

أثار عقد الاعتماد الايجاري

Effects of leasing contract

تاريخ الاستلام: 2019/03/01 ؛ تاريخ القبول: 2019/12/09

ملخص

تهدف هذه الدراسة إلى محاولة معرفة آثار عقد الاعتماد الايجاري، وهل هي نفس الآثار التي تترتب على عقد الإيجار التقليدي طبقا للقواعد العامة؟ أم أنها تتميز بخصوصية، لا سيما وان دور المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري هو دور تمويلي بحت. هذا ما سنحاول معرفته من خلال هذا المقال.

وللإجابة على التساؤل المطروح فإننا سنعرض لآثار هذا العقد بالنسبة للمؤجر وللمستأجر وذلك في مبحثين نعرض في الأول لالتزامات المؤجر وف الثاني لالتزامات المستأجر.

وقد خلصنا بأنه يجب أن لا يغيب عنا، بان الآثار القانونية لعقد الاعتماد الايجاري يمكن التعرف إليها من خلال الغاية التي وجد من أجلها هذا العقد، وهي توفير الضمانات الكافية للمؤجر باعتباره ممولا ليس إلا.

الكلمات المفتاحية: اعتماد إيجاري ، ائتمان إيجاري، تمويل إيجاري تأجير تمويلي.

* عياشي شعبان

أستاذ محاضر قسم - أ
كلية الحقوق
جامعة الإخوة منتوري
قسنطينة (الجزائر).

Abstract

The objective of this research is an attempt to understand (or identify) the effects of a commercial accreditation contract, by spelling out if these effects are similar to those we find in traditional commercial contract with in the context of general rules, or does these effects have their own characteristics having in mind that the role of the less or within the accreditation commercial contract is only a role of a funds provider.

This is what we will attempt to determine throughout this research.

In order to answer the question, we will present the effects of this contract to the lessor and the lessee in two areas , which are presented in the first to the lessor's obligations and the second to the lessee's obligations.

Keywords: rental accreditation ; rental crédit; rental finance; leasing financement .

Résumé

Le but de cette étude est d'essayer de déterminer les effets du contrat de location, ils mêmes que les effets du contrats de location traditionnels selon les régtes générales ? ou bien est caractérisé. D'autant plus que le rôles du bailleur dans le contrat de bail est une recherche de rôle de financement .c'est ce que nous allons essayer de savoir dans cet article.

Afin de répendre a la question , nous présenterons les effets de contrat au baille et au locataire dans deux sous titre, présentés en premier dans les obligation du bailleur et dans le second en ce qui concerne les obligations du locataire.

Mots clés: accréditation de location ; crédit de location ; financement de location ; la location financement.

* Corresponding author, e-mail: iachichaben@gmail.com

مقدمة

يعتبر عقد الاعتماد الاجباري من العقود الحديثة نسبياً، تم اللجوء إليه بسبب عجز العقود التقليدية عن تلبية التمويل اللازم للمشاريع. وتقوم فكرة هذا العقد على أساس التمويل العيني الذي من خلاله يستطيع المتعاقد المستفيد الحصول على ما يحتاج إليه من المنقولات و العقارات دون أن يكون ملزماً بدفع ثمنها في الحال، وهو بذلك يحتفظ بموارده المالية الموجودة لديه، حيث يلجأ المشروع إلى إبداء الشركات المتخصصة في مزاوله نشاط الاعتماد الاجباري و يبرم معها عقد تلتزم بموجبه شركة الاعتماد الاجباري بشراء الآلات و المعدات و التجهيزات التي

يحتاجها المشروع علماً أن توجرها له للمدة المتفق عليها (1).

فقد الاعتماد الاجباري يعد آلية حديثة لتمويل المشروعات على اختلاف أنواعها (سواء كانت زراعية أم صناعية أم تجارية أم مهنية) ، فهو مصدر تمويل خارجي فمصادر التمويل التقليدية تنقسم إلى مصدرين أساسيين هما:

- مصادر التمويل الداخلية أو الذاتية ، التي تعتمد على المشروع ذاته لإيجاد الأموال اللازمة لتمويله، عن طريق إصدار الأسهم أو تكوين الاحتياطات باستخدام الأرباح غير الموزعة.

- مصادر التمويل الخارجية: وهي المصادر التي تعتمد على الغير في تدبير الأموال التي تحتاجها المشروعات من البنوك والمؤسسات المالية الأخرى، أو من رجال الأعمال، أو من المشتريين أنفسهم.

ونظراً لعجز وسائل التمويل التقليدية عن تدبير التمويل اللازم للمشاريع (2) ، بسبب اشتراطها للضمانات الكبيرة لتأمين الوفاء بالديون عند استحقاقها - والتي لا يستطيع المشروع المقترض توفيرها، فضلاً عن عدم قدرتها على تبييد مخاوف المقرض من التعرض لخطر عدم حصوله على مبلغ القرض في حال خسارة المشروع المقترض، دعت الحاجة إلى إيجاد وسيلة لتمويل المشروعات فظهر أسلوب الاعتماد الاجباري في أسواق الائتمان، باعتباره مصدراً من مصادر التمويل الخارجية التي توفر حماية كافية للمؤسسة المالية الممولة من خطر إفلاس المشروع المستفيد (3).

