

الآليات القانونية لدعم عقد الإعتقاد الإيجاري العقاري
في التشريع الجزائري

**Legal Mechanisms to Support the Real
Estate Lease Contract in Algerian
Legislation**

حدهوم أسماء بوعناد *

طالبة دكتوراه، مخبر النشاط العقاري.
جامعة الجيلالي ليايس - كلية الحقوق والعلوم السياسية - سيدي
بلعباس - الجزائر.

Hadhoum.bouanad@univ-sba.dz

أ. زينب كريم

جامعة الجيلالي ليايس - كلية الحقوق والعلوم السياسية - سيدي
بلعباس - الجزائر، مخبر النشاط العقاري.

krim.univ.sba@gmail.com

تاريخ الاستلام: 2022 / 09 / 08 تاريخ القبول: 2022 / 12 / 11 تاريخ النشر: 2022 / 12 / 31

الملخص :

يعتبر عقد الإعتقاد الإيجاري العقاري أسلوب جديد لتمويل الإستثمارات، يعمل على دفع عجلة التنمية الإقتصادية نظرا لما يوفره من مزايا تميزه عن صيغ التمويل التقليدية ، إذ يمكن الأفراد وأصحاب المشاريع الإقتصادية من الحصول على ما يحتاجون إليه من أصول رأسمالية عقارية، حيث يتم التقدم إلى البنوك أو المؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا ومعتمدة صراحة بهذه الصفة، بطلب تمويل شراء أو بناء أصول عقارية، ويكون للمستأجر حق الإستعمال والإنتفاع بالأصل

* حدهوم أسماء بوعناد.

المؤجر وبسعر محدد مسبقا، وفي المقابل فإن المؤجر يبقى صاحب ملكية الأصل المؤجر، وفي نهاية المدة يكون للمستأجر حق الخيار الثلاثي بين شراء الأصل المؤجر أو رده، أو تجديد العقد لمدة أخرى وبشروط جديدة.

والمشرع الجزائري على غرار باقي مشرعي دول العالم نظم هذا العقد بموجب الأمر رقم 09-96 المتعلق بالإعتقاد الإيجاري، وأصدر المرسوم التنفيذي رقم 91-06 الذي يحدد كليات إشهار عمليات الإعتقاد الإيجاري للأصول غير المنقولة. **الكلمات المفتاحية** : الإعتقاد الإيجاري، العقار، المؤجر، المستأجر.

Abstract:

The real estate lease loan contract is a new method for financing investments, which works to advance the wheel of economic development due to the advantages it provides that distinguish it from traditional financing forms, as it enables individuals and owners of economic projects to obtain what they need from real estate capital assets.

And the Algerian legislator, like the rest of the legislators of the world, organized this contract by virtue of Ordinance No. 96-09 related to rental credit, and issued Executive Decree No. 06-91 that defines the modalities for declaring rental credit operations for immovable assets.

Keywords: rental loan, real estate, lessor, lessee.

المقدمة :

في ظل التحولات الإقتصادية التي عرفتها الجزائر ، تزايدت الحاجة إلى مشاريع ذات مصادر تمويلية أكثر مرونة، وإستجابة إلى متطلبات نموها وتوسعها، ونظرا لعدم كفاية الوسائل التمويلية التقليدية تبنى المشرع الجزائري عقد الإعتقاد الإيجاري¹ والذي من بين أنواعه عقد الإعتقاد الإيجاري العقاري، وكان ذلك

بموجب الأمر رقم 09-96 المتعلق بالإعتماد الإيجاري²، الذي يعتبر القانون الأساسي له، ومن خلاله يمكن للمؤجر أن يمنح وعلى شكل تأجير للمستأجر أصولاً ثابتة مهنية مقابل الحصول على إيجارات لمدة ثابتة ويمكن لهذا الأخير الحصول على ملكية الأصول المؤجرة في أجل أقصاه إنقضاء مدة الإيجار³.

غير أنه لا بد من الإشارة بداية إلى أن مصطلح الإعتماد الإيجاري قد تعددت التسميات بشأنه بين من يطلق عليه "التأجير التمويلي، الإيجار المالي، الإئتمان الإيجاري"، أما المشرع الجزائري فقد اعتمد مصطلح "الإعتماد الإيجاري"⁴ كما أطلق على هذا النوع من العقود الجديدة التي ميزت الساحة التجارية إصطلاح "leasing" وتمت ترجمته إلى الفرنسية بـ credit-bail⁵. وما يلاحظ على هذه التسميات أنها تشترك في التمويل والإيجار وتختلف في الإئتمان⁶، القرض⁷، والإعتماد⁸.

وما يمكن ملاحظته هو أن الإئتمان أوسع وأشمل إذ يشمل الإئتمان المصرفي ككل وهو يحوي في مضمونه الإعتماد والقرض⁹.

وتظهر أهمية عقد الإعتماد الإيجاري في المنفعة التي يحققها لكل من المؤجر والمستأجر، إذ أنه يحمي المؤجر سواء كان بنك أو مؤسسة مالية أو شركة تأجير من خطر عجز المستأجر عن الدفع لأنه يبقى مالكاً للأصل المؤجر بصفته صاحبه طيلة مدة الإيجار مما يجعله في مركز قانوني أقوى لإسترداد ماله، وفي المقابل فإن هذا العقد يخول للمستأجر الحصول على الأصل دون دفع ثمنه مرة واحدة بل مقسمة على أقساط دورية في شكل بدل إيجار يسدد ثمنها من انتفاعه من الأصل، وهذا الإستغلال للأصل يساهم في دفع بدلات الإيجار أيضاً ولا يقتصر على سد الحاجيات المهنية فقط، بالإضافة إلى ذلك فإن هذا العقد يمكن المورد

باعتباره طرف فى عملىة الإعتدال الإجارى العقارى من توسىع مجال تسوىق منتجاته وضمنان ثمنها كاملا من المؤجر¹⁰.

وعلى هذا الأساس، فإن الموضوع يطرح العىد من الإشكالىات، ولعل أبرزها تتعلق بما هى الأحكام القانونىة التى وضعها المشرع الجزائرى لدعم عقد الإعتدال الإجارى العقارى؟ وإلى أى مدى ساهمت هذه الأحكام فى ضبط التوازنات القانونىة والإقتصادىة المتعلقة بالعقد محل الدراسة؟

وبغىة الإجابة على هذه الإشكالىات، تم الإعتدال على المنهج التحلىلى المقارن، من خلال تحلىل كافة المسائل التفصىلىة المتعلقة بالموضوع مع تحلىل النصوص القانونىة محل الدراسة، ومن أجل إثراء الموضوع تم التطرق لموقف الفقه والتشرىع المقارن فى بعض النقاط المثىرة للجدل. وعلىه تم تقسىم الموضوع إلى مبحثىن، تم التطرق فى المبحث الأول لماهىة عقد الإعتدال الإجارى العقارى، أما المبحث الثانى فتم تخصىصه لنطاق عقد الإعتدال الإجارى العقارى وكفىة انقضائه.

المبحث الأول: ماهىة عقد الإعتدال الإجارى العقارى.

لاشك أن الإعتدال الإجارى إستعمل كوسىلة حدىثة من أجل تموىل المشارىع تفادىا لمساوى القروض التقلدىة، على اعتبار أنه ىهدف إلى الحصول على الأصول سواا كانت منقولة أو عقارىة دون إجارىة دفع الثمن بكامله خاصة عندما ىكون التموىل الذاتى غير كافى لسد الإحتىاجات التئموىة¹¹.

