

## محاضرات في مقياس عقود الأعمال

### المحور الرابع : عقد الإعتاد الإيجاري

تعريف عقد الإعتاد الإيجاري، أطرافه، خصائصه، صورته، تمييزه عن بعض العقود المشابهة ، آثاره .

## المحور الرابع: عقد الاعتماد الإيجاري

يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري من الوسائل التمويلية البديلة عن الوسائل التقليدية، و هو وسيلة تتيح للمؤسسة التجارية فرصة الحصول على تجهيزات و آلات من قبل مؤسسة مالية تشتريها هذه الأخيرة من أجل تأجيرها مع إمكانية الشركة تملكها في نهاية العقد، و من أجل التفصيل في هذا العقد سيتم الوقوف على تعريفه، صورته، خصائصه، تمييزه عن العقود المشابهة، آثاره.

### أولا تعريف الاعتماد الإيجاري

تعتبر الجزائر من الدول التي اهتمت بهذا النوع من العقود بعد تبنيها اقتصاد السوق الحر و فتح استثماراتها، و قد عرفت المادة الأولى من الأمر 09 /96 الاعتماد الإيجاري بأنه " يعتبر الاعتماد الإيجاري عملية تجارية و مالية.

-يتم من قبل البنوك و المؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا و معتمدة صراحة بهذه الصفة مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب، أشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص.

تكون قائمة على عقد إيجار يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق الخيار الشراء لصالح المستأجر.

-و تتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية."

و من خلال هذه المادة تعريف عقد الاعتماد الإيجار بأنه عملية تجارية أو مالية يتم تحقيقها من طرف البنوك و المؤسسات المالية و شركات التأجير مع متعاملين اقتصاديين جزائريين أو أجانب تقوم على عقد إيجار يمكن ان يتضمن خيار الشراء لصالح المستأجر، و ترد على أصول ذات استعمال مهني أو محلات أو مؤسسات حرفية.

### ثانيا: صور عقد الاعتماد الإيجاري

سيتم التطرق إلى أهم تقسيمات الاعتماد الإيجاري بالنظر إلى طبيعة الأصل الممول من جهة و بالنظر إلى مدى تحويل الالتزامات و المخاطر من جهة أخرى.

أ- صور عقد الاعتماد الإيجاري بالنظر إلى طبيعة الأصل الممول: بالرجوع إلى المواد 3-4-7-8-9 من الأمر رقم 09 /96 يمكننا تقسيم عقد الاعتماد الإيجاري إلى:

1- **عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة:** عرفاه المادة 07 من نفس القانون بأنه " عملية من عمليات الإيجار للحصول على تمويل للأصول المنقولة التي تشمل التجهيزات أو العتاد أو وسائل الاستعمال الضرورية لنشاط المؤسسة".

2- **عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة:** أشارت إليه المادة 08 من نفس القانون و يخص هذا النوع تمويل أموال غير منقولة موجهة للاستعمال المهني و التجاري و المباني الضرورية اللازمة لممارسة المهن الحرة و الاستعمال الفلاحي.

3- **عقد الاعتماد الإيجاري الخاص بالمحلات التجارية و المنشآت الحرفية:** أشارت إليه المادة 09 من نفس الأمر و يقصد به العقد المرتبط بمحل تجاري أو مؤسسة حرفية يمنح من خلاله المؤجر على شكل تأجير مقابل الحصول بدل إيجار و لمدة ثابتة لصالح المستأجر محلا تجاريا أو مؤسسة حرفية من ملكه، مع الوعد من جانب

واحد بالبيع لصالح المستأجر و بمبادرة منه عن طريق دفع السعر المتفق عليه مع الأخذ بعين الاعتبار الأقساط التي دفعها كبدل إيجار.