وقد نظم المشرع الجزائري هذه الوسيلة التمويلية الحديثة تحت اسم (الاعتماد الاجباري) (4) بموجب الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالاعتماد الاجباري (5).

عرفت المادة الأولى من الأمر رقم 96-09 الاعتماد الاجباري، على انه عملية تجارية ومالية :

- يتم تحقيقها من قبل البنوك و المؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانوناً ومعتمدة صراحة بهذه الصفة، مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب، أشخاصاً 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 الاستعمال المهني أو المحلات التجارية أو مؤسسات حرفية.

ويتبين من نص هذه المادة، أن المشرع الجزائري يعتبر العلاقة بين طرفي هذا العقد علاقة إيجارية، فالمتعاقد الممول يكون في مركز (المؤجر) و المتعاقد المستفيد من التمويل يكون في مركز (المستأجر).

ولما كان عقد الاعتماد الإيجاري وسيلة من وسائل التمويل، فإنه يهدف إلى توفير الضمانات الكافية للمؤجر باعتباره ممولا ليس إلا، وذلك من خلال تخفيف الالتزامات التي يتحملها المؤجر في عقد الإيجار التقليدي، وتحميل المستأجر (المستفيد من التمويل) بعض الالتزامات التي تكون عادة ملقاة على عاتق المؤجر في عقد الإيجار التقليدي، وذلك من أجل حصوله على التمويل اللازم لمشروعه، وما دام الأمر كذلك فما هي إذا الالتزامات التي يرتبها عقد الاعتماد الإيجاري على طرفيه المؤجر باعتباره ممولا والمستأجر المستفيد من التمويل.

المبحث الأول

التزامات المؤجر

تنص الفقرة الأولى من المادة 467 من القانون المدني (7) على أن "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم".

يتضح من هذا النص أن المؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر. وحتى يستطيع أن يقوم بذلك، يتعين عليه تنفيذ ثلاثة التزامات وهي، التزامه بتسليم الشئ المؤجر، وإجراء الصيانة اللازمة ليظل هذا الشئ صالحا للغرض الذي اعد له، وبقائه تحت يد المستأجر ينتقبه دون عائق يمنعه من ذلك وخلوه من أي عيب يحول دون استعماله أو ينقص من هذا الاستعمال نقضا محسوسا.

و عليه فإن التزامات المؤجر طبقا للقواعد العامة في عقد الإيجار تتمثل في الالتزام بالتسليم و الالتزام بالصيانة و الالتزام بالضمان وهي نفس التزامات المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري، ما عدا الالتزام بالصيانة. والملاحظ أن المشرع في الأمر رقم 96-09 المنظم لعقد الاعتماد الإيجاري قد نقل هذا الالتزام من على عاتق المؤجر وألقاه على عاتق المستأجر.

المطلب الأول

الالتزام بالتسليم

يعتبر الالتزام بالتسليم من أهم الالتزامات التي يفرضها عقد الإيجار التقليدي وفقا للقواعد العامة على عاتق المؤجر حيث وضعه المشرع أول الالتزامات الأساسية التي نص عليها في المادة 476 من القانون المدني، وطبق على تسليم الشئ المؤجر ذات الأحكام المتعلقة بتسليم الشئ المبيع في عقد البيع وفقا للمادة 478 من القانون المدني.

و يتم التسليم، بصفة عامة، بوضع الشئ المؤجر تحت تصرف المستأجر، بحيث يتمكن من حيازته و من الانتفاع به دون عائق (8).

ولا يختلف عقد الاعتماد الإيجاري عن القواعد العامة في التزام المؤجر بتسليم الشئ المؤجر موضوع العقد، حيث يلتزم المؤجر التمويل (شركة الاعتماد الإيجاري) بتسليم الأصل (الألات و المعدات

و التجهيزات) للمستأجر (المشروع المستفيد) في حالة تصلح للاستعمال المعدلة تبعا لاتفاق الطرفين (9).

وقد ترك المشرع للطرفين حرية الاتفاق على كيفية تنفيذ الالتزام بالتسليم من حيث الزمان و المكان الذي يتم فيهما تسليم الشيء المؤجر. حيث نصت الفقرة الثانية من المادة 38 من الأمر رقم 96-09 علأن (الالتزام بتسليم الأصل المؤجر طبقا للخصوصيات التقنية المعينة من قبل المستأجر في الحالة والتاريخ المتفق عليهما في عقد الاعتماد الايجاري).