ومادام أن موضوع دراستنا ىتعلق بالإعتدال الإجارى العقارى، فإن الدراسة سنقتصر على الأصول العقارىة، ولإدراك ذلك كان لابد من التطرق لمختلف التعارىف الفقهىة والقانونىة

المتعلقة به وكذا خصائص هذا العقد مع بيان الطبيعة القانونية له وذلك على النحو التالي:

المطلب الأول: مفهوم عقد الإعتدال الإيجاري العقاري.

سننتاول في هذا المطلب تعريف عقد الإعتدال الإيجاري العقاري من الناحية الفقهية والقانونية مع الإشارة لأهم خصائصه وذلك من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: تعريف عقد الإعتدال الإيجاري العقاري.

اختلف الفقه في تعريفه لهذا العقد بين تعريفات موسعة وأخرى ضيقة مع اختلاف التسميات المتعلقة به ومن الناحية القانونية سننطرق لأبرز القوانين مع التفصيل في موقف القانون الجزائري.

البند الأول : التعريفات الفقهية:

اختلف الفقه في تعريفه للإعتدال الإيجاري، فهناك من عرفه على أنه: "وسيلة لتمويل الإستثمارات الإنتاجية والتي تعتبر من الأنظمة القانونية المركبة"¹²، وما يلاحظ على هذا التعريف أنه اعتمد على البعد الإقتصادي لعقد الإعتدال الإيجاري ويعاب عليه أنه لم يسن كيفية تكوين هذا العقد¹³.

وفي تعريف آخر: "هو وسيلة لتمويل الإستثمارات الإنتاجية، إذ من خلاله يحصل المشروع المستفيد على الأصول الرأسمالية التي يحتاج إليها لتشغيل مشروعه دون تجميد جزء كبير من رأسماله لشرائها، وإنما يتم ذلك في مقابل التزامه بأداء القيمة الإيجارية التي يتفق عليها مع شركة التأجير التمويلي، وتمتعه بالحق في شرائها في نهاية مدة العقد"¹⁴.

ويرى جانب آخر من الفقه أن عقد الإعتدال الإيجاري هو: "نظام قانوني مركب، إذ هو مزيج علاقات تعاقدية معروفة إندمجت فيما بينها لتنتج هذا النظام القانوني الجديد، ومن بين ما استمدته هذا النظام عقد الإيجار"¹⁵.

وعليه يمكن القول إستنادا للتعريف الفقهي السابقة بأن عقد الإعتد الإيجاري العقاري هو عقد يتم بين المؤجر والمستأجر، حيث يقوم المؤجر بمنح المستأجر حق إستخدام الأصل لفترة زمنية معينة مقابل أقساط متفق عليها في العقد، وعند انتهاء مدة العقد يكون للمستأجر إما تملك الأصل أو تجديد العقد أو رد الأموال إلى المؤجر.

البند الثاني: التعريفات القانونية.

يعرف القانون الفرنسي في مادته الأولى الفقرة الثانية من القانون رقم 66-455 المؤرخ في 02 جويلية 1966 الإعتد الإيجاري للعقارات أنه: "عمليات تأجير للممتلكات والأموال العقارية المخصصة لأغراض مهنية والتي يتم شراؤها بقصد تأجير بواسطة المؤسسات المالكة، أو يتم بناؤها لحساب المشروع المستفيد، وهذه العمليات أيا كانت طبيعتها القانونية فإنها تعطي للمستأجر إمكانية اقتناء كل أو بعض من هذه الأموال العقارية في مدة أقصاها انقضاء مدة الإيجار، وذلك إما عن طريق تنفيذ وعد مفرد بالبيع وإما عن طريق اكتساب ملكية الأرض التي أقيمت عليها المباني المؤجرة"¹⁶.

أما المشرع المصري، فإنه يحدد ثلاث صور للتأجير التمويلي وتتمثل في التأجير التمويلي للمنقولات والتأجير التمويلي اللاحق و التأجير التمويلي للعقارات، وهذا الأخير يعرف طبقا للقانون رقم 12 لسنة 2001 المنظم لعقد التأجير التمويلي على أنه: "كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقارا أو منشآت يقيمها المؤجر على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر، وذلك بالشروط والمواصفات والقيمة الإيجارية التي يحددها العقد"¹⁷.

وبالرجوع إلى القانون الجزائري في المادة الأولى (01) من الأمر رقم 09/96 السالف الذكر، فقد عرف المشرع عقد الإعتد الإيجاري بأنه: "عملية تجارية ومالية، يتم تحقيقها من قبل البنوك

والمؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا ومعتمدة صراحة بهذه الصفة مع المتعاملين الإقتصاديين الجزائريين أو الأجانب، أشخاص طبيعيين كانوا أم معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص، تكون قائمة على عقد إيجار يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر، وتتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الإستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو مؤسسات حرفية"، وحسب هذا القانون فإن المشرع إختار مصطلح الإعتماد الإيجاري.

غير أنه بموجب الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26 غشت 2003 المتعلق بالنقد والقرض لا سيما نص المادة 68 فقرة 2 منه استعمل المشرع الجزائري مصطلح القرض الإيجاري إذ نصت على أنه: "تعتبر بمثابة عمليات قرض، عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار الشراء، لاسيما عمليات القرض الإيجاري وتمارس صلاحيات المجلس إزاء العمليات المنصوص عليها في هذه المادة".

وفيما يتعلق بالإعتماد الإيجاري العقاري على وجه الخصوص، فقد تناوله المشرع ضمن نصوص المواد 4 و8 من الأمر 96-09 السالف الذكر، حيث أنه: "يعتبر عقد الإعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة عقدا يتم بين المؤجر والمستأجر على شكل تأجير يلتزم من خلاله المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر، أصولا ثابتة مهنية إشتراها أو بنيت لحسابه، مع إمكانية المستأجر في الحصول على ملكية مجمل الأصول المؤجرة أو جزء منها في أجل أقصاه انقضاء مدة الإيجار"¹⁸.

الفرع الثاني: خصائص عقد الإعتماد الإيجاري العقاري.

يتصف عقد الإعتماد الإيجاري العقاري بجملة من الخصائص، تجعله متميزا عن بقية العقود الأخرى، ومن بين ما يتميز به ما يلي:

أولاً: الطابع الثلاثي لعقد الإعتد الإيجاري العقاري: تقتضي هذه العملية تدخل ثلاثة أطراف تتمثل في المستفيد وهو أول من يقوم بتحريك هذه العملية من أجل الإنتفاع بأصل إنتاجي داخل مشروعه، أما الطرف الثاني فهو بائع المنقول والذي ينقل ملكيته إلى الغير مقابل ثمن أما شركة التأجير التمويلي والتي تمثل الطرف الثالث في العلاقة فدورها يتمثل في شراء الأصل من البائع من أجل أن ينتفع به المستفيد أما في حالة شراء الشركة لعقار بغرض تأجيره للمستفيد فلا شك أن هذه العملية تتضمن هؤلاء الأطراف الثلاثة ، أما في حالة بناء عقار نجد تدخل المستفيد ومقاول البناء وشركة التأجير التمويلي¹⁹.

وكل من هؤلاء الأطراف المذكورة لها دور معين في عملية الإعتد الإيجاري ومدى مساهمتهم في هذه العملية هي التي تحدد المراكز القانونية التي يتكون بها، وعليه فالشخص الذي يورد المنقول أو العقار الذي سبق بناؤه يكون في هذه الحالة في مركز البائع على اعتبار أنه يقوم بنقل ملكية الأصل إلى شركة الإعتد الإيجاري مقابل ثمن ، أما إذا كانت المسألة تتعلق ببناء عقار فإن المركز القانوني للمقاول يتم استبداله بمركز البائع²⁰.

