

خصوصية الأحكام القانونية المتعلقة بالاعتماد الايجاري العقاري

The specificity of the legal provisions related to the approval of the real estate lease

محمودي سماح*

المركز الجامعي ببريكة (الجزائر)، samah.mahmoudi@cu-barika.dz

مخبر آفاق الحكمة للتنمية المحلية المستدامة

تاريخ النشر: 2022/06/10

تاريخ القبول: 2022/06/04

تاريخ الاستلام: 2022/01/09

ملخص:

في ظل محدودية القدرات الذاتية المالية لأصحاب المشاريع لتغطية احتياجاتها من الأصول العقارية مكنت تقنية الاعتماد الايجاري و التي يمكن اعتبارها الى حد ما بالحديثة نظرا للتجربة القانونية الحاصلة في هذا الخصوص حيث قام المشرع الجزائري على غرار باقي المشرعين بالنص على هذه المسألة التي نظمت في شكل عقد خاص، وعليه جاءت هذه الدراسة لتهدف الى توضيح مختلف الجوانب القانونية الخاصة التي تجعله ذات طبيعة متميزة وخاصة عن باقي العقود الأخرى.

من هذا المنطلق فإن عقد الاعتماد الايجاري يكتسي طبيعة قانونية خاصة تميزه عن باقي العقود الأخرى سواء من ناحية تنظيمه أو من ناحية الحماية التي يوفرها لطرفيه ذلك لارتباطه بعنصر العقار الذي يتميز بمعاملة قانونية تختلف عن الأصول المنقولة، فرغم التغطية المنظمة للمشرع الجزائري لهذه العملية العقارية إلا أن المعطيات العملية أفرزت على ظهور العديد من مواضع النقص والغموض التي أثرت بشكل سلبي على الممول للمشروع وهو المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري ما وجب استدراكها بموجب نصوص مستحدثة.

كلمات مفتاحية: عقد الاعتماد الايجاري، الأصول العقارية، شركة الاعتماد، المؤجر، المستأجر.

Abstract:

In light of the limited financial self-capacity of entrepreneurs to cover their needs in real estate assets has allowed this technology, which can be considered to some extent modern because of the legal experience in this regard, where the Algerian legislator, like other legislators, has provided the issue organized in the form of a special contract, and therefore this study aimed to clarify the various special legal aspects that make it distinct in nature, especially from other contracts.

From this point of view, the contract of leasing has a particular legal nature which distinguishes it from other contracts, both in terms of its organization and in terms of the protection it provides to its two parties due to its connection to the real estate element, which is characterized by a different legal operation from movable property. In spite of the organized handling of this real estate operation by the Algerian legislator, the practical data revealed numerous gaps and ambiguities that negatively affected the financier of the project, who is the tenant of the lease contract, which had to be remedied according to the new texte.

Keywords: Contract of leasing real estate, real estate assets, Credit Company, lessor, lessee.

مقدمة:

تتطلب النشاطات التجارية عموماً إلى عقارات يستعملها التاجر كمحلات أو مخازن أو ورشات أو غيرها من الاستعمالات العقارية، وللحصول على هذا العقار يكون التاجر أمام خيارين إما أن يلجأ إلى التمويل الذاتي أو أن يلجأ إلى تمويل عن طريق قرض بنكي، غير أن هذه الطرق أصبحت غير عملية بحيث لا تفيد المتعامل الاقتصادي مما أدى إلى لجوء هذا الأخير إلى طرق حديثة وعملية تتمثل في الإيجار الاعتمادي العقاري كآلية لتمويل المشاريع لدى المتعاملين الاقتصاديين.

يتم الاعتماد عموماً بعدة صيغ منها ما يرد على المنقول فيسمى الاعتماد أو التمويل الإيجاري للمنقول ومنها ما يرد على العقارات وهو ما يسمى بالاعتماد الإيجاري العقاري حيث يحصل المتعامل الاقتصادي على أصول عقارية في شكل عقارات مبنية أو سببى لسد الحاجات المهنية الخاصة بالمتعامل الاقتصادي، دون أن يكون مضطراً لدفع قيمتها دفعة واحدة و يقتصر دوره على أداء الأقساط على شكل بدل الإيجار يسد للممول، وذلك بموجب عقد إيجار ينتهي بامتلاك المستأجر لهذه الأصول إذا رغب في ذلك.

وعليه تبدو أهمية الموضوع كونه آلية جديدة لتمويل المشروعات الاستثمارية تحقق مزايا كثيرة للمنتفع طالب التمويل من أجل تمويله مشروعه بشكل مرن وسريع في ظل غياب القدرة الذاتية لتمويل المشروع، حيث يقتصر دوره على أداء الأقساط في شكل بدل إيجار مع الاحتفاظ للممول بكافة الضمانات اللازمة عن طريق الإقرار له بحق ملكيتها. فهو بذلك يحقق أهمية عملية تكمن في مرونته مقارنة بوسائل التمويل التقليدية سواء بالنسبة للتنمية الاقتصادية أو لأطراف العقد.

لذلك اخترنا هذا الموضوع للبحث فيه لأنه مثار جدل لدى الكثير من القانونيين والاقتصاديين للبحث فيه لما له من حركية وديناميكية في مجال المال والأعمال.

الأمر الذي دفعنا إلى البحث في كيفية تنظيم المشرع هذه التقنية التمويلية للمشاريع الاستثمارية التي تعاني من صعوبات مالية بواسطة عقد يسمى عقد الاعتماد الإيجاري.

والتي تم إدخالها كتقنية فرض تمارس من قبل البنوك ومؤسسات القرض تخضع لقانون القرض والنقد، وتم تكريسها بموجب الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري والذي ستدور حوله دراستنا.

من خلال ما تقدم **نطرح الإشكالية التالية:** إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في وضع نظام قانوني لعقد الاعتماد الإيجاري العقاري يتلائم مع معطيات البيئة العملية؟

المنهجية المتبعة في الدراسة تتركز أساسا على المنهج التحليلي لتحليل أحكام الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، مع استعمال المنهج الوصفي لوصف بعض المسائل القانونية المتعلقة بالاعتماد في صورته العملية، مع الاعتماد أحيانا أخرى على المنهج المقارن بغية إجراء مقارنة مع تشريعات أخرى نظمت هذه التقنية القانونية.

لدراسة الموضوع نتبع خطة عملية بسيطة بتقسيمها إلى محاور أساسية:

المحور الأول : الإطار النظري الخاص بعقد الاعتماد الإيجاري العقاري وتكوينه

المحور الثاني : خصوصية أحكام آثار عقد الاعتماد الإيجاري العقاري

المحور الأول: الإطار النظري الخاص بعقد الاعتماد الإيجاري العقاري وتكوينه

اكتسب عقد التمويل الإيجاري العقاري ماهيته ونظامه القانوني في بيئة القوانين الانجلوسكسونية وقد نقل إلى البيئة اللاتينية، كما نظم المشرع الجزائري تنظيمها شاملا ودقيقا بمختلف صوره ونظم العلاقة العقدية بين أطرافه، وذلك ما نستشفه من القواعد و الأحكام الذي وضعها المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 يناير المتعلق بالاعتماد الإيجاري¹.

