم بين شركة القرض من جهة والمورّد من جهة أخرى، وقد يتعرض هذا الأخير إلى الفسخ أو البطلان لإحدى الأسباب القانونية.
رغم إنفصال العقدين عن بعضهما البعض، إلاّ أنّهما يردان على نفس المال العقّار، فالإشكال المطروح يتعلّق بإمكانية تأثّر عقد الإعتماد الإيجاري بفسخ أو بطلان عقد البيع؟

ثانيا: فسخ العقد نتيجة فسخ أو بطلان عقد البيع

يشكل الإعتماد اليجاري الغير المنقول عقدا من بين سلسلة العقود المكونة لعملية الإعتماد الإيجاري، من بينها، عقد بيع العقّار "الأوّل" المبرم بين المورّد (المالك الأوّل للعقّار) والبنك، المؤسّسة المالية أو شركة الإعتماد الإيجاري، بمقتضى عقد البيع هذا، تكتسب شركة القرض حق ملكية على الأصل الغير المنقول حتى تتمكن من تأجيره للمستأجر بمقتضى عقد الإعتماد الإيجاري، يمكن حينئذ للبنك بصفته المالك الجديد للعقّار، تنفيذ إلتزامه بتأجير للمستأجر الأصل الغير المنقول طيلة المدّة المتفق عليها.

[783] Dominique LEGEAIS, préc, p. 631.
[784] CA. Paris, 03/05/1995:JurisData n° 1995- 021131.
[785] Cass. 3e. civ, 09/06/2004 : JurisData n° 2004- 024092.

يعتبر عقد البيع المبرم بين المورّد والمستأجر نيابة عن المؤجّر بمثابة حجر الأساس لعملية الإعتماد الإيجاري، لولاه، يبطل عقد القرض مطلقا لإنعدام محل العقد وهذا ما أقرّه موقف القضاء الفرنسي في قراراته المبدئية[786].

تظهر جليا العلاقة بين عقد البيع وعقد الإعتماد الإيجاري، ما يقودنا إلى طرح إشكال قانوني حول مدى تأثر عقد الإعتماد الايجاري بصحة أو عدم صحة عقد البيع، فما هو المصير القانوني للعقد المالي المبرم بين المؤجّر والمستأجر؟

قد يتعرّض عقد البيع للفسخ إذا ما أخلّ أحد طرفا العقد بإلتزاماته، كما أنّه قد يكون عرضة للبطلان، إذا ما توفر سبب من الأسباب المؤدية له، كتخلّف الصّفة في الأصل الغير المنقول أو عدم مطابقته للمواصفات المحددة من قبل المستأجر...إلخ.

عرض هذا الإشكال على القضاء الفرنسي في سنوات التّسعينات، حيث فسخ عقد بيع منقول المنعقد بين المؤسّسة المالية والمورّد، وقضى القضاء الفرنسي، بعدم تأثير فسخ عقد بيع المنقول المبرم بين المؤسّسة المالية والمورد على صحّة عقد الإعتماد الإيجاري.

كانت النّتيجة القانونية ببقاء المستأجر ملزما بآداء إلتزاماته إزاء البنك، رغم إنعدام محل العقد، بسبب فسخ عقد البيع، تبيّن بعد ذلك، أنّ موقف القاضي الفرنسي لم يكن منطقيا ولا مؤسّسا، ما عرضه للنّقض من طرف محكمة النّقض الفرنسية[787]، التي إستقرت على حماية مصلحتي البنك والمستأجر بإصدارها لثلاث قرارات مبدئية [788] تقضي بأن فسخ عقد البيع يؤدي مباشرة إلى فسخ عقد الإعتماد الإيجاري.

كما تجدر بنا الإشارة إلى أنّه سبق وأن تناول الفقه الفرنسي قبل القضاء الفرنسي حالة فسخ أو بطلان عقد البيع المبرم بين المورّد والبنك وأقرّ بأنّ فسخ عقد البيع يؤدي بالضّرورة إلى فسخ عقد الإعتماد الإيجاري[789].

---

[786] Cass., ch. Mixte, 23/11/1990, (2 arréts) :Bull. civ., n° 2 et 3, D. 1991. 121., note Larroumet. ; JCP E 1991. II. 111, note Legeais ; Rev. Dr. Bancaire 1991. 21, obs. Crédot et Gérard.
Com. 22/05/1991, : Bull. civ., IV. N° 169- comp.: Civ. 1ere, 11/04/1995: Bull. Civ., I. n° 169; D. 1995. IR. 142; JCP E 1995. II. 754. Note Del Sol.

[787] Mixte, 23/11/1990, Bull, civ, n° 02 et 03 ; JCP, éd. E, 1990,II, 111, note LEGEAIS; D., 1991, 121, note LARROUMET; RTD civ., 1991, 360, obs. Rémy ; RTD com., 1991, 440, obs. Bouloc ; RD bancaire, 1991, p.21. obs. Crédot et Gérard.

[788] Chr, R.T.D.Com et droit éco, Oct- Déc. 2006, n° 11, p.896, 23 Nov 1990.

[789] C. GAVALDA et J. STOUFFLET, *Droit de la banque*, Thémis Droit, P.U.F. 1ere éd., 1974, n° 491 bis, p.654.

كما أقرّ القضاء الفرنسي بإنقضاء عقد الوكالة المبرم بين المؤسّسة المالية (بنك أو شركة إعتماد إيجاري) والمستأجر بإنقضاء عقد الإعتماد الإيجاري[790]، في هذه الحالة، يسأل المورّد والمستأجر مسؤولية تضامنية عن دفع التّعويض عن الضّرر المالي لفائدة البنك[791].

تجدر بنا الإشارة إلى أن هذه المواقف القضائية والفقهية أخصت عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على الأصول المنقولة فقط، ونرى أنّه لا مانع من قياس هذه النّتائج القانونية على عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على الأصول الغير المنقولة، نظرا لثبوت المبدأ وأنّ الإختلاف يكمن فقط في إختلاف طبيعة المال محل العقد، ففسخ عقد بيع العقّار يؤدي بالضّرورة إلى رد المال العقّار إلى مالكه الأصلي، بالتّالي يفقد البنك أية صلاحية أو حق في تأجير المال للمستأجر، نظرا لكونه غير مالك، ولما كان إنعدام المحل يؤدي إلى البطلان المطلق للعقد وبقوّة القانون، فإن عقد الإعتماد الإيجاري على الأصل الغير المنقول يعتبر باطلا مطلقا.

[790] Cass. Civ., 1ere, 23 juin 1992, bull, civ, I, n° 196.
[791] Pascal. PHILIPOSSIAN, préc, n° 13.3, p.265.

الخاتمة

لقد أدمج في المنظومة البنكية الجزائرية في 1996 عقد جديد، أصبح من العقود المسمّاة في التّشريع الجزائري، المتمثل في عقد الإعتماد الإيجاري، بمقتضى صدور الأمر رقم 96-09 الصّادر في 1996/01/10. فترة عرفت فيها الجزائر تدخلا للمنظّمات الدّولية لإعادة هيكلة المؤسّسات البنكية والمصرفية الوطنية، على غرار صندوق النّقد الدّولي والبنك العالمي، تأخّرت نوعا ما صدور النّصوص التّنفيذية الموضّحة لكيفية تطبيقه، إلى غاية سنة 2006[792].

أحاط المشرّع الجزائري عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول بنظام جبائي نظّم لإمتيازات معيّنة[793]، على غرار إعفاء العقود المتعلّقة بإمتلاك عقّارات من قبل البنوك من الرّسم على الشّهر العقّاري، سواء تعلّق الأمر بالإعتماد الإيجاري العقّاري أو أي قرض عقّاري آخر (قانون المالية 2008)، هادف إلى تمويل إستثمارات، يستفيد منها متعاملون إقتصاديون أو أصحاب مهن حرّة.

كذلك، إقصاء المبلغ المدفوع للإعتماد الإيجاري الذي يعادل قيمة قرض الإيجار المالي من تطبيق الرّسم على النّشاط المهني (قانون المالية التكميلي لسنة 2001)، خلق نظام التّخفيض السّريع لفائدة نشاطات قرض الإيجار

[792] الرّسوم التنفيذي رقم 06-90 المؤرخ في 2006/02/20 المحدد لشروط إشهار عمليات الإعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، المرسوم التنفيذي رقم 06-91 المؤرخ في 2006/02/20 المحدد لطرق إشهار عمليات الإعتماد الإيجاري للأصول الغير المنقولة.

[793] Ord. n° 95-27 du 30/12/1995 relatif à la loi de fin 1996, J.O.R.A. n° 82 du 31/12/1995.

(قانون المالية سنة 2006)، إلغاء إلزامية دفع الرّسم على القيمة المضافة المستخرجة من عمليات التّنازل أو إعادة التّنازل التي تمّت في إطار تنفيذ عقد التّنازل الإيجاري (قانون المالية سنة 2008)،.....إلخ .

مقارنة بآليات التّمويل التّقليدية، يوصف عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّارات بتقنية تمويل معاصرة، إختلف الفقه حول طبيعته القانونية، بينما كيّفه المشرّع الجزائري على أساس عقد قرض، بصريح نص المادّة الأولى من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري المذكور أعلاه، على عكس المشرّع الفرنسي، الّذي لم ينص صراحة على التّكييف القانوني لهذا النّوع من العمليات، رغم أنّه سمّاها "بعمليات الإيجار"، في الإصطلاح الفرنسي
"Opérations de location". ونظرا لإمتداد فترة الإيجار على مدّة تتجاوز الخمس سنوات، صنّفه فقهاء القانون البنكي من بين القروض الطّويلة الأجل[794].

يتفق الفقه والمهنيين في المجال المالي والمصرفي على إعتبار آلية الإعتماد الإيجاري فنية ممتازة ومتميّزة، مقترحة لفائدة المؤسّسات الإقتصادية والمهنية، التي أطلق عليها المشرعّ الجزائري مصطلح "المتعاملين الإقتصاديين"، كما أوجب أن يكون الهدف من هذا العقد، "مهنيا"، فيستبعد بذلك القروض الإستهلاكية من نطاق تطبيق الأمر رقم 96-09 (Les crédits à la consommation).
بمقتضى هذه العلاقة التّعاقدية، يلتزم البنك بشراء عقّار مبني أو غير مبني لصالح عميله المستأجر، من أجل تأجيره له طيلة الفترة المتفق عليها، مقابل دفع المستفيد لأقساط إيجار دورية لشركة القرض، بإنقضاء الفترة التّعاقدية، يلتزم البنك بالتّنازل عن الملكية العقّارية لفائدة المستأجر، إذا ما رفع هذا الأخير لحق خيار الشّراء في الآجال المتفق عليه.

يتميّز الإعتماد الإيجاري الغير المنقول من جانب، بصفة التّركيب لسببين، نظرا للطّابع الثّلاثي لعملية الإعتماد الإيجاري"L'aspect triangulaire de l'opération de crédit- bail"، لتدخل طرف المورّد، وبسبب إحتواء العقد على حق خيار الشّراء في نهاية الفترة الغير القابلة للإلغاء لصالح المستأجر.

[794] V. https://www.lereflex-credit.net.

من جانب آخر، يكتسي العقد صفة التّعقيد، لإشتمال العملية على عقدين، أي على الإيجار والقرض معا، اللّذان يعتبران مستقلين في الأصل، إلاّ أنّه لا يمكن إنكار العلاقة بينهما.
فضلا عن ذلك، يتّصل عقد الإعتماد الإيجاري بسلسلة من العقود التّبعية، كعقد شراء العقّار، عقد الوكالة، الوعد بالبيع من جانب واحد....إلخ، كل عقد يخضع لأحكام قانونية مختلفة.

بإعتبار عقد الإعتماد الإيجاري قرضا يمنحه البنك وفق شروط معينة، يخوّل لشركة القرض ضمانا عينيا والمتمثل في ثبوت حق الملكية العقّارية، خاصية لا نجدها في أي قرض إستثماري آخر، إذ يلعب "حق الملكية" الثّابت لشركة القرض على العقّار دورين أساسين، من جانب فهو حق على العقّار ومن جانب آخر فهو ضمان لرأسمال القرض.

بعدما كان "حق الملكية" حقا عينيا يتمثل في سلطة شخص على عين معيّن بذاته، يخوّل صاحبه كل الحقوق، من حق التّصرف، حق الإستعمال وحق الإستغلال، إمتد مفهومه وتطوّر إلى أن أصبح يشكل ضمانا عينيا بالنّسبة لشركة القرض مقابل التّمويل الإستثماري الممنوح من طرفها.
حتى أنّه، ذهب بعض الفقهاء، على مثال الباحث الفرنسي Charles GOYET إلى التّساءل حول الطّبيعة القانونية لحق الملكية، إعتبارا لهذا الطّابع المزدوج (حق عيني وضمان عيني)، تطورا حديثا لحق الملكية، تماشيا مع المعطيات الجديدة كالعولمة، النّظام الرّأسمالي، الحاجة الماسّة إلى تمويلات للمشاريع، الحاجة المستدامة إلى موارد...إلخ، ولا يمكن إنكار أنّ هذا النّوع من الضّمانات العينية، تشجع البنوك على تمويل الإستثمارات العقّارية.
يرى Mr C. GOYET، في أنّ التّركيب الّذي يميز عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول وأهمية المصالح التي تنجم عنه من النّاحية القانونية والإقتصادية، يجد تفسيرا في إرتباط حق الملكية بمفهوم الضّمان، ما يحفّز على البحث في مدى تطوّر مفهوم حق الملكية[795].
فلا يستلزم عقد الإعتماد الإيجاري لضمانات متعدّدة، عينية أو شخصية كساري القروض، نظرا لإحتفاظ شركة القرض بالمركز القانوني "كدائن" و مركز "المالك الأصلي" للعقّار المأجور، ويبقى سند الملكية أكمل وأفضل ضمان، فالإعتماد الإيجاري يعتبر ضمانا للبنوك والمؤسّسات المالية، ما يخفف من المخاطر المتعلّقة بالقرض.

[795] Ch. GOYET, préc, p. 08

في حين، ترى الأستاذة Eugéne GAUDEMET [796] بأنّه من التّناقض إجتماع صفتي البنك الدّائن والمالك في نفس الشّخص، بسبب أنّ الملكية تمنح لصاحبها الضّمان والأمان La garantie et l'assurance، بينما تكمن المهام الأساسية للبنك في إتخاذ وتقدير المخاطر L'évaluation des risques du crédit النّاتجة عن منحه لحق شخصي لمدينه، حيث يترك له حق الإدارة وحق الإنتفاع من العقّار، بناءا على علاقة الدّائنية الرّابطة بينهما والمبنية على أساس الثّقة ومن الثّابت أنّ كل ثقة تحتمل مخاطر Une relation de créance (confiance).

في حين تجتمع كلا الصّفتان، المالك والدّائن في البنك، المؤسّسة المالية أو في شركة الإعتماد الإيجاري بمقتضى عقد الإعتماد الإيجاري، ما يميّزه عن ساري القروض.

كما رأينا في إطار دراسة هذه الإشكالية، إختلفت الآراء الفقهية المعاصرة بين مؤيدي لفكرة إزدواجية الطّبيعة القانونية لحق الملكية، ومعارضين لهذه الفكرة، على أساس التّناقض في إجتماع صفة البنك والمالك في نفس الشّخص، ما يخالف المبدأ الذي يقوم عليه مفهوم القرض.

ونرى في أنّ الطبيعة الخاصة لعقد الإعتماد الإيجاري فرضت هذه الحقيقة، الجامعة بين الحق والضّمان في آن واحد، و بين المالك والدّائن.

تكتسب شركة القرض لحق الملكية العقّارية لإقتناءها العقّار بإسمها ولصالحها، ما يمنحها سلطة منح حق الإنتفاع لفائدة المستأجر، وحتى ولو تعرّض عقد الإعتماد الإيجاري للفسخ، لعدم دفع المستأجر لأقساط الإيجار، يبقى البنك محصّنا بحق الملكية على العقّار، بإمكانه إسترجاع رأسمال القرض ببيع هذا المال، لعلى يعتبر ذلك تطورا حديثا لحق الملكية بتأثّره بالمعاملات الإقتصادية.

من خلال تعريف عقد الإعتماد الإيجاري، تبيّن أنّه إلزامي على شركة القرض إقتناء مال عقّار، المختار من طرف المستأجر، وفي كل الأحوال تعتبر هذه المرحلة صعبة بالنّسبة للمؤجّر، من حيث تقدير القيمة التّجارية والإقتصادية للعقّار، مدى إستجابته لحاجيات المشروع الإستثماري، قابلية هذا الأخير للنّجاح ونسبة مردوديته...إلخ.

[796] Ch. GOYET, préc, p. 04.

فضلا عن ذلك، في حالة شراء عقار غير مبني من أجل تشييد عليه بناية، تطرح أشغال التّعمير والبناء إنشغالا إضافيا بالنّسبة لشركة القرض، خاصّة أنّ هذه الأخيرة تفضل الإكتفاء بدورها المالي فقط، فتلقي على عاتق المستأجر كامل مسؤولية القيام بأعمال التّشييد ومراقبة سيرها ونجاحها، ولعلى أنّه يجدر بالمشرّع الجزائري إحاطة المستأجر بحماية قانونية أكثر، فيما يخص تقدير القاضي لمدى تعسف الشّروط العقدية الواردة في عقد الإعتماد الإيجاري الخاصّة بإلقاء مسؤولية القيام بأشغال البناء على عاتق المستأجر والتي يجدر أن تشترك فيها شركة القرض بصفتها المالك الأصلي.

تبرز أهمية عقد الإعتماد الإيجاري من خلال حجم الإستثمارات العقّارية، المموّلة بواسطته، وكذا من مقارنته بباقي أنواع التّمويلات، بالرّغم من المحاسن الظّاهرة والثّابتة لهذا العقد، على غرار إستفادة المتعاملين الإقتصاديين من تمويل شامل وإمتيازات ضريبية، وإتاحة للمستأجر فرصة إكتساب حق ملكية على العقّار، إلاّ أنه يلاحظ قلّة الإقبال عليه من طرف المتعاملين الإقتصاديين، إلى درجة عدم إمكانية إدراجه ضمن الوسائل المالية لتحقيق التّنمية الإقتصادية في الدّولة.

يمكننا تفسير هذا الوضع بإثارة عدّة عوامل، منها العامل السّياسي بإتّخاذ منذ 1999 سياسة إقتصادية مشجّعة للتّنمية الإقتصادية بالدّرجة الأولى، موفّرة أقصى التّسهيلات القانونية، المالية والجبائية، عن طريق تخصيص أضرفة مالية هامّة من أجل إنعاش كل القطاعات، خاصّة منها الإستراتجية، على غرار بناء السّكن للقضاء على الأزمة، الأشغال العمومية، إنجاز الطّرقات، تشجيع قطاع الصّناعة عن طريق إنشاء المؤسّسات المتوسطة والمصغّرة ومنح قروض دون فوائد من طرف البنوك العمومية، العمل على جلب الإستثمار الأجنبي....إلخ، ما تزامن مع إرتفاع أسعار النّفط.
إلاّ أنّه سرعان ما تأثرت هذه السّياسة الإقتصادية بإنخفاض أسعار البترول منذ سنة 2015 إلى غاية أواخر سنة 2017، ما دفع بالحكومة إلى تقليص النّفقات والبحث عن سبل بديلة تحقق موارد، عن طريق رفع نسب الضّرائب بمقتضى قانون المالية لسنة 2017 و2018، تشجيع النّشاط الصّناعي، الفلاحي والسّياحي، توقيع الميثاق المتضمن إنشاء شراكة وطنية بين القطاع العام والخاص بفتح رؤوس أموال المؤسّسات العمومية لمساهمات القطاع الخاص.

نذكر العامل الإجتماعي والمتمثل في تأثّر المجتمع بالقوانين المالية السّالفة الذّكر، ما أدّى إلى إنخفاض نسب الإدّخار لدى البنوك والمؤسّسات المالية بسبب إستخراج الأشخاص لإدخاراتهم مواجهة للصّعوبات المالية، ما نتج عنه أزمة السّيولة النّقدية لدى القطاع المالي والبنكي، ومن نتائجها عجز البنوك على منح القروض، خاصّة الطويلة الأجل وذلك بسبب إنخفاض نسب الودائع لديها.

العامل الثّالث مالي، ويتمثل في إرتفاع تكلفة عقد الإعتماد الإيجاري مقارنة بقروض إستثمارية أخرى، "C'est un prét qui revient cher aux entreprises"، كما أنّه منافس من طرف التّمويلات المقترحة من طرف البنوك العمومية، بفوائد بسيطة وأقل تعقيد، نظرا لتحمّل الخزينة العمومية لعبئها، ما يجعل المتعاملين الإقتصاديين يلجؤون إليها[797].

شهدت النّصوص القانونية والتّنظيمية المتعلقة بالإعتماد الإيجاري إستقرارا وركودا منذ صدورها في 1996، رغم تطوّر الأوضاع الإقتصادية، على عكس التّشريع الفرنسي الذي عرف عدّة تعديلات منذ 1966، شملت القانون المصرفي والمالي الفرنسي[798] بإلغاء المادة الأولى والثّانية من القانون رقم 66-455 المتعلق بممارسة عمليات الإعتماد الإيجاري، المعدّل والمتمم بالقانون رقم 89-1008 المؤرخ في 1989/12/31[799]، والّذي بدوره ألغي بمقتضى الأمر رقم 2000-1223 المؤرخ في 2000/12/14[800]، القانون التّجاري الفرنسي[801] والقانون العام للضّرائب الفرنسي الذي نص على منح إمتيازات جبائية تتعلق بتخفيض الرّسم على الشّهر العقّاري لعقود الإعتماد الإيجاري التي مدّتها تتعدى 12 سنة[802].

---

[797] بينما في فرنسا، نتج نقص إقبال المؤسّسات الإقتصادية والمهنية على التّمويل عن طريق عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، فور تعديل المشرّع الفرنسي للقانون المتعلق بإنشاء وممارسة نشاط الشّركات العقارية للتّجارة والصّناعة بإلغاء الإمتيازات الجبائية الممنوحة لها وذلك منذ 1996، إلى جانب النّص على فقدان المؤجّر لملكية الأصل المأجور في حالة عدم المطالبة به في الآجال المتّفق عليها في العقد[797].
رغم ذلك، تبيّن أنّ آلية الإعتماد الإيجاري وحدها، تسمح بتخفيف العبأ الضّريبي على المتعاملين الإقتصاديين، وسيلة تدفع بعجلة الإستثمار في المشاريع الإقتصادية والمهنية، تحسن من صحّة المؤسّسات حيث تتوفر لديها السّيولة النّقدية لمواجهة أعباء أخرى، وتحسن من المردودية والإنتاجية..

[798] V. Art. L. 313- 7, C. Mon et fin. F.

[799] V. L. n° 89- 1008 du 31/12/1989, relative au développement des entreprises commerciales et artisanales et à l'amélioration de leur environnement économique, juridique et social, modifiant et complétant la loi n° 66-455 relative à la pratique des opérations de crédit- bail, J.O.R.F. du 02/01/1990.

[800] V. Ord n° 2000- 1223 du 14/12/2000, relative à la partie législative du code mon et fin français, J.O.R.F. n° 291, daté du 16/12/2000, p. 20004, entrée en vigueur depuis le 01/01/2001 ; Art 47, modifiant et complétant les articles 01, 02, 04 et 05 de la loi 66-455 relative aux entreprises pratiquent le crédit- bail.

[801] V. Art. L. 144- 13, C. com. F.

[802] V. L. n° 95-115 du 04/02/1995, d'orientation pour l'aménagement du territoire, J.O.R.F. du 05/02/ 1995, art. 39, 210, 220, 266, 743 bis, C. G. Imp. F.

من خلال دراسة عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار، من حيث تحديد طبيعته القانونية، التي فصل فيها المشرّع الجزائري في الأمر رقم 96-09 السّالف الذكر بإعتباره عملية قرض، وتبيان مكانته في إطار المنظومة البنكية الجزائرية، أصبح من الثّابت أنّه بإمكان هذا العقد أداء دور إيجابي في تطوير الإستثمار العقّاري، حيث يتمتّع المتعامل الإقتصادي بفرصة الإنتفاع بعقّار طيلة الفترة التّعاقدية دون تصخير لأموال ذاتية للمؤسّسة، كما يتاح له فرصة إكتساب حق ملكية على هذا الأصل الغير المنقول عند إنقضاء العقد، كما يعتبر عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول وسيلة قانونية، تسمح للدّولة بمتابعة التّسيير العقّاري بفضل الإدارة الجبائية، نظرا لوجوب إجراءات التّسجيل والشّهر العقّاري.

تشكل صعوبة الحصول على العقّار وعدم تحكم الدّولة في سوقه، عقبة في مسار المتعاملين الإقتصاديين، ويرجع ذلك إلى تشتت الأحكام القانونية والتّنظيمية المتعلّقة بالعقّار.

من جهة أخرى، تلعب الدّولة دورا في توفير العقّار الصّناعي للمتعاملين الإقتصاديين، ما يمثّل منافسة لشركات القروض، فالدّولة تتنازل عن أملاكها الخاصّة، بواسطة منح حق الإمتياز على الأراضي، لغرض الإستثمار، لكن إنعدام متابعة جدّية للمشاريع الإستثمارية أدّى إلى إنتشار الفوضى وجرائم الفساد في سوق العقّار.

حتى أنّ الدّولة حاليا، تباشر لعمليات تطهير العقّارات، والمقصود بها إعادة إسترجاعها من المستفيدين الّذين لم يباشروا بعد في إستغلالها في إطار مشاريعهم الإستثمارية، ونرى في ذلك هدرا للوقت ولأموال الدّولة ولا تتماشى هذه السياسة إطلاقا ومستلزمات التّنمية الإقتصادية والإجتماعية، بل تعكس لنا صورة التّسيير العقّاري في الجزائر.

كما تأثر سياسة الدولة على سعر العقّار، فبالنسبة للمتعاملين الإقتصاديين الغير المستفدين من حقوق الإمتياز، لا يسعهم الحصول على العقّار، إلا بأسعار خيالية، ما يأثّر حتما على تكلفة عقد الإعتماد الإيجاري[803].

[803] خلافا عن الوضع في فرنسا، حيث تتدخل الدّولة في تسيير العقارات، عن طريق إقتناءها لها وتخزينها للسيطرة والتّحكم في سعر العقار، يشترط المشرع الفرنسي حتّى على المرقيين العقاريين منذ 2001 ببناء نسبة 20% من السّكنات الإجتماعية من إجمالي مشروع التّرقية العقارية وبيعها الى الدّواوين المتخصصة في توزيع السّكنات الإجتماعية (Les offices H.L.M) والدّولة هي التي تحدد سعر البيع، بغرض التّحكم في سعر العقار.

من عناصر عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول "حق رفع خيار الشّراء" الثّابت للمستأجر، وذلك تحت طائلة فقدان تكييفه القانوني، ويعتبر عدم رفع المستأجر لهذا الحق من المخاطر الأساسية التي تواجهها شركات القروض، نظرا لأن المهام الأساسي للبنوك يتمثل في تمويل المشاريع الإستثمارية وليس إكتساب حقوق عينية أصلية على أملاك عقّارية وإعادة بيعها.

كما أنّ إرتكاز عملية الإعتماد الإيجاري على عقدي البيع والإيجار في آن واحد، وإشتراكهما في نفس المحل، يجعلهما يتأثران ببعضهما البعض، رغم إستقلاليتهما عن بعضهما من النّاحية القانونية، هذه العلاقة العقدية الفريدة من نوعها، تجعل مصير عقد الإعتماد الإيجاري مرتبط بمدى صحّة عقد البيع المبرم بين شركة القرض والمورّد.

يبقى توجّه إرادة الدّولة نحو تشجيع الإستثمار الأجنبي عن طريق السّماح للشّخص أجنبي بإكتساب صفة المستأجر في إطار عقد الإعتماد الإيجاري، وإيتاحه فرصة إكتساب حق ملكية على أصل غير منقول، يدفعنا إلى إثارة قاعدة 51/49 %، الّتي تمثّل العائق الأساسي أمام المستثمر الأجنبي ومن المأكّد أنّ إلغاءها سوف يكون له حتما أثرا على التّنمية الإقتصادية، كما يجدر بالدّولة التّركيز على مهامها الأساسية والمتمثلة في مراقبة تنفيذ الدّستور والقانون، وترك مجال التّمويل العقّاري للمؤسّسات البنكية والمالية المختصّة لخلق المنافسة بينها وتحسين نوعية الخدمات المصرفية والمالية، وبهذا يفتح المجال لتطور عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار في الجزائر.

الملاحق

الملحق رقم 01

ثمانية عشر (18) شهرا وغرامة يتراوح مبلغها بين 500.000 دج و5.000.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط.

الفصل السّادس
أحكام ختاميّة

المادّة 59: ينشر هذا الأمر في الجريدة الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشّعبيّة.

حرّر بالجزائر في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996.

اليمين زروال

★

أمر رقم 96 - 09 مؤرّخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996، يتعلّق بالاعتماد الإيجاريّ.

إنّ رئيس الجمهوريّة،

- بناء على الدّستور، لاسيّما المادّتان 115 و117 منه،

- وبناء على الأرضيّة المتضمّنة الوفاق الوطنيّ حول المرحلة الانتقاليّة، لاسيّما المواد 5 و25 و26 (الفقرة 5) منها،

- وبمقتضى الأمر رقم 66- 154 المؤرّخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمّن قانون الإجراءات المدنيّة، المعدّل والمتمّم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرّخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمّن القانون المدنيّ، المعدّل والمتمّم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75-59 المؤرّخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمّن القانون التّجاريّ، المعدّل والمتمّم،

- وبمقتضى القانون رقم 90-10 المؤرّخ في 19 رمضان عام 1410 الموافق 14 أبريل سنة 1990 والمتعلّق بالنّقد والقرض،

- وبعد مصادقة المجلس الوطنيّ الانتقاليّ،

يصدر الأمر الآتي نصّه:

الباب الأوّل
أحكام عامّة تتعلّق بالاعتماد الإيجاريّ
الفصل الأوّل
تعريف عمليّات الاعتماد الإيجاريّ

المادّة الأولى: يعتبر الاعتماد الإيجاريّ، موضوع هذا الأمر، عمليّة تجاريّة وماليّة:

- يتمّ تحقيقها من قبل البنوك والمؤسّسات الماليّة أو شركة تأجير مؤهّلة قانونا ومعتمدة صراحة بهذه الصّفة، مع المتعاملين الاقتصاديّين الجزائريّين أو الأجانب، أشخاصا طبيعيّين كانوا أم معنويّين تابعين للقانون العامّ أو الخاصّ،

- تكون قائمة على عقد إيجار يمكن أن يتضمّن أو لايتضمّن حقّ الخيار بالشّراء لصالح المستأجر،

- وتتعلّق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهنيّ أو بالمحلاّت التّجاريّة أو بمؤسّسات حرفيّة.

المادّة 2: تعتبر عمليّات الاعتماد الإيجاريّ عمليّات قرض لكونها تشكّل طريقة تمويل اقتناء الأصول المنصوص عليها في المادّة الأولى أعلاه، أو استعمالها.

تدعى عمليّات الاعتماد الإيجاريّ "باعتماد إيجاريّ ماليّ" في حالة ما إذا نصّ عقد الاعتماد الإيجاريّ على تحويل، لصالح المستأجر، كلّ الحقوق والالتزامات والمنافع والمساوىء والمخاطر المرتبطة بملكيّة الأصل المموّل عن طريق الاعتماد الإيجاريّ، وفي حالة ما إذا لم يمكن فسخ عقد الاعتماد الإيجاريّ وكذا في حالة ما إذا يضمن هذا الأخير للمؤجّر حقّ استعادة نفقاته من رأس المال والحصول على مكافأة على الأموال المستثمرة.

تدعى عمليّات الاعتماد الإيجاريّ "باعتماد إيجاريّ عمليّ" في حالة ما إذا لم يحوّل، لصالح المستأجر، كلّ أو تقريبا كلّ الحقوق والالتزامات والمنافع والمساوىء والمخاطر المرتبطة بحقّ ملكيّة الأصل المموّل، والّتي تبقى لصالح المؤجّر أو على نفقاته.

المادّة 3 : يعرّف الاعتماد الإيجاريّ على أساس أنّه "منقول" عندما يخصّ أصولا منقولة، تتشكّل من تجهيزات، أومواد أوأدوات ضروريّة لنشاط المتعامل الاقتصاديّ.

المادّة 4 : يعرّف الاعتماد الإيجاريّ على أساس أنّه "غير منقول" عندما يخصّ أصولا عقاريّة مبنيّة أو ستبنى لسدّ الحاجات المهنيّة الخاصّة بالمتعامل الاقتصاديّ.

المادّة 5 : يعرّف الاعتماد الإيجاريّ:

– على أساس أنّه "وطنيّ" عندما تجمع العمليّة شركة تأجير، أوبنكا أو مؤسّسة ماليّة بمتعامل اقتصاديّ، وكلاهما مقيمان في الجزائر،

– على أساس أنّه " دوليّ " عندما يكون العقد الّذي يرتكز عليه:

* إمّا ممضى بين متعامل اقتصاديّ مقيم في الجزائر وشركة تأجير، أوبنك أومؤسّسة ماليّة غير مقيمة في الجزائر،

* وإمّا ممضى بين متعامل اقتصاديّ غير مقيم في الجزائر وشركة تأجير، أوبنك أو مؤسّسة ماليّة مقيمة في الجزائر.

إنّ صفتي المقيم وغير المقيم في الجزائر هما المحدّدتان في التّشريع والتّنظيم المعمول بهما في الجزائر.

المادّة6 : تخضع عمليّات الاعتماد الإيجاريّ إلى إشهار، تحدّد كيفيّاته عن طريق التّنظيم.

الفصل الثّاني
عقد الاعتماد الإيجاريّ

القسم الأوّل
عقد الاعتماد الإيجاريّ للأصول المنقولة

المادّة7: يعتبر عقد الاعتماد الإيجاريّ للأصول المنقولة عقدا تمنح، من خلاله، شركة التّأجير، البنك أو المؤسّسة الماليّة المسمّاة "بالمؤجّر"، على شكل تأجير، مقابل الحصول على إيجارات ولمدّة ثابتة، أصولا متشكّلة من تجهيزات أو عتاد أو أدوات ذات الاستعمال المهنيّ لمتعامل اقتصاديّ، شخصا طبيعيّا كان أو معنويّا، يدعى " المستأجر". كما يترك لهذا الشّخص إمكانيّة اكتساب، كلّيّا أو جزئيّا، الأصول المؤجّرة عن طريق دفع سعر متّفق عليه والّذي يأخذ بعين الاعتبار، على الأقلّ جزئيّا، الأقساط الّتي تمّ دفعها بموجب الإيجار.

القسم الثّاني
عقد الاعتماد الإيجاريّ للأصول غير المنقولة

المادّة 8 : يعتبر عقد الاعتماد الإيجاريّ للأصول غير المنقولة عقدا يمنح، من خلاله، طرف يدعى "المؤجّر" وعلى شكل تأجير لصالح طرف آخر يدعى "المستأجر"مقابل الحصول على إيجارات ولمدّة ثابتة، أصولا ثابتة مهنيّة اشتراها أو بنيت لحسابه، مع إمكانيّة المستأجر في الحصول على ملكيّة مجمل الأصول المؤجّرة أو جزء منها في أجل أقصاه انقضاء مدّة الإيجار. ويتمّ ذلك في صيغة من الصّيغ المذكورة أدناه:

– عن طريق التّنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد،

– أو عن طريق الاكتساب المباشر أو غير المباشر، حقوق ملكيّة الأرض الّتي شيّدت عليها العمارة أوالعمارات المؤجّرة،

– أو عن طريق التّحويل قانونا ملكيّة الأصول الّتي تمّ تشييدها على الأرض والّتي هي ملك المستأجر.

القسم الثّالث
عقد الاعتماد الإيجاريّ المتعلّق بالمحلاّت التّجاريّة والمؤسّسات الحرفيّة

المادّة 9 : يعتبر عقد الاعتماد الإيجاريّ المتعلّق بمحلّ تجاريّ أو بمؤسّسة حرفيّة سندا يمنح، من خلاله، طرف يدعى " المؤجّر"، على شكل تأجير، مقابل الحصول

على إيجارات ولمدّة ثابتة، لصالح طرف يدعى "المستأجر"، محلاّ تجاريّا أو مؤسّسة حرفيّة من ملكه، مع الوعد من جانب واحد بالبيع لصالح " المستأجر" وبمبادرة منه عن طريق دفع سعر متّفق عليه يأخذ بعين الاعتبار، على الأقلّ جزئيّا، الأقساط الّتي تمّ دفعها بموجب الإيجارات، مع انعدام إمكانيّة المستأجر في إعادة تأجير المحلّ التّجاريّ أو هذه المؤسّسة الحرفيّة لصاحب الملكيّة الأوّل.

الفصل الثّالث

التّكييف القانونيّ لعقد الاعتماد الإيجاريّ - خصائصه ومحتواه

القسم الأوّل

التّكييف القانونيّ لعقد الاعتماد الإيجاريّ

المادّة 10 : لا يمكن أن يدعى العقد الإيجاريّ كذلك، مهما كانت الأصول الّتي تعلّق الأمر بها ومهما كان عنوان العقد، إلاّ إذا حرّر بكيفيّة تسمح بالتّحقّق دون غموض بأنّه:

- يضمن للمستأجر الاستعمال والانتفاع بالأصل المؤجّر خلال فترة دنيا وبسعر محدّد مسبّقا، وكأنّه صاحب ملكيّة هذا الأصل،

- يضمن للمؤجّر قبض مبلغ معيّن من الإيجار مدّة تدعى " الفترة غير القابلة للإلغاء"، لا يمكن، خلالها، إبطال الإيجار إلاّ إذا اتّفق الطّرفان على خلاف ذلك،

- يسمح للمستأجر، في حالة الاعتماد الإيجاريّ الماليّ فقط، وعند انقضاء الفترة غير القابلة للإلغاء الخاصّة بالإيجار،أن يكتسب الأصول المؤجّرة مقابل دفع قيمة متبقّية تأخذ بعين الاعتبار الإيجارات الّتي تمّ قبضها، في حالة ما إذا يقرّر مزاولة حقّ الخيار بالشّراء، دون أن يحدّ ذلك من حقّ الأطراف المتعاقدة في تجديد الإيجار لفترة ومقابل قبض إيجار يتّفق عليه، ولا من حقّ المستأجر في استرجاع الأصل المؤجّر عند نهاية الفترة الأوّليّة من الإيجار.

القسم الثّاني

البنود الملزمة في عقد الاعتماد الإيجاريّ للأصول المنقولة

المادّة 11 : يجب أن يشير عقد الاعتماد الإيجاريّ للأصول المنقولة الموافق للاعتماد الإيجاريّ الماليّ، تحت طائلة فقد هذه الصّفة، إلى مدّة الإيجار ومبلغ الإيجار وحقّ الخيار بالشّراء الممنوح المستأجر عند انتهاء العقد، وكذا إلى القيمة المتبقّية من سعر اقتناء الأصل المؤجّر.

*** مدّة الإيجار وعدم قابليّة إلغاء العقد**

المادّة 12 : يتمّ تحديد مدّة الإيجار الموافقة للفترة غير القابلة للإلغاء باتّفاق مشترك بين الأطراف.

يمكن أن توافق مدّة الإيجار المدّة المتوقّعة للعمر الاقتصاديّ للأصل المؤجّر، كما يمكن أن تحدّد استنادا إلى قواعد الاستهلاك المحاسبيّة و/أو الجبائيّة المحدّدة عن طريق التّشريع والمتعلّقة بالعمليّات الخاصّة بالاعتماد الإيجاريّ.

*** عقوبة فسخ العقد خلال فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء**

المادّة 13 : إنّ فسخ عقد الاعتماد الإيجاريّ خلال الفترة غير القابلة للإلغاء من قبل طرف من الأطراف، تمنح الطّرف الآخر حقّ التّعويض الّذي يمكن تحديد مبلغه ضمن العقد في إطار بند خاصّ، أو في حالة انعدام ذلك، عن طريق الجهة القضائيّة المختصّة وفقا للأحكام القانونيّة المطبّقة على الفسخ التّعسّفيّ للعقود.

ما عدا القوّة القاهرة أو حالة تسوية قضائيّة أو إفلاس أو حلّ مسبّق للمستأجر ينجر عنه تصفية هذا الأخير، عندما يتعلّق الأمر بشخص معنويّ، وبصفة عامّة، ماعدا حالة عدم قدرة حقيقيّة للمستأجرعلى الوفاء، شخصا طبيعيّا كان أو معنويّا، فإنّه يترتّب عن فسخ عقد الاعتماد الإيجاريّ خلال الفترة غير القابلة للإلغاء، في حالة ما إذا تسبّب فيه المستأجر، دفع التّعويضات المنصوص عليها في الفقرة السّابقة لصالح المؤجّر، بحيث لا يمكن أن يقلّ مبلغ التّعويضات عن

المبلغ الخاصّ بالإيجارات المستحقّة المتبقّية، إلاّ إذا اتّفقت الأطراف على خلاف ذلك ضمن العقد.

وفي الحالات الواردة في الفقرة السّابقة، يمارس حقّ المؤجّر في الإيجارات من خلال استرجاع الأصل المؤجّر، وكذلك ممارسة امتيازه على أصول المستأجر القابلة للتّحويل نقدا، وعند الاقتضاء، على أمواله الخاصّة، قصد استرداد الإيجارات المستحقّة غير المدفوعة والّتي ستستحقّ في المستقبل.

*** الإيجارات والقيمة المتبقّية للأصل المؤجّر**

المادّة 14 : ماعدا وجود اتّفاق مخالف بين الأطراف، ومهما كانت مدّة الفترة غير القابلة للإلغاء الواردة في المادّة 12 من هذا الأمر، يتضمّن مبلغ الإيجارات الّذي يجب أن يدفعه المستأجر للمؤجّر مايأتي :

- سعر شراء الأصل المؤجّر مقسّما إلى مستحقّات متساوية المبلغ تضاف إليها القيمة المتبقّية الّتي يجب دفعها عند مزاولة حقّ الخيار بالشّراء،

- أعباء استغلال المؤجّر المتّصلة بالأصل، موضوع العقد،

- هامش يطابق الأرباح أو الفوائد المكافئة للمخاطر المترتّبة على القرض والموارد الثّابتة المخصّصة لاحتياجات عمليّة الاعتماد الإيجاريّ.

المادّة 15 : تحدّد الإيجارات حسب نمط متناقص أو خطّيّ استنادا إلى مناهج محدّدة عن طريق التّشريع.

تدفع الإيجارات حسب دوريّة تختارها الأطراف المعنيّة بعقد الاعتماد الإيجاريّ.

*** الاختيار الممنوح المستأجرعند انتهاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء**

المادّة 16 : يمكن المستأجر، عند انقضاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء وبتقدير منه فقط :

- إمّا أن يشتري الأصل المؤجّر مقابل دفع قيمته المتبقّية كما تمّ تحديدها في العقد،

- و إمّا أن يعيد تجديد الإيجار لفترة ومقابل دفع إيجار تتّفق عليه الأطراف،

- و إمّا أن يردّ الأصل المؤجّر للمؤجّر.

القسم الثّالث

الشّروط الاختياريّة الخاصّة في عقد اعتماد إيجاريّ للأصول المنقولة

المادّة 17: يمكن أن ينصّ عقد الاعتماد الإيجاريّ، باختيار من الأطراف المتعاقدة، على الشّروط المتعلّقة بما يأتي :

- التزام المستأجر بمنح المؤجّر ضمانات أو تأمينات عينيّة أو فرديّة،

- إعفاء المؤجّر من المسؤوليّة المدنيّة تجاه المستأجر أو تجاه طرف آخر في كلّ المرّات الّتي لايحدّد فيها القانون هذه المسؤوليّة، على أساس أنّها من النّظام العامّ، ويترتّب عنها بطلان الشّرط التّعاقديّ الخاصّ بها،

- إعفاء المؤجّر من الالتزامات الملقاة عادة على عاتق صاحب ملكيّة الأصل المؤجّر. وبصفة عامّة، يعدّ مقبولا قانونا كلّ بند يجعل من المستأجر يتكفّل بوضع الأصل المؤجّر ويتحمّل النّفقات والمخاطر كذلك الالتزام بصيانة هذا الأصل وإصلاحه والالتزام باكتتاب تأمين.

المادّة 18 : يمكن أن يحتوي عقد الاعتماد الإيجاريّ أيضا اشتراط مايأتي :

- تنازل المستأجر عند فسخ الإيجار أو تخفيض سعر الإيجار في حالة إتلاف الأصل المؤجّر لأسباب عارضة أو بسبب الغير،

- تنازل المستأجر عن ضمان الاستحقاق وعن ضمان العيوب الخفيّة،

- إمكانيّة المستأجر بمطالبة المؤجّر تبديل الأصل المؤجّر في حالة ملاحظة قدم طرازه خلال مدّة عقد الاعتماد الإيجاريّ للأصول المنقولة.

الباب الثّاني
حقوق والتزامات الأطراف المعنيّة بعقد الاعتماد الإيجاريّ للأصول المنقولة وغير المنقولة

الفصل الأوّل
حقوق المؤجّر وامتيازاته القانونيّة

القسم الأوّل
قواعد الحفاظ على حقّ ملكيّة المؤجّر على الأصل المؤجّر

المادّة 19 : يبقى المؤجّر صاحب ملكيّة الأصل المؤجّر خلال كلّ مدّة عقد الاعتماد الإيجاريّ إلى غاية تحقيق شراء المستأجر هذا الأصل ، في حالة ما إذا قرّر هذا الأخير حقّ الخيار بالشّراء عند انقضاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء.

يستفيد المؤجّر كلّ الحقوق القانونيّة المرتبطة بحقّ الملكيّة ويقوم بكلّ الالتزامات القانونيّة الملقاة على عاتق صاحب الملكيّة وفقا للشّروط والحدود الواردة في عقد الاعتماد الإيجاريّ ، لاسيّما تلك المنشئة للبنود الّتي تعفي صاحب الملكيّة من المسؤوليّة المدنيّة.

المادّة 20 : يمكن المؤجّر، طوال مدّة عقد الاعتماد الإيجاريّ وبعد إشعار مسبّق و/أو إعذار لمدّة خمسة عشر (15) يوما كاملة، أن يضع حدّا لحقّ المستأجر في الانتفاع بالأصل المؤجّر واسترجاعه بالتّراضي أو عن طريق مجرّد أمر غير قابل للاستئناف يصدر بذيل العريضة عن رئيس محكمة مكان إقامة المؤجّر، وذلك في حالة عدم دفع المستأجر قسطا واحدا من الإيجار، وفي هذه الحالة، يمكن المؤجّر أن يتصرّف في الأصل المسترجع، عن طريق تأجير، أوبيع أو رهن الحيازة أو عن طريق أيّة وسيلة قانونيّة أخرى لنقل الملكيّة، ويعدّ كلّ بند مخالف لعقد الاعتماد الإيجاريّ بندا غير محرّر.

لا يمكن المستأجرأن يتمسّك بعقد الاعتماد الإيجاريّ للاستفادة من مواصلة الإيجار وفقا للشّروط المتّفق عليها أوّليّا، إذا مارس المؤجّر حقّه في إسترجاع الأصل المؤجّر وفقا للشّروط المحدّدة في الفقرة السّابقة، ماعدا حالة وجود موافقة صريحة من المؤجّر، ويشكّل عدم دفع قسط واحد منّ الإيجار فسخا تعسّفيّا لهذا العقد.

المادّة 21 :يلجأ المؤجّر إلى القضاء في حالة الفسخ التّعسّفيّ لعقد الاعتماد الإيجاريّ الصّادر من المستأجر.

يفصل القاضي في دفع الإيجارات المتبقّية والمستحقّة وكذا التّعويض المغطّي للخسائر المتحمّلة وما فاته من كسب حسب مفهوم المادّة 182 من القانون المدنيّ .

القسم الثّاني
امتيازات المؤجّر القانونيّة

المادّة 22 : في حالة عدم قدرة المستأجر على الوفاء، تمّ إثباتها قانونا من خلال عدم دفع قسط واحد من الإيجار، أو في حالة حلّ بالتّراضي أو قضائيّ أو تسوية قضائيّة أو إفلاس المستأجر، لايخضع الأصل المؤجّر لأيّة متابعة من دائني المستأجر العاديّين أو الامتيازيّين مهما كان وضعهم القانونيّ وصفتهم، سواء أخذوا بعين الاعتبار بصفة فرديّة أو على شكل كتلة في إطار إجراء قضائيّ جماعيّ .

المادّة 23 : في الحالات المذكورة في المادّة السّابقة، وبالإضافة إلى الضّمانات التّعاقديّة المتحصّل عليها، عند اللّزوم، يتمتّع المؤجّر، من أجل تحصيل مستحقّاته النّاشئة عن عقد اعتماد إيجاريّ لأصل وملحقات، بحقّ امتيازعامّ على كلّ الأصول المنقولة وغير المنقولة الّتي هي للمستأجر ومستحقّاته والأموال الموجودة بحسابه، حيث يلي هذا الامتياز مباشرة الامتيازات المنصوص عليها في المادّتين 990 و991 من القانون المدنيّ والامتيازات الخاصّة بالأجراء، وذلك بالنّسبة للحصّة غير القابلة للحجز من الرّواتب. وعليه، وبمجرّد ممارسة امتيازه، يدفع للمؤجّر مستحقّاته قبل أيّ دائن آخر في إطار أيّ إجراء قضائيّ مع الغير أو أيّ إجراء قضائيّ جماعيّ يرمي إلى تصفية أموال المستأجر.

المادّة 24 : يمكن ممارسة حقّ الامتياز المنصوص عليه في المادّة 23 من هذا الأمر في أيّ وقت خلال سريان مدّة عقد الاعتماد الإيجاريّ وبعد انقضائه، عن طريق تسجيل رهن أورهن حيازيّ خاصّ على منقولات المستأجر لدى كتابة ضبط المحكمة المؤهّلة إقليميّا أو بقيد الرّهن القانونيّ على كلّ عقار يمتلكه المستأجر في مستوى حفظ الرّهون.

أمّا فيما يتعلّق بالأموال المودعة في الحسابات، والمستحقّات والمنقولات الخاصّة بالمستأجر، فيمارس حقّ الامتياز القانونيّ للمؤجّر بمجرّد اعتراض أو حجز نهائيّ أو حجز تحفّظيّ أو إنذار يوجّه للمستأجر أو الغير الحائز أو الغير المدين عن طريق رسالة مضمونة الوصول مع الإخطار بالاستلام أوعن طريق محضر يعدّه محضر.

المادّة 25 : يمكن المؤجّر، محافظة على مستحقّاته على المستأجر، أن يتّخذ جميع إجراءات الحجز التّحفّظيّ على منقولات المستأجر وعقاراته حسب الأشكال الأخرى المنصوص عليها في القانون.

المادّة 26 : في حالة ضياع جزئيّ أو كلّيّ للأصل المؤجّر، يكون المؤجّر وحده مؤهّلا لقبض التّعويضات الخاصّة بتأمين الأصل المؤجّر بغضّ النّظر عن تكفّل المستأجر بأقساط التّأمين المكتتبة ودون الحاجة إلى تفويض خاصّ لهذا الغرض.

المادّة 27 : لا يقبل حقّ ملكيّة المؤجّر الأصل المؤجّر أي تقييد أو تحديد من أيّ نوع كان بسبب استعماله من قبل المستأجر أو بسبب أنّ العقد يسمح للمستأجر بالتّصرّف، بصفته وكيل المالك، في العمليّات القانونيّة والتّجاريّة مع الغير والمرتبطة بعمليّة الاعتماد الإيجاريّ.

