

# دور التأمين في الوقاية من مخاطر ممارسة نشاط الاعتماد الإيجاري العقاري

## The role of insurance in preventing the risks of real estate leasing activity

عباسة طاهر\*

<sup>1</sup> كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجيلالي ليايس، سيدي بلعباس، الجزائر

absther27@gmail.com

تاريخ الاستلام: 2022/10/25 تاريخ القبول: 2023/01/05 تاريخ النشر: 2023/01/25

### الملخص:

تلجأ البنوك والمؤسسات المالية وشركات الاعتماد الإيجاري إلى استغلال التأمين في مجال منح التمويل لشراء العقارات التي تطلب المشاريع الاقتصادية تمويل شرائها أو بنائها بصيغة الاعتماد الإيجاري، ويرجع ذلك إلى أهمية هذا النوع من الضمانات وما يوفره من حماية ضد المخاطر التي تتعرض لها المؤسسات الممولة نتيجة ممارستها لهذا النشاط.

الكلمات المفتاحية: التأمين، المخاطر، التعويض، الضمانات، الاعتماد الإيجاري العقاري.

### Abstract:

Banks, financial institutions and rental credit companies resort to using insurance in the field of granting financing for the purchase of real estate whose purchase or construction by economic projects in the form of rental credit, and this is due to the importance of this type of guarantee and the protection it provides against the risks to which the financing institutions are exposed as a result of their practice of this activity.

**Keywords:** insurance, risks, compensation, guarantees, rental credit.

## \*عباسة طاهر

## مقدمة:

تعتبر عقود التأمين من بين أهم الضمانات التي تشترطها البنوك والمؤسسات المالية وشركات الاعتماد الإيجاري على المشاريع التي تلجأ إلى تمويل استثماراتها بصيغة الاعتماد الإيجاري ، وقد لاقى هذه الوسيلة نجاحا كبيرا في الوقت الحاضر في الكثير من الدول المتقدمة حتى أصبحت أسلوبا جديدا لاستغلال التأمين في مجال منح التمويل. وترجع أهمية هذا النوع من الضمانات إلى الحماية التي يوفرها إزاء المخاطر التي تتعرض لها المشاريع الاقتصادية الممولة حيث يمكن للمؤسسات الممولة من الحصول على مبلغ التأمين كتعويض في حالة وفاة المستفيد من التمويل أو توقفه عن سداد أقساط الأجرة أو هلاك الأصل المؤجر. وبقدر تنوع صور التأمين، تتعدد الصور المختلفة للضمان التي تحفز البنوك والمؤسسات المالية على منح القروض لتمويل الاستثمارات، وعلى هذا الأساس تطرح الإشكالية حول مدى فعالية هذا النوع من الضمانات وما يوفره من حماية للمؤسسات المالية الممارسة لنشاط الاعتماد الإيجاري وتشجيع للاستثمار.

إن الهدف من هذه الدراسة هو التعرف على الأحكام القانونية الخاصة بعقد التأمين كضمان يحمي البنوك والمؤسسات المالية وشركات الاعتماد الإيجاري من الأخطار الناجمة عن ممارسة نشاط الاعتماد الإيجاري، كما تتجلى أهميتها أيضا في الوقوف على التأمين بأنواعه والذي أصبحت البنوك والمؤسسات المالية وشركات الاعتماد الإيجاري تلجأ إليه وتشرطه على المشاريع التي تحتاج إلى تمويل نشاطاتها وتوسعها بالأصول العقارية بصيغة عقد الاعتماد الإيجاري العقاري من أجل الوقاية أو التخفيف من المخاطر التي تنشأ عن ممارسة هذا النشاط.

وقد اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي من خلال النصوص القانونية المنظمة لعقدي التأمين والاعتماد الإيجاري، كما استعنا بالمنهج المقارن لإبراز أهم النقائص مقارنة ببعض التشريعات والتي يمكن أن تعيق توظيف التأمين كضمان في ممارسة نشاط الاعتماد الإيجاري، وقد قسمنا الدراسة إلى مبحثين تناولنا في الأول توظيف التأمين كضمان في عقد الاعتماد الإيجاري العقاري وفي الثاني صور التأمين وآثاره في هذا العقد.

## المبحث الأول: توظيف التأمين كضمان في عقد الاعتماد الإيجاري العقاري

تواجه المؤسسات الممولة في عقود الاعتماد الإيجاري بوصفها عمليات منح لقروض مصرفية، العديد من المخاطر التي تفرض عليها اتباع وسائل وقائية كإبرام عقود التأمين لصالحها كضمانات، وهو ما يدفعنا إلى بيان مفهوم عقد الاعتماد الإيجاري وأهم المخاطر التي تواجه ممارسة هذا النشاط.

### المطلب الأول: مفهوم عقد الاعتماد الإيجاري العقاري

للقوف على مفهوم عقد الاعتماد الإيجاري العقاري لابد من تعريف هذا العقد، ثم التطرق إلى الأطراف المشاركة في إبرام وتنفيذ العملية.

### أولاً: تعريف عقد الاعتماد الإيجاري العقاري

يعرف الفقه عقد الاعتماد الإيجاري العقاري بأنه العقد الذي يمكن المستأجر من الانتفاع بالعقار المؤجر لمدة محددة بالعقد، مقابل بدل إيجار يتفق عليه، ويكون للمستأجر في نهاية المدة إما تملك المال كله أو بعضه، مع مراعاة الأجرة التي أداها المستأجر عند تحديد الثمن، أو رده، أو تجديد العقد بشروط أخرى يتفق عليها بين طرفي العقد<sup>1</sup>.

وقد نص المشرع الجزائري في المادة 08 من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري على أنه: " يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة عقدا يمنح، من خلاله طرف يدعى " المؤجر " وعلى شكل تأجير لصالح طرف آخر يدعى " المستأجر " مقابل الحصول على إيجارات ولمدة ثابتة، أصولاً ثابتة مهنية أشتراها أو بنيت لحسابه، مع إمكانية المستأجر في الحصول على ملكية مجمل الأصول المؤجرة أو جزء منها في أجل أقصاه انقضاء مدة الإيجار، ويتم ذلك في صيغة من الصيغ المذكورة أدناه، عن طريق التنازل تنفيذاً للوعد بالبيع من جانب واحد، أو عن طريق الاكتساب المباشر أو غير المباشر، حقوق ملكية الأرض التي شيدت عليها العمارة أو العمارات المؤجرة، أو عن طريق التحويل قانوناً ملكية الأصول التي تم تشييدها على الأرض والتي هي ملك المستأجر"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - محمود قديح محمد، الطبعة القانونية لعقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية،

2018، ص 65.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 96-09 مؤرخ في 10 جانفي 1996، يتعلق بالاعتماد الإيجاري، ج ر عدد 03، صادر في 14 جانفي 1996.

## ثانيا: الطابع الثلاثي لعملية الاعتماد الإيجاري العقاري

يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري العقاري من الناحية القانونية ثنائي الأطراف يربط بين المؤسسة الممولة كمؤجر وطالب التمويل كمستأجر، إلا أن تكوين هذا العقد وتنفيذه من الناحية الواقعية يتطلب تدخل البائع أو المقاول كطرف ثالث في العملية.