وعلى ذلك نستعرض من خلال هذا المحور إطار نظري للاعتماد الإيجاري نحاول من خلاله تناول العناصر الأساسية للعقد ومقوماته من خلال التالي.

أولا : الطبيعة القانونية للاعتماد الإيجاري العقاري.

لتوضيح المفهوم القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري التمويلي لابد أولا من استعراض المفهوم التشريعي له ثم بيان العناصر الأساسية لهذا العقد وذلك من أجل ضبط المفاهيم المتعلقة به وأيضا لتوضيح الوصف العملي للعمليات التي تتم بها على المستوى التطبيقي، نعرض ذلك بقليل من الشرح والتوضيح.

1- التعريف التشريعي للاعتماد الإيجاري العقاري:

تنص المادة 04 من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري السابق الذكر والتي تعرف الاعتماد الإيجاري على أساس أنه غير منقول عندما يخص أصولا عقارية مبنية أو ستبنى لتسديد حاجات المهنية بالمتعامل الاقتصادي.

غير أن المادة 8 كانت من نفس الأمر أكثر صراحة، لأنها أوردت عبارة " الأصول غير المنقولة " فتصت على " يعتبر الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة عقدا يمنح من خلاله طرف يدعى المؤجر وعلى شكل تأجير لصالح طرف آخر يدعى المستأجر مقابل 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 تنفيذا 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 التمويل القانوني لملكية الأصول التي تم تشييدها على الأرض والتي هي ملك للمستأجر.

ومن هنا نجد أن المشرع الجزائري أخذ بمأخذ المشرع الفرنسي في قانون 1966 والمعدل والمتمم بالمرسوم رقم 1967، وهو ما فعلته أغلب التشريعات الأخرى في تكييف الطبيعة القانونية لهذا العقد على أنه عقد إيجار يتضمن حق تملك المستفيد للأصل نخل التأجير، فهو بذلك من العقود الملزمة للجانبين حيث يلتزم المؤجر بتمكنين المستفيد من الانتفاع بالأصل ويلتزم المستفيد بتسديد الأجرة مقابل الانتفاع².

2- التطبيق العملي لعقد التمويل الإيجاري العقاري :

الاعتماد الإيجاري له بعض الصور من ناحية التطبيق العملي سواء في فرنسا أو في الجزائر تتمثل في نوعين النوع الأول هو تأجير عقار تم بناؤه والنوع الثاني يتمثل في تأجير عقار يراد بناؤه، كما أنه يتم عمليا ما يعرف بتأسيس الشركة المدنية العقارية والتي يكون الهدف منها تفادي العواقب الضريبية والتي تحصل عند نقل ملكية العقار مرتين، على ذلك نبين فيما يلي الأحكام القانونية لكل حالة.

أ- تأجير عقار سبق بناؤه :

تؤجر الشركة العقار الذي تملكه إلى المستأجر وفق شروط واتفاقيات غير قابلة للإلغاء مع التزام المستأجر بدفع أقساط دورية متفق عليها، وقبل ذلك يكون المستأجر قد قام بمساومة صاحب العقار المبني حول شرائه ويتقدم بطلب التمويل إلى شركة الاعتماد الإيجاري و يلتزم بتقييم المعلومات والوثائق المرفقة التي تحدد لها الشركة³، وعند نهاية العقد له ثلاثة خيارات وهي كالاتي: إما تملك العقار ، إعادة إيجاره، أو رده.

ب- تأجير العقار مواد بناؤه: من المنطقي أن تتطلب هذه الحالة خطوتين وهي الحصول على الأرض ثم البناء

فوقها

. عند الحصول على الأرض: فإذا كانت الأرض مملوكة للغير تملكها شركة التمويل عن طريق الشراء، وإما الأرض

مملوكة للمستأجر يقتصر المؤجر على البناء وهي شركة التمويل الإيجاري.

. بعد بناء العقار: حيث يبرم الطرفان عقد تمهيدي، فضلا عن الشروط اللازمة للانتفاع بالعقار بعد تمام مراحل

البناء، ويفرز الطرفان علاقتهما في عقد وكالة أو مقابلة حسب القواعد العامة، فلو كان عقد وكالة يكون فيه المستفيد

وكيلا عن شركة الاعتماد الإيجاري، ولو كان عقد مقاوله يكون فيه المستفيد في مركز المقاول و شركة الاعتماد الإيجاري في مركز رب العمل.

وعادة ما يلجأ المستأجر إلى مقاول من اختياره، ويلتزم المستأجر بدفعات الأقساط أثناء مرحلة البناء ويطلق عليها مقدمات الأجرة *prés loyers*.

للاشارة فإنه تعد حالة تأجير العقار مراد بناؤه الفرض الأكثر شيوعا ذلك أن المشروع المستفيد نادرا ما يجد العقار يوافق طبيعة نشاطه فيضطر بذلك إلى البحث عن التمويل من أجل بناء العقار.

ج- تأسيس الشركة المدنية العقارية:

من التطبيقات العملية لعقد التمويل الإيجاري العقاري تأسيس الشركة المدنية العقارية والتي يكون الهدف منها تفادي العوائق الضريبية والتي تحصل عند نقل ملكية العقار مرتين، مرة عند شرائه ومرة عند ممارسة المستأجر لخيار الشراء. ونظرا لفائدته العملية لجأت إليه شركات الاعتماد الإيجاري في فرنسا.

حيث يعتبر طرفا الشركة المدنية العقارية المؤجر والمستأجر، ويكون فيها لهذا الأخير الأغلبية في حصص رأس المال وتعين شركة الاعتماد الإيجاري ذاتها مديرا نظاميا لها، وتتولى الشركة شراء العقار أو الأرض، وإذا كانت الأرض مملوكة للمستأجر تفوق بتأجيرها منه بعقد إيجار بنائي أو حركي وهذا الأمر معمول به في فرنسا لاختصار العمليات الشرائية والإيجارية على مرتين حالة ممارسة المستأجر خيار الشراء⁴.

وتقوم الشركة بتأجير العقار بعد شرائه أو بنائه للمستأجر بموجب عقد اعتمادي عقاري ويلتزم المستأجر طبعا بدفع الأقساط.

3- الشروط الأساسية لعقد الاعتماد الإيجاري العقاري:

طبقا لنص المادة 08 من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري السابق الذكر، لا بد من تتوافر أربع شروط أو عناصر أساسية في عقد الاعتماد الإيجاري العقاري .
الشرط الأول: المؤجر بنك أو مؤسسة مالية أو شركة اعتماد إيجاري، وهذا بصريح أحكام المادة الأولى من الأمر رقم 96-09 والتي أوردت أن عمليات الاعتماد الإيجاري يتم تحقيقها من طرف البنوك والمؤسسات المالية أو شركة اعتماد إيجاري معتمدة صراحة بهذه الصفة مع المتعاملين الاقتصاديين.

فعن كون المؤجر بنك أو مؤسسة مالية يفصد بذلك البنوك في مفهومها العام التي هي عبارة عن أشخاص معنوية تتلقى أموالا من طرف الجمهور لاستعمالها الخاص بشروط اعادتها على شكل قروض ووضع وسائل دفع تحت تصرف الجمهور⁵.