و عليه، فإنه إذا لم يتضمن عقد الاعتماد الايجاري بند يحدد زمان و مكان تسليم الأصل المؤجر تطبق القواعد العامة في عقد الإيجار، أي القواعد التي أحالت بدورها في هذا الشأن إلى القواعد التي تنظم تسليم الشيء المبيع خاصة ما تعلق منها بتاريخ و مكان تسليم الشيء المؤجر. غير أن الطريقة التي يتم تسليم الأصل المؤجر إلى المشروع المستفيد (المستأجر) في عقد الاعتماد الايجاري تختلف في بعض الأحيان عن طريقة التسليم المعروفة في العقود التقليدية كالبيع والقرض (10) وذلك لوجود طرف ثالث (11) هو البائع أو المورد أو المقاول من ناحية وتوكيل الممول (شركة الاعتماد الايجاري) المشروع المستفيد (المستأجر) استلام الأصل المؤجر من ناحية أخرى (12).

و يقوم المستأجر باستلام التجهيزات و المعدات والآلات من البائع بموجب محضر (13) التسليم بدون فيه حالة الشيء المؤجر و المواصفات الفنية ومدى مطابقتها للشروط و المواصفات المطلوبة لكي تحقق الهدف المرجو من إبرام عقد الاعتماد الايجاري (14).

فإذا تبين للمستأجر أن الأشياء المسلمة غير مطابقة أو بها عيوب معينة توجب عليه أن يثبتها في المحضر وذلك حماية لمصلحة المؤجر.

أما إذا قصر المستأجر في فحص و معاينة الشيء المؤجر عند استلامه، أو اغفل إثبات حالة الشيء المؤجر و العيوب الموجودة فيه، فإنه يكون مسؤولا في مواجهة المؤجر طبقا للقواعد العامة للوكالة (14) لذلك إذا ظهرت عيوب في الشيء المؤجر بعد التسليم أدت إلى مطالبة المستأجر بفسخ عقد الاعتماد الايجاري بينه و بين شركة التأجير فإنه يكون من حق هذه الأخيرة أن تطلب تعويض الأضرار التي لحقتها جراء فسخ العقد و يتمثل هذا التعويض في احتفاظها بأقساط الأجرة التي دفعها المستأجر عن الفترة السابقة على فسخ العقد (15).

المطلب الثاني

الالتزام بالضمان

لا يلتزم المؤجر بتسليم الشيء (الأصل) المؤجر للمستأجر، بل يتعين عليه فضلا على ذلك، أن يضمن بقاء الأصل تحت يد المستأجر دون أن يتعرض له احد، حتى يتسنى له الاستفادة منه على النحو الذي اعد له، وإذا ظهر بالأصل محل الإيجار، عيب يحول دون استعماله أو ينقص من هذا الاستعمال نقضا محسوسا، فإن المؤجر يكون كذلك ملزما قبل المستأجر. و عليه فإن التزام المؤجر بالضمان إمان يتعلق بالتعرض، (أولا)، وإمان يتعلق بالعيوب الخفية (ثانيا).

وسنعرض فيما يلي لالتزام المؤجر بضمان التعرض وضمان العيوب

الخفية ومدى خصوصية عقد الاعتماد الإيجاري فيما يتعلق بهذين الالتزامين على النحو التالي:

أولاً: التزام المؤجر بضمان التعرض.

تنص المادة 483 من القانون المدني على أنه "على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع.

ولا يقتصر ضمان المؤجر علناً لأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد إلي كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر"

وتنص المادة 31 من الأمر رقم 09-96 على أن "يضمن المؤجر المستأجر غير العاجز من كل سبب يحول دون الانتفاع بالأصل المؤجر، الناتج عنه أو عن شخص آخر".

يتضح من النصين السابقين إن التزام المؤجر بضمان التعرض، إما أن يتعلق بضمان التعرض الشخصي، وإما أن يتعلق بضمان الغير.

1- ضمان التعرض الشخصي : يلتزم المؤجر بعدم التعرض للمستأجر في انتفاعه بالمال المؤجر، سواء كان التعرض صادراً منه شخصياً، أو من أحد أتباعه وسواء كان تعرضاً مادياً (16) أو قانونياً (17)

2- ضمان تعرض الغير : لا يقتصر التزام المؤجر بضمان التعرض على التزامه بعدم تعرضه الشخصي، وإنما يلتزم بضمان التعرض الصادر من الغير إذا كان تعرضاً قانونياً، أي أن الغير يستند إلى حق يدعيه على الشيء المؤجر، وقد يكون الحق الذي يدعيه الغير حقاً عينياً كأن يدعي الغير أنه المالك الحقيقي للمال المؤجر كله أو بعضه، وقد يكون الحق الذي يدعيه الغير حقاً شخصياً، كأن يدعي الغير بأنه صاحب إيجار على المال المؤجر. أما التعرض المادي الصادر من الغير فالمؤجر لا يلتزم بضمانه أياً كان نوعه (18) والتزام المؤجر بضمان التعرض القانوني الصادر من الغير التزام بتحقيق غاية لا بوسيلة لذا يجب عليه أن يصل في بذل جهده إلى دفع التعرض فإذا نجح في ذلك كان تنفيذاً عينياً لالتزامه. إما إذا فشل و حرم المستأجر من الانتفاع بالمال المؤجر انعقدت مسؤوليته.