ويطبّق هذا، بالأخصّ على تدخّلات المستأجر في إطار العلاقات الّتي تربط المؤجّر مع مورّدي أو مقاولي الأصل المخصّص للإيجار عن طريق اعتماد إيجاريّ، ولو كان المستأجر قد حدّد مباشرة مع الغير خصائص الأصول الّتي ستستأجر أو تبنى بقصد إيجارها عن طريق اعتماد إيجاريّ.

المادّة 28 : يحقّ للمؤجّر، بصفته مانح القرض في إطار عمليّة اعتماد إيجاريّ، أن يتقدّم على كلّ دائني المستأجر الآخرين لتحصيل ناتج تحقيق الضّمانات العينيّة المكوّنة لصالحه وكذا المبالغ المدفوعة بكفالات فرديّة وتضامنيّة للمستأجر، وذلك بقدر المبالغ المستحقّة عليه، في أيّ وقت، في إطار عقد الاعتماد الإيجاريّ.

الفصل الثّاني

حقوق المتعاقدين والتزاماتهم في إطار عقد اعتماد إيجاريّ للأصول المنقولة

القسم الأوّل

حقّ انتفاع المستأجر وضمانات هذا الحقّ من قبل المؤجّر

المادّة 29 : يتمتّع المستأجر بحقّ الانتفاع بالأصل المؤجّر بمقتضى عقد اعتماد إيجاريّ ابتداء من تاريخ تسليم الأصل المؤجّر من قبل المؤجّر والمحدّد في العقد.

المادّة 30 : يمارس المستأجر حقّ الانتفاع خلال المدّة التّعاقديّة للإيجار والّتي تنقضي عند التّاريخ المحدّد لإعادة الأصل المؤجّر للمؤجّر، وعند الاقتضاء، بعد تجديد الإيجار.

المادّة 31 : يضمن المؤجّر المستأجر غير العاجز من كلّ سبب يحول دون الانتفاع بالأصل المؤجّر، والنّاتج عنه أوعن شخص آخر.

وفي حالة عجز المؤجّر على القيام بالتزاماته كما هو منصوص عليها في عقد الاعتماد الإيجاريّ، يحقّ للمستأجر أن يطالب المؤجّر بتعويض وأن يتّخذ كلّ الإجراءات التّحفّظيّة والإجراءات التّنفيذيّة على أموال هذا الأخير ومن بينها الأصل المؤجّر، إذا كان المؤجّر مازال يمتلكه، وذلك قبل أو بعد إثبات حقّه في الحصول على تعويض بمقتضى حكم قضائيّ يكتسب قوّة الشّيء المقضي به.

القسم الثّاني

الالتزام بدفع الإيجار

المادّة 32 : يجب على المستأجر أن يدفع للمؤجّر مقابل حقّ الانتفاع بالأصل المؤجّر، وفي التّواريخ المتّفق عليها، المبالغ المحدّدة كإيجارات في عقد الاعتماد الإيجاريّ.

أمّا فيما يتعلّق بالأموال المودعة في الحسابات، والمستحقّات والمنقولات الخاصّة بالمستأجر، فيمارس حقّ الامتياز القانونيّ للمؤجّر بمجرّد اعتراض أو حجز نهائيّ أو حجز تحفّظيّ أو إنذار يوجّه للمستأجر أو الغير الحائز أو الغير المدين عن طريق رسالة مضمونة الوصول مع الإخطار بالاستلام أوعن طريق محضر يعدّه محضر.

المادّة 25 : يمكن المؤجّر، محافظة على مستحقّاته على المستأجر، أن يتّخذ جميع إجراءات الحجز التّحفّظيّ على منقولات المستأجر وعقاراته حسب الأشكال الأخرى المنصوص عليها في القانون.

المادّة 26 : في حالة ضياع جزئيّ أو كلّيّ للأصل المؤجّر، يكون المؤجّر وحده مؤهّلا لقبض التّعويضات الخاصّة بتأمين الأصل المؤجّر بغضّ النّظر عن تكفّل المستأجر بأقساط التّأمين المكتتبة ودون الحاجة إلى تفويض خاصّ لهذا الغرض.

المادّة 27 : لا يقبل حقّ ملكيّة المؤجّر الأصل المؤجّر أي تقييد أو تحديد من أيّ نوع كان بسبب استعماله من قبل المستأجر أو بسبب أنّ العقد يسمح للمستأجر بالتّصرّف، بصفته وكيل المالك، في العمليّات القانونيّة والتّجاريّة مع الغير والمرتبطة بعمليّة الاعتماد الإيجاريّ.

ويطبّق هذا، بالأخصّ على تدخّلات المستأجر في إطار العلاقات الّتي تربط المؤجّر مع مورّدي أو مقاولي الأصل المخصّص للإيجار عن طريق اعتماد إيجاريّ، ولو كان المستأجر قد حدّد مباشرة مع الغير خصائص الأصول الّتي ستستأجر أو تبنى بقصد إيجارها عن طريق اعتماد إيجاريّ.

المادّة 28 : يحقّ للمؤجّر، بصفته مانح القرض في إطار عمليّة اعتماد إيجاريّ، أن يتقدّم على كلّ دائني المستأجر الآخرين لتحصيل ناتج تحقيق الضّمانات العينيّة المكوّنة لصالحه وكذا المبالغ المدفوعة بكفالات فرديّة وتضامنيّة للمستأجر، وذلك بقدر المبالغ المستحقّة عليه، في أيّ وقت، في إطار عقد الاعتماد الإيجاريّ.

الفصل الثّاني

حقوق المتعاقدين والتزاماتهم في إطار عقد اعتماد إيجاريّ للأصول المنقولة

القسم الأوّل

حقّ انتفاع المستأجر وضمانات هذا الحقّ من قبل المؤجّر

المادّة 29 : يتمتّع المستأجر بحقّ الانتفاع بالأصل المؤجّر بمقتضى عقد اعتماد إيجاريّ ابتداء من تاريخ تسليم الأصل المؤجّر من قبل المؤجّر والمحدّد في العقد.

المادّة 30 : يمارس المستأجر حقّ الانتفاع خلال المدّة التّعاقديّة للإيجار والّتي تنقضي عند التّاريخ المحدّد لإعادة الأصل المؤجّر للمؤجّر، وعند الاقتضاء، بعد تجديد الإيجار.

المادّة 31 : يضمن المؤجّر المستأجر غير العاجز من كلّ سبب يحول دون الانتفاع بالأصل المؤجّر، والنّاتج عنه أوعن شخص آخر.

وفي حالة عجز المؤجّر على القيام بالتزاماته كما هو منصوص عليها في عقد الاعتماد الإيجاريّ، يحقّ للمستأجر أن يطالب المؤجّر بتعويض وأن يتّخذ كلّ الإجراءات التّحفّظيّة والإجراءات التّنفيذيّة على أموال هذا الأخير ومن بينها الأصل المؤجّر، إذا كان المؤجّر مازال يمتلكه، وذلك قبل أو بعد إثبات حقّه في الحصول على تعويض بمقتضى حكم قضائيّ يكتسب قوّة الشّيء المقضي به.

القسم الثّاني

الالتزام بدفع الإيجار

المادّة 32 : يجب على المستأجر أن يدفع للمؤجّر مقابل حقّ الانتفاع بالأصل المؤجّر، وفي التّواريخ المتّفق عليها، المبالغ المحدّدة كإيجارات في عقد الاعتماد الإيجاريّ.

القسم الثّالث
الالتزام بصيانة الأصل المؤجّر وتأمينه وردّه

المادّة 33 : يمكن أن يضع العقد على عاتق المستأجر الالتزام بالحفاظ على الأصل المؤجّر وصيانته، في حالة اعتماد إيجاريّ للأصول المنقولة.

يجب على المستأجر أن يسمح، خلال مدّة الإيجار، للمؤجّر بالدّخول إلى المحلاّت الّتي يوجد فيها الأصل المنقول المؤجّر حتّى يتسنّى له ممارسة حقّه في مراقبة حالة هذا الأصل.

المادّة 34 : يمكن أن يضع عقد الاعتماد الإيجاريّ أيضا على عاتق المستأجر التزام تأمين الأصل المؤجّر على حسابه، ضدّ مخاطر الإتلاف الكلّيّ أو الجزئيّ والّتي تحدّ أو تمنع الاستعمال المتّفق عليه.

المادّة 35 : يلتزم المستأجر، خلال مدّة الانتفاع بالأصل المؤجّر، باستعمال هذا الأصل حسب الاستعمال المتّفق عليه وأن يحافظ عليه مثلما يفعله ربّ الأسرة الحريص.

المادّة 36 : يجب على المستأجر، عند انقضاء مدّة الإيجار، في حالة مالم يقرّر حقّ الخيار بالشّراء في التّاريخ المتّفق عليه أو في حالة عدم تجديد الإيجار، أن يردّ الأصل المؤجّر على حالة اشتغال واستعمال توافق حالة أصل مماثل وحسب عمره الاقتصاديّ .

ولا يمكن المستأجر، في أيّ حال من الأحوال، أن يطالب بحقّ حبس الأصل المؤجّر لأيّ سبب كان.

الفصل الثّالث
حقوق المتعاقدين والتزاماتهم في إطار عقد اعتماد إيجاريّ للأصول غير المنقولة

المادّة 37 : إنّ الالتزامات والحقوق المتبادلة بين المستأجر والمؤجّر، في إطار اعتماد إيجاريّ للأصول غير المنقولة، هي تلك المحدّدة في إطار عقد الاعتماد الإيجاريّ ، وفي حالة سكوت العقد، فهي تلك المقبولة من طرف القانون المدنيّ في مجال الإيجار، إلاّ إذا وجدت استثناءات منصوص عليها في هذا الأمر أو عدم تلاؤم بعض أحكام القانون المدنيّ مع طبيعة عقد الاعتماد الإيجاريّ الّذي يعتبر كعمليّة قرض حسب المفهوم المحدّد بمقتضى هذا الأمر.

القسم الأوّل
التزامات المؤجّر بصفته مالك الأصل المؤجّر

المادّة 38 : يعتبر المؤجّر ملزما بالقيام بالالتزامات الملقاة على عاتق صاحب الملكيّة والمنصوص عليها في القانون المدنيّ، مقابل حقّه في الملكيّة على العقار المؤجّر خلال كلّ مدّة الإيجار وما لم يوجد اتّفاق بين المتعاقدين يقضي بخلاف ذلك، لا سيّما الالتزامات الآتية :

- الالتزام بتسليم الأصل المؤجّر طبقا للخصوصيّات التّقنيّة المعيّنة من قبل المستأجر في الحالة وفي التّاريخ المتّفق عليهما في عقد الاعتماد الإيجاريّ،

- الالتزام بدفع الرّسوم والضّرائب والتّكاليف الأخرى من هذا القبيل ، والّتي تترتّب على الأصل المؤجّر،

- الالتزام بأن تضمن للمستأجر، الصّفات الّتي تعهّد بها المؤجّر صراحة في عقد الاعتماد الإيجاريّ أو الصّفات المطلوبة حسب استعمال الأصل المؤجّر،

- الالتزام بعدم إلحاق أيّ سبب يحول دون انتفاع المستأجر بالأصل المؤجّر، وبعدم إحداث، للأصل المؤجّر أو للملحقاته، أيّ تغيير يقلّل من هذا الانتفاع، وكذا الالتزام بضمان المستأجر ضدّ أيّ أضرار أو سبب قانونيّ من قبل المؤجّر، باستثناء أيّ سبب بفعل الغير، غير مدّع لأيّ حقّ على الأصل المؤجّر،

- الالتزام بالامتناع عن أيّ عمل قد يترتّب عليه اتّخاذ إجراء من قبل السّلطة الإداريّة المؤهّلة، يؤدّي إلى إنقاص أو إلغاء انتفاع المستأجر بالأصل المؤجّر ،

- الالتزام بضمان المستأجر ضدّ جميع عيوب الأصل المؤجّر أو نقائصه والّتي تحول دون الانتفاع به أو تنقص، بصفة ملموسة، من قيمة هذا الأصل، باستثناء العيوب والنّقائص الّتي يسمح العرف بها أو الّتي أعلم بها المستأجر وكان هذا الأخير على علم بها وقت إبرام عقد الاعتماد الإيجاريّ .

القسم الثّاني
التزامات المستأجر

المادّة 39 : يعتبر المستأجر ملزما بالقيام بالالتزامات الخاصّة بالمستأجر والّتي ينصّ عليها القانون المدني مقابل حقّ الانتفاع الّذي يمنحه إيّاه المؤجّر ضمن عقد الاعتماد الإيجاريّ للأصول غير المنقولة، ومالم يوجد اتّفاق بين المتعاقدين يقضي بخلاف ذلك، لا سيّما الالتزامات الآتية :

– الالتزام بدفع الإيجارات حسب السّعر والمكان والتّواريخ المتّفق عليها،

– الالتزام بالسّماح للمؤجّر بإجراء كلّ التّرميمات الّتي تتطلّب تدخّله المستعجل حتّى يحفظ الأصل المؤجّر، ولو منعت هذه التّرميمات كلّيّا أو جزئيّا من الانتفاع بالأصل المؤجّر،

– الالتزام باستعمال الأصل المؤجّر حسب ما وقع الاتّفاق عليه وبطريقة مطابقة لغرضه، وذلك في حالة سكوت عقد الاعتماد الإيجاريّ عن الموضوع،

– الالتزام بعدم إحداث أيّ تغيير للأصل المؤجّر، أو تجهيز بدون إذن المؤجّر، مهما كانت الأسباب الّتي تدعو لذلك، لا سيّما إذا كانت هذه التّغييرات أو التّجهيزات تهدّد سلامة العقار المؤجّر وتنقص من قيمته التّجاريّة،

– الالتزام بالقيام بالتّرميمات الإيجاريّة المحدّدة من قبل التّشريع والتّنظيم والقواعد المتعلّقة بالملكيّة المشتركة والعرف،

– الالتزام بالاعتناء بالأصل المؤجّر والمحافظة عليه مثلما يفعله ربّ الأسرة الحريص، وتحمّل المسؤوليّة فيما يلحق الأصل المؤجّر، أثناء انتفاعه به، من إتلاف أو هلاك غير ناتج عن استعماله استعمالا عاديّا أو متّفق عليه،

– الالتزام بضمان المؤجّر ضدّ مخاطر الحريق والتّكفّل بالخسائر الّتي تلحق الأصل المؤجّر والتّأمين ضدّ مثل هذه المخاطر،

– الالتزام بإشعار المؤجّر، فورا، بكلّ أمر يستدعي تدخّله بصفته صاحب الملكيّة والّذي من شأنه أن ينقص من انتفاع المستأجر بالأصل المؤجّر أو أن ينقص من قيمته التّجاريّة، لا سيّما في حالات التّرميمات المستعجلة أو اكتشاف عيوب فيه أو اغتصاب أو سبب أوضرر من فعل الغير يصيب الأصل المؤجّر، حتّى وإن أخذ المستأجر على عاتقه النّفقات أو الآثار القانونيّة والماليّة النّاجمة عن مثل هذه الحالات أو تنازل عن حقّه في طلب فسخ عقد الاعتماد الإيجاريّ أو تخفيض ثمن الإيجار أو تنازل عن مطالبة مسؤوليّة المؤجّر،

– الالتزام بالقيام، على نفقته، بكلّ التّرميمات الّتي لم يضعها القانون صراحة على عاتق المؤجّر والتّكفّل بالأتاوى الخاصّة بالكهرباء والماء والغاز،

– الالتزام بعدم التّنازل عن حقّه في الانتفاع وعدم إعادة تأجير الأصل المؤجّر دون موافقة صريحة من المؤجّر،

– الالتزام بضمان التّنفيذ للمؤجّر، من قبل المتنازل له، لالتزاماته، في حالة التّنازل عن الأصل المؤجّر بموافقة المؤجّر،

– الالتزام بإقرار حقّ الخيار بالشّراء في التّاريخ المتّفق عليه وإلاّ سقط حقّه في الخيار، إذا مارس المؤجّر حقّه في استرجاع الأصل المؤجّر في التّاريخ المتّفق عليه،

– الالتزام باسترجاع الأصل المؤجّر في التّاريخ المتّفق عليه إذا لم يقرّر المستأجر حقّ الخيار بالشّراء.

القسم الثّالث
شروط اختياريّة خاصّة
بعقد الاعتماد الإيجاريّ للأصول غير المنقولة

المادّة 40 : بغضّ النّظر عن أحكام المادّتين 38 و 39 من هذا الأمر، يمكن الأطراف المعنيّة بعقد الاعتماد الإيجاريّ أن تتّفق فيما بينها ليتكفّل المستأجر، مقابل حقّه في الانتفاع الّذي يمنحه إيّاه المؤجّر، بالتزام أو عدد من الالتزامات المتعلّقة بالمؤجّر، وأن يتنازل عن الضّمانات الخاصّة بسبب فعليّ أو بوجود عائق أو عيوب أو عدم مطابقة الأصل المؤجّر أو أن تكون هذه الضّمانات محدودة. وتبعا لذلك، يتنازل المستأجر عن المطالبة بفسخ عقد الاعتماد الإيجاريّ أو تخفيض ثمن الإيجار بموجب هذه الضّمانات.

المادّة 41 : يمكن الأطراف المعنيّة بعقد الاعتماد الإيجاريّ للأصول غير المنقولة أن تتّفق كذلك على أن يتكفّل المستأجر بمصاريف تأمين الأصل المؤجّر، وفي حالة وقوع ضرر، يدفع تعويض التّأمين مباشرة إلى المؤجّر تصفية للإيجارات المستحقّة أو الّتي ستستحقّ وللقيمة المتبقّية للأصل المؤجّر، دون أن يعفي ذلك المستأجر من التزامه بدفع كلّ إيجار، بالإضافة إلى القيمة المتبقّية والّتي لم يغطّها تعويض التّأمين.

القسم الرّابع

أحكام مخالفة خاصّة

المادّة 42: لا تخضع العلاقات بين المؤجّر والمستأجر المندرجة في إطار عقد اعتماد إيجاريّ للأصول غير المنقولة إلى الأحكام المنصوص عليها في الموادّ الآتية من القانون المدنيّ وهي : 467 - 469 - 470 - 472 - 474 - 475 - 478 - 499 - 508 - 509 - 513 إلى 522 و524 إلى 537.

المادّة 43 : لا تطبّق على علاقات المؤجّر مع المستأجر الموادّ الآتية من القانون التّجاريّ :

- الموادّ من 79 إلى 167، ما عدا أحكامها الموافقة لبيع المحلاّت التّجاريّة المؤجّرة بمقتضى عقد اعتماد إيجاريّ،

- الموادّ من 169 إلى 214 المتعلّقة بعقود الإيجار التّجاريّة، والتّسيير الحرّ وتأجير التّسيير.

المادّة 44 : لايمكن المستأجر أن يطالب بحقّ البقاء في الأمكنة المؤجّرة عند انتهاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء، المحدّدة في عقد الاعتماد الإيجاريّ، إلاّ إذا تمّ الاتّفاق على عقد إيجار جديد مع المؤجّر، يحدّد مدّة الإيجار الجديد وثمنه.

إذا تعذّر على الطّرفين أن يبرما عقد الإيجار هذا لاستبدال عقد الإيجار الأصليّ، في أجل أقصاه تاريخ انقضاء مدّة الإيجار، يتعيّن على المستأجر إعادة الأصل المؤجّر خال من أيّ شاغل للمكان ودون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء.

وفي حالة رفض المستأجر إخلاء المكان، يمكن المؤجّر أن يلزمه بذلك بمقتضى أمر يصدره قاضي الاستعجال بالمحكمة المؤهّلة إقليميّا.

القسم الخامس

شروط نقل حقّ الملكيّة عند إقرار حقّ الخيار بالشّراء بالنّسبة للمؤجّر

المادّة 45: إذا قرّر المستأجر حقّ الخيار بالشّراء في التّاريخ المتّفق عليه عن طريق رسالة مضمونة الوصول، موجّهة إلى المؤجّر خمسة عشر(15) يوما على الأقلّ قبل هذا التّاريخ، يتعيّن على المتعاقدين الإثبات بعقد ناقل للملكيّة، يحرّر لدى الموثّق والقيام بالإجراءات القانونيّة المتعلّقة بالبيع والإشهار المنصوص عليها في القوانين المعمول بها.

وفي هذه الحالة، يعتبر عقد الاعتماد الإيجاريّ قد انتهى، بشرط أن يكون المتعاقدان قد أوفيا بالتزاماتهما .ويعتبر بيع الأصل المؤجّر قد تمّ فعلا عند تاريخ تحرير العقد الرّسميّ المتعلّق به، بغضّ النّظر عن عدم القيام بإجراءات الإشهار الّتي يبقى الطّرفان، البائع والمشتري، ملزمين بها.

وابتداء من التّاريخ المذكور أعلاه، تحلّ محلّ العلاقات الّتي كانت تربط المؤجّر بالمستأجر، علاقات تربط مشتري العقار ببائعه وتخضع لأحكام القانون المدنيّ المتعلّقة ببيع العقارات.

المادّة 46 : ينشر هذا الأمر في الجريدة الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشّعبيّة.

حرّر بالجزائر في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996.

اليمين زروال

الملحق رقم 02

ـ وبعد الأطلاع على المرسوم رقم 64 ـ 15 المؤرخ في 20 يناير سنة 1964 والمتعلق بحرية المعاملات،

يرسم مايلي :

المادة الاولى : تعدل أحكام المادة الاولى من المرسوم رقم 64 ـ 15 المؤرخ في 20 يناير سنة 1964 والمتعلق بحرية المعاملات كالآتي :

«المادة الاولى :.تعد كل العمليات التي تتم بين الاحياء، يقوم بها اشخاص طبيعيون او معنويون، من جنسية أجنبية والتي هدفها انشاء أو انهاء أو اكتساب او تحويل حقوق عينية عقارية أو حقوق الملكية والارتفاق والاستغلال والتنازل عن الحصص والرهون العقارية والرهون الحيازية العقارية والعكر وكذا عقود الايجار التي تفوق تسع سنوات والتنازلات والتقديمات والايجار التسييري للمحلات التجارية، حرة مع مراعاة ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة والجماعات المحلية أو هيئة عمومية طبقا للتشريع المعمول به، وأحكام هذا المرسوم».

المادة 2 : تعدل أحكام المادة 2 من المرسوم رقم 64 ـ 15 المؤرخ في 20 يناير سنة 1964 المشار اليه أعلاه كالآتي :

«المادة 2 : تخضع العمليات المبينة في المادة السابقة الى الترخيص الاداري مهما كان مبلغها».

المادة 3 : تعدل أحكام المادة 5 من المرسوم رقم 64 ـ 15 المؤرخ في 20 يناير سنة 1964 المشار اليه أعلاه كالآتي :

«المادة 5 : يسلم الوالي الرخصة في أجل أقصاه شهران بعد استلام الاعلان بتقدير الادارة الجبائية مصلحة (التسجيل) الذي يبلغ له في غضون شهرين من طلبه ذلك».

المادة 4 : تلغى أحكام المواد 4 و 6 و 7 و 8 من المرسوم رقم 64 ـ 15 المؤرخ في 20 يناير سنة 1964 المشار اليه أعلاه.

المادة 5 : يكلف وزير العدل ووزير الداخلية ووزير المالية، كل فيما يخصه، بتنفيذ هذا المرسوم الذي ينشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 8 شعبان عام 1403 الموافق 21 مايو سنة 1983.

الشاذلي بن جديد

مرسوم رقم 83 ـ 345 مؤرخ في 8 شعبان عام 1403 الموافق 21 مايو سنة 1983 يتضمن نقل اعتماد في ميزانية وزارة السياحة.

ان رئيس الجمهورية،

ـ بناء على تقرير وزير المالية،

ـ وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 111 ـ 10 و 152 منه،

ـ وبمقتضى القانون رقم 82 ـ 14 المؤرخ في 14 ربيع الاول عام 1403 الموافق 30 ديسمبر سنة 1982 والمتضمن قانون المالية لسنة 1983، لاسيما المادة 10 منه،

ـ وبعد الاطلاع على المرسوم رقم 82 ـ 523 المؤرخ في 14 ربيع الاول عام 1403 الموافق 30 ديسمبر سنة 1982 والمتضمن توزيع الاعتمادات المخصصة لوزير السياحة من ميزانية التسيير بموجب قانون المالية لسنة 1983،

ـ وبعد الاطلاع على المرسوم المؤرخ في 14 ربيع الاول عام 1403 الموافق 30 ديسمبر سنة 1982 والمتضمن توزيع الاعتمادات المخصصة لميزانية التكاليف المشتركة من ميزانية التسيير بموجب قانون المالية لسنة 1983،

يرسم مايلي :

المادة الاولى : يلغى من ميزانية سنة 1983 اعتماد قدره ثلاثمائة الف دينار (300.000 دج) مقيد في ميزانية التكاليف المشتركة، في الباب 37 ـ 91 «مصاريف محتملة».

المادة 2 : يخصص لميزانية سنة 1983 اعتماد قدره ثلاثمائة الف دينار (300.000 دج) ويقيد في

الملحق رقم 03



** 01/04/2015 09:33:29 Lancement d'un nouveau service en ligne pour le suivi de l'état d'avancement des demandes de passeports biométriques.

Le Ministre
Le Ministère
E-Services
Passeport Biométrique Electronique
Demande 12-S
Formulaires
Organisation des collectivités locales



Activités associatives
Activités réglementées
Élections
Formation/Recrutement
Requêtes et opinions
Requêtes
Annuaires
Galerie photos
Galerie Médias
Liens Utiles

Page d'accueil | Textes Législatifs et Réglementaires

Décret n°83-344 du 21 mai 1983 modifiant certaines dispositions du décret n° 64-15 du 20 janvier 1964 relatif à la liberté des transactions.

Décret n° 83-344 du 21 mai 1983 modifiant certaines dispositions du décret n° 64-15 du 20 janvier 1964 relatif à la liberté des transactions, p. 980.

Le Président de la République,

Sur le rapport du ministre des finances,

Vu la Constitution et notamment ses articles 111-10° et 152;

Vu l'ordonnance n° 66-156 du 8 juin 1966 portant code pénal, ensemble les textes qui l'ont modifié ou complété;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil;

Vu l'ordonnance n° 75-59 du 26 septembre 1975 portant code de commerce;

Vu l'ordonnance n° 76-105 du 9 décembre 1976 portant code de l'enregistrement, notamment ses articles 118 et 119;

Vu la loi n° 82-13 du 28 août 1982 relative à la constitution et au fonctionnement des sociétés d'économie mixte;

Vu le décret n° 72-32 du 21 janvier 1972 relatif aux cessions d'immeubles et de droits immobiliers et aux acquisitions et cessions de valeurs mobilières prises ou mises en nantissement ou de parts sociales algériennes ou étrangères situées en Algérie, modifié par le décret n° 72-132 du 7 juin 1972, ensemble les textes qui les ont modifiés ou complétés;

Vu le décret n° 64-15 du 20 janvier 1964 relatif à la liberté de transactions;

Décrète:

Article 1er. - Les dispositions de l'article 1er du décret n° 64-15 du 20 janvier 1964 relatif à la liberté des transactions sont modifiés et remplacées comme suit:

"Article 1er. - Sous réserve de l'exercice du droit de préemption par l'Etat, une collectivité locale ou un organisme publie conformément à la législation en vigueur, toutes opérations entre vifs réalisées par des personnes physiques ou morales de nationalité étrangère et ayant pour objet la création, l'extinction, l'acquisition ou le transfert de droits réels immobiliers, propriété, servitude, usufruit, cession des parts, hypothèques, antichrèses emphytéoses ainsi que les baux d'une durée supérieure à neuf (9) ans et les cessions, apports et locations-gérances de fonds de commerce, sont libres sous réserve des dispositions du présent décret".

Art. 2. - Les dispositions de l'article 2 du décret n° 64-15 du 20 janvier 1964 susvisé sont modifiées et remplacées comme suit:

"Art. 2. - Les opérations énumérées à l'article précédent sont soumises à autorisation administrative, quel que soit le montant des sommes sur lequel elles portent".

Art. 3. - Les dispositions de l'article 5 du décret n° 64-15 du 20 janvier 1964 susvisé sont modifiées et remplacées comme suit:

"Art. 5. - L'autorisation est donnée par le wali dans un délai maximal de deux (2) mois après réception de l'avis d'estimation de l'administration fiscale (service de l'enregistrement) qui lui sera notifié dans les deux mois de sa demande".

Art. 4. - Les dispositions des articles 4, 6, 7 et 8 du décret n° 64-15 du 20 janvier 1964 susvisé sont abrogées.

Art. 5. - Le ministre de la justice, le ministre de l'intérieur et le ministre des finances sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 21 mai 1983.
Chadli BENDJEDI

Top

الملحق رقم 04

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 92–70 المؤرخ في 14 شعبان عام 1412 الموافق 18 فبراير سنة 1992 والمتعلق بالنشرة الرسمية للإعلانات القانونية، المعدّل والمتمّم،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97–90 المؤرخ في 9 ذي القعدة عام 1417 الموافق 17 مارس سنة 1997 الذي يضع المركز الوطني للسجل التجاري تحت إشراف وزير التجارة،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 98–109 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1418 الموافق 4 أبريل سنة 1998 الذي يحدّد كيفيات تحويل الصلاحيات المخولة لمكاتب الضبط وكتاب الضبط وأمناء كتاب الضبط في المحاكم والمتعلقة بمسك السجلات العمومية للبيوع ورهون حيازة المحلات التجارية وإجراءات قيد الامتيازات المتصلة بها إلى المركز الوطني للسجل التجاري ومأموري المركز الوطني للسجل التجاري،

يرسم ما يأتي :

المادّة الأولى : تطبيقا لأحكام المادّة 6 من الأمر رقم 96–09 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد كيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة.

المادّة 2 : يكلف المركز الوطني للسجل التجاري لضمان الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة والاعتماد الإيجاري المتعلق بالمحلات التجارية والمؤسسات الحرفية، في مفهوم المادتين 7 و 9 من الأمر رقم 96–09 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996 والمذكور أعلاه، بما يأتي :

– إعداد سجل عمومي لعمليات الاعتماد الإيجاري ومسكه،

– مسك هذه السجلات وإطلاع الجمهور عليها، تحت السلطة المباشرة لأعوان الملحقات المحلية للمركز وتنظيم ذلك.

المادّة 3 : يتعين على المؤجر أن يقوم بقيد كل عقد للاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة في السجل المفتوح لهذا الغرض على مستوى ملحقة المركز الوطني للسجل التجاري، التي تمّ لديها تسجيل المؤجر.

يجب أن يتمّ القيد في أجل ثلاثين (30) يوم عمل ابتداء من تاريخ إمضاء العقد.

المادّة 4 : يجب أن يقدم طلب تسجيل عقود الاعتماد الإيجاري المذكور في المادة 2 أعلاه، على جداول طبقا للنماذج المحدّدة في الملحقين الأول والثاني بهذا المرسوم.

المادّة 5 : يجب أن تذكر كل التعديلات المتعلقة بالبيانات التي تمّ قيدها في السجل المذكور في المادة 2 أعلاه، على هامش التسجيلات الموجودة.

وعندما تؤدي التعديلات الواردة إلى تغيير الاختصاص الإقليمي للمركز الوطني للسجل التجاري، يجب على المؤجر أن يقوم بقيد التعديلات في سجلات ملحقة المركز الوطني للسجل التجاري المختصة إقليميا.

المادّة 6 : تشطب التسجيلات :

– بناء على إثبات اتفاق الطرفين،

– بموجب حكم أو قرار حاز قوة الشيء المقضي فيه،

– بانقضاء الإيجار عن طريق التنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد،

– في الحالات المذكورة في المادة 45 من الأمر رقم 96–09 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996 والمذكور أعلاه.

المادّة 7 : يجب أن تكون عقود الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة الجاري تنفيذها محلّ قيد في أجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

المادّة 8 : يخضع قيد عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة لنفس التعريفات المطبقة على قيد الرهن الحيازي للمحلات التجارية والتجهيزات.

المادّة 9 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشّعبيّة.

حرر بالجزائر في 21 محرّم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006.

أحمد أويحيى

الملحق رقم 05

الملحق الأول

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المركز الوطني للسجل التجاري

كشف قيد عملية الاعتماد الإيجاري المرتبط بالأملاك المنقولة

الرقم التسلسلي	البيانات
01	اسم ولقب المؤجر
02	السكن ..... الوظيفة.....
03	اسم ولقب المستفيد من القرض السكن..... الوظيفة.....
04	تعيين المنقولات المؤجرة.....
05	المبلغ الإجمالي لسعر المنقولات المؤجرة.....
06	تاريخ عقد الاعتماد الإيجاري.....
07	المبلغ الإجمالي للإيجارات .....
08	الاستحقاقات .....
09	مدة الإيجار .....
10	اختيار السكن من المؤجر ضمن دائرة اختصاص محكمة وضعية مقر مبناه .....

توقيع المؤجر ..... رقم وتاريخ التسجيل .....

توقيع المنتدب لدى السجل التجاري .....

الملحق رقم 06

– بانقضاء الإيجار عن طريق التنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد،

– في الحالات المذكورة في المادة 45 من الأمر رقم 96–09 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996 والمذكور أعلاه.

المادّة 6 : يجب أن تتقيّد عقود الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة المبرمة قبل سن كيفيات الإشهار موضوع هذا المرسوم، بهذا الإجراء في أجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

المادّة 7 : عند انقضاء عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، وفي حال رفع خيار الشراء، تطبيقا للمادة 45 من الأمر رقم 96–09 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996 والمذكور أعلاه، يجري نقل الملكية طبقا للتشريع المعمول به.

المادّة 8 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشّعبيّة.

حرر بالجزائر في 21 محرّم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006.

أحمد أويحيى

★

مرسوم تنفيذي رقم 06-92 مؤرّخ في 24 محرّم عام 1427 الموافق 23 فبراير سنة 2006، يعدّل المرسوم التنفيذي رقم01–112 المؤرخ في 11 صفر عام 1422 الموافق 5 مايو سنة 2001 الذي يحدد نسب ومبالغ أتاوى الملاحة الجوية وكيفيات توزيعها.

إنّ رئيس الحكومة،

– بناء على التقرير المشترك بين وزير المالية ووزير النقل،

– وبناء على الدّستور، لاسيّما المادّتان 85 – 4 و125 (الفقرة 2) منه،

– وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 04 – 136 المؤرخ في29 صفر عام 1425 الموافق 19 أبريل سنة 2004 والمتضمن تعيين رئيس الحكومة،

– وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 05 – 161 المؤرخ في 22 ربيع الأول عام 1426 الموافق أول مايو سنة 2005 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة ،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 01–112 المؤرخ في 11 صفر عام 1422 الموافق 5 مايو سنة 2001 الذي يحدّد نسب ومبالغ أتاوى الملاحة الجوية وكيفيات توزيعها، المعدّل والمتمّم،

يرسم ما يأتي :

المادّة الأولى : يعدّل هذا المرسوم المرسوم التنفيذي رقم 01–112 المؤرخ في 11 صفر عام 1422 الموافق 5 مايو سنة 2001، المعدّل والمتمّم والمذكور أعلاه.

المادّة 2 : تعدّل أحكام المادّة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 01–112 المؤرخ في 11 صفر عام 1422 الموافق 5 مايو سنة 2001، المعدّل والمتمّم والمذكور أعلاه، كما يأتي :

"*المادّة 8* : تحدّد مبالغ الإتاوة الخاصة باستعمال المنشآت المهيأة لاستقبال المسافرين كما يأتي :

المسافرون باتجاه مطار جزائري

– انطلاقا من مطارات الجزائر، قسنطينة، وهران وحاسي مسعود..... 400 دج

– انطلاقا من المطارات الجزائرية الأخرى..... 250 دج

المسافرون باتجاه مطار أجنبي

– انطلاقا من مطارات الجزائر، قسنطينة، وهران وحاسي مسعود..... 900 دج

– انطلاقا من المطارات الجزائرية الأخرى..... 400 دج "

المادّة 3 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشّعبيّة.

حرر بالجزائر في 24 محرّم عام 1427 الموافق 23 فبراير سنة 2006.

أحمد أويحيى

الملحق رقم 07

w. foncier-finance.gov.dz

Ordonnance n° 08-04 du Aouel Ramadhan 1429 correspondant au 1er septembre 2008 fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement.

Le Président de la République,

Vu la Constitution, notamment ses articles 122 et 124 ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil, notamment ses articles 120 et 675 ;

Vu la loi n° 87·19 du 8 décembre 1987 déterminant le mode d'exploitation des terres agricoles du domaine national et fixant les droits et obligations des producteurs;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990, complétée, relative à la wilaya;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990, modifiée et complétée, portant orientation foncière;

Vu la loi n° 90·29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme;

Vu la loi n° 90-30 du 1 er décembre 1990, modifiée et complétée, portant loi domaniale ;

Vu le décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993, modifié, relatif à l'activité immobilière;

Vu la loi n° 98·04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel;

Vu la loi n° 01-10 du 11 Rabie Ethani 1422 correspondant au 3 juillet 2001, modifiée et complétée, portant loi minière;

Vu l'ordonnance n° 01-03 du Aouel Joumada Ethania 1422 correspondant au 20 août 2001, modifiée et complétée, relative au développement de l'investissement ;

Vu la loi n° 01-20 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire;

Vu la loi n° 02-01 du 22 Dhou El Kaada 1422 correspondant au 5 février 2002 relative à l'électricité et à la distribution du gaz par canalisations ;

Vu la loi n° 02-08 du 25 Safar 1423 correspondant au 8 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement;

Vu la loi n° 03-03 du 16 Dhou El Hidja 1423 correspondant au 17 février 2003 relative aux zones d'expansion et sites touristiques:

Vu la loi n° 05-07 du 19 Rabie El Aouel 1426 correspondant au 28 avril 2005, modifiée et complétée, relative aux hydrocarbures;

Vu l'ordonnance n° 06-11 du 6 Chaâbane 1427 correspondant au 30 août 2006 fixant les conditions et modalités de concession et de cession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investisserment;

Vu la loi n°07-12 du 21 Dhou El Hidja 1428 correspondant au 30 décembre 2007 portant loi de finances pour 2008, notamment son article 82 ;

Le conseil des ministres entendu,

Promulgue l'ordonnance dont la teneur suit :

Article 1 er. - La présente ordonnance a pour objet de fixer les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement.

Art. 2. - Sont exclues du champ d'application des dispositions de la présente ordonnance, les catégories de terrains suivantes:

- les terres agricoles:

- les parcelles de terrains situées à l'intérieur des périmètres miniers;

- les parcelles de terrains situées à l'intérieur des périmètres de recherche et d'exploitation des hydrocarbures et des périmètres de protection des ouvrages électriques et gaziers;

- les parcelles de terrains destinées à la promotion immobilière et foncière bénéficiant de l'aide de l'Etat;

- les parcelles de terrains situées à l'intérieur des périmètres des sites archéologiques et culturels.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire.

Art.3.-Pour les besoins de projets d'investissement et sous réserve du respect des instruments d'urbanisme en vigueur, les terrains relevant du domaine privé de l'Etat disponibles sont concédés sur la base d'un cahier des charges, aux enchères publiques ouvertes ou restreintes ou de gré à gré au profit d'entreprises et établissements publics ou de personnes physiques ou morales de droit privé.

Les biens immobiliers constituant des actifs résiduels des entreprises publiques dissoutes et excédentaires des entreprises publiques économiques sont soumis aux mêmes conditions fixées à l'alinéa ci-dessus.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire.

Art. 4. - A l'exclusion des catégories de terrains visées à l'article 2 ci-dessus, les terrains domaniaux destinés à recevoir des projets d'investissement font l'objet de concession pour une durée minimale de trente-trois (33) ans renouvelable et maximale de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans.

Art. 5. - La concession aux enchères publiques est autorisée notamment par:

- arrêté du ministre chargé du tourisme lorsque le terrain concerné relève du foncier touristique constructible, sur proposition de l'organisme chargé du foncier touristique sur la base d'un cahier des charges qui définit le concept du projet à réaliser et les critères qu'il devra réunir;

- arrêté du ministre chargé de l'industrie et de la promotion des investissements lorsque le terrain concerné relève d'organismes publics chargés de la régulation et de l'intermédiation foncière;

- arrêté du ministre chargé de l'aménagement du territoire lorsque le terrain relève du périmètre de la ville nouvelle, sur proposition de l'organisme chargé de sa gestion et ce, conformément au plan d'aménagement de la ville nouvelle;

- arrêté du wali territorialement compétent, sur proposition d'un comité dont l'organisation, la composition et le fonctionnement sont fixés par voie réglementaire.

Art. 6 - La concession de gré à gré est autorisée par le conseil des ministres, sur proposition du conseil national de l'investissement.

Art. 7. - Sont éligibles à la concession de gré à gré les projets d'investissement qui:

- présentent un caractère prioritaire et d'importance nationale;

- participent à la satisfaction de la demande nationale de logement ;

- sont fortement créateurs d'emplois ou de valeur ajoutée;

- contribuent au développement des zones déshéritées ou enclavées.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire.

Art. 8. - Les projets d'investissement visés à l'article 7 ci-dessus, peuvent également bénéficier, sur proposition du conseil national de l'investissement et après décision du conseil des ministres, d'un abattement sur le montant de la redevance locative annuelle fixée par l'administration des domaines.

Art. 9.- La concession aux enchères publiques est consentie moyennant le paiement de la redevance locative annuelle résultant de l'adjudication.

La concession de gré à gré est consentie moyennant le paiement d'une redevance locative annuelle telle que fixée par les services des domaines territorialement compétents, correspondant à 1/20 de la valeur vénale du terrain concédé.

La redevance annuelle, telle que fixée aux alinéas ci-dessus, fait l' objet d' actualisation à

l'expiration de chaque période de onze (11) ans.

Art. 10. - La concession visée à l'article 4 ci-dessus est consacrée par un acte administratif établi par l'administration des domaines, accompagné d'un cahier des charges fixant le programme précis de l'investissement ainsi que les clauses et conditions de la concession.

Art. 11. - La concession confère à son bénéficiaire le droit d'obtenir un permis de construire et lui permet, en outre, de constituer, au profit des organismes de crédit, une hypothèque affectant le droit réel immobilier résultant de la concession ainsi que les constructions à édifier sur le terrain concédé en garantie des prêts accordés exclusivement pour le financement du projet poursuivi.

Art. 12. -Tout manquement du concessionnaire à la législation en vigueur et aux obligations contenues dans le cahier des charges fait l'objet de procédure de déchéance, auprès de la juridiction compétente, à la diligence du directeur des domaines territorialement compétent.

La déchéance donne lieu au versement, par l'Etat, d'une indemnité due au titre de la plus-value éventuelle apportée au terrain par l'investisseur pour les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée déduction faite de 10 % à titre de réparation.

La plus-value éventuelle est déterminée par les services des domaines territorialement compétents.

Lorsque la démolition des constructions est prononcée par la juridiction compétente, le concessionnaire est tenu de remettre en l'état et à ses frais le terrain concédé.

Les privilèges et hypothèques ayant éventuellement grevé le terrain du chef du concessionnaire défaillant seront reportés sur le montant de l'indemnité.

Art.13. -A l'achèvement du projet d'investissement, la propriété des constructions réalisées par l'investisseur sur le terrain concédé est obligatoirement consacrée et à la diligence de ce dernier, par acte notarié.

Art. 14. - La propriété des constructions est le droit réel immobilier résultant de la concession sont cessibles dès réalisation effective du projet d'investissement et de sa mise en service dûment constatées par les organes habilités.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire.

Art. 15 Sont abrogées les dispositions de l'ordonnance n° 06-11 du 30 août 2006 fixant les conditions et modalités de concession et de cession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement et les dispositions de l'article 82 de la loi na 07-12 du 30 décembre 2007 portant loi de finances pour 2008.

Sont abrogées également toutes dispositions contraires à la présente ordonnance, notamment celles contenues dans la loi n° 02-08 du 8 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement et la loi n° 03-03 du 17 février 2003 relative aux zones d'expansion et sites touristiques.

Art. 16. -La présente ordonnance sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le Aouel Ramadhan 1429
correspondant au 1er septembre 2008.

Abdelaziz BOUTEFLIKA.

الملحق رقم 08

DECRETS

Décret exécutif n° 09-152 du 7 Joumada El Oula 1430 correspondant au 2 mai 2009 fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement.

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre des finances,

Vu la Constitution, notamment ses articles 85-3° et 125 (alinéa 2) ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil, notamment son article 120 ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990, complétée, relative à la wilaya ;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990, modifiée et complétée, portant orientation foncière ;

Vu la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme ;

Vu la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, portant loi domaniale ;

Vu la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel ;

Vu l'ordonnance n° 01-03 du Aouel Joumada Ethania 1422 correspondant au 20 août 2001, modifiée et complétée, relative au développement de l'investissement ;

Vu la loi n° 01-20 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire ;

Vu l'ordonnance n° 08-04 du Aouel Ramadhan 1429 correspondant au 1er septembre 2008 fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement ;

Vu le décret présidentiel n° 09-128 du 2 Joumada El Oula 1430 correspondant au 27 avril 2009 portant reconduction du Premier ministre dans ses fonctions ;

Vu le décret présidentiel n° 09-129 du 2 Joumada El Oula 1430 correspondant au 27 avril 2009 portant reconduction dans leurs fonctions de membres du Gouvernement ;

Vu le décret exécutif n° 91-175 du 28 mai 1991 définissant les règles générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction ;

Vu le décret exécutif n° 91-176 du 28 mai 1991, modifié et complété, fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, du permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir ;

Vu le décret exécutif n° 91-177 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents ;

Vu le décret exécutif n° 91-178 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents ;

Vu le décret exécutif n° 91-454 du 23 novembre 1991, modifié et complété, fixant les conditions et modalités d'administration et de gestion des biens du domaine privé et du domaine public de l'Etat ;

Vu le décret exécutif n° 01-281 du 6 Rajab 1422 correspondant au 24 septembre 2001, modifié, relatif à la composition, à l'organisation et au fonctionnement du conseil national de l'investissement ;

Vu le décret exécutif n° 03-313 du 19 Rajab 1424 correspondant au 16 septembre 2003 fixant les conditions et modalités de reprise des terres agricoles du domaine national, intégrées dans un secteur urbanisable ;

Vu le décret exécutif n° 07-121 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007 portant application des dispositions de l'ordonnance n° 06-11 du 6 Chaâbane 1427 correspondant au 30 août 2006 fixant les conditions et modalités de concession et de cession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement ;

Après approbation du Président de la République.

Décrète :

Article 1er. — En application des dispositions de l'alinéa 1er de l'article 3 et des articles 7 et 14 de l'ordonnance n° 08-04 du Aouel Ramadhan 1429 correspondant au 1er septembre 2008, susvisée, le présent décret a pour objet de préciser les conditions et modalités de concession, aux enchères publiques ouvertes ou restreintes ou de gré à gré, des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement, au profit de personnes physiques et personnes morales de droit public ou privé.

Art. 2. — Il est entendu par enchères publiques ouvertes la mise en concession par voie de concurrence à toute personne physique ou morale désirant bénéficier de la concession du terrain concerné pour la réalisation d'un projet d'investissement conformément aux règles d'aménagement et d'urbanisme applicables.

Art. 3. — Il est entendu par enchères publiques restreintes la mise en concession par voie de concurrence d'un terrain destiné à un projet d'investissement dont la nature est déjà déterminée et pour laquelle seuls des investisseurs réunissant certaines conditions d'éligibilité peuvent participer.

Art. 4. — Le choix du mode de concession, aux enchères publiques ouvertes ou restreintes, est décidé par les ministres sectoriellement compétents ou le wali conformément aux dispositions des articles 8, 9, 10 et 11 ci-dessous.

Art. 5. — Ne sont pas concernés par les dispositions du présent décret, les terrains visés à l'article 2 de l'ordonnance n° 08-04 du 1er septembre 2008, susvisée.

Art. 6. — Les assiettes foncières susceptibles de faire l'objet de concession, dans le cadre du présent décret, doivent :

— relever du domaine privé de l'Etat ;

— être non affectées ou en voie d'affectation à des services publics de l'Etat pour la satisfaction de leurs besoins ;

— être situées dans des secteurs urbanisés ou urbanisables tels que définis par les instruments d'aménagement et d'urbanisme, à l'exception des projets d'investissement qui, en raison de leur nature, nécessitent leur implantation en dehors de ces secteurs.

Art. 7. — Les terrains disponibles relevant du domaine privé de l'Etat sont concédés aux enchères publiques ouvertes ou restreintes.

Les terrains situés dans les zones industrielles disponibles à la date de publication du présent décret au *Journal officiel* sont réintégrés dans le domaine privé de l'Etat et obéissent aux dispositions du présent décret.

Les terrains situés dans les zones d'activités disponibles à la date de publication du présent décret au *Journal officiel* obéissent également aux dispositions du présent décret.

Art. 8. — Lorsque le terrain domanial est situé à l'intérieur du périmètre d'une zone d'expansion touristique, la concession aux enchères publiques ouvertes ou restreintes, est autorisée par arrêté du ministre chargé du tourisme sur proposition de l'organisme chargé de la gestion de la zone d'expansion touristique.

La concession aux enchères publiques ouvertes ou restreintes s'opère sur la base de conditions spécifiques définies par le secteur du tourisme, contenues dans le cahier des charges-type et définissant la nature du projet dont la réalisation est envisagée ainsi que les conditions et critères requis.

Art. 9. — Lorsqu'il s'agit d'un terrain domanial dont la gestion est confiée à un organisme public chargé de la régulation et de l'intermédiation foncière, la concession aux enchères publiques ouvertes ou restreintes est autorisée, sur proposition de cet organisme, par arrêté du ministre chargé de la promotion des investissements.

Art. 10. — Lorsque le terrain domanial est situé à l'intérieur du périmètre d'une ville nouvelle, la concession aux enchères publiques ouvertes ou restreintes est autorisée, sur proposition de l'organisme chargé de la gestion de la ville nouvelle, par arrêté du ministre chargé de l'aménagement du territoire.

Les terrains domaniaux, objet de concession aux enchères publiques ouvertes ou restreintes, doivent être destinés à recevoir des projets d'investissement compatibles avec la vocation de la ville nouvelle et en adéquation avec son plan d'aménagement.

Art. 11. — Lorsque les terrains domaniaux sont situés en dehors des périmètres des zones d'expansion touristique et des villes nouvelles et ne relèvent pas d'organismes publics chargés de la régulation et de l'intermédiation foncière, leur concession aux enchères publiques ouvertes ou restreintes est autorisée par arrêté du wali territorialement compétent sur proposition du comité prévu à l'article 5, (alinéa 4) de l'ordonnance n° 08-04 du 1er septembre 2008, susvisée.

Art. 12. — La concession visée à l'article 7 ci-dessus est octroyée pour une durée minimale de trente-trois (33) ans renouvelable deux (2) fois et maximale de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans.

En cas de non renouvellement de la concession, le propriétaire des constructions est tenu de verser à l'Etat propriétaire du terrain une redevance locative annuelle déterminée par l'administration des domaines par référence au marché foncier.

Art. 13. — La concession peut être octroyée de gré à gré, après autorisation du conseil des ministres sur proposition du conseil national de l'investissement.

Les projets d'investissement jugés éligibles au gré à gré sont soumis au conseil national de l'investissement par le ministre concerné ou le wali territorialement compétent.