أما المؤسسات المالية فهي مؤسسات ائتمان، بموجب المادة 71 من قانون النقد والقروض⁶، وتتلقى الأموال عن طريق مواردها الخاصة أو بالاقتراض من المؤسسات الأخرى كما هو معمول به لدى الكثير من الأنظمة المقارنة⁷.

ولكن من أجل ممارسة نشاط بنك أو مؤسسة مالية وجب أن يقوم هؤلاء بترخيص إلى مجلس النقد والقرض في شكل شركة مساهمة، ثم التقدم بعد ذلك للحصول على الاعتماد بصفتها بنك أو مؤسسة مالية ، وذلك عن طريق محافظ بنك الجزائر⁸.

وقد يكون المؤجر شركة اعتماد الإيجاري: حيث أصدر مجلس النقد والقرض نظاما رقم 96-09 المؤرخ في 03-07-1996 يحدد كفاءات تأسيس شركة الاعتماد الإيجاري وإجراءات اعتمادها وذلك وفق الشروط التالية⁹:

- يجب أن تتخذ شكل شركة مساهمة

- أن لا يقل رأس مالها عن 100 مليون دج (مع إبراء مبلغ 50 بالمئة من المبلغ عند التأسيس)

. الشرط الثاني: المستأجر متعامل اقتصادي:

تنص المادة الأولى من الأمر رقم 96-09 على أنه: (يعتبر اعتمادا إيجاريا موضوع هذا الأمر عملية تجارية ومالية ، يتم تحقيقها من البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير معتمدة بهذه الصفة مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين والأجانب، أشخاصا طبيعيين أو معنويين ، تابعين للقانون الخاص أو العام...).

و بالرجوع إلى القانون رقم 04-02 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية¹⁰ ، جاءت فيه عبارة (عون اقتصادي) عكس ما جاء في الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري وهي عبارة المتعامل الاقتصادي، و قد عرف العون الاقتصادي بأنه كل منتج أو تاجر أو حربي أو مقدم خدمات أيا كانت صفته القانونية يمارس نشاطه في الأطار المهني العادي أو يقصد به الغاية التي تأسس من أجلها .

وعليه يمكن أن يكون المستأجر أحد الأشخاص المذكورة سابقا، وهم اما منتج أو تاجر أو موزع أو مقدم خدمات.

ويمكنني القول من زاوية معينة أن المشرع بتحديدده لصفة المتعامل الاقتصادي في مجال ممارسة الأنشطة التجارية و هو ما ينطبق عليه القول أيضا في إبرام عقود الاعتماد الإيجاري أن المشرع يحاول إبعاد المستهلك من هذه العملية في الأمر رقم 98-09 المذكور، وهو أمر منطقي لان المستهلك طرف ضعيف الإمكانيات الاقتصادية التي تجعله يدخل هذا النوع من العلاقات المالية.

. الشرط الثالث: محل العقد عقارات ذات استعمال مهني:

العقارات في هذا المجال إما ذات استعمال مهني بحسب نص المادة (01) من الأمر 96-09 أو عقارات مهنية بحسب نص المادة(08) من نفس الأمر أو عقارات ضرورية لسد حاجات مهنية خاصة للمتعامل الاقتصادي اشتراها أو بنيت لحاجته.

فهنا نلاحظ أن المشرع استعمل المعيار الشخصي في تحديد العقارات و ذلك في عبارة (ضرورية لسد حاجات مهنية)، والمعيار الموضوعي في عبارة (عقارات ذات استعمال مهني) أو (مهنية).

وهذا التوجه المتردد للمشرع الجزائري مرده القضاء الفرنسي الذي وجد صعوبة كبيرة في تحديد مفهوم العقارات ذات الاستعمال المهني في التطبيق العملي¹¹.

. الشرط الرابع: يجب أن يمنح العقد خيار شراء العقار للمستأجر عند انتهاء مدته:

للمستأجر التمويلي تملك الأموال المستأجرة في موعد أقصاه انتهاء مدة الإيجار، و لقد حدد المشرع الآليات التي تنتقل فيها الملكية من المؤجر الى المستأجر وذلك إما:

– تنفيذ لوعده منفرد البيع (وعد بالبيع)، والذي يقصد المشرع به هنا بالإعلان الإرادي الذي يصدر من مستأجر الأرض تطبيقاً لأحكام الالتصاق العقاري¹²، ويخص هذا الحكم لما تقوم شركة التمويل الإيجاري شراء عقار سبق بناؤه بقصد تأجيره.

– اكتساب حق ملكية الأرض التي شيد فيها البناء سواء بطريق مباشر أو غير مباشر.

ففي الحالة الاكتساب المباشر عندما يقوم المؤجر بشراء الأرض من الغير ثم بناؤها وتنتقل الملكية هنا، فتنفيذ لوعده بالبيع مقابل الوفاء بضمن الأرض بما يقارب قيمتها السوقية، وأما الانتقال غير المباشر ويكون عن طريق تنازل شركة التأجير التمويلي عن حصصها للمستأجر حالة الشركة المدنية العقارية¹³.

– انتقال ملكية العقار بقوة القانون للمستأجر الذي يملك العقار: حيث أن المشرع نص في المادة من القانون 09/96 محل الدراسة على وجود انتقال الملكية للمستأجر الذي يملك العقار مما يفترض معه أن تكون مدة إيجار الأرض و إيجار المباني واحدة فينقضيان معا .

ثانياً: تكوين عقد الاعتماد الإيجاري العقاري.

كغيره من العقود يجب لإبرام عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي توافر أركان العقد وشروطه وفق النظرية العامة للعقد من رضا ومحل وسبب، وبحكم الطابع المصرفي والمالي يمتاز عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي بخصوصية تجعل أحكامه تختلف عن باقي العقود الأخرى، لذلك سنحاول تبيان هذه الخصوصية من خلال التعرض إلى أركان الموضوعية ثم الركن الشكلي في هذا العقد الخاص.

1. الأركان الموضوعية لتكوين عقد الإيجار التمويلي العقاري :

عقد الاعتماد الإيجاري العقاري هو عقد إيجار بنص القانون ومنه يجب لانعقاده أن يتوافر على ما يجب أن يتوفر لانعقاد عقد الإيجار طبقاً للقواعد العامة، لكن مع مراعاة خصوصية هذا الإيجار باعتباره إيجار مالي، حيث تركز في خصوصية الشروط المتعلقة بأطراف العقد خاصة التعبير عن الإرادة في هذا العقد، بالإضافة إلى خصوصية محل العقد. وفق التالي:

أ. تلاقى الإرادتين في عقد الاعتماد الإيجاري: يتم هذا العقد وفق ضوابط يضعها المؤجر والذي غالباً ما يتمثل

في شركة مالية، وبعد ذلك ليتم إبرام العقد في حالة عقد شراء العقار أو اتفاق مبدئي في حالة بناء العقار .