وفي حالة ما إذا رفع الغير دعوى على المستأجر يطلب فيها الحكم له بحق على العين المؤجرة، فإنه يتعين على المستأجر إخطار المؤجر بالدعوى التي رفعت ضده طبقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 484 من القانون المدني (19). ليتولى المؤجر الدفاع عنه، فإذا استطاع المؤجر رفض دعوى التعرض يكون قد نفذ التزامه بدفع تعرض الغير تنفيذاً عينياً، وإذا حكم للمتعرض و حرم المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر كان المؤجر مخالفاً بالتزامه لأنه لم يحقق النتيجة فيكون مسؤولاً تجاه المستأجر، وبالتالي يجوز للمستأجر طلب فسخ الإيجار.

و بتطبيق هذه القواعد على عقد الاعتماد الإيجاري المنظم بالقانون 09-96، فإن المؤجر (شركة الاعتماد الإيجاري) يكون ملتزماً بضمان التعرض القانوني الصادر من المورد أو المقاول إذا كان من شأنه حرمان المستأجر (المشروع المستفيد) من الانتفاع بالأصل

المؤجر حرمانا كلياً أو جزئياً، كأن يمتنع المؤجر عن دفع ثمن الأصل المؤجر إلى المورد، فيطلب هذا الأخير فسخ عقد البيع الذي اشترى بمقتضاه المؤجر الأصل المؤجر، و يترتب على ذلك استرداد المورد الأصل المؤجر من تحت يد المستأجر.

ثانياً: التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية.

أحال الأمر رقم 09-96 المنظم للاعتماد الاجباري مسألة التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية، إبالقواعد العامة. وطبقاً للقواعد العامة يتضح من نص المادة 488 من القانون المدني(20). أن المؤجر يلتزم بضمان العيوب الخفية ما لم يكن قد علم المستأجر بها وقت التعاقد و قبلها أو كانت من العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، أو أن المؤجر أعلمه بها. وكانت هذه العيوب تحول دون استعمال العين المؤجرة أو تنقص من هذا الاستعمال نقصاً محسوساً، وفي حالة ظهور عيب موجب للضمان جاز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني المتمثل هنا بإصلاح هذا العيب، سواء قام المؤجر بهذا الإصلاح أو قام المستأجر بالإصلاح على نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لا يشكل نفقة باهظة على المؤجر، وله أيضاً المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار يستوي في ذلك أن يكون المؤجر عالماً بوجود هذا العيب أو عدم علمه به، فلا يكلف المستأجر بإثبات سوء نية المؤجر و علمه بوجود العيب إلا في الحالة التي يطالب فيها المستأجر بالتعويض عما لحقه من أضرار جراء هذا العيب(21).

ولما كانت النصوص السالفة الذكر المتعلقة بالتزام المؤجر بالضمان من القواعد المكملّة، فإنه يمكن الاتفاق بين المؤجر و المستأجر على الإعفاء أو الحد من الضمان (الفقرة الثالثة من المادة 18 من الأمر رقم 09-96). غير أن كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو التحديد من الضمان بسبب التعرض القانوني يكون باطلاً. كما أن كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو التخفيف من ضمان العيوب يكون باطلاً إذا أخفاها المؤجر غشاً منه (22).

ننتهي إلى أن المؤجر الممول يلتزم بتسليم الأصل المؤجر و ضمانه حتى يتسنى للمستأجر (المشروع المستفيد من التمويل أن ينتفع به في مقابل التزامه بدفع الأجرة).

المبحث الثاني

التزامات المستأجر (المشروع المستفيد من التمويل)

نظراً للدور التمويلي لشركة الاعتماد الاجباري (المؤجر)، فإنها ستعفي نفسها من اغلب الالتزامات، لتنتقلها إلى المستأجر، ما يعني انه سيلتزم ببعض الالتزامات التي كان من المفروض أن يتحملها المؤجر.

المطلب الأول

الالتزام بدفع الأجرة

يعد الالتزام بدفع الأجرة أحد أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المشروع المستفيد (المستأجر) و ذلك في مقابل الانتفاع بالأصل المؤجر.

وقد نصت على هذا الالتزام المادة 32 من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري "يجب على المستأجر أن يدفع للمؤجر مقابل الانتفاع بالأصل المؤجر، وفي التواريخ المتفق عليها، المبالغ المحددة كإجراءات في عقد الاعتماد الإيجاري".

ويتضح من هذا النص أن المستأجر يلتزم بأداء الأجرة في المواعيد المتفق عليها، وفي حالة عدم الاتفاق يطبق حكم الفقرة الأولى من المادة 498 من القانون المدني والتي تقضي بتطبيق عرف الجهة (23).