ب- صور عقد الإعتداف الإيجاري بالنظر إلى مدى تحويل الإلتزامات و المخاطر:

و ينقسم إلى

1- الإعتداف الإيجاري المالي: هو عقد تقود بموجبه شركة الإعتداف الإيجاري المالي أو البنك أو المؤسسة المالية بتأجير أصل إنتاجي ذو استعمال مهني للمستأجر الذي يتعهد بدفع أقساط نقدية للمؤجر تضمن له استرداد ما أوفاه على سبيل ثمن شراء الأصل، يضاف إليه فائدة تشكل جزء استثمار رؤوس الأموال و ذلك طوال مدة غير قابلة للإلغاء مقابل استعمال المستأجر لهذا الأصل الإنتاجي، على أن يتحمل جميع المصاريف و نفقات الاستغلال، و يكون له في نهاية العقد حق خيار شراء ذلك الأصل.

2- الإعتداف الإيجاري العملي: نصت عليه الفقرة 3 من المادة 2 على أنه " تدعى عمليات الإعتداف الإيجاري باعتداف إيجاري عملي في حالة ما إذا لم يحول لصالح المستأجر كل أو تقريبا كل الحقوق و الإلتزامات و المنافع و المساوي و المخاطر المرتبطة بحق ملكية الأصل الممول و التي تبقى لصالح المؤجر أو على نفقته."

و قد أنشئت الكثير من شركات الإعتداف الإيجاري في الجزائر على غرار الشركة الجزائرية للإعتداف الإيجاري التي تعد أول شركة تطبق هذه التقنية بعد حصولها على الإعتداف سنة 1997، و كذا شركة " MAGHREB LEASING ALGERIE " التي تم إنشاؤها سنة 2006 .

ثالثا: خصوصيات عقد الإعتداف الإيجاري

1- عقد ذو طابع تجاري و مالي: أشارت إلى هذه الخاصية المادة الأولى من الأمر 09 / 96، فعقد الإعتداف الإيجاري عملية تجارية بحسب الموضوع باعتباره عملية من العمليات المصرفية، إضافة إلى اعتباره عملية تجارية بحسب الشكل على أساس أن البنوك و المؤسسات المالية هي التي تقوم به و تأخذ وصف شركة مساهمة و الأمر نفسه بالنسبة لشركة الإعتداف التجاري.

2- عقد تمويلي: يغلب عليه الطابع التمويلي على الطابع الإيجاري.

3- عقد إئتمان متوسط و طويل المدى: يعمل هذا العقد على توفير الموارد اللازمة و التجهيزات الإنتاجية ذات التشغيل المستمر أو الطويل الأجل.

4- عملية ثلاثية الأبعاد: تتطلب عمليات الإعتداف الإيجاري وجود ثلاثة أطراف و هم المؤجر و المستأجر و المورد، فالعلاقة بين المستأجر و المؤجر علاقة إيجار، أما العلاقة بين المؤجر و المورد هي علاقة بيع، أما علاقة المورد بالمستأجر فلا تتعدى إطار اختيار المستأجر للأصول اللازمة لمشروعه.

رابعا: تمييز عقد الإعتداف الإيجاري عن عقد البيع الإيجاري

هناك تشابه بين العقدين من عدة جوانب، ففي كلا العقدين يحوز المستفيد على الأموال موضوع العقد على سبيل الإيجار و يدفع الأقساط الدورية في فترة محددة، و لا يستطيع المستأجر نقل تلك الملكية للغير، كما لا يستطيع المؤجر أن يسترد الشيء موضوع العقد من يد المستأجر إلا إذا تأخر أو توقف عن دفع بدلات الإيجار المتفق عليها، غير أن عقد البيع الإيجاري يختلف عن الإعتداف الإيجاري في أن ملكية المال محل عقد البيع

الإيجاري تنتقل تلقائياً في نهاية مدة العقد إلى المستأجر إذا دفع هذا الأخير الأقساط الملزم بها، أما بالنسبة لعقد الاعتماد الإيجاري فليس بالضرورة أن يصبح المستأجر مالكا للمال محل العقد، إذ يكون للمستأجر الخيار ما بين تجديد العقد لمدة أخرى أو تملك المال المؤجر مقابل ثمن محدد يؤخذ بعين الاعتبار عند تقديره مجموع الدفوعات و الأقساط الإيجارية التي سبق الوفاء بها.