- طلب التمويل عن طريق الاعتماد الإيجاري: ويتم عن طريق ضوابط يضعها المؤجر و تتمثل في معلومات متعلقة بمؤسسة المستأجر معلومات خاصة بشخص المستأجر فيما يخص هويته ورقم قيده و عقد التأمين عن الحياة إن وجد ، شكل المؤسسة ، رأس ماله، بالإضافة إلى المعلومات الخاصة بنشاط الشركة (طبيعة النشاط، رقم الأعمال، حجم طلبات التعاقد، حجم الصفقات، حجم العمالة، عدد الفروع، المساحات المملوكة ...)، ناهيك عن المعلومات ذات الطابع المالي كالنظام الضريبي، كالضمان الاجتماعي، و القروض والضمانات التي منحها للمقرضين ، و عقود الإيجار التي أبرمها ، مع بيان الاستثمارات المستقبلية، و المعلومات المتعلقة بالاستثمار المراد تمويله.

- ضوابط التعاقد: تقوم هذه الضوابط على بعض المؤشرات الاقتصادية للمشروع أو النشاط، فمدى بلوغ المستأجر حد التشبع الائتماني يقاس بمقارنة الأعباء المالية للمستأجر ورقم الأعمال لديه، مع المعدل النقدي المتدفق داخل مؤسسة المستأجر مقارنة بالعوائد النقدية للمؤسسة مقارنة مع أصولها أي أصول ثابتة، ومدى أرباحية المؤسسة التي تقاس مقارنة بنتائج تشغيلها مع رقم أعمالها، والعائد المتوقع من تشغيل أصل المؤجر وهو مدى قدرة المستأجر من تسديد الأقساط، إضافة إلى معيار أوصاف المال المؤجر وهو قابليته للتصريف في حالة استرداده من المؤجر أو انتهاء المدة¹⁴.

- إبرام عقد العقار أو الاتفاق المبدئي حول بناء العقار، ويكون بإبرام شراء العقار (عقد): ويتم بعد موافقة المؤجر لطلب الاستئجار المقدم، يتم إبرام عقد ثاني وهو عقد شراء العقار ويكون العقار مبنيا ويخضع إلى الشروط الشكلية المنصوص عليها في بيع العقارات من الكتابة الرسمية أمام الموثق و الإشارات العقارية في المحافظة العقارية.

- إبرام الاتفاق التمهيدي حول بناء العقار، وفيه يتم تحديد دور كل طرف في مرحلة البناء ، فالمؤجر عليه تكاليف البناء ودور المستأجر الإشراف الفني عليه، كما قد يتم عن طريق إدراج طرف ثالث(مقاول) ، يعلم بعلاقته بكل من المؤجر والمستأجر¹⁵.

وعند انتهاء بناء العقار يسلم إلى المستأجر من طرف المقاول ويتم الإمضاء على محضر استلام مرفق بشهادة مطابقة¹⁶.

ب- المحل في عقد الإيجار التمويلي العقاري

المحل في عقد الاعتماد الإيجاري يتمثل في الأجرة بالنسبة للمستأجر والمنفعة بالنسبة للمؤجر وهو شركة الاعتماد، والمدة هي التي تتحكم في هذه المنفعة. فالشيء المؤجر هو عبارة عن عقارات مبنية أو سيتم بناؤها والعقارات مبنية أو ستبنى لاحقا .

كما تتراوح مدة الإيجار التمويلي العقاري ما بين 20 سنة الى 25 سنة، لكون أن الأطراف يهدفون في الحقيقة إلى نقل الملكية مع تمكين المستأجر من استعمال الأصل المؤجر والاستفادة من كل السلطات وكأنه مالك إلى غاية امتلاكه، أما المدة في عقد الاعتماد الإيجار التمويلي فإن الأصل هو المدة المتوقعة للعمر الاقتصادي للأصل لدى المؤجر وعدم قابليتها للإلغاء¹⁷.

نلاحظ أنه ما يميز المدة في الاعتماد الإيجاري هو عدم قابليتها للإلغاء وهذا أمر يفرضه الطابع المالي والاقتصادي للعقد لأن الأطراف في واقع الأمر يهدفون إلى نقل الملكية وتمكين المستأجر من استعمال المحل المؤجر والاستفادة من كل السلطات وكأنه المالك إلى غاية امتلاكه، وهذا أمر بحاجة إلى مدة زمنية معقولة. أما الأجرة في عقد التمويل الإيجاري حسب المادة 14 من الأمر 96/09 وهي كالتالي: ((سعر شراء الأصل المؤجر مقسم إلى أقساط ثابتة ، تضاف إليها القيمة المتبقية عند مزاولة خيار الشراء . -أعباء استغلال المؤجر المتصلة بالأصل، موضوع العقد . -هامش يطابق الأرباح والفوائد (المخاطر المترتبة على القرض و المواد الثابتة المخصصة لاحتياجات عملية الاعتماد الإيجاري)).

وهي أسس ومعايير تم على ضوئها تحديد الأجرة باعتبار العوامل الاقتصادية بدرجة أولى حسب أنماط تحديد الإيجارات.

2- الشروط الشكلية لعقد الاعتماد الإيجاري التمويلي العقاري :

وتتمثل في الكتابة الرسمية و الشهر.

أ-الكتابة الرسمية: على خلاف التشريعات الأخرى والتي تعتبر عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي عقد رضائي، حتى ولو كان موضوعه عقارا¹⁸ .

ولكن المشرع اعتبر ركن الكتابة رسميا للانعقاد ويترتب على تخلفه البطلان المطلق (324 مكرر) من القانون المدني الجزائري¹⁹ .

- كذلك هذا النص واجب التطبيق في عقود الإيجار التمويلي تطبيقا لنص المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 91/06، والتي تنص على: ((يجب ان يبين عقد اكتساب العقار ،موضوع عملية الاعتماد الإيجاري المعد وفقا لأحكام المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس، 1976، المتعلق بتأسيس السجل التجاري ، المعدل والمتمم والخاضع للإشهار في الحفظ العقاري في باب خاص بعنوان(تحديد المستفيد من العرض وشروط إنجاز عملية الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة)).

وعليه يجب أن يتضمن عقد الإيجار التمويلي بيانات واردة في نص المادة 08 من الأمر 96/09 وكذا البيانات الواردة في المرسوم التنفيذي 91/06.

ب-الشهر: جعل المرسوم التنفيذي رقم 91/06 عملية شهر عقد الإيجار التمويلي العقاري أمرا واجبا بموجب نص المادة(03) منه، وذلك لدى المحافظة العقارية والتي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل عقد الإيجار التمويلي بنفس الشروط التي تتم فيها جميع التصرفات العقارية²¹ .

في العقار المبني أو الذي سبق بناؤه، لا نجد إشكالية من الناحية القانونية، وأما من ناحية العقار الذي سيبني نجد أننا أمام إشكالية دفع المستأجر للأقساط دون وجود مبني ، فكيف يتم إشهار عقار غير مبني؟.