Art. 14. — Les projets d'investissement susceptibles de bénéficier de la concession de gré à gré sont ceux qui :

— présentent un caractère prioritaire et d'importance nationale tels que les investissements productifs pouvant contribuer à la substitution aux opérations d'importation dans des secteurs stratégiques de l'économie nationale ;

— participent à la satisfaction de la demande nationale de logements à travers des opérations entrant dans le cadre de la politique de l'habitat ;

— sont fortement créateurs d'emplois ou de valeur ajoutée et qui se traduisent notamment par la réduction du chômage dans la région et le transfert technologique ;

— contribuent au développement des zones déshéritées ou enclavées dont la liste est fixée par le conseil national de l'investissement.

Art. 15. — La concession d'un terrain domanial donne lieu au paiement d'une redevance locative annuelle déterminée comme suit :

— lorsque la concession est consentie aux enchères publiques, le montant de la redevance annuelle est celui résultant de l'adjudication ;

— lorsque la concession est consentie de gré à gré, le montant de la redevance annuelle telle que fixée par l'administration des domaines doit correspondre à 1/20ème (5%) de la valeur vénale et qui doit constituer, également, le montant de la mise à prix lorsque la concession s'opère aux enchères publiques.

La redevance locative annuelle, telle que fixée aux alinéas précédents, fait l'objet d'actualisation à l'expiration de chaque période de onze (11) ans suivant l'évaluation établie par les services des domaines par référence au marché foncier.

Art. 16. — Les projets d'investissement qui bénéficient de la concession de gré à gré tel que prévu à l'article 14 ci-dessus, peuvent bénéficier également, sur proposition du conseil national de l'investissement et après décision du conseil des ministres, d'un abattement sur le montant de la redevance locative annuelle fixée par l'administration des domaines.

Art. 17. — La concession consentie au titre du présent décret est consacrée, conformément aux dispositions de l'article 10 de l'ordonnance n° 08-04 du 1er septembre 2008, susvisée, par un acte administratif établi par l'administration des domaines accompagné d'un cahier des charges élaboré selon les modèles-types annexés au présent décret fixant le programme précis de l'investissement ainsi que les clauses et conditions de la concession.

L'acte de concession doit comporter, sous peine d'annulation, les clauses d'interdiction de cession ou de sous-location du droit de concession avant l'achèvement du projet.

Art. 18. — A l'achèvement des constructions prévues dans le projet d'investissement dûment constaté par un certificat de conformité, la propriété des constructions réalisées par l'investisseur sur le terrain concédé est obligatoirement consacrée et à la diligence de ce dernier, par acte notarié.

Art. 19. — La propriété des constructions et le droit réel immobilier résultant de la concession pour la période restante sont cessibles sous réserve de :

— la réalisation des constructions prévues dans le projet d'investissement dûment constaté par un certificat de conformité délivré par les services compétents de l'urbanisme ;

— la mise en service dûment constatée, selon le cas, par le comité visé à l'article 11 ci-dessus, par l'organisme chargé de la ville nouvelle ou par l'organisme chargé de la zone d'expansion touristique ;

— la mise en service doit être également constatée par l'agence nationale de développement de l'investissement pour les projets qui ont fait l'objet de déclaration d'investissement.

Les transactions éventuelles portant sur le droit de concession sont portées, obligatoirement et sous peine d'annulation, à la connaissance de l'administration des domaines.

Art. 20. — Conformément aux dispositions de l'article 12 de l'ordonnance n° 08-04 du 1er septembre 2008, susvisée, tout manquement du concessionnaire à la législation en vigueur et aux obligations contenues dans le cahier des charges, entraîne la déchéance par les juridictions compétentes à la diligence du directeur des domaines territorialement compétent.

Art. 21. — Lorsque le concessionnaire n'achève pas le projet d'investissement, dans le délai prévu dans l'acte de concession, tout en respectant la nature du projet et le programme prévus dans le cahier des charges et le permis de construire, un délai supplémentaire d'une année à trois ans, selon la nature et l'importance du projet, peut être accordé au concessionnaire.

En cas de non achèvement du projet à l'expiration du délai supplémentaire, la déchéance donne lieu au versement, par l'Etat, d'une indemnité due au titre de la plus-value apportée au terrain par l'investisseur pour les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée déduction faite de 10% à titre de réparation.

La plus-value est déterminée par les services des domaines territorialement compétents.

Art. 22. — Lorsque les constructions sont réalisées dans les délais fixés mais ne sont pas conformes au programme prévu et/ou au permis de construire, la déchéance ne donne lieu à aucune indemnisation.

Lorsque le projet n'est pas réalisé dans les délais et qu'en outre les constructions ne sont pas conformes au programme prévu et/ou au permis de construire, le concessionnaire ne peut prétendre au bénéfice de l'indemnité.

Lorsque la démolition des constructions est prononcée par la juridiction compétente, le concessionnaire est tenu de remettre en l'état et à ses frais le terrain concédé.

Les privilèges et hypothèques ayant éventuellement grevé le terrain du chef du concessionnaire défaillant seront reportés sur le montant de l'indemnité.

Art. 23. — Toute découverte, sur le terrain concédé, de biens culturels doit être portée, par le concessionnaire, à la connaissance du directeur des domaines territorialement compétent qui en informe le directeur de la culture de wilaya, en vue de la mise en œuvre des dispositions de la loi n° 98-04 du 15 juin 1998 susvisée.

Art. 24. — Sont abrogées les dispositions du décret exécutif n° 07-121 du 23 avril 2007 portant application des dispositions de l'ordonnance n° 06-11 du 30 août 2006 fixant les conditions et modalités de concession et de cession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destiné à la réalisation de projets d'investissement.

Art. 25. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 7 Joumada El Oula1430 correspondant au 2 mai 2009.

Ahmed OUYAHIA.

Modèle-type de cahier des charges fixant les clauses et conditions applicables à la concession aux enchères publiques de terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement

PREAMBULE

Le présent cahier des charges fixe, conformément aux dispositions du décret exécutif n° 09-152 du 7 Joumada El Oula 1430 correspondant au 2 mai 2009, les clauses et conditions applicables à la concession aux enchères publiques de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à la réalisation de projets d'investissement.

La concession est le contrat par lequel l'Etat confère pour une durée déterminée, la jouissance d'un terrain disponible relevant de son domaine privé, à une personne physique ou morale de droit privé, pour servir à la réalisation d'un projet d'investissement.

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er

Objet de la concession – Utilisation des sols

Le terrain, objet de la présente concession, est destiné à recevoir un projet d'investissement. Tout changement de destination ou toute utilisation de tout ou partie du terrain à d'autres fins que celles fixées dans le présent cahier des charges entraîne la résiliation de la concession.

Article 2

Règles et normes d'urbanisme et d'environnement

La réalisation du projet d'investissement doit être entreprise dans le respect des règles et normes d'urbanisme, d'architecture et d'environnement découlant des dispositions réglementaires en vigueur applicables à la zone concernée et celles prévues aux articles ci-dessous.

Article 3

Mode de concession

La concession a lieu par voie d'adjudication, soit aux enchères verbales, soit sur soumissions cachetées.

Elle est annoncée au moins trente (30) jours à l'avance, par des affiches et des avis insérés au moins à deux (2) reprises dans deux (2) quotidiens nationaux et, éventuellement, par tout autre moyen de publicité comportant notamment :

— la désignation précise et détaillée du lot de terrain, sa superficie, le règlement d'urbanisme applicable et la mise à prix de la redevance annuelle ainsi que la durée de la concession ;

— le lieu d'adjudication ;

— l'indication de la date d'adjudication aux enchères verbales ou de la date limite de dépôt des soumissions et celle à laquelle il est procédé au dépouillement de ces soumissions.

a) Enchères verbales :

La mise à prix, indiquée dans les affiches, est annoncée par le fonctionnaire qui préside à l'adjudication.

Les enchères sont au moins de mille dinars (1.000 DA) lorsque la mise à prix ne dépasse pas cinq cent mille dinars (500.000 DA) et de deux mille dinars (2.000 DA) lorsqu'elle dépasse cinq cent mille dinars (500.000 DA).

La concession aux enchères verbales n'est prononcée qu'autant que deux (2) bougies allumées à une minute d'intervalle se sont éteintes successivement sur une même enchère.

Si pendant la durée de ces feux il ne survient aucune enchère, l'adjudication est prononcée en faveur de celui sur l'offre duquel ils ont été allumés. L'adjudication n'est prononcée qu'autant qu'il est porté au moins une enchère sur le montant de la mise à prix, celle-ci ne peut être abaissée séance tenante.

S'il ne se produit aucune enchère, la concession est ajournée et renvoyée à une séance dont la date est fixée ultérieurement et annoncée dans les mêmes formes que la première.

Dans le cas où deux (2) ou plusieurs personnes ayant fait simultanément des enchères égales ont des droits égaux à être déclarées adjudicataires, il est ouvert de nouvelles enchères auxquelles ces personnes seront seules admises à prendre part et, si aucune enchère n'est portée, il sera procédé à un tirage au sort entre ces mêmes personnes selon le mode fixé par le président du bureau d'adjudication.

b) Soumissions cachetées :

L'offre de concession est formulée au moyen d'une soumission timbrée accompagnée d'une notice de renseignements conforme aux modèles fournis par l'administration et de la justification du versement du cautionnement visé à l'article 6 ci-dessous.

L'offre peut être envoyée ou déposée directement au siège de la direction de wilaya des domaines, désignée dans les placards publicitaires, au plus tard le dernier jour ouvrable qui précède celui de l'opération de dépouillement, avant la fermeture des bureaux. Le dépôt direct donne lieu à la remise d'un récépissé au déposant.

Si l'envoi est fait par la poste, il doit l'être par pli recommandé avec accusé de réception et sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure portant la mention : « Soumission pour la concession de .....
lot n° ..... adjudication du .....».

L'offre de concession emporte de droit pour le soumissionnaire, acceptation de toutes les charges et conditions imposées par le présent cahier des charges. La soumission ne peut être ni retirée ni révoquée après la date limite de dépôt indiquée dans la publicité.

c) Bureau d'adjudication – Commission d'ouverture des plis :

A la date indiquée sur les affiches et avis de presse, l'adjudication aux enchères verbales ou le dépouillement des soumissions cachetées, selon le procédé retenu, est effectué par une commission érigée en bureau d'adjudication et telle que fixée par le cahier des charges approuvé par arrêté du 5 mars 1997 portant approbation du modèle-type du cahier des charges fixant les clauses et conditions applicables à la vente aux enchères publiques des immeubles relevant du domaine privé de l'Etat.

Si l'adjudication a lieu par soumissions cachetées, les soumissionnaires doivent, sauf empêchement de force majeure, être présents à la séance de dépouillement des offres, personnellement ou par un mandataire muni d'une procuration comme stipulé à l'article 6 ci-dessous.

La commission susvisée doit accepter l'offre unique portant sur un lot déterminé ou l'offre la plus avantageuse pour le Trésor, en cas de pluralité de soumissions portant sur un même lot.

En cas d'égalité entre les offres, les concurrents sont invités, pour les départager, à soumissionner une nouvelle fois sur place, à partir desdites offres. En l'absence de nouvelle offre, l'adjudicataire est désigné parmi les concurrents concernés au moyen d'un tirage au sort.

Le procès-verbal d'adjudication, dressé séance tenante, est signé par les membres du bureau d'adjudication (commission d'ouverture des plis) et par (l') ou (les) adjudicataire(s).

Article 4

Personnes admises à enchérir

Peuvent prendre part à l'adjudication, toutes personnes justifiant d'un domicile certain, notoirement solvables et jouissant de leurs droits civils.

Article 5

Cautionnement

Les personnes qui veulent prendre part à l'adjudication doivent verser un cautionnement de garantie représentant 10% du montant de la mise à prix du lot dont elles désirent se rendre adjudicataires. La partie versante doit en apporter la justification en annexant la quittance qui lui a été délivrée à sa soumission ou en la présentant au bureau d'adjudication en cas d'enchères verbales, avant le début des opérations.

Ce cautionnement de garantie est versé à la caisse de l'inspection des domaines territorialement compétente, en numéraire ou au moyen d'un chèque certifié. Le cautionnement versé par la personne déclarée adjudicataire est précompté sur le prix de l'adjudication.

Le cautionnement versé par les autres enchérisseurs est remboursé à ces derniers ou à leurs ayants droit, par le comptable qui l'a reçu, sur présentation de la quittance ou du reçu de versement revêtu par le directeur des domaines de wilaya, d'une mention attestant que l'adjudication n'a pas été prononcée au profit du déposant.

Article 6

Procuration

Toute personne se présentant pour autrui doit justifier d'une procuration qui sera déposée sur le bureau d'adjudication après avoir été certifiée par le mandataire.

Article 7

Election de domicile

L'adjudicataire est tenu de faire, dans le procès-verbal d'adjudication, élection de domicile dans le ressort de la daïra de l'inspection des domaines territorialement compétente, faute de quoi, tous actes postérieurs lui sont valablement signifiés au siège de la commune où il a été procédé à l'adjudication.

Article 8

Jugement des contestations

Toutes les contestations qui peuvent s'élever au moment de l'adjudication ou à l'occasion des opérations qui en sont la suite, sur la qualité ou la solvabilité des enchérisseurs, sur la validité des enchères et sur tous autres incidents relatifs à l'adjudication, sont réglées par le président du bureau d'adjudication.

Article 9

Signature des actes

La minute du procès-verbal d'adjudication est signée, séance tenante, par les membres du bureau d'adjudication ainsi que par l'adjudicataire ou son représentant. Si ces derniers sont empêchés, ne peuvent ou ne savent signer, il en sera fait mention au procès-verbal.

Les pièces qui demeurent annexées au procès-verbal d'adjudication, doivent être revêtues d'une mention d'annexe signée par toutes les parties. Les renvois et apostilles sont écrits en marge des actes et sont paraphés par toutes les parties. Les mots rayés sont comptés et déclarés nuls au moyen d'une mention qui est également paraphée par toutes les parties.

Article 10

Garantie

Tout adjudicataire est censé bien connaître le terrain qui lui a été concédé. Il le prendra dans l'état où il le trouvera au jour de l'adjudication sans pouvoir prétendre à aucune garantie ni à aucune diminution de prix pour dégradations ou erreurs dans la désignation ou autres causes. La concession est faite sans garantie de mesure et il ne pourra être exercé aucun recours en indemnité, réduction ou augmentation de prix quelle que puisse être la différence en plus ou en moins, dans la mesure ou la valeur.

Cependant, lorsqu'il y a erreur en même temps dans la désignation des limites et dans la superficie annoncée, chacune des parties a le droit de provoquer la résiliation du contrat.

Mais, si seulement l'une de ces conditions se trouve remplie, il ne peut être reçu aucune demande en résiliation ou indemnité.

Lorsque la double erreur existe, les parties ne sont admises à demander la résiliation que dans les deux (2) mois de la date de l'adjudication; passé ce délai, leurs déclarations ne seront plus reçues et la concession emportera son plein effet.

Il y a également lieu à résiliation si la concession comprend un bien ou partie de bien quelconque non susceptible d'être concédé.

En aucun cas et pour quelque motif que ce soit, l'Etat ne peut être appelé en cause ni ne peut être soumis à aucune garantie mais, dans le cas où la propriété de l'Etat serait attaquée, le concessionnaire doit en informer l'administration.

Article 11

Servitudes

L'adjudicataire jouit des servitudes actives et supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le terrain mis en concession, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, sans aucun recours contre l'Etat, sans pouvoir, dans aucun cas, appeler l'Etat en garantie et sans que la présente clause puisse attribuer soit à l'adjudicataire, soit aux tiers, plus de droits que ceux résultant de la loi ou de titres réguliers non prescrits.

Article 12

Biens culturels

L'Etat se réserve la propriété de tous les biens culturels, notamment édifices, mosaïques, bas-reliefs, statues, médailles, vases, inscriptions, trésors, monnaies antiques, armes ainsi que des mines et gisements qui existeraient ou pourraient être découverts sur et dans le sol du terrain concédé.

Toute découverte, sur le terrain concédé, de biens culturels et objets d'archéologie doit être portée, par le concessionnaire, à la connaissance du directeur des domaines territorialement compétent qui en informera le directeur de la culture de wilaya en vue de la mise en œuvre des dispositions de la loi n° 98-04 du 15 juin 1998 susvisée.

Article 13

Impôts – Charges de police et de salubrité

L'adjudicataire supporte, à partir du jour de l'adjudication, les impôts, taxes et autres frais auxquels le terrain concédé peut ou pourra être assujetti pendant la durée de la concession. Il satisfait, à partir du jour de l'entrée en jouissance, à toutes les charges de ville, de voierie, de police et autres et à tous les règlements administratifs établis ou à établir sans aucune exception ni réserve et sans aucun recours contre l'Etat.

Article 14

Frais de concession

L'adjudicataire paye en sus du montant de la redevance annuelle due au titre de la concession, proportionnellement à la mise à prix de chaque lot :

1) les frais d'annonces, d'affiches, publications ou autres, préalables à l'adjudication ;

2) le timbre de la minute du procès-verbal de vente et des annexes communes telles que le cahier des charges et les plans d'ensemble ;

3) le droit d'enregistrement des annexes communes.

Chaque adjudicataire supporte séparément :

— la rémunération domaniale ;

— les droits d'enregistrement ;

— la taxe de publicité foncière ;

— le coût de l'expédition s'il y a lieu.

Article 15

Sous-location - Cession du droit de concession avant l'achèvement du projet

Le concessionnaire ne peut sous-louer ou céder son droit de concession sous peine de déchéance avant l'achèvement du projet et de sa mise en service. Il lui est expressément interdit également, sous peine de déchéance, d'utiliser tout ou partie du terrain concédé à des fins autres que celles qui ont motivé la concession.

Article 16

Résiliation de la concession

La concession est résiliée :

— à tout moment, par accord, entre les parties ;

— à l'initiative de l'administration si le concessionnaire ne respecte pas les clauses et conditions du cahier des charges.

En cas d'inobservation des clauses du présent cahier des charges et après deux (2) mises en demeure adressées au concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, demeurées infructueuses et conformément aux dispositions de l'article 17 du décret exécutif n° 09-152 du 7 Joumada El Oula 1430 correspondant au 2 mai 2009, la procédure de déchéance est poursuivie auprès des juridictions compétentes.

— Lorsque le concessionnaire n'achève pas le projet d'investissement dans le délai prévu dans l'acte de concession, tout en respectant la nature du projet et le programme prévu dans le cahier des charges et le permis de construire, un délai supplémentaire d'une année à trois ans, selon la nature et l'importance du projet, peut être accordé au concessionnaire.

En cas de non achèvement du projet à l'expiration du délai supplémentaire, la déchéance donne lieu au versement, par l'Etat, d'une indemnité due au titre de la plus-value apportée au terrain par l'investisseur pour les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée déduction faite de 10% à titre de réparation.

La plus-value est déterminée par les services des domaines territorialement compétents.

— Lorsque les constructions sont réalisées dans les délais fixés mais ne sont pas conformes au programme prévu et/ou au permis de construire, la déchéance ne donne lieu à aucune indemnisation ;

— lorsque le projet n'est pas réalisé dans les délais et qu'en outre les constructions ne sont pas conformes au programme prévu et/ou au permis de construire, le concessionnaire ne peut prétendre au bénéfice de l'indemnité ;

— lorsque la démolition des constructions est prononcée par la juridiction compétente, le concessionnaire est tenu de remettre en l'état et à ses frais le terrain concédé.

Les privilèges et hypothèques ayant éventuellement grevé le terrain du chef du concessionnaire défaillant seront reportés sur le montant de l'indemnité.

Article 17

Décomptes

Les quittances délivrées par le chef d'inspection des domaines n'opèrent la libération définitive de l'adjudicataire qu'autant que les paiements ont été reconnus réguliers et suffisants par un décompte établi par le directeur des domaines concerné, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 18

Réserve de privilège

Jusqu'au jour où l'adjudicataire ait rempli toutes les conditions qui lui sont imposées par le présent cahier des charges, le terrain concédé demeure spécialement affecté par privilège, à la sûreté des droits de l'Etat.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Article 19

Situation du terrain

Le terrain est situé sur le territoire de la commune de ....., lieu-dit ..... daira ..... wilaya .....

Il est limité :

Au Nord .....

Au Sud .....

A l'Est .....

A l'Ouest .....

Article 20

Consistance du terrain

Le terrain a une superficie de : .....

La contenance indiquée dans l'acte est celle de la mensuration du terrain effectuée en vue de la concession et résultant de la projection horizontale. Cette contenance est acceptée comme exacte par les parties.

Article 21

Origine de propriété

Le terrain appartient à l'Etat en vertu .....

Article 22

Description du projet d'investissement

Description détaillée du projet d'investissement projeté.

Article 23

Conditions financières de la concession

La concession est consentie moyennant le paiement d'une redevance annuelle correspondant au montant résultant de l'adjudication. Cette redevance est payable par annuité et d'avance à la caisse de l'inspection des domaines territorialement compétente. En cas de retard dans le paiement d'un terme, le recouvrement sera poursuivi par les voies de droit.

La redevance locative annuelle résultant de l'adjudication fait l'objet d'actualisation à l'expiration de chaque période de onze (11) ans par référence au marché foncier.

En cas de non renouvellement de la concession, le propriétaire des constructions est tenu de verser à l'Etat propriétaire du terrain une redevance locative annuelle déterminée par l'administration des domaines par référence au marché foncier.

Article 24

Durée de la concession – Renouvellement

La concession est consentie pour une période minimale de trente-trois (33) ans renouvelable deux (2) fois et maximale de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans.

Article 25

Autorisation de concession

La présente concession est autorisée suivant arrêté n° ..... du ..... du ..... de .....

Article 26

Lieu et mode de paiement du prix

L'adjudicataire paie le prix de son adjudication et des frais visés à l'article 14 ci-dessus, à la caisse du chef d'inspection des domaines de ..... dans un délai maximum de quinze (15) jours à compter de la date de l'adjudication.

Au-delà de ce délai, l'adjudicataire est mis en demeure de régler, sous huitaine, le prix de son adjudication majoré d'une pénalité correspondant à 2% du montant dû.

A défaut, l'adjudicataire est réputé avoir renoncé au bénéfice de la concession du terrain dont il s'agit.

Article 27

Acte de concession

L'acte administratif portant concession du terrain au profit de l'adjudicataire, est établi par le directeur des domaines de la wilaya de ....., en vertu de l'arrêté de délégation du ministre des finances en date du .....

Article 28

Entrée en jouissance

La prise de possession et l'entrée en jouissance par le concessionnaire du terrain concédé sont consacrées par un procès-verbal établi par le directeur des domaines de wilaya immédiatement après la délivrance de l'acte de concession.

Article 29

Démarrage des travaux - Délais d'exécution - Prolongation éventuelle des délais

Le concessionnaire doit faire démarrer les travaux de son projet dans un délai n'excédant pas ..... et qui commence à courir à la date de délivrance du permis de construire.

Le concessionnaire s'engage à réaliser son projet d'investissement et de le mettre en service dans un délai de ..... à partir de la date de délivrance du permis de construire.

Les délais de démarrage et d'exécution des travaux prévus au présent cahier des charges sont, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le concessionnaire a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

Les difficultés de financement ne peuvent, en aucun cas, être considérées comme constituant un cas de force majeure.

Article 30

Dispositions spécifiques aux investissements projetés dans les zones d'expansion touristique et les villes nouvelles

.....

.....

Article 31

Dispositions finales

Le concessionnaire déclarera dans le contrat à intervenir qu'il a préalablement pris connaissance du présent cahier des charges et qu'il s'y réfère expressément.

Lu et approuvé, Le concessionnaire,

Modèle-type de cahier des charges fixant les clauses et conditions applicables à la concession de gré à gré de terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement

PREAMBULE

Le présent cahier des charges fixe, conformément aux dispositions du décret exécutif n° 09-152 du 7 Joumada El Oula 1430 correspondant au 2 mai 2009, les clauses et conditions applicables à la concession de gré à gré de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à la réalisation de projets d'investissement.

La concession est le contrat par lequel l'Etat confère pour une durée déterminée, la jouissance d'un terrain disponible relevant de son domaine privé, à une personne physique ou morale de droit privé, pour servir à la réalisation d'un projet d'investissement.

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er

Objet de la concession – Utilisation des sols

Le terrain, objet de la présente concession, est destiné à recevoir un projet d'investissement. Tout changement de destination ou toute utilisation de tout ou partie du terrain à d'autres fins que celles fixées dans le présent cahier des charges entraîne la résiliation de la concession.

Article 2

Règles et normes d'urbanisme et d'environnement

La réalisation du projet d'investissement doit être entreprise dans le respect des règles et normes d'urbanisme, d'architecture et d'environnement découlant des dispositions réglementaires en vigueur applicables à la zone concernée et celles prévues aux articles ci-dessous.

Article 3

Durée de la concession – Renouvellement

La concession est consentie pour une période minimale de trente-trois (33) ans renouvelable deux (2) fois et maximale de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans.

Article 4

Garantie

Le concessionnaire est censé bien connaître le terrain qui lui a été concédé. Il le prend dans l'état où il le trouve au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir prétendre à aucune garantie ni à aucune diminution de prix pour dégradations ou erreurs dans la désignation ou autres causes.

La concession est faite sans garantie de mesure et il ne peut être exercé aucun recours en indemnité, réduction ou augmentation de prix quelle que puisse être la différence en plus ou en moins, dans la mesure ou la valeur.

Cependant, lorsqu'il y a erreur en même temps dans la désignation des limites et dans la superficie annoncée, chacune des parties a le droit de provoquer la résiliation du contrat.

Mais, si seulement l'une de ces conditions se trouve remplie, il ne peut être reçu aucune demande en résiliation ou indemnité.

Il y a également lieu à résiliation si l'on a compris dans la concession un bien ou partie de bien quelconque non susceptible d'être concédé.

En aucun cas et pour quelque motif que ce soit, l'Etat ne peut être appelé en cause ni ne peut être soumis à aucune garantie mais, dans le cas où la propriété de l'Etat est attaquée, le concessionnaire doit en informer l'administration.

Article 5

Servitudes

Le concessionnaire jouit des servitudes actives et supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le terrain mis en concession, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, sans aucun recours contre l'Etat, sans pouvoir, dans aucun cas, appeler l'Etat en garantie et sans que la présente clause puisse attribuer soit au concessionnaire, soit aux tiers, plus de droits que ceux résultant de la loi ou de titres réguliers non prescrits.

Article 6

Biens culturels

L'Etat se réserve la propriété de tous les biens culturels, notamment édifices, mosaïques, bas-reliefs, statues, médailles, vases, inscriptions, trésors, monnaies antiques, armes ainsi que des mines et gisements qui existeraient ou pourraient être découverts sur et dans le sol du terrain concédé.

Toute découverte, sur le terrain concédé, de biens culturels et objets d'archéologie doit être portée, par le concessionnaire, à la connaissance du directeur des domaines territorialement compétent qui en informera le directeur de la culture de wilaya en vue de la mise en œuvre des dispositions de la loi n° 98-04 du 15 juin 1998 susvisée.

Article 7

Impôts – Taxes et autres frais

Le concessionnaire supporte les impôts, taxes et autres frais auxquels le terrain concédé peut ou pourra être assujetti pendant la durée de la concession. Il satisfait, à partir du jour de l'entrée en jouissance, à toutes les charges de ville, de voirie, de police et autres et à tous les règlements administratifs établis ou à établir sans aucune exception ni réserve.

Article 8

Frais de concession

Le concessionnaire paie, en sus du montant de la redevance annuelle due au titre de la concession, la rémunération domaniale, les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière de l'acte de concession.

Article 9

Sous-location - Cession du droit de concession avant achèvement du projet

Le concessionnaire ne peut sous-louer ou céder son droit de concession sous peine de déchéance avant l'achèvement du projet et de sa mise en service. Il lui est expressément interdit également, sous peine de déchéance, d'utiliser tout ou partie du terrain concédé à des fins autres que celles qui ont motivé la concession.

Article 10

Résiliation de la concession

La concession est résiliée :

— à tout moment, par accord, entre les parties ;

— à l'initiative de l'administration si le concessionnaire ne respecte pas les clauses et conditions du cahier des charges.

En cas d'inobservation des clauses du présent cahier des charges et après deux (2) mises en demeure adressées au concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, demeurées infructueuses et conformément aux dispositions de l'article 17 du décret exécutif n° 09-152 du 7 Joumada El Oula 1430 correspondant au 2 mai 2009, la procédure de déchéance est poursuivie auprès des juridictions compétentes.

— Lorsque le concessionnaire n'achève pas le projet d'investissement dans le délai prévu dans l'acte de concession, tout en respectant la nature du projet et le programme prévu dans le cahier des charges et le permis de construire, un délai supplémentaire d'une année à trois ans, selon la nature et l'importance du projet, peut être accordé au concessionnaire.

En cas de non achèvement du projet à l'expiration du délai supplémentaire, la déchéance donne lieu au versement, par l'Etat, d'une indemnité due au titre de la plus-value apportée au terrain par l'investisseur pour les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée, déduction faite de 10% à titre de réparation.

La plus-value est déterminée par les services des domaines territorialement compétents.

— Lorsque les constructions sont réalisées dans les délais fixés mais ne sont pas conformes au programme prévu et/ou au permis de construire, la déchéance ne donne lieu à aucune indemnisation ;

— lorsque le projet n'est pas réalisé dans les délais et qu'en outre les constructions ne sont pas conformes au programme prévu et/ou au permis de construire, le concessionnaire ne peut prétendre au bénéfice de l'indemnité.

— lorsque la démolition des constructions est prononcée par la juridiction compétente, le concessionnaire est tenu de remettre en l'état et à ses frais le terrain concédé.

Les privilèges et hypothèques ayant éventuellement grevé le terrain du chef du concessionnaire défaillant seront reportés sur le montant de l'indemnité.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Article 11

Situation du terrain

Le terrain est situé sur le territoire de la commune de ....., lieu-dit ..... daira ..... wilaya .....

Il est limité :

Au Nord .....

Au Sud .....

A l'Est .....

A l'Ouest .....

Article 12

Consistance du terrain

Le terrain a une superficie de : .....

La contenance indiquée dans l'acte est celle de la mensuration du terrain effectuée en vue de la concession et résultant de la projection horizontale. Cette contenance est acceptée comme exacte par les parties.

Article 13

Origine de propriété

Le terrain appartient à l'Etat en vertu .....

Article 14

Description du projet d'investissement

Description détaillée du projet d'investissement projeté.

Article 15

Capacités financières

Le concessionnaire est tenu de présenter un plan de financement de l'opération visée par le présent cahier des charges. Ce plan de financement doit préciser :

— le coût prévisionnel du projet tel que défini à l'article 14 ci-dessus ;

— le montant de l'apport personnel (fonds propres du concessionnaire) ;

— le montant des crédits financiers susceptibles de lui être accordés ou dont il peut en disposer.

Article 16

Conditions financières de la concession

La concession est consentie moyennant le paiement d'une redevance annuelle correspondant à 1/20ème (5%) de la valeur vénale telle que fixée par les services des domaines conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Cette redevance est payable par annuité et d'avance à la caisse de l'inspection des domaines territorialement compétente. En cas de retard dans le paiement d'un terme, le recouvrement est poursuivi par les voies de droit.

La redevance locative annuelle telle que fixée ci-dessus fait l'objet d'actualisation à l'expiration de chaque période de onze (11) ans par référence au marché foncier.

En cas de non renouvellement de la concession, le propriétaire des constructions est tenu de verser à l'Etat propriétaire du terrain une redevance locative annuelle déterminée par l'administration des domaines par référence au marché foncier.

Article 17

Lieu et mode de paiement de la redevance annuelle

Le concessionnaire paie le montant de la redevance annuelle et des frais visés à l'article 8 ci-dessus, à la caisse du chef d'inspection des domaines de ..... dans un délai maximum de quinze (15) jours à compter de la date de notification du montant de la redevance annuelle.

Au-delà de ce délai, le concessionnaire est mis en demeure de régler, sous huitaine, le prix de son adjudication majoré d'une pénalité correspondant à 2% du montant dû.

A défaut, le concessionnaire est réputé avoir renoncé au bénéfice de la concession du terrain dont il s'agit.

Article 18

Autorisation de concession

La présente concession est autorisée suivant décision du conseil des ministres du .....

Article 19

Acte de concession

L'acte administratif portant concession du terrain au profit du concessionnaire est établi par le directeur des domaines de la wilaya de ....., en vertu de l'arrêté de délégation du ministre des finances en date du .....

Article 20

Entrée en jouissance

La prise de possession et l'entrée en jouissance par le concessionnaire du terrain concédé sont consacrées par un procès-verbal établi par le directeur des domaines de wilaya immédiatement après la délivrance de l'acte de concession.

Article 21

Démarrage des travaux - Délais d'exécution - Prolongation éventuelle des délais

Le concessionnaire doit faire démarrer les travaux de son projet dans un délai n'excédant pas ..... et qui commence à courir à la date de délivrance du permis de construire.

Le concessionnaire s'engage à réaliser son projet d'investissement et de le mettre en service dans un délai de ..... à partir de la date de délivrance du permis de construire.

Les délais de démarrage et d'exécution des travaux prévus au présent cahier des charges sont, si leur inobservation est due à un cas de force majeure dûment avéré, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le concessionnaire a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. Les difficultés de financement ne peuvent, en aucun cas, être considérées comme constituant un cas de force majeure.

Article 22

Dispositions spécifiques aux investissements projetés dans les zones d'expansion touristique et les villes nouvelles

.....

.....

Article 23

Dispositions finales

Le concessionnaire déclare dans le contrat à intervenir qu'il a préalablement pris connaissance du présent cahier des charges et qu'il s'y réfère expressément.

Lu et approuvé, Le concessionnaire.

Décret exécutif n° 09-153 du 7 Joumada El Oula 1430 correspondant au 2 mai 2009 fixant les conditions et modalités de concession et de gestion des actifs résiduels des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes et des actifs excédentaires des entreprises publiques économiques.

———

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre des finances,

Vu la Constitution, notamment ses articles 85- 3° et 125 (alinéa 2) ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990, complétée, relative à la wilaya ;

Vu la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, portant loi domaniale ;

Vu le décret législatif n° 93-01 du 19 janvier 1993 portant loi de finances pour 1993, notamment son article 108 ;

Vu le décret législatif n° 93-18 du 29 décembre 1993 portant loi de finances pour 1994, modifié et complété, notamment son article 180 ;

Vu la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel ;

Vu l'ordonnance n° 01-03 du Aouel Joumada Ethania 1422 correspondant au 20 août 2001, modifiée et complétée, relative au développement de l'investissement ;

Vu l'ordonnance n° 01-04 du Aouel Joumada Ethania 1422 correspondant au 20 août 2001, complétée, relative à l'organisation, la gestion et la privatisation des entreprises publiques économiques ;

Vu la loi n° 01-18 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 portant loi d'orientation pour la promotion de petites et moyennes entreprises ;

Vu la loi n° 01-20 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire ;

Vu la loi n° 02-11 du 20 Chaoual 1423 correspondant au 24 décembre 2002 portant loi de finances pour 2003, notamment son article 80 ;

Vu la loi n° 04-21 du 17 Dhou El Kaada 1425 correspondant au 29 décembre 2004 portant loi de finances pour 2005, notamment son article 85 ;

Vu l'ordonnance n° 06-04 du 19 Joumada Ethania 1427 correspondant au 15 juillet 2006 portant loi de finances complémentaire pour 2006, notamment son article 28 ;

Vu l'ordonnance n° 08-04 du Aouel Ramadhan 1429 correspondant au 1er septembre 2008 fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement ;

Vu le décret n° 84-55 du 3 mars 1984 relatif à l'administration des zones industrielles ;

Décret exécutif n° 10-20 du 26 Moharram 1431 correspondant au 12 janvier 2010 portant organisation, composition et fonctionnement du comité d'assistance à la localisation et à la promotion des investissements et de la régulation du foncier .

———

Le Premier ministre,

Sur le rapport conjoint du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et des collectivités locales et du ministre des finances ;

Vu la Constitution, notamment ses articles 85-3° et 125 (alinéa 2) ;

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990, complétée, relative à la commune ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990, complétée, relative à la wilaya ;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990, modifiée et complétée, portant orientation foncière ;

Vu la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée, relative à l'aménagement et à l'urbanisme ;

Vu la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, portant loi domaniale ;

Vu la loi n° 91-11 du 27 avril 1991, complétée, fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu l'ordonnance n° 01-03 du Aouel Joumada Ethania 1422 correspondant au 20 août 2001, modifiée et complétée, relative au développement de l'investissement ;

Vu l'ordonnance n° 08-04 du Aouel Ramadhan 1429 correspondant au 1er septembre 2008 fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement ;

Vu le décret présidentiel n° 09-128 du 2 Joumada El Oula 1430 correspondant au 27 avril 2009 portant reconduction du Premier ministre dans ses fonctions ;

Vu le décret présidentiel n° 09-129 du 2 Joumada El Oula 1430 correspondant au 27 avril 2009 portant reconduction dans leurs fonctions de membres du Gouvernement ;

Vu le décret exécutif n° 07-120 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007 portant organisation, composition et fonctionnement du comité d'assistance à la localisation et à la promotion des investissements et de la régulation du foncier ;

Vu le décret exécutif n° 09-152 du 7 Joumada El Oula 1430 correspondant au 2 mai 2009 fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement ;

Vu le décret exécutif n° 09-153 du 7 Joumada El Oula 1430 correspondant au 2 mai 2009 fixant les conditions et modalités de concession et de gestion des actifs résiduels des entreprises publiques autonomes et non-autonomes dissoutes et des actifs excédentaires des entreprises publiques économiques.

Après approbation du Président de la République ;

Décrète :

Article 1er. — En application des dispositions de l'article 5 (alinéa 4) de l'ordonnance n° 08-04 du Aouel Ramadhan 1429 correspondant au 1er septembre 2008, susvisée, le présent décret a pour objet l'organisation, la composition et le fonctionnement du comité d'assistance à la localisation et à la promotion des investissements et de la régulation du foncier, dénommé ci-après : « le comité ».

Art. 2. — Sur la base de la banque de données tenue au niveau du comité et constituée à partir des informations communiquées par les services des domaines, de l'industrie et des organes chargés du foncier, le comité est chargé :

— de proposer la concession aux enchères publiques ouvertes ou restreintes des terrains disponibles conformément à l'article 11 du décret exécutif n° 09-152 du 7 Joumada El Oula 1430 correspondant au 2 mai 2009, susvisé ;

— de définir la stratégie d'investissement dans la wilaya ;

— de contribuer à la régulation et l'utilisation rationnelle du foncier destiné à l'investissement dans le cadre de la stratégie arrêtée par la wilaya, en tenant compte notamment des équipements publics ;

— de proposer au conseil national de l'investissement, par le biais du ministre chargé de la pomotion des investissements, toute demande de concession éventuelle de gré à gré conformément à l'article 8 ci-dessous ;

— d'accompagner toute initiative de promotion foncière publique ou privée pour la production de terrains aménagés et équipés destinés à recevoir des investissements ;

— d'assister les investisseurs à localiser les terrains d'implantation des projets d'investissement ;

— de mettre à la disposition des investisseurs les informations relatives aux disponibilités foncières destinées à l'investissement par tous moyens de communication ;

— d'évaluer les conditions de fonctionnement du marché foncier local ;

— de proposer, au Gouvernement, la création de nouvelles zones industrielles conformément à la législation et à la réglementation en vigueur ;

— de proposer la création de nouvelles zones d'activités conformément à la législation et à la réglementation en vigueur ;

— de suivre et d'évaluer l'implantation des projets d'investissement ;

— de suivre la réalisation des projets d'investissement en cours.

— de constater la mise en service des projets d'investissement conformément aux dispositions de l'article 19 du décret exécutif n° 09-152 du 7 Joumada El Oula 1430 correspondant au 2 mai 2009, susvisé.

Art. 3. — Le comité comprend :

— le wali ou son représentant, président ;

— les présidents d'assemblées populaires communales concernés par l'ordre du jour de la réunion ;

— le directeur des domaines ;

— le directeur de la planification et de l'aménagement du territoire ;

— le directeur de l'urbanisme et de la construction ;

— le directeur des transports ;

— le directeur chargé de l'énergie et des mines ;

— le directeur de l'environnement ;

— le directeur de l'administration locale ;

— le directeur des services agricoles ;

— le directeur chargé de l'industrie et de la promotion des investissements ;

— le directeur du commerce ;

— le directeur des affaires religieuses et des wakfs ;

— le directeur du tourisme ;

— le directeur chargé de la petite et moyenne entreprise et de l'artisanat ;

— le directeur de l'emploi ;

— de directeur de la culture ;

— le directeur chargé des ressources en eau ;

— le directeur de l'organisme chargé de la gestion de la zone industrielle ;

— le représentant de l'agence nationale du développement de l'investissement territorialement compétent ;

— les représentants des promoteurs des zones d'activités et des zones industrielles ;

— le représentant de l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière ;

— le directeur de l'agence foncière de wilaya ;

— le représentant de chacune des chambres de commerce et de l'industrie, de l'artisanat et de l'agriculture ;

— le représentant d'une association locale dont l'activité est liée à la promotion de l'investissement.

Le comité peut faire appel à toute personne pouvant l'aider dans l'accomplissement de ses missions.

La mission de suivi et d'évaluation de l'implantation et de la réalisation des projets d'investissement peut être confiée à un sous-comité technique dont la composition et le fonctionnement sont fixés par le règlement intérieur du comité dont le modèle type est fixé par instruction interministérielle prise par les ministres chargés de l'intérieur et des collectivités locales, des finances et de l'industrie et de la promotion des investissements.

Le sous-comité communique, semestriellement, au comité, un état de suivi des projets d'investissement.

Art. 4. — Le comité se réunit une (1) fois par mois et autant de fois que nécessaire.

Le comité examine les demandes dans un délai de trente (30) jours maximum.

Art. 5. — Le secrétariat du comité est assuré par le directeur chargé de l'industrie et de la promotion des investissements sous l'autorité du wali.

Art. 6. — Les propositions de concession aux enchères publiques ouvertes ou restreintes ou de gré à gré sont consignées sur des procès-verbaux revêtus de la signature des membres présents.

Art. 7. — Lorsque la concession aux enchères publiques ouvertes ou restreintes est proposée par le comité, le wali prend un arrêté autorisant la mise en concession aux enchères publiques.

Art. 8. — Le postulant à la concession de gré à gré d'un terrain adresse au comité une demande accompagnée d'une étude technico-économique du projet.

Lorsque le comité considère que la demande est éligible à la concession de gré à gré conformément à l'article 7 de l'ordonnance n° 08-04 du Aouel Ramadhan 1429 correspondant au 1er septembre 2008, susvisée, le wali transmet la recommandation au ministre chargé de la promotion des investissements en vue de la soumettre à l'examen du conseil national de l'investissement.

Art. 9. — Le comité adresse semestriellement un rapport d'activités reflétant l'offre foncière disponible et les potentialités de la wilaya, au ministre chargé de l'intérieur et des collectivités locales, avec copie aux ministres chargés du domaine national et de la promotion des investissements.

Art. 10. — A titre transitoire et après approbation du comité, le directeur des domaines territorialement compétent est habilité à poursuivre la concession de gré à gré, non convertible en cession, conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 08-04 du Aouel Ramadhan 1429 correspondant au 1er septembre 2008, susvisée, lorsque celle-ci a été dûment autorisée par arrêté du wali territorialement compétent pris avant la date du 1er septembre 2008.

Art. 11. — Sont abrogées les dispositions du décret exécutif n° 07-120 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007, susvisé.

Art. 12 — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait a Alger, le 26 Moharram 1431 correspondant au 12 janvier 2010.

Ahmed OUYAHIA.

الملحق رقم 09

Règlements Banque d'Algérie 1995.
بنك الجزائر 1996.

REGLEMENT N°95-06 DU 19 NOVEMBRE 1995 RELATIF AUX ACTIVITES CONNEXES DES BANQUES ET ETABLISSEMENTS FINANCIERS

Le Gouverneur de la Banque d'Algérie,

- Vu la Loi n°90.10 du 14 avril 1990 relative à la Monnaie et au Crédit notamment ses articles 44, 47, 110 à 120;
- Vu le Décret Présidentiel du 21 Juillet 1992 portant nomination du Gouverneur de la Banque d'Algérie;
- Vu les Décrets Présidentiels du 14 mai 1990 portant nomination de Vice-Gouverneurs de la Banque d'Algérie;
- Vu le Décret Exécutif du 1er Juillet 1991 portant nomination de Membres Titulaires et Suppléants au Conseil de la Monnaie et du Crédit;
- Vu le Règlement n°90-01 du 04 Juillet 1990 relatif au capital minimum des Banques et Etablissements Financiers exerçant en Algérie modifié et complété par le règlement n°93-03 du 04 juillet 1993;
- Vu le Règlement n°91-09 du14 Août 1991 fixant les Règles Prudentielles de Gestion des Banques et Etablissements Financiers:
- Aprés Délibération du Conseil de la Monnaie et du Crédit en date du 19 Novembre 1995.

Promulgue le règlement dont la teneur suit :

ARTICLE 1er : Le présent règlement a pour objet la définition des activités connexes que les Banques et Etablissements Financiers peuvent exercer à titre accessoire aux activités principales prévues par les articles 110 à 113 de la Loi n° 90-10 du 14 Avril 1990 sus-visée.

ARTICLE 2 : En application de l'article 119 de la Loi n°90-10 du 14 Avril 1990 sus-visée, les Banques et Etablissements Financiers sont autorisés à effectuer des activités connexes à leurs activités principales.

Entrent dans ces activités connexes, les opérations prévues à l'article 116 de la Loi n°90-10 du 14 Avril 1990 sus-visée ainsi que celles expressement fixées dans les statuts de la Banque ou de l'Etablissement Financier.

ARTICLE 3 : Les activités connexes des Banques et Etablissements Financiers sont des activités complémentaires et doivent être d'une importance limitée par rapport à l'ensemble de leurs activités.

ARTICLE 4 : Au sens du présent Règlement, les fonds recueillis et affectés à un emploi dans le cadre de la réalisation d'activités connexes ne sont pas assimilés à des fonds reçus du public tels que définis à l'article l'article 111 de la Loi n°90-10 du 14 Avril 1990 sus-visée .

ARTICLE 5 : Les activités connexes des Banques et Etablissements Financiers doivent être exercées dans le respect de la réglementation prudentielle édictée par la Banque d'Algérie.

الملحق رقم 10

ANNONCES ET COMMUNICATIONS

BANQUE D'ALGERIE

Règlement n° 96-06 du 17 Safar 1417 correspondant au 3 juillet 1996 fixant les modalités de constitution des sociétés de crédit-bail et les conditions de leur agrément.

Le Gouverneur de la Banque d'Algérie,

Vu la loi n° 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit, modifiée, notamment ses articles 44, 45, 47, 112, 115, 116 alinéa 6, 125, 132 et 140 ;

Vu la loi n° 91-26 du 18 décembre 1991 portant plan national pour 1992 ;

Vu le décret législatif n° 93-12 du 19 Rabie Ethani 1414 correspondant au 5 octobre 1993 relatif à la promotion de l'investissement ;

Vu le décret législatif n° 93-08 du 25 avril 1993 modifiant et complétant l'ordonnance n° 75-59 du 26 septembre 1975 portant code de commerce ;

Vu l'ordonnance n° 95-27 du 8 Chaâbane 1416 correspondant au 30 décembre 1995 portant loi de finances pour 1996 ;

Vu l'ordonnance n° 96-09 du 19 Chaâbane 1416 correspondant au 10 janvier 1996 relative au crédit-bail ;

Vu le décret présidentiel du 21 juillet 1992 portant nomination du Gouverneur de la Banque d'Algérie ;

Vu les décrets présidentiels du 14 mai 1990 portant nomination de Vice-Gouverneurs de la Banque centrale d'Algérie ;

Vu le décret exécutif du 1er juillet 1991 portant désignation de membres titulaires et suppléants au conseil de la monnaie et du crédit ;

Vu le règlement n° 90-01 du 4 juillet 1990, modifié et complété, relatif au capital minimum des banques et établissements financiers exerçant en Algérie ;

Vu le règlement n° 90-03 du 8 septembre 1990 fixant les conditions de transfert de capitaux en Algérie pour financer des activités économiques et de rapatriement de ces capitaux et de leurs revenus ;

Vu le règlement n° 91-03 du 20 février 1991, modifié, relatif aux conditions d'exercice des opérations d'importation de biens en Algérie et leur financement ;

Vu le règlement n° 91-07 du 14 août 1991 portant règles et conditions de change ;

Vu le règlement n° 91-08 du 14 août 1991 portant organisation du marché monétaire ;

Vu le règlement n° 91-09 du 14 août 1991, modifié et complété, fixant les règles prudentielles de gestion des banques et des établissements financiers ;

Vu le règlement n° 91-12 du 14 août 1991 relatif à la domiciliation des importations ;

Vu le règlement n° 91-13 du 14 août 1991 relatif à la domiciliation et au règlement financier des exportations hors hydrocarbures ;

Vu le règlement n° 92-05 du 22 mars 1992 concernant les conditions que doivent remplir les fondateurs, dirigeants et représentants des banques et établissements financiers ;

Vu le règlement n° 93-01 du 3 janvier 1993 fixant les conditions de constitution de banque et d'établissement financier et d'installation de succursale de banque et d'établissement financier étranger ;

Vu le règlement n° 94-13 du 22 Dhou El Hidja 1414 correspondant au 2 juin 1994 fixant les règles générales en matière de conditions de banque applicables aux opérations de banque ;

Vu le règlement n° 95-07 du 30 Rajab 1416 correspondant au 23 décembre 1995 modifiant et remplaçant le règlement n° 92-04 du 22 mars 1992 relatif au contrôle des changes ;

Après délibération du conseil de la monnaie et du crédit en date du 3 juillet 1996 ;

Promulgue le règlement dont la teneur suit :

Article 1er. — En application de la législation et de la réglementation en vigueur, le présent règlement a pour objet de fixer les modalités de constitution des sociétés de crédit-bail et de déterminer les conditions d'obtention de leur agrément par le conseil de la monnaie et du crédit.

Art. 2. — Les opérations de crédit-bail telles que définies par la législation en vigueur, peuvent être réalisées, à l'instar des banques et établissements financiers, par des sociétés de crédit-bail.

Art. 3. — Les sociétés de crédit-bail visées à l'article 2 ci-dessus, ne peuvent être constituées que sous la forme de société par actions dans les conditions fixées par la législation en vigueur.

Art. 4. — Les fondateurs, dirigeants ou représentants de la société de crédit-bail, ne doivent pas faire l'objet d'une interdiction prévue à l'article 125 de la loi n° 90-10 du 14 avril 1990 et doivent remplir les conditions fixées par le règlement n° 92-05 du 22 mars 1992 susvisé.

Art. 5. — Les promoteurs d'une société de crédit-bail doivent fournir, à l'appui d'une demande de constitution adressée au conseil de la monnaie et du crédit, un dossier dont le contenu sera précisé par une instruction de la Banque d'Algérie.

Ce dossier sera établi sur formulaires à retirer auprès des services compétents de la Banque d'Algérie.

Art. 6. — Le capital social minimum auquel les sociétés de crédit-bail sont tenues de souscrire est fixé à 100 millions de dinars algériens, sans que le montant ne soit inférieur à 50% des fonds propres.

Art. 7. — Le capital social minimum prévu à l'article précédent doit être libéré suivant les règles et conditions fixées par la législation et la réglementation en vigueur.

Art. 8. — Les fonds propres sont constitués, en plus du capital social, des réserves, des bénéfices reportés, des plus values de réévaluation, des prêts participatifs et des provisions non affectées.

D'autres éléments pouvant faire partie des fonds propres seront fixés, en tant que de besoin, par voie d'instruction.

Art. 9. — L'agrément est accordé par décision du Gouverneur de la Banque d'Algérie.

La décision d'agrément est notifiée au promoteur au plus tard deux (2) mois après la remise de tous les éléments et informations constitutifs du dossier visé à l'article 5 ci-dessus.