ثانياً: الصفة الشخصية في عقد الإعتد الإيجاري العقاري: تقتضي هذه الخاصية أن شخصية كل طرف في العقد تكون محل اعتبار بالنسبة للطرف الآخر، ومن بين الدوافع التي تجعل متعاقد محل ثقة المتعاقد الآخر السمعة المالية والشخصية، إذ أن المستأجر لا يمكنه التقدم بطلب إلى المؤجر بغرض التمويل إلا إذا كانت الحالة المالية للمؤجر محل ثقة وأثبت أنه قادر على الوفاء بالتزاماته عن طريق تقديمه بعض المستندات المتعلقة بنشاطه²¹.

ثالثاً: الطبيعة المالية للإعتد الإيجاري العقاري: يعد هذا العقد ذو طبيعة مالية، كما أنه من أحسن طرق التمويل التي تحقق

مصلحة طالب التمويل (المستأجر) ومناح الإئتمان (المؤجر) إذ يقوم هذا الأخير بشراء المال أو إقامة الأبنية مع إحتفاظه بملكية المال المؤجر خلال مدة الإيجار²².

رابعا : الطابع التجاري لعقد الإعتماد الإيجاري العقاري: يعتبر عقد الإعتماد الإيجاري العقاري من أعمال البنوك التي تعتبر من الأعمال التجارية، إذ تعتبر جميع الأعمال والعقود التي تيرمها البنوك والمؤسسات المالية أعمالا تجارية بطبيعتها وذلك بالنسبة للبنك أو المؤسسة المالية²³.

وللإشارة فإن المشرع الجزائري من خلال نص المادة (01) من الأمر 96-09 السالف الذكر، نص على أن الإعتماد التجاري عملية تجارية، وأكثر من ذلك قد سمح لشركات التأجير المؤهلة بممارسة هذه العملية، كما يمكن القول أن عقد الإعتماد الإيجاري من الأعمال التجارية بالنسبة للمؤجر طبقا للفقرة 1 من المادة (02) من القانون التجاري في حالة شراء منقولات لأجل تأجيرها للإستعمال²⁴.

أما المستأجر فهنا نفرق بين أمرين، إذا كان هذا المستأجر يحترف الأعمال التجارية فإن ما يقوم به بمناسبة تجارته هو عمل تجاري بالتبعية، أما إذا كان من أصحاب المهن الحرة فالعمل يكون في هذه الحالة عملا مدنيا²⁵.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري العقاري.

من أجل تحديد الطبيعة القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري العقاري يتعين علينا في مرحلة أولى التمييز بين عقد الإعتماد الإيجاري العقاري وبعض العقود المشابهة له، ثم بعد ذلك تحديد موقف المشرع الجزائري من طبيعة هذا العقد، وذلك على النحو التالي:

الفرع الأول: التمييز بين عقد الإعتدال الإيجاري العقاري وبعض العقود المشابهة له.

تعددت المواقف الفقهية بشأن تحديد طبيعة عقد الإعتدال الإيجاري وتمييزه عن بقية العقود الأخرى، وبالرغم من ذلك يبقى يتميز باستقلالية عن غيره من العقود وإن كان هناك نقاط تشابه واختلاف بينهم، وهذا ما سيتم توضيحه على النحو التالي:

أولاً: عقد الإعتدال الإيجاري العقاري وعقد الإيجار.

يعتبر عقد الإيجار عنصراً من العناصر التي تدخل في تكوين عقد الإعتدال الإيجاري وإن كان يختلف عنه على اعتبار أنه في عقد الإيجار ينتفع المستأجر بالمال المؤجر ولا يحق له التصرف فيه أو امتلاكه، أما في عقد الإعتدال الإيجاري فالى جانب أن المستأجر قد ينتفع بالمال المؤجر وإذا ما أراد أن تنتقل إليه ملكية هذا المال فبإمكانه ذلك عند نهاية مدة الإيجار²⁶.

وعليه فإن عقد الإعتدال الإيجاري ليس عقد إيجار عادي لأنه يتميز بقواعد خاصة لعل أبرزها أنه لا يتجدد تجديداً ضمناً بانتهاء مدة العقد²⁷.

ثانياً: عقد الإعتدال الإيجاري العقاري وعقد البيع.

يتشابه هذين العقدين في حالة ما إذا اختار المستفيد شراء المال إلا أنهما يختلفان في عدة جزئيات من بينها مسألة الثمن، ففي عقد البيع نجد أن الثمن يشمل قيمة المال كله أما في عقد الإعتدال الإيجاري فإن تحديده يتوقف على قيمة الأقساط المدفوعة، هذا إلى جانب أن التسليم في عقد البيع يتم مباشرة كأصل عام، أما في عقد الإعتدال الإيجاري فالأموال من بدايتها تكون في حيازة المستفيد الذي قرر شراءها²⁸.

ثالثاً: عقد الإعتدال الإيجاري العقاري وعقد الوكالة.

تتميز وكالة المستفيد المستأجر في عقد الإعتدال الإيجاري بعدة خصائص من حيث كونها وكالة إختيارية وليست تعاقدية،

كما أنها تفرض على الوكيل إلترام بتحقيق نتيجة إلى جانب قيامه بأداء أعمال قانونية ومادية باسم ولحساب الأصيل، ولذلك فإن هذه الوكالة تتضمن خروجاً على بعض الأحكام العامة للوكالة المدنية نتيجة الطبيعة الخاصة والمميزة لعقد الإعتماد الإيجاري²⁹.

يتبين مما سبق، أن عقد الإعتماد الإيجاري بصفة عامة ذو طبيعة قانونية خاصة وإستثنائية وما يؤكد الطبيعة الإستثنائية والمميزة لهذا العقد هو أن الفقه الحديث لم يتفق على تسمية واحدة لهذا النوع من العقود³⁰، وباعتباره ظاهرة حديثة نسبياً فلا شك أن القواعد التقليدية لا تتناسب مع طبيعته المرتبطة بالتمويل والملكية، إذ أنه تمويل مقترن بضمان يتمثل في ملكية الأصل محل التمويل³¹. كما أن عقد الإعتماد الإيجاري يتضمن مجموعة من القواعد الموجودة مسبقاً في عقود أخرى كالوكالة والإيجار والبيع، ولكنه بالرغم من ذلك يبقى محتفظاً باستقلالته وذاتيته³².

الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من عقد الإعتماد الإيجاري العقاري.

يتميز عقد الإعتماد الإيجاري بأنه عقدا ذو طابع خاص في التشريع الجزائري وهذا استناداً لنص المادة 10³³ من الأمر رقم 09-96، ومن خلال استقراء نص هذه المادة، يتضح جلياً أن التكييف القانوني لهذا العقد يظهر من خلال الخصائص التي تميزه عن غيره من العقود الأخرى إلى جانب الإمتيازات الممنوحة لكل من المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد³⁴، ناهيك عن أن هذه الخصائص هي من تجعل هذا العقد ذو طبيعة مركبة كذلك إذ تمتزج فيه عدة أنواع من العقود، وإن كان يعد من حيث المبدأ عقداً ثم بعد ذلك تتدخل إرادة الأطراف في تنظيم العلاقات الدائرة يتم على حسب إتفاقهم³⁵.

المبحث الثاني: نطاق عقد الإعتد الإيجاري العقاري وإنقضائه.