### 1- المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري العقاري

حددت المادة الأولى من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري من لهم صفة المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري، بحيث لا يمكن لأي شخص آخر ما عدا البنوك والمؤسسات المالية وشركات التأجير المؤهلة قانونا وصراحة للقيام بهذا النشاط، واستبعد المشرع الجزائري الشخص الطبيعي كمؤجر من ممارسة نشاط الاعتماد الإيجاري العقاري، عند تحديد طبيعته على سبيل الحصر في الأمر، فالبنوك أو المؤسسات المالية في القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد والقرض هي أشخاص معنوية<sup>1</sup>، كما اشترط المشرع الجزائري على المؤسسة الممولة أن تكون في شكل شركة مساهمة مستبعدا جميع أنواع الشركات الأخرى وهو ما أوجبه الأمر 03-11 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم في المادة 83 منه على البنوك والمؤسسات المالية<sup>2</sup>، والمادة 03 من النظام رقم 96-06 المحدد لكيفيات تأسيس شركات الاعتماد الإيجاري وشروط اعتمادها بالنسبة لشركات الاعتماد الإيجاري<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادتين 114 و115 من القانون رقم 90-10، المتعلق بالنقد والقرض، الملغى.

<sup>2</sup> - نصت المادة 83 من الأمر 03-11، المؤرخ في 26 أوت 2003، يتعلق بالنقد والقرض، ج ر عدد 52، صادر في 27 أوت 2003، معدل ومتمم بالقانون رقم 09-01 المؤرخ في 22 جويلية 2009، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج ر عدد 44، صادر في 26 جويلية 2019، وبالأمر رقم 10-04 المؤرخ في 26 أوت 2010، ج ر عدد 50، صادر في 01 سبتمبر 2010، والمتمم بالقانون رقم 17-10 المؤرخ في 11 أكتوبر 2017، ج ر، عدد 57، صادر في 12 أكتوبر 2017، على أنه " يجب أن تؤسس البنوك والمؤسسات المالية الخاضعة للقانون الجزائري في شكل شركات مساهمة ".

<sup>3</sup> - نصت المادة 03 من النظام رقم 96-09، المحدد لكيفيات تأسيس شركات الاعتماد الإيجاري وشروط اعتمادها على أنه " لا يمكن تأسيس شركات الاعتماد الإيجاري المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه، إلا على شكل شركة مساهمة طبقا للشروط المحددة في التشريع المعمول به "

## 2- المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري العقاري

يعتبر المستأجر ثاني طرف في عقد الاعتماد الإيجاري العقاري وهو المحور المحرك لهذه العملية نظرا لحاجته إلى الانتفاع بأصول عقارية تتفق مع طبيعة نشاطه، فهو يملك الخبرة الفنية ولكن ينقصه التمويل لذا يلجأ إلى المورد أو المقاول للتفاوض معه من أجل شراء الأصول أو تشييدها لاستعمالها في نشاطه الاقتصادي<sup>1</sup>، وبالرجوع إلى نص المادة الأولى من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري نجد أن المشرع اشترط أن يكون المستأجر متعاملا اقتصاديا سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا جزائري أو أجنبي تابع للقانون العام أو الخاص<sup>2</sup>، ويقصد بالمتعامل الاقتصادي كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطات الإنتاج والتوزيع والخدمات<sup>3</sup>، فهو منتج أو تاجر أو حرفي أو مقدم خدمات أيا كانت صفته القانونية يمارس نشاطه في الإطار المهني العادي أو يقصد تحقيق الغاية التي أنشأ من أجلها<sup>4</sup>.

## 3- الطرف الثالث في عقد الاعتماد الإيجاري العقاري:

لم ينص المشرع الجزائري صراحة على وجود طرف ثالث لإتمام عملية الاعتماد الإيجاري العقاري في الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، وبالتالي فيمكن للمؤجر الحصول على الأصول محل العقد من المستأجر أو من الغير إعمالا لمبدأ حرية التعاقد، فإذا تطلب تنفيذ الاتفاق الذي يربط بين مؤجر الأصل والمشروع المستفيد تدخل طرف ثالث<sup>5</sup>، فإن هذا الطرف يختلف بحسب محل العقد، ففي حالة

<sup>1</sup> - نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2005، ص 177.

<sup>2</sup> - المادة الأولى من الأمر 96-09، المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

<sup>3</sup> - أمر رقم 95-06 مؤرخ في 25 جانفي 1995، يتعلق بالمنافسة، ج ر عدد 09، صادر في 22 فيفري 1995.

<sup>4</sup> - المادة 03 من القانون رقم 04-02 المؤرخ في 23 يونيو 2004، المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، ج ر عدد 41، صادر في 27 جوان 2004، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10-06 المؤرخ في 15 أوت 2010، ج ر عدد 46، صادر في 18 أوت 2010.

<sup>5</sup> - عرف المشرع المصري في الفقرة 13 من المادة 01 من القانون رقم 176 لسنة 2018، المنظم لنشاطي التأجير التمويلي والتخصيم، المورد أو مالك العقار بأنه "الشخص الذي ينقل ملكية الأصل المؤجر محل عقد التأجير التمويلي إلى المؤجر"، أما الفقرة الرابعة عشر من نفس المادة فعرفت المقاول بأنه "الطرف الذي يقوم بتشديد منشآت تكون محلا لعقد التأجير التمويلي".

العقار الذي سبق بناؤه يكون مالكة في المركز القانوني للبائع، أما بالنسبة للعقار الذي لم يسبق بناؤه فمن يباشر عملية البناء يكون في المركز القانوني للمقاول<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني: الأخطار التي تواجه ممارسة نشاط الاعتماد الإيجاري العقاري

تتعرض المؤسسات الممولة إلى الكثير من المخاطر بسبب ممارسة نشاط الاعتماد الإيجاري العقاري كوفاء المستفيد من التمويل أو توقفه عن سداد أقساط الأجرة أو هلاك العقار المؤجر.

### أولاً- إخلال المستأجر بالوفاء بقسط الإيجار:

يلتزم المستأجر مقابل حق انتفاعه بالعقار المؤجر بأن يدفع للمؤجر في التواريخ المتفق عليها المبالغ المحددة كإيجارات في عقد الاعتماد الإيجاري العقاري طوال مدة الإيجار غير القابلة للإلغاء<sup>2</sup>، ويعتبر هذا الالتزام من بين أهم التزامات الرئيسية الملقاة على عاتقه، حيث يجب عليه الوفاء به سواء انتفع بالأصل المؤجر أو لم ينتفع به، ما دام الأصل المؤجر في حيالته<sup>3</sup>، ويمكن للمؤجر كجزاء للإخلال بالوفاء بقسط الإيجار أن يضع حداً لحق المستأجر في الانتفاع بالأصل المؤجر واسترجاعه بالتراضي أو عن طريق مجرد أمر غير قابل للاستئناف يصدر بديل عريضة عن رئيس محكمة مكان إقامة المؤجر، وذلك في حالة عدم دفع المستأجر لقسط واحد من الإيجار، مع احترام المؤجر للإجراء المنصوص طبقاً لنص الفقرة الأولى من المادة 20 من الأمر رقم رقم 09-96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، والمتمثل في قيام المؤجر بإشعار مسبق أو إعدار لمدة 15 يوماً كاملة، ويكون له حينها التصرف بأي صيغة يشاء.

### ثانياً- شهر إفلاس المستأجر أو تصفيته:

يستخلص الفقه طابع الاعتبار الشخصي من القواعد المنظمة لعقد الاعتماد الإيجاري العقاري من خلال اعتبار المشرع الجزائري له عملية قرض<sup>4</sup>، فهو كسائر العقود المصرفية وبوجه عام جميع عقود

<sup>1</sup> - هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، ط 02، مكتبة الإشعاع، الإسكندرية، 1988، ص 85.