Art. 10. — La décision d'agrément visée à l'article 9 ci-dessus, est publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire dans les conditions prévues à l'article 45 de la loi n° 90-10 du 14 avril 1990 susvisée.

La décision d'agrément comporte :

— la raison sociale de la société de crédit-bail,

— son adresse,

— les noms et prénoms des principaux dirigeants,

— le montant du capital et sa répartition entre les actionnaires.

Art. 11. — En cas de refus d'agrément, un recours peut être introduit dans les conditions et formes fixées à l'article 132 de la loi n° 90-10 du 14 avril 1990 susvisée.

Art. 12. — Le retrait d'agrément peut être prononcé pour les motifs évoqués à l'article 140 de la loi n° 90-10 du 14 avril 1990 susvisée.

Art. 13. — Les sociétés de crédit-bail sont tenues de soumettre à publicité les opérations qui entrent dans le cadre de leur activité.

Art. 14. — Toute modification de statuts portant sur l'actionnariat et/ou le capital d'une société de crédit-bail doit être préablement soumis à l'accord du Gouverneur de la Banque d'Algérie.

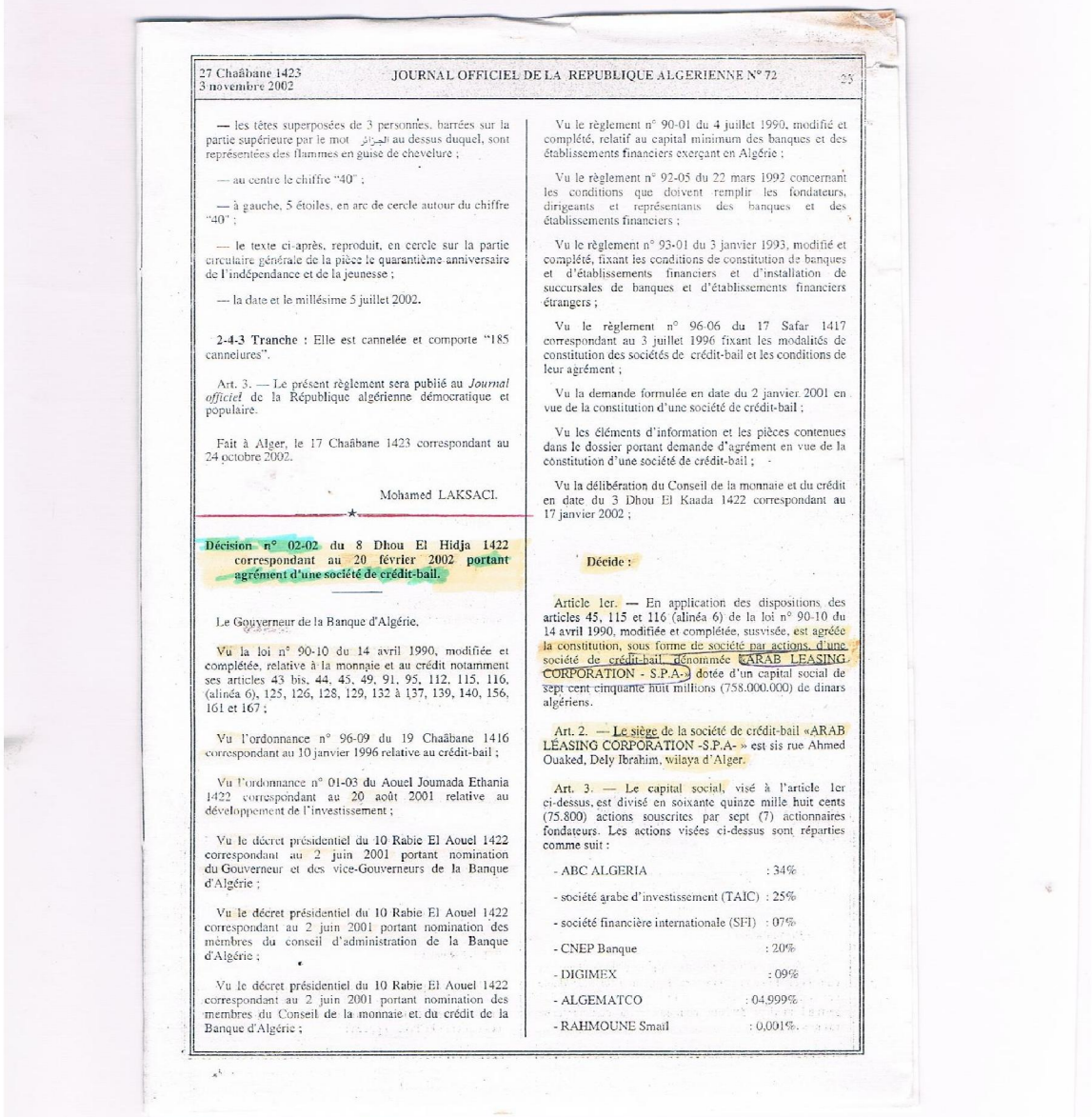
Art. 15. — Le présent règlement sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 17 Safar 1417 correspondant au 3 juillet 1996.

Abdelouahab KERAMANE.

Imprimerie officielle, 7, 9 et 13 Avenue Abdelkader Benbarek – Alger

الملحق رقم 11



27 Chaâbane 1423
3 novembre 2002

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 72

23

— les têtes superposées de 3 personnes, barrées sur la partie supérieure par le mot الجزائر au dessus duquel, sont représentées des flammes en guise de chevelure ;

— au centre le chiffre "40" ;

— à gauche, 5 étoiles, en arc de cercle autour du chiffre "40" ;

— le texte ci-après, reproduit, en cercle sur la partie circulaire générale de la pièce le quarantième anniversaire de l'indépendance et de la jeunesse ;

— la date et le millésime 5 juillet 2002.

2-4-3 Tranche : Elle est cannelée et comporte "185 cannelures".

Art. 3. — Le présent règlement sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 17 Chaâbane 1423 correspondant au 24 octobre 2002.

Mohamed LAKSACI.

★

Décision n° 02-02 du 8 Dhou El Hidja 1422 correspondant au 20 février 2002 portant agrément d'une société de crédit-bail.

Le Gouverneur de la Banque d'Algérie,

Vu la loi n° 90-10 du 14 avril 1990, modifiée et complétée, relative à la monnaie et au crédit notamment ses articles 43 bis, 44, 45, 49, 91, 95, 112, 115, 116, (alinéa 6), 125, 126, 128, 129, 132 à 137, 139, 140, 156, 161 et 167 ;

Vu l'ordonnance n° 96-09 du 19 Chaâbane 1416 correspondant au 10 janvier 1996 relative au crédit-bail ;

Vu l'ordonnance n° 01-03 du Aouel Joumada Ethania 1422 correspondant au 20 août 2001 relative au développement de l'investissement ;

Vu le décret présidentiel du 10 Rabie El Aouel 1422 correspondant au 2 juin 2001 portant nomination du Gouverneur et des vice-Gouverneurs de la Banque d'Algérie ;

Vu le décret présidentiel du 10 Rabie El Aouel 1422 correspondant au 2 juin 2001 portant nomination des membres du conseil d'administration de la Banque d'Algérie ;

Vu le décret présidentiel du 10 Rabie El Aouel 1422 correspondant au 2 juin 2001 portant nomination des membres du Conseil de la monnaie et du crédit de la Banque d'Algérie ;

Vu le règlement n° 90-01 du 4 juillet 1990, modifié et complété, relatif au capital minimum des banques et des établissements financiers exerçant en Algérie ;

Vu le règlement n° 92-05 du 22 mars 1992 concernant les conditions que doivent remplir les fondateurs, dirigeants et représentants des banques et des établissements financiers ;

Vu le règlement n° 93-01 du 3 janvier 1993, modifié et complété, fixant les conditions de constitution de banques et d'établissements financiers et d'installation de succursales de banques et d'établissements financiers étrangers ;

Vu le règlement n° 96-06 du 17 Safar 1417 correspondant au 3 juillet 1996 fixant les modalités de constitution des sociétés de crédit-bail et les conditions de leur agrément ;

Vu la demande formulée en date du 2 janvier 2001 en vue de la constitution d'une société de crédit-bail ;

Vu les éléments d'information et les pièces contenues dans le dossier portant demande d'agrément en vue de la constitution d'une société de crédit-bail ;

Vu la délibération du Conseil de la monnaie et du crédit en date du 3 Dhou El Kaada 1422 correspondant au 17 janvier 2002 ;

Décide :

Article 1er. — En application des dispositions des articles 45, 115 et 116 (alinéa 6) de la loi n° 90-10 du 14 avril 1990, modifiée et complétée, susvisée, est agréée la constitution, sous forme de société par actions, d'une société de crédit-bail, dénommée «ARAB LEASING CORPORATION - S.P.A.-» dotée d'un capital social de sept cent cinquante huit millions (758.000.000) de dinars algériens.

Art. 2. — Le siège de la société de crédit-bail «ARAB LEASING CORPORATION -S.P.A- » est sis rue Ahmed Ouaked, Dely Ibrahim, wilaya d'Alger.

Art. 3. — Le capital social, visé à l'article 1er ci-dessus, est divisé en soixante quinze mille huit cents (75.800) actions souscrites par sept (7) actionnaires fondateurs. Les actions visées ci-dessus sont réparties comme suit :

- ABC ALGERIA : 34%
- société arabe d'investissement (TAIC) : 25%
- société financière internationale (SFI) : 07%
- CNEP Banque : 20%
- DIGIMEX : 09%
- ALGEMATCO : 04,999%
- RAHMOUNE Smail : 0,001%.

الملحق رقم 12

SOCIETE GENERALE ALGERIE

SOGELEASE Algérie®
DEPARTEMENT DE CREDIT-BAIL

CONDITIONS GÉNÉRALES DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL

Art. 1 – OBJET DU CONTRAT.

Le contrat de Crédit Bail conclu entre le Crédit Bailleur et le Crédit-Preneur est soumis aux dispositions de l'Ordonnance n° 96-09 du 10 Chaâbane 1416 (correspondant au 10 janvier 1996) et des textes subséquents régissant les opérations de crédit-bail, ainsi qu'aux Conditions Générales et Particulières qui constituent la réelle expression de la volonté des parties et leur commune intention à l'exclusion de tout autre document ou accord antérieur. Le présent contrat ne sera valable et ne produira ses effets qu'après sa signature par le Crédit-Bailleur.

Art. 2 – CHOIX DU MATERIEL – LIVRAISON.

2.1 Le Crédit-Preneur, en sa qualité de futur utilisateur, a choisi, pour ses besoins professionnels, le matériel désigné aux Conditions Particulières. Il en a défini librement, avec le fournisseur, les spécifications techniques et les modalités de livraison. Il assume pleinement la responsabilité de son choix à l'égard du Crédit-Bailleur. Le Crédit-Preneur a demandé au Crédit-Bailleur de se substituer à lui pour procéder à l'achat du matériel. Le matériel est livré, installé et mis en service aux risques, périls et frais du Crédit-Preneur et sous sa responsabilité. L'obligation du Crédit-Preneur mandataire est de résultat.

2.2 Lors de la mise à disposition du matériel par le fournisseur, le Crédit-Preneur agissant tant pour son propre compte qu'en qualité de mandataire du Crédit-Bailleur s'engage :

2.2.1 Soit à signer un procès-verbal de réception qui constate que le matériel livré est entièrement conforme à celui faisant l'objet du bon de commande et atteste sa prise en charge par le Crédit-Preneur. La date de signature de ce procès-verbal est celle de la date de départ de la location. **Il est précisé que la signature du procès-verbal de réception engage la responsabilité du Crédit-Preneur qui ne pourra élever aucune réclamation contre le Crédit Bailleur en cas de défauts du matériel.**

2.2.2 Soit à dresser un procès-verbal de difficultés si le matériel s'avérait non conforme, pour quelque cause que ce soit. Le procès-verbal de difficultés doit mentionner explicitement tous les motifs ayant justifié sa rédaction. Il doit être notifié au Crédit-Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. En aucune façon, le Crédit-Preneur ne devra conserver le matériel si un procès-verbal de difficultés a été dressé. Toute infraction à cette règle engage sa responsabilité.

2.2.3 Dans le cas où le Crédit-Preneur s'abstiendrait de rédiger l'un ou l'autre desdits procès-verbaux, le propriétaire Crédit Bailleur sera alors en droit de considérer que le Crédit-Preneur accepte le matériel dans les conditions prévues à l'article 2.2.1, quinze jours après la mise à disposition du matériel par le fournisseur en se référant à la date figurant sur le bordereau émis par le fournisseur ou son préposé.

2.3 Le Crédit-Bailleur pourra à son gré, résilier le présent contrat si la livraison effective et la remise du procès-verbal de réception signé du Crédit-Preneur n'avait pas eu lieu dans un délai maximum de 60 jours après la date de livraison prévisionnelle qui a été fixée sur les propres indications du fournisseur. Dans l'hypothèse où aucune date de livraison ne serait fixée, le délai de 60 jours courrait à compter de la date de la commande. Lorsque le contrat de crédit bail est résilié au titre du présent article préalablement ou consécutivement à la résolution amiable ou judiciaire du contrat de vente, le Crédit-Preneur est tenu solidairement avec le fournisseur au remboursement au Crédit Bailleur de toutes les sommes éventuellement décaissées par celui-ci (acomptes aux fournisseurs, frais divers, etc...) majorées d'un intérêt calculé au même taux que celui prévu à l'article 3.6 ci-dessous. Tous frais ou indemnités résultant d'un retard du Crédit-Preneur à prendre livraison du matériel sont à la charge de celui-ci. Dans l'hypothèse où le(s) fournisseur(s) ne pourrait(ent) satisfaire à ses (leurs) engagements, le Crédit-Preneur mandataire du Crédit-Bailleur renonce, dès à présent, à rechercher, de quelque manière que ce soit, la responsabilité de ce dernier.

2.4 Lorsque le matériel est déjà livré et installé dans les locaux du Crédit-Preneur, celui-ci déclare par les présentes que le matériel est en parfait ordre de marche, la date de départ de la location étant fixée aux Conditions Particulières.

2.5 En cas de cession-bail (ou Lease Back), c'est à dire en cas de vente du matériel par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur, la location prend effet dès le transfert de propriété du Crédit-Bailleur, le matériel déjà en possession du Crédit Preneur étant réputé livré à cette date.

Art. 3 – CONDITIONS DE LA LOCATION

3.1 La location prend effet à la date de la signature du procès-verbal de réception par le Crédit Preneur ou dans les conditions prévues aux articles 2.2, 2.4 et 2.5 qui rendent exigible le paiement du premier loyer. La durée de la location prévue aux Conditions Particulières est ferme et irrévocable.

3.2 Les loyers suivants sont exigibles les 1, 10, 20 ou 30 de la période spécifiée aux Conditions Particulières, suivant que la réception aura été constatée dans la première, deuxième ou troisième décade du mois.

3.3 Les loyers sont payables selon tous moyens à la convenance du Crédit-Bailleur et non quérables. Leur paiement sera effectué par un avis de prélèvement. Le Crédit-Preneur signera un ordre de domiciliation permanente à cet effet lors de la signature du présent contrat.

3.4 Avant le règlement du fournisseur, les loyers et l'option d'achat peuvent varier en cas de modification du matériel ou de son prix, dès lors que celle-ci a été notifiée expressément au Crédit-Bailleur. A partir du règlement du fournisseur, les loyers sont susceptibles d'être révisés suivant la formule indiquée aux Conditions Particulières par le Crédit-Bailleur. Le cas de majorations ou diminutions susceptibles d'intervenir à la suite de la variation du taux de TVA ou en général, du régime fiscal du contrat en cours d'exécution, le Crédit-Bailleur est autorisé de plein droit et sans formalité préalable, à ajuster, dans ces limites, le montant des loyers et de l'option d'achat au jour de la mise en application des nouvelles dispositions fiscales.

3.5 Au cas où le Crédit-Bailleur aurait, avant le départ de la location, à verser un acompte au titre de l'achat du matériel, le Crédit-Preneur devra régler un "prélover", calculé prorata temporis sur le montant des versements au fournisseur. Sauf stipulation contraire, les prélovers seront calculés sur la base du taux d'intérêt légal majoré de 2 points. Il en serait de même en cas de pluralité de fournisseurs notamment lorsque le Crédit-Bailleur, pour l'achat d'un véhicule, règlerait le fournisseur du châssis (antérieurement) avant la prise d'effet de la location concernant à la livraison d'une carrosserie ou d'accessoires non-standards indispensables à une entrée en jouissance totale dudit véhicule.

3.6 En cas de retard dans le paiement de toute somme due par le Crédit-Preneur, dans l'hypothèse où le Crédit-Bailleur accepte de surseoir à la résiliation encourue, les intérêts de retard seront calculés, depuis la date d'échéance jusqu'au jour du paiement effectif, au taux fixé conventionnellement à 1.50% par mois ainsi que du remboursement, en tout état de cause et sans justificatifs des frais divers engagés pour tout rappel d'échéance. En outre, le Crédit-Bailleur se réserve le droit d'exiger à titre de clause pénale une somme forfaitaire égale à 10% du loyer impayé. L'ensemble de ces sommes ne sera dû que moyennant une mise en demeure de payer faisant état de la résiliation du Crédit-Bailleur de les réclamer.

Art. 4 – UTILISATION ET ENTRETIEN DU MATERIEL.

4.1 Le matériel sera installé dans les locaux désignés aux Conditions Particulières qui permettent sa bonne conservation et son entretien.

4.2 Le déplacement éventuel du matériel est soumis à l'autorisation préalable et écrite du Crédit-Bailleur. Il est réputé aux frais et risques du Crédit-Preneur pendant le démontage, le transfert et la nouvelle installation. Il doit être effectués conformément aux instructions des fabricants et fournisseurs.

4.3 Tous les frais nécessités par l'emploi, l'entretien et les réparations du matériel, y compris le gros entretien et les réparations importantes, sont matériellement et financièrement à la charge du Crédit-Preneur qui devra, à cet effet, passer tout contrat nécessaire avec le fournisseur ou son préposé. Le Crédit-Preneur s'oblige, à première demande du Crédit-Bailleur, à lui communiquer le contrat de maintenance ; les agents accrédités par le Crédit-Bailleur pourront à tout moment, pénétrer dans les locaux où est installé le matériel pour en contrôler l'utilisation et l'entretien.

4.4 Le Crédit-Preneur renonce à toute indemnité et droit de résiliation vis-à-vis du Crédit-Bailleur, même dans le cas où le matériel resterait hors d'usage pendant plus de 40 jours, pour quelque cause que ce soit.

4.5 Le Crédit-Preneur s'engage à se conformer aux lois et règlements en vigueur en ce qui concerne notamment la détention et la garde, le transport, l'emploi et l'utilisation du matériel et assume seul les conséquences de leur non-respect, y compris la saisie ou la confiscation. Il lui appartient de demander avec diligence et d'obtenir, le cas échéant, les autorisations qualifiées, les autorisations relatives à l'utilisation du matériel.

4.6 Sauf dérogation expresse, tout équipement et/ou accessoire incorporé par le Crédit-Preneur au matériel pendant le cours de la location, devient immédiatement et de plein droit, la propriété du Crédit-Bailleur sans qu'il puisse être réclamé aucun remboursement ou indemnité compensatrice.

الشروط العامة لعقد الإعتماد الإيجاري

المادة الأولى: موضوع العقد.

بخضع عقد الإعتماد الإيجاري المبرم بين الموجر والمستأجر لأحكام الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 جانفي 1996 والنصوص التنظيمية الناتجة عنها التي تسير عمليات الإعتماد الإيجاري وكذا الشروط العامة والخاصة التي تشكل تعبير حقيقي لإرادة الأطراف وتبنهم المشتركة باستثناء أي وثيقة أخرى أو اتفاق مسبق. ولا يصبح هذا العقد ولا تكون له آثار إلا بعد التوقيع عليه من طرف الموجر.

المادة 2: اختيار العتاد- التسليم.

1.2- اختار المستأجر، بصفته المستعمل المستقبلي، لاحتياجاته المهنية، العتاد المذكور في الشروط الخاصة. ولقد حدد بكل حرية، مع العمون، المواصفات التقنية وكيفيات التسليم. ويتحمل المسؤولية الكاملة لاختياره تجاه الموجر. وطلب المستأجر من الموجر الإدانة عنه للقيام بشراء العتاد. وتم تسليم العتاد وتركيبه ووضع في الخدمة على مسؤوليه ونفقة المستأجر. ويعتبر التزام المستأجر الوكيل ذو فائدة.

2.2- عند وضع العتاد تحت تصرف العمون، يلتزم المستأجر المتصرف سواء لحسابه الخاص او بصفة وكيل الموجر بما يأتي:

1.2.2- سواء بتوقيع محضر استلام الذي يسجل بأن العتاد المسلم مطابق تماما للعتاد الذي هو موضوع طلب البضاعة ويشهد على التكفل به من طرف الموجر. ويكون تاريخ التوقيع على هذا المحضر هو نفس تاريخ بداية الإيجار. ويوضح بأن التوقيع على محضر الاستلام يلزم مسؤولية المستأجر الذي لا يمكنه تقديم أي احتجاج ضد الموجر في حالة وجود عيوب في العتاد.

2.2.2- سواء بتحرير محضر صعوبات في حالة عدم مطابقة العتاد، لأي سبب كان. ويجب أن يذكر محضر الصعوبات بوضوح جميع العيوبات التي برزت تحريره. ويجب أن يبلغ إلى الموجر برسالة موصى بها مع وصل بالاستلام. ولا يمكن للمستأجر بأي صفة كانت الاحتفاظ بالعتاد اذا تم تحرير محضر صعوبات. ويتحمل مسؤولية كل مخالفة لهذه القاعدة.

3.2.2- في حالة رفض المستأجر تحرير أحد المحضرين السالفين الذكر، يحق حينئذ للمالك الموجر اعتبار بان المستأجر يقبل العتاد حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 1.2.2، خمسة عشر يوما بعد الوضع تحت التصرف للعتاد من طرف العمون بالاستناد الى التاريخ المذكور في الجدول الذي يصدره العمون أو مساعده.

3.2- يمكن الموجر حسب رغبته، فسخ العقد الحالي اذا لم يتم التسليم الفعلي وتسليم محضر الاستلام الموقع من طرف المستأجر في أجل أقصاه 60 يوم بعد تاريخ التسليم المتوقع الذي حدد حسب البيانات الخاصة للعمون. وفي حالة الفراض عدم تحديد أي تاريخ صارم للتسليم يسري أجل 60 يوم ابتداء من تاريخ الطلب. وعند فسخ عقد الإعتماد الإيجاري بموجب هذه المادة سابقا أو تاليا عن التسوية بالتراضي أو القضائية لعقد البيع، يلزم المستأجر تضامنيا مع العمون بتشديد للموجر جميع المبالغ التي صرفها احتمالها هذا الأخير (الأقساط للعمونين والنفقات المختلفة، الخ...) مضاف اليها فائدة تحسب بنفس النسبة المنصوص عليها في المادة 6.3. اداءه . جميع النفقات أو التعويضات الناتجة عن تأخير المستأجر في استلام العتاد تقع على مسؤولية هذا الأخير. وفي حال افتراض ان العمون (العمونين) لا يمكنه (لا يمكنهم) تلبية التزاماته (التزاماتهم)، يتنازل المستأجر وكيل الموجر، منذ الآن، عن البحث بأي طريقة كانت عن مسؤولية هذا الاخير.

4.2- عندما يكون العتاد مسلم ومركب في محلات المستأجر، يصرح هذا الاخير بموجب هذا العقد بان العتاد في حالة سير جيدة، كون تاريخ البداية في الإيجار محددة في الشروط الخاصة.

5.2- في حالة التنازل عن الايجار، اي في حالة بيع العتاد من طرف المستأجر للموجر، يسري مفعول الإيجار عند نقل الملكية للموجر، تكون العتاد ملك للمستأجر يكون قد سلم في هذا التاريخ.

المادة 3: شروط الإيجار.

1.3- يسري مفعول الإيجار عند تاريخ التوقيع على محضر الاستلام من طرف المستأجر أو حسب الشروط المنصوص عليها في المواد 2.2 و2.4 و2.5 التي تجعل دفع الايجار الأول واجب الاداء. وتعتبر مدة الإيجار المنصوص عليه في الشروط الخاصة صارمة ولا رجوع فيها

2.3- تعتبر الإيجارات التالية واجبة الاداء , في العاشر من الفترة المحددة في الشروط الخاصة، مهما يكون تاريخ الإستلام

3.3- تعتبر الإيجارات محمولة بكل الوسائل كيفما لرغبة الموجر وغير مطلوبة، يتم دفعها بالشعار بالاقتطاع. يوقع المستأجر على امر توطين دائم لهذا الفرض عند التوقيع على هذا العقد.

4.3- قبل تسديد للعمون، يمكن للإيجارات وخيار الشراء ان يتغيرا في حالة تغيير العتاد أو سعره، بمجرد تبليغ هذا الأخيرة صراحة للموجر. ابتداءا من تسديد العمون، يمكن مراجعة الإيجارات حسب الصيغة المبينة في الشروط الخاصة من طرف الموجر. في حالة الزيادة أو النقصان التي قد تطرأ على الرسم تغيرات نسبة الرسم على القيمة المضافة أو، عموما، النظام الضريبي للعقد قيد التنفيذ، يرخص للموجر بقوة القانون ودون اجراء مسبق، تعديل ، ضمن هذه الحدود، مبلغ الإيجارات وخيار الشراء عند تاريخ تطبيق الأحكام الجبائية الجديدة.

5.3- في حالة تختم على الموجر، قبل انتهاء الإيجار، دفع قسط بنامة شراء العتاد، فانه يتوجب على المستأجر تسديد "إيجار مسبق"، يحسب بنسبة مرجلة على مبلغ الدفعات للعمون. ماعدا ما نص خلاف ذلك، ستحسب الإيجارات المسبقة على أساس نسبة الفائدة القانونية المضاف اليها نقطتين. وسيكون نفس الشيء في حالة تعدد المعونين لاسيما عندما يسدد الموجر ، لشراء سيارة، معون الهيكل (عمون مسبق) قبل الدخول حيز التنفيذ للإيجار المتأتي عند تسليم وركل أو لواحق غير نمطية ضرورية لمده الإنتفاع الكامل من هذه السيارة.

6.3- في حالة التأخير في دفع كل مبلغ مستحق من طرف المستأجر، في حال القراض قبول الموجر تأجيل الفسخ المستوجب، تحتسب فوائد التأخير من تاريخ أجل الاستحقاق إلى غاية يوم الدفع الفعلي حسب النسبة المحددة اتفاقيا ب 1.50٪ في الشهر وكذا التسديد، في جميع الحالات وبدون مبرر، للنفقات المختلفة المستخدمة لكن تذكير لأجل استحقاق. وعلاوة على ذلك، يحتفظ الموجر بحق المطالبة بموجب البند الجنائي بمبلغ جزافي يساوي 10 ٪ من الإيجار الغير مدفوع، و مجموع هذه المبالغ لا يكون مستحقا الا باعذار للدفع بوضع قرار الموجر للمطالبة بها.

المادة 4: استعمال وصيانة العتاد.

1.4- يركب العتاد في المحلات المعينة في الشروط الخاصة التي تسمح بحفظه وصيانته.

2.4- يخضع النقل المحتمل للعتاد للترخيص المسبق والكتابي للموجر. ويعد على نفقات و مسؤولية المستأجر خلال التفكيك والنقل والتركيب الجديد. ويجب أن يتم طبقا لتعليمات الصانعين والمموّنين.

3.4- تكون جميع النفقات التي يتطلبها الشغل وصيانة وتصليح العتاد بما فيها الصيانة الكبرى والتصليحات الهامة ماديا ومالياً على عاتق المستأجر الذي يتوجب عليه لهذا الغرض ابرام كل عقد ضروري مع العمون أو مساعده. ويلتزم المستأجر عند الطلب الأول من الموجر، تبليغه عقد الصيانة. ويمكن للأعوان المعتمدين من طرف الموجر في أي وقت، الدخول إلى المحلات التي ركب فيها العتاد لمراقبة استعماله وصيانته.

4.4- يتنازل المستأجر عن كل تعويض وحق في الفسخ تجاه الموجر، حتى في حالة بقاء العتاد خارج الاستعمال لمدة أكثر من 40 يوم لأي سبب كان.

5.4- يلتزم المستأجر بالامتثال للقوانين والتنظيمات السارية فيما يخص لاسيما الحيازة والحراسة والنقل والتشغيل واستعمال العتاد ويتحمل وحده نتائج عدم احترامها بما فيها الحجز أو المصادرة ويمكنه المطالبة باستعمال والحصول ، عند الاقتضاء من الهيئات المؤهلة، على التراخيص المتعلقة باستعمال العتاد.

6.4- ما عدا في حالة استثناء صريح، كل تجهيز و/ او ملحق مدمج من طرف المستأجر للعتاد خلال فترة الإيجار ، يصبح فورا وبقوة القانون، ملكية الموجر بدون المطالبة منه بأي تسديد او تعويض.

SOCIETE GENERALE ALGERIE

SOGELEASE Algérie®
DEPARTEMENT DE CREDIT-BAIL

Art. 5 – LOCATION DE VEHICULES.

5.1 Tous les articles du présent contrat de Crédit-Bail s'appliquent à la location de véhicules qui, en outre, est soumise aux règles particulières qui suivent et qui prévalent.

5.2 **Immatriculation** : Le Crédit-Bailleur remet au Crédit-Preneur un mandat lui permettant d'effectuer cette formalité auprès de la Daira du lieu de résidence du Crédit-Preneur. **Cette immatriculation est établie au nom du Crédit-Bailleur, faisant élection** de domicile chez le Crédit-Preneur. Celui-ci s'engage à fournir au Crédit-Bailleur une photocopie (recto verso) de la carte d'immatriculation ; s'il s'agit d'un véhicule de plus de 3,5 tonnes, la carte d'immatriculation devra comporter le visa de mise en circulation du service des Mines. En cas de sinistre total, le Crédit-Preneur s'engage à remettre au Crédit-Bailleur la carte d'immatriculation du véhicule sinistré.

5.3 **Assurances** : Dans les quarante-huit heures de la réception par le Crédit-Preneur, celui-ci doit fournir au Crédit-Bailleur une attestation d'assurances en deux exemplaires. La Convention souscrite au nom et pour le compte du Crédit-Bailleur doit couvrir au minimum les risques de vol, incendie, défenses et recours, ainsi que la responsabilité du Crédit Preneur, des conducteurs, des gardiens et du Crédit-Bailleur. L'assurance de responsabilité civile sera stipulée sans limitation. Sur la demande du Crédit-bailleur, le Crédit-Preneur prendra une assurance tous risques.

5.4 **Obligations** : Le Crédit-Preneur s'engage à respecter toutes dispositions légales ou réglementaires concernant le véhicule et, notamment :

a) il s'engage à ne mettre le véhicule en circulation que conformément à la législation en vigueur sur la coordination des transports et après avoir obtenu de l'administration tous documents et autorisations nécessaires,

b) il prend à sa charge : la réception à titre isolé, la visite de mise en circulation du service des Mines et les visites annuelles,

c) il s'engage à faire placer et à maintenir en bon état sur le véhicule toutes plaques et inscriptions réglementaires obligatoires (plaques d'immatriculation, plaques de chargements, de vitesse maximum, identité du transporteur et du loueur, etc...),

d) il est seul responsable des déclarations et paiements des droits et taxes (douane, octroi, régie, etc...) concernant la circulation des marchandises,

e) il doit prendre toutes les dispositions concernant la sauvegarde et l'assurance des marchandises qu'il transporte et s'engage à ne pas surcharger le véhicule,

f) si le véhicule n'est pas un autobus ou un autocar, il lui est formellement interdit de transporter des voyageurs, sauf les membres de son personnel dans la limite des places assises,

g) cette énumération n'est pas limitative.

5.5 **Responsabilité** : Le Crédit-Preneur est seul responsable des infractions au code de la route et toute contravention demeure à sa charge.

Le Crédit Bailleur s'engage à lui transmettre dans les plus brefs délais tous avertissements qui lui parviendraient.

5.6 **Obligations du Crédit-Bailleur** : Le Crédit-Bailleur confère expressément au Crédit-Preneur tous pouvoirs nécessaires pour accomplir, en lieu et place toutes formalités ou règlement pouvant lui incomber. Le Crédit-Bailleur s'engage à fournir au Crédit Preneur, dans les plus brefs délais, la délégation permettant l'immatriculation et, le cas échéant, après réception de la photocopie recto verso de la carte d'immatriculation (éventuellement revêtue du visa du service des Mines) et de l'engagement de location signé du Crédit-Preneur, les récépissés de déclaration de location ou les titres d'exploitation se rapportant aux véhicules loués.

5.7 **Taxes et frais** : Le Crédit-Preneur règle lui-même les taxes et frais afférents au véhicule (taxe différentielle, carte d'immatriculation, frais de visite des Mines, taxes sur les transports routiers, taxe à l'essieu, etc...) ainsi que les frais relatifs au contrôle technique obligatoire dans le respect des dispositions légales.

5.8 **Sinistre total du véhicule** : en cas de sinistre total du véhicule, le Crédit-Preneur s'engage à informer le Crédit-Bailleur de sa décision concernant l'épave, et ce dans un délai de 3 semaines à compter de la demande qui lui en aura été faite par le Crédit-Bailleur. Passé ce délai, le Crédit-Bailleur disposera librement de l'épave. Les frais de gardiennage de l'épave étant à la charge du Crédit-Preneur.

5.9 **Cas de résiliation du contrat** : – En cas de manquements aux impératifs du présent article, le Crédit-Bailleur pourra imposer sans délai, la résiliation du contrat, dans les conditions fixées à l'article 11.

– Dans le cas où les autorisations administratives nécessaires au Crédit-Bailleur pour louer des véhicules sont refusées ou restreintes de telle sorte que cette location ne puisse être effectuée, le Crédit-Bailleur se trouve libéré de toute obligation envers le Crédit-Preneur qui doit lui rembourser toutes les sommes éventuellement déboursées par celui-ci (remises aux fournisseurs, frais divers, etc.) majorées d'un intérêt calculé au même taux que celui prévu à l'article 1.6 ci-dessus.

– Au cas où, en cours de location, le Crédit-Bailleur ne peut obtenir le renouvellement d'un titre d'exploitation ou d'une autorisation administrative nécessaire, le contrat peut être résilié dans les conditions fixées à l'article 11.

Art. 6 – GARANTIE.

6.1 Le Crédit-Preneur ayant négocié librement avec le fournisseur l'acquisition du matériel tant pour son compte que pour le compte du Crédit-Bailleur est tenu d'une obligation de résultat envers le Crédit-Bailleur en ce qui concerne l'état et les performances du matériel, en conséquence le Crédit-Preneur renonce à exercer tout recours contre le Crédit-Bailleur en raison des défaillances du fournisseur ou des vices du matériel qui en affecteraient le fonctionnement ou le rendement.

6.2 Le Crédit-Preneur est tenu solidairement avec le fournisseur de toutes les sommes qui pourraient être dues par celui-ci au Crédit-Bailleur notamment en cas de résolution de la vente. Dans le cas où le contrat de crédit-bail serait résilié consécutivement à la résolution de la vente, le Crédit-Preneur sera redevable au Crédit-Bailleur, outre des loyers échus impayés, d'une indemnité de résiliation égale à la somme des loyers restant à courir de la date de résiliation jusqu'à la date d'expiration initialement prévue majorée du montant de l'option d'achat. Le montant de cette indemnité, majorée des taxes exigibles, ne peut être inférieur au prix d'achat du matériel versé par le Crédit-Bailleur au fournisseur.

6.3 En contrepartie des engagements ci-dessus, les garanties techniques attachées au matériel sont transférées par le Crédit-Bailleur au Crédit-Preneur. Celui-ci agit directement et à ses frais au cas où la garantie peut être mise en jeu dans les conditions suivantes :

– le Crédit-Bailleur devra être appelé par le Crédit-Preneur dans toutes les instances visant à obtenir une indemnisation, les indemnités perçues seront affectées à garantir du Crédit-Bailleur l'exécution du présent contrat.

– l'action visant à faire résoudre la vente ne pourra être exercée par le Crédit Preneur qu'en qualité de mandataire du Crédit-Bailleur et pour le compte de ce dernier aux frais du Crédit-Preneur. Pendant tout le cours de l'instance, le Crédit-Preneur reste tenu de régler les loyers convenus.

Art. 7 – PROPRIETE DU MATERIEL

7.1 Pendant toute la durée de la location, le matériel reste la propriété du Crédit-Bailleur, le Crédit-Preneur ne peut apporter des modifications ou des adjonctions au matériel sans l'accord préalable et écrit du Crédit-Bailleur.

7.2 En sa qualité de gardien détenteur, le Crédit Preneur s'interdit de nantir, de céder et/ou de se dessaisir de tout ou partie du matériel à quelque titre et pour quelque motif que ce soit, même au profit du vendeur ou fournisseur, SANS L'AUTORISATION PREALABLE ET ECRITE DU CREDIT-BAILLEUR. Il doit s'opposer à toute tentative de saisie du matériel, en aviser immédiatement le Crédit-Bailleur par télécopie et confirmer par lettre recommandée avec accusé de réception et prendre toute mesure pour faire connaître le droit de propriété du Crédit Bailleur.

7.3 Le Crédit-Bailleur pourra, à tout moment, céder à un tiers le matériel loué et/ou le contrat, ce que le Crédit-Preneur accepte, dès à présent et sans réserve.

7.4 Le Crédit-Preneur doit faire connaître, par tous les moyens appropriés, aux tiers et, notamment, au propriétaire des murs dans lesquels le matériel est utilisé, le cas échéant, que ce matériel est la propriété du Crédit-Bailleur.

7.5 Par ailleurs, le présent contrat ne peut être interprété comme transférant un quelconque droit de propriété ou tout autre droit au Crédit Preneur sur les éventuels produits sous licence. Il incombe au Crédit-Preneur d'obtenir toute licence avant utilisation des produits sous licence. Le Crédit-Preneur s'engage à considérer les produits sous licence comme des informations confidentielles du propriétaire, à observer les restrictions de droits d'auteur et à ne pas reproduire, ni vendre les produits sous licence.

المادة 5: إيجار السيارات.

5-1- تطبق جميع بنود عقد الاعتماد الإيجاري هذا على إيجار السيارات الذي بالإضافة الى ذلك يخضع إلى القواعد الخاصة التي تلي والسابقة.

5-2- الترقيم: يقوم بهذا الإجراء الموجر باسمه . و يتعهد المستأجر بإرجاع الملف للموجر ليسمح له بإتمام هذا الإجراء في حالة سلم له خطأ من طرف العمون، ويسلم المستأجر للموجر بطاقة الترقيم و يحتفظ بنسخة (من الجهتين). وفي حالة كارثة كاملة، يلتزم المستأجر بتسليم للموجر بطاقة ترقيم الغربة التي تعرضت لحادث.

5-3- التأمينات: خلال الثمانية وأربعين ساعة من الاستلام من طرف المستأجر، يجب على هذا الأخير تزويد الموجر بشهادة تأمينات في نسختين. ويجب أن تغطي الاتفاقية المكتتبة باسم ولحساب الموجر على الأقل مخاطر السرقة والحريق والدفاع والطعن وكذا مسؤولية المستأجر والسائقين والحراس والموجر.
و ينص على التأمين على المسؤولية المدنية بدون تحديد. بناء على طلب الموجر، يأخذ المستأجر تأمينا على جميع المخاطر.

5-4- الالتزامات: يلتزم المستأجر باحترام جميع الأحكام القانونية أو التنظيمية الخاصة بالسيارة الموجرة، لاسيما:

أ) **يلتزم بحجم وضع السيارة في السير إلا طبقا للتشريع الساري حول تنسيق النقل وبعد الحصول من الإدارة** على جميع الوثائق والرخص الضرورية
ب) يتكفل ب: الاستلام بصفة معزولة وزيارة الوضع في السير من مصالحة المناجم والزيارات السنوية.
ت) يلتزم بوضع والحفاظ على الحالة الجيدة على السيارة الألواح والكتابات التنظيمية الإجبارية (ألواح الترقيم والواح الحمولة والسرعة القصوى وهوية الناقل والموجر الخ....)
ث) هو المسئول الوحيد عن التصريحات ودفع الحقوق والرسوم (الجمارك والمنع والقواعد الخ...) فيما يخص نقل السلع.
ج) **يجب عليه اتخاذ جميع الاستعدادات الخاصة بالحفاظ وتأمين المنع التي ينقلها ويلتزم بعدم التحميل الزائد للسيارة.**
ح) إذا لم تكن العربة حافلة أو حافلة كبيرة، يمنع عليه قطعا نقل الركاب، ماعدا موظفيه في حدود الأماكن الجالسة.
خ) لا يعتبر هذا العد تحديدي.

5-5- المسؤولية: يعد المستأجر هو المسئول الوحيد عن عدم احترام قانون المرور وكل مخالفة تبقى على عاتقه. يلتزم الموجر بأن يرسل له في أقرب الآجال كل التحذيرات التي تصله.

5-6- التزامات الموجر: يخول الموجر صراحة للمستأجر جميع السلطات الضرورية لإجراء، في موقعه و مكانه جميع الإجراءات أو التنظيم الذي قد يفرض عليه. ويلتزم الموجر بتزويد المستأجر، في أقرب الآجال، بالوثائق الضرورية المتعلقة بالسيارات الموجرة.

5-7- الرسوم والنفقات: يسدد المستأجر بنفسه الرسوم والنفقات المتعلقة بالسيارة (الرسم المتغير وبطاقة الترقيم ونفقات زيارة المناجم والرسوم على النقل البري والرسم على الجازع الخ...) وكذا النفقات المتعلقة بالمراقبة التقنية الإجبارية في ظل احترام الأحكام القانونية.

5-8- الكارثة الكاملة للسيارة: في حالة كارثة كاملة للسيارة، يلتزم المستأجر بإعلام الموجر بقراره الخاص بالحطام، وهذا في أجل 3 أسابيع ابتداء من الطلب الذي يكون قد أصدره الموجر. وبعد تجاوز هذا الأجل، يتصرف الموجر بحرية. وتكون نفقات حراسة الحطام على عاتق المستأجر.

5-9- حالة فسخ العقد: في حالة عدم احترام تعليمات هذه المادة، يمكن للموجر فرض بدون أجل فسخ العقد حسب الشروط المحددة في المادة 11.

- في حالة رفض الترخيصات الإدارية الضرورية للموجر لإيجار السيارات أو حصرها بحيث يتعذر القيام بهذا الإيجار، ويجد الموجر نفسه محررا من كل التزام تجاه المستأجر الذي يتوجب عليه أن يسدد له جميع المهلة التي صرفها احتمالها هذا الأخير (الأقساط للممونين والنفقات المختلفة الخ...) مضاف إليها فائدة تحسب بنفس نسبة تلك المنصوص عليها في المادة 6.3- أعلاه
- في حالة تعذر على الموجر، أثناء الإيجار، الحصول على تجديد سند الاستغلال أو الترخيص الإداري الضروري، يمكن فسخ العقد **حسب الشروط المحددة في المادة 11.**

المادة 6: الضمان:

6-1- المستأجر الذي تفاوض بحرية مع الممون بشأن الحصول على العتاد سواء لحسابه أو لحساب الموجر يتوجب عليه الالتزام بنتيجة تجاه الموجر فيما يخص حالة وأداء العتاد، وبالتالي يتنازل المستأجر عن ممارسة كل **دعوى ضد** الموجر بسبب عجز الممون أو العيوب الموجودة في العتاد الذي قد يؤثر على سيره أو مردوديته.

6-2- يتحمل المستأجر تضامنيا مع الممون فيما يخص جميع المبالغ التي قد تستحق لهذا الأخير من الموجر لاسيما في حالة فسخ البيع. وفي حالة فسخ عقد قرض الإيجار بعد الغاء البيع، يصبح المستأجر مدين للموجر، بالإضافة إلى الإيجارات المنتهية الأجل والغير المسددة، بتعويض فسخ يساوي مبلغ الإيجارات المتبقية في السير عند تاريخ الفسخ الى غاية تاريخ الانتهاء المنصوص عليه في الأول مضاف اليه مبلغ خيار الشراء. لا يمكن أن يكون مبلغ هذا التعويض، المضاف اليه الرسوم المستحقة، اقل من سعر شراء العتاد المدفوع من طرف الموجر للممون.

6-3- مقابل الالتزامات المذكورة أعلاه، تحول الضمانات التقنية المرتبطة بالعتاد من الموجر إلى المستأجر. وينصرف هذا الأخير مباشرة وعلى نفقته في حالة تحريك الضمان حسب الشروط الآتية:

- يجب ان يستدعي المستأجر الموجر في جميع الدعاوى التي تهدف للحصول على تعويض، بحيث تخصص التعويضات المحصل عليها لضمان للموجر تنفيذ هذا العقد.
- لا يمكن ممارسة الدعوى التي تهدف الى فسخ البيع من طرف المستأجر الا بصفته وكيل الموجر ولحساب هذا الأخير على نفقات المستأجر. وخلال مدة كل الدعوى، يبقى المستأجر ملزم بدفع الإيجار المتفق عليه.

المادة 7: ملكية العتاد:

7-1- خلال كل مدة الإيجار، يبقى العتاد ملكية الموجر، ولا يمكن المستأجر تقديم تغييرات أو الحاقات للعتاد بدون الموافقة المسبقة والكتابية للموجر.

7-2- بصفته الحارس الحائز، يرفض المستأجر رهن والتنازل و/أو التخلي عن كل أو جزء من العتاد بأي صفة كانت ولأي سبب كان، حتى لصالح البائع أو الممون، بدون الموافقة المسبقة والكتابية للموجر. ويجب عليه الاعتراض على كل محاولة حجز العتاد وإعلام الموجر فورا عن طريق الفاكس والتأكيد برسالة موصى بها مع وصل بالاستلام واتخاذ كل اجراء **للتعريف بحق ملكية الموجر.**

7-3- يمكن الموجر، في اي وقت، التنازل للغير عن العتاد و/ أو العقد، الأمر الذي يوافق عليه المستأجر، منذ الآن وبدون تحفظ.

7-4- يجب أن يطلع المستأجر، بكل الوسائل المناسبة، للغير ولاسيما لمالك الجدران التي يستعمل فيها العتاد، وعند الاقتضاء، بأن هذا العتاد هو ملك الموجر.

7-5- من جهة أخرى، لا يمكن تفسير هذا العقد على انه ناقل لاي حق ملكية أو اي حق آخر للمستأجر حول المنتجات المحتملة المرخص بها. ويتعين على المستأجر الحصول على كل رخصة قبل استعمال المنتجات المرخص بها. ويلتزم المستأجر باعتبار المنتجات المرخص بها كمعلومات سرية للمالك واحترام تحديد حقوق المؤلف وعدم نسخ ولا بيع المنتجات المرخص بها.

SOCIETE GENERALE ALGERIE

SOGELEASE Algérie®
DEPARTEMENT DE CREDIT-BAIL

Art. 8 – RESPONSABILITE – ASSURANCE.

8.1 Responsabilité du Crédit-Preneur. Depuis la date de la livraison jusqu'à la restitution effective du matériel, le Crédit-Preneur assume la qualité de gardien détenteur et la responsabilité de tous préjudices ou dommages subis par le matériel ou causés par lui, à des personnes ou à des biens, même s'ils sont intervenus à la suite d'un vice de construction ou d'un défaut de montage et quelle que soit la cause du dommage, même s'il s'agit d'un cas fortuit ou de force majeure.

8.2 Responsabilité civile. En conséquence, le Crédit-Preneur s'engage à souscrire et à maintenir jusqu'à restitution dudit matériel, une police d'assurances garantissant sa responsabilité civile pour tous dommages causés par le matériel et s'obtenir pour le Crédit-Bailleur la qualité d'assuré additionnel en tant que propriétaire du matériel. Le Crédit-Preneur s'oblige, à première demande du Crédit-Bailleur, à lui transmettre une attestation d'assurances.

8.3 Responsabilité dommages et pertes du matériel : Il s'engage par ailleurs à couvrir les risques encourus par le matériel tels que vol, incendie, explosion, bris de machines et autres dégradations, quelle qu'en soit l'origine, par une police d'assurances dont le bénéfice sera transféré au Crédit-Bailleur en cas de sinistre ; ces garanties devront être maintenues jusqu'à restitution du matériel au Crédit-Bailleur ou son acquisition par le Crédit-Preneur. En aucun cas, le Crédit-Bailleur ne saurait être tenu responsable de la carence du Crédit-Preneur, le Crédit-Preneur s'oblige à première demande du Crédit-Bailleur à lui communiquer l'attestation d'assurance.

8.4 Modalités : Chacune des polices ci-dessus doit être souscrite par le Crédit-Preneur à ses frais exclusifs et sous son entière responsabilité, pour compte commun du Crédit-Preneur et du Crédit-Bailleur. Elles comportent de la part des assureurs, les engagements suivants :

– règlement au Crédit Bailleur seul des indemnités consécutives aux dommages subis par le matériel,

– abandon de recours contre le Bailleur,

– inopposabilité au Crédit-Bailleur des causes de déchéance ou de réduction proportionnelle d'indemnité, d'éventuelles omissions, insuffisances de déclarations ou fausses déclarations du Crédit-Preneur,

– notification au Bailleur, avec préavis d'un mois, de toute annulation, suspension ou réduction des garanties,

– avis au Crédit-Bailleur de tout retard dans le paiement des primes.

8.5 Déclarations : Dans les 48 heures suivant tout sinistre subi ou provoqué par le matériel, le Crédit-Preneur informe le Crédit-Bailleur et la compagnie d'assurances par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de vol ou de dégradation volontaire du matériel, le Crédit-Preneur effectue sous sa responsabilité toutes déclarations d'usage auprès des services de police et administratifs compétents.

En ce qui concerne sa responsabilité civile, il accomplit toutes formalités requises auprès de sa compagnie d'assurances. Si nécessaire, il doit faciliter par tous moyens appropriés les opérations d'expertises.

8.6. A l'exclusion du risque de Responsabilité Civile, obligatoirement souscrit par le Crédit-Preneur, celui-ci a la possibilité d'accepter les conditions de l'une des polices d'assurances du Groupe souscrites par le Crédit-Bailleur, tant pour son compte que pour celui du Crédit-Preneur. Dans ce cas, les primes dues au titre de cette assurance pourront être, afin d'en faciliter le recouvrement, versées au Crédit-Bailleur en autant de termes qu'en comporte le contrat de crédit-bail. Les sommes ainsi perçues par le Crédit-Bailleur seront reversées à la compagnie d'assurances en question. Le Crédit-Preneur reconnaît qu'en tout état de cause les garanties prévues par la police d'assurance ne lui seront acquises que s'il accomplit les formalités demandées par la compagnie d'assurances et s'celle-ci ne rejette pas son dossier, notamment dans le cas d'une assurance vie ou "d'incapacité" de travail.

Les dispositions précédentes s'appliquent également dans le cas où une personne physique qui s'est portée caution vis-à-vis du Crédit-Preneur au profit du Crédit-Bailleur dans le cadre du présent contrat, souscrit à une des assurances groupe ci-dessus.

8.7 Quelle que soit la police d'assurances souscrite au titre des présentes obligations, tous les risques non couverts et notamment les risques de pertes d'exploitation restent à la charge du Crédit-Preneur qui a la faculté de souscrire toute police d'assurances complémentaire qu'il estimera nécessaire.

8.8 Faute d'exécution de l'une quelconque des conditions ci-dessus, le Crédit-Bailleur pourra, à sa convenance, soit assurer le matériel aux frais du Crédit-Preneur, auprès d'une compagnie de son choix, soit résilier la présente location conformément à l'article 11.