ولذلك فإن اللجوء إلى البيع عن طريق تقنية التصاميم والتي تشكل الحل الأمثل لهذا الإشكال، ذلك أن القانون رقم 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية يميز هذا العقد، رغم عدم وجود البنية²² .
 إن عدم شهر عقد الإيجار التمويلي العقاري يرتب عليه جزاءات حددها المشرع وذلك في عدم نفاذ العقد بين الأطراف ولا في مواجهة الغير وهو ما نصت عليه المواد صراحة 15 و 16 و 17، من الأمر رقم 75/58 من القانون المدني.

المحور الثاني: خصوصية أحكام آثار عقد الاعتماد الإيجاري العقاري

ينتج عقد الإيجار التمويلي العقاري بطبيعة الحال آثاره القانونية كأى عقد وذلك خلال مرحلة تنفيذ العقد وهي المرحلة التعاقدية إضافة إلى مرحلة انتهائه.

من خلال التجربة الجزائرية التي خاضتها المؤسسات التي لجأت الى التمويل بهذه التقنية قبل صدور الامر رقم 09/96 أنها عانت من الشروط المحففة من طرف الشركات الممولة²³. لذلك استدركت النصوص الصادرة تلك الوضعيات .

أهمها المواد من 19 الى 28 والتي تصب في مصلحة المؤجر وتعلق بقواعد الحفاظ على الملكية وامتيازات المؤجر. إضافة الى المواد من 37 الى 39 المتعلقة بالقواعد المطبقة على العقد والتزامات طرفيه، وسنعمل على توضيح خصوصية بعض الجوانب كما سيأتي:

أولا: تنفيذ عقد الإيجار التمويلي العقاري ، ويتجسد ذلك من خلال تنفيذ كل طرف التزاماته .

1-التزام المؤجر: طبقا للأحكام العامة فالتزام المؤجر يكون على شقين،التسليم والالتزام بالضمان.

أ-الالتزام بالتسليم : يعتبر أهم التزام ملقى على عاتق المؤجر بما انه عقد إيجار، فان المؤجر ملزم بتسليم العقار إلى المستأجر وذلك للانتفاع به كاملا،ويترتب عليه بدء سريان عقد الإيجار التمويلي²⁴ .

وفي غالب الأحيان ما يكون المؤجر لا يملك العقار غالبا ما يشتريه ثم يؤجره،ولذلك يقوم بتفويض المستأجر للتفاوض على ثمنه مع المالك أو المقاول ، ويمكن على هذا أن يقوم المستأجر باستلام العين المؤجرة²⁵ .

أما عن تاريخ التسليم فيرى البعض²⁶ أنه يوافق تاريخ بدء سريان العقد ونشوء الالتزامات لا سيما بدء أداء المستأجر لأقساط الايجار.

ب-الالتزام بالضمان: يلتزم المؤجر ضمان انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة انتفاعا تاما وهادئا ،وضمان العيوب التي

تعترض الانتفاع وهو ما يعرف بضمان العيوب الخفية في القواعد العامة. التي تعرفه بأنه ذلك التعهد الذي يلتزم به أحد فريقى العقد إنفاذ موجباته و إلا في حال تعذر ذلك فعليه أن يعرض عن الضرر الناجم عن عدم إنفاذ هذه الموجبات²⁷ .

إن مضمون الالتزام بالضمان ورد في المادة 38 من الأمر 96/09 السابق الذكر، ومضمونه يتمثل في الالتزام

بضمان التعرض والامتناع الشخصي وأن لا يمنع المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو العقار أن يمنع الغير من التعرض للمادي دون التعرض القانوني .

كما يلتزم المؤجر بضمان العيوب الخفية ذلك العيب الخفي الذي هو الخلل أو النقص في الشيء خلال مدة الإيجار، ويكون مؤثرا أي يحول دون الانتفاع بالعقار المؤجر، كما أن يشترط أن يكون عيبا خفيا لا يمكن تمييزه خلال مرحلة فحص المبيع (فحص الرجل العادي)، و أن يكون كذلك عيب غير معلوم .

يمكن إعفاء المؤجر بالالتزام بالضمان طبقا للمادة 40 من الأمر 96/09 السابق الإشارة إليه، حيث يجوز إعفاء المؤجر من الالتزام بالضمان ويكون هذا خلال تمالك العقار أو تشغيله السليمة أو نقص عوائده الناشئة عن عيب يعثره²⁸، ويعود سبب ذلك إلى كون المؤجر لا يتدخل في اختيار العقار وتسليمه، وفي حالة البناء الذي تم تحت إشراف المستأجر والذي تسلمه مباشرة من المقاول، وهو المقصود بحرية المستأجر في اختيار الأصل المؤجر والمورد مع ترتيب مسؤولية المستأجر في عن تسلمه للأصل²⁹.

وقد كان المشرع الجزائري صريحا من خلال المادة 40 من الأمر 96/09 وذلك بإعفاء المؤجر عن الضمان سواء في التعرض أو العيوب الخفية، ولكن يجوز للمستأجر الرجوع على البائع أو المقاول حسب الأحوال.

2-التزام المستأجر: يلتزم المستأجر بدفع الأجرة والالتزام بالحفاظ على العين المؤجرة .

أ-الالتزام بدفع الأجرة :

يلتزم المستأجر بتسليم الأجرة سواء انتفع بالعقار أو لا وذلك عن طريق أقساط شهرية أو فصلية أو سنوية، إضافة إلى ذلك يقوم بتقديم ضمانات شخصية وأخرى وعينية³⁰، وهو ما أحازه المشرع في نص المادة 20 من الأمر رقم 96/09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري التمويلي.

ب-الالتزام بالحفاظ على العين المؤجرة :

يلتزم المستأجر عموما من أجل المحافظة على العين المؤجرة بالاستعمال العادي والشخصي و الالتزام بالصيانة و الالتزام بالتأمين .

فعن الالتزام بالاستعمال العادي والشخصي للعين المؤجرة فيكون ذلك من خلال ما ورد في نص المادة 39 من الأمر رقم 96/09 المتعلق بالإيجار التمويلي، وذلك دون تجاوز المدة المعقولة والامتناع عن تغيير كيان العقار و استبداله، ولذلك يمنع على المستأجر التنازل عن العقار الا بموافقة المؤجر³¹.

الالتزام بصيانة الأصل المؤجر في الاعتماد الإيجاري، وفقا للمادة 39 من الامر 96/09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، حيث يلتزم المستأجر بالقيام بكل ما تحتاجه الأموال المؤجرة من صيانة وإصلاح وكل ما يترتب على ذلك من نفقات ومصاريف وضرائب وغيرها.

وذلك طيلة مدة الإيجار، إلا أنه من حيث الأصل يلتزم المؤجر بإجراء الترميمات والصيانة الدورية للعقار للمحافظة عليه لأنه هو مالك العقار ومن مصلحته بقاءه دائما صالحا للاستعمال، ومن جهة أخرى هو الضامن لبقاء المستأجر ينتفع به، وقد تولت هذا الأمر مختلف التشريعات المقارنة³².

الالتزام بتأمين الأصل المؤجر، وفقا للمادة 40 من الأمر رقم 96/09، وتتمثل في تحمل تبعية الهلاك التي تلحق العقار المؤجر ماعدا حالة تسبب المؤجر فيه، حيث يقوم المستأجر بالقيام بعقد تأمين العين المؤجرة و أن يدفع أقساط التأمين ويغطي التأمين جميع أسباب الهلاك .