<sup>2</sup> - المادة 32 من الأمر رقم 09-96، المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

<sup>3</sup> - بلهامل هشام، أثار عقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة 20

أوت 1955، سكيكدة، 2014، ص 77.

<sup>4</sup> - المادة 28 من الأمر رقم 09-96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

الائتمان، من قبيل عقود الاعتبار الشخصي لأنها تقوم على عنصر الثقة في شخص العميل أو متلقي الائتمان<sup>1</sup>، لذلك يتوقف قرار شركة الاعتماد الإيجاري بقبول تمويل المشروع أو رفضه على الأوراق والمستندات التي تطلب تقديمها من المستأجر والخاصة بنشاطه، حتى تتحقق لديها الثقة فيه وفي قدرته على الوفاء بالتزاماته الناشئة عن العقد وخاصة الالتزام بدفع الأجرة<sup>2</sup>.

ورغم ذلك تحرص شركات الاعتماد الإيجاري دوماً على حماية نفسها من خطر إعسار المستأجر وعجزه عن مواجهة الأعباء الناشئة عن العقد، لذلك تشمل عقودها دوماً شرطاً فاسخاً صريحاً في العقد إذا ما صدر قرار بإشهار إفلاس المستأجر، وبالتالي يفسخ العقد دون حاجة إلى أي إعدار أو اتخاذ أية إجراءات قضائية، بشرط فقط أن يكون الحكم نهائياً، حتى لا ينهار نشاط المستأجر بموجب حكم قابل للطعن، ويحتمل فسخه خاصة وأن وكيل المتصرف القضائي قد لا يطلب استمرار العقد<sup>3</sup>.

كما يترتب على انقضاء الشخص الاعتباري خضوعه للتصفية لمعرفة ما له من حقوق وما عليه من ديون، وتعتبر التصفية أثر مترتب بقوة القانون على انقضاء الشركة<sup>4</sup>، ويتولى المصفي القيام بجميع الأعمال اللازمة لتصفية الشخص المعنوي بتحصيل حقوقه وسداد ديونه واستخراج الصافي من أمواله لقسمته بين الشركاء، ولما كان الأمر يقتضي استمرار المصفي في تنفيذ العقود التي يلزم استمرارها ومنها عقد الاعتماد الإيجاري العقاري لتصفية الشخص الاعتباري كمستأجر، فإن المصفي طبقاً للمادة 788 من القانون التجاري هو الذي يمثل شركة المستأجر في عقد الاعتماد الإيجار.

<sup>1</sup> هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص 485.

<sup>2</sup> نجوى إبراهيم البدالي، المرجع السابق، ص 210.

<sup>3</sup> باسم هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، دار الراجحة للنشر والتوزيع، عمان، 2009، ص 351.

<sup>4</sup> الفقرة 01 من المادة 766 من القانون رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، ج ر عدد 101، الصادر في 19 ديسمبر 1975، معدل ومتمم بالقانون رقم 15-20 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، ج ر عدد 71، الصادر في 30 ديسمبر 2015، وبالقانون رقم 22-09 المؤرخ في 05 ماي 2022، ج ر عدد 32، صادر في 14 ماي 2022. "تعتبر الشركة في حالة تصفية من وقت حلها مهما كان السبب".

### ثالثا- موت المستأجر:

يفسخ عقد الاعتماد الإيجاري العقاري من جهة شركة الاعتماد الإيجاري إذا توفي المستأجر أو فقد أهليته كونه يؤثر في الاعتبار الشخصي الذي يقوم عليه العقد باعتباره من عقود الائتمان، بما أن شركة الاعتماد الإيجاري في شخص المستأجر، سواء في مقوماته الشخصية، أو في قدرته على مواجهة الأعباء الناشئة عن العقد هي التي تدفعها إلى إبرام العقد معه، ولا تنصرف آثار عقد الاعتماد الإيجاري العقاري بعد وفاة المستأجر إلى وراثته بوصفهم خلفا عاما، خلافا للقواعد العامة في عقد الإيجار التقليدي.

أما في حالة كون المستأجر شخصا معنويا، سواء كان شركة أموال أو أشخاص فإن العقد كذلك ينقضي بانقضاء الشخصية المعنوية للشركة، كونه بمثابة موت بالنسبة للشخص الطبيعي، إذ لم يعد هناك مجال لاستمرار بقاء الشخص المعنوي الذي يستمد وجوده من عقد الشركة، ويتعذر على الشركة استيفاء حقوقها والوفاء بديونها، ويأخذ فقدان الأهلية حكم الوفاة، لاتحاد العلة بينهما، وهي أنه يتعذر على شركة الاعتماد الإيجاري الاستمرار مع الشخص الذي ينوب عن المستأجر قانونا<sup>1</sup>.

### رابعا- هلاك أو تلف الأصل المؤجر:

يترتب على التزام المؤسسة الممولة طبقا للقواعد العامة بتمكين المشروع المستفيد من الانتفاع بالأصل المؤجر طيلة مدة عقد الاعتماد الإيجاري العقاري تحمل تبعة الهلاك بسبب القوة القاهرة وبغير خطأ من المستفيد، فإذا كان الهلاك كليا انفسخ العقد بقوة القانون<sup>2</sup>، أما إذا كان هلاك الأصل المؤجر جزئيا فإنه لا يؤدي إلى فسخ العقد إذا لم يترتب عليه عدم صلاحية محل العقد لأداء الغرض الذي أجر من

<sup>1</sup> آيت ساحد كهيينة، اختلال توازن الالتزامات في عقد الاعتماد الإيجاري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص 128.

<sup>2</sup> لم ينص المشرع الجزائري في الأمر رقم 96-09، المتعلق بالاعتماد الإيجاري على تحمل المؤجر لتبعية الهلاك، خلافا للمشرع المصري الذي نص صراحة في المادة 27 من القانون رقم 176 لسنة 2018 الخاص بتنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم على تحمل المؤجر تبعة هلاك الأصل المؤجر إذا لم يكن بسبب المستأجر.

أجله، ولم يؤدي إلى نقص الانتفاع نقصاً كبيراً<sup>1</sup>، ويتعين على المستأجر في هذه الحالة إصلاح هذا الهلاك باعتبار الهلاك الجزئي يدخل ضمن التزامات المستأجر بالصيانة والإصلاحات البسيطة<sup>2</sup>، غير أن الهلاك الذي يكون على قدر من الجسامه ويتعدى إصلاحه فإنه يأخذ حكم الهلاك الكلي<sup>3</sup>.

أما إذا هلك الأصل المؤجر بسبب المشروع المستفيد، فإن المؤسسة الممولة في هذه الحالة لا تتحمل تبعه الهلاك وإنما يتحملها المستفيد، ويستمر هذا الأخير بالالتزام في أداء القيمة الإيجارية أو الثمن المتفق عليه في المواعيد المحددة طيلة مدة العقد مع مراعاة ما تحصل عليه المؤسسة الممولة من مبالغ التأمين<sup>4</sup>، ويعتبر التزام المشروع المستفيد بأداء أقساط الأجرة عن المدة المتبقية بمثابة تعويض عن الضرر الذي لحق المؤجر نتيجة خطأ المستفيد الذي تسبب في هلاك العقار المؤجر<sup>5</sup>.