ولما كانت الأجرة في عقد الإيجار العادي تمثل مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة، فإن خصوصية عقد الاعتماد الإيجاري تبدو في أن الأجرة غالباً ما تكون مرتفعة بالنسبة للأجرة في عقد الإيجار العادي (24)، إذ أنها لا تمثل فقط مقابل الانتفاع بالأصل المؤجر، وإنما تغطي في جانب كبير منها استهلاك رأس المال في الشراء، حيث أن شركة الاعتماد الإيجاري تستثمر أموالها في شراء الأصول الإنتاجية بناءً على طلب المشروع المستفيد وتأجير هاله، ولذا فإنها تحرص على استرداد رأسمالها المستثمر في التمويل من خلال أقساط الأجرة التي يتم الاتفاق عليها بينها وبين المشروع المستفيد (المستأجر)، لذلك ينبغي عند تقدير مبلغ الإيجار مراعاة العناصر التالية:

- سعر شراء الأصل المؤجر.
- أعباء استغلال المؤجر المتصلة بالأصل موضوع العقد.
- هامش يطابق الأرباح أو الفوائد المكافئة للمخاطر المترتبة على القرض والموارد الثابتة المخصصة لاحتياجات عملية الاعتماد الإيجاري (25).

ويتم سداد الأجرة على أقساط إما شهرية أو سنوية، حسب ما يتفق عليه الطرفان في عقد الاعتماد الإيجاري (26).

ومن أجل ضمان حق المؤجر الممول (شركة الاعتماد الإيجاري) في الحصول على أقساط الإيجار بكاملها وفي مواعيدها، نصت الفقرة الثانية من المادة 17 من الأمر رقم 96-09 على جواز الاتفاق على تقديم تأمينات، سواء كانت تأمينات شخصية أو عينية لضمان الوفاء بالأجرة. بل وأكثر من ذلك، فإن المادة 23 من الأمر المذكور قررت للمؤجر من أجل تحصيل مستحقاته الناشئة عن عقد اعتماد إيجاري للأصل وملحقاته، حق امتياز عام على كل الأصول المنقولة وغير المنقولة المملوكة للمستأجر والأموال الموجودة بحسابه حيث يلي هذا الامتياز مباشرة الامتيازات المنصوص عليها في المادتين 990 و 991 من القانون المدني (27) و الامتيازات الخاصة بالأجراء، وذلك بالنسبة للحصة غير القابلة للحجز من الرواتب. وعليه و بمجرد ممارسة امتيازها، يدفع للمؤجر مستحقاته قبل أي دائن آخر في إطار أي إجراء قضائي مع الغير أو أي إجراء قضائي جماعي يرمي إلى تصفية أموال المستأجر.

- كما أن المادة 34 من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري نصت على جواز اشتراط المؤجر على المستأجر التأمين على الأصل المؤجر ضد مخاطر الهلاك الكلي أو الجزئي و التي تحد أو تمنع

الاستعمال المتفق عليه. وإذا اخل المستأجر بالتزامه بدفع أقساط الإيجار، فإن الجزاء الذي يترتب على ذلك حسب نص الفقرة الأولى من المادة 20 من الأمر رقم 09-96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري هو حق المؤجر بعد اعدار المستأجر لمدة خمسة عشر (15) يوماً كاملة في أن يضع حداً لحق المستأجر في الانتفاع بالأصل المؤجر و استرجاعه بالتراضي أو عن طريق مجرد أمر غير قابل للاستئناف يصدر بذيل العريضة عن رئيس محكمة مكان إقامة المؤجر، حتى ولو كان ما لم يتم الوفاء به هو قسط واحد من الإيجار.

المطلب الثاني التزام المستأجر باستعمال الأصل المؤجر وصيانتته و المحافظة عليه و رده

يلتزم المستأجر طبقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 491 من القانون المدني باستعمال العين المؤجرة وفقاً لما تم الاتفاق عليه بين المؤجر و المستأجر، فإن لم يكن هناك اتفاق، يجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له.

أما بالنسبة لالتزام المستأجر باستعمال الأصل المؤجر فقد نصت عليه المادة 35 من الأمر رقم 09-96 المتعلق بعقد الاعتماد الإيجاري بقولها "يلتزم المستأجر، خلال مدة الانتفاع بالأصل المؤجر، باستعمال هذا الأصل حسب الاستعمال المتفق عليه وان يحافظ عليه مثلما يفعل به رب الأسرة الحريص.

يتضح من النصين السابقين أن المستأجر يلتزم باستعمال الأصل المؤجر وفقاً لما تم الاتفاق عليه بين طرفي العقد حول كيفية استعماله سواء من حيث الساعات المقررة لتشغيل الأصل المؤجر أو مكان وضعه (28). وفي حالة عدم وجود اتفاق على الطريقة التي يتم بها استعمال الأصل المؤجر، يلتزم المستأجر باستعماله وفق الغرض الذي أعد له حسب الأصول الفنية المتعارف عليها، والتي تتلاءم مع طبيعة الأصل المؤجر وبما لا يلحق الضرر به (29)، فلا يستطيع المستأجر مثلاً استعمال السفينة محل عقد الاعتماد الإيجاري في نقل البضائع إذا كانت مخصصة فقط لنقل الركاب.