بما أن القانون الجزائري إعتبر الإعتد الإيجاري بصفة عامة عقد ، فلا شك أنه يخضع لشروط معينة حتى يرتب آثاره القانونية مستمدة من نص المادة 106 من القانون المدني³⁶ وهي شروط عامة إلى جانب ضرورة توافر شروط أخرى يختص بها هذا العقد على وجه الخصوص وهي تعد شروط إلزامية منصوص عليها في الأمر 96-09 المتعلق بالإعتد الإيجاري السالف الذكر وكذا التنظيم رقم 96-06 المتعلق بشروط إنشاء شركات الإعتد الإيجاري³⁷، وبما أنه من العقود الملزمة لجانبين فلا شك أن هناك آثار تترتب على عاتق كل طرف في العقد مهما كانت صفتها، وهي عبارة عن حقوق والتزامات³⁸، أما بالنسبة لمسألة انقضائه، فقد ينتهي بطريقة عادية عن طريق انتهاء المدة المعينة في العقد³⁹، وقد ينتهي قبل هذه المدة المحددة في العقد عن طريق الفسخ⁴⁰.

وعليه سنقوم بدراسة مجال تنفيذ عقد الإعتد الإيجاري العقاري في المطلب الأول، أما المطلب الثاني سنخصصه لإنقضاء عقد الإعتد الإيجاري العقاري.

المطلب الأول : مجال تنفيذ عقد الإعتد الإيجاري العقاري.

إن عقد الإعتد الإيجاري العقاري هو عقد ذو طبيعة خاصة ينصب على تأجير عقارات سواء كانت مبنية أو سيتم بناؤها، ومادام أن هذا العقد يعد من ضمن العقود الملزمة لجانبين فلا شك أنه يخضع لمجموعة من الشروط الموضوعية والشكلية عند انعقاده والتي نجدها في العقود بصفة عامة مع مراعاة خصوصية هذا العقد وصيغته التي يتميز بها⁴¹، وعليه سيتم التطرق لصور عقد الإعتد الإيجاري العقاري وكذا الشروط الموضوعية والشروط الشكلية وذلك على النحو التالي:

الفرع الأول: صور عقد الإعتداف الإيجاري العقاري.

بالرجوع إلى نص المادة 1 فقرة(3) من الأمر 96-09السالف الذكر، فإن عقد الإعتداف الإيجاري يتعلق بأصول منقولة أو غير منقولة، وهذه الأخيرة يقصد بها أموال عقارية وفقاً للترجمة الفرنسية (Biens Immobiliers)، وإن كانت هذه الترجمة تحمل في طياتها خطأ في الصياغة على اعتبار أنه لا يمكن لعقد الإعتداف الإيجاري العقاري أن ينصب على حقوق عينية عقارية، ومن ثم يتم إستبعاد الأموال العقارية كمحل لهذا العقد والإبقاء على العقارات بطبيعتها والعقارات بالتخصيص⁴².

لتبيان صور الإعتداف الإيجاري العقاري، لابد أن نميز بين فرضين تأجير العقارات المبنية وتأجير العقارات التي سيتم بناؤها، وذلك على النحو التالي:

البند الأول : تأجير العقارات المبنية.

في هذه الحالة لا يمكن فصل تأجير المبنى عن تأجير الأرض التي يقام عليها البناء، فكل من الأرض والمباني المقامة عليها مملوكة لشخص واحد، وعند إبداء المستأجر رغبته في الحصول على العقار السابق بناؤه يطلب من شركة الإعتداف الإيجاري العقاري تمويل هذه الصفقة⁴³، بعد أن يكون قد اختار العقار الملائم لنشاطه و تفاوض مع البائع لشرائه، ويرفق مع الطلب كامل المعلومات والوثائق المطلوبة لإبرام العقد، وتقوم الشركة بدراسة الطلب وبعد موافقتها على تمويل شراء العقار يقوم المستأجر باستلامه من البائع بصفته وكيلًا عن شركة الإعتداف الإيجاري، وبعد ذلك تقوم الشركة بتأجير العقار إلى المستأجر لمدة غير قابلة للإلغاء ، ويلتزم هذا الأخير بأداء دفعات مالية متفق عليها في عقد الإيجار وفي نهاية مدة العقد للمستأجر اللجوء إلى إحدى الخيارات الثلاث، إما شراء العقار أو إعادة إيجاره أو رده إلى شركة الإعتداف الإيجاري⁴⁴.

البند الثاني: تأجير العقارات التي سيتم بناؤها.

وهذه هي الصورة الغالبة في عمليات الإعتدال الإيجاري العقاري ، فيطلب المستفيد من شركة الإعتدال الإيجاري تمويل بناء العقارات ، وهنا يجب التفرقة ما بين إذا كانت الأرض مملوكة للغير أو للمستفيد، ففي الحالة الأولى فإن الشركة تقوم بشراء الأرض من الغير، وفي أكثر الحالات يعلق شرائها للأرض على شرط حصولها على ترخيص إداري الذي يعد شرطاً من أجل عملية البناء، وفي حالة ما إذا كانت الأرض مملوكة للمستفيد، يقتصر دور الشركة على تمويل البناء فقط⁴⁵، وفي كلتا الحالتين يتحقق لشركة القرض الإيجاري ملكية المباني التي أقيمت على الأرض، فبعد الحصول على الأرض يقوم الطرفين بإبرام عقد أولي يتضمن مواصفات العقار المطلوب تأجيره، وقد يكون العقد الذي يربط الطرفين إما عقد وكالة أو عقد مقاوله وعند الإنتهاء من عملية البناء يسلم العقار إلى المستفيد، ويلتزم هذا الأخير بأداء دفعات نقدية لشركة القرض الإيجاري باعتبارها المبالغ التي أنفقت في تمويل عملية بناء العقار، أما في حالة إنشاء مباني على أرض مملوكة للغير فإنه عند إنقضاء مدة القرض الإيجاري، لا تنتقل ملكية المباني إلا بعد إعلان المستفيد عن إرادته في الشراء مع إلتزامه بدفع المبلغ المتبقي⁴⁶.

الفرع الثاني: الشروط الموضوعية لإبرام عقد الإعتدال الإيجاري العقاري.

وتتمثل هذه الشروط في أطراف العقد وكذا مدته، لذلك سنتطرق أولاً لأطراف هذا العقد وفي مرحلة ثانية نتطرق لمدته.

البند الأول: أطراف عقد الإعتدال الإيجاري العقاري.

تتمثل أطراف عقد الإعتدال الإيجاري العقاري فيما يلي:

أولاً: المؤجر.

بالرجوع إلى القواعد العامة للتعاقد، فإن المؤجر في هذا العقد يمكن أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا، فإن كان هذا هو المبدأ إلا أنه من الناحية المنطقية والعملية، فإن المؤجر لا يمكن أن يكون إلا مؤسسة مالية ذات إمكانات ضخمة تمتلك رؤوس أموال كبيرة⁴⁷. حتى أن المشرع الجزائري في نص المادة (1) من الأمر رقم 09-96 السالف الذكر عند تعريفه الإعتماد الإيجاري، فقد اعتبره: "عملية تجارية ومالية يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا ومعتمدة صراحة بهذه الصفة..."، بما يفيد أن المشرع على غرار باقي المشرعين اشترط في المؤجر أن يكون شخصا معنويا.

ثانيا: المستأجر.

يعتبر الطرف الثاني في هذا العقد وإن كان هو الذي يبادر ويبيد رغبة لإبرام العقد مدفوعا بحاجته إلى معدات معينة أو الحصول على محل تجاري أو حرفي، وبالرغم من أن الأمر رقم 09-96 قد اشترط أن يكون المستأجر متعاملا إقتصاديا إلا أنه لم يحدد صفة هذا المتعامل، وإن كان الفقه من جانب آخر يرى إمكانية الجمع بين صفتي المورد والمستأجر ويتحقق ذلك في حالة المستأجر المالك للمنقول أو العقار ويحتاج في نفس الوقت إلى أموال جاهزة مع احتفاظه بملكية أصوله وهو ما يصطلح على تسميته بعقد الإعتماد الإيجاري اللاحق⁴⁸.