### خامسا: تكوين عقد الاعتماد الإيجاري

بعد قيام المصرف أو المؤسسة المالية أو شركة الاعتماد التجاري بشراء الأصل لفائدة العميل يتم إبرام عقد الاعتماد التجاري الذي يشترط فيه كأصل عام توفر الأركان العامة في العقود من رضا و محل و سبب، إضافة إلى شروط أخرى البعض منها لم ينص عليها صراحة المشرع ضمن القانون 09 /96 على غرار شرط الكتابة الرسمية لعقد الاعتماد الإيجاري، غير ان هذا الشرط يعتبر عنصرا جوهريا و أساسيا، في حين أشار إلى شرط الشهر العقاري لعقد الاعتماد الإيجاري صراحة ضمن أحكام المادة 06 من هذا الأمر، و أصدر في هذا الشأن المرسوم التنفيذي 90 /06 لسنة 2006 الذي يحدد كفاءات إظهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة و كذا المرسوم التنفيذي رقم 91 /06 لسنة 2006 الذي يحدد كفاءات إظهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول الغير منقولة، كما اشترط أيضا المشرع ضمن المواد من 11 إلى 16 من الأمر 09 /96 وجوب إدراج مجموعة من البنود الإلزامية في عقد الاعتماد الإيجاري مثل قطعية مدة الإيجار، الجزاء المقرر على الفسخ، قيمة الإيجار، القيمة المتبقية للأصل المؤجر، خيار الشراء.

و هناك بعض البنود الاختيارية التي تخضع لإرادة الأطراف المتعاقدة.

### سادسا: الآثار المترتبة على عقد الاعتماد الإيجاري

يرتب هذا العقد جملة من الالتزامات على عاتق طرفيه

#### أ-التزامات المؤجر

1-الإلتزام بتسليم الأصل المؤجر: يقع على عاتق المؤجر إلتزام تسليم الأصل المؤجر و ملحقاته في الميعاد المتفق عليه و في حالة صالحه لأداء الغرض الذي أجر من أجله.

2-الإلتزام بالضمان: يلتزم المؤجر أن يضمن للمستأجر عدم تعرضه له في الانتفاع بالأصل المؤجر، أي أن يضمن المؤجر للمستأجر الانتفاع الهادي بالأصل.

#### ب-إلتزامات المستأجر

1-الإلتزام بدفع بدل الإيجار: الأجرة عنصر أساسي في عقد الإيجار يلتزم المستأجر بدفع قسط الإيجار حسب السعر و المكان و التواريخ المتفق عليها، و يخضع تحديد بدل الإيجار إلى اتفاق الطرفين سواء من حيث قيمته أو دورية الدفع أو من حيث مراجعته، و يتم عادة تحديد الأجرة على ضوء اعتبارات مالية بحتة و لا يؤخذ في الاعتبار مطلقا القيمة الإيجارية السوقية للأصل المنقول المؤجر.

#### 2-الإلتزام بحماية و صيانة و تأمين الأصل المؤجر.

3-الإلتزام برد الأصل المؤجر: في حالة عدم تفعيل المستأجر لخيار الشراء في التاريخ المتفق عليه و عدم إبداء رغبته في تجديد عقد الإيجار، يقع على عاتقه إلتزام رد الأصل المؤجر، و بمجرد رد هذا الأصل يسقط حق الخيار بالشراء الممنوح له.

و ما يلاحظ في هذا الصدد كثرة الإلتزامات المفروضة على المستأجر و تتصل شركات الاعتماد الإيجاري عن الكثير من الالتماماتها و تحميلها للمستأجر.