وعليه لا يجوز للمستأجر إساءة استعمال الأصول المؤجرة كالألات الميكانيكية مثلاً حيث يكون لها نظام معين للتشغيل و ساعات محددة تقنياً للعمل في اليوم، و لا يجوز تجاوز هذه الساعات أو ذلك النظام حتى لا يشكل إفراطاً في الاستعمال فيؤدي إلى تقصير العمر الاستهلاكي للألة و يعرضها بشكل مستمر للتوقف أو الهلاك (30).

والتزام المستأجر في استعمال الأصل المؤجر في الغرض المتفق عليه هو التزام ببذل عناية الرجل المعتاد أو الحريص.

أما صيانة الأصل المؤجر، فالأصل طبقاً للقواعد العامة في عقد الإيجار المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة 479 من القانون المدني، يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقي على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، ويجب عليه كذلك القيام بالترميمات

الضرورية أثناء مدة الإيجار دون الترميمات الخاصة بالمستأجر التي هي عبارة - حسب نص المادة 494 من القانون المدني - عن إصلاحات بسيطة للأعطال التي تحدث في العين المؤجرة من الاستعمال العادي لها.

وتتميز القواعد المنظمة لالتزامات المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية وإلزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية بأنها قواعد مكملة يجوز الاتفاق على خلافها.

غير أن الطبيعة الخاصة لعقد الاعتماد الإيجاري أدت إلى إمكانية نقل الالتزام بالصيانة من على عاتق المؤجر ليصبح أحد الالتزامات الأساسية التي يلتزم بها المستأجر. فقد نص المشرع في الفقرة الأولى من المادة 33 من الأمر رقم 09-96 المتعلق بعقد الاعتماد الإيجاري على أن "يمكن أن يضع العقد على عاتق المستأجر الالتزام بالحفاظ على الأصل المؤجر و صيانتته في حالة اعتماد إيجاري للأصول المنقولة".

و يتضح من هذا النص انه يمكن أن تتضمن عقود الاعتماد الإيجاري بنودا صريحة تلزم بموجبها المستأجر بالقيام بكل ما يحتاجه الأصل المؤجر من صيانة، سواء كانت ضرورية أم غير ضرورية مع كل ما يترتب على ذلك من نفقات و مصاريف.

ويقوم المستأجر بصيانة الأصول المؤجرة محل عقد الاعتماد الإيجاري بما يتفق مع الأغراض التي أعدت لها ووفقا للتعليمات المحددة من طرف المؤجر بخصوص الأصول الفنية الواجب مراعاتها(31) ، وعلى نحو لا يلحق الضرر بالأصل المؤجر كأن تتم الصيانة علمياً بشخص غير متخصصين ، أو أن يتم استبدال الأجزاء الهالكة بأخرى ذات نوعية رديئة أو أقل جودة(32).

أما التزام المستأجر برد الأصل المؤجر، فقد نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 36 من الأمر رقم 09-96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري بقولها " يجب على المستأجر، عند انقضاء مدة الإيجار، في حالة ما لم يقرر حق الخيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه أو في حالة عدم تجديد الإيجار، أن يرد الأصل المؤجر على حالته اشغال و استعمال توافق حالة أصل مماثل وحسب عمره الاقتصادي".

ويعتبر التزام المستأجر برد الأصل المؤجر للمؤجر أحد الخيارات الثلاثة الممنوحة للمستأجر و المقررة بنص المادة 16 من الأمر رقم 09-96 التي تنص على أن " يمكن المستأجر، عند انقضاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء منه فقط.

- إما أن يشتري الأصل المؤجر مقابل دفع قيمته المتبقية كما تم تحديدها في العقد.
- وإما أن يعيد تجديد الإيجار لفترة و مقابل دفع إيجار تتفق عليه الأطراف.
- وأما أن يرد الأصل المؤجر للمؤجر.

ويتضح من النصين السابقين، أن التزام المستأجر برد الأصل المؤجر يطبق في الحالات التي لا يستعمل فيها المستأجر حقه بشراء الأصل عند انقضاء مدة الإيجار، ولا يستعمل حقه في تجديد الإيجار لفترة أخرى.

وعليه، فإنه إذا انقضت مدة عقد الاعتماد الإيجاري، ولم يعهد المستأجر إلى تجديده

ولا إلى شراء الأصل المؤجر، فإن المستأجر يصبح ملزماً برد ذلك الأصل على الفور.

ويجب على المستأجر أن يرد أصل المؤجر على حالة اشتغال و استعمال توافق حالة أصل مماثل و حسب عمره الاقتصادي، وذلك على خلاف القواعد العامة الواردة في عقد الإيجار التي تقضي بإلزام المستأجر بأن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمها (33).