ثالثا: المورد.

وهو الطرف الذي يقوم ببيع الأموال محل عقد الإعتماد الإيجاري للمؤجر، حيث أنه يقوم بنقل ملكية الأموال بناء على طلب من المؤجر وفقا للمعايير والمقاييس المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر، ويقوم المؤجر بدفع الثمن كاملا للمورد، ثم يرجع به على المستأجر على شكل بدل إيجار حسب ما هو متفق عليه في العقد⁴⁹.

البند الثانى: مدة عقد الإعتدال الإجارى العقارى.

تخضع مدة تحديد العقد كقاعدة عامة لمبدأ حرية التعاقد، غير أنه يجب تحديد هذه المدة بطريقة سليمة وصريحة⁵⁰ تدعى بالفترة الغير قابلة للإلغاء، لا يمكن خلالها إبطال الإجار إلا إذا اتفق الطرفان على خلاف ذلك⁵¹ وهو ما يشكل ضمناً لكلا الطرفين خاصة شركة الإعتدال الإجارى الذى يضمن لها الحصول على قيمة الإجار المتفق عليها فى عقد الإعتدال الإجارى⁵².

وإذا كان عقد القرض الإجارى للأصول المنقولة يراعى عند تحديد مدته العمر الإقتصادى للمعدات أو الآلة⁵³ غير أن الأمر يصعب فى مجال الإعتدال الإجارى للأصول غير المنقولة (العقارية) وذلك نتيجة صعوبة تطبيق هذا المعيار على المباني⁵⁴.

ونظراً لطول مدة الإجار فى العقارات عادت شركات القرض الإجارى إلى ممارسات البنوك والمؤسسات المالية فيما يتعلق بالقرروض طويلة الأجل المخصصة للتمويل العقارى والتي تكون مضمونة برهن رسمى على العقار المملوك للمقترض وعليه فإن مدة الإجار فى الإعتدال الإجارى العقارى تكون بين خمسة عشر عاماً وعشرين عاماً، وقد إعتبرت شركة الإعتدال الإجارى مدة العقد هى المدة التى يتم من خلالها الحصول على إسترداد أموالها المستثمرة إما فى شراء العقار أو بنائه⁵⁵.

الفرع الثانى: الشروط الشكلية لإبرام عقد الإعتدال الإجارى العقارى.

الأصل فى العقود الرضائية، أى تنعقد بمجرد اقتران الإيجاب بالقبول، وهذا هو المبدأ الغالب فى جميع العقود بما فى ذلك عقد الإعتدال الإجارى⁵⁶، ونظراً لخصوصية هذا الأخير فقد اشترط المشرع ضرورة شهره لدى الحفظ العقارى التابع له العقار محل العقد⁵⁷، وعليه سنقوم بتقسيم هذا الفرع إلى بندين نتطرق فى البند الأول إلى الكتابة، وفى البند الثانى إلى الشهر.

البند الأول: كتابة عقد الإعتقاد الإيجاري العقاري.

طبقا لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري جعل المشرع الكتابة الرسمية ركنا في العقود الواردة على عقار وذلك تحت طائلة البطلان، وقد نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91/06 المحدد لكيفيات إشهار عمليات الإعتقاد الإيجاري للأصول غير المنقولة على أنه: "يجب أن يبين عقد إكتساب العقار... زيادة على تلك العناصر المحددة في المادة 08 من الأمر 96-09 المتعلق بالإعتقاد الإيجاري مجموعة من العناصر تتمثل فيما يلي:

- تعيين الموثق محرر عقد الإعتقاد الإيجاري للأصول غير المنقولة.
- تاريخ عقد الإعتقاد الإيجاري للأصول غير المنقولة ورقمه.
- تعريف المستفيد من القرض.
- مدة عقد الإعتقاد الإيجاري للأصول غير المنقولة.
- المعدل الإجمالي للمبالغ الواجب تسديدها بعنوان الإيجار.
- النص على إمكانية خيار الشراء لصالح المستفيد من القرض، عند الإقتضاء .
- التاريخ الأقصى المحدد لتبليغ خيار الشراء ، عند الإقتضاء."

فكتابة عقد الإعتقاد الإيجاري العقاري ضرورية لإستكمال إجراءات الشهر وتسجيله، حتى يمكن الإحتجاج به إتجاه الغير، كما أن كثرة بنود العقد تستوجب تدوينها تفاديا للنزاعات المستقبلية، لذلك يمكن القول بأنه في حالة عدم كتابة العقد لا يكون له أي وجود قانوني⁵⁸.

البند الثاني: شهر عقد القرض الإيجاري العقاري.

ألزم المشرع الجزائري ضرورة إشهار عقد الإعتدال الإيجاري، وذلك من أجل حماية حقوق المؤجر على المال المؤجر باعتباره مالكا له⁵⁹.

وقد نص المشرع في المادة 06 من الأمر رقم 09-96 المتعلق بالإعتدال الإيجاري على أنه: "تخضع عمليات الإعتدال الإيجاري إلى إشهار، تحدد كميّاته عن طريق التنظيم"، أما المرسوم التنفيذي رقم 06-91 السابق الذكر فقد نص في المادة 03 منه على أنه: "يتعين على المؤجر أن يقوم بنشر كل عقد إعتدال إيجاري للأصول غير المنقولة لدى الحفظ العقاري التابع له العقار المعني بعملية الإعتدال الإيجاري في الآجال المنصوص عليها في التشريع المعمول به".

وتتقضي آثار نشر الإعتدال الإيجاري العقاري بموجب حكم أو قرار حائز قوة الشيء المقضي فيه، وبإنقضاء الإيجار عن طريق التنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد، بالإضافة إلى الحالات المذكورة في المادة 45 من الأمر رقم 09-96⁶⁰.

المطلب الثاني : انقضاء عقد الإعتدال الإيجاري العقاري.

ينقضي عقد الإعتدال الإيجاري العقاري بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد، أو نتيجة لأسباب تظهر قبل تنفيذ العقد، وهذا ما سيتم التطرق إليه على النحو التالي:

الفرع الأول: انتهاء عقد الإعتدال الإيجاري العقاري بصفة عادية.

إستنادا إلى المادة 16 من الأمر رقم 09-96 المتعلق بالإعتدال الإيجاري، فإنه عند نهاية مدة التأجير المحددة في العقد ، تعرض على المستأجر ثلاث خيارات وهي:

- إما أن يشتري الأصل المؤجر مقابل دفع قيمته المتبقية كما تم تحديدها في العقد، وتمثل عادة القيمة المتبقية 1% إلى 6% من سعر الشراء، فليس من مصلحة المؤجر أن

يبقى مالكا للأصل في نهاية العقد بسبب صعوبة بيعه نظرا لوجود وعد بالبيع لصالح المستأجر⁶¹.

- وإما أن يعيد تجديد العقد ويتم إبرام عقد اعتماد إيجاري جديد بين كل من المؤجر و المستأجر، وما هذا إلا تدعيم لمركز المستأجر التمويلي الذي يعد بمثابة متعامل إقتصادي⁶².