Art. 9 – SINISTRE.

9.1 En cas de perte partielle ou totale du bien loué, le crédit-bailleur aura seul vocation à recevoir les indemnités d'assurance portant sur le bien loué.

9.2 En cas de sinistre total, le présent contrat sera résilié de plein droit et le Crédit-Preneur versera au Crédit-Bailleur une indemnité égale à la valeur financière actualisée, au taux d'intérêt légal en vigueur à la date de départ de la location, des loyers restant à courir de la date de la résiliation jusqu'à la date d'expiration initialement prévue majorée du montant de l'option d'achat, des loyers échus impayés. Le règlement de cette indemnité suit les dispositions générales de l'article 3.6, les sommes reçues des assureurs par le Crédit-Bailleur venant en compensation ou faisant l'objet d'un remboursement ultérieur. Toutefois, si l'indemnité reçue de la compagnie d'assurances est inférieure à la somme calculée selon les bases ci-dessus, la différence sera à la charge du Crédit-Preneur.

9.3 En cas de sinistre partiel, le Crédit-Preneur doit assurer à ses frais la remise en état du matériel et continuer à payer régulièrement ses loyers. Toutefois, la remise en état est subordonnée à l'accord de la compagnie d'assurances, si le sinistre est couvert par la police d'assurances souscrite par le Crédit-Bailleur dans les conditions prévues à l'article 8.5. Après réparation et sur présentation des factures acquittées, le Crédit-Bailleur remboursera le Crédit-Preneur du montant des indemnités versées par les assureurs en opérant, le cas échéant, par compensation sur les sommes que ce dernier pourrait lui devoir.

9.4 En toute hypothèse, le montant de la franchise éventuellement prévue par la police d'assurances restera à la charge du Crédit-Preneur. Si le dommage n'est pas couvert par la police d'assurances, le Crédit-Preneur doit verser immédiatement au Crédit-Bailleur une indemnité calculée sur les bases précitées.

Art. 10 – FIN DE LA LOCATION – OPTION D'ACHAT.

Trois mois avant la fin de la période irrévocable prévue aux Conditions Particulières, le Crédit-Preneur doit faire connaître au Crédit-Bailleur par courrier recommandé avec accusé de réception son choix entre l'une des trois options suivantes :

10.1 Se porter acquéreur du matériel en levant la promesse unilatérale de vente, offerte par le Crédit-Bailleur conformément aux dispositions de l'Ordonnance n° 96-09 du 19 Chaâbane 1416 (correspondant au 10 janvier 1996), pour le montant fixé aux Conditions Particulières. La levée de la promesse suppose que le Crédit-Preneur, ou toute personne se substituant à lui y compris l'administrateur judiciaire et mandataire liquidateur, ne peut lever l'option d'achat que s'il a rempli toutes les obligations résultant des présentes, notamment le paiement des loyers et sans préjudice de toute somme due en vertu du présent contrat. Elle est assortie de la clause de réserve de propriété jusqu'au paiement intégral du prix de vente. Enfin, le Crédit-Preneur prendra le matériel ainsi acheté dans l'état où il se trouve au moment de l'achat.

10.2 Demander à renouveler la location au-delà du terme prévu, sans que le Crédit-Bailleur soit tenu d'accepter, à des conditions nouvelles à débattre entre les parties, et sous réserve d'avoir rempli toutes les obligations résultant des présentes ou d'autres contrats conclus avec le Bailleur.

10.3 Restituer le matériel au Crédit-Bailleur au terme de la période de location. Dans ce cas, le Crédit-Bailleur fixera le lieu de la restitution, qui est réputé être sous la responsabilité et aux frais du Crédit-Preneur.

Le matériel doit être restitué dans un bon état d'entretien et de fonctionnement, et n'avoir subi qu'une usure normale, il doit être muni de toutes les pièces et accessoires le composant ainsi que de celles ajoutées par le Crédit-Preneur avec l'accord du Bailleur. Si, pendant la location, le matériel a été modifié sans l'accord du Bailleur, celui-ci peut exiger qu'il lui soit restitué conforme au matériel d'origine. Les frais de remise en état par suite de détérioration, d'usure anormale, de manque d'entretien ou de modification sont à la charge du Crédit-Preneur. Le Crédit-Bailleur ou un représentant de son choix peut constater l'état du matériel en dressant un procès-verbal contradictoire ou amiable s'il y a lieu, le montant des frais de remise en état vous sera indiqué. A défaut de restitution du matériel le contrat sera reconduit tacitement dans les mêmes termes pour une durée de 3 mois en 3 mois, sous la condition suspensive de l'exécution préalable et ponctuelle des engagements résultant du présent acte par le Crédit-Preneur. Toutefois, le Crédit-Preneur aura la possibilité un mois avant l'expiration de chaque nouvelle période de location de 3 mois, de restituer le matériel en adressant au Crédit-Bailleur un courrier recommandé avec accusé de réception.

10.4 En cas de non-restitution dans les huit jours après le terme de la location initiale ou des périodes de 3 mois, les dispositions de l'article 11.3 s'appliqueront.

Art. 11 – RESILIATION.

11.1 Le présent contrat sera résilié de plein droit si bon semble au Crédit-Bailleur sans que celui-ci ait à remplir de formalités préalables ou à adresser de mise en demeure :

– en cas de non-paiement à l'échéance d'un seul terme des loyers.

المادة 8: المسؤولية- التامين:

1.8- مسؤولية المستأجر. منذ تاريخ التسليم إلى الإرجاع الفعلي للعتاد، يضمن المستأجر صفة الحارس الحائز ومسؤولية كل الاضرار والخسائر التي يتعرض لها العتاد أو التي يتسبب فيها هو، للأشخاص أو الممتلكات، حتى لو تدخلت على أثر عيب في الصنع أو في التركيب ومهما كان سبب الضرر، حتى لو تعلق الأمر بحالة طارئة أو قوة قاهرة.

2.8- المسؤولية المدنية. كنتيجة يلتزم المستأجر بالاكتتاب والحفاظ إلى غاية إرجاع هذا العتاد، لتامينات تضمن مسؤوليته المدنية لكل الاضرار التي يسببها العتاد والحصول للمؤجر على صفة مؤمن اضافي كمالك العتاد. ويلتزم المستأجر، عند أول طلب من المؤجر، بتسليمه شهادة تأمينات.

3.8- مسؤولية الاضرار وهلاك العتاد: يلتزم من جهة أخرى بتغطية المخاطر التي تعرض لها العتاد مثل السرقة والحريق والانفجار وكسر الماكينات وانواع التلف الأخرى، مهما كان مصدرها، بتأمين تحول فيه الفائدة منه إلى المؤجر في حالة كارثة. ويتم الحفاظ على هذه الضمانات الى غاية إرجاع العتاد للمؤجر أو شرائه من طرف المستأجر. ولا يمكن اعتبار المؤجر في أي حال من الأحوال، مسئولا عن تقصير المستأجر. ويلتزم المستأجر عند الطلب الأول من المؤجر بتبليغه شهادة التأمينات.

4.8- الكوابح: يجب اكتتاب كل التامينات المذكورة اعلاه من طرف المستأجر على نفقته الحصرية وتحت مسؤوليته الكاملة، لحساب مشترك بين المستأجر والمؤجر. وتشمل من جهة المومنين، الالتزامات الآتية:

- تسديد للمؤجر وحده جميع التعويضات المتتالية للاضرار التي لحقت العتاد،
- ترك الطعن ضد المؤجر،
- عدم حجية المؤجر لأسباب آجال الاستحقاق أو التخفيض النسبي للتعويض والاهمال المحتمل ونقص التصريحات أو التصريحات الخاطئة للمستأجر،
- تبليغ المؤجر، مع إشعار مسبق بشهر، كل الغاء أو تعليق أو تخفيض في الضمانات،
- إشعار المؤجر عن كل تاخير في دفع المنتج.

5.8- التصريحات: خلال 48 ساعة التي تلي كل كارثة تعرض لها أو تسبب فيها العتاد، يعلم المستأجر المؤجر وشركة التامينات برسالة موصى بها مع وصل بالاستلام.
وفي حالة سرقة أو اتلاف أو تلف العتاد، يقوم المستأجر تحت مسؤوليته، بجميع التصريحات المعتادة لدى مصالح الشرطة والادارية المختصة.
وفيما يخص مسؤوليته المدنية، يقوم بجميع الإجراءات المطلوبة لدى شركته للتامينات. وعند الضرورة، يجب عليه تسهيل بجميع الوسائل الملائمة عمليات الخبرات.

6.8- باستثناء خطر المسؤولية المدنية المكتتب إجباريا من طرف المستأجر، لهذا الاخير امكانية قبول شروط احدى التامينات للمجموعة المكتتبة من طرف المؤجر، سواء لحسابه أو لحساب المستأجر. وفي هذه الحالة، المنح المستحقة بموجب هذا التأمين يمكن، قصد تسهيل التحصيل، ان تدفع للمؤجر بعدد الأقساط التي يتضمنها عقد الاعتماد الإيجاري. وسيتم اعادة دفع المبالغ المحصلة من طرف المؤجر لشركة التامينات المومنة الأولى. ويعترف المستأجر في جميع الاحوال بان الضمانات المنصوص عليها من طرف شركة التامينات لا يحصل عليها إلا اذا تم الاجراءات المطلوبة من طرف شركة التامينات واذا لم ترفض هذه الاخيرة ملفه، لاسيما في حالة تامين على الحياة او " العجز" من العمل.
كما تطبق الاحكام السابقة في حالة تولي شخص طبيعي ضمان المستأجر تجاه المؤجر في إطار هذا العقد، في احدى التامينات الجماعية المذكورة اعلاه.

7.8- مهما كانت شركة التامينات المكتتبة بموجب هذه الالتزامات، تبقى جميع المخاطر غير المغطاة ولاسيما مخاطر فقدان الاستغلال على عاتق المستأجر الذي له الفرة على اكتتاب كل شركة تامين تكميلية التي يراها ضرورية.

8.8- في غياب تنفيذ احدى الشروط المذكورة اعلاه، يمكن المؤجر حسب ما يلائمه، سواء ضمان العتاد على نفقت المستأجر لدى شركة من اختياره او فسخ هذا الإيجار طبقا للمادة 11.

المادة 9: الكارثة:

1.9- في حالة فقدان جزئي أو كلي للملك الموجر، يمكن المؤجر فقط استلام تعويضات التامين الخاصة بالملك المؤجر.

2.9- في حالة كارثة كاملة، يفسخ هذه العقد بقوة القانون ويدفع المستأجر للمؤجر تعويضا يساوي القيمة المالية المحينة، بنسبة الفائدة القانونية السارية عند تاريخ بدء الإيجار، والإيجارات المتبقية عند تاريخ الفسخ الى غاية تاريخ الانتهاء المنصوص عليه في الأول مضاف إليه مبلغ خيار الشراء والإيجار المتبقي اجله الغير مستند. إن تسديد هذا التعويض يتبع الأحكام العامة للمادة 3.6، المبالغ المستلمة من المومنين من طرف المؤجر كتعويض أو التي تكون موضوع تسديد لاحق. غير أنه، إذا كان التعويض المستلم من شركة التامينات اقل من المبلغ المحسوب حسب القواعد المذكورة اعلاه، يكون الفارق على عاتق المستأجر.

3.9- في حالة كارثة جزئية، يلتزم على المستأجر ضمان على نفقته تصليح العتاد والاستمرار في الدفع المنتظم للإيجار. غير انه، هذا التصليح يخضع لموافقة شركة التامينات، اذا كانت الكارثة معطاة من طرف شهادة التأمين المكتتبة من طرف المؤجر حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 6.8. بعد التصليح وبناء على تقديم الفواتير الخلاصة، يسدد المؤجر للمستأجر مبلغ النعويضات المدفوعة من طرف المومنين بالمقابل، عند الاقتضاء، عن طريق المقاصة من المبالغ التي يكون هذا الاخير مدينا له بها.

4.9- وفي حالة الافتراض، يبقى مبلغ الإعفاء المنصوص عليه احتمالها من طرف شركة التامينات على عاتق المستأجر. إذا لم تتم تغطية الضرر من طرف شهادة التأمينات، يلزم على المستأجر دفع للمؤجر فورا تعويضا يحسب على الأسس المذكورة أعلاه.

المادة 10: نهاية الإيجار- خيار الشراء:

ثلاثة أشهر قبل نهاية فترة اللارجوع المنصوص عليها في الشروط الخاصة، يجب على المستأجر اطلاع المؤجر عن طريق رسالة موصى عليها مع وصل بالاستلام عن اختياره بين احدى الخيارات الثلاث الآتية:

1.10- يتقدم لحيازة مشتري العتاد برفع تعهد البيع من طرف واحد المقدم من الموجر طبقا لأحكام الامر رقم 96-09 المورخ في 19 شعبان عام 1416 (الموافق 10 جانفي 1996) المبلغ المحدد حسب الشروط الخاصة. ويقتضي رفع التعهد بان المستأجر أو كل شخص يستخلفه بما فيه المتصرف القانوني والوكيل العصفي، لا يمكنه رفع خيار الشراء إلا إذا كان يستوفي جميع الالتزامات الناتجة عن هذا العقد، لا سيما دفع الإيجار وبصفة عامة كل مبلغ مستحق بموجب هذا العقد تتبع بنيد تحفظ التملك الى غاية الدفع الكلي لسعر البيع. أخيرا، يأخذ المستأجر العتاد الذي تم شراوه في الحالة التي يوجد عليها عند شرائه.

2.10- طلب تجديد الإيجار إلى ما بعد الأجل المنصوص عليه، دون أن يكون على المؤجر القبول، بشروط جديدة قابلة للمناقشة بين الطرفين ومع مراعاة استيفاء جميع الالتزامات الناتجة عن هذا العقد أو العقود الأخرى المبرمة مع المؤجر.

3.10- إرجاع العتاد للمؤجر في نهاية فترة الإيجار. وفي هذه الحالة، يحدد المؤجر مكان الإرجاع الذي يتم تحت مسؤولية ونفقات المستأجر.
يجب ارجاع العتاد في حالة صيانة وسير جيدين وعدم تعرضه الا للتلف عادي. ويجب أن يكون مرفقا بجميع القطع والتوابع المكونة له وكذا تلك المضافة من المستأجر مع موافقة المؤجر. اذا تم تعديل العتاد اثناء الإيجار، بدون موافقة المؤجر، يمكن هذا الاخير المطالبة بإعادته إليه مطابقا للعتاد الأصلي. نفقات التصليح على اثر الفساد أو التلف الغير العادي أو نقص الصيانة أو التعديل يتكفل بها المستأجر. يمكن للمؤجر أو ممثل من اختياره معاينة حالة العتاد بتحرير محضر حضوري بيين، إذا إقتضى الامر، مبلغ نفقات التصليح المذكورة أعلاه. وفي غياب ارجاع العتاد، يتواصل العقد ضمنيا حسب نفس الاجال لمدة 3 أشهر في 3 اشهر، بشرط معلق للتنفيذ المسبق والمنتظم للالتزامات الناتجة عن هذا العقد من طرف المستأجر. غير انه، يكون للمستأجر امكانية خلال شهر قبل انتهاء كل فترة جديدة للإيجار لمدة 3 أشهر، إرجاع العتاد بإرسال للمؤجر رسالة موصى بها مع وصل بالاستلام.
4.10- في حالة عدم الارجاع خلال ثمانية أيام بعد نهاية أجل الإيجار الأول أو فترات 3 أشهر، يتم تطبيق أحكام المادة 3.11.

المادة 11: الفسخ:

يفسخ هذا العقد بقوة القانون إن أراد ذلك المؤجر بدون أن يستوفي هذا الاخير الاجراءات المسبقة أو إرسال اعذار:

- في حالة عدم دفع في أجل قسط واحد من الإيجار،
- في حالة عدم تنفيذ أحدى الشروط العامة أو الخاصة لاحد أي كان من العقود المبرمة مع المؤجر.

SOCIETE GENERALE ALGERIE

SOGELEASE Algérie®
DEPARTEMENT DE CREDIT-BAIL

– en cas de non exécution d'une seule des Conditions Générales ou Particulières de l'un quelconque des contrats conclus avec le Crédit-Bailleur.

Les offres de payer ou d'exécuter, postérieures à la résiliation, le paiement ou l'exécution après le délai imparti, n'enlèvent pas au Crédit-Bailleur le droit de maintenir la ou les résiliations encourues. La résiliation peut également intervenir, à la demande du Crédit-Bailleur, en cas de cession du fonds de commerce du Crédit-Preneur amiable ou forcée, de décès, de cessation de son activité pendant plus de trois mois, de dissolution ou de cession, de changement d'actionnariat de la société Crédit-Preneur. Toutefois, le Crédit-Preneur, son représentant légal ou tout tiers ayant garanti la bonne fin du contrat de crédit-bail, disposera d'un délai d'un mois, suivant le fait générateur de la résiliation, pour soumettre à l'agrément du Crédit-Bailleur, un acquéreur ou un nouveau Crédit-Preneur disposé à acquérir ou à reprendre en location le totalité des clauses contractuelles.

11.2 Même s'il entend se prévaloir du délai d'un mois, le Crédit Preneur devra, dès la résiliation du contrat, restituer immédiatement le matériel.

La résiliation du contrat n'entraîne pour le Crédit-Bailleur aucune obligation de reversement, même partiel, du loyer et de ses accessoires. Elle impose au Crédit-Preneur l'obligation immédiate de restituer le matériel en un lieu fixé par le Crédit-Bailleur, les frais et risques du transport étant à la charge du Crédit-Preneur, et de verser immédiatement, au Crédit-Bailleur, sans mise en demeure préalable, outre les loyers échus impayés et tous leurs accessoires :

a) ou réparation du préjudice subi, une somme égale à la totalité des loyers restant à échoir postérieurement à la résiliation majorée du montant de l'option d'achat.

Si le matériel est revendu ou reloué partiellement ou totalement, cette indemnité sera dans la limite de son montant, diminuée des sommes effectivement perçues de l'acheteur ou du nouveau Crédit-Preneur sous déduction de tous frais de réparation, transport, garde et autres que le Crédit-Bailleur devrait payer à des tiers, ainsi que d'une commission de replacement fixée forfaitairement à 10 % des sommes perçues.

b) pour assurer la bonne exécution de la convention une peine égale à 10 % de la totalité des loyers restant à échoir majorée de l'option d'achat.

L'indemnité et la peine ci-dessus porteront intérêts au taux et conditions définis à l'article 3.6.

En cas de résiliation du contrat pour un des motifs exposés précédemment, tous les autres contrats passés antérieurement ou postérieurement au présent contrat entre le Crédit Preneur et le Crédit-Bailleur peuvent, si ce dernier l'exige, être résiliés de plein droit, sans mise en demeure préalable, avec les mêmes conséquences pour le Crédit Preneur.

En cas de résiliation du présent contrat, les articles 6 ; 8 ; 9 et 11 continueront à produire leurs effets.

11.3 Dans l'hypothèse où le Crédit-Preneur refuserait de restituer le matériel dans un délai de 8 jours à compter de la fin de location ou de la résiliation du présent contrat, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue par le juge compétent. En outre, il devra régler au Crédit-Bailleur une indemnité de jouissance journalière sur la base du dernier loyer convenu, à compter de la résiliation ou de la fin du contrat jusqu'à restitution effective

Art. 12 – TAXES, INTERETS ET FRAIS.

12.1 Toute somme due au titre du présent contrat, à l'exception des intérêts de retard prévus à l'article 3.6, sera majorée de la TVA au taux en vigueur et, le cas échéant de tous droits, impôts et taxes. Dans le cas où le Crédit-Bailleur serait redevable de la taxe professionnelle à raison du matériel, notamment en cas de sous location, le Crédit-Preneur n'étant pas possible de ladite taxe, le Crédit-Preneur s'engage expressément à rembourser les sommes correspondantes au Crédit-Bailleur. Toute somme due non réglée à la date d'exigibilité portera intérêts dans les conditions prévues à l'article 3.6.

12.2 Tous les frais, taxes, amendes, impôts, droit de timbre ou d'enregistrement, présents ou à venir, afférents au présent contrat, à la détention ou à l'utilisation du matériel loué, tous impôts et taxes mais ou à asseoir sur le capital, les loyers, l'indemnité de résiliation ou la valeur locative dudit matériel sont à la charge exclusive du Crédit-Preneur qui accepte.

12.3 Si la législation fait obligation au Crédit-Bailleur, en sa qualité de propriétaire du matériel, d'acquitter lui-même certains impôts ou taxes visés au paragraphe ci-dessus, le Crédit-Preneur s'engage expressément à rembourser les sommes correspondantes au Crédit-Bailleur.

12.4 Si la législation met directement à la charge du Crédit-Preneur, en sa qualité d'utilisateur du matériel, certains impots ou taxes visés au paragraphe ci-dessus, le Crédit-Bailleur s'engage à fournir à celui-ci, en tant que de besoin, tous documents ou attestations qui seraient nécessaires.

12.5 Le Crédit-Bailleur se réserve expressément le droit de :

– se retourner contre le Crédit-Preneur et de lui demander réparation intégrale du préjudice subi au cas où il viendrait à être mis en cause ;

– mettre à la charge du Crédit-Preneur tous les droits et frais auxquels pourrait donner lieu la publicité du présent contrat.

12.6 Tous frais et taxes qui résulteraient d'un litige de quelconque nature ainsi que tous les honoraires même non répétibles d'officiers ministériels, avocats, experts ou transporteurs exposés par le Crédit-Bailleur seront à la charge du Crédit-Preneur qui s'engage expressément à les lui rembourser.

Art. 13 – DEPOT DE GARANTIE.

A titre de garantie de bonne fin de l'opération, le Crédit-Preneur versera le cas échéant au Crédit-Bailleur, en même temps que le premier loyer, un dépôt de garantie non rémunéré dont le montant est fixé aux Conditions Particulières et qui s'imputera sur les sommes impayées dues par le Crédit-Preneur.

Art. 14 – AYANTS DROIT.

La signature du contrat engage non seulement les parties, mais également leurs ayants-droit et successeurs ; il est entendu qu'entre ces derniers il y aura solidarité et indivisibilité.

Art. 15 – MODIFICATIONS DE LA SITUATION DU CRÉDIT-PRENEUR.

Le Crédit-Preneur s'engage à notifier immédiatement au Crédit-Bailleur tout changement qui interviendrait par la suite dans l'identification de son entreprise (raison ou dénomination sociale, immatriculation au Registre du Commerce, lieu

d'exercice de son activité ou de son exploitation principale ou forme juridique) ou dans le lieu d'exploitation du matériel. Il s'engage en outre à fournir immédiatement au Crédit-Bailleur, sur simple demande de ce dernier, toutes informations ou révélant nécessaires pour la réalisation des mesures de publicité prévues par la loi.

Art. 16 – ATTRIBUTION DE COMPETENCE

16.1 Le présent contrat de crédit-bail est régi par le droit algérien. Tout litige pouvant naître de l'interprétation et/ou de l'exécution des présentes conventions seront portés devant le tribunal d'Alger, section commerciale, sans préjudice toutefois de la possibilité pour le Crédit-Bailleur de saisir tout autre tribunal dans le ressort duquel le Crédit-Preneur dispersait d'actifs. Tous frais et taxes qui en résulteraient, ainsi que tous les honoraires même non répétibles d'officiers ministériels, avocats, experts ou transporteurs exposés par le Crédit-Bailleur seront à la charge du Crédit-Preneur qui s'engage expressément à les lui rembourser. Le Crédit-Preneur déclare avoir pris connaissance et accepter les Conditions Générales et Particulières du présent contrat.

16.2 Le Crédit-Preneur renonce expressément, devant les juridictions, à se prévaloir de tout privilège d'immunité de juridiction ou d'exécution dont il pourrait être en droit, le cas échéant, de bénéficier.

Art. 17 – ELECTION DE DOMICILE

Toutes notifications ou communications afférentes au présent contrat, seront valablement effectuées par lettre recommandée avec accusé de réception aux adresses sus-indiquées.

Art. 18 – PUBLICITE DU CONTRAT

Le preneur s'engage à notifier immédiatement au Crédit-Bailleur tout changement qui interviendrait par la suite dans l'identification de son entreprise (raison ou dénomination sociale, immatriculation au RC, siège social, lieu d'exercice de l'activité, etc.) et dans le lieu d'utilisation du matériel. Il s'engage, en outre, à fournir immédiatement au crédit bailleur, sur simple demande de ce dernier, toutes précisions qui se révéleraient nécessaires pour la réalisation des formalités d'enregistrement et de publicité prévues par la loi.

إن حروض الدفع او التنفيذ، القائمة للفسخ، الدفع او التنفيذ بعد الاجل المحدد لا تنزع للمؤجر الحق في الحفاظ على الفسخ أو الفسوخ المستوجبة كما يمكن أن يحدث الفسخ بطلب من المؤجر في حالة التنازل عن المحل التجاري التابع للمستأجر بالبيع، أو بالمزاد، الوفاة والتوقف عن نشاطه خلال اكثر من ثلاثة اشهر ، الحل او التنازل وتغيير المساهمة في الشركة المستأجرة ، غير انه للمستأجر ، ممثله القانوني او الغير الذي ضمن حسن نهاية عقد قرض الإيجار، اجل شهر حسب العمل الجاهز على الفسخ لعرض على موافقة المؤجر مشتري او مستأجر جديد مستعد لشراء او استعادة للإيجار مجمل البنود التعاقدية.

2.11- حتى أو كان ينوي الاستفادة من أجل شهر ، ويوجب على المستأجره، عند فسخ العقد، الارجاع الفوري للعتاد.

ولا يؤدي فسخ العقد إلى الزام المؤجر باعادة دفع المبلغ ، حتى ولو كان جزئي، الخاص بالإيجار والواجله. يوجب على المستأجر الالزام الفوري بارجاع العتاد في مكان يحدده المؤجر وتكون نفقات ومخاطر النقل على عاتق المستأجر ، الدفع فورا للمؤجر، بدون إعذار مسبق، علاوة على الإيجارات المستحقة أجلها وغير المدفوعة وجميع لواحقها:

أ) لإصلاح الضرر المتكبد، مبلغ مساو لمجموع الإيجارات المتبقية الاستحقاق في تاريخ لاحق للفسخ مضاف إليها مبلغ خيار الشراء.

إذا أعيد بيع العتاد أو أعيد كراؤه جزئيا أو كليا، يكون هذا التعويض في حدود **مبلغه تخصم** منه المبالغ المحصلة فعليا من المشتري او المستأجر الجديد **مع** تخفيض جميع نفقات التصليح والنقل والحراسة وغيرها التي يتوجب على المؤجر دفعها للغير وكذا عمولة زد تحدد جزافيا بنسبة 10 ٪ من المبالغ المحصلة.

ب) لضمان حسن تنفيذ الاتفاقية تضاف عقوبة تساوي 10 ٪ من مجموع الإيجار المتبقي الواجب اداوه لخيار الشراء.

يشمل التعويض والعقوبة المذكورين اعلاه فوائد حسب النسبة والشروط المحددة في المادة 6.3.

وفي حالة فسخ العقد لأحد الأسباب المذكورة سابقا، يمكن جميع العقود الاخرى المبرمة سابقا أو لاحقا لهذا العقد بين المستأجر والمؤجر، اذا طلب ذلك هذا الأخير، ان تفسخ بقوة القانون، بدون إعذار مسبق مع نفس النتائج على المستأجر.

وفي حالة فسخ هذا العقد، تستمر المواد 6 و8 و9 و11 في إصدار آثارها.

3.11- في حالة رفض المستأجر ارجاع العتاد في اجل 8 ايام ابتداء من نهاية الإيجار أو فسخ هذا العقد، يكلف لإزامه بذلك امر **صادر** عن القاضي المختص وعلاوة على ذلك، يوجب عليه دفع للمؤجر تعويض عن الانتفاع اليومي على أساس الإيجار الأخير المتفق عليه، ابتداء من فسخ او نهاية العقد إلى غاية الإرجاع الفعلي.

المادة 12: الرسوم والفوائد والنفقات:

1.12- كل مبلغ مستحق بموجب هذا العقد، باستثناء فوائد التأخير المنصوص عليها في المادة 6.3 يضاف إليه الرسم على القيمة المضافة بالنسبة المعاربة و، عند الاقتضاء، من جميع الحقوق والضرائب والرسوم. في حالة كون الموجر مدينا بالرسم المهني بسبب العتاد، لاسيما في **حالة** الإيجار من الباطن، كون المستأجر لا يوجب عليه هذا الرسم، فهو يلتزم صراحة بتسديد المبالغ الموافقة المؤجر. كل مبلغ مستحق و غير مسدد منذ تاريخ الاستحقاق **سيشمل** فوائد حسب الشروط **المنصوص** عليها في المادة 6.3.

2.12- جميع النفقات والرسوم والغرامات وحق الطابع او التسجيل الحاضرة والمستقبلية الخاصة بهذا العقد، عند الحيازة أو استعمال العتاد الموجر وجميع الضرائب والرسوم **الموسمة** او الواجب تاسيسها على الرأسمال والإيجارات وتعويض الفسخ او القيمة الإيجارية لهذا العتاد، تكون على عاتق المستأجر فقط الذي يقبل بها.

3.12- اذا فرض التشريع على المؤجر، بصفته مالك العتاد، مخالصة بنفسه بعض الضرائب أو الرسوم المذكورة في الفقرة اعلاه، يلتزم المستأجر صراحة بتسديد المبالغ الموافقة للمؤجر.

4.12- اذا وضع التشريع مباشرة على عاتق المستأجر، بصفته مستعمل العتاد، بعض الضرائب أو الرسوم المذكورة في الفقرة اعلاه، يلتزم الموجر بتزويد هذا الأخير، عند الاقتضاء، بجميع الوثائق أو الشهادات الضرورية.

5.12- يحتفظ الموجر صراحة بحق ما يأتي:

- الانقلاب ضد المستأجر و الطلب منه الإصلاح الكلي للضرر الذي تعرض له في حالة مخاصمته،
- تحميل المستأجر جميع الحقوق والنفقات التي قد ينتج عنها اشهار هذا العقد.

6.12- جميع النفقات والرسوم التي قد تنتج عن نزاع مهما كانت طبيعته وكذا جميع الأتعاب حتى تلك غير القابلة للتكرار من **الضباط العموميين** والمحامين والخبراء او المتقلين التي يعرضها المؤجر، تكون على عاتق المستأجر الذي يلتزم صراحة بتسديدها إياها.

المادة 13: إيداع الضمان:

بموجب ضمان حسن انتهاء العملية، يدفع المستأجر عند الاكتتاب للموجر، في نفس **الوقت مع** الإيجار الأول، إيداع ضمان غير مدفوع الأجر يحدد مبلغه حسب الشروط الخاصة والتي متضمم من المبالغ غير المدفوعة المستحقة من طرف المستأجر.

المادة 14: ذوو الحقوق.

ان التوقيع على العقد لا يلزم فقط الأطراف بل أيضا ذوو حقوقهم وورثتهم. ويقصد من هذا وجوب وجوه بين هؤلاء الأخيرين التضامن وعدم القابلية للتجزئة.

المادة 15: تعديلات وضعية المستأجر:

يلتزم المستأجر بتبليغ فورا الموجر بكل تغيير يطرأ لاحقا في تعريف مؤسسته (عنوان أو تسمية الشركة وترقيمها في السجل التجاري، مكان ممارسة نشاطه او استغلاله الرئيسي او الشكل القانوني) او في مكان استغلال العتاد. كما يلتزم بتزويد فورا الموجر، بناء على طلب من هذا الاخير، بجميع التوضيحات التي قد تكون ضرورية لانجاز اجراءات الإشهار المنصوص عليها بموجب القانون.

المادة 16: منح الاختصاص:

1.16- يخضع عقد الإيجار هذا للقانون الجزائري. ويعرض كل خلاف قد ينتج **عن** تفسير و/ او تنفيذ هذه الاتفاقيات على محكمة الجزائر، الفرع التجاري، دون المساس بامكانية الموجر رفع القضية الى محكمة اخرى في الاختصاص التي يملك فيها المستأجر أصول. تكون جميع النفقات والرسوم التي قد تنتج وكذا جميع الاتعاب حتى تلك غير القابلة للتكرار من الضباط العموميين **والمحامين** والخبراء او المتقلين التي يعرضها الموجر، على عاتق المستأجر الذي يلتزم صراحة بتسديدها له. يصرح المستأجر بإطلاعه وقبوله الشروط العامة والخاصة لهذا العقد

2.16- يتخلى المستأجر صراحة، أمام القضاء، عن الانتفاع من كل امتياز حصانة قضائية أو تنفيذية التي **قد يكون** له الحق فيها، عند الاقتضاء، الاستفادة منها.

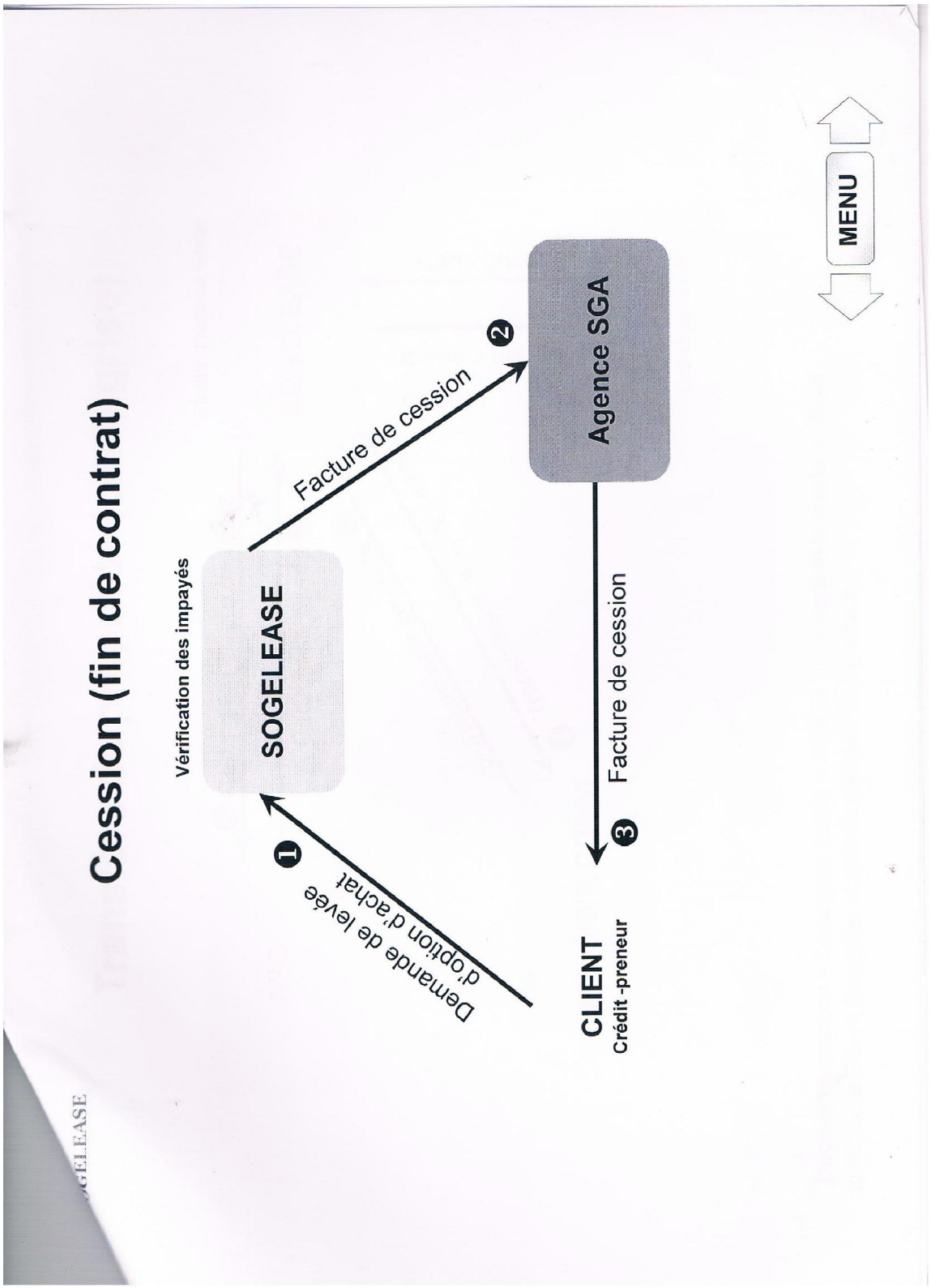
المادة 17: اختيار الموطن:

جميع الإخطارات والتبليغات المتعلقة بهذا العقد تكون منجزة شرعيا برسالة موصى بها مع وصل بالاستلام إلى العناوين المذكورة اعلاه.

المادة 18: اشهار العقد:

يلتزم المستأجر بتبليغ فورا الموجر بكل تغيير يطرأ لاحقا خلال التعريف بمؤسسته (عنوان او تسمية الشركة ، ترقيمها في السجل التجاري ، المقر الاجتماعي ومكان ممارسة النشاط، الخ...) أو في مكان استعمال العتاد. كما يلتزم بتزويد فورا الموجر، بمجرد طلب من هذا الأخير، بجميع التوضيحات التي قد تكون ضرورية لانجاز اجراءات التسجيل والإشهار المنصوص عليها بموجب القانون

الملحق رقم 13



الملحق رقم 14

CREDIT-BAIL IMMOBILIER

Par devant Maître () notaire soussigné, titulaire d'un office notarial à (), le (),

Ont comparu :

M. (*Nom et prénoms*), né à (), le (),

demeurant à (*adresse complète*),

agissant au nom et pour le compte de ... (*forme, dénomination sociale de l'établissement de crédit*),

au capital de (*montant du capital*) euros dont le siège social est à (*adresse complète*), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de (*ville*) sous le n° (), en vertu d'une délégation de pouvoirs reçue en la forme authentique par Maître (), notaire à (), dont copie est annexée aux présentes, à lui donnée par M. (*Nom et prénoms*), demeurant à (*adresse complète*),

agissant en qualité de (*préciser*), fonction à laquelle il a été nommé par décision du conseil d'administration de ladite société, en date du (), dont copie certifiée conforme est ci-annexée, et spécialement autorisé à l'effet des présentes par délibération du conseil d'administration en date du () dont copie certifiée conforme est ci-annexée.

Ci-après dénommé « **Crédit-bailleur** », d'une part,

Et :

M. (*Nom et prénoms*), né à (), le (),

demeurant à (*adresse complète*),

agissant au nom et pour le compte de la société (*forme, dénomination sociale*),

au capital de (*montant du capital*) euros dont le siège social est à (*adresse complète*), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de (*ville*) sous le n° (*préciser*), en vertu d'une délégation de pouvoirs reçue en la forme authentique par Maître (), notaire à (), dont copie est annexée aux présentes, à lui donnée par M. (*Nom et prénoms*), demeurant à (*adresse complète*),

Source : Professeur Deen Gibirila
Actualisation : Patrice Bouteiller (juriste de banque)

© Wolters Kluwer France – Novembre 2008

agissant en qualité de (*préciser*), fonction à laquelle il a été nommé par décision du conseil d'administration de ladite société, en date du (), dont copie certifiée conforme est ci-annexée, et spécialement autorisé à l'effet des présentes par délibération du conseil d'administration en date du () dont copie certifiée conforme est ci-annexée.

Ci-après dénommée « **Crédit-preneur** », d'autre part,

Lesquels préalablement à la convention de crédit-bail immobilier, objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

Pour les besoins de son activité professionnelle, le preneur reconnaît avoir librement choisi, sans intervention du bailleur, dans ses investigations, choix et décision, l'ensemble immobilier décrit à l'article 1 ci-dessous, actuellement propriété de M. () demeurant à () (*ou* : de la société () au capital de () euros, dont le siège social est à (), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le n° () à crédit-bailler, et déterminé sans aucune ingérence dudit bailleur, les conditions de la vente intervenue (*ou* : *à intervenir*).

Il affirme connaître la nature financière de cette convention et, en contrepartie de ses investigations, choix et décisions, déclare : fondée, l'exonération de toute responsabilité du bailleur ; garantir le bailleur de toutes condamnations prononcées à son encontre au profit de tiers ; et assumer tous les risques de l'opération, de sorte qu'en fin de bail, par l'encaissement régulier des loyers et de la valeur résiduelle, le bailleur ait amorti et rentabilisé le capital investi, dans les prévisions de la présente location financière.

Pour sa part, le bailleur déclare : adopter et conserver une stricte neutralité dans le domaine technique ; transférer au preneur toutes les actions et garanties dont il bénéficie, en particulier au regard de la vente à intervenir de l'ensemble immobilier librement choisi par le preneur ; et le constituer mandataire, afin d'engager toutes les actions amiables et juridictionnelles en réfaction du prix ou en résolution de la vente intervenue.

Ceci exposé, il est passé à la réalisation de l'acte sus-énoncé.

Article 1 – **Désignation de l'ensemble immobilier crédit-baillé**

Par les présentes, le bailleur donne en crédit-bail, conformément aux dispositions de l'article L. 313-7 du Code monétaire et financier et l'instruction fiscale du 12 décembre 1995, et des textes subséquents, aux conditions ci-après stipulées, l'ensemble à usage (*à préciser : commercial ou industriel ou de bureaux*), qu'il a librement choisi, sans aucune intervention du bailleur, objet du contrat de vente ci-annexé, reçu par Maître (), notaire à (), sis à (), comprenant (), le tout figurant au cadastre de la ville de (), sous la section (), n° (), pour une contenance de () m^2.

© Wolters Kluwer France – Novembre 2008

Article 2 – **Durée du bail**

2.1. Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de () années entières et consécutives commençant à courir le (*date*), pour se terminer le (*date*).

2.2. En conformité aux dispositions de l'article L. 313-9 du Code monétaire et financier, les alinéas 2 et 3 de l'article L. 145-4 du Code de commerce sur les baux commerciaux ne sont pas applicables à la présente convention de crédit-bail immobilier.

Article 3 – **Loyers – TVA**

3.1. La base locative est constituée par le montant de l'investissement du bailleur représenté par le prix d'achat de l'ensemble immobilier et des droits immobiliers en principal et frais, augmentés de tous coûts et charges, des taxes et redevances ainsi que de tous honoraires payés par le bailleur.

Le montant global de l'assiette de l'investissement s'élève ainsi à la date du () à () euros hors taxes.

3.2. Le bailleur déclare opter pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée. En conséquence, toutes sommes dues par le preneur, y compris les loyers, supportent la TVA correspondante au taux en vigueur.

3.3. Le loyer supporte toute taxe qui se substituerait à la TVA ou s'y ajouterait.

3.4. Le loyer TTC et toutes autres sommes dues sont portables et non quérables.

3.5. Le loyer en principal, accessoires, charges, frais, intérêts et impôts, est payé à terme échu, à la date fixée à l'échéancier ci-dessous.

Échéancier :

Le paiement du loyer et de toutes autres sommes dues se fait par prélèvements automatiques du compte du preneur portant le n° (), auprès de la banque (), agence (), sise à ().

En conformité aux dispositions de l'article 2355 du Code civil, le preneur déclare affecter au profit du bailleur, en nantissement et garantie de toutes sommes en principal, intérêts, accessoires et frais qu'il pourrait lui devoir, le solde éventuellement créditeur de son compte chez lui, l'autorisant par dérogation à l'article 2078 du Code civil à en prélever directement le montant.

Source : Professeur Deen Gibirila
Actualisation : Patrice Bouteiller (juriste de banque)

© Wolters Kluwer France – Novembre 2008

Article 4 – **Indexation des loyers**

4.1. Le loyer HT est indexé et varie à raison de () % de son montant, tous les trimestres, (*ou : semestres*), et pour la première fois (*compléter*), en fonction des variations de l'indice national du coût de la construction publié trimestriellement par l'Institut national de la statistique et des études économiques, l'indice de base étant celui du () ème trimestre de l'année () et celui à retenir pour la détermination dumontant du loyer étant le dernier indice publié le jour de la facturation.

4.2. En cas de changement ou de modification des indices de l'INSEE, ceux nouvellement retenus par l'INSEE se substituent de plein droit à ceux-là.

Article 5 – **Dépôt de garantie**

5.1. À titre de dépôt de garantie, le preneur remet au bailleur qui en donne valable reçu sous réserve de son encaissement, la somme de () euros en un chèque n° () tiré sur la banque () agence sise à (), représentant () mois de loyer mensuel (*ou : trimestriel*) de base.

5.2. Le dépôt de garantie n'est pas productif d'intérêt et varie dans les mêmes proportions que le loyer de base, le preneur s'engageant à parfaire la somme ainsi affectée à la première demande du bailleur.

5.3. Le dépôt de garantie est restitué au preneur à la date d'expiration de la présente convention ou à la date de la vente intervenue par la levée de l'option dont il bénéficie, déduction faite de toutes les sommes dues au bailleur.

5.4. Le bailleur exerce sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité aux articles 2363 et suivants du Code civil.

Article 6. – **Pénalités de retard**

6.1. Toutes sommes impayées produisent de plein droit intérêt moratoire au taux de () % par mois, décompté du jour de ladite échéance.

6.2. L'encaissement des pénalités de retard comme du principal ne constitue ni prorogation de délai au profit du preneur, ni renonciation au droit à résiliation prévu à l'article 7.2. ci-dessous.

Article 7 – **Résiliation du crédit-bail immobilier par le preneur**

7.1. La présente location, d'une durée indéterminée, doit être exécutée jusqu'à son terme.

Lamy droit du financement
© Wolters Kluwer France – Novembre 2008

7.2. Conformément aux dispositions de l'article L. 313-9 du Code monétaire et financier, le preneur dispose cependant de la faculté de résilier unilatéralement le présent contrat de crédit-bail immobilier.

Il ne peut toutefois exercer ce droit que s'il est à jour de toutes sommes dues au bailleur et aux tiers, s'il a donné avis au bailleur de sa volonté de se dégager de son contrat par acte extra-judiciaire délivré à son siège social, au moins () mois à l'avance, à compter de la date de l'acte susvisé, s'il a procédé au paiement effectif et au comptant, au jour prévu pour la cessation du crédit-bail, d'une indemnité de résiliation à majorer de la TVA correspondante, égale à (), en réparation du préjudice subi par le bailleur.

Article 8 – **Obligation de délivrance du bailleur**

Renonciation à tout recours à titre principal contre le bailleur

8.1. Le preneur déclare : d'une part, avoir choisi en toute liberté, sans intervention du bailleur, l'ensemble immobilier sus-décrit ; d'autre part, le connaître parfaitement.

Il déclare en prendre possession et constate la bonne exécution de l'obligation de délivrance du bailleur par la remise des clés et, de ce fait, autorise le paiement du prix au vendeur.

8.2. Le preneur exonère donc le bailleur de son obligation de délivrance, s'interdit d'engager contre lui toute action en résiliation ou en résolution de la présente convention, de lui opposer l'exception d'inexécution pour différer le paiement de ses loyers, s'abstenir de les acquitter ou en réduire le montant, et ce quand bien même une action en réfaction du prix de vente, en annulation ou en résolution du contrat de vente, se trouverait engagée contre le vendeur. Il renonce à tout recours contre lui à titre principal.

Article 9 – **Obligation d'entretien et de garantie du bailleur**

Renonciation à tout recours à titre principal contre le bailleur

9.1. Le preneur dégage le bailleur de toute obligation d'entretien et de garantie et l'exonère de toute responsabilité en cas de malfaçons, vices ou défauts apparents et cachés de tout ou partie de l'ensemble immobilier baillé et renonce expressément à tous recours à titre principal contre lui, en nullité ou résiliation du contrat de location.

9.2. De même que précédemment, le preneur s'interdit d'opposer au bailleur l'exception d'inexécution pour différer le paiement de ses loyers, s'abstenir de les acquitter ou en réduire le montant, et ce quand bien même une action en réfaction du prix de vente, en annulation ou en résolution du contrat de vente se trouverait engagée contre le vendeur.

Source : Professeur Deen Gibirila
Actualisation : Patrice Bouteiller (juriste de banque)

© Wolters Kluwer France – Novembre 2008

Article 10 – **Transfert des garanties au preneur**

Mandat d'ester

10.1. À l'effet d'obtenir la bonne exécution du contrat de vente de l'ensemble immobilier et permettre au preneur d'en jouir paisiblement, le bailleur transfère au preneur les garanties qu'il tient du contrat de vente intervenu

10.2. Il lui donne mandat d'ester pour solliciter à ses frais exclusifs, soit la résolution du contrat de vente et l'allocation de dommages et intérêts, soit la réfaction du prix de vente, notamment pour inobservation par le vendeur de son obligation de délivrance ou de garantie.

10.3. Néanmoins, il doit préalablement à son action, informer le bailleur et lui exposer tous les chefs de demande.

10.4. Le preneur s'engage à requérir du juge la condamnation du vendeur à effectuer le paiement des sommes allouées entre les seules mains du bailleur.

10.5. Le mandat d'ester est d'intérêt commun et gratuit. Il est révocable pour justes motifs.

10.6. En cas de résolution de vente par décision judiciaire définitive, avec obligation de restituer au vendeur l'ensemble immobilier crédit-baillé, le contrat de location est résilié à la date retenue par le juge et, à défaut, à celle de ladite résolution. Le locataire s'engage à libérer au plus vite les locaux, après les avoir préalablement débarrassés de ses biens meubles, laissés en parfait état d'entretien et de propreté et libres de tout occupant. Il doit en remettre les clés au vendeur avec l'état des lieux contradictoires établi par tel huissier de justice qui doit dénoncer son procès-verbal aux intéressés et au bailleur, et ce aux frais du preneur.

Tout retard donne lieu à paiement d'une indemnité HT de () euros, majorée de la TVA, sans préjudice de l'exécution forcée de la décision de justice intervenue.

10.7. En cas de résolution de la vente et de résiliation consécutive de la location, le preneur doit paiement au bailleur d'une indemnité égale à (), majorée de la TVA correspondante.

10.8. En cas de réfaction du prix de vente de l'ensemble immobilier, le loyer subit un abattement proportionnel, dès lors que le bailleur a effectivement encaissé la différence entre le prix d'origine et le prix minoré, éventuellement majoré des taxes correspondantes et de toutes condamnations prononcées à son profit.

Le solde créditeur des loyers payés est conservé par le bailleur et compense les loyers à échoir.

Lamy droit du financement
© Wolters Kluwer France – Novembre 2008

Article 11 – **Jouissance de l'ensemble immobilier**

Travaux divers

Destination de l'ensemble immobilier

Renonciation à recours

11.1. Il n'est point dressé d'état des lieux à l'entrée en jouissance, le preneur déclarant connaître l'ensemble immobilier crédit-baillé et attester l'excellence de son état. La date d'entrée en jouissance est fixée d'un commun accord entre les parties.

11.2. Le preneur prend possession de l'ensemble immobilier loué dans l'état où il se trouve lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur, pendant toute la durée du bail, des modifications, travaux, réparations ou aménagements.

11.3. Il fait son affaire personnelle des servitudes de toute nature, sans recours contre le bailleur, ni réduction de loyers.

11.4. Le preneur déclare que l'ensemble immobilier pris en location est destiné à l'exercice de son activité de (), et s'engage à en jouir conformément à sa destination et pour son activité.

11.5. Il jouit de l'ensemble immobilier en bon père de famille se conformant, dans son exploitation, à la morale et aux bonnes moeurs, aux normes de sécurité et de salubrité et aux dispositions protectrices de l'environnement, et respectant toutes les prescriptions notamment en matière de travail et de police.

11.6. Même imposés par les pouvoirs publics, tous travaux ou changements dans la distribution des lieux ne peuvent être effectués sans l'autorisation expresse du bailleur. Ils sont exécutés aux frais, risques et périls du preneur.