الخاتمة:

يستخلص من دراسة موضوع آثار عقد الاعتماد الإيجاري المنظم بموجب الأمر رقم 09-96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، أن آثار هذا العقد تظهر في الالتزامات التي يرتبها على طرفية وهما المؤجر (الممول) و المستأجر (المستفيد من التمويل).

وقد رأينا بان أهم الالتزامات التي يضعها عقد الاعتماد الإيجاري على عاتق المؤجر (الممول) هي التزامه بتسليم الأصل المؤجر، و التزامه بصيانته، و التزامه بضمانه. وهي نفس التزامات المؤجر في عقد الإيجار التقليدي طبقاً للقواعد العامة. غير انه ونظراً لخصوصية عقد الاعتماد الإيجاري فقد نص المشرع صراحة على إمكانية نقل الالتزام بالصيانة الذي هو من جوهر التزامات المؤجر في عقد الإيجار التقليدي من على عاتق المؤجر و تحميل المستأجر به .

أما أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر، فهي الالتزام بدفع الأجرة، و الالتزام باستعمال الأصل المؤجر و صيانته و المحافظة عليه ورده، و هي نفس التزامات المستأجر طبقاً للقواعد العامة في عقد الإيجار التقليدي ما عدا الالتزام بالصيانة، الذي يعد من التزامات المؤجر.

وقد رأينا بأن التزام المستأجر برد الأصل المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري يتميز عن التزام المستأجر في عقد الإيجار التقليدي برد العين المؤجرة عند نهاية مدة الإيجار، من حيث أن هذا الالتزام لا يمكن تطبيقه في الحالة التي يستعمل فيها المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري حقه بشراء الأصل المؤجر عند انقضاء مدة الإيجار. كما أن المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري، يلتزم برد الأصل المؤجر على حالة اشتغال و استعمال توافق حالة أصل مماثل و حسب عمره الاقتصادي، وذلك على خلاف القواعد العامة الواردة في العقد الإيجاري التقليدي التي تقضي بإلزام المستأجر برد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسليمها.

وقد كشفت لنا هذه الدراسة، بأنه يجب أن لا يغيب عنا، بأن الآثار القانونية لعقد الاعتماد الإيجاري يمكن التعرف إليها من خلال الغاية التي وجد من أجلها هذا العقد باعتباره وسيلة من وسائل التمويل، وهي توفير الضمانات الكافية للمؤجر باعتباره ممولاً ليس إلا، وذلك من خلال تخفيف الالتزامات التي يتحملها المؤجر في عقد الإيجار التقليدي، و تحميل المستأجر (المستفيد من التمويل) بعض الالتزامات التي تكون عادة ملقاة على عاتق المؤجر في عقد الإيجار التقليدي، وذلك من أجل حصوله على التمويل اللازم لمشروعه.

المراجع والهوامش

- (1) نجوبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر 2005، ص 10.
- (2) بن مبارك مائة، الايطار التنظيمي لنشاط الاعتماد الإيجاري في الجزائر، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016-2017 ص 01.
- (3) حيث أن الآلات و المعدات محل عقد الاعتماد الإيجاري لا تدخل في أموال التفليسة، فهي تبقى مملوكة للمؤجر (شركة الاعتماد الإيجاري) طوال مدة الإيجار.
- (4) تتنوع تسمية هذه الوسيلة التمويلية المستحدثة حسب الدول التي تبنتها، من هذه التسميات الليزيغ Leasing الائتمان الإيجاري (crédit-bail) التمويل الإيجاري، التأجير التمويلي راجع في ذلك، بن مبارك مائة، المرجع السابق، ص2.
- (5) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية، العدد 03، سنة 1996.
- (6) تنص الفقرة الأولى من المادة 02 من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري على أن "تعتبر عمليات الاعتماد الإيجاري عمليات قرض لكونها تشكل طريقة تمويل اقتناء الأصول المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه، أو استعمالها"
- (7) الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان الموافق ل 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007.
- (8) الفقرة الأولى من المادة 367 من القانون المدني السالف الذكر.
- (9) الفقرة الأولى من المادة 476 من القانون المدني السالف الذكر.
- (10) محمد عابد الشوابكة، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، 2011، ص 152.
- (11) عقد الاعتماد الإيجاري هو عقد ثنائي، التكوين ثلاثي الأثر، وتستقل كل علاقة من العلاقات الناشئة عن الأخرى، واعتمادا على ذلك فعقد الاعتماد الإيجاري يستقل عن العقود التي تبرم بمناسبة العقد، كعقد التوريد أو المقاوله مع الاعتراف بوجود ارتباط شديد بين العقدين خصوصا في ظل القانون الفرنسي الذي يتطلب إبرام عقد شراء أو مقاوله سابق على قيام أي عقد اعتماد إيجاري، إلا أن المورد أو المقاول ليس طرفا أساسيا في أي عملية تمويلية في ظل القانون الجزائري، لأنه لم يتطلب سبق شراء الأموال وأنه أجاز للمؤجر تأجير أموال مملوكة له تأجيرا تمويليا، راجع في هذا المعنى، بن مبارك مائة، المرجع السابق، ص 54.
- (12) محمد عابد الشوابكة، المرجع السابق، ص 152.
- (13) الفقرة الثانية من المادة 476 من القانون المدني السالف الذكر.
- (14) نادر عبد العزيز شافي، عقد الليزيغ، دراسة مقارنة، الجزء الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب، 2004، طرابلس، لبنان ص 211.
- (15) نجوبراهيم، المرجع السابق، ص 313.