ثانيا: انتهاء عقد الإيجار التمويلي العقاري.

يكون ذلك عن طريق الانتهاء العادي، بانتهاء المدة المحددة أو يكون عن طريق الفسخ نتيجة إخلال أحد الأطراف بالتزاماته.

1-انتهاء عقد الإيجار التمويلي بانتهاء المدة :

ويكون للمستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري ثلاث خيارات إما برد العقار أو تجديد العقد أو خيار الشراء، نوضح فيها كما يلي:

أ-رد العقار: ويتم هذا عن طريق بنود محددة في العقد، وذلك عن طريق تعيين خبير يقوم بفحص العقار ومطابقته للحالة المتفق عليها، ويتم تحرير محضر بين الطرفين، وعند عدم القيام بهذه الإجراءات يفترض أن المؤجر تسلم العقار في حالة حسنة وعليه إثبات العكس وفقا للقواعد العامة³³.

أما الجزء على عدم رد العقار فإن المؤجر يصدر أمر بإخلاء من القاضي في الأمور الاستعجالية وهو قاض موقع العقار دون حرمان المستأجر من حقه في التعويض³⁴.

ب - تجديد عقد التأجير التمويلي: بحكم أن العقد الجديد هو عقد إيجار وارد على عقار، فانه يجب أن يكون مكتوبا طبقا لأحكام المادة 467 من القانون المدني، ولا تشتط أن تكون الكتابة رسمية بل تكفي أن تكون عرفية شرط أن تكون ثابتة التاريخ، على أن لا تكون المدة أكثر من 12 سنة، فإذا كانت كذلك وجب أن يكون العقد رسميا لأنه يجب شهره وذلك بحسب القانون رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل التجاري، وذلك في نص المادة 17 والتي تنص بصريح العبارة: ((الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها تأثير بين الطرفين ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم شهرها)).

ج-ممارسة حق الشراء: ويكون هذا إذا دفع المستأجر الثمن كاملا، كما يتأسس حقه عن طريق الوعد بالبيع لجانبا واحدا، عن طريق تبليغ المؤجر رغبته في الشراء، برسالة مضمونة الوصول موجهة اليه قبل 15 يوما على الأقل قبل التاريخ المتفق عليه لممارسة حق خيار الشراء، بحيث لا تتعدى القيمة المتبقية 05 بالمئة أو 06 بالمئة من تكلفة الشراء³⁵.

ويتم توثيق عقد البيع الجديد في شكل عقد رسمي وشهره من جديد لدى المحافظة العقارية، مع الإعفاء من دفع رسم الشهر العقاري، وفقا لما نص عليه قانون التسجيل 105/76 المؤرخ في 1979/12/01 والمعدل بموجب المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004³⁶.

2-فسخ عقد الاعتماد الإيجاري العقاري :

عقد التمويل الإيجار يعقد ملزم لجانين ،وعليه فان فسخ العقد يولد أثرا لطرفيه، وهناك أسباب فسخ عقد الاعتماد الإيجار التمويلي العقاري نذكر بعض أسباب الفسخ ما يلي:

- الفسخ حالة إخلال المؤجر بالتزاماته العقدية فنصت المادة 13 من الأمر 09/96 بمنح للطرف الآخر حق التعويض في حالة إخلال الطرف الآخر التزامه وعليه يجوز وبجسب المادة 119 من القانون المدني أن يقوم فسخ العقد وخاصة عند الإخلال بالتسليم أو الضمان أو نقل الملكية، والملاحظ من الناحية العملية أن المؤجر يبقى بعيدا عن المسائل الفنية وعادة ما يتم اعفاؤه من الالتزامات بموجب بنود في العقد كما سلف التطرق إليها.

- الفسخ حالة إخلال المستأجر بالتزاماته العقدية إذ أن المستأجر يلجأ إلى القضاء لفسخ العقد إلا أنه في حالة الإخلال بالتزاماته كتسديد الأقساط مثلا، فان المؤجر يفسخ العقد مباشرة لكون العقد يتضمن بندا واضحا للفسخ، من خلال نص المادة 20 من الأمر رقم 09/96 عن طريق اعذار المستأجر وبعد مرور 15 يوما من اعذاره.

وأما فيما يخص الالتزامات الأخرى عدا دفع الأقساط ، فان الفسخ يتم على مستوى القضاء من أجل إقرار الفسخ³⁷.

- فسخ العقد بسبب زوال الاعتبار الشخصي حيث يؤدي اختفاء الشخص المتعاقد أو إفلاسه أو تحويل العقد إلى فسخ العقد.

- فسخ عقد الاعتماد الإيجار التمويلي تبعا لفسخ عقد البيع، حيث لم يتطرق المشرع لهذه المسألة، لكن القضاء الفرنسي تطرق إليها وذلك أن فسخ عقد البيع يؤدي بالضرورة إلى فسخ عقد الإيجار التمويلي مع الاحتفاظ بالشروط المحددة ضد الفسخ³⁸.

3-آثار فسخ عقد الاعتماد الإيجاري العقاري:

يترتب على فسخ عقد الاعتماد الإيجاري العقاري إما استرداد العقار ودفع التعويض.

أ-استرداد العقار للمؤجر : يترتب على فسخ عقد الإيجار التمويلي حسب المادتين 20 و03/13 من الأمر 96/09 استرداد المالك المؤجر للعقار بحكم أنه مازالا مالكا له، ويجب أن يرده المستأجر في حالة جيدة، وبحكم القيمة الثابتة للعقار فان المستأجر يستفيد من قيمة العقار عكس إذا كانت العين المؤجرة منقولا حينما يواجه المستأجر صعوبات اقتصادية.

ب-دفع التعويض: نص المشرع في نص المادة 13 من الأمر رقم 96/09 على حق المؤجر في التعويض عند فسخ عقد الاعتماد الإيجار لسبب من المستأجر، وأحيانا أربعة أحماسها (5/04) والغالب أنها لا تقل على النصف.

ويقدر التعويض بجميع أقساط الأجرة المتبقية كما أوردته بعض العقود النموذجية في مجال الاعتماد الإيجاري كتحديد لقيمة التعويض³⁹

وعليه فان المؤجر و المستأجر فيعقد الإيجار التمويلي في مجال الرقابة على الشرط الجزائري فان المستأجر ملزم بدفع كل الإيجارات المستحقة طيلة مدة الإيجار كتعويض عن الأضرار وعدم قابلية العقد للانقسام وهو ما يعرف بتعديل الشرط الجزائري⁴⁰.