### المبحث الثاني: صور التأمين و آثاره في عقد الاعتماد الإيجاري العقاري

نطاق تطبيق التأمين غير محدد، فكلما تعددت الأخطار ظهرت أنواع جديدة من التأمين، وهو ما يفسر تعدد صور التأمين التي تلجأ إليها المؤسسة الممولة، فتطلب من المستأجر التأمين على الأصل المؤجر، خطر الحريق، الكوارث الطبيعية، التأمين على حياة طالب التمويل والمسؤولية المدنية، كما يترتب على التأمين في عقد الاعتماد الإيجاري العقاري آثار قانونية بالنسبة لأطرافه.

### المطلب الأول: صور التأمين في عقد الاعتماد الإيجاري العقاري

تتعدد صور التأمين التي تلجأ إليها المؤسسة الممولة، فتطلب من المستأجر التأمين على الأصل المؤجر، خطر الحريق، الكوارث الطبيعية، التأمين على حياة طالب التمويل والمسؤولية المدنية.

<sup>1</sup>- تنص المادة 481 من ق م ج على أنه " إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكاً كلياً يفسخ الإيجار بحكم القانون "

<sup>2</sup>- المادة 39 من الأمر رقم 09-96، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، والمادة 479 من ق م ج.

<sup>3</sup>- عبد الرحمان السيد قرمان، المرجع السابق، ص 118.

<sup>4</sup>- المادة 27 من القانون المصري رقم 176 لسنة 2018، الخاص بتنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم.

<sup>5</sup>- نجوى إبراهيم البدالي، المرجع السابق، ص 326.

## أولا- التأمين على الأصل المؤجر:

المشروع المستفيد من التمويل ملزم بالمحافظة على الأصل المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري العقاري، لذلك أوجبت عليه مختلف التشريعات المنظمة لهذا العقد التأمين عليه، لاسيما المشرع الجزائري الذي أوجب على المستفيد التأمين على الأصول غير المنقولة ضد مخاطر الحريق فقط.

### 1- التأمين من خطر الحريق:

يصنف التأمين ضد الحريق ضمن التأمينات على الأشياء التي تتعلق بمخاطر مختلفة تصيب المالك في أمواله المنقولة والعقارية، وبالتالي فإن أحكام التأمين من خطر الحريق تسري بوجه عام على جميع أنواع التأمين على الأشياء. وقد أدرج المشرع الجزائري قسم خاص يتعلق بتنظيم الحريق بموجب القانون رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات في المواد من 44 إلى 48، إذ أصبح هذا النوع من التأمين إجباري يفرضه القانون على بعض الأنشطة التي تمارسها المؤسسات الاقتصادية والصناعية، فتقوم بالاكتتاب لحماية مصالحها التجارية وكذا ممتلكاتها، والحريق هو الخسارة الناجمة عن الالتهابات والاشتعال العدواني للنيران بما في ذلك التلف المباشر أو الضرر الذي ينجم عن الحريق<sup>1</sup>.

وبالنسبة لعقود الاعتماد الإيجاري العقاري، فإن المؤسسة الممولة تطلب من المشروع المستفيد التأمين على العقار المؤجر لتغطية خطر الحريق الذي يجب أن يشتمل على ضمان المبنى بذاته بكل مكوناته من أساس وأعمدة وأبواب ونوافذ وجدران وسلالم وأجهزة توصيل وغيرها، ويتم طلب هذا التأمين كضمان للحصول على التعويض في حالة تعرض العقار محل عملية التمويل لخطر الحريق فهذا التأمين يحمي مصلحة المؤسسة الممولة من خطر عدم الوفاء<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>- حميدة جميلة، الوجيز في عقد التأمين، دراسة على ضوء التشريع الجزائري الجديد للتأمينات، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 136.

<sup>2</sup>- عبد الرزاق بن خروف، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري، التأمينات البرية، ج 01، دار الخلدونية، الجزائر، 2016، ص 216.

## 2- التأمين على أخطار الكوارث الطبيعية:

يعتبر التأمين على الكوارث الطبيعية الصورة الثانية للتأمين على الأشياء، حيث يتعين على كل مالك لعقار مبني، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ما عدا الدولة، يمارس نشاطا صناعيا أو تجاريا أن يكتتب عقد تأمين على الأضرار يضمن المنشآت الصناعية أو التجارية ومحتواها من آثار الكوارث الطبيعية<sup>1</sup>، وهو ما أشار إليه المشرع الجزائري في الأمر رقم 03-12 المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا<sup>2</sup>. كما حددت المادة 02 من نفس الأمر المقصود بالكوارث الطبيعية، وقد حددت الأخطار في عقود التأمين من آثار الكوارث الطبيعية بنوع من التفصيل في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-268 المتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بالزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية والمحدد لكيفيات إعلان حالة الكارثة الطبيعية. وتتمثل هذه الكوارث في الزلازل، الفيضانات وسوائل الوحل، العواصف والرياح الشديدة، تحرك قطع الأرض<sup>3</sup>.

وبالتالي، يفرض عقد الاعتماد الإيجاري العقاري على المستفيد التأمين على العقار المؤجر ضد كافة المخاطر كالحرائق والفيضانات والانفجارات وحوادث العمل. ففي حالة تحقق واحد منها يلتزم المستفيد بإعلام المؤسسة الممولة بذلك على جناح السرعة<sup>4</sup>، ويتحمل المستفيد الأخطار المتعلقة بالعقار المؤجر والتي يمكن أن تؤدي إلى هلاكه. ولا يقتصر نطاق تبعه الهلاك على الأحوال التي يرجع فيها الهلاك إلى خطأ المستفيد فقط، وإنما يمتد إلى حالات السبب الأجنبي ومنه القوة القاهرة. ولا يتفادى تلك التبعه إلا في الحالة التي يرجع فيها الهلاك إلى خطأ المؤسسة الممولة وهو ما يصعب تصوره عمليا<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - زهدور كوثر، التأمين والمسؤولية عن الأخطار المتعلقة بالعقارات في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 07، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019، ص 09.

<sup>2</sup> - المادة 01 من الأمر رقم 03-12 المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، ج ر عدد 52، صادر في أوت 2003.

<sup>3</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 04-268 مؤرخ في 24 أوت 2004، يتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بالزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية ويحدد كيفيات إعلان حالة الكارثة الطبيعية، ج ر عدد 55، صادر في 01 سبتمبر 2004.

<sup>4</sup> - المادة 10 من الشروط العامة للاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة كما يمارسه بنك البركة الجزائري .

<sup>5</sup> - هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص 416.

## ثانيا- التأمين على حياة طالب التمويل:

نظرا لخصوصية عقد الاعتماد الإيجاري العقاري والبعد الائتماني فيه، تفضل شركة الاعتماد الإيجاري أن ينفذ العقد من المستأجر شخصيا، وتطلب تأمينا على حياته، ويترتب على انقضاء العقد بوفاته انقضاء الالتزام بالوفاء بالأجرة واسترداد المؤسسة الممولة للأصل المؤجر المملوك لها مع استبقاء ما تكون قد قبضته من المستفيد من أقساط الأجرة إذا قابلت بالفعل انتفاع المستفيد بالأصل قبل وفاته، أما إذا لم تسمح قيمة الأصل في السوق حين استرداده بتغطية المبالغ التي كانت لتستحق في فرض المضي في تنفيذ العقد وبلوغه منتهاه، فإن المؤسسة الممولة تحتاط بحصولها على تأمين بمقتضاه يتعهد المؤمن بأن يدفع لها كمستفيد مبلغا من المال في حالة موت طالب التمويل أو مع بقائه حيا بعد فترة محددة، فهذا التأمين يرد على حياة المستفيد من التمويل بمعنى أن دفع مبلغ التأمين يتوقف على موته أو على بقائه حيا بعد مدة زمنية معينة<sup>1</sup>.