11.7. Toutes amendes et pénalités infligées au bailleur pour inexécution ou retard dans l'exécution des travaux prescrits par l'autorité publique sont supportés par le preneur.

11.8. Tous travaux, même imposés par l'autorité publique, effectués par le preneur, deviennent de plein droit la propriété exclusive et sans indemnité ou remboursement, du bailleur qui peut y renoncer et exiger le rétablissement des lieux en leur état initial aux frais, risques et périls du preneur.

Cependant, tout bien non fixé à perpétuelle demeure reste la propriété du preneur qui ne peut en disposer qu'à l'expiration normale de la présente convention.

11.9. Pour s'assurer de l'exécution des travaux d'entretien et de réparation, le bailleur a le droit de faire visiter l'immeuble donné en crédit-bail, par son architecte ou son mandataire, au moins une fois par an aux frais du preneur.

Source : Professeur Deen Gibirila
Actualisation : Patrice Bouteiller (juriste de banque)

© Wolters Kluwer France – Novembre 2008

De même, le preneur doit laisser au représentant du bailleur l'accès des lieux loués, chaque fois que celui-ci le juge utile, le preneur étant toutefois informé de la visite () jours avant la date fixée, par lettre recommandée avec avis de réception.

En outre, à la première demande du bailleur ou de son représentant, le preneur doit apporter toutes précisions qui lui sont demandées sur la bonne exécution du crédit-bail.

11.10. Le preneur renonce à tous recours et actions contre le bailleur, même pour privation de jouissance ou perte d'exploitation.

Article 12 – **Garnissement des lieux**

Privilège du bailleur d'immeuble

12.1. L'immeuble donné à bail doit en tout temps être garni de matériels, agencements, mobiliers et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour garantir le crédit-bailleur du paiement des redevances et charges accessoires et de l'exécution du présent crédit-bail, ainsi que de lui permettre d'exercer efficacement son privilège de bailleur d'immeuble.

12.2. Le preneur reconnaît au bailleur un privilège sur tous les meubles garnissant les lieux loués.

Article 13 – **Assurances**

Dommages et responsabilité civile

13.1. Le bailleur doit souscrire en son nom et pour son propre compte, mais en accord avec le preneur qui doit payer les primes correspondantes, une police multirisques couvrant l'ensemble immobilier pour sa valeur de reconstruction à neuf.

13.2. Le preneur doit souscrire une police d'assurance pour les pertes indirectes et la perte d'exploitation couvrant au moins le montant du loyer à hauteur de (*à compléter*) annuités, les charges et frais accessoires et justifier à la première réquisition du bailleur du paiement des primes correspondantes.

La police doit stipuler que toute indemnité pour perte d'exploitation est versée entre les mains du bailleur.

13.3. Le preneur s'engage à supporter et à acquitter l'intégralité des primes dues à leur échéance et à en justifier au bailleur à première demande.

Il s'engage à stipuler dans la police souscrite, l'obligation pour l'assureur d'informer le bailleur de toute défaillance du preneur dans le paiement des primes, et ce avant toute suspension et toute résiliation, qui ne pourront dès lors intervenir qu'au moins () jours après la réception par le bailleur de l'information exigée.

© Wolters Kluwer France – Novembre 2008

13.4. Toutes les polices souscrites par l'une ou l'autre partie doivent comporter une clause de renonciation à tout recours, aussi bien contre le preneur et son assureur que contre le bailleur et son assureur.

13.5. De convention expresse et nonobstant l'article 1772 du Code civil, la destruction totale ou partielle de l'ensemble immobilier n'entraîne ni la résiliation, ni la suspension du présent bail.

13.6. L'indemnité d'assurance pour sinistre total et partiel doit être respectivement égale à (*détailler la formule*).

Article 14 – **Charges, contributions, frais, impôts et taxes**

14.1. Tous impôts, taxes, contributions et charges de ville et de police et tous autres quelconques, présents et futurs, dus par le bailleur, intéressant la propriété de l'ensemble immobilier baillé ou la présente location et non compris dans l'investissement défini à l'article 3.1 ci-dessus, sont supportés par le preneur qui doit justifier de leur paiement à la première demande du bailleur.

14.2. Le preneur doit satisfaire à toutes les charges de balayage, éclairage et autres de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus.

Il acquitte tous les impôts, taxes et contributions lui incombant.

Il doit acquitter directement ou rembourser au bailleur à première demande, toutes les charges afférentes aux locaux loués et frais de premier établissement.

14.3. Il supporte et acquitte, aux lieu et place du bailleur, le montant de l'impôt foncier et les contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels peuvent être assujettis les locaux loués, ainsi que toute taxe locative portant ou susceptible de porter sur les lieux loués pendant la durée du bail.

14.4. Le preneur doit payer ses consommations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, ainsi que ses frais de location, de contrat et d'abonnements de toutes sortes.

Article 15 – **Sous-location**

Cession de la présente convention par le preneur

Gérance du fonds de commerce du preneur

15.1. La présente convention de crédit-bail immobilier est conclue en considération de la personne du preneur.

15.2. En conséquence, la sous-location ou le prêt de tout ou partie de l'ensemble immobilier sont interdits, exception faite, après autorisation expresse et écrite du bailleur, pour toute société du même groupe ou exerçant une activité conforme à l'affectation des locaux baillés et sous réserve, d'une part, que la durée de la sous-location ou du prêt n'excède pas celle du contrat principal, d'autre part, que soit respecté le régime juridique et fiscal de la présente convention.

Source : Professeur Deen Gibirila
Actualisation : Patrice Bouteiller (juriste de banque)

© Wolters Kluwer France – Novembre 2008

La sous-location ou le prêt comportent renonciation expresse par le bénéficiaire à toute action ou tout droit à l'encontre du bailleur.

15.3. Le preneur ne peut céder en totalité ou en partie son droit au présent bail, sans le consentement exprès et écrit du bailleur.

À défaut de respecter cette disposition, le bailleur peut s'il le désire, résilier le contrat de crédit-bail.

15.4. Toute cession doit être réalisée devant le notaire du bailleur et constatée par acte authentique, le bailleur étant dûment appelé par acte extra-judiciaire délivré au moins () jours à l'avance.

Il lui est remis, sans frais pour lui, une copie exécutoire de la cession de crédit-bail.

15.5. Le cessionnaire bénéficie, du fait même de la cession intervenue, de la promesse unilatérale de vente ci-après donnée, et demeure soumis à la présente convention.

Le preneur cédant répond solidairement du paiement des redevances et de l'exécution du crédit-bail par le cessionnaire. Cette solidarité s'impose à tout preneur successif, si bien que le bailleur peut agir contre tous preneurs successifs ou l'un d'entre eux, sans se voir opposer le bénéfice de discussion et de division.

15.6. Le preneur ne peut en aucun cas donner en totalité ou en partie son fonds de commerce en gérance libre, sans l'accord exprès et écrit du bailleur.

Article 16 – **Cession par le bailleur des biens crédit-baillés**

16.1. Le bailleur s'oblige en cas de cession des biens immobiliers, à imposer à son acquéreur cessionnaire, l'exécution de toutes les conditions du présent contrat.

16.2. Il reste garant de l'acquéreur des biens crédit-baillés, en vertu des dispositions de l'article L. 313-7 du Code monétaire et financier.

16.3. La cession à intervenir doit porter sur l'ensemble des biens crédit-baillés.

Article 17 – **Redressement et liquidation judiciaires du preneur**

17.1. Comme le prescrit l'article L. 622-13 du Code de commerce, seul l'administrateur judiciaire dispose de la faculté d'exiger l'exécution de la présente convention de crédit-bail en cours, en fournissant toutes les prestations stipulées, et dès lors qu'il a expressément manifesté son intention pour ce faire, l'absence de réponse dans le mois de la demande que lui ferait éventuellement le bailleur par lettre recommandée, entraînant de plein droit la résiliation de la présente convention.

Lamy droit du financement
© Wolters Kluwer France – Novembre 2008

17.2. Conformément aux dispositions de l'article L. 622-14 du Code de commerce, le bailleur jouit de la faculté soit d'introduire une action en résiliation de la présente convention de crédit-bail, soit de demander la résiliation de plein droit de ladite convention pour défaut de paiement des charges ou des loyers échus depuis plus de trois mois après le jugement d'ouverture du redressement ou de la liquidation judiciaire.

Il ne peut alléguer le défaut d'exploitation de tout ou partie de l'immeuble crédit-baillé durant la période d'observation, afin de résilier la présente convention.

17.3. Le bailleur bénéficie du privilège de l'article L. 622-16 du Code de commerce pour les loyers précédant la date du jugement d'ouverture de la procédure.

De plus, en cas de résiliation de la présente convention, il bénéficie du privilège de l'article L. 622-16 précité pour l'année courante, pour tout ce qui concerne l'exécution du bail et pour les dommages et intérêts qui lui sont éventuellement alloués par le tribunal.

17.4. L'immeuble crédit-baillé étant la propriété entière et exclusive du bailleur, il doit lui être restitué par le liquidateur judiciaire, dès le jour du prononcé de la liquidation judiciaire.

Article 18 – **Protection du droit de propriété du bailleur**

Expropriation totale ou partielle

18.1. Le preneur s'engage à défendre en toutes circonstances la propriété du bailleur, le cas échéant en tant que mandataire du propriétaire-bailleur qui lui en confère la qualité par la présente convention.

18.2. En cas d'expropriation totale de l'ensemble immobilier baillé, le contrat de crédit-bail est résilié de plein droit à la date de l'ordonnance emportant transfert de propriété.

L'indemnité d'expropriation est directement perçue par le bailleur.

Si cette indemnité, nette de charges et d'impôts, est à la date de son complet encaissement, d'un montant inférieur à l'encours financier de l'opération, le preneur doit verser au bailleur la différence entre ledit encours financier et l'indemnité perçue. Si elle est d'un montant supérieur, le bailleur doit verser au preneur la différence entre ledit encours financier et l'indemnité perçue.

Toutefois, jusqu'au paiement effectif de l'indemnité d'expropriation au bailleur, le preneur peut continuer à exploiter son commerce, aussi longtemps que le bailleur bénéficie d'un droit d'occupation de l'immeuble. En échange, le preneur est redevable envers le bailleur d'une indemnité d'occupation égale au montant des redevances exigibles au cours de cette période.

Source : Professeur Deen Gibirila
Actualisation : Patrice Bouteiller (juriste de banque)

© Wolters Kluwer France – Novembre 2008

18.3. En cas d'expropriation partielle empêchant l'exercice de l'activité du preneur, le présent contrat de crédit-bail est résilié de plein droit, à la date de l'ordonnance emportant transfert de propriété, l'indemnisation des parties étant faite dans les mêmes conditions qu'à l'article précédant.

Au cas où cette indemnité d'expropriation, nette de charges et d'impôts, serait inférieure à l'encours financier de l'opération, le preneur promet au bailleur d'acheter la partie non expropriée, moyennant paiement complémentaire de la différence entre ledit encours financier et ladite indemnité d'expropriation.

Article 19 – **Nantissement du fonds**

19.1. Le preneur ne peut donner son fonds en nantissement qu'après en avoir donné avis au bailleur et reçu son consentement écrit.

19.2. Toute atteinte à cet article entraîne la résiliation de la présente convention, avec application au gré du bailleur, de la clause pénale stipulée à l'article 21.4. ci-dessous.

Article 20 – **Endettement du preneur**

20.1. Le preneur ne peut contracter un quelconque emprunt ou conclure un bail ou crédit-bail d'une durée supérieure à (), sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

20.2. Le preneur s'engage pendant toute la durée du présent crédit-bail à produire régulièrement au bailleur, dans les six mois de la clôture de son exercice social, une copie de ses bilans, compte d'exploitation et compte de résultat ainsi qu'une copie des rapports du commissaire aux comptes et du conseil d'administration ou de surveillance à l'assemblée générale des actionnaires de la société.

20.3. Les informations communiquées au bailleur ne peuvent être considérées comme une immixtion dans la gestion des affaires du preneur et, en conséquence, engager sa responsabilité civile à l'égard des tiers.

Article 21 – **Résiliation de la convention de crédit-bail**

21.1. À défaut de paiement à son échéance d'un terme de loyer ou de l'un des coûts, frais et charges ou de toute autre somme due, de même qu'en cas d'inexécution ou de mauvaise exécution de l'une des obligations contractées aux termes de la présente convention, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux, le présent bail est résilié de plein droit, si bon semble au bailleur.

21.2. Par suite de la résiliation de la présente convention, le locataire doit évacuer les lieux à la date de rupture du contrat et restituer au bailleur les clés de l'ensemble immobilier qu'il doit laisser en parfait état et libre de tout occupant.

Lamy droit du financement
© Wolters Kluwer France – Novembre 2008

21.3. En cas de résistance, le preneur peut y être contraint par simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance du lieu de l'ensemble immobilier, au besoin assortie d'une astreinte.

Auquel cas, jusqu'à la remise effective des clés, le preneur doit verser au bailleur par jour de retard une indemnité d'occupation majorée de la TVA correspondante et dont ledit bailleur peut solliciter le paiement par voie de référé-provision.

21.4. Dès que la résiliation est acquise au bailleur, le preneur est tenu à paiement d'une indemnité de résiliation égale à () euros.

En cas de défaillance de sa part, il doit payer au bailleur une indemnité HT égale à () % desdites sommes par jour de retard, à compter de la date d'exigibilité de l'indemnité de résiliation.

Article 22 – **Promesse unilatérale de vente**

22.1. En application de l'article L. 313-7 du Code monétaire et financier et des textes subséquents, le bailleur promet sous réserve de l'absence d'interdiction administrative, mais en s'exonérant de toutes les garanties ordinaires et de droit en la matière, de vendre au preneur ou à toute personne physique ou morale qu'il se serait valablement substituée, les biens et droits immobiliers faisant l'objet de la présente convention.

22.2. Le preneur ne peut lever l'option d'achat dont il bénéficie qu'à l'expiration du présent bail, et qu'autant qu'il en manifeste l'intention par lettre recommandée avec avis de réception adressée au bailleur.

Dans ce cas, il doit consigner les fonds entre les mains du notaire soussigné, dans le délai de (), et signer l'acte de vente à la date convenue (*préciser*).

Faute d'y avoir procédé, il perd le bénéfice de la levée d'option d'achat, et supporte les frais engagés par le bailleur en raison de la non-réalisation de la promesse unilatérale de vente, la présente convention poursuivant son cours normal dans les conditions initialement prévues.

22.3. L'éventuelle réalisation de la vente est subordonnée aux conditions suivantes :

– la rédaction d'un acte authentique ;
– l'exécution par le preneur de ses obligations contractuelles ;
– le paiement du prix, des frais et honoraires, taxes, charges et impôts entre les mains du notaire, rédacteur de l'acte de vente ;
– le respect des conditions légales (juridiques et fiscales) de cession d'un contrat de crédit-bail immobilier et de l'option d'achat ;
– le paiement du surcoût de l'opération pour le bailleur, par le preneur ou le bénéficiaire de la promesse de vente valablement cédée.

Source : Professeur Deen Gibirila
Actualisation : Patrice Bouteiller (juriste de banque)

© Wolters Kluwer France – Novembre 2008

22.4. La vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en matière de crédit-bail immobilier, ainsi que les suivantes :

– l'entrée en jouissance a lieu à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique ;
– l'acquéreur prend les biens vendus dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie de la part de la société venderesse, même pour les vices cachés, et ceci par application de l'article 1627 du Code civil et par dérogation aux dispositions de l'article 1641 du Code civil ;
– ces biens comprennent tous les immeubles par destination, ainsi que les adjonctions, modifications et constructions nouvelles qui ont pu être faites à cette date ;
– l'acquéreur fait son affaire personnelle de toutes les servitudes actives et passives susceptibles de grever l'immeuble ;
– il acquitte les charges affectant l'immeuble et le cas échéant, continue tous les contrats, polices et abonnements souscrits par la société venderesse à compter du jour de l'entrée en jouissance, et reste subrogé dans ses droits ;
– il paie tous les frais, droits et honoraires de l'acte de réalisation, ainsi que les impôts et contributions.

22.5. Le crédit-preneur, acquéreur de l'ensemble immobilier, dégage le bailleur vendeur de toute responsabilité quant à ses obligations de délivrance et de garantie et renonce à tout recours contre lui.

22.6. Si le preneur ne lève pas l'option, il peut par lettre recommandée avec avis de réception, adressée au moins six mois avant la date d'expiration du crédit-bail, demander au bailleur de lui consentir un nouveau contrat de location simple, dont les termes sont librement débattus, sans qu'aucun privilège ne découle pour le preneur des conditions de son occupation antérieure.

En revanche, si un nouveau bail n'est pas conclu entre les parties, faute d'accord sur les clauses d'un nouveau contrat de location, le preneur doit évacuer les lieux à la date d'expiration du présent bail; à défaut, il peut y être contraint dans les conditions précisées dans l'article 21.3. ci-dessus.

Article 23 – **Garantie**

23.1. Le(a) soussigné(e) () déclare par les présentes, se porter caution solidaire de la société () crédit-preneur, du paiement des redevances, charges annexes et indemnité de résiliation et de l'entière exécution du présent crédit-bail.

23.2. Le présent cautionnement est conféré avec renonciation expresse au bénéfice de division et de discussion pour toute la durée du contrat de crédit-bail et jusqu'à l'entière exécution des obligations résultant du présent contrat.

En cas de décès de la caution, ses héritiers et ayants-droit sont tenus solidairement et indivisiblement des engagements pris par elle.

© Wolters Kluwer France – Novembre 2008

23.3. Le bailleur peut accorder toute prorogation de délai au preneur, sans le consentement de la caution.

23.4. La caution s'engage à ne pas se prévaloir des dispositions de l'article 2306 du Code civil et n'exciper de l'impossibilité d'être subrogée, notamment dans l'indemnité contractuelle de résiliation revenant au bailleur pour refuser l'exécution de ses engagements.

23.5. À défaut de paiement à l'échéance et après mise en demeure de payer dans les (), une somme quelconque due en vertu du présent contrat par le preneur au bailleur, ce dernier notifie la mise en demeure et le défaut de paiement à la caution, en lui demandant de régler dans le même délai, aux lieu et place du preneur défaillant, ladite somme ainsi que les frais éventuels de procédure.

Article 24 – **Publicité de la convention de crédit-bail immobilier**

24.1. En vertu des dispositions des articles L. 313-10, R. 313-12 et R. 313-13 du Code monétaire et financier, la présente convention est soumise à publicité, sous peine d'inopposabilité aux tiers, conformément à l'article 30 du décret du 4 janvier 1955.

24.2. En conséquence, une expédition du présent contrat est publiée au bureau des hypothèques de (*à compléter*), par les soins du notaire soussigné.

24.3. Les parties donnent tous pouvoirs au notaire soussigné, à l'effet d'établir tous les actes complémentaires ou rectificatifs de la présente convention qui se révèleraient nécessaires pour en assurer la publicité foncière régulière.

24.4. Les frais de publicité et les honoraires y relatifs sont pris en charge par le preneur.

Article 25 – **Élection de domicile**

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les parties font élection de domicile aux sièges respectifs des sociétés qu'elles représentent.

Article 26 – **Attribution de juridiction**

Dans la mesure où le permettent les dispositions d'ordre public du Nouveau code de procédure civile, tout différend relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la présente convention est soumis aux tribunaux de (...), auxquels attribution de juridiction et de compétence est faite d'un commun accord entre les parties, même en cas de pluralité d'instances ou de parties ou d'appel en garantie.

Source : Professeur Deen Gibirila
Actualisation : Patrice Bouteiller (juriste de banque)

© Wolters Kluwer France – Novembre 2008

Dont acte

Fait et passé à (), le ()ème jour du mois de () de l'année deux mille (), après lecture donnée aux parties par M. (), notaire (*ou : clerc de notaire*), demeurant à (), habilité et assermenté à cet effet (les signatures ont été recueillies par ce dernier qui a également signé).

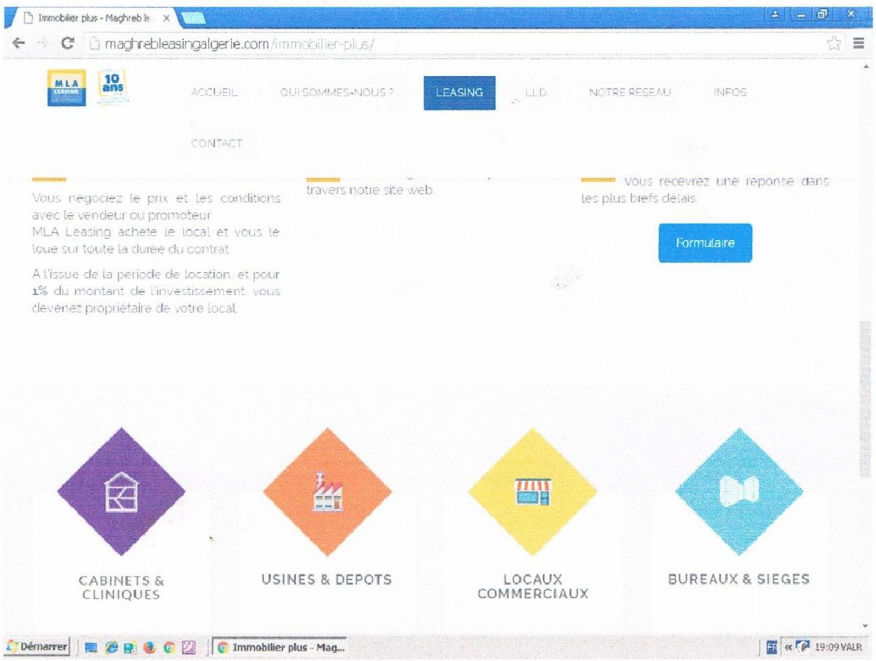
© Wolters Kluwer France – Novembre 2008

الملحق رقم 15



الملحق رقم 16




Immobilier plus - Maghreb le
maghrebleasingalgerie.com/immobilier-plus/
ACCUEIL
QUI SOMMES-NOUS ?
LEASING
LLD
NOTRE RESEAU
INFOS
CONTACT
Vous négociez le prix et les conditions avec le vendeur ou promoteur
MLA Leasing achète le local et vous le loue sur toute la durée du contrat
A l'issue de la période de location, et pour 1% du montant de l'investissement, vous devenez propriétaire de votre local
travers notre site web.
Vous recevrez une réponse dans les plus brefs délais.
Formulaire
CABINETS & CLINIQUES
USINES & DEPOTS
LOCAUX COMMERCIAUX
BUREAUX & SIEGES
Démarrer
Immobilier plus - Mag...
19:09 VALR

الملحق رقم 17

ARAB LEASING CORPORATION

Formulaire de demande de Leasing

Par la présente, j'ai l'honneur de venir vous solliciter un financement de type :

- ☐ ALC Transport
- ☐ ALC Travaux Publics
- ☐ ALC Equipement
- ☐ ALC Auto
- ☐ ALC Médical

Identification du demandeur

☐ **Personne physique :**

Nom : ..... Prénom : .....
Date de naissance : ..... Lieu de naissance : .....
Adresse (Professionnelle) : .....
Adresse (Personnelle) : .....
Activité : .....
Date de début d'activité : .....
N°RC : ..... Délivré le .....

☐ **Personne morale :**

Raison sociale : .....
Forme juridique : ☐ EURL ☐ SARL ☐ SPA ☐ SNC

Informations commerciales :

Date de création : ☐☐ ☐☐ ☐☐☐☐
Date de début d'activité : ☐☐ ☐☐ ☐☐☐☐

Activité (selon RC) : .....
Adresse du siège : .....
Tél.: ..... Fax: ..... e-mail: .....
Adresse commerciale : .....
Tél.: ..... Fax: ..... e-mail: .....
Nom et prénom du gérant : .....
Adresse du gérant : .....
Tél.: ..... Fax: ..... e-mail: .....
Actionnariat : .....

Nom et prénom	%

CODE : CO-FO-12		
Date de mise en application	Édition	Page
06 12 10	2	1 de 2

Statut d'occupation : ☐ Propriétaire ☐ Locataire

Si locataire : .....

Durée du contrat : ..... an(s) à partir de : ..... / ..... /.....

Type du contrat : ☐ Ferme sans renouvellement ☐ Renouvelable

Principales banques / Sociétés de leasing : ..... Agences .....

..... Agences .....

..... Agences .....

Liste des équipements à financer :

Désignation	Nombre	Fournisseur	Origine	Prix HT	Prix TTC
Total		Total			

Garantie (s) proposée (s) :

Nature de la garantie	Garant	Valeur estimée de la garantie	Superficie (immobilier)	Adresse de la garantie et N° du titre Foncier (immobilier)

Crédit en cours :

Avez-vous des crédits bancaires ou le leasing ? ☐ Non ☐ Oui, remplissez le tableau suivant :

Nature (*)	Banque / compagnie de leasing	Montant accordé	Date de mise en place du crédit	Date d'échéance du crédit	En cours	Montant mensuel de l'échéance
	Total					

(*) NB : Mettez (L) pour le leasing, (CB) pour le crédit bancaire.

Je déclare sur l'honneur que toutes les informations fournies, ci-dessus, sont sincères et exactes et m'engage à fournir tout justificatif nécesssaire et en tenir A.L.C informée de toutes modifications relatives.

Cadre réservé au commercial en charge du dossier

Signature de l'intéressé (e)

Demande reçue par :

Date de réception de la demande :

Critères d'éligibilité

Personne physique Professionnelle	Personne morale	
Documents juridiques à fournir :		
Oui	Oui (du dirigeant)	Copie de la pièce d'identité du client et l'extrait de naissance et la résidence.
Oui	Oui	Copie du registre de commerce l'égalisé par CNRC et (ou) de l'autorisation d'exercer pour les activités réglementées .
Oui	Oui	Copie de la carte fiscale .
Oui	Oui	Copie du titre d'occupation du local à usage professionnel couvrant la durée du financement.
Oui	Oui	Copie de la décision ANDI .
Non	Oui	Copie des statuts à jour.
Documents financiers à fournir :		
Oui	Oui	Relevé de compte bancaire pour les 12 derniers mois
Oui	Oui	Bilan et TCR fiscaux des 2 derniers exercices (avec annexes) : • Visés par le commissaire aux comptes et l'administration fiscale. • Visés par l'administration fiscale ou une déclaration forfaitaire récente *(pour les professionnels ne présentant pas de bilan).*
Oui	Oui	Extrait de rôle , CNAS , CASNOS récents et apurés.
Documents commerciaux à fournir :		
Oui	Oui	Facture(s) pro forma de (des) équipement(s) à acquérir au nom de **ALC** pour le compte du client.
Oui	Oui	Etat du parc roulant et équipements actuellement en exploitation (avec justificatifs)
Documents à fournir selon l'activité du client		
Oui	Oui	Etat des marchés en cours de réalisation et attestation de qualification (pour les entrepreneurs BTP)
Oui	Oui	Copie des décisions d'affectation de lignes (pour les transporteurs de voyageurs).
Oui	Oui	Copie déclaration forfaitaire (chiffre d'affaires, résultat...)

NB/ : Additivement à cette liste, rajouter pour les demandes de Leasing **Classique** :

Oui	Oui	Etude technico- économique.
Oui	Oui	Bilan et TCR fiscaux des **03** derniers exercices (avec annexes) • Visés par le commissaire aux comptes et l'administration fiscale. • Visés par l'administration fiscale

الملحق رقم 18



IJARA (Leasing)

Vous avez besoin d'acquérir du matériel professionnel, des véhicules ou encore un bien immobilier à usage professionnel sans pour autant faire peser une charge supplémentaire à votre bilan.

Nous vous offrons la solution : **IJARA (Leasing)**

Caractéristiques:

√ Accessible aux Entreprises et aux Professionnels.

√ Quotité de financement jusqu'à 90 % du coût global du projet.

√ Durée de financement jusqu'à :

* 05 ans pour les biens mobiliers

* 20 ans pour les biens immobiliers

Avantages :

√ Un outil pour développer et moderniser votre activité.

√ Allègement de votre bilan.

√ Transfert systématique de la propriété du bien à la fin de la durée de remboursement.

√ Possibilité d'octroi d'un différé de paiement au besoin.

√ Prise en charge et traitement rapide de vos besoins .

الملحق رقم 19

DISPOSITIF "CNAC" :

Vous êtes sans emploi,vous voulez créer votre propre activité, La **BDL** vous accompagne pour être **PROMOTEURS** en bénéficiant du dispositif **«CNAC»**.

CONSTITUTION DU DOSSIER DE CRÉDIT "CNAC"

Le dossier de crédit, est constitué des pièces suivantes :

1. Demande de financement adressée à la banque;
2. Extrait d'acte de naissance n°12;
3. Fiche de résidence;
4. Copie légalisée du diplôme,qualification professionelle ou savoir faire ;
5. Copie légalisée de la carte nationale d'identité ;
6. Attestation d'égibilité et de financement (création) ou de conformité et de financement (extention) établie par la **"CNAC"** ;
7. Copie du bail de location d'une durée minimum de deux (02) années, renouvelable;
8. Copie du plan d'affaires, accompagnée des factures proforma et / ou devis estimatifs de travaux éventuels d'aménagement a réaliser ;
9. Copie du registre de commerce et /ou tout autre document d'immatriculation (carte d'artisan, permis de place...) ;
10. Copie su statut juridique de l'entreprise en cas de personne morale ;
11. Copie du certificat d'existence ou de la carte fiscale;
12. Procès verbal de visite du locale devant abriter l'activité, établi par la **"CNAC"**, valable pour toutes les parties, à l'exception des activités non sédentaire ;
13. Copie de l'attestation d'adhésion du promoteur au fonds de garantie.

"CNAC" هيكل التمويل
STRUCTURE DE FINANCEMENT "CNAC" :

Coût du projet تكلفة المشروع	Apport personnel المساهمة الشخصية	PNR القروض غير مأجورة	Crédit Bancaire القرض البنكي
Montant global de l'investissement inférieur ou égal à cinq (05) millions de dinars المبلغ الإجمالي للإستثمار الذي هو أقل أو يساوي 05 مليون دينار	1%	29%	70%
Montant global de l'investissement supérieur à cinq (05) millions de dinars et inférieur ou égal a dix (10) millions de dinars المبلغ الإجمالي للإستثمار الذي يفوق 05 مليون دينار ويقل أو يساوي 10مليون دينار.	2%	28%	70%

MISE EN PLACE DU CRÉDIT BANCAIRE

Après étude et acceptation du dossier, un accord définitif vous est notifié. Le dossier sera complété par les pièces suivantes :

1. Virement du ou des prêts non rémunérés **(PNR)**;
2. Versement de l'apport personnel;
3. Réception du contrat d'adhésion au fonds de garantie pour toute la durée du crédit bancaire;
4. L'ordre d'enlèvement de chèque, délivré par la "CNAC"
5. Une copie légalisée de la décision d'octroi d'avantages au titre de la phase réalisation, en création ou en extension;
6. Une copie légalisée du cahier des charges.

DUREE DU CRÉDIT BANCAIRE :

1. La durée du crédit bancaire est de huit **(08)** années, dont trois **(03)** années de différé de remboursement du principal ;
2. Les intérêts de la 1ère année ne sont pas exigibles durant cette même année, ils sont répartis sur la durée restante du crédit **(07ans)**;
   Les intérêts des deux années de différés suivantes sont exigibles semestriellement au cours de ces deux années.

AVANTAGES DU DISPOSITIF "CNAC" :

Taux de bonification :

1. **80%** du taux débiteur appliqué par la Banque, au titre des investissements réalisés dans les secteurs de l'agriculture et de la pêche, du bâtiment; des travaux publics et de l'hydraulique ainsi que l'industrie de transformation;
2. **60%** du taux débiteur appliqué par la Banque, au titre des investissements réalisés dans tous autres secteurs d'activités;

*Lorsque les investissements des jeunes promoteurs sont situés dans les wilaya des hauts plateaux et du sud, les bonifications prévues ci-dessus sont portées respectivement à **95%** et à **80%** du taux débiteur appliqué par la banque.

إمتيازات جهاز "CNAC"

*** نسبة التخفيض :**

1. الإستفادة ب **80%** من النسبة المطبقة من طرف البنك للإستثمارات المنجزة في قطاعات الفلاحة الصيد و البناء و الأشغال العمومية و المياه و الصناعة التحويلية ؛
2. الإستفادة ب **60%** من النسبة المطبقة من البنك للإستثمارات المنجزة في بقية قطاعات النشاطات الأخرى.

* عندما تكون إستثمارات الشباب متواجدة في ولايات الجنوب و الهضاب العليا التخفيضات المشار إليه اعلاه تصبح كما يلي على التوالي **95%** **80%** من النسبة المطبقة من طرف البنك

جهاز "CNAC"

أنتم الذين بدون عمل إذا كنتم تريدون إنشاء نشاطكم الخاص، إن بنك التنمية المحلية يصاحبكم لتصبحو مستثمرين عن طريق الإستفادة من جهاز **"CNAC"**

جهاز «ANGEM»:

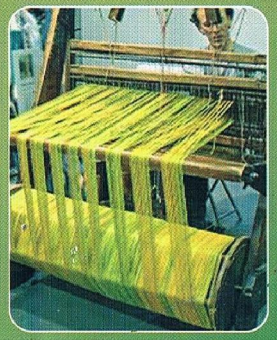
إختاروا في إطار جهاز «**ANGEM**» نشاط قابل للإستمرار و مربح يستجيب لمهنتكم.

بنك التنمية المحلية **BDL** يقترح مرافقتكم لإنشاء هذا النشاط

تكوين ملف « ANGEM»:

يتكون الملف من الوثائق التالية :

1. طلب خطي من صاحب المشروع ؛
2. شهادة الميلاد رقم 12 ؛
3. شهادة تكوين مهني أو مهارة ؛
4. نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة؛
5. نسخة من قرار القبول و التمويل؛
6. نسخة من عقد كراء محل لمدة سنتين على الأقل قابلة للتجديد؛
7. نسخة من الدراسة التقنو إقتصادية المنجزة من طرف صاحب المشروع ووكالة «**ANGEM**» وتكوين مصحوبة بفواتير مسبقة للتجهيزات و المعدات أو المواد الأولية و السلع أو فاتورة تقديرية الأعمال التهيئة المنتظر إنجازها؛
8. كشف تأمين لمدة سنة للتجهيزات و الوسائل المنتظر الحصول عليها؛
9. نسخة من السجل التجاري أو بطاقة حرفي أو أي وثيقة أخرى تحمل رقم تسجيل؛
10. نسخة من البطاقة الجبائية أو شهادة مزاولة النشاط؛
11. محضر زيارة المحل الذي يأوي النشاط ينجزه المرافق «**ANGEM**» و يوقعه معه صاحب المشروع باستثناء النشاطات الغير ثابتة.



CRÉDIT ANGEM





BDL
05, Rue Gaci Amar, Staouéli - Alger (Algérie)
Tél. : (213 21) 39 28 94 / 39 28 20 / 39 28 50
Fax : (213 21) 39 37 57
Site web : www.bdl.dz

BDL,
une Banque qui se modernise
pour mieux vous servir

بنك التنمية المحلية
BANQUE DE DÉVELOPPEMENT LOCAL

DISPOSITIF ANGEM

Choisissez dans le cadre du dispositif **"ANGEM"**, une activité viable et rentable répondant à votre métier La **BDL** se propose de vous accompagner our la création de votre activité.

CONSTITUTION DU DOSSIER DE CRÉDIT "ANGEM"

Le dossier du crédit est constitué des pièces suivantes :

1. Une demande manuscrite du promoteur ;
2. Un extrait d'acte de naissance n°12 ;
3. Une Fiche de résidence;
4. Diplôme, qualification professionnelle et savoir-faire;
5. Copie l'égalisée de la carte nationale d'identité ou du permis de conduire;
6. Un exemplaire de la décision d'éligibilité et de financement;
7. Une Copie du bail de location d'une durée minimum de deux (02) années, renouvelable;
8. Un exemplaire de l'étude technico-économique; préparée conjointement par le promoteur et **"l'ANGEM"** et complétée par la (les) facture (s) pro forma des équipements et matériels, et/ou des matières premières ou un devis estimatif des travaux d'aménagement à réaliser;
9. Un devis d'assurance des équipements et matériels à acquérir pour une année ;
10. Une copie du registre de commerce/carte d'artisan ou tout autre document d'immatriculation;
11. Une copie de la carte fiscale ou du certificat d'existence;
12. Un procès-verbal de visite du lieu devant abriter l'activité, établi par l'accompagnateur de **"L'ANGEM"** et cosigné par le promoteur, à l'exception des activités non sédentaires.

STRUCTURE DE FINANCEMENT "ANGEM"

Champ d'application	Apport personnel	PNR	Crédit Bancaire
Acquisition de petits matériaux et matière premières de démarrage de l'activité	1%	29%	70%

MISE EN PLACE DU CRÉDIT BANCAIRE :

Pour la libération de ce crédit, votre dossier devra être complété par :

1. Le versement en compte de votre apport personnel;
2. Le virement du **(PNR)** en compte ;
3. Le contrat d'adhésion du promoteur au fonds de garantie pour toute la durée du crédit bancaire accordé;
4. Une décision portant aides et avantages accordés par le dispositif Micro Crédit;
5. L'ordre d'enlèvement de chèque livré par **"L'ANGEM"**

DURÉE DU CRÉDIT BANCAIRE :

La durée du crédit bancaire est de huit **(08)** années dont trois **(03)** années de différé.

- **Remboursement principal :**

- Les intérêts de la 1ère année ne sont pas exigibles durant cette même année, ils sont répartis sur la durée restante du crédit (07ans)
- Les intérêts des deux années de différé suivante sont exigibles semestriellement au cours de ces deux années.

AVANTAGES DU DISPOSITIF "ANGEM"

Taux de bonification :

1. **80%** du taux d'intérêt débiteur appliqué par la banque au titre des activités réalisées;
2. **95%** du taux d'intérêt débiteur appliqué par la banque lorsque ces activités sont situées au niveau des zones spécifiques Sud et des Hauts Plateaux.

هيكل التمويل "ANGEM"

القرض البنكي	القروض الغير مأجورة	المساهمة الشخصية	ميدان التنفيذ
70%	29%	1%	إقتناء التجهيز المصغر و المواد الأولية للإنطلاق في النشاط

تنفيذ القرض البنكي :

لتسريح القرض البنكي يتعين عليكم إكمال الملف بمايلي :

1. دفع مبلغ مساهمتكم الشخصية؛
2. تحويل مبلغ القروض الغير مأجورة **" ANGEM"** **(PNR)** إلى الحساب؛
3. عقد الإنخراط في صندوق التأمين لكل فترة القرض البنكي المسموح بها؛
4. قرار يحتوي على الإعانات و الإمتيازات المقدمة من طرف جهاز القرض المصغر؛
5. الأمر بسحب الصك يقدم من وكالة **"ANGEM"**.

مدة القرض البنكي :

مدة القرض البنكي هي **8** ثماني سنوات منها **3** ثلاثة مؤجلة الدفع.

إمتيازات جهاز "ANGEM" :

* نسبة التخفيض :

80% تخفيض من نسبة الفوائد المطبقة من طرف البنك للنشاطات المنجزة؛

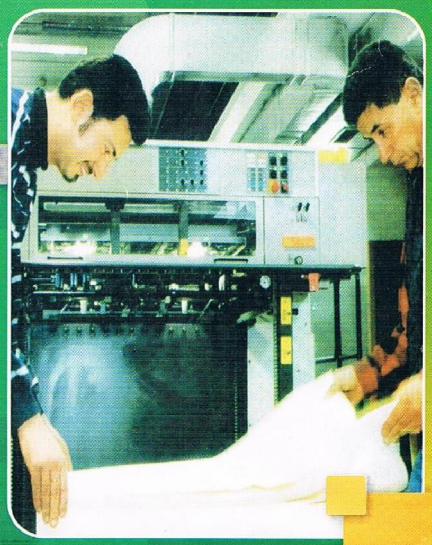
95% تخفيض من نسبة الفوائد المطبقة من طرف البنك عندما تكون النشاطات مقامة في مناطق الجنوب و الهضاب العليا.



BDL
05, Rue Gaci Amar, Staouéli - Alger (Algérie)
Tél. : (213 21) 39 28 94 / 39 28 20 / 39 28 50
Fax : (213 21) 39 37 57
Site web : www.bdl.dz

BDL,
une banque qui se modernise
pour mieux vous servir

PME
PROFESSION LIBÉRALE





بنك التنمية المحلية
BANQUE DE DÉVELOPPEMENT LOCAL

PME et Profession libérale !

La Banque de Développement Local BDL:
Est à votre disposition pour le financement de votre activité ou projet avec des produits adaptés et une relation personnalisée.
La BDL :

Accompagne votre activité avec :

1. Un Réseau de 145 agences à travers le territoire national.
2. Son intégration au système de télé-compensation pour faciliter vos transactions.
3. L'adhésion à la monétique nationale et internationale.
4. Le recours optimal aux organes de garantie (CGCI, FGAR...).
5. Le lancement prochain de la bancassurance.
6. Les multitudes de correspondants à l'international.

Finance

- L'exploitation avec des crédits directs et/ou par signature.
- L'investissement avec des crédits à moyen terme.
- L'export et/ou l'import.

La BDL Vous conseille en matière de

- Choix du mode de financement
- Montage de dossiers de crédit
- Commerce international
- Pour toutes vos opérations bancaires

Avec nos chargés de clientèle, le meilleur accueil vous sera réservé.

Confidentialité, Rapidité, Sécurité

المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والمهن الحرة

بنك التنمية المحلية تحت تصرفكم لتمويل نشاطكم أو مشروعكم

من خلال منتوجات ملائمة وعلاقة شخصية مميزة.

بنك التنمية المحلية يرافقكم في نشاطكم عبر :

1. شبكة متكونة من 145 وكالة عبر التراب الوطني.
2. الإندماج في نظام المقاصة الالكترونية لتسهيل صفقاتكم.
3. الإنضمام لنظام النقديات الوطنية والدولية.
4. اللجوء الأقصى لأجهزة الضمان (صندوق ضمان القرض العقاري، صندوق ضمان قروض المؤسسات الصغيرة والمتوسطة...).
5. الإنطلاق القادم في بنك التأمين.
6. تعدد المراسلين في الخارج.

بنك التنمية المحلية يمول :

- الإستغلال عبر قروض مباشرة و/ أو بواسطة التوقيع.
- الإستثمار عبر قروض متوسطة المدى.
- الإستراد و/ أو التصدير.

بنك التنمية المحلية يقدم لكم الاستشارة في مجال:

- إختيار طريقة التمويل.
- تركيب ملفات القروض.
- التجارة الخارجية
- لجميع عملياتكم المصرفية.

مع المكلفين بالزبائن، أحسن الإستقبال سيخصص لكم.

سرية، سرعة، أمان

مؤسسة الطباعة الحديثة للجزائر - المنشور

الملحق رقم 20

CONVENTION D'UNIDROIT SUR LE CREDIT-BAIL INTERNATIONAL
(Ottawa, le 28 mai 1988)

LES ETATS PARTIES A LA PRESENTE CONVENTION,

RECONNAISSANT l'importance d'éliminer certains obstacles juridiques au crédit-bail mobilier international, et de veiller à l'équilibre entre les intérêts des différentes parties à l'opération,

CONSCIENTS de la nécessité de rendre le crédit-bail international davantage accessible,

CONSCIENTS que les règles juridiques régissant habituellement le contrat de bail méritent d'être adaptées aux relations triangulaires caractéristiques qui naissent des opérations de crédit-bail,

RECONNAISSANT en conséquence l'utilité de fixer certaines règles uniformes relatives à l'opération de crédit-bail international en ses aspects relevant essentiellement du droit civil et commercial,

SONT CONVENUS de ce qui suit:

CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION ET DISPOSITIONS GENERALES

Article premier

1. - La présente Convention régit l'opération de crédit-bail décrite au paragraphe 2, dans laquelle une partie (le crédit-bailleur)

a) conclut, sur l'indication d'une autre partie (le crédit-preneur), un contrat (le contrat de fourniture) avec une troisième partie (le fournisseur) en vertu duquel elle acquiert un bien d'équipement, du matériel ou de l'outillage (le matériel) dans des termes approuvés par le crédit-preneur pour autant qu'ils le concernent, et

b) conclut un contrat (le contrat de crédit-bail) avec le crédit-preneur donnant à celui-ci le droit d'utiliser le matériel moyennant le paiement de loyers.

2. - L'opération de crédit-bail visée au paragraphe précédent est une opération qui présente les caractéristiques suivantes:

a) le crédit-preneur choisit le matériel et le fournisseur sans faire appel de façon déterminante à la compétence du crédit-bailleur;

b) l'acquisition du matériel incombe au crédit-bailleur en vertu d'un contrat de crédit-bail, conclu ou à conclure entre le crédit-bailleur et le crédit-preneur, dont le fournisseur a connaissance;

c) les loyers stipulés au contrat de crédit-bail sont calculés pour tenir compte notamment de l'amortissement de la totalité ou d'une partie importante du coût du matériel.

3. - La présente Convention s'applique que le crédit-preneur ait ou qu'il n'ait pas, à l'origine ou par la suite, la faculté d'acheter le matériel ou de le louer à nouveau, même pour un prix ou un loyer symbolique.

4. - La présente Convention régit les opérations de crédit-bail portant sur tout matériel à l'exception de celui qui doit être utilisé par le crédit-preneur à titre principal pour son usage personnel, familial ou domestique.

Article 2

Dans le cas d'une ou de plusieurs opérations de sous-crédit-bail ou de sous-location portant sur le même matériel, la présente Convention s'applique à chaque opération qui constitue une opération de crédit-bail et qui est régie par la présente Convention, comme si la personne de qui le premier crédit-bailleur (tel que défini au paragraphe 1 de l'article précédent) a acquis le matériel était le fournisseur, et comme si le contrat en vertu duquel le matériel a été ainsi acquis était le contrat de fourniture.

Article 3

1. - La présente Convention s'applique lorsque le crédit-bailleur et le crédit-preneur ont leur établissement dans des Etats différents et que:

a) ces Etats ainsi que l'Etat où le fournisseur a son établissement sont des Etats contractants; ou

b) que le contrat de fourniture et le contrat de crédit-bail sont régis par la loi d'un Etat contractant.

2. - L'établissement auquel il est fait référence dans la présente Convention désigne, si l'une des parties à l'opération de crédit-bail a plus d'un établissement, l'établissement qui a la relation la plus étroite avec le contrat en question et son exécution eu égard aux circonstances connues des parties ou envisagées par elles à un moment quelconque avant la conclusion ou lors de la conclusion de ce contrat.

Article 4

1. - Les dispositions de la présente Convention ne cessent pas de s'appliquer du simple fait de l'incorporation ou de la fixation du matériel à un immeuble.

2. - Les questions relatives à l'incorporation ou à la fixation du matériel à un immeuble, ainsi que les droits respectifs du crédit-bailleur et des titulaires d'un droit réel sur l'immeuble qui en résultent, sont régis par la loi de l'Etat de situation de cet immeuble.

Article 5

1. - L'application de la présente Convention ne peut être écartée que si chacune des parties au contrat de fourniture et chacune des parties au contrat de crédit-bail consent à son exclusion.

2. - Lorsque l'application de la présente Convention n'a pas été écartée conformément au paragraphe précédent, les parties peuvent, dans leurs relations mutuelles, déroger à l'une quelconque de ses dispositions ou en modifier les effets à l'exception de ce qui est prévu au paragraphe 3 de l'article 8, à l'alinéa b) du paragraphe 3, et au paragraphe 4 de l'article 13.

Article 6

1. - Pour l'interprétation de la présente Convention, il sera tenu compte de son objet, de ses buts tels qu'ils sont énoncés dans le préambule, de son caractère international et de la nécessité de promouvoir l'uniformité de son application ainsi que d'assurer le respect de la bonne foi dans le commerce international.

2. - Les questions concernant les matières régies par la présente Convention et qui ne sont pas expressément tranchées par elle seront réglées selon les principes généraux dont elle s'inspire ou, à défaut de ces principes, conformément à la loi applicable en vertu des règles du droit international privé.

CHAPITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

Article 7

1. - a) Les droits réels du crédit-bailleur sur le matériel sont opposables au syndic de faillite et aux créanciers du crédit-preneur, y compris aux créanciers porteurs d'un titre exécutoire définitif ou provisoire.

b) Aux fins du présent paragraphe, le terme "syndic de faillite" comprend le liquidateur, l'administrateur ou toute autre personne désignée pour gérer les biens du crédit-preneur dans l'intérêt des créanciers.

2. - Lorsque la loi applicable soumet l'opposabilité à une personne visée au paragraphe précédent des droits réels du crédit-bailleur sur le matériel au respect de règles de publicité, ces droits ne lui seront opposables que si les conditions fixées par ces règles ont été respectées.

3. - Aux fins du paragraphe précédent, la loi applicable est la loi de l'Etat qui, au moment où la personne visée au paragraphe 1 est en droit d'invoquer les règles visées au paragraphe 2, est:

a) en ce qui concerne les navires et les bateaux immatriculés, l'Etat dans lequel le navire ou le bateau est immatriculé au nom de son propriétaire. Aux fins du présent alinéa, l'affréteur coque nue n'est pas considéré comme un propriétaire;

b) en ce qui concerne les aéronefs immatriculés conformément à la Convention relative à l'Aviation civile internationale faite à Chicago le 7 décembre 1944, l'Etat dans lequel l'aéronef est immatriculé;

c) en ce qui concerne un autre matériel, appartenant à une catégorie de matériel qui peut être normalement déplacé d'un Etat à un autre, tel que les moteurs d'aéronefs, l'Etat de l'établissement principal du crédit-preneur;

d) en ce qui concerne tout autre matériel, l'Etat où le matériel est situé.

4. - Le paragraphe 2 ne porte pas atteinte aux dispositions de tout autre traité qui obligent à reconnaître les droits réels du crédit-bailleur sur le matériel.

5. - Le présent article ne règle pas le rang des créanciers titulaires:

a) d'un privilège, ou d'une sûreté mobilière sur le matériel, constitués ou non en vertu d'un contrat, à l'exception de ceux qui dérivent d'un titre exécutoire définitif ou provisoire, ou

b) d'un droit de saisir, de retenir ou de disposer portant spécialement sur des navires, des bateaux ou des aéronefs, reconnu par une disposition de la loi applicable en vertu des règles du droit international privé.

Article 8

1. - a) Sous réserve des dispositions de la présente Convention ou des stipulations du contrat de crédit-bail, le crédit-bailleur est exonéré de toute responsabilité liée au matériel à l'égard du crédit-preneur sauf dans la mesure où le crédit-preneur a subi un préjudice résultant de son recours à la compétence du crédit-bailleur et de l'intervention de celui-ci dans le choix du matériel, de ses caractéristiques ou du fournisseur.

b) Le crédit-bailleur est exonéré, en sa qualité de crédit-bailleur, à l'égard des tiers, de toute responsabilité à raison du décès, des dommages aux personnes et aux biens causés par le matériel.

c) Les dispositions du présent paragraphe ne régissent pas la responsabilité du crédit-bailleur, pris en une autre qualité, telle que celle de propriétaire.

2. - Le crédit-bailleur garantit le crédit-preneur de l'éviction ou de tout trouble de jouissance du fait d'une personne ayant un droit de propriété ou un droit supérieur, ou qui fait valoir un tel droit dans le cadre d'une procédure judiciaire, lorsque ce droit ou cette prétention ne résulte pas de l'acte ou de l'omission du crédit-preneur.

3. - Les parties ne peuvent déroger aux dispositions du paragraphe précédent ni en modifier les effets dès lors que le droit ou la prétention résulte de l'acte ou de l'omission intentionnel du crédit-bailleur, ou de sa faute lourde.