خاتمة:

عمل المشرع الجزائري على تنظيم العلاقة القانونية الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري العقاري بشروط عملية خاصة تخدم النشاط الاقتصادي بحيث تحقق مصلحة المتعاملين الاقتصاديين من جهة ومصلحة المؤسسات المالية من جهة أخرى ما يجعله يناسب الكثير من المشروعات الانتاجية على اختلاف أحجامها ونشاطاتها وتجنباً لمساوى ومخاطر طرق التمويل التقليدية، لذلك اشترط المشرع لتحقيق ذلك مجموعة من الشروط والعناصر جعلت من العقد ذو طبيعة قانونية خاصة ومتميزة عن باقي العقود التقليدية في مجال التمويل، فلزم لوصف العقد بأنه عقد إيجار تمويلي عقاري وجوب أن يكون المؤجر بنك أو مؤسسة مالية أو شركة اعتماد إيجاري، كما لزم أيضاً أن يكون المستأجر أيضاً متعاملاً اقتصادياً.

استخلصنا أن الطبيعة القانونية لهذا العقد المالي جعلته ينتشر عبر مختلف الأنظمة القانونية المقارنة لذلك حرص المشرع الجزائري على تحقيق مصلحة أطرافه، وقد ظهر ذلك جلياً من خلال دراستنا العقدية لمختلف عناصره وشروطه القانونية، حيث اشترط أن تكون محل العملية عقار مخصص لاستغلال مهني و أن يتضمن العقد بنداً بموجبه يمكن للمستأجر استعمال حق خيار الشراء عند انقضاء العقد، كما نظم أيضاً المشرع عملية الاعتماد الإيجاري من حيث كيفية تكوين العقد وتنفيذه والآثار المترتبة عليها بطريقة حققت بعض الفعالية في تحقيق بعض أهدافه مع وجود بعض الثغرات القانونية غير المنظمة من طرف المشرع والتي أثبتنا التطبيق العملي لممارسة عملية الاعتماد الإيجاري.

ما يمكن ملاحظته من جانبي أن المشرع من خلال تنظيمه لأحكام هذا العقد أنه غلب عليه الطابع المالي والاقتصادي على الطابع القانوني وخاصة في توزيع الالتزامات وحفظ الحقوق، وتظهر في الانقسام بين الوصف القانوني والمضمون العقدي وأيضاً من خلال الالتزامات الملقاة على عاتق المستأجر عند انتهاء عقد الإيجار التمويلي، وخاصة عندما تناول مسألة الشرط الجزائري بنصه على عدم قابليته الرقابة القضائية مخالفاً بذلك الأحكام العامة الواردة في القانون المدني.

وعلى ذلك فقد سجلنا مجموعة من النتائج الجزئية التي تعطي للعقد خصوصيته على ضوء دراسة الموضوع:

1. الاعتماد الإيجاري ذو طبيعة خاصة كونه يبرم لمدة غير قابلة للإلغاء ولا يمكن إلغاؤه إلا باتفاق الطرفين حتى

يمكن المؤجر من استرجاع رأس مال المستثمر وهامش ربح الفوائد.

2. يمنح للمستأجر خيارات تجعله يتمتع بحماية أوفر لمصلحته، لأنه بإمكانه شراء العقار بناء على وعد من جانب

واحد للبيع بمقابل يراعى في تقديره بدلات الإيجار المدفوعة، مع إمكانية تجديد العقد أو إرجاع العقد إلى المؤجر.

3. يستحق المؤجر بدلات الإيجار حتى ولو لم ينتفع المستأجر بالعقار المؤجر طالما كان هو المتسبب في ذلك.

إسهاماً منا في إصلاح التنظيم القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري من أجل أن يحقق فعالية قانونية أكبر أتقدم

بمجموع المقترحات التالية:

1. أن يتولى المشرع وضع نماذج لعقود على غرار بعض الأنظمة المقارنة كالنظام الفرنسي مثلا ، بأن تتضمن بنودا ملزمة للطرفين حماية للطرف المستأجر من تعسف الشركات الممولة، أسوة ببعض النماذج للعقود كنموذج عقد الشركة.
2. إدراج أحكام صريحة من المشرع بموجبها توفر حماية أكبر للطرفين بواسطة نصوص أمرة سيما فيما تعلق فيما تعلق بعملية إقتناء العقار او بنائه أو فيما يخص مسألة تسليم العقار.
3. إصدار نصوص خاصة تتعلق بعمل الشركة العقارية الايجارية التي تمارس الاعتماد الايجاري العقاري.

قائمة المصادر والمراجع:

1/المصادر :

-النصوص القانونية والتنظيمية:

- القانون 04-02 المؤرخ في 23 جوان 2004 ،المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، ج ر عدد41 لسنة 2004 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم10-06 المؤرخ في23 جوان 2010، ج ر عدد 18 لسنة 2010
- قانون التسجيل رقم 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1979 و المعدل بموجب المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004
- الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 يناير 1996 المتعلق بالاعتماد الايجاري. ج ر عدد03، المؤرخة في 14 يناير 1996.
- الأمر رقم03-11 المؤرخ في 26 اوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض ج ر عدد52 الصادرة بتاريخ 27 اوت 2003
- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في26/سبتمبر/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري ، المعدل و المتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم 06/91 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المحدد لكيفيات اشهار عقود الاعتماد الايجاري للاصول غير المنقولة ، ج ر عدد10 المؤرخ في 26/02/2006.

2/المراجع:

-الكتب:

- . أسعد دياب: ضمان العيوب الخفية، دراسة مقارنة، درا إقرأ، بيروت الطبعة الثالثة 1983، ص: 27.
- . حسام الدين عبد الغني الصغير: الايجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة 1994، ص: 41.
- . زيادة أبو حصوة: عقد الايجار التمويلي، دراسة مقارنة، دار الرأي للنشر والتوزيع، ص: 87
- . نجوى أبراهيم البدالي: عقد الايجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2001 ص:305.
- رمضان أبو السعود ، العقود المسماة -عقد الايجار- الاحكام العامة في الايجار، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1960،
- سي يوسف زاوية حورية ، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم ، دار الامل ، الجزائر ، 2014،
- سيد أحمد مسيردي ،العلاقات القانونية الناشئة بمناسبة تكوين وتنفيذ عقد الاعتماد الايجاري -دراسة مقارنة- دار وائل للنشر، عمان ،الأردن ، الطبعة الأولى ، 2013،

-هاني محمد دويدار ، النظام القانوني للتأجير التمويلي ، الاشعاع ، مصر ، 1994،

-الرسائل والمذكرات :

. خدروش الدراجي: الاعتماد الإيجاري العقاري - دراسة قانونية - أطروحة دكتوراه جامعة بسكرة . السنة الجامعية 2018/2017

-بن الشيخ هشام ، الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة ،أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ، جامعة باتنة ،نوقشت يوم 2018/04/16.

-محمد عبد الحميد المجالي ،التزامات شركة التأجير التمويلي والمستفيد في عقد التأجير التمويلي العقاري-دراسة مقارنة-رسالة ماجستير،جامعة مؤتة ،الأردن ،2005

المقالات العلمية:

. بلعزام مبروك: الاعتماد الإيجاري العقاري في ظل الامر رقم 09/96، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد التاسع ديسمبر 2019.