16) التعرض المادي: هو الذي لا يستند فيه المؤجر إلى حق و يكون ذلك بأي عمل يقوم به المؤجر من شأنه حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة حرمانا كلياً أو جزئياً، كأن يغتصب المؤجر العين المؤجرة من المستأجر، أو التغيير فيها إلى حد يجعلها غير صالحة للاستعمال.

17) التعرض القانوني: هو الذي يستند فيه المؤجر إلى حق، كأن يكون المال المؤجر غير مملوك له وقت إبرام عقد الإيجار، ثم يملكه بسبب من أسباب كسب الملكية، ويرفع المؤجر دعوى على المستأجر يطلب فيها استحقاق المال محل الإيجار باعتبار انها للمالك، أعتبر ذلك تعرضاً منه يستند إلى سبب قانوني و هو غير جائز، و يكون للمستأجر أن يدفع دعوى المؤجر عن طريق الدفع بالضمان لأنه ضامن، فلا يصح منه و التعرض القانوني نادر الوقوع ويكاد يختفي في نطاق الاعتماد الإيجاري، لأنه يتطلب ملكية المؤجر الخالصة للأصل المؤجر، راجع في هذا المعنى: محمد عابد الشوابكة، المرجع السابق، ص 159.

18) تنص المادة 487 من القانون المدني علانته "لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر عن الغير الذي لا يدعي حقاً على العين المؤجرة وللمستأجر أن يطالب شخصياً المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه، وله أن يمارس ضده كل دعاوى الحيازة".

19) " تنص المادة 484 من القانون المدني على انه "يتعين على المستأجر إخطار المؤجر بالدعوى المرفوعة من الغير الذي يدعي حقاً على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر ومطالبتة بالضمان، وفي هذه الحالة يمكن المستأجر طلب إخراجه من الخصام.

إذا ترتب على هذه الدعوى حرمان المستأجر من الانتفاع بالشيء المستأجر كلياً أو جزئياً. جاز له طلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض".

20) تنص المادة 489 من القانون المدني على انه " إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان، يجوز للمستأجر حسب الحالة أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لا يشكل نفقة باهظة على المؤجر.

فإذا لحق المستأجر ضرر من العين التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت انه كان يجهل وجود العيب".

21) نحو إبراهيم البديلي، المرجع السابق، ص 322.

22) تنص المادة 490 من القانون المدني على انه " يبطل كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو التحديد من الضمان بسبب التعرض القانوني.

ويبطل كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو التخفيف من ضمان العيوب إذا أخفاها المؤجر غشاً".

- (23) تنص الفقرة الأولى من المادة 498 من القانون المدني على أن " يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة".
- (24) في هذا المعنى، نحو إبراهيم البغدالي، المرجع السابق، ص 240، وقد برر البعض ارتفاع أقساط الإيجار في عقد الاعتماد الإيجاري بالنظر إلى الأخطار التي تتعرض لها شركة الاعتماد الإيجاري كاستعادتها للمعدات والآلات أو غيرها من الأموال موضوع عقد الاعتماد الإيجاري بعد أن تكون قد استعملت، مما يصعب عليها إعادة تأجيرها أو التصرف فيها. في هذا المعنى نادر عبد العزيز شافي، المرجع السابق، ص 259-260.
- (25) المادة 14 من الأمر رقم 09-96 المتعلق بعقد الاعتماد الإيجاري .
- (26) الفقرة الثانية من المادة 15 من الأمر 09-96 التي تقضي على " تدفع الإيجارات حسب دورية تختارها الأطراف المعنية بعقد الاعتماد الإيجاري".
- (27) أي المصاريف القضائية، والمبالغ المستحقة للخزينة العامة من ضرائب و رسوم.
- (28) نجوابراهيم، المرجع السابق، ص 331
- (29) محمد عابد الشوابكة، المرجع السابق، ص 174.
- (30) نادر عبد العزيز شافي، المرجع السابق، ص 265.
- (31) نادر عبد العزيز شافي، المرجع السابق، ص 271.
- (32) محمد عابد الشوابكة، المرجع السابق، ص 175.
- (33) تنص الفقرة الأولى من المادة 503 من القانون المدني على أنه " يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمها، ويحرر وجاهيا محضر أو بيان وصفي بذلك".