ويشترط ألا يقل مبلغ التأمين الذي تتعهد شركة التأمين بدفعه لشركة الاعتماد الإيجاري عند وفاة المستفيد من التمويل عن ثمن شراء الأصل أو تكلفة بناء العقار وهو المبلغ الفعلي الذي تقوم المؤسسة الممولة بدفعه عند شرائها للعقار محل عقد الاعتماد الإيجاري العقاري تمهيدا لوضعه تحت تصرف طالب التمويل للانتفاع به، وبهذا الشرط تتفادى المؤسسة الممولة أي خسارة يمكن أن تنجم عن انقضاء عقد الاعتماد الإيجاري العقاري بسبب وفاة المستفيد من التمويل، فهي تستبقي ما تكون قبضته من أقساط الأجرة قبل الوفاة، بالإضافة إلى حصولها على مبلغ التأمين من شركة التأمين المساوي لأصل رأس المال واستردادها للعقار بما يكون له من قيمة في السوق تحصل عليها المؤسسة الممولة بتصرفها فيه<sup>2</sup>. وعلى هذا الأساس، يكون التأمين على الحياة ليس ضمانا لاستيفاء الأجرة بقدر ما هو ضمان ضد مخاطر إعادة تسويق الأصل بعد استرداده على إثر انقضاء عقد الاعتماد الإيجاري العقاري<sup>3</sup>.

## ثالثا - التأمين على المسؤولية المدنية:

<sup>1</sup>- تنص المادة 65 من الأمر رقم 95-07، المتعلق بالتأمينات على أنه: "التأمين في حالة الوفاة بأنه عقد يتعهد بموجبه المؤمن بدفع مبلغ معين للمستفيد أو المستفيدين عند وفاة المؤمن له مقابل قسط وحيد أو دوري، وبالرجوع".

<sup>2</sup>- المادة 41 من الأمر رقم 96-09، المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

<sup>3</sup>- آيت ساحن كهيينة، اختلال توازن الالتزامات في عقد الاعتماد الإيجاري، المرجع السابق، ص 171.

أشار المشرع الجزائري إلى هذا النوع من التأمين في المادة 56 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، حيث يهدف هذا النوع إلى تأمين المؤمن له من رجوع الغير عليه بالمسؤولية، فالضرر في هذه الحالة يصيب ماله بطريقة غير مباشرة وهو ضرر ينجم عن تحقق المسؤولية، وغالبا ما يكون مصدره المسؤولية التقصيرية. فالمؤمن له في هذا النوع لا يؤمن على المضرور أو الضحية بل يؤمن على ماله من رجوع المضرور أو الضحية عليه بالتعويض، ويستوي الأمر فيما إذا كان الضرر قد أصاب الغير في ماله أو جسده. ويكون المحل في التأمين من المسؤولية في غالب الحالات غير معين، فيصعب بذلك معرفة مدى نتائج هذه المسؤولية وقت التعاقد مما يزيد الأمر تعقيدا في تحديد مبلغ التأمين، وقد جرى العمل بأن يتفق الأطراف إما بتعيين حد أقصى لمبلغ التأمين، وإما أن يكون هذا المبلغ غير محدد، وبذلك يلتزم المؤمن بأن يقدم تعويضا كاملا وقت تحقق الخطر ومهما كان حجم المسؤولية<sup>1</sup>.

وطبقا للقواعد العامة في المسؤولية التقصيرية، يمكن للغير إثارة مسؤولية شركة الاعتماد الإيجاري عن الأضرار الناشئة عن استعمال الأصل المؤجر بصفتها المالك له رغم اعتبار المشروع المستفيد حائزا أو حارسا له سلطة الإشراف والتوجيه دون تدخل من المؤسسة الممولة، ومع ذلك لا تأمن هذه الأخيرة إمكانية رجوع المضرور عليها بالمسؤولية بمقتضى قرينة مالك الشيء حارسه، والتي لها أهمية كبيرة بالنسبة للمضرور في حالة جهله بواقعة نقل الحراسة إلى شخص آخر<sup>2</sup>.

يتضمن عقد الاعتماد الإيجاري العقاري في أغلب الأحوال شرطا صريحا يعتبر بموجبه المشروع طالب التمويل حارسا للأصل المؤجر محل العقد بداية من تاريخ تسلمه له وحتى انقضاء العقد، وبما أن المسؤولية ليست من النظام العام، فقد ترك المشرع الجزائري عبء تحملها لاتفاق الأطراف، سواء كان الأصل المؤجر منقولاً أو عقارا حسب ما نصت عليه المادة 17 من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، والذي أكدته المادة 19 من نفس الأمر. وإذا أغفل الأطراف النص عليها في العقد، تطبق قواعد القانون المدني ما عدا حالة وجود استثناءات منصوص عليها في هذا الأمر أو عدم تلاءم بعض القواعد العامة في القانون المدني مع طبيعة عقد الاعتماد الإيجاري العقاري الذي يعتبر كعملية قرض<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - جديدي معراج، المرجع السابق، ص 114.

<sup>2</sup> - حوالف عبد الصمد، المرجع السابق، ص 110.

<sup>3</sup> - خدروش الدراجي، المرجع السابق، ص 140.

## المطلب الثاني: آثار التأمين في عقد الاعتماد الإجاري

بما أن عقد التأمين من العقود الملزمة للجانبين فإنه ينشئ في عقد الاعتماد الإجاري العقاري التزامات متبادلة بين طرفيه، المؤمن والمؤمن له، مما يقتضي دراسة هذه الالتزامات، فنبحث في التزامات المؤمن له والتي تقع على عاتق المشروع المستفيد من التمويل، كما نبحث في التزامات المؤمن.

### أولاً: إلتزام المشروع المستفيد من التمويل بالتزامات المؤمن له

يلتزم المشروع المستفيد في عقد الاعتماد الإجاري العقاري بجميع الالتزامات التي يرتبها عقد التأمين ويكون مدينا بها بصفته الشخصية، ولا أثر لتعيين المؤسسة الممولة مستفيدا من عقد التأمين لأنها ليست طرفا في العقد ولا تلتزم بشيء نحو المؤمن، ولا أثر لقبول الممول لهذا التأمين.

### 1- إلتزام المشروع المستفيد بتقديم البيانات اللازمة لإبرام عقد التأمين:

بما أن المشروع المستفيد من التمويل هو الذي يتعاقد باسمه ولا علاقة للمؤسسة الممولة بذلك باعتبارها مستفيدا من عقد التأمين<sup>1</sup>، فإنه يلتزم بالتصريح عند اكتتاب العقد بجميع البيانات والظروف المعروفة لديه ضمن استمارة أسئلة تسمح للمؤمن بتقدير الأخطار التي يتكفل بها<sup>2</sup>.