.عباسة الطاهر، بردان رشيد، خصوصية الضمان في عقد الاعتماد الإيجاري العقاري، مجلة القانون تصدر عن معهد العلوم القانونية والادارية بالمركز الجامعي غليزان، المجلد 7، العدد 2 لسنة 2018

المحاضرات:

بلعزاممبروك،محاضرات في القانون البنكي، ملقاة على طلبة السنة الأولى ماستر قانون الاعمال السنة الجامعية 2016-2017 منشورة على الموقع الرسمي لجامعة سطيف www.univ-setif2.dz ص18

3- المراجع باللغة الأجنبية :

-- ChristienGavara .Jean STOUFLET ;droit bancaire.indtutions-comptes-operation-services.8eme édition/par J.STOUFLET ;Litee.n107.

-C ,GVALDA,D,Cremieux-israel ?juriss-class .Banque et credit.fas 644.n 36.

--M .Cabrillac.credit-bail.ency,DALLOZ .REP.Civ.Tom4.2eme edition.1995.

الهوامش :

¹ الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 19 شعبان 1416 الموافق ل 10 يناير 1996 المتعلق بالتمويل الإيجاري، الجريدة الرسمية عدد03 المؤرخة في 14 يناير1996.

²نجوى أبراهيم البدالي: عقد الايجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2001 ص:305.

³ بلعزام مبروك: الاعتماد الإيجاري العقاري في ظل الامر رقم 09/96، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد التاسع ديسمبر 2019.

⁴ هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، الاشعاع ، مصر ،1994، ص:57.

⁵ بلعزاممبروك: محاضرات في القانون البنكي، ملقاة على طلبة السنة الأولى ماستر قانون الاعمال السنة الجامعية 2016-2017 ص:18، منشورة على الموقع الرسمي لجامعة سطيف، التالي: www.univ-setif2.dz

- ⁶ الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض ج ر عدد52 الصادرة بتاريخ 27 أوت 2003
- ⁷ChristienGavara .Jean STOUFLET ;droit bancaire.indtutions-comptes-opration-services.8eme édition/par J.STOUFLET ;Litee.n107.p66
- ⁸ المادة 92 من الأمر رقم 03-11 أعلاه.
- ⁹ النظام رقم 96-09 المؤرخ في 03-07-1996 يحدد كفاءات تأسيس شركة الاعتماد الإيجاري وإجراءات اعتمادها.
- ¹⁰ القانون 04-02 المؤرخ في 23 جوان 2004 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، ج ر عدد41 لسنة 2004 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 10-06 المؤرخ في 23 جوان 2010، ج ر عدد 18 لسنة 2010
- ¹¹ أنظر بلعزام مبروك الاعتماد الإيجاري في ظل الأمر 09/96 المرجع السابق، ص: 34.
- ¹² هشام بن الشيخ: الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة باتنة، السنة الجامعية: 2018/ 2019، ص: 118.
- ¹³ لاكثر تفاصيل راجع، زيادة أبو حصوة: عقد الإيجار التمويلي، دراسة مقارنة، دار الرأي للنشر والتوزيع، ص: 87.
- ¹⁴ بن الشيخ هشام: المرجع السابق، ص: 46.
- ¹⁵ حول التنظيم القانوني للمرحلة التمهيدي لعقد عملية الاعتماد الإيجاري راجع: حدروش الدراجي: الاعتماد الإيجاري العقاري - دراسة قانونية - أطروحة دكتوراه جامعة بسكرة. السنة الجامعية 2017/2018، ص: 194 وما بعدها.
- ¹⁶ هاني محمد دويدار، المرجع السابق، ص 283.
- ¹⁷ المادة 12/01 من الأمر 96/09 .
- ¹⁸ على غرار المشرع المصري من خلال القانون رقم 95 لسنة 1995 المنظم لعقد التاجير التمويلي وكذلك القانون الفرنسي الذي لم ينص صراحة على اشتراط الكتابة لانعقاد العقد الا أنه اشترط الشهر من خلال المرسوم 1972 الذي احال لمرسوم 1955، وإعمالا لأحكام الشهر العقاري في فرنسا فانه لا يمكن شهر العقارات ما لم تكن مكتوبة كتابة رسمية ، انظر: بن الشيخ هشام، المرجع السابق ص: 110.
- ¹⁹ الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/سبتمبر/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري ، المعدل و المتمم.
- ²⁰ المرسوم التنفيذي رقم 91/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المحدد لكفاءات إظهار عقود الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، ج ر عدد10 المؤرخ في 26/02/2006
- ²¹ بن الشيخ هشام: المرجع السابق ، ص 108.
- ²² سي يوسف زاهية حورية ، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم ، دار الامل ، الجزائر ، 2014، ص 57
- ²³ حدروش الدراجي: المرجع السابق / ص: 305.
- ²⁴ سيد أحمد مسيردي ،العلاقات القانونية الناشئة بمناسبة تكوين وتنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري -دراسة مقارنة- دار وائل للنشر، عمان الأردن ، الطبعة الأولى ، 2013 ، ص 29 .
- ²⁵ سيد أحمد مسيردي، المرجع نفسه، ص 30
- ²⁶ حسام الدين عبد الغني الصغير: الإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة 1994، ص: 41.

- ²⁷ أسعد دياب: ضمان العيوب الخفية، دراسة مقارنة، درا إقرأ، بيروت الطبعة الثالثة 1983، ص: 27.
- ²⁸ هاني محمد دويدار، المرجع السابق، ص300.
- ²⁹ عباس الطاهر، بردان رشيد، خصوصية الضمان في عقد الاعتماد الإيجاري العقاري، مجلة القانون تصدر عن معهد العلوم القانونية والادارية بالمركز الجامعي غليزان، المجلد 7، العدد 2 لسنة 2018. ص: 117.
- ³⁰ سيد أحمد مسيدري، العلاقات القانونية الناشئة بمناسبة تكوين وتنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري -دراسة مقارنة- المرجع السابق، ص79.
- ³¹ محمد عبد الحميد المجالي، التزامات شركة التأجير التمويلي والمستفيد في عقد التأجير التمويلي العقاري-دراسة مقارنة-رسالة ماجستير، جامعة مؤتة، الأردن، 2005، ص93.
- ³² عبد الرزاق حسن فرج: الالتزام بصيانة العين المؤجرة في القانون المدني وفي اتلقوانين الخاصة بالايجار، دراسة مقارنة مطبعة المدني، القاهرة، 1980، ص: 51.
- ³³ رمضان أبو السعود، العقود المسماة -عقد الايجار- الاحكام العامة في الايجار، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1960، ص353.
- ³⁴ المادة 44 فقرة أخيرة من الأمر 96/09.
- ³⁵ المادة 45 من الامر 96/09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.
- ³⁶ تنص المادة 03/353 من قانون التسجيل رقم 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1979 و المعدل بموجب المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004 .
- ³⁷ هاني محمد دويدار: المرجع السابق، ص482.
- ³⁸ بلعزام مبروك، الاعتماد الإيجاري للمنقولات، المرجع السابق، ص 167
- ³⁹ C , GVALDA, D, Cremieux-israel ?juriss-class .Banque et credit.fas 644.n 36.
- ⁴⁰ لتفاصيل أكثر حول إعمال الشرط الجزائي في مجال الاعتماد الإيجاري العقاري، راجع خدروش الدراجي، المرجع السابق، ص: 408 وما بعدها.