- وإما أن يرد الأصل المؤجر للمؤجر، فيقوم هذا الأخير بالبحث عن مستأجر آخر أو بيع الأصل لمستعمل جديد، كما يمكن إعادته إلى المورد بعد موافقته⁶³، ولا يمكن للمستأجر، أن يطالب بحق حبس الأصل المؤجر لأي سبب كان⁶⁴.

الفرع الثاني: انتهاء عقد الإعتقاد الإيجاري العقاري بصفة غير عادية.

بغية دفع التنمية الإقتصادية الشاملة وتحقيق فوائد تجارية، تسعى التشريعات بما في ذلك التشريع الجزائري إلى الحرص على تنفيذ العقد، لكن قد يحدث وأن يعترض هذا التنفيذ أسباب معينة ذكرها القانون⁶⁵، ومن بين هذه الأسباب أنه في حالة عدم دفع المستأجر قسطا واحدا من الإيجار، فمن حق المؤجر أن يضع حدا للمستأجر في الإنتفاع بالمال المؤجر، وذلك باسترجاعه إما عن طريق التراضي أو عن طريق القضاء⁶⁶.

غير أن فسخ عقد الإعتقاد الإيجاري من قبل أي طرف من الأطراف خلال المدة المتفق عليها تخول الطرف الآخر الحصول على تعويض، والذي يتم تحديده في إطار بند خاص أو عن طريق الجهة القضائية المختصة، أما في حالة القوة القاهرة أو التسوية القضائية أو الإفلاس يترتب عنه تصفية الشخص المعنوي، وفي حالة عدم قدرة المستأجر على الوفاء يلزمه القانون بدفع التعويضات اللازمة للمؤجر⁶⁷، كما خول القانون للمؤجر

إمكانية اللجوء إلى الجهات القضائية في حالة الفسخ التعسفي من قبل المستأجر⁶⁸.

الخاتمة:

في نهاية هذه الدراسة يمكن القول بأن التطورات السريعة في مجال الإنتاج والتسويق أدت إلى توسيع شكل الإعتد الإيجاري ليشمل العقار أيضا، نظرا للدور الذي أصبح يلعبه في تمويل الإستثمار والمشاريع الإقتصادية و التي تحتاج إلى تكلفة مرتفعة للحصول على الأصول العقارية.

وقد توصلت هذه الدراسة إلى النتائج التالية:

- يتلخص مضمون عقد الإعتد الإيجاري العقاري في كونه إحدى التقنيات التي تظهر في شكل عقد إيجار، إذ تسمح للمؤجر بشراء أصول عقارية بناء على طلب المستأجر بما يتفق مع طبيعة نشاطه، وعند نهاية العقد للمستأجر حق الخيار المتمثل في الحق في تملك العقار محل العقد أو طلب تجديد العقد أو رد العقار إلى المؤجر.
- إن التعدد في أطراف عقد الإعتد الإيجاري العقاري نتج عنه تعدد العلاقات القانونية، مما أثار جدلا حول طبيعته القانونية، إذ أنه عقد ذو طبيعة خاصة نظرا للخصائص التي تميزه عن غيره من العقود إلى جانب الإمتيازات الممنوحة لكل من المستأجر والمؤجر.
- إن تكوين عقد الإعتد الإيجاري العقاري يتضمن كغيره من العقود توافر الأركان العامة للعقد و شروط صحته بالإضافة إلى شروط خاصة بهذا العقد نابعة من خصوصيته كونه لم يحقق التوازن العقدي بين طرفيه في

- العلاقة التعاقدية، على اعتبار أن المستأجر هو من يتحمل مخاطر العقد في حين وفر حماية قانونية للمؤجر.
- عقد الإعتقاد الإيجاري العقاري كأى عقد تبادل يفرض إلتزامات على أطرافه سواء في مرحلة تنفيذ العقد أو عند إنتهائه.
- مادام أن عقد الإعتقاد الإيجاري من العقود الملزمة لجانبين فإن أى إخلال بالالتزامات المتقابلة يترتب عنه فسخ العقد، كما ينقضي العقد بقوة القانون عند إنتهاء المدة المحددة من قبل المتعاقدين.

الهوامش:

- 1- بن مبارك مائة، المركز القانوني لشركات الإعتقاد الإيجاري بالنسبة للمستأجر في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد 23، المجلد الأول، جامعة عباس لغرور، خنشلة، الجزائر، ص182.
- 2- أمر رقم 09-96 مؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996، يتعلق بالإعتقاد الإيجاري، الجريدة الرسمية العدد03، الصادرة بتاريخ 14 يناير سنة 1996م
- 3- المادة 08 من الأمر رقم 09-96 السالف الذكر.
- 4- حميدي أحمد، الإعتقاد الإيجاري وسيلة تنمية متاحة في الجزائر، الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الإقتصادية والقانونية، العدد17- جانفي 2017، ص 88.
- 5- فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، بدون ناشر ط2، 1997، ص 9 نقلا عن : نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر الإسكندرية، مصر، سنة 2005، ص 5.
- 6- الإئتمان هو: "منح المدين أجلا للوفاء". أنظر في ذلك : جميل الشرقاوي، دروس في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني المصري، ط1، دار النهضة العربية، مصر، ص 03. نقلا عن : حسني محمود عبد الدايم، الإئتمان العقاري بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني(دراسة مقارنة)، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، سنة 2008، ص10.
- 7- القرص هو: "تلك الخدمات المقدمة للعملاء، والتي يتم بمقتضاه تزويد الأفراد والمؤسسات والمنشآت في المجتمع بالأموال اللازمة، على أن يتعهد المدين بسداد الأموال وفوائدها والعملات المستحقة عليها والمصاريف دفعة واحدة أو على أقساط في تواريخ محددة، وتدعم هذه العملية بمجموعة من الضمانات التي تكفل للبنك استرداد أمواله في حالة توقف العميل عن السداد بدون أي خسائر". أنظر في ذلك: عبد المطلب عبد الحميد، البنوك الشاملة وعمليات إدارتها، دار الجامعة،

الإسكندرية، مصر، 2000، ص103. نقلا عن: براطية زوبير، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1، الجزائر، ص17، هامش2.

8- الإعتدال " هو إتفاق بين المصرف والزبون يعطي الحق لهذا الأخير في الإقتراض في حدود مبلغ معين يحدده الإتفاق، وعادة ما يحدد العقد الفترة التي يمكن لزبون أن يتمتع فيها بهذا الحق، وهو نوعان، إعتدال في شكل نقدي وآخر في شكل عيني. أنظر في ذلك: فلاح حسن الحسني، إدارة البنوك - مدخل كمي واستراتيجي معاصر، ط3، دار وائل للنشر، الأردن، سنة 2006، ص 35: نقلا عن: نابتي عبد الحق يوسف، عقد الإعتدال الإيجاري كوسيلة لتمويل الإستثمار في التشريع الجزائري: دراسة نظرية وتطبيقية من منظور قانوني إقتصادي، مجلة ميلاف للبحوث والدراسات، العدد 1، المجلد5، جوان 2019، الجزائر، ص336، هامش19.

9- نابتي عبد الحق يوسف، الإعتدال الإيجاري كوسيلة لتمويل الإستثمار في الجزائر (دراسة قانونية إقتصادية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2011، ص 14، نقلا عن: نابتي عبد الحق يوسف، المرجع السابق، ص337.

10- حسني صلاح الدين، شروط تكوين عقد الإعتدال الإيجاري، -دراسة مقارنة- مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة وهران، الجزائر، السنة الجامعية: 2011-2012، ص12- ص13.

11- عثمانى مرابط حبيب وحاشي النوري وغفاري الأمين، الأثر الإقتصادي لعقد الإعتدال الإيجاري في تمويل المشاريع الإستثمارية، مجلة البديل الإقتصادي، العدد الأول، المجلد الخامس- بتاريخ 15/06/2018، الجزائر، ص 55.