4. - Les dispositions des paragraphes 2 et 3 ne portent pas atteinte à toute obligation de garantie plus étendue contre l'éviction ou tout trouble de jouissance, incombant au crédit-bailleur conformément à la loi applicable en vertu des règles du droit international privé, et à laquelle il ne peut être dérogé.

Article 9

1. - Le crédit-preneur prend soin du matériel, l'utilise dans des conditions raisonnables et le maintient dans l'état où il a été livré, compte tenu de l'usure consécutive à un usage normal et de toute modification du matériel convenue par les parties.

2. - A la fin du contrat de crédit-bail, le crédit-preneur restitue le matériel au crédit-bailleur dans l'état décrit au paragraphe précédent, à moins qu'il ne l'ait acheté ou loué à nouveau.

Article 10

1. - Les obligations du fournisseur qui résultent du contrat de fourniture peuvent également être invoquées par le crédit-preneur comme s'il était lui-même partie à ce contrat et comme si le matériel devait lui être livré directement. Toutefois, le fournisseur n'est pas responsable à l'égard du crédit-bailleur et du crédit-preneur pour les mêmes dommages.

2. - Le présent article ne donne pas au crédit-preneur le droit de résilier ou d'annuler le contrat de fourniture sans le consentement du crédit-bailleur.

Article 11

Il ne peut être porté atteinte aux droits du crédit-preneur, résultant du contrat de fourniture en vertu de la présente Convention, par une modification d'un terme quelconque du contrat de fourniture qu'il a préalablement approuvé, à moins qu'il n'ait consenti à cette modification.

Article 12

1. - A défaut de livraison, en cas de livraison tardive ou de livraison d'un matériel non conforme au contrat de fourniture:

a) le crédit-preneur a le droit, à l'égard du crédit-bailleur, de refuser le matériel ou de résilier le contrat de crédit-bail; et

b) le crédit-bailleur a le droit de remédier à l'inexécution de son obligation de livrer le matériel conformément au contrat de fourniture,

comme si le crédit-preneur avait acheté le matériel au crédit-bailleur dans les termes mêmes du contrat de fourniture.

2. - Les droits prévus au paragraphe précédent s'exercent et se perdent dans les mêmes conditions que si le crédit-bailleur et le crédit-preneur avaient conclu un contrat de vente dans les termes mêmes du contrat de fourniture.

3. - Le crédit-preneur peut retenir les loyers stipulés au contrat de crédit-bail jusqu'à ce que le crédit-bailleur ait remédié à l'inexécution de son obligation de livrer le matériel conformément au contrat de fourniture, ou que le crédit-preneur ait perdu le droit de refuser le matériel.

4. - Lorsqu'il a résilié le contrat de crédit-bail, le crédit-preneur peut recouvrer tous les loyers et autres sommes payés à l'avance, diminués d'une somme raisonnable eu égard au profit qu'il a pu éventuellement retirer du matériel.

5. - Le crédit-preneur n'a d'autre action contre le crédit-bailleur du fait de l'absence de livraison, de la livraison tardive ou de la livraison d'un matériel non conforme, que dans la mesure où elle résulte de l'acte ou de l'omission du crédit-bailleur.

6. - Le présent article ne porte pas atteinte aux droits reconnus au crédit-preneur par l'article 10 à l'encontre du fournisseur.

Article 13

1. - En cas de défaillance du crédit-preneur, le crédit-bailleur peut percevoir les loyers échus et impayés, ainsi que des intérêts moratoires et des dommages-intérêts.

2. - En cas de défaillance substantielle du crédit-preneur, et sous réserve du paragraphe 5, le crédit-bailleur peut également exiger le paiement anticipé de la valeur des loyers à échoir, lorsque le contrat de crédit-bail le prévoit, ou résilier le contrat de crédit-bail et, après la résiliation:

a) reprendre le matériel; et

b) percevoir les dommages-intérêts qui le placeraient dans la situation où il se serait trouvé si le crédit-preneur avait exécuté convenablement le contrat de crédit-bail.

3. - a) Le contrat de crédit-bail peut définir le mode de calcul des dommages-intérêts qui peuvent être perçus en vertu de l'alinéa b) du paragraphe 2.

b) Cette stipulation est valable entre les parties à moins qu'elle n'aboutisse à une indemnité excessive par rapport aux dommages-intérêts prévus à l'alinéa b) du paragraphe 2. Les parties ne peuvent déroger aux dispositions du présent alinéa ni en modifier les effets.

4. - Lorsque le crédit-bailleur a résilié le contrat de crédit-bail, il ne peut faire valoir une clause de ce contrat prévoyant le paiement anticipé de la valeur des loyers à échoir, mais la valeur de ces loyers peut être prise en considération pour le calcul des dommages-intérêts qui peuvent être perçus en vertu de l'alinéa b) du paragraphe 2, et du paragraphe 3. Les parties ne peuvent déroger aux dispositions du présent paragraphe ni en modifier les effets.

5. - Le crédit-bailleur ne peut exiger le paiement anticipé de la valeur des loyers à échoir ni résilier le contrat de crédit-bail en vertu du paragraphe 2 que s'il a offert au crédit-preneur une possibilité effective de remédier à sa défaillance, pour autant que ceci soit possible.

6. - Le crédit-bailleur ne peut percevoir de dommages-intérêts dans la mesure où il n'a pas pris toutes les précautions nécessaires pour limiter son préjudice.

Article 14

1. - Le crédit-bailleur peut consentir des sûretés sur le matériel ou céder tout ou partie de ses droits sur le matériel ou de ceux qu'il tient du contrat de crédit-bail. Une telle cession ne saurait libérer le crédit-bailleur d'aucune des obligations qui lui incombent au titre du contrat de crédit-bail ni dénaturer ce contrat, ni en modifier le régime juridique tel qu'il résulte de la présente Convention.

2. - Le crédit-preneur peut céder le droit à l'usage du matériel ou tout autre droit qu'il tient du contrat de crédit-bail, pourvu que le crédit-bailleur ait consenti à la cession, et sous réserve des droits des tiers.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS FINALES

Article 15

1. - La présente Convention sera ouverte à la signature à la séance de clôture de la Conférence diplomatique pour l'adoption des projets de Conventions d'Unidroit sur l'affacturage international et sur le crédit-bail international et restera ouverte à la signature de tous les Etats à Ottawa jusqu'au 31 décembre 1990.

2. - La présente Convention est sujette à ratification, acceptation ou approbation par les Etats qui l'ont signée.

3. - La présente Convention sera ouverte à l'adhésion de tous les Etats qui ne sont pas signataires, à partir de la date à laquelle elle sera ouverte à la signature.

4. - La ratification, l'acceptation, l'approbation ou l'adhésion s'effectuent par le dépôt d'un instrument en bonne et due forme à cet effet auprès du dépositaire.

Article 16

1. - La présente Convention entre en vigueur le premier jour du mois suivant l'expiration d'une période de six mois après la date du dépôt du troisième instrument de ratification, d'acceptation, d'approbation ou d'adhésion.

2. - Pour tout Etat qui ratifie, accepte ou approuve la présente Convention ou y adhère après le dépôt du troisième instrument de ratification, d'acceptation, d'approbation ou d'adhésion, la Convention entre en vigueur à l'égard de cet Etat le premier jour du mois suivant l'expiration d'une période de six mois après la date du dépôt de l'instrument de ratification, d'acceptation, d'approbation ou d'adhésion.

Article 17

La présente Convention ne prévaut pas sur un traité déjà conclu ou à conclure; en particulier elle ne porte pas atteinte à la responsabilité qui pèse sur toute personne en vertu de traités existants ou futurs.

Article 18

1. - Tout Etat contractant qui comprend deux ou plusieurs unités territoriales dans lesquelles des systèmes de droit différents s'appliquent dans les matières régies par la présente Convention pourra, au moment de la signature, de la ratification, de l'acceptation, de l'approbation ou de l'adhésion, déclarer que la présente Convention s'appliquera à toutes ses unités territoriales ou seulement à l'une ou plusieurs d'entre elles et pourra à tout moment modifier cette déclaration par une nouvelle déclaration.

2. - Ces déclarations seront notifiées au dépositaire et désigneront expressément les unités territoriales auxquelles la Convention s'applique.

3. - Si en vertu d'une déclaration faite conformément au présent article, la présente Convention s'applique à l'une ou plusieurs des unités territoriales d'un Etat contractant, mais non pas à toutes et si l'établissement d'une partie est situé dans cet Etat, cet établissement sera considéré, aux fins de la présente Convention, comme n'étant pas situé dans un Etat contractant, à moins qu'il ne soit situé dans une unité territoriale à laquelle la Convention s'applique.

4. - Si un Etat contractant ne fait pas de déclaration en vertu du paragraphe 1, la Convention s'appliquera à l'ensemble du territoire de cet Etat.

Article 19

1. - Deux ou plusieurs Etats contractants qui, dans des matières régies par la présente Convention, appliquent des règles juridiques identiques ou voisines peuvent, à tout moment, déclarer que la Convention ne

s'applique pas lorsque le fournisseur, le crédit-bailleur et le crédit-preneur ont leur établissement dans ces Etats. De telles déclarations peuvent être faites conjointement ou être unilatérales et réciproques.

2. - Tout Etat contractant qui, dans des matières régies par la présente Convention, applique des règles juridiques identiques ou voisines de celles d'un ou de plusieurs Etats non contractants peut, à tout moment, déclarer que la Convention ne s'applique pas lorsque le fournisseur, le crédit-bailleur et le crédit-preneur ont leur établissement dans ces Etats.

3. - Lorsqu'un Etat à l'égard duquel une déclaration a été faite en vertu du paragraphe précédent devient par la suite un Etat contractant, la déclaration mentionnée aura, à partir de la date à laquelle la présente Convention entrera en vigueur à l'égard de ce nouvel Etat contractant, les effets d'une déclaration faite en vertu du paragraphe 1, à condition que le nouvel Etat contractant s'y associe ou fasse une déclaration unilatérale à titre réciproque.

Article 20

Un Etat contractant peut, lors de la signature, de la ratification, de l'acceptation, de l'approbation ou de l'adhésion, déclarer qu'il substituera au paragraphe 3 de l'article 8 son droit interne si celui-ci ne permet pas au crédit-bailleur de s'exonérer de sa faute ou de sa négligence.

Article 21

1. - Les déclarations faites en vertu de la présente Convention lors de la signature sont sujettes à confirmation lors de la ratification, de l'acceptation ou de l'approbation.

2. - Les déclarations, et la confirmation des déclarations, seront faites par écrit et formellement notifiées au dépositaire.

3. - Les déclarations prendront effet à la date de l'entrée en vigueur de la présente Convention à l'égard de l'Etat déclarant. Cependant, les déclarations dont le dépositaire aura reçu notification formelle après cette date prendront effet le premier jour du mois suivant l'expiration d'une période de six mois à compter de la date de leur réception par le dépositaire. Les déclarations unilatérales et réciproques faites en vertu de l'article 19, prendront effet le premier jour du mois suivant l'expiration d'une période de six mois après la date de la réception de la dernière déclaration par le dépositaire.

4. - Tout Etat qui fait une déclaration en vertu de la présente Convention peut à tout moment la retirer par une notification formelle adressée par écrit au dépositaire. Ce retrait prendra effet le premier jour du mois suivant l'expiration d'une période de six mois après la date de réception de la notification par le dépositaire.

5. - Le retrait d'une déclaration faite en vertu de l'article 19 rendra caduque, à l'égard de l'Etat qui a fait le retrait, à partir de la date de sa prise d'effet, toute déclaration conjointe ou unilatérale et réciproque faite par un autre Etat en vertu de ce même article.

Article 22

Aucune réserve n'est autorisée autre que celles qui sont expressément autorisées par la présente Convention.

Article 23

La présente Convention s'applique à une opération de crédit-bail lorsque le contrat de crédit-bail et le contrat de fourniture sont tous deux conclus après l'entrée en vigueur de la Convention dans les Etats contractants visés à l'alinéa a) du paragraphe 1 de l'article 3, ou dans l'Etat ou les Etats contractants visés à l'alinéa b) du paragraphe 1 dudit article.

Article 24

1. - La présente Convention peut être dénoncée par l'un quelconque des Etats contractants à tout moment à compter de la date à laquelle elle entre en vigueur à l'égard de cet Etat.

2. - La dénonciation s'effectue par le dépôt d'un instrument à cet effet auprès du dépositaire.

3. - La dénonciation prend effet le premier jour du mois suivant l'expiration d'une période de six mois après la date du dépôt de l'instrument de dénonciation auprès du dépositaire. Lorsqu'une période plus longue pour la prise d'effet de la dénonciation est spécifiée dans l'instrument de dénonciation, celle-ci prend effet à l'expiration de la période en question après le dépôt de l'instrument de dénonciation auprès du dépositaire.

Article 25

1. - La présente Convention sera déposée auprès du Gouvernement du Canada.

2. - Le Gouvernement du Canada :

a) informe tous les Etats qui ont signé la présente Convention ou qui y ont adhéré et le Président de l'Institut international pour l'unification du droit privé (Unidroit):

i) de toute signature nouvelle ou de tout dépôt d'instrument de ratification, d'acceptation, d'approbation ou d'adhésion et de la date à laquelle cette signature ou ce dépôt sont intervenus;

ii) de toute déclaration, effectuée en vertu des articles 18, 19 et 20;

iii) du retrait de toute déclaration, effectué en vertu du paragraphe 4 de l'article 21;

iv) de la date d'entrée en vigueur de la présente Convention;

v) du dépôt de tout instrument de dénonciation de la présente Convention, ainsi que de la date à laquelle ce dépôt est intervenu et de la date à laquelle la dénonciation prend effet;

b) transmet des copies certifiées de la présente Convention à tous les Etats signataires et à tous les Etats qui y adhèrent, et au Président de l'Institut international pour l'unification du droit privé (Unidroit).

EN FOI DE QUOI les plénipotentiaires soussignés, dûment autorisés par leurs gouvernements respectifs, ont signé la présente Convention.

FAIT à Ottawa, le vingt-huit mai mil neuf cent quatre-vingt-huit, en un seul original, dont les textes anglais et français sont également authentiques.

الملحق رقم 21

En poursuivant votre navigation sans modifier vos paramètres de cookies, vous acceptez l'utilisa... Dynamo Combo Ad
Pour gérer et modifier ces paramètres, cliquez iciFermer

Sous-section 1 : Crédit-bail

Article L313-7

Modifié par Loi n°2005-882 du 2 août 2005 - art. 27 JORF 3 août 2005

Les opérations de crédit-bail mentionnées par la présente sous-section sont :

1. Les opérations de location de biens d'équipement ou de matériel d'outillage achetés en vue de cette location par des entreprises qui en demeurent propriétaires, lorsque ces opérations, quelle que soit leur qualification, donnent au locataire la possibilité d'acquérir tout ou partie des biens loués, moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers ;

2. Les opérations par lesquelles une entreprise donne en location des biens immobiliers à usage professionnel, achetés par elle ou construits pour son compte, lorsque ces opérations, quelle que soit leur qualification, permettent aux locataires de devenir propriétaires de tout ou partie des biens loués, au plus tard à l'expiration du bail, soit par cession en exécution d'une promesse unilatérale de vente, soit par acquisition directe ou indirecte des droits de propriété du terrain sur lequel ont été édifiés le ou les immeubles loués, soit par transfert de plein droit de la propriété des constructions édifiées sur le terrain appartenant audit locataire.

En cas d'opération de crédit-bail sur le droit au renouvellement d'un bail, ce droit ne peut être invoqué que par le crédit-bailleur, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-8 du code de commerce. Les autres droits et obligations que le locataire tient des dispositions du décret précité sont répartis par contrat entre le propriétaire, le crédit-bailleur et le crédit-preneur.

3. Les opérations de location de fonds de commerce, d'établissement artisanal ou de l'un de leurs éléments incorporels, assorties d'une promesse unilatérale de vente moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers, à l'exclusion de toute opération de location à l'ancien propriétaire du fonds de commerce ou de l'établissement artisanal.

4. Les opérations de location de parts sociales ou d'actions prévues aux articles L. 239-1 à L. 239-5 du code de commerce, assorties d'une promesse unilatérale de vente moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers.

Article L313-8

Modifié par Ordonnance n°2005-429 du 6 mai 2005 - art. 46 JORF 7 mai 2005

En cas de cession de biens compris dans une opération de crédit-bail, et pendant la durée de l'opération, le cessionnaire est tenu aux mêmes obligations que le cédant qui en reste garant.

Article L313-9

Modifié par Ordonnance n°2005-429 du 6 mai 2005 - art. 46 JORF 7 mai 2005

Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 3-1 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 (1) modifié et complété par la loi n° 65-356 du 12 mai 1965, ne sont pas applicables aux contrats de crédit-bail immobilier.

Ces contrats prévoient, à peine de nullité, les conditions dans lesquelles leur résiliation pourra, le cas échéant, intervenir à la demande du preneur.

NOTA : L'article 3-1 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 a été abrogé et codifié dans l'article L. 145-4 du code de commerce.

Article L313-10

Modifié par Ordonnance n°2005-429 du 6 mai 2005 - art. 46 JORF 7 mai 2005

Les opérations mentionnées à l'article L. 313-7 sont soumises à une publicité dont les modalités sont fixées par décret. Ce décret précise les conditions dans lesquelles le défaut de publicité entraîne l'inopposabilité aux tiers.

Article L313-11

Modifié par Ordonnance n°2005-429 du 6 mai 2005 - art. 46 JORF 7 mai 2005

Pour les opérations de crédit-bail en matière mobilière, les inscriptions prises en vertu de l'article L. 313-10 se prescrivent par cinq ans, sauf renouvellement.

Code général des impôts, CGI. - art. 210 E (V)
Code général des impôts, CGI. - art. 212 (VD)
Code général des impôts, CGI. - art. 219 (VD)
Code général des impôts, CGI. - art. 220 septies (VD)
Code général des impôts, CGI. - art. 238 quindecies (V)
Code général des impôts, CGI. - art. 38 ter (V)
Code général des impôts, CGI. - art. 39 (V)
Code général des impôts, CGI. - art. 39 C (VD)
Code général des impôts, CGI. - art. 39 duodecies (V)
Code général des impôts, CGI. - art. 39 duodecies A (V)
Code général des impôts, CGI. - art. 39 quinquies I (V)
Code général des impôts, CGI. - art. 743 bis (V)
Code général des impôts, CGI. - art. 93 quater (V)
Code général des impôts, annexe 2, CGIAN2. - art. 207 (V)
Code général des impôts, annexe 3, CGIAN3. - art. 38 quindecies E (V)
Code général des impôts, annexe 3, CGIAN3. - art. 38 quindecies F (V)
Code général des impôts, annexe 3, CGIAN3. - art. 38 quindecies G (V)
Code général des impôts, annexe 3, CGIAN3. - art. 38 quindecies H (V)
Code général des impôts, annexe 3, CGIAN3. - art. 38 quindecies J (V)
Code monétaire et financier - art. L313-10 (V)
Code monétaire et financier - art. L515-2 (VD)
Code monétaire et financier - art. L743-4 (V)
Code monétaire et financier - art. L753-4 (V)
Code monétaire et financier - art. L763-4 (V)
Code monétaire et financier - art. R313-12 (VD)
Code monétaire et financier - art. R313-3 (V)

Codifié par:
Ordonnance n° 2000-1223 du 14 décembre 2000 (V)

Anciens textes:
Loi n°66-455 du 2 juillet 1966 - art. 1 (M)
Loi n°66-455 du 2 juillet 1966 - art. 1 (Ab)

Chemin :

Code monétaire et financier
- Partie législative
  - Livre V : Les prestataires de services
    - Titre Ier : Prestataires de services bancaires
      - Chapitre V : Les sociétés de financement

Section 2 : Les sociétés de crédit-bail mobilier et immobilier

Article L515-2

Modifié par Ordonnance n°2013-544 du 27 juin 2013 - art. 4

Lorsqu'elles ne collectent pas de fonds remboursables du public mentionnés à l'article L. 312-2, les entreprises qui gèrent à titre de profession habituelle des sociétés créées en vue de la réalisation même non habituelle des opérations mentionnées à l'article L. 313-7 doivent être agréées en qualité de société de financement.

<img width="1" height="1" src="http://logp4.xiti.com/hit.xiti?s=124093&s2=5&p=Codes_en_vigueur::consultation::detail_code&di=&an=&ac=" alt="" >

الملحق رقم 22

Location-accession à la propriété immobilière (Leasing)

Dahir n°1-03-202 du 16 ramadan 1424 portant promul gation de la loi n°51-00 relatif à la location -accession à la propriété immobilière (B.O. du 15 janvier 2004).

Vu la Constitution, notamment ses articles 26 et 58,

Est promulguée et sera publiée au *Bulletin officiel*, à la suite du présent dahir, la loi n°51-00 relatif à la **location -accession à la propriété** immobilière, telle qu'adoptée par la Chambre des conseillers et la Chambre des représentants.

Loi n°51-00 relatif à la location-accession à la propriété immobilière

Chapitre premier : Dispositions générales
Article premier : Les dispositions de la présente loi s'appliquent à la **location-accession à la propriété** immobilière portant sur les immeubles achevés et à usage d'habitation.

Article 2 : La **location -accession** est un contrat de vente par lequel un vendeur s'engage envers un **accédant** à lui transférer, après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant le versement d'une redevance, telle qu'indiquée à l'article 8 de la présente loi, jusqu'à la date de la levée de l'option.

Article 3 : Demeurent en dehors du champ d'application de la présente loi :

- la loi n°6-79 organisant les rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux d'habitation ou à usage professionnel promulguée par le dahir n°1-80-315 du 17 safar 1401 (25 décembre 1980), telle qu'elle a été modifiée et complétée ;

- la loi n°64-99 relative au recouvrement des loyers promulguée par le dahir n°1-99-211 du 13 joumada I 1420 (25 août 1999) ;

- et le décret-loi n°2-80-552 du 28 kaada 1400 (8 octobre 1980) instituant une réduction sur le montant du loyer des locaux à usage d'habitation au profit de certaines catégories de locataires.

Chapitre II : Formation du contrat de location-accession
Article 4 : La location-accession fait l'objet d'un contrat qui doit être conclu, sous peine de nullité, soit par acte authentique, soit par acte ayant date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementée autorisée à dresser ces actes par la loi régissant ladite profession.

La liste nominative des professionnels agréés pour dresser lesdits actes est fixée annuellement par le ministre de la justice.

Sont inscrits sur cette liste les avocats agréés près la Cour suprême conformément à l'article

34 du dahir portant loi n° 1-93-162 du 22 rabii I 1 414 (10 septembre 1993) organisant la profession d'avocat.

Les conditions d'inscription des autres professionnels agréés pour dresser lesdits actes sont fixées par voie réglementaire.

L'acte doit être signé et paraphé en toutes les pages par les parties et par celui qui l'a dressé.

Les signatures des actes dressés par l'avocat sont légalisées par le chef du secrétariat greffe du tribunal de première instance dans le ressort duquel exerce ledit avocat.

Les tarifs relatifs à l'établissement dudit acte sont fixés par voie réglementaire.

L'entrée en jouissance de l'immeuble par l'accédant prend effet dès la conclusion de ce contrat.

Article 5 : Lorsque l'immeuble est immatriculé, l'accédant requiert du conservateur de la propriété foncière pour la conservation provisoire de son droit la mention d'une prénotation sur le titre foncier de l'immeuble, et ce sur production du contrat de location-accession.

Cette prénotation demeure valable jusqu'à l'inscription sur le titre foncier du contrat définitif de vente de l'immeuble.

Le contrat définitif prend rang à la date de la mention de la prénotation.

Article 6 : Lorsque l'immeuble est non immatriculé, une copie du contrat de location-accession doit être inscrite sur un registre spécial tenu au greffe du tribunal de première instance de la circonscription où se trouve l'immeuble. Cette copie est déposée près dudit greffe.

Article 7 : Le contrat de location-accession doit comporter les éléments suivants :

- l'identité des parties contractantes ;

- les références foncières de l'immeuble faisant l'objet du contrat ;

- la situation et la description de l'immeuble ou fraction de l'immeuble ;

- le prix de vente fixe et non révisable de l'immeuble ;

- le montant de l'avance s'il y a lieu et de la redevance à la charge de l'accédant, sa périodicité ainsi que les modalités de paiement, et celles d'imputation de la redevance sur le prix de vente ;

- la faculté pour l'accédant de payer par anticipation tout ou partie du prix de l'immeuble avant la date de levée de l'option ;

- les références du contrat d'assurance conclu par le vendeur, garantissant l'immeuble ;

- les conditions de réalisation et de résiliation de l'option ;

- la date d'entrée en jouissance et le délai dans lequel l'accédant devra exercer la faculté qui lui est reconnue d'acquérir la propriété ainsi que les conditions de prorogation et de résiliation anticipée du contrat.

Chapitre III : Droits et obligations des parties

Article 8 : L'accédant est tenu de payer une redevance, montant versé par échéances, en contrepartie de l'acquisition future de l'immeuble ou partie de l'immeuble. La redevance comprend obligatoirement deux parties : un montant relatif au droit de jouissance de l'immeuble et l'autre relatif au paiement anticipé du prix d'acquisition de l'immeuble.

La part de chacune de ces deux parties sera convenue entre le vendeur et l'accédant dans le contrat de location-accession.

Cette répartition ne sera prise en considération qu'en cas de résiliation du contrat.

Article 9 : Dès la date d'entrée en jouissance, l'accédant est tenu des obligations suivantes :

- user de l'immeuble en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de location-accession ;

- payer la redevance conformément aux clauses du contrat de location-accession ;

- payer les charges d'entretien de l'immeuble telles qu'elles sont prévues par l'article 639 du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et des contrats, et par la loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Article 10 : Est interdite toute transformation mettant en péril la sécurité des habitants, le bon fonctionnement des équipements ou la solidité de l'immeuble ou partie de l'immeuble.

Toutefois et après accord écrit du vendeur, l'accédant peut à ses frais, procéder à des travaux d'amélioration de l'immeuble ou partie de l'immeuble.

Article 11 : Outre les droits qu'il détient du contrat de location-accession, l'accédant bénéficie d'un droit de préférence par rapport aux créanciers chirographaires.

Article 12 : Le vendeur est tenu d'établir un état des lieux contradictoirement avec l'accédant, lors de la signature du contrat et un autre en cas de résiliation. A défaut, et huit jours, après une mise en demeure restée sans effet, l'état des lieux est établi par un expert désigné par le tribunal à l'initiative de la partie la plus diligente. Les frais sont supportés par la partie défaillante.

Article 13 : Outre les obligations de délivrance et de garantie qui sont les mêmes que celles prévues pour le locateur par le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des

obligations et des contrats, le vendeur doit supporter la charge des réparations relatives aux éléments concourant à la stabilité ou à la solidité de l'immeuble ainsi qu'à tous autres éléments qui lui sont intégrés ou forment corps avec eux.

Article 14 : Le vendeur ne peut exiger, ni accepter aucun versement de quelque nature que ce soit, avant la signature du contrat de location-accession.

Chapitre IV : Accession à la propriété

Article 15 : Trois mois avant le terme prévu pour la levée de l'option, le vendeur doit, par lettre recommandée avec accusé de réception, mettre l'accédant en demeure d'exercer dans le délai convenu la faculté qui lui est reconnue d'acquérir la propriété de l'immeuble faisant l'objet du contrat de location-accession.

Article 16 : Le contrat définitif de vente n'est conclu qu'après paiement du montant restant dû sur le prix de vente convenu par le contrat de location-accession.

Ce contrat doit être conclu dans les mêmes formes que l'établissement du contrat de location-accession tel qu'indiqué à l'article 4 de la présente loi.

Article 17 : L'accédant peut recourir à un établissement de crédit agréé pour bénéficier d'un prêt devant assurer le financement du reliquat restant dû.

Article 18 : L'accédant est tenu de prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de la conclusion du contrat définitif de vente, sans préjudice, le cas échéant, du droit de mettre en oeuvre les obligations du vendeur telles qu'elles sont mentionnées dans l'article 13 de la présente loi.

Article 19 : Au cas où le vendeur refuse, pour une raison quelconque, de conclure le contrat définitif de vente dans un délai maximum de 30 jours après une mise en demeure restée infructueuse, l'accédant qui s'est acquitté du montant intégral du prix de vente, peut intenter une action en justice pour la conclusion du contrat définitif de vente.

Le jugement définitif ordonnant la conclusion du contrat de vente vaut contrat définitif de vente.

Chapitre V : De la résiliation

Article 20 : En cas de résiliation du contrat de location-accession pour des raisons imputables au vendeur, l'accédant a droit au remboursement des sommes versées correspondantes à l'avance, s'il y a lieu, et au montant relatif au paiement anticipé du prix d'acquisition de l'immeuble, majorés d'une indemnité de 10% sur les sommes remboursables.

Ce remboursement interviendra dans un délai maximum de trois mois après la résiliation du contrat. Le vendeur ne peut exiger l'éviction des lieux qu'après remboursement des sommes visées à l'alinéa 1er ci-dessus.

Article 21 : Pour des raisons qui lui sont imputables, l'accédant ou ses ayants droit peut demander la résiliation du contrat, soit avant la date prévue pour la levée de l'option, soit à l'échéance de celle-ci. L'accédant a droit au remboursement des sommes versées correspondant au titre du prix d'acquisition conformément aux dispositions de l'article 8 de la présente loi, déduction faite d'une indemnité au profit du vendeur de 10% de ces sommes.

Article 22 : Lorsque le contrat de location-accession est résilié ou lorsque la conclusion du contrat définitif de vente n'a pas lieu au terme convenu, l'accédant ne bénéficie, sauf convention contraire et sous réserve des dispositions de l'article 20 de la présente loi, d'aucun droit au maintien dans les lieux.

Il reste tenu du paiement de la redevance correspondant à la jouissance échue et non réglée ainsi que des dépenses résultant des pertes et dégradations survenues pendant l'occupation et des frais dont le vendeur pourrait être tenu en ses lieu et place en application de l'article 9 de la présente loi.

Article 23 : En cas d'inexécution par l'accédant de ses obligations contractuelles relatives au paiement de l'avance, le cas échéant, et de la redevance ainsi que des charges devenues exigibles, le président du tribunal de première instance, statuant en référé, est compétent pour prononcer la résiliation du contrat de location-accession, ordonner le congé de l'accédant comme occupant les lieux sans droit ni titre et la radiation de la prénotation visée à l'article 5 de la présente loi.

L'accédant demeure tenu de payer les sommes exigibles et une indemnité de 10% desdites sommes.

الملحق رقم 23

LOI N°94-89 DU 26 JUILLET 1994, RELATIVE AU LEASING

Article 1er : Le leasing est une opération de location d'équipements, de matériel ou de biens immobiliers achetés ou réalisés en vue de la location, par le bailleur qui en demeure propriétaire et destinés à être utilisés dans les activités professionnelles, commerciales, industrielles, agricoles, de pêche ou de services.

Le leasing s'effectue par un contrat écrit, pour une durée déterminée, en échange d'un loyer et permet au preneur l'acquisition, à l'expiration de la durée de la location, de tout ou partie des équipements, du matériel ou des biens immobiliers, moyennant un prix convenu qui tient compte, au moins en partie, des versements effectués à titre de loyers.

Le preneur peut, en accord avec le bailleur, acquérir pendant la durée de la location, tout ou partie desdits équipements, matériel ou biens immobiliers.

Article 2 : Le contrat de leasing est régi par les dispositions du droit commun dans la mesure où il n'y est pas dérogé par la présente loi.

Sons nuls et de nul effet toutes clauses et stipulations et tous arrangements contraires aux dispositions de l'article premier de la présente loi.

Article 3 : Les dispositions de la loi n°77-37 du 25 mai 1977 régissant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux d'immeubles ou des locaux à usage commercial, industriel ou artisanal ne sont pas applicables au contrat de leasing. Le contrat de leasing doit réglementer les rapports entre le bailleur et le preneur en ce qui concerne notamment les loyers et les conditions de sa résiliation à la demande du preneur.

Le bailleur ne peut faire état, pour revendiquer ses droits, du contrat qui ne prévoit pas des clauses relatives au loyer et aux conditions de sa résiliation à la demande du preneur.

Article 4 : Le transfert au preneur des équipements, du matériel ou des biens immobiliers acquis ou édifiés sur le terrain du bailleur s'effectue par cession en exécution d'une promesse unilatérale de vente.

Lorsque les constructions sont édifiées sur le terrain appartenant au preneur, le transfert s'effectue par l'effet de l'accession à l'expiration du contrat de la location. Dans ce cas, le contrat de leasing doit prévoir l'accord des deux parties en ce qui concerne leurs droits respectifs sur le terrain pendant la durée de la location.

Article 5 : En cas de cession d'équipements, matériel ou biens immobiliers compris dans une opération de leasing, et pendant la durée de l'opération, le cessionnaire est tenu des mêmes obligations que le cédant qui en reste garant.

Article 6 : Les opérations de leasing sont considérées comme une forme des crédits prévus par la loi n°67-51 du 7 décembre 1967 réglementant la profession bancaire et les textes subséquents.

Les opérations de leasing ne peuvent être effectuées à titre d'activité habituelle que par :

- les établissements bancaires soumis aux dispositions de la loi n°67-51 du 7 décembre 1967 réglementant la profession bancaire et les textes subséquents ;
- les établissements financiers prévus par l'article 2 de la loi n°67-51 du 7 décembre 1967 réglementant la profession bancaire et les textes subséquents ;
- les établissements soumis aux dispositions de la loi n°85-108 du 6 décembre 1985 portant encouragement d'organismes financiers et bancaires travaillant essentiellement avec les non-résidents.

Ces établissements sont soumis à la réglementation et au contrôle de la Banque Centrale de Tunisie.

Article 7 : Les opérations de leasing relatives aux équipements ou au matériel sont soumises à l'inscription, à la requête du bailleur, sur un registre ouvert à cet effet au greffe du tribunal dans le ressort duquel le preneur est immatriculé au registre du commerce. Dans ce registre sont insérés tous les renseignements qui permettent l'identification des parties et celle des biens objet desdites opérations.

Si le preneur n'est pas immatriculé au registre du commerce, l'inscription est requise au greffe du tribunal dans le ressort duquel se trouve l'établissement dans lequel sont exploités les équipements ou le matériel objet du contrat de leasing.

Article 8 : Les modifications affectant les renseignements mentionnés à l'article 7 sont inscrites en marge des inscriptions existantes. En outre, dans le cas où la modification intervenue implique un changement d'où résulte, selon les distinctions faites à l'article 7, la compétence du greffe d'un autre tribunal, le bailleur doit faire reporter l'inscription modifiée sur le registre du greffe de ce tribunal.

Article 9 : Les inscriptions faites conformément aux articles 7 et 8 prennent effet à la date de l'inscription.

Article 10 : Les inscriptions sont radiées soit sur justification de l'accord des parties, soit en vertu d'un jugement ou d'un arrêt ayant la force de chose jugée.

Article 11 : Le greffier délivre à tout requérant copie ou extrait de l'état des inscriptions portant éventuellement mention des transferts ou des inscriptions modificatives.

Article 12 : Si les formalités d'inscription n'ont pas été accomplies dans les conditions fixées aux articles 7 et 8, le bailleur ne peut opposer aux créanciers ou ayants cause du preneur, ses droits sur les biens dont il a conservé la propriété, sauf s'il établit que les intéressés avaient eu connaissance effective de l'existence de ces droits.

Article 13 : Les pièces justificatives qui doivent être présentées au greffier, les modalités de la publication ou de la radiation et les modèles des bordereaux d'inscription, copies ou extraits sont fixés par arrêté du ministre de la justice.

Article 14 : Les opérations de leasing relatives aux biens immobiliers sont soumises aux modalités d'inscription prévues par le code des droits réels pour les opérations de même nature. L'inscription doit indiquer que l'immeuble fait l'objet d'une opération de leasing.

Les dispositions de l'article 377 bis (nouveau) du code des droits réels, relatives aux conditions de rédaction des contrats ne s'appliquent pas au contrat de leasing.

Article 15 : Le preneur doit inscrire les opérations de leasing dans sa comptabilité en faisant apparaître séparément dans son compte de résultat, les loyers correspondant à l'exécution du contrat de leasing et en distinguant les opérations relatives aux équipements ou au matériel et les opérations relatives aux biens immobiliers. Il doit évaluer, hors bilan et à la date de clôture du bilan, les redevances restant à payer en exécution des obligations stipulées dans le contrat de leasing, en distinguant les opérations relatives aux équipements ou au matériel et les opérations relatives aux biens immobiliers.

La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République Tunisienne et exécutée comme loi de l'Etat.

المصادر والمراجع

I. المصادر باللّغة العربية

أوّلا: النّصوص القانونية

أ. النّصوص القانونية الخاصّة بالتّشريع الجزائري

1. النّصوص التّشريعية

* الأمر رقم 96-09 المؤرّخ في 10 جانفي 1996 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري، جريدة رسمية عدد 03 المؤرّخة في 1996/01/14.
* الأمر رقم 96-02 المؤرّخ في 1996/01/10 المتضمّن تنظيم مهنة محضر البيع، جريدة رسمية عدد 03، المؤرّخة في 1996/01/14، المعدّل والمتمّم بالمرسوم التّنفيذي رقم 96-91 الصّادر في 1996/09/02 المتعلّق بشروط الإلتحاق بالمهنة وممارستها.
* الأمر رقم 01-04 المؤرّخ في 2001/08/20 المتعلّق بتنظيم المؤسّسات العمومية الإقتصادية وتسييرها وخصوصيتها، جريدة رسمية عدد 47 المؤرّخ في 2001/08/22.
* الأمر رقم 01-03 المؤرّخ في 2003/08/20 المعدّل والمتمّم لقانون ترقية الإستثمار (الملغى) بمقتضى القانون رقم 16-09 المؤرّخ في 2016/08/03 المتعلق بترقية الإستثمار،جريدة رسمية عدد 46 المؤرّخة في 2016/08/03.
* الأمر رقم 03-11 المؤرّخ في 26 أوت 2003 المتعلّق بقانون القرض والنّقد، جريدة رسمية عدد 52 المؤرّخة في 27 أوت 2003، الملغي للقانون رقم 90-10 المؤرّخ في 14 أفريل 1990.
* الأمر رقم 08-04 المؤرّخ في 2008/09/01 المحدّد لشروط ولكيفيات منح حق الإمتياز على الأراضي التّابعة للأملاك الخاصّة للدّولة والموجهة لمشاريع إستثمارية، جريدة رسمية عدد 49.
* الأمر رقم 09-01 المؤرّخ في 2009/07/22 المتضمّن قانون المالية التّكميلي لسنة 2009، جريدة رسمية عدد 44، المؤرّخة في 2009/07/26.
* الأمر رقم 12-02 المؤرّخ في 2012/02/13 المعدّل والمتمّم للقانون رقم 05-01 المؤرّخ في 2005/02/06 المتعلّقان بالوقاية من تبييض الأموال وتمويل الإرهاب ومكافحتهما.
* القانون رقم 84-11 المؤرّخ في 1984/06/09 المتعلّق بقانون الأسرة الجزائري، المعدّل والمتمّم بالأمر رقم 05- 02 المؤرّخ في 2005/02/27، جريدة رسمية عدد 15 لسنة 2005.

* القانون رقم 90-25 المؤرّخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمّن التّوجيه العقّاري المعدّل والمتمّم بالأمر رقم 95-26 المؤرّخ في 25 سبتمبر 1995.
* القانون رقم 05-02 المؤرّخ في 06 فيفري 2005 المعدّل والمتمّم للأمر رقم 75-59 المؤرّخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمّن القانون التّجاري.
* القانون رقم 11-10 المؤرّخ في 2011/07/22 المتعلق بقانون البلدية.
* القانون رقم 12-07 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بقانون الولاية.
* قانون المالية التّكميلي لسنة 2015، المعدّل والمتمّم للأمر رقم 08-04 المؤرّخ في 2008/09/01 والمحدّد لأحكام وشروط حق الإمتياز على الأراضي التّابعة للأملاك الخاصّة للدّولة والموجّهة لإنجاز مشاريع الإستثمار.

2. النّصوص التّنظيمية

* المرسوم رقم 76-63 المؤرّخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السّجل العقّاري.
* المرسوم رقم 83-344 المؤرّخ في 21 ماي 1983 المعدّل والمتمّم للمرسوم رقم 64-15 المؤرّخ في 20 جانفي 1964 المتعلّق بحرّية المعاملات.
* المرسوم التّشريعي رقم 93-08 المؤرّخ في 1993/04/25 المعدّل والمتمّم للأمر رقم 75-59 المتضمّن القانون التّجاري الجزائري.
* المرسوم التّنفيذي رقم 96- 06 المؤرّخ في 03 جويلية 1996، المتعلق بشروط إنشاء شركات الإعتماد الإيجاري.
* المرسوم التّنفيذي رقم 03-269 المؤرّخ في 07 أوت 2003 المحدّد للشّروط وطرق التّنازل عن الأملاك العقّارية للدّولة وللدّواوين الملكية العقّارية.
* المرسوم التّنفيذي رقم 06-91 المؤرّخ في 20 فيفري 2006 المتعلق بكيفيات إشهار عمليات الإعتماد الإيجاري للأصول الغير المنقولة، جريدة رسمية عدد 10، المؤرخة في 2006/02/26.
* المرسوم التّنفيذي رقم 06-90 المؤرّخ في 20 فيفري 2006 المتعلّق بكيفيات إشهار عمليات الإعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، جريدة رسمية عدد 10، المؤرّخة في 2006/02/26.

* المرسوم التّنفيذي رقم 06-296 المؤرّخ في 02 سبتمبر 2006 المعدّل والمتمّم للمرسوم التّنفيذي رقم 03- 269 المؤرّخ في 07 أوت 2003 المتضمّن شروط وكيفيات التّنازل عن الأملاك العقّارية التّابعة للدّولة وللدّواوين التّرقية العقّارية المستغلّة من تاريخ 01 جانفي 2004.
* المرسوم التّنفيذي رقم 09-152 المؤرّخ في 2009/05/02 المحدّد للشّروط وكيفيات التّنازل عن الأراضي التّابعة للأملاك الخاصّة للدّولة الموجّهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، جريدة رسمية عدد 27، المؤرّخة في 2009/05/06.
* المرسوم التّنفيذي رقم 10-20 المؤرّخ في 2010/01/12 المتعلّق بتنظيم، تكوين وتسيير اللّجنة المكلّفة بترقية الإستثمارات والضّبط العقّاري.
* المرسوم التّنفيذي رقم 13-153 المؤرّخ في 15 أفريل 2013 المعدّل للمرسوم التّنفيذي رقم 03-269 جريدة رسمية عدد 22.
* المرسوم التّنفيذي رقم 15-211 المؤرّخ في 11 أوت 2015 المعدّل والمتمّم للمرسوم التّنفيذي رقم 03-269 المحدّد لشروط التّنازل عن الأملاك العقّارية للدّولة وللدّواوين الملكية العقّارية.

* النّظام رقم 90-01 المؤرّخ في 04 جويلية 1990 المتعلّق بالحد الأدنى لرأسمال البنوك والمؤسّسات المالية العاملة في الجزائر، جريدة رسمية عدد 39 المؤرّخة في 21 أوت 1991 المعدّل والمتمّم بالنّظام رقم 93-03 المؤرّخ في 04 جويلية 1993، جريدة رسمية، عدد 01، المؤرّخة في 02 جانفي 1994.
* النّظام رقم 92-05 الصّادر عن مجلس القرض والنّقد المتعلّق بشروط إلزامية في مؤسّسي البنوك والمؤسّسات المالية ومسيّريها.
* النّظام رقم 93-01 المؤرّخ في 03 جانفي 1993 يحدّد شروط تأسيس بنك ومؤسّسة مالية وشروط إقامة فرع بنك ومؤسّسة مالية أجنبية، الجريدة الرّسمية، عدد 17 المؤرّخة في 14 مارس 1993 المعدّل والمتمّم بالنّظام 2000- 02 المؤرّخ في 02 أفريل 2000، جريدة رسمية، عدد 27 المؤرّخة في 10 ماي 2000.

* النّظام 93-03 المؤرّخ في 04 جويلية 1993 يعدّل ويتمّم النّظام رقم 90-01 المؤرّخ في 04 جويلية 1990 والمتعلّق بالحد الأدنى لرأسمال البنوك والمؤسّسات المالية العاملة في الجزائر، جريدة رسمية عدد 01 المؤرّخة في 02 جانفي 1994.
* النّظام رقم 94-13 المؤرّخ في 02 جويلية 1994 يحدّد القواعد العامّة المتعلّقة بشروط البنوك المطبّقة على العمليات المصرفية، جريدة رسمية عدد 72 الصّادرة في 06 نوفمبر 1994.
* النّظام رقم 95-06 المؤرّخ في 19 نوفمبر 1995 المتعلّق بالنّشاطات التّابعة للبنوك والمؤسّسات المالية، الجريدة الرّسمية عدد 81 ، المؤرخة في 27 ديسمبر 1995.
* النّظام رقم 95-01 المؤرّخ في 28 فيفري 1995 يتضمّن منح الصندوق الوطني للتّعاضدية الفلاحية رخصة ممارسة عمليات مصرفية، جريدة رسمية عدد 20 الصّادرة في 16 أفريل 1995.

* المقرّر رقم 95-01 المؤرّخ في 07 ماي 1995 يتضمّن إعتماد مؤسّسة مالية، جريدة رسمية عدد 45 المؤرّخة في 20 أوت 1995.
* المقرّر رقم 97-01 المؤرّخ في 06 أفريل 1997، يتضمّن إعتماد البنك، جريدة رسمية عدد 33 المؤرّخة في 25 ماي 1997.
* القرار الوزاري المؤرّخ في 25 فيفري 1998 المحدّد لشروط الإستفادة من إيجارات مهنية، تجارية وحرفية.
* القرار الوزاري المشترك رقم 97 المؤرّخ في 27 جانفي 2004.
* القرار الوزاري المشترك المؤرّخ في 21 أكتوبر 2006 المعدّل والمتمّم للقرار رقم 97، والمحدّد للقيمة التّجارية والمناطق المتعلّقة بالتّنازل عن الأملاك العقّارية للدّولة وتلك المملوكة للدّواوين الملكية العقّارية السّارية المفعول منذ 01 جانفي 2004.

ب. النّصوص القانونية الخاصّة بالتّشريع الفرنسي

* الأمر رقم 2013-100 الصّادر في 2013/01/28 المتعلّق بالنّقد الإلكتروني.
* الأمر رقم 2004-559 المؤرّخ في 2004/06/17 المتعلّق بعقود الشّراكة.
* الأمر المؤرّخ في 2006/04/21 المعدّل للقانون الملكية العامّة الفرنسي.

* القانون البنكي الفرنسي رقم 41-2532 المؤرّخ في 13 جوان 1941 المتعلّق بتنظيم المهنة البنكية، الملغى بمقتضى القانون رقم 84-46 المؤرّخ في 1984/01/24.
* القانون رقم 70-598 المؤرّخ في 09 جويلية 1970 المتضمّن تقنين القانون المتعلّق بعلاقات المؤجّرين بالمستأجرين أو الشّاغلين لعقّارات لغرض السّكن فيها أو لغرض مهني.
* القانون رقم 2008- 1345 المؤرّخ في 2008/12/18 والمتعلّق بإصلاح القانون المتعلّق بالمؤسّسات في وضعية صعبة.

ج. النّصوص القانونية الخاصّة بالتّشريع التّونسي

* قانون رقم 67-51 المؤرّخ في 07 ديسمبر 1967 المتضمّن تنظيم مهنة البنوك.
* القانون رقم 85-108 المؤرّخ في 1985/12/06 المتضمّن تشجيع الهيئات المالية والبنكية على التّعامل مع الأشخاص الغير المقيمين في تونس.
* قانون رقم 94-89 المؤرّخ في 26 جويلية 1994 المتعلّق بالإعتماد الإيجاري.
* المرسوم الصادر في 1953 المتعلّق بالإيجارات التّجارية.

د. النّصوص القانونية الخاصّة بالتّشريع المغربي

* قانون المالية المغربي لسنة 1995 المعدّل والمتمّم للمادّة 98 للمرسوم 1151.58.2 المؤرّخ في 28 ديسمبر 1958 المتعلّق بقانون الشّهر العقّاري.
* ظاهير رقم 1-03-202 المؤرّخ في 16 رمضان 1424 المتعلّق بإصدار القانون رقم 51-00 المتعلّق بالتّنازل الإيجاري للملكية العقّارية، جريدة رسمية صادرة بتاريخ 15 جانفي 2004.
* القانون البنكي المغربي رقم 34-03، الصّادر بمقتضى الظاهير رقم 1-05-178 المؤرّخ في 2006/02/14، المعدّل والمتمّم بالظاهير رقم 1-14-193 المؤرّخ في 2014/12/24 ، المتضمّن إصدار القانون رقم 103-12 المتعلّق بالمؤسّسات القرض والمؤسّسات المماثلة.
* الدّستور المغربي.
* القانون التّجاري المغربي.

ثانيا: المؤلّفات

أ. المؤلّفات العامّة

* حميدي باشا عمر، نقل الملكية العقّارية في ضوء آخر التّعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه، الجزائر، 2007.
* زراوي صالح فرحة، الكامل في القانون التّجاري، المحل التّجاري والحقوق الفكرية، القسم الأوّل، المحل التّجاري، عناصره، طبيعته القانونية والعمليات الواردة عليه، إبن خلدون، 2001.
* علي علي سليمان، دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994.
* عبد الرّزاق دربال، الوجيز في النّظرية العامّة للإلتزام، دار العلوم للنّشر والتّوزيع، الجزائر، 2004.
* عبد المجيد زعلاني، مدخل إلى دراسة القانون، دار هومه، الجزائر، 2008.
* عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقّارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التّعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه، طبعة 12، 2010.
* علي هادي العبيدي، العقود المسمّاة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، وفق آخر التّعديلات مع التّطبيقات القضائية، دار الثّقافة للنّشر والتّوزيع، 2015.
* فضيلة ملهاق، وقاية النّظام البنكي الجزائري من تبييض الأموال، دراسة على ضوء التّشريعات والأنظمة القانونية السارية المفعول، دار هومه للطّباعة والنّشر والتّوزيع، الجزائر، 2013.
* كمال رمضان جمال، الحقوق والإلتزامات القانونية في عقد البيع، المشكلات العملية في نقل الملكية، دار الكتاب الحديث، ب.ب.ن، 2012.
* محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 2001.

* محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسمّاة، البيع، التّأمين، الإيجار، دراسة مقارنة، كلية الحقوق، جامعتي الإسكندرية وبيروت العربية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2008.

ب. المؤلّفات المتخصّصة

* الطّاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، ب.س.ن.، الجزائر.
* عبيد رضا، عمليات البنوك من النّاحية القانونية، ب.د.ن.، القاهرة، 1994.
* فضيلة ملهاق، وقاية النّظام البنكي الجزائري من تبييض الأموال، دراسة على ضوء التّشريعات والأنظمة القانونية السارية المفعول، دار هومه للطّباعة والنّشر والتّوزيع، الجزائر، 2013.
* مبروك حسين، المدوّنة البنكية الجزائرية، دار هومه، طبعة 2006.
* محفوظ لشعب، الوجيز في القانون المصرفي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ب. س. ن.
* محمد عايد الشّوابكة، عقد التّأجير التّمويلي، دراسة مقارنة، دار الثّقافة للنّشر والتّوزيع، مصر، 2001.
* محمد عايد الشوابكة، عقد التّأجير التّمويلي –دراسة مقارنة–، دار الثّقافة للنّشر والتّوزيع، مصر، 2011.