وفي حالة الإخلال بالالتزام بالتصريح، فإن المشرع الجزائري ميز بموجب المادة 19 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات بين حالتين، حالة عدم التصريح بالبيانات المطلوبة أو التصريح المخالف للحقيقة بحسن نية، وحالة عدم الإدلاء بسوء نية. فإذا اكتشف المؤمن قبل وقوع الحادث نقص المعلومات والبيانات المقدمة أو عدم صحتها، فبإمكانه الإبقاء على العقد مقابل زيادة القسط إلى الحد الذي يتناسب مع الخطر خلال 15 يوما تسري من يوم علمه بالحقيقة. وإذا رفض المستأجر الزيادة، فإن العقد يفسخ وتعاد له الأقساط المدفوعة والتي تغطي المدة الباقية من التأمين، كما يحتفظ المؤمن بالأقساط التي تغطي الفترة السابقة للفسخ لعدم سريانه بأثر رجعي<sup>3</sup>. أما إذا لم يكتشف المؤمن الحقيقة بعدم مطابقة

<sup>1</sup>- باسم هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص 306.

<sup>2</sup>- المادة 15 من الأمر رقم 95-07، المتعلق بالتأمينات.

<sup>3</sup>- عبد الرزاق بن خروف، المرجع السابق، ص 124.

البيانات مع الخطر إلا بعد وقوع الحادث فلا يمكنه التمسك بفسخ العقد لأن الخطر تحقق ويجب عليه تنفيذ التزامه بتغطيته، ولكن يخفف التعويض في حدود الأقساط المدفوعة منسوبة للأقساط المستحقة فعلا مقابل الأخطار المعنية مع تعديل العقد للمدة الباقية من سريانه<sup>1</sup>.

## 2- تصريح المشروع المستفيد بتغير الخطر أو تفاقمه

غالبا ما ينشأ بعد إبرام عقد التأمين ظروف تغير أو تزيد في الخطر المؤمن منه، ويترتب على ازدياد أو تفاقم الخسائر الناتجة عن تحققه أن يصبح التزام المؤمن بالضمان أشد عبئا، وفي هذه الحالة يجب أن يخطر المشروع المستفيد من التمويل المؤمن بهذه الظروف ليعيد النظر في العقد على أساس المعطيات والمعلومات المستجدة<sup>2</sup>. وفي هذه الحالة، يلتزم طالب التمويل بالإدلاء والتصريح بجميع البيانات والظروف التي من شأنها التأثير في قبول أو رفض المؤمن الاستمرار في التأمين بشروط جديدة أو بالشروط الأصلية، ويكون المشروع المستفيد ملزما ومطالباً بإعلام المؤمن بالحالات الخاصة الواردة في الوثيقة، وكل استعمال مغاير لما تم النص عليه يجب على المؤمن له التصريح به<sup>3</sup>.

## 3- إلزام المشروع المستفيد بدفع أقساط التأمين:

تطبيقا للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني التي تجيز لأي شخص له مصلحة في إبقاء التأمين أن يحل محل مكتب التأمين في دفع الأقساط<sup>4</sup>، فإنه يقع على عاتق المشروع المستفيد التزام تجاه المؤمن بدفع أقساط التأمين رغم انتقال الحق في مبلغ التأمين إلى المؤسسة الممولة، لذلك لا يستطيع المؤمن ولا يحق له مطالبتها بهذه الأقساط وإن قبلت التأمين الذي أبرم لصالحها<sup>5</sup>.

<sup>1</sup>- الفقرة 03 من المادة 19 من الأمر رقم 07-95، المتعلق بالتأمينات.

<sup>2</sup>- الفقرة 03 من المادة 15 من الأمر رقم 07-95، المتعلق بالتأمينات.

<sup>3</sup>- عبد الرزاق بن خروف، المرجع السابق، ص 129.

<sup>4</sup>- المادة 83 من نفس الأمر، والتي تعتبر تطبيقا للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 258 من م ج والتي تقضي بصحة الوفاء من المدين أو من نائبه أو من أي شخص له مصلحة في الوفاء، كما يجوز للغير أن يقوم بوفاء القسط وفقا للقواعد العامة المقررة في وفاء الغير للمدين ثم يكون لهذا الغير الرجوع على المدين بما وفاه.

<sup>5</sup>- بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص 307.

ويتم تنفيذ الوفاء بالقسط كأصل عام فور إبرام العقد أي بمجرد ترتب هذا الالتزام في ذمة المشروع المستفيد، إلا أن المادة 15 من الأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات نصت على أن المؤمن له يلتزم بدفع القسط أو الاشتراك في الفترات المتفق عليها، أي كلما حل أجل الاستحقاق طوال المدة المحددة في العقد. كما قد يشترط المؤمن على المشروع المستفيد أن يدفع القسط دفعة واحدة ومقدما حتى يتمكن من مواجهة المخاطر التي يلتزم بتغطيتها، ومهما كانت كيفية دفع المستفيد للقسط، سواء أداها دفعة واحدة أو على عدة دفعات متتالية، فإنه يتسلم مقابل ذلك مخالصة يستطيع أن يثبت بها تنفيذه لالتزامه<sup>1</sup>، ن مكان الوفاء بالقسط، وبما أنه لا يوجد نص في الأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات يقضي بوجود أن يقع الوفاء في مكان معين ولم يحدد في العقد، فإنه يكون طبقا للقواعد العامة في موطن المدين، ويعتبر في هذه الحالة المشروع المستفيد هو المدين وشركة التأمين هي الدائن، فهي التي تسعى إلى المطالبة بالدين<sup>2</sup>، غير أنه جرت العادة لدى شركات التأمين على تضمين وثائق التأمين شرطا يقضي بوجود الوفاء بالقسط في موطن المؤمن<sup>3</sup>.

#### 4- إلتزام المشروع المستفيد بإخطار المؤمن بوقوع الخطر:

إذا تحقق الخطر المؤمن منه، فإن المشروع المستفيد يلتزم بتبليغ المؤمن بوقوعه طبقا للفقرة 05 من المادة 15 من الأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات، وبما أن النص لم يبين الشكل الذي يجب أن يرد عليه الإخطار، فلا يشترط فيه شكل معين، فيمكن أن يكون برسالة مضمونة الوصول مع الإشعار بالاستلام كدليل لإثبات حصول التبليغ، كما يمكن أن يتم برسالة عادية أو شفاهة أو بأي طريق آخر يتفق عليه الطرفان، وفي كل الحالات يقع عبء إثبات حصول التبليغ على عاتق المستفيد كأصل عام<sup>4</sup>، ويوجه الإخطار إلى المؤمن في مركز عمله، أو إلى مندوب التأمين الذي أبرم العقد مع المشروع المستفيد وذلك طبقا لما

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 07، المجلد 02، عقود الغرر، عقود المقامرة والرهان والمرتب مدى الحياة، وعقد التأمين، المرجع السابق، ص 1304.

<sup>2</sup> - الفقرة 02 من المادة 282 من ق م ج.

<sup>3</sup> - جديدي معراج، المرجع السابق، ص 66.

<sup>4</sup> - عبد الرزاق بن خروف، المرجع السابق، ص 148.

يرد بخصوصه في وثيقة التأمين<sup>1</sup>. أما فيما يخص محتوى الإخطار، فيجب أن يحتوي على جميع البيانات التي علم بها المستفيد وقت تحقق الخطر، كوقت وقوع الحادث وأسبابه، النتائج الأولية التي نجمت عنه وكل البيانات الأخرى التي تفيد المؤمن في تقديره للأضرار. ويجب أن يرفق الإخطار بجميع الوثائق والمستندات التي تثبت وقوع الخطر وتؤكد البيانات المقدمة<sup>2</sup>.