12- Giovanolli, le credit bail en Europe, THParis 1979, litec 1980K N°299.

- نقلا عن: بوراس نجية، النظام القانوني للإعتدال الإيجاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجبلاي ليايس، سيدي بلعباس، الجزائر، ص19.

13- بوراس نجية، المرجع السابق، ص 19.

14- نجوى إبراهيم البدالي، المرجع السابق، ص 65.

15- فايز نعيم رضوان، المرجع السابق، ص77، نقلا عن: بن زيوش ميروك، نطاق القواعد العامة على التزامات المستأجر في عقد الإعتدال الإيجاري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 28 المجلد أ، ديسمبر 2007، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، ص232.

16- Article 1 de la loi du 02 juillet 1996 نقلا عن: هشام بن الشيخ، الإعتدال الإيجاري للعقارات، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، سنة 2007، ص 17.

17- الجريدة الرسمية، العدد 19- 10مايو سنة 2001، السنة الرابعة و الأربعون، ص 04، نقلا عن: نجوى إبراهيم البدالي، المرجع السابق، ص 98، هامش1.

18- المادة 08 من الأمر 96-09 السابق الذكر.

- 19- مصطفى كمال طه وشريف مصطفى كمال طه، النظام القانوني للتأجير التمويلي (دراسة نقدية في القانون الفرنسي)، ط1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، سنة 2015، ص40- ص41.
- 20- بوراس نجية، المرجع السابق، ص22.
- 21- ليلي بعناش، عقد الإعتدال الإيجاري، مجلة العلوم الإنسانية، عدد33- جوان 2010 جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، ص220.
- 22- حوالف عبد الصمد، الإطار القانوني لعقد الإعتدال الإيجاري (الليزنيغ)- دراسة مقارنة - مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة أوبكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، السنة الجامعية 2009/2008 ، ص27، ص28.
- 23- فايز نعيم رضوان، المرجع السابق، ص 89، نقلا عن: نجوى إبراهيم البدالي ، المرجع السابق، ص 214.
- 24- بكوش إلهام، أحكام عقد الإعتدال الإيجاري العقاري، (دراسة مقارنة)، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة1، الجزائر، السنة الجامعية 2018/2017 ، ص46.
- 25- ليلي بعناش، المرجع السابق، ص 219.
- 26- أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلي (أحكامه الخاصة مقارنة بعقد الإيجار)، بدون ناشر، سنة 1999، ص 23 وما بعدها، نقلا عن: نجوى إبراهيم البدالي، المرجع السابق، ص109.
- 27- إبراهيم أبو الليل، الإيجار المنتهي بالتمليك في القانون الوضعي والفقہ الإسلامي، بحث مقدم إلى المؤتمر العلمي السنوي الرابع عشر للمؤسسات المالية الإسلامية، كلية الشريعة والقانون، جامعة الإمارات، سنة 2005، ص1133- ص1134. نقلا عن: محمد علي سويلم، عمليات البنوك (دراسة مقارنة) من الوجهتين المصرفية والجنائية، ط1، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، سنة 2014، ص269.
- 28- جعفر كاظم الموازني، عقد الإعتدال الإيجاري، أطروحة دكتوراه، جامعة صدام، العراق، 2001، ص 36 نقلا عن: جربوعة منيرة، الطبيعة القانونية لعقد الإعتدال الإيجاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، عدد2، كلية الحقوق، سعيد حمدين، الجزائر، ص545.
- 29- بوراس نجية، المرجع السابق، ص96.
- 30- مشنف أحمد، القرض الإيجاري العقاري في التشريع الجزائري، مجلة القانون، معهد العلوم القانونية والإدارية، العدد 4، ديسمبر 2014، المركز الجامعي، غليزان، الجزائر، ص240.
- 31- مصطفى كمال طه وشريف مصطفى كمال طه، المرجع السابق، ص 127- ص128.
- 32- إلياس ناصف، عقد الليزنيغ في القانون المقارن، سلسلة أبحاث قانونية، ج5، دون ناشر، دون طبعة، سنة 1999 ص 87-88 ، نقلا عن بكوش إلهام، المرجع السابق، ص 61.

- 33- تنص المادة 10 من الأمر 09/96 السالف الذكر على أنه: "لا يمكن أن يدعى العقد الإيجاري كذلك، مهما كانت الأصول التي تعلق الأمر بها ومهما كان عنوان العقد، إلا إذا حرر بكيفية تسمح بالتحقق دون غموض...".
- 34- حوالمف عبد الصمد، المرجع السابق، ص47.
- 35- حمزي إبراهيم، النظام القانوني للأصول غير المنقولة (دراسة مقارنة)، مذكرة ماجستير كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2002-2003، ص 117، نقلا عن: كولوغلي فضيلة، الإعتقاد الإيجاري: آلية بديلة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، سنة 2011-2012، ص38.
- 36- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1359 الموافق لـ26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.
- 37- بن بريح أمال، عقد الإعتقاد الإيجاري كآلية قانونية للتمويل، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري- تيزي وزو، الجزائر، 2015، ص94.
- 38- ليلي بعناش، المرجع السابق، ص 225.
- 39- أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلي، دون ناشر، سنة 1999، ص 133، نقلا عن: حوالمف عبد الصمد، المرجع السابق، ص 116، هامش3.
- 40- حوالمف عبد الصمد، المرجع السابق، ص116.
- 41- نادر عبد العزيز شافي، عقد الليزينغ (ج1)، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، سنة 2004، ص36، نقلا عن: هشام بن الشيخ، عقد الإعتقاد الإيجاري للأموال غير المنقولة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، الجزائر، سنة 2018، ص62.
- 42- عيسى بخيت، طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية (دراسة مقارنة)، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، السنة الجامعية 2010/2011، ص70، ص71.
- 43- مصطفى كمال طه، شريف مصطفى كمال طه، المرجع السابق، ص30.
- 44- هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص 41، ص46، نقلا عن: نجوى إبراهيم البدالي، المرجع السابق، ص 85-ص86.
- 45- مصطفى كمال طه، شريف مصطفى كمال طه، المرجع السابق، ص 31.
- 46- مشنف أحمد، المرجع السابق، ص242.
- 47- إلياس ناصيف، المرجع السابق، ص 159، نقلا عن بكوش إلهام، المرجع السابق، ص 72.
- 48- هشام بن الشيخ، الإعتقاد الإيجاري للعقارات، المرجع السابق، ص 39 وما بعدها.
- 49- عثمانى مرابط حبيب وحاشي النوري وغفاري الأمين، المرجع السابق، ص 62.
- 50- جربوعة منيرة، المرجع السابق، ص556.
- 51- المادة 10 من الأمر رقم 96-09 السالف الذكر.