ثالثا: المذكّرات والرّسائل العلمية

* بلعيد جميلة، الرّقابة على البنوك والمؤسّسات المالية، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، جامعة تيزي وزو، 2002.
* بوعكة كاملة، إلتزامات المؤجر في عقد الإعتماد الإيجاري للأصول، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال المقارن، جامعة وهران 2، 2011-2012.
* تامر خالدي، مخاطر تمويل المؤسّسة الإقتصادية، مذكرة ماجستير، القانون الخاص، جامعة وهران، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2010.

* حسني صلاح الدّين، شروط تكوين عقد الإعتماد الإيجاري، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير، القانون الخاص، جامعة وهران، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2011.
* زروقي خديجة، إلتزامات المستأجر في إيجار العقّارات والمنقولات، مذكرة ماجستير، القانون الخاص، جامعة وهران، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2013.
* زهدور إنجي، التّصرفات القانونية الواجبة الشّهر والآثار المترتبة في مواجهة الغير، مذكرة ماجستير، القانون الخاص، جامعة وهران، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2008.
* محمودي نوال، المحرّرات الخاضعة للشّهر العقّاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، القانون الخاص، جامعة وهران، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2003.
* ناصر لباد، النّظام القانوني للسّوق العقّارية في الجزائر، القانون العام، جامعة وهران، كلية الحقوق والعلوم السّياسية، 2005.
* هشام بن الشّيخ، الإعتماد الإيجاري للعقّارات، مذكّرة ماجستير، تخصص القانون الخاص، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2007.
* زياد عبد الرّحمان، رحاب عيسى، دور القاضي في الطّرق البديلة لحل النّزاعات، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، 2015-2016.

رابعا: القرارات القضائية

* القرار القضائي رقم 149600 الصّادر في 1997/12/10 : "فيما عدا ما يخص الدّائنين المرتهنين وأصحاب حقوق الإمتياز الخاصّة على العقّارات حائين سند تنفذي، لا يجوز نزع ملكية عقّارات المدين إلاّ في حالة عدم كفاية المنقولات".

خامسا: المقالات والمجلاّت

* ويكيبيديا، الموسوعة الحرّة، تأجير التّمويلي. File://C:/Users/A/Document / تأجير تمويلي- وكيبيديا، الموسوعة الحرة.html

* مشنّف أحمد، القرض الإيجاري العقّاري في التّشريع الجزائرية، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي/ غليزان، العدد 04، ديسمبر 2014.
* مهند مختار نوح، الحقوق العينية الإدارية، دراسة مقارنة، المجلة الدّولية للقانون، سنة 2016.

سادسا: القواميس والمعاجم

* جيرار كورنو، ترجمة منصور قاضي، معجم المصطلحات القانونية، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، 1997.

II. المصادر باللّغة الأجنبية

A. Les textes législatifs et réglementaires

1. Les conventions et traités internationaux

* La convention de Rome datée du 19 juin 1980.
* La convention d'Unidroit sur l'affacturage international, Ottawa, le 28 mai 1988, journal du droit international.
* La convention d'Unidroit sur le crédit- bail international, Ottawa, le 28 mai 1988.
* La directive 2004/17/C.E. du parlement européen et du conseil du 31 mars 2004 portant coordination des procédures des marchés dans les secteurs de l'eau, de l'énergie, des transports et services postaux.

2. Les textes législatifs et réglementaires algériens

* L'ordonnance n° 95-27 du 30 décembre 1995 relatif à la loi de finance 1996, J.O.R.A. n° 82 du 31 décemre 1995.
* L'ordonnances n° 06-11 du 30 aout 2006, relative aux conditions et aux modalités de concession et cession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat, destinés à la réalisation de projets d'investissements, J.O.R.A. n° 53 du 30 aout 2006.
* L'ordonnance n° 07-23 du 28 janvier 2007, J.O.R.A., n° 08 du 31 janvier 2007, relative aux zones d'expansion et site touristique.

* Loi domaniale n° 90-30 du 01 décembre 1990, J.O.R.A. n° 52 du 02 décembre 1990.
* Loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant sur l'orientation foncière, J.O.R.A. n° 49 du 18 novembre 1990, abrogée par le Decret executif n° 91-254 du 27 juillet 1991.

* Décret législatif n° 93-18 du 29 décembre 1993 relatif à la loi de finance 1994, J.O.R.A. n° 88 du 30 décembre 1993.
* Decret executif n° 09-152 du 02 mai 2009 fixant les conditions et les modalités de concessions des terrains relevant du domaine privé de l'Etat, destinés à la réalisation de projets d'investissements.
* Réglement n° 92- 05 du 22 mars 1992 relatif aux conditions à remplir par les fondateurs, dirigeants et représentants des banques et établissements financiers, J.O.R.A. n° 08 du 07 février 1993.
* Réglement n° 93- 01 du 03 janvier 1993 fixant les conditions de constitution des banques et établissements financiers et d'installation de succursales de banques et d'établissements financiers étrangers, J.O.R.A. n° 17 du 14 mars 1993.
* Réglement n° 95-06 du 19 novembre 1995 relatif aux activités connexes des banques et des établissements financiers, J.O.R.A. n° 81 du 27 décembre 1995.
* Réglement n° 96- 06 du 03 juillet 1996 fixant les modalités de constitution des sociétés de crédit- bail et les conditions de leurs agreements, J.O.R.A. n° 66 du 03 novembre 1996.
* Réglement n°04-01 du 04 mars 2004 relatif au capital minimum des banques et des établissements financiers exérçant en Algerie.
* Réglement n° 06-90 du 20 fevrier 2006 fixant les modalités de publicité des opérations de crédit- bail mobilier, J.O.R.A. n° 10 du 26/02/2006.
* Réglement n° 06−91 du 20 fevrier 2006 fixant les modalités de publicité des opérations de crédit− bail immobilier, J.O.R.A. n° 10 du 26/02/2006.
* Décision d'agrément n° 06-01 du 22/02/2006 portant agrément d'un établissemet financier, J.O.R.A. n° 22, du 09/04/2006.
* Décision d'agrément n° 06-02 du 11/03/2006 portant agrément d'une société de crédit- bail, J.O.R.A. n° 22 du 09/04/2006.

3. Les textes législatifs et réglementaires français

* L'ordonnance n°66-455 relative aux entreprises pratiquant les opérations de crédit-bail.
* L'ordonnance n° 67-837 du 28/09/1967 relative aux opérations de crédit- bail et aux sociétés immobilières pour le commerce et l'industie, J.O.R.F. du 29/09/1967.
* L'ordonnance n° 2000- 1223 du 14 décembre 2000 relative à la partie législative du code monétaire et financier.
* L'ordonnance n° 2004-559 du 17/06/2004 sur les contrats de partenariat, J.O.R.F. n° 141 du 19/06/2004. Modifiée et complétée par la loi n° 2008-735 du 28/07/2008 a facilité l'usage des contrats de partenariat.
* L'ordonnance n° 2008- 1345 datée du 18/12/2008 portant réforme du droit des entreprises en difficulté, J.O.R.F. n° 0295, du 19/12/2008.
* L'ordonnance n° 2013-544 du 27 juin 2013 relative au établissements de crédit et aux sociétés de financement.
* Loi n ° 41-2532 du 13/06/1941, J.O.R.F. du 06/07/1941, abrogée par la loi n° 84-46 du 24/01/1984, J.O.R.F. du 25/01/1984.
* Loi datée du 13/07/1967 relative au règlement judiciaire en France.
* Loi n° 85-98 du 25/01/1985 relative au redressement et à la liquiation judiciaire des entreprises en France.
* Loi n° 70- 598 du 09/07/1970, modifiant et completant la loi du 01/09/1948, portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants des locaux d'habitation ou à usage professionnel.
* Loi n° 80-531 du 15/07/1980 relative aux économie d'énergie et à l'utilisation de la chaleur , J.O.R.F. du 16/07/1980, abrogée par l'ordonnance n° 2011-504 du 09/05/2011.
* Loi n° 86-1317 de finance pour 1987, datée du 30/12/1986, J.O.R.F. du 31/12/1986.
* 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° 89–1008 du 31 décembre 1989 relative au developpement des entreprises commerciales et artisanales et à l'amélioration de leur environnement écoomique, juridique et social.
* Loi n° 91-636 du 10/07/1991 autorisant l'approbation d'une convention sur le crédit-bail international.
* Loi n° 95–115 du 04 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le developpement du territoire, datée du 04/02/1995, J.O.R.F. du 05/02/1995. Modifiée par la loi n° 2010- 1563 du 16/12/2010.
* Loi n° 99-533 du 25/06/1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire, portant modification de la loi n° 95-115 du 04/02/1995 d'orientation pour l'aménagement et le deveoppement du teritoire, dite loi VOYNET (Ministre de l'aménagement du teritoire et de l'environement du gouverement JOSPIN).
* Loi n° 2005-516 du 20/05/2005 relative à la régulation des activités postales.
* Loi n° 2005– 882 du 02 aout 2005 relative au crédit–bail.
* Loi n° 2005– 845 relative à la sauvegarde des entreprises, datée du 26 juillet 2005, J.O.R.F. n° 173, daté du 27 juillet 2005.
* Loi n° 2005- 882 du 02/08/2005 en faveur des petites et moyennes entreprises.
* Loi n° 2008- 735 du 28/07/2008 relative aux contrats de partearíat, J.O.R.F. du 29/07/2008.
* 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.
* Loi n° 2014– 873 relative à l'égalité réelle entre les femmes et les hommes, J.O.R.F. N° 0179, du 05 aout 2014.
* Loi n° 2014-366 du 26/03/2014 dite loi ALUR portant de nouvelles mesures instanrant 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 MACRON de 2015 relative à l'exonération des opérations de crédit– bail mobilier des impôts à partir du 15 avril 2015.
* Loi n° 2016–1087 du 08 aout 2016, pour la reconquéte de la biodiversité, de la nature et des paysages.
* Loi n° 75-597 du 09/07/1975 modifiant les articles 1152 et 1231 du code civil sur la clause pénale, J.O.R.F. du 10/07/1975.
* Loi n° 85-1097 du 11/10/1985 relatives aux clauses pénales.
* Code monétaire et financier, annoté et commenté, 6éme édition, DAllOZ, 2016.
* Code général des impôts.
* Code de commerce.
* Code civil.
* Code de l'artisanat.
* Code monnétaire et financier français, annoté et commenté, 6 éme édition, Dalloz, 2016.
* Code de la construction et de l'habitat.
* Code rural et de la péche maritime.

* Decret n° 53–960 du 30 septembre 1953 reglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, J.O. du 01 octobre 1953.
* Decret n° 55–22 du 04 janvier 1955, J.O. du 07 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, modifiés par la loi n° 2016–1087 du 08 aout 2016 (art 72).
* Decret n° 2015- 587 du 29/05/2015 relatif aux contrats types de location, de logement à usage de résidence principale.

* Decret n° 2013-529 du 21/06/2013 approuvant les statuts de la société anonyme BPI (Banque Publique d'Ivestissement) - Groupe.
* Circulaire datée du 19 juillet 1988, NOR : ECOC8800078C, J.O. du 04 aout 1988, portant application des dispositions de l'arrété du 03/12/1987 relatif à l'information du consommateur sur les prix.

4. Les textes législatifs et réglementaires belges

* Arrêté royal n° 55 du 10 novembre 1967 relatif au contrat de crédit– bail mobilier en Belgique.
* Arrêté royal n° 30 du 28 décembre 1970 complété par un arrêté royal n° 48–4 du 12 septembre 1983 relatif au contrat de crédit–bail immobilier en Belgique.

5. Les textes législatifs et réglementaires marocain

* Décret n° 2.58.1151 du 28 décembre 1958 relatif au code de l'enregistrement marocain.
* Dahir n° 1-03-202, daté du 16 ramadan 1424 portant promugation de la loi n° 51-00 relative à la location – accession à la propriété immobilière, B.O. du 15 janvier 2004.
* Loi n° 15-02 relative aux ports et portant création de l'agence nationale des ports et de la société d'exploitation des ports, promulguée par le Dahir n° 1-05-146 du 23/11/2005.
* Dahir n° 1-91-109 du 06-08-1992 portant sur la loi n° 4-89 relatives aux autoroutes. La loi n° 52-03 relative à l'organisation, la gestion et l'exploitation du réseau ferroviere national, promulgué par le Dahir n°1-04-256 du 07/01/2005.
* Dahir n° 1-06-15 du 14/02/2006, portant sur la Loi n° 54-05 du 14/02/2006 relative à la gestion déléguée des services publics.

* Dahir n° 1-14-192 du 01 rabi I 1436, 24/12/2014, portant promulgation de la loi n° 86-12 relative aux contrats de partenariat public- privé , Journal officiel daté du 22/01/2015.

6. Les textes législatifs et réglementaires tunisien

* Loi n° 94-89 du 26/07/1994 relative au leasing en Tunisie.

7. Les textes législatifs et réglementaires sénégalais

* Décret n°71- 458, du 22/04/1971 relative au contrat de crédit- bail.

B. Les ouvrages

1. Les ouvrages généraux

* ARCHAMBAULT Jean– Pierre et Marc– André ROY, *Initiation au droit des affaires,* édition Etudes Vivantes, 2éme édition, 1995.
* BERGEL Jean– Louis, Jean– Jacques EYROLLES, Jean– Jacques LIAD et Isabelle CASSIN, *Le LAMY Droit immobilier*, *Transactions, gestion et fiscalité,* Tome 2, édition 2015, LAMY Expert.
* CAUSSE Hervé, *Droit bancaire et financier*, préface de Daniel TRICOT, Droit privé et sciences criminelles, édition Mare et Martin, édition LEXBASE, 2015.
* CLERC- FOECHTERLIN Pascal, *L'essentiel du droit immobilier*, 6 éme éd, Les carrés, GUALINO, 2016- 2017.
* COQUELET Marie- Laure, *Entreprises en difficultés*, *instruments de paiement et de crédit*, 5éme éd, Dalloz, Hyper Cours, cours et travaux dirigés, janvier 2015, n° 306.
* DEKEUWER–DEFOSSEZ Françoise, *Droit bancaire*, Mémentos, droit privé, Dalloz, 6éme édition, 1999.
* DEKEUWER–DEFOSSEZ Françoise, *Droit bancaire*, Mémentos, Dalloz, 7éme édition 2001.

* DEKEUWER-DEFOSSEZ Françoise, *Droit bancaire*, Mémentos, droit privé, Dalloz, 6éme édition, 2006.
* DEUEZE Jean, Alain COURET, Irina PARACHKEVOVA, Thierry POULAIN- REHM et Marina TELLER, *LAMY Droit de financement, Formulaires, titres, et marchés, ingénierie financière, paiement, crédit et garantie de crédit*, édition LAMY, 2012.
* GAVALDA Christian et Bernard BOULOC, *Le financement des entreprises*, DALLOZ, 1973.
* GAVALDA Christian et J. STOUFFLET, *Droit de la banque,* Thémis Droit, P.U.F. 1ere édition, 1974.
* LEGLAIS Dominique, *Opérations de crédit*, Traités, LEXIS NEXIS, décembre 2015.
* MANSOURI Mansour, *Systèmes et pratiques bancaires en Algérie,* 2006.
* MATTOUT Jean- Pierre, *Droit bancaire international*, Revue Banque éditeur, 3éme édition, 2004.
* LAMY droit économique, concurrence, distribution et consommation, Dalloz, 1998.
* Méga code de commerce, Dalloz, édition 2002.
* Méga code de commerce, Biens à usage personnel et familial, n°027, Dalloz, édition 2002.
* NEAU-LEDUC Philipe, *Le droit bancaire*, Cours DALLOZ –M1, 4éme édition.
* PIEDEIEVRE Stéphane, *Instruments de crédit et de paiement,* Dalloz, 2eme édition, 2001.
* PIEDEIEVRE Stéphane, *Droit bancaire*, Thémis droit privé, PUF., 2éme édition, 2003.

* RAPP Lucien, Philipe TERNEYRE et Nil SYMCHOWICZ, *Le LAMY, Droit public des affaires, réglementation publique des affaires, aides publiques, partenariats et marchés publics, propriété publique, contentieux public*, édition 2014.
* RIVES- LANGE Jean- Louis et René RODIERE, *Droit Bancaire*, Collection : Précis DALLOZ, 1973.
* RIVES- LANGE Jean- Louis et René RODIERE, *Droit Bancaire*, Collection : Précis DALLOZ, 2eme édition, 1975.
* RIVES- LANGE Jean- Louis et Monique CONTAMINE- RAYNAUD, *Droit Bancaire,* Collection : Précis DALLOZ, 6eme édition, 1995.
* ROUTIER Richard, *Obligations et responsabilité du banquier*, 3éme édition, DALLOZ, 2011- 2012.
* SABATHIER Sophie, *Droit du crédit*, Ellipses Collection, Mise au point, 2007.
* TEYSSIE. B., *Les groupes de contrats*, Bibliothèque de droit privé, Tome 139, L.G.D.J, 1975.
* VAN HORNE James C, *Gestion et politique financière, la gestion à long terme*, Tome 01, 1ére édition, Dunod, Collection Dunod Entreprise, 1972.
* VAN HORNE James C, *Principes de gestion financière*, Economica, Gestion, 6éme édition, 1991.

2. Les ouvrages spéciaux

* BERNET- ROLLANDE Luc, *Le crédit- bail, principes de techniques bancaires*, Dunod, 24eme édition, Paris, 2006.
* BIRBES Hélène, *Les aspects juridiques du crédit- bail immobilier,* 2éme édition, Edition Commerce et Industrie, n°51, 1972.

* COHEN Alain, *Le crédit-bail international, régime S.I.C.O.M.I.*, 2eme édition, MASSON, Pratique de l'immobilier, 1990.
* FRAIGNIEAU Nathan- Bernard, Jean- Loup TELINGE, *Le crédit- bail à la française*, 1989.
* GARRIDO Eric, *Le cadre économique et réglementaire du crédit- bail,* Revue banque édition, Tome 1, Collection : Les essentiels de la banque, 2002.
* GARRIDO Eric, *Le crédit-bail: outil de financement structurel et d'ingenierie commerciale*, Tome 2, Revue banque édition, Collection: Les essentiels de la banque, 2002.
* M. GIOVANOLI, *Le crédit- bail (Leasing) en Europe : développemet et nature juridique,* Préface , J. HEMARD, Litec, Paris, 1980.
* GOYET Charles, *Le louage et la propriété à l'épreuve du crédit- bail et du bail superficiaire*, Librairie Générale de Droit et de jurisprudence, Tome CLXXX, Bibliothèque de droit privé, Paris, 1983.
* S. ORDODY DE ORDOD, *Le crédit- bail mobilier en Europe*, Europepargne, mai 1989.
* PHILIPOSSIAN Pascal, *Le crédit- bail et le leasing, outil de financements locatifs*, SEFI édition, Collection Finance, Les classiques, Montréal, 1998.
* SCHUTZ Rose-Noëlle, *Les recours du crédit preneur dans l'opération de crédit- bail (la théorie génerale dans l'obligation à l'epreuve d'un groupe de contrat),* P.U.F., tome 25, 1994.
* TALEB Fatiha, *Des techniques parabancaires : leasing ou crédit- bail ou location financière, factoring ou affacturage international et de leur régime international,* O.P.U., projet 1997.

C. Thèses et mémoires

* BELADEL Amina, *Le crédit–bail, une alternative de financement des entreprises en Algérie*, Mémoire de Magister, option : Monnaie– Finances– Banque, Faculté de sciences économiques, commerciales et sciences de gestion, Université Mouloud Mammeri, 2013, Tizi–Ouzou.

* BESLAY Julien, *Opération de crédit et d'assurance*, Université Paris II, PANTHEON ASSAS, DESS Assurances, 2004–2005.

* BOST Emmanuelle, *La location financière en droit international privé*, thèse de doctorat en droit, Université de Paris I, PANTHEON SORBONNE, 2003.

* BOUKROUS Djamila, *Les circuits de financement des petites et moyennes entreprises en Algerie, Etude d'un crédit bancaire*, Mémoire de Magister en sciences économiques, Option : Economie internationale, Faculté des sciences économiques, des sciences de gestion et des sciences commerciales, Université d'Oran, 2007.

* GOYET Charles, *Louage, propriété et financement des investissements, réflexions sur le bail utilisé comme un instrument de crédit et la propriété envisagée dans sa fonction de garantie*, Th. De Doctorat, Univ. Des Sciences juriques, politiques, sociales et des technologies, Faculté de Droit et des sciences politiques de Strasbourg, 1981.

* HARIBE Khadija, *Financement bancaire des PME marocaines,* Evaluation de la demande de prét, Université du Québéc à Trois Riviéres, septembre 1999.

* Marc JULES et Louis DEBERSE, *Options réelles et crédit– bail,* Université de Paris I, PANTHEON SORBONNE, 1998– 1999.

* PISTENON Raymond, *Crédit– bail immobilier et financement des entreprises du commerce associé à la recherche de l'adéquation optimale*, Droit fiscal en France, comptabilité française, Mémoire d'expertise comptable, Editeur bibliotique, 1991.

* THIONGANE Ousmane, *Le financement des investissements productifis par crédit– bail et par endettement classique*, Mémoire de fin d'études pour l'obtention d'un diplôme superieur de gestion des entreprises (DSGE), Centre africain d'études superieurs en gestion (CESAG), Sénégal, 1994–1996.

D. Articles et revues

* CHAMPAUD. C., *Le leasing*, J.C.P. 1965, I, 1954, et J.C.P. éd. C.I., 77555, n° 33.
* MATHELEY et CHARRIERE, *Revue Banque*, n° 443, 1969.
* VASSEUR. M., *Jurisprudence de droit bancaire*, D–S., 1978, I. R., p. 306, obs. sur T.G.I. Bobigny, 09 aout 1978, et Paris, 24 février 1978.
* Rives- Lange et Contamine – Raynaud, R.D.I. , 1979.
* PREVOST Armand, *Revue juridique et commerciale,* n° 205, 1983.
* Chronique, R.T.D.Com et droit éco, Octobre– Décembre. 2006, n° 11, p. 896, 23 Novembre 1990.
* NACEUR Khalid, *Le crédit– bail immobilier,* https://www.leconomiste.com/article/le–credit–bail–immobilier, éd n° 194, 07/09/1995.
* Ministère de l'économie, des finances et de l'industrie, Secrétariat d'Etat à l'industrie, Le crédit– bail dans l'industrie, édition 1997, SESSI édition.
* R.T.D.Com. 53 (2), Avril– Juin 2000, p. 434.
* R.T.D.Com et de droit économique, Dalloz, n° 01, Avril– Juin 2000.
* Banque et Droit, novembre– décembre. 2000.49, obs. Rontchevsky, Droit et patrimoine, février 2001. 109, obs. Chauvel.
* R.T.D.Com, Octobre–Septembre 2006.
* TIXIER Jean- Luc, *Opérations immobilières*, n°09, publié le 22/10/2008.
* O. DEBOUZY et R. APELBAUM, *Contrats de partenariat public- privé : le réchauffement de la planète juridique* : D. 2008, chron. P. 2356.
* François- GUIHEM VAISSIER et Hugues Martin- Sisteron, *La nouvelle loi PPP marocaine permettra t-elle d'éviter les pricipaux écueils constatés à l'étranger ?*, https://fr.slideshare.net, consulté le 29/12/2017 à 9h :01.

E. La jurisprudence

* Cass. Civ., 15/11/1966, n° 65- 11.533, D. 1967, p. 491.

* Cass. 1re civ., 18/06/1970, n° 68- 14.399, Bull. civ. I, n° 213, D. 1970, p. 561.

* Cass. Com., 15/12/1975, n° 74-11.882, Bull. civ, IV, n°301, D. 1976, jur., p. 678, note F. CAPORALE; Cass. Com., 19/06/1978, n°76-15.317, Bull. Civ, IV, n°166.

* Cass. Com., 15/12/1975, n° 73-14.857, 74-11.882 et 74-1.365, Bull. civ. IV, n° 301.

* Jugement du Tribunal de Grandes Instances de Paris, 18e ch, 21/06/1975, Société X contre Union de crédit- bail immobilier (V. F. LEFEBRE, Le mois juridique, mai 1977, p. 05 et 06.).

* Jugement de Tribunal de Grandes Instances de Bobigny, 6e ch, Civ. 09/08/1977, S.A.R.L. Many's C/ Bail Investissement, inédit.

* Cass. 3e civ., 10/06/1980, n° 78- 11. 032, Bull. civ. III, n° 113, D. 1980, p. 566.

* Cass. 3e civ., 14/10/1980, n° 79- 14. 328, D. 1981, I.R. p. 54, J.C.P.G. 1981, IV, P.04.

* Cass, A du 10/6/1980, D. 1981, IR.20, obs. VASSEUR.

* Cass. 3e civ., 03/11/1981, n° 79- 15.671, Bull. Civ. III, n° 173.

* Cass. com., 11/05/1982, n° 80-13.025, bull. Civ. IV, n° 170, D. 1983, jur., P. 271, note C. Witz.

* Cass. Com., 20/05/1986, Gaz. Pal., 1986, 2, 607, note Bey; Banque, 1986, 1029, obs. RIVES-LANGE.

* Cass. 3e Civ., 27/4/1988, D. 1988,I.R, p.132.

* Cass.3e civ, 25/04/1989 : JurisData n° 1989- 001572.

* Mixte, 23/11/1990, Bull, civ, n° 02 et 03 ; JCP, éd. E, 1990,II, 111, note Legeais ; D., 1991, 121, note Larroumet ; RTD civ., 1991, 360, obs. Rémy ; RTD com., 1991, 440, obs. Bouloc ; RD bancaire, 1991, p.21. obs. Crédot et Gérard.

* Cass. Ch. Mixte, 23/ 11/ 1990, n° 87-17.044, Bull. Civ. Ch. Mixte, n° 2, Cass. Ch. Mixte, n°23.
* Cass., ch. Mixte, 23/11/1990, (2 arréts) :Bull. civ., n° 2 et 3, D. 1991. 121., note Larroumet. ; JCP E 1991. II. 111, note Legeais ; Rev. Dr. Bancaire 1991. 21, obs. Crédot et Gérard.
* Cass. Civ., 1ere, 23 juin 1992, bull, civ, I, n° 196.
* Cass. 3e civ., 07/05/1997, n° 95- 15. 504, Bull. Civ. III, n° 99.
* Cass. 3e civ., 21/02/1996, n° 94-13.836, Bull. Civ. III, n° 55, RJDA 1996, N° 659.
* Cass. Com., 23/06/1998, n° 95-16.117, Bull. civ. IV, n° 208, Banque et droit 1999, n° 63, p.58.
* Cass. Com., 11/05/1999, Bull. civ., IV, n°96.
* Cass., arrêt du 11/05/1999, Bull. civ. IV, n° 126.
* Cass. Com., 15/05/2001, n° 98-14.965, Bull. Civ. IV, n°89, JCP E 2001, p. 1169, JCP E 2001, p. 1473, obs. M. CABRIIIAC et Ph. PETEL, D. 2001, p. 1873, obs. A. Lienbard, Rev. Lamy dr. aff. 2001, n° 40, n° 2531, obs. M. A. Ribeyre, RDJA 2001, n°1025.
* Cass. 3e civ., 10/12/2002, n° 01-15.062, Bull. Civ. III, n°257, Rev. loyers 2003, p.84, note Ch. QUEMENT.
* Cass. 3e civ., 02/10/2002, n° 01- 01.783, Bull. Civ. III, n° 201, RD imm. 2003, p. 1, note J-M. BERLY.
* Cass. 3e civ., 02/10/2002, n° 01- 01.783, Bull. Civ. III, n° 201, RD imm. 2003, p. 1, note J-M. BERLY.
* Cass. 3e. civ., 15/01/2003, arret n° 00-16.106- ; Cass. 3e. civ., 04/07/27 : JurisData n° 2007- 0400000.

* Cass. 3e civ., 15/01/2003, n° 00- 16.106 et 00- 16.453, Bull. civ. III, n° 5, Rev. Lamy dr. Aff. 2003, n° 59, n° 3736.
* Cass. 3e civ., 26/03/2003, n° 01- 15.321, RJDA 2003, n° 998.
* Cass. 3e civ., 15/01/2003, n° 00- 16. 106 et 0- 16. 453, Bull. Civ. III, n° 05, Rev. Lamy dr. aff. 2003, n° 59, p. 39, RJDA 2003, n° 628.
* Cass. 3e civ., 27/04/2004, n° 02- 21. 281, RD imm. 2005, p. 24.
* Cass. 3e civ., 13/09/2006, pourvoi n° 04-20.729, Sté Foncier Bail c/ SCI Goussimo 2, D. 2006, AJ p.2787, obs. X. Delpech.
* Cass. 3e civ., 25/05/2004, n° 02- 16.827, RJDA 2004, n° 1256.
* Cass. 3e. civ, 09/06/2004 : JurisData n° 2004- 024092.
* Cass. 3e civ., 12/10/2005, n° 04- 15.479, Lamyline.
* Cass. 3e civ., 13/09/2006, n° 04-20.729, Bull. Civ. III, n° 176; Art. 1719, C.civ. F.
* Cass. Com., 11/ 07/ 2006, n° 05- 11.592, Bull. Civ. IV, n° 173.
* Civ. 3e, 04/01/2006 : Bull. civ. III. N° 06; D. 2006. AJ 228, obs. Leinhard; JCP N 2006, n° 36, p. 1546, obs. S. Piédelièvre; RJDA 2006, n° 826.
* 3e ch. Civ. 05/12/2007, BICC n° 679 du 01/04/2008 et Legifrance.
* 3e ch. Civ., 14/11/2007, pourvoi n°06-18133, BICC n° 678 du 15/03/2008.
* Cass. Com., 11/05/ 2010, n° 09- 14.048, Bull. Civ. IV, n° 88.
* 3e ch. Civ., 07/07/2010, pourvoi n° 09-14579 , Legifrance.
* Cass. 3e civ., 19/10/2010, n° 09-69.972, Lamyline.
* Cass. 1ere civ., 06/07/2011, n° 10- 18.694, Lamyline.
* Cass. 3e civ., 05/07/2011, n° 10-21.880, Lamyline.
* Cass. Com., 03/12/2013 : Banque et droit, mars- avril. 2014, p. 24, obs. T. BONNEAU.
* Cour de Paris, 23e ch., 24/02/1977, GFF c/ UNIBAIL (AJPI, art 77 Dict. perm. Aff., n° 378, p. 05, n°39.).
* Arrét Paris, 23e ch, 17/05/1977.

* CA PARIS, 14e ch., 11/07/1980, n° 2710, GIE de Clinique c/ Société Sicomucip, Lamyline.
* CA LYON, 31/01/1980, n° 864, Rossignol és qualités c/ SA Bail investissement, Quot. Jur. 03/02/ 1981, p. 14 ; Cass. 3e civ., 27/02/2008, n° 07– 10. 751, Lamyline.
* CA RENNES, 2e ch., 14/01/1981, n° 395/2, SA Locafrance c/ Me Texier és qualité, Lamyline, décision rendue en matière de crédit– bail mobilier.
* CA. Paris, 5e ch., section. B, 16/12/1988, Société Locafrance c/ Société de Saint– Maximin, Gaz. Pal., 1989, 2, som., p. 104.
* CA Nancy, 1re ch., 23/11/1988, SCI Loped c/ Société Kléber, Lamyline; CA Lyon, 31/01/1980, SICOMI c/ X, Banque 1980, p. 1439.
* CA Paris, 15/01/1986 : jurisData n° 1986-020785. ; V. Cass. 3e., civ., 06/12/1978: D. 1980, jurispr. P. 217, note D. Landraud; JCP G 1980, II, 19387, note E- M. Bey.
* CA PARIS, 14e ch., 28/10/1987, Société Eurobail SICOMI c/ Société Gagnol, Lamyline.
* CA PARIS, 14e ch., sect. B, 26/04/1990, n° 89/ 20682, Hotel de l'Allier c/ Société Soloma, Lamyline, décision rendue dans le cadre d'un contrat de crédit– bail immobilier.
* CA Versailles, 13e ch., 19/03/1992, SA Batiroc Normandie et autres c/ Axiome, D. 1992, som., p. 259, obs. F. Derrida.
* CA. Paris, 03/05/1995:JurisData n° 1995- 021131.
* CA Paris, 5e ch., section. C, 05/01/1996, Société Sofibus c/ Société Ducros sevices rapides, J.C.P. E 1996, pan., p. 217, n° 651, D. 1996, IR, p. 67.
* CA. Versailles, 12e et 13e ch. Réunies, 17/06/1997, n° 478/95, société Tulle Investissement c/ Etablissements Chpolonski, Lamyline.

* Versailles. 24/09/1998 : Gaz. Pal. 24-26 octobre 1999, p. 24.
* CA Paris, 15e ch. B, 14/03/2003, n° 01/21828, Paternoster c/ S.N.C. National Murs, R.J.D.A. 2004, n° 884, note F– X. LICARI, RLDC 2005/17, n° 691.
* CA Lyon, 1ere ch. Civ., 20/03/2008, Société SC Combattants d'Afrique du nord c/ SCI Sauvalito.
* CA Paris, 05/05/2011, n °08–23862, SARL REINE BLANCHE C/ SAS NM MEDICAL venant aux droits de KIN'ESSONNE France, Bull. Joly Sociétés 2011, n° 414, p. 761 qui se prononce en faveur de l'annulation pure et simple du contrat de crédit– bail.
* Toulouse, 08/05/1970 : J.C.P. E 1970, II. 16481, note Bey. ; Rouen, 03/07/1970 : D. 1971. 465.
* Com. 03/01/1971: JCP 1973. II. 17300, note Leloup.
* Com.14 avr. 1972 : Bull.civ. IV, n° 105;JCP 1972.II. 17269, note Alfandari.
* Com. 30/10/1973 : Bull. civ. IV. N° 303.
* Com. 13/04/1976 : D. 1976. 695, note Lucas de Leyssac.
* Com. 13/06/1977 : Bull. civ. IV, n° 164; D. 1977.
* Com. 19/06/1978 : Bull. civ. IV, n° 141.
* Crim. 12/11/1979 : D. 1980. I.R. 202 ; Reims, 28/06/1985: RSC 1986. 379, obs. BOUZAT.
* Com. 22/05/1991, : Bull. civ., IV. N° 169- comp.: Civ. 1ere, 11/04/1995: Bull. Civ., I. n° 169; D. 1995. IR. 142; JCP E 1995. II. 754. Note Del Sol.
* Aix- en – provence, 13/06/1991 :BICC , 15/11/1991. ; Com. 16/07/1991 : RJDA 1991, n° 940.
* Com. 13/12/1994: RJDA 1995, n° 464.
* Com. 10/01/1995, RJDA 1995, n° 609.
* Com. 04/06/1996, D. Affaires 1996. 1165. ; 13/05/1997. RJDA 1997, n° 1231.
* Com. 23/11/1999, Bull. civ. IV, n° 203.
* Civ. 3e, 19/05/1999, Bull. civ. III, n° 117; D. Affaires. 1999.1078.
* Civ. 3e, 04/10/2000: Bull. Civ. III, n° 157; D. 2000. AJ. 402; JCP. éd. N 2000, n° 42, p. 1504.
* Com. 06/03/2001, D. 2001. AJ 199, obs. A. Lienhard.

* Com. 11/07/2006 : Bull. civ. IV, n° 173; D. 2007. 413, note Mislawski; D. 2006. AJ 2095, obs. Delpech.
* Civ. 3e, 13/09/2006: Bull. Civ. III. N° 176, D. 2006. 2787, obs. Delpech.; RTD Com. 2006. 898, obs. Legeais; JCP E 2006, n° 41, p. 1722; RJDA 2006, n° 1260.

* Civ. 3e, 19/10/2011 :bull. civ. III. N° 173; Dalloz actualité, 02/11/2011, obs. Delpech. D. 2011. Actu. 2652; J.C.P.E. 2011, n° 1885. ; RJDA 2012, n° 197; Banque et Droit janv- févr. 2012. 33, obs. BONNEAU, Constr-Urb. 2011, n° 182, obs. SIzaire.

* C.E., 06/02/1903, Terrier, Rec, 94, concl. Romieu : D. 1904.3.65, concl, : S. 193.3.25, concl., note Hauriou : AJ 2003.153, art. D. Costa, Les grands arréts de la jurisprudence administrative, 20eme éd, Dalloz, 2015.
* C.E., 26/06/1974, n° 80940, Sté La maison des Isolants- France, Rec. CE 1974, p. 365.
* T. confl., 26/10/1987, n° 2480, Gibert, Rec. C.E. 1987, p. 454.
* C.E., 30/12/1998, n° 150297, Sté Laitière de Bellevue, Rec. C.E. tables 1998, p. 777.
* T. confl., 21/03/2005, n° 3436, Sté Slibail énérgie, Droit administratif. 2005, comm. Tenailleau. F. et Tixier. J-L.

F. Les dictionnaires

* BENNADJI Chérif , Vocabulaire juridique, O.P.U., 2006.
* BRAUDO Serge, Dictionnaire du droit privé.
* CORNU Gérard, Vocabulaire juridique, P.U.F., 4éme éd, 1994.
* CREPAU Paul, président, Pierre MARTINEAU, Albert MAYRAND, Lucie LAGUE, avec le comité adjoint chargé du lexique bilingue, Dictionnaire de droit privé et lexique bilingue.
* GUILLIEN Raymond et Jean VINCENT sous la direction de Serge GUINCHARD et Gabriel MONTAGNIER, Lexique de termes juridiques, DALLOZ , 9éme édition, 1993.

* LE MEVNIER avec la collaboration du centre international du droit des affaires, Dictionnaire juridiques, 2000 termes juridiques, locutions latines, sigles et abréviations, édition La maison du dictionnaire, Paris, 1998.

F. Les sites électroniques

* http://www.tunisieproject.com
* https://www.lesafriques.com
* https://www.leconomiste.com
* https://www.Légifrance.gouv.fr
* https://www.logement-algerie.com/credit-sans-interet-en-algerie-halal.
* https://www.lkeria.com.
* https://www.albaraka-bank.com/fr/index.php.
* https://www.badr-bank.dz.
* https://www.ummto.dz/img/pdf/melle-beladel-amina.pdf.
* https://www.sofinance.dz/pdf/ordonnance-n-96-09-leasing.pdf.
* https://www.mf.gov.dz/article/300/grands-dossiers/256/l'activité-de-leasing-en-algerie.html.
* https://www.foncier-finance.gov.dz.
* https://www.dictionnaire-juridique.com.
* File://C:\Users\A\Documents\Algérie_Site web du ministère de l'intérieur et des collectivités locales.
* https://www.ca-leasingfactoring.com.
* https://www.lemondepolitique.fr.
* https://www.justicedeproximité.sn.
* https://www.algerie-eco.com.

* https://www.uniroit.org.
* https://www.dictionnaire.com.
* https://www.fr.wikipedia.org.
* https://www.aps.dz
* https// :www.andi.dz.
* https:/www.m2mfinancement.com.
* https://www.foncier-finance.gov.dz.
* https://www.cms.law.
* https://fr.slideshare.net,
* https://www.courrielinternational.com
* https://www.agenceecofin.com.

الفهرس

المقدّمة.....1

الباب الأوّل: الإطار القانوني لعقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار في التّشريع الجزائري.....16

الفصل الأوّل: عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول، عقد أم مجرد تقنية تمويل؟.....19

المبحث الأوّل: مفهوم عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول.....21

المطلب الأوّل: تعريف عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول.....23

المطلب الثّاني: خصائص عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول.....29

الفرع الأوّل: الخصائص القانونية.....30

أوّلا: الخصائص القانونية المشتركة بين مختلف عقود الإعتماد الإيجاري.....30

ثانيا: الخصائص القانونية الخاصّة بعقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار.....33

الفرع الثّاني: الخصائص الإقتصادية.....36

أوّلا: مساهمة المستأجر ماليا في المشروع.....37

ثانيا: تصنيف أقساط الإيجار ضمن الأعباء المحاسبية.....38

ثالثا: إعتبار أقساط الإيجار كأقساط قرض.....38

المبحث الثّاني: الطّبيعة القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول.....39

المطلب الأوّل: عقد الإعتماد الإيجاري بين الإيجار والقرض.....40

الفرع الأوّل: عقد الإعتماد الإيجاري عملية إيجار.....41

الفرع الثّاني: عقد الإعتماد الإيجاري عملية قرض.....44

المطلب الثّاني: الطّبيعة القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول في التشريع الجزائري.....49

المبحث الثّالث: صور عقد الإعتماد الإيجاري.....50

المطلب الأوّل: تصنيفات عقود الإعتماد الإيجاري وفقا للأمر رقم 96-09.....51

الفرع الأوّل: عقد الإعتماد الإيجاري من حيث محل الإلتزام.....51
أوّلا: عقد الإعتماد الإيجاري المالي.....51
ثانيا: عقد الإعتماد الإيجاري العملي.....52
الفرع الثّاني: عقد الإعتماد الإيجاري من حيث طبيعة العين المؤجّرة.....53
أوّلا: عقد الإعتماد الإيجاري المنقول.....54
ثانيا: عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول.....55
الفرع الثّالث: عقد الإعتماد الإيجاري من حيث معيار مقر إقامة المتعاقدين.....57
أوّلا: عقد الإعتماد الإيجاري الوطني.....58
ثانيا: عقد الإعتماد الإيجاري الدّولي.....58
أ. موقف الفقه من تحديد القانون الواجب التّطبيق على عقد الإعتماد الإيجاري الدّولي.....62
ب. موقف القضاء من تحديد القانون الواجب التّطبيق على عقد الإعتماد الإيجاري الدّولي.....63
ج. موقف التّشريع الدّولي والدّاخلي من تحديد القانون الواجب التّطبيق 63
* الموقف الدّولي من تحديد القانون الواجب التّطبيق على عقد الإعتماد الإيجاري الدّولي.....64
* موقف المشرّع الجزائري من تحديد القانون الواجب التّطبيق على عقد الإعتماد الإيجاري الدّولي.....65
المطلب الثّاني: عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول والعمليات المماثلة له.....67
الفرع الأوّل: عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول والإيجار 67
أوّلا: الإعتماد الإيجاري الغير المنقول والإيجار المدني.....68
ثانيا: الإعتماد الإيجاري الغير المنقول والإيجار المالي.....69
ثالثا: الإعتماد الإيجاري الغير المنقول والإيجاري التّجاري.....69
رابعا: الإعتماد الإيجاري الغير المنقول والإيجار لغرض البناء.....71
خامسا: الإعتماد الإيجاري الغير المنقول والإيجار الإحتكاري.....72
الفرع الثّاني: عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول والبيع.....75
أوّلا: عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول والبيع الإيجاري.....76
ثانيا: عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول والبيع بالتّقسيط.....77
ثالثا: عقد الإعتماد الإيجاري والبيع بشرط الإحتفاظ بالملكية.....77
الفرع الثّالث: عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول والقرض.....78
الفصل الثّاني: شروط إنعقاد عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار.....80

المبحث الأوّل: الشّروط الموضوعية اللاّزمة لتكوين عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول.....81
المطلب الأوّل: الشروط الموضوعية العامّة المكوّنة لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول 82
الفرع الأوّل: ركن التّراضي 82
الفرع الثّاني: صفة وأهلية الأطراف المتعاقدة 83
أوّلا: صفة وأهلية المؤجّر في عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول 85
أ. البنوك 85
ب. المؤسّسات المالية 97
1. المؤسّسات المالية ذات الطابع العام 98
2. المؤسّسات المالية ذات الطابع الخاص 98
ج. شركات الإعتماد الإيجاري 99
ثانيا : المستأجر في إطار عقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول 105
أ.الأشخاص الطبيعية أو المعنوية 106
ب.أشخاص القانون العام وأشخاص القانون الخاص 107
ج.أشخاص وطنيين أو أجانب 107
ثالثا : العقّار محل العقد 111
أ.حالة العقّار المبني 115
ب.حالة العقّار الغير المبني 116
1. مرحلة شراء الأرض 117
2. مرحلة القيام بأعمال البناء 117
رابعا: ركن السّبب 124
المطلب الثّاني: العناصر الموضوعية الخاصّة بعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول 125
الفرع الأوّل: المدّة الغير القابلة للإلغاء 125
الفرع الثّاني: أقساط الإيجار 127
الفرع الثّالث: القيمة المتبقّية 128
الفرع الرّابع: حق خيار الشّراء الثّابت للمستأجر عند إنتهاء مدّة العقد 128
المبحث الثّاني: الشّروط الشّكلية لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول 130
المطلب الأوّل: شرط الكتابة 130
المطلب الثّاني: إجراءات التّسجيل والإشهار 131

الفرع الأوّل: كيفية ممارسة إجراءات الإشهار
.....134
الفرع الثّاني: أمام أية جهة تتم إجراءات الإشهار؟ 137
الفرع الثّالث: مدّة صلاحية إجراءات الإشهار 137
الفرع الرّابع: جزاء تخلّف إجراءات الإشهار .....
138
المبحث الثّالث: المراحل العملية لإبرام عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار .....
139
المطلب الأوّل: التّجسيد الشّكلي لعملية الإعتماد الإيجاري الغير المنقول .....
140
المطلب الثّاني: الإجراءات المتّبعة في تحقيق عملية الإعتماد الإيجاري الغير المنقول 141
الفرع الأوّل: المرحلة ما قبل التّعاقد .....
141
أوّلا: طلب التّمويل عن طريق الإعتماد الإيجاري الغير المنقول .....
141
ثانيا: دراسة طلب القرض والرّد على المستأجر
.....142
ثالثا: تحديد شروط شراء العقّار 143
الفرع الثّاني: المرحلة ما بعد التّعاقد 144
أولا: الحصول على رخصة البناء 144
ثانيا: مباشرة أشغال البناء على الأرض الغير المبنية 145
ثالثا: علاقة شركة القرض بالمورّد 145
رابعا: تسلّم شركة القرض لأعمال البناء 146

الباب الثّاني: الآثار القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول وكيفيات إنقضاءه 147
الفصل الأوّل: الإلتزامات القانونية للأطراف المتعاقدة في عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار
.....149
المبحث الأوّل: حقوق وإلتزامات المؤجّر 150
المطلب الأوّل: الحقوق والإمتيازات القانونية للمؤجّر 151

الفرع الأوّل: حقوق المؤجّر 151
أوّلا:الإحتفاظ بحق الملكية العقّارية 152
ثانيا: الحق في أقساط الإيجار 153
ثالثا: حق إسترجاع الأصل المأجور 154
رابعا: الحق في التّعويض 155
الفرع الثّاني: الإمتيازات القانونية للمؤجّر .....
155
أولا : عدم تعرض العقّار للمتابعة من طرف دائني المستأجر 155
ثانيا: حق الإمتياز العام 156
ثالثا: الحق في إتّخاذ إجراءات الحجز 157
أ. الحجز على منقولات المستأجر المدين 157
ب. الحجز على عقّارات المستأجر المدين 159
رابعا: الحق في طلب التّعويض 162
خامسا:حق التّقدّم 162
المطلب الثّاني: إلتزامات المؤجّر 163
الفرع الأوّل: الإلتزام بالتّسليم ومنح حق الإنتفاع للمستأجر .....
164
الفرع الثّاني: الإلتزام بصيانة وتأمين العقّار 166
الفرع الثّالث: الإلتزام بدفع الرّسوم والضّرائب .....
166
الفرع الرّابع: الإلتزام بضمان الصّفات المتّفق عليها 166
الفرع الخامس: الإلتزام بضمان التّعرض.....167
الفرع السّادس: الإلتزام بضمان العيوب 167
الفرع السّابع: الإلتزام بتحذير وإعلام المستأجر 168
المبحث الثّاني: حقوق وإلتزامات المستأجر 169
المطلب الأوّل: حقوق المستأجر 170
الفرع الأوّل: حقوق المستأجر إتّجاه المؤجّر .....
170
أوّلا: الحق في إختيار العقّار 170

ثانيا: الحق في الإنتفاع بالعقّار 171
ثالثا: الحق في ضمان التّعرض 172
رابعا: الحق في التّنازل عن عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار 173
الفرع الثّاني: حقوق المستأجر إتّجاه المورّد .....
174
المطلب الثّاني: إلتزامات المستأجر 175
الفرع الأوّل: الإلتزام بدفع أقساط الإيجار 176
الفرع الثّاني: السّماح للمؤجّر بإجراء التّرميمات اللاّزمة .....
176
الفرع الثّالث: الإلتزام بالقيام بالتّرميمات 177
الفرع الرّابع: الإلتزام بإستعمال العين المؤجّرة وفق الغرض المتّفق عليه
.....179
الفرع الخامس: الإلتزام بعدم إحداث تغييرات في العقّار 180
الفرع السّادس: الإلتزام بصيانة العقّار والمحافظة عليه 180
الفرع السّابع: الإلتزام بتأمين العقّار ضدّ مخاطر الحريق 182
الفرع الثّامن: الإلتزام بإخطار المؤجّر 182
الفرع التّاسع: الإلتزام برفع حق خيار الشّراء 183
الفصل الثّاني: كفيات إنقضاء عقد الإعتماد الإيجاري الوارد على العقّار 187
المبحث الأوّل: الإنقضاء العادي لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول 188
المطلب الأوّل: إنقضاء عقد الإعتماد الإيجاري بإنتهاء فترة الإيجار.....188
المطلب الثّاني: الآثار القانونية للإنقضاء العادي للعقد 189
الفرع الأوّل: رفع حق خيار الشّراء 190
أوّلا: التّنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد 192
ثانيا: التّنازل عن طريق الإكتساب المباشر والغير المباشر لحقوق ملكية الأرض التي شيّدت عليها البناية
....194
أ. الإكتساب المباشر لحق الملكية 194
ب. الإكتساب الغير المباشر لحق الملكية 196
ثالثا: التّنازل عن طريق تحويل ملكية الأصول التي شيّدت على أرض مملوكة للمستأجر.....
199

الفرع الثّاني: إرجاع العين المؤجّرة للمؤجّر عند إنتهاء مدّة العقد 201
الفرع الثّالث: طلب تجديد الإيجار لمدّة جديدة 201
المبحث الثّاني: الإنقضاء الغير العادي لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول 202
المطلب الأوّل: أسباب الإنقضاء الغير العادي لعقد الإعتماد الإيجاري الغير المنقول 203
الفرع الأوّل: الإنقضاء الغير العادي للعقد بفعل المستأجر 203
الفرع الثّاني: إنقضاء العقد لأسباب خارجة عن إرادة المستأجر 204
أوّلا: التّسوية القضائية والإفلاس 205
ثانيا: تنازل المستأجر عن حقه في الإيجار أو بيع المحل التّجاري 207
أ. تنازل المستأجر عن حقه في الإيجار..... 208
ب. بيع المستأجر للمحل التّجاري 210
المطلب الثّاني: الآثار القانونية للإنقضاء الغير العادي للعقد 211
الفرع الأوّل: جزاء البطلان 212
أوّلا: جزاء البطلان المطلق 212
ثانيا : جزاء البطلان النّسبي 213
الفرع الثّاني: جزاء الفسخ 215
أوّلا: الفسخ القضائي للعقد 216
ثانيا: فسخ العقد نتيجة فسخ أو بطلان عقد البيع 220
الخاتمة 223
الملاحق 232

الملحق رقم 01 233
الملحق رقم 02 243
الملحق رقم 03 244
الملحق رقم 04 245
الملحق رقم 05 246
الملحق رقم 06 247
الملحق رقم 07 250
الملحق رقم 08 264
الملحق رقم 09 265
الملحق رقم 10 267
الملحق رقم 11 268
الملحق رقم 12 272
الملحق رقم 13 273
الملحق رقم 14 289
الملحق رقم 15 290
الملحق رقم 16 292
الملحق رقم 18 297
الملحق رقم 19 303
الملحق رقم 20 311
الملحق رقم 21 315
الملحق رقم 22 320
المصادر والمراجع 323