## ثانياً: إلتزامات المؤمن

يلتزم المؤمن عند تحقق الخطر المؤمن منه أو حلول الأجل المتفق عليه في العقد بدفع مبلغ التأمين إلى المؤسسة الممولة كمستفيد.

### 1- إلتزامات المؤمن في التأمين على الأشخاص:

يلتزم المؤمن بأداء مبلغ التأمين عند تحقق الخطر المؤمن منه ويختلف هذا الأداء في التأمين على الأشخاص عنه في التأمين على الأضرار. حيث يتميز تأمين الأشخاص بإدخال عناصر أخرى غير التعويض كعنصر الادخار والمتمثل في تكوين احتياطي حسابي لصالح المؤمن له على حساب المؤمن، وقد يكون مبلغ التأمين مستحقاً يدفع بسبب تحقق الخطر أو حلول الأجل، وقد يتم دفعه مرة واحدة أو في شكل إيرادات دورية وهذا حسب اتفاق الطرفين، وفي هذا النوع من التأمين، لا تكون المؤسسة الممولة ملزمة بإثبات وقوع الضرر المؤمن منه<sup>3</sup>، ففي التأمين على الحياة تستحق المؤسسة الممولة مبلغ التأمين كاملاً بمجرد بقاء المستفيد من التمويل على قيد الحياة لبلوغه سن معينة<sup>4</sup>، وفي تأمين الحياة لحالة الوفاة تستحق مبلغ التأمين المتفق عليه كاملاً بمجرد وفاة المستفيد من التمويل<sup>5</sup>. وفي جميع صور التأمين على الحياة تستحق المؤسسة الممولة المبلغ المتفق عليه كاملاً حتى ولو لم يترتب على وقوع الخطر أو حلول

1- عبد الرزاق أحمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 07، المجلد 02، عقود الغرر، عقود المقامرة والرهان والمرتب مدى الحياة، وعقد التأمين، المرجع السابق، ص 1321.

2- عبد القادر العطر، المرجع السابق، ص 228.

3- المادة 60 من الأمر رقم 95-07، المتعلق بالتأمينات.

4- المادة 64 من نفس الأمر.

5- المادة 65 من نفس الأمر.

الأجل أي ضرر، على أساس أن التأمين على الأشخاص ليست له الصفة التعويضية ولا يخضع للاعتبارات والقواعد التي يخضع لها التأمين على الأضرار<sup>1</sup>.

## 2- التزامات المؤمن في التأمين على الأضرار:

في عقد التأمين على الأضرار يلتزم المؤمن بتعويض المؤسسة الممولة عن كافة الخسائر المادية التي لحقت بالشيء المؤمن عليه<sup>2</sup>، لأن مصلحة المؤمن له تتضرر من جراء وقوع الخطر وهو ما يعرف بمبدأ الحلول الذي يقتضي حلول المؤمن محل المؤمن له والحصول على التعويض من الشخص المتسبب في إحداث الضرر. وهذا الحلول يتم تلقائياً بقوة القانون بين مبلغ التأمين ومبلغ التعويض، لأن مبلغ التأمين هو تغطية للضرر الذي وقع له، أما ما يلتزم المؤمن بتعويضه طبقاً للمادة 12 من الأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات، فيتمثل في الخسائر والأضرار الناتجة عن الحالات الطارئة أو التي يتسبب فيها الأشخاص. ويكون المشروع المستفيد في عقد الاعتماد الإيجاري العقاري مسؤولاً عنها مدنياً، أو الناتجة عن خطئه غير العمدي، وكذلك يعرض عما تسببه الأشياء والحيوانات التي يكون المستفيد مسؤولاً عنها<sup>3</sup>، والتأمين على الأضرار قد يكون تأميناً على الأشياء وقد يكون تأميناً عن المسؤولية.

### أ- إلتزامات المؤمن في تأمين الأشياء:

يهدف تأمين الأشياء إلى تعويض المؤمن له عن الخسائر المادية التي تلحق بالشيء المؤمن عليه نتيجة تحقق الخطر المؤمن منه، وهذه الصفة التعويضية لتأمين الأشياء تقتضي إخضاع مبلغ التأمين الذي يلتزم المؤمن بدفعه عند تحقق الكارثة لثلاثة مبادئ أساسية:

فيخضع مبلغ التأمين لمبدأ التعويض، إذ الأصل أن يكون المؤمن في حالة استعداد دائم لأداء قيمة التعويض الذي تستحقه المؤسسة الممولة كمستفيد أثناء فترة سريان التغطية التأمينية المتفق عليها،

<sup>1</sup> - جديدي معراج، المرجع السابق، ص 75.

<sup>2</sup> - تنص المادة 30 من الأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات على أنه " يخول تأمين الأموال للمؤمن له في حالة وقوع حادث منصوص عليه في العقد الحق في التعويض حسب شروط عقد التأمين ولا يمكن أن يزيد هذا التعويض على مقدار استبدال المال المؤمن عليه وقت وقوع الحادث"

<sup>3</sup> - المواد من 138 إلى 140 من ق م ج.

بشرط ألا يتجاوز أداؤه مبلغ التأمين المتفق عليه باعتباره الحد الأقصى للالتزام المؤمن عند وقوع الخطر المؤمن منه، ويخضع مبلغ التأمين الذي يلتزم المؤمن بدفعه عند تحقق الخطر المؤمن منه إلى مبدأ النسبية أي أن تعويض المؤسسة الممولة عن الأضرار التي تصيبها من جراء الخطر المؤمن منه لا يزيد عن قيمة هذا الضرر أو عن مبلغ التأمين، فإذا تجاوزت قيمة الضرر مبلغ التأمين، التزم المؤمن بدفع هذا المبلغ وحده دون زيادة<sup>1</sup>، كما يعتبر مبدأ الحلول من المبادئ التي يخضع لها مبلغ التأمين حيث يحل المؤمن محل المؤسسة الممولة في رجوعه بالتعويض على الغير المسؤول عن إحداث الخطر المؤمن منه<sup>2</sup>،

### ب - التزام المؤمن في تأمين المسؤولية:

يقع على عاتق المؤمن طبقا للقواعد العامة في عقد التأمين من المسؤولية والتي ترتبط وجودا وعدما بانعقاد مسؤولية المؤمن له تجاه المضرور التزام أساسي يتمثل في دفع مبلغ التعويض للمؤمن له أو المستفيد عند تحقق الخطر المؤمن منه، فإذا ثبتت مسؤولية هذا الأخير واكتملت شروط انعقادها، كان لزاما على المؤمن التعويض بنفس قيمة التعويض التي يلتزم بها المؤمن له<sup>3</sup>، والهدف من تأمين المسؤولية في عقد الاعتماد الإجاري هو تغطية الأضرار التي تتعرض لها المؤسسة الممولة بسبب رجوع الغير عليها بالمسؤولية، أي أن الغير المضرور يرجع على الممول بالتعويض عن الأضرار التي تصيبه طبقا لقواعد المسؤولية المدنية، وهنا يأتي دور المؤمن ليغطي ذلك الرجوع<sup>4</sup>.

والخطر في هذا النوع من التأمين يتمثل في مطالبة المضرور المؤسسة الممولة بالتعويض، وهو يتكون من عنصرين، وقوع الحادث الذي يكون المشروع المستفيد مسؤولا عنه ومطالبة المضرور من هذا الحادث له بالتعويض، فلا يتحقق الخطر إذا لم يطالب المضرور المشروع المستفيد بالتعويض رغم ثبوت

<sup>1</sup> - المادة 30 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات.