- 52- جربوعة منيرة ، المرجع السابق، ص556.
- 53- المادة 12 من الأمر رقم 96-09، السابق الذكر
- 54- هاني دويدار، المرجع السابق، ص 101. نقلا عن: هشام بن الشيخ ،
الإعتماد الإيجاري للعقارات، المرجع السابق، ص52.
- 55- هاني محمود دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، رقم
100، ص 101 وما بعدها ، نقلا عن: نجوى إبراهيم البدالي، المرجع السابق،
ص201
- 56- نابتي عبد الحق يوسف، المرجع السابق، ص 347.
- 57- المادة 03 من مرسوم تنفيذي رقم 06-91 مؤرخ في 21 محرم عام 1427
الموافق 20 فبراير سنة 2006، يحدد كفاءات إظهار عمليات الإعتماد الإيجاري
للأصول غير المنقولة، الجريدة الرسمية العدد 10، الصادرة بتاريخ 26 فبراير
سنة 2006م.
- 58- ليلي بعناش، المرجع السابق، ص223.
- 59- حوالم عبد الصمد، المرجع السابق، ص70.
- 60- المادة 05 من مرسوم تنفيذي رقم 06-91 ، السابق الذكر.
- 61- بن عزة هشام، دور القرض الإيجاري "leasing" في تمويل المؤسسات
الصغيرة و المتوسطة – دراسة حالة بنك البركة الجزائري- مذكرة تخرج لنيل
شهادة الماجستير في الإقتصاد، كلية العلوم الإقتصادية ، علوم التسيير و العلوم
التجارية، جامعة وهران، الجزائر، السنة الجامعية : 2011-2012، ص96.
- 62- فيلالى بومدين، إشكالية تمويل المشروعات الإقتصادية في الوطن العربي،
مجلة الفكر السياسي، أبريل سنة 1994، ص 180، نقلا عن: حيدرة نفيسة،
فعالية الخيارات الممنوحة للمقترض في الإيجار التمويلي العقاري، مذكرة لنيل
شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، الجزائر، السنة الجامعية
2012-2013، ص125.
- 63- Pascal philippossian : « Le credit bail et le leasing(outils
de financements locatifs »,OP.cit,p10.
- نقلا عن : بن عزة هشام ، المرجع السابق، ص96، هامش2.
- 64- المادة 36 فقرة 02 من الأمر رقم 96-09 السابق الذكر.
- 65- خدوش الدراجي، الإعتماد الإيجاري العقاري، أطروحة دكتوراه، كلية
الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، السنة الجامعية
2017/2018، ص400.
- 66- المادة 20 من الأمر رقم 96-09، السابق الذكر.
- 67- المادة 13 من الأمر رقم 96-09 ، السابق الذكر.
- 68- المادة 21 من الأمر رقم 96-09 ، السابق الذكر.

قائمة المصادر والمراجع المعتمد عليها:

فئة الكتب:

1. حسني محمود عبد الدايم، الإئتمان العقاري "بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني"-دراسة مقارنة-، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2008.
2. محمد علي سويلم، عمليات البنوك(دراسة مقارنة) من الوجهتين المصرفية والجنائية، ط1، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2014.
3. مصطفى كمال طه، وشريف مصطفى كمال طه، النظام القانوني للتأجير التمويلي(دراسة نقدية في القانون الفرنسي)، ط1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر ، 2015.
4. نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر.

فئة المقالات:

1. بن زيوش مبروك، نطاق القواعد العامة على إلتزامات المستأجر في عقد الإعتقاد الإيجاري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 28 المجلد أ، ديسمبر 2007، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر.
2. بن مبارك مائة، المركز القانوني لشركات الإعتقاد الإيجاري بالنسبة للمستأجر في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد 23، المجلد الأول، جامعة عباس لعزوز، خنشلة، الجزائر.
3. جربوعة منيرة، الطبيعة القانونية لعقد الإعتقاد الإيجاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، عدد2، كلية الحقوق، سعيد حمدين، الجزائر.
4. حميدي أحمد، الإعتقاد الإيجاري وسيلة تنمية متاحة في الجزائر، الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية، قسم

- العلوم الإقتصادية والقانونية، العدد 17، جانفي 2017، الجزائر.
5. عثمانى مرابط حبيب وحاشي النوري وعقاري الأمين، الأثر الإقتصادي لعقد الإعتماد الإيجاري في تمويل المشاريع الإستثمارية، مجلة البديل الإقتصادي، العدد الأول، المجلد الخامس، بتاريخ 15-06-2018، الجزائر.
6. ليلي بعتاش، عقد الإعتماد الإيجاري، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 13-جوان 2010، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر.
7. مشنف أحمد، القرض الإيجاري العقاري في التشريع الجزائري، مجلة القانون، معهد العلوم القانونية والإدارية، العدد 4، ديسمبر 2014، المركز الجامعي، غليزان، الجزائر.
8. نابتي عبد الحق يوسف، عقد الإعتماد الإيجاري كوسيلة لتمويل الإستثمار في التشريع الجزائري: دراسة نظرية وتطبيقية من منظور قانوني إقتصادي، مجلة ميلاف للبحوث والدراسات، العدد 1، المجلد 5، جوان 2019، الجزائر.

فئة المذكرات والرسائل والأطروحة:

- فئة المذكرات:

1. بن عزة هشام، دور القرض الإيجاري "lasing" في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة -دراسة حالة بنك البركة الجزائري-مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الإقتصاد، كلية العلوم الإقتصادية، علوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة وهران، السنة الجامعية، 2011-2012، الجزائر.
2. بوراس نجية، النظام القانوني للإعتماد الإيجاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجيلالي ليابس، سيدي بلعباس، الجزائر.

3. حسني صلاح الدين، شروط تكوين عقد الإعتدال الإيجاري- دراسة مقارنة- مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق ، جامعة وهران، السنة الجامعية:2011-2012، الجزائر.
 4. حوالف عبد الصمد، الإطار القانوني لعقد الإعتدال الإيجاري(الليزنيغ) - دراسة مقارنة - مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية:2008-2009، الجزائر.
 5. حيدرة نفيسة، فعالية الخيارات الممنوحة للمقترض في الإيجار التمويلي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، السنة الجامعية: 2012-2013، الجزائر.
 6. عيسى بخيت، طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية- دراسة مقارنة-مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة أجمد بوقرة، بومرداس، السنة الجامعية:2010-2011، الجزائر.
 7. كولوغلي فضيلة، الإعتدال الإيجاري: آلية بديلة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ، سنة 2011-2012، الجزائر.
 8. هشام بن الشيخ، الإعتدال الإيجاري للعقارات، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم الإقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، سنة 2007، الجزائر.
- فئة الأطروحات:
1. براحلية زوبير، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه-كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1، الجزائر.

2. بكوش إلهام، أحكام عقد الإعتماد الإيجاري العقاري (دراسة مقارنة)، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة1، الجزائر.
3. بن بريح أمال، عقد الإعتماد الإيجاري كآلية قانونية للتمويل ، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، الجزائر.
4. الدراجي خدوش، الإعتماد الإيجاري العقاري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2018/2017، الجزائر.
5. هشام بن الشيخ، عقد الإعتماد الإيجاري للأموال غير المنقولة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1، سنة 2018، الجزائر.

النصوص القانونية:

1- الأوامر:

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.
- أمر رقم 96-09 مؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996، يتعلق بالإعتماد الإيجاري، الجردية الرسمية، العدد 03، الصادرة بتاريخ 14 يناير 1996م.
- الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003، يتعلق بالنقد و القرض، الجردية الرسمية العدد 52، الصادرة بتاريخ 27 غشت سنة 2003م، المعدل و المتمم.

2- الأنظمة.

- النظام رقم 06-96 المؤرخ في 3 يوليو 1996 المحدد لكيفيات تأسيس شركات الإعتقاد الإيجاري وشروط إعتقادها ، الجريدة الرسمية ، العدد 66، الصادرة لتاريخ 3 نوفمبر سنة 1996م

3- المراسيم.

- مرسوم تنفيذي رقم 06-91 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006، يحدد كيفيات إشهار عمليات الإعتقاد الإيجاري للأصول غير المنقولة، الجريدة الرسمية العدد 10، الصادرة بتاريخ 26 فبراير سنة 2006.