<sup>2</sup> - محمد حسين منصور، أحكام التأمين، المرجع السابق، ص 205.

<sup>3</sup> - بن حميش عبد الكريم، ولد عمر الطيب، الالتزامات المترتبة عن عقد التأمين من المسؤولية وفق التشريع الجزائري، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 04، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2019، ص 200.

<sup>4</sup> - عبد الرزاق أحمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 07، المجلد 02، عقود الغرر، عقود المقامرة والرهان والمرتب مدى الحياة، وعقد التأمين، المرجع السابق، ص 1642.

مسؤوليته<sup>1</sup>. وبما أن تأمين المسؤولية هو صورة من صور التأمين على الأضرار، فإنه يغطي كل ما تتكبده المؤسسة الممولة بسبب رجوع الغير عليها بدعوى المسؤولية، سواء ما تعلق بالتبعات المالية المترتبة على مسؤولية المشروع المستفيد المدنية بسبب الأضرار اللاحقة بالغير أو المصاريف القضائية الناجمة عن أية دعوى تعود مسؤوليتها إليه إثر وقوع حادث مضمون<sup>2</sup>.

## الخاتمة:

تلجأ البنوك والمؤسسات المالية وشركات الاعتماد الايجاري الممارسة لنشاط الاعتماد الايجاري لتوظيف التأمين كحماية لها من المخاطر التي تواجهها بسبب موت المستأجر أو إفلاسه أو هلاك الأصل المؤجر ، فإذا وقع خطر من هذه المخاطر انتقل حق المؤسسة الممولة إلى مبلغ التأمين، ولكن رغم ما يحققه التأمين بصوره المتعددة إلا أن تكلفته تجاوزت تكلفة أي ضمان آخر قد يقدمه طالب التمويل، هو يشكل في هذه الحالة عبئا ماليا على المستأجر يمنعه من اللجوء إلى إبرام عقد الاعتماد الايجاري، كما أنه ليس بمجرد تحقق المخاطر الناتجة عن ممارسة نشاط الاعتماد الايجاري تقوم شركات التأمين بدفع مبلغ التأمين للمستفيد مباشرة، بل لا بد من رفع دعوى للمطالبة بمبلغ التأمين، ويقع عبء الإثبات على المؤسسة الممولة، كما أن تقدير الضرر يحتاج إلى خبير لأنه مسألة فنية تخرج عن اختصاص القاضي.

## المراجع:

### 1- المؤلفات:

<sup>1</sup> - باسم هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، دار الراجحة للنشر والتوزيع، عمان، 2009. ص 351.

2- جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، ط 06، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.

<sup>1</sup> - محمد حسين منصور، أحكام التأمين، المرجع السابق، ص 209.

<sup>2</sup> - المادتين 56 و57 من الأمر رقم 95-07، المتعلق بالتأمينات.

- 3- حميدة جميلة، الوجيز في عقد التأمين، دراسة على ضوء التشريع الجزائري الجديد للتأمينات، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
- 4- عبد الرحمان السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة بين القانونين المصري والفرنسي والنظام السعودي، ط 03، دار النهضة العربية، القاهرة، 2016.
- 5- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 07، المجلد 02، عقود الغرر، عقود المقامرة والرهان والمرتب مدى الحياة، وعقد التأمين، ط 03، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- 6- عبد القادر العطير، التأمين البري في التشريع دراسة مقارنة، ط 01، مكتبة دار الثقافة، عمان، 2001.
- 7- عبد الرزاق بن خروف، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري، التأمينات البرية، ج 01، دار الخلدونية، الجزائر، 2016.
- 8- محمود قديح محمد، الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2018.
- 9- محمد حسين منصور، أحكام التأمين، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ب س ن.
- 10- نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2005.
- 11- هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، ط 02، مكتبة الإشعاع، الإسكندرية، 1988.
- 12- آيت ساحد كهينة، اختلال توازن الالتزامات في عقد الاعتماد الإجاري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.
- 13- بلهامل هشام، آثار عقد الاعتماد الإجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، 2014.
- 14- حوالمف عبد الصمد، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإجاري، دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2008.
- 15- خدوش الدراجي، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009.

16- بن حميش عبد الكريم، ولد عمر الطيب، الالتزامات المترتبة عن عقد التأمين من المسؤولية وفق التشريع الجزائري، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 04، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2019.

17- زهدور كوثر، التأمين والمسؤولية عن الأخطار المتعلقة بالعقارات في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 07، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019.

## 2- النصوص القانونية:

1- القانون رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، ج ر عدد 101، الصادر في 19 ديسمبر 1975، معدل ومتمم بالقانون رقم 15-20 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، ج ر عدد 71، الصادر في 30 ديسمبر 2015، وبالقانون رقم 22-09 المؤرخ في 05 ماي 2022، ج ر عدد 32، صادر في 14 ماي 2022

2- القانون رقم 04-02 المؤرخ في 23 يونيو 2004، المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، ج ر عدد 41، صادر في 27 جوان 2004، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10-06 المؤرخ في 15 أوت 2010، ج ر عدد 46، صادر في 18 أوت 2010.

3- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج ر عدد 31، صادر في 13 ماي 2007.

4- أمر رقم 95-06 مؤرخ في 25 جانفي 1995، يتعلق بالمنافسة، ج ر عدد 09، صادر في 22 فيفري 1995.

5- أمر رقم 95-07 مؤرخ في 25 جانفي 1995، يتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 13، صادر في 08 مارس 1995، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-04 المؤرخ في 20 فيفري 2006، ج ر عدد 02، صادر في 12 مارس 2006.

6- أمر رقم 96-09 مؤرخ في 10 جانفي 1996، يتعلق بالاعتماد الإجاري، ج ر عدد 03، صادر في 14 جانفي 1996.

7- أمر رقم 03-11 مؤرخ في 26 أوت 2003، يتعلق بالنقد والقرض، ج ر عدد 52، صادر في 27 أوت 2003، معدل ومتمم بالقانون رقم 09-01 المؤرخ في 22 جويلية 2009، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة

2009، ج ر عدد 44، صادر في 26 جويلية 2019، وبالأمر رقم 04-10 المؤرخ في 26 أوت 2010، ج ر عدد 50، صادر في 01 سبتمبر 2010، والمتمم بالقانون رقم 10-17 المؤرخ في 11 أكتوبر 2017، ج ر، عدد 57، صادر في 12 أكتوبر 2017.

8- أمر رقم 12-03 مؤرخ في 26 أوت 2003، يتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، ج ر عدد 52، صادر في أوت 2003.

9- مرسوم تنفيذي رقم 04-268 مؤرخ في 24 أوت 2004، يتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بإلزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية ويحدد كيفية إعلان حالة الكارثة الطبيعية، ج ر عدد 55، صادر في 01 سبتمبر 2004.

10- نظام رقم 96-06 مؤرخ في 03 جويلية 1996، يحدد كيفية تأسيس شركات الاعتماد الإجاري وشروط اعتمادها، ج ر عدد 66، صادر في 03 نوفمبر 1996.

11- قانون رقم 176 لسنة 2018، مؤرخ في 14 أوت 2018، يتعلق بتنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم، الجريدة الرسمية للجمهورية المصرية، عدد 32 مكرر ج، صادر في 2018.