

نطاق القواعد العامة على التزامات المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري

ملخص

يعد عقد الاعتماد الإيجاري من الناحية الاقتصادية وسيلة تمويل للمشروعات التجارية أو الصناعية، ويعد عقد الإيجار قالباً من القوالب القانونية التي استعملت كأساس لهذا العقد بالإضافة إلى أنظمة قانونية أخرى مستقرة، كالوعد الملزم للطرفين بالإيجار والوكالة، والوعد ببيع الأشياء المؤجرة للمستأجر من قبل المؤسسة المالية، وعقد البيع في حالة اختيار المستفيد تملك الأشياء المؤجرة .

وإذا كان عقد الإيجار من ضمن عناصر عقد الاعتماد الإيجاري، فإن بحثنا سيقصر على هذا النظام دون غيره من الأنظمة السابق ذكرها، كما سيكون محور بحثنا قاصراً أيضاً على تناول القواعد العامة التي نظمت التزامات المستأجر فيه من حيث البحث عما هو مطبق منها على التزامات المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري، وما هو المستبعد منها، وكذا القواعد التي استقل بها عقد الاعتماد الإيجاري مسترشدين في ذلك بنصوص القانون المدني الجزائري المنظمة للالتزامات المستأجر في عقد الإيجار وبنصوص الأمر 09/96 المنظم للالتزامات المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري.

أ. بن زيوش مبروك
قسم القانون الخاص
كلية الحقوق
جامعة سطيف،
الجزائر

مقدمة:

يعتمد عقد الاعتماد الإيجاري على عقد تقليدي تدخل المشرع بتنظيمه وتفصيل أحكامه وذلك بعد تطويع قواعده لأجل تحقيق غاية تمويلية ليصبح أداة من أدوات الائتمان (1)، ومن هنا حق للبعض أن يوجز فكر الاعتماد الإيجاري في كونه عقد إيجار يضمن عملية ائتمان (2)، ويحقق عقد الاعتماد الإيجاري لأطرافه مزايا عديدة إذ يحصل المستأجر فيه على تمويل يغطي المبلغ الذي يريد استثماره، وتقوم مؤسسة الاعتماد الإيجاري بشراء الأصل محل

Résumé

Le contrat de crédit-bail représente du point de vue économique, un moyen approprié pour le financement des projets commerciaux et industriels. Par contre, le bail de location reste l'une des formes juridiques qui servent de base à ce contrat, au même titre que d'autres actes juridiques consacrés par le droit tels que la promesse synallagmatique de location, le mandat, la promesse par un établissement financier de vendre au locataire les objets loués et l'acte de vente des choses louées au bénéficiaire qui exprime la volonté de les acquérir.

العقد، وتسدد ثمنه كاملا مع مصاريف شرائه دون أن يلتزم المستأجر بسداد أي دفعة مقدمة، وهو بذلك يمكن المشروع من الحصول على الأصل الإنتاجي دون حاجة لتجميد جزء كبير من أمواله على فرض أنه قد اشترى هذا الأصل بعقد بيع عادي(3)، ويحقق عقد الاعتماد الاجاري للمؤسسة المؤجرة ميزة في أنها تظل وطول مدة الإيجار مالكة للأصل المؤجر والى غاية انتهاء العقد، فإذا أعلن المستأجر عن رغبته

Dans cet article, il est question des règles générales inhérentes aux obligations du preneur dans le bail de location, pour déterminer celles d'entre-elles qui pourraient être applicables aux obligations du crédit preneur dans le contrat du crédit bail, ainsi que les règles exclusives qui distinguent le contrat de crédit bail à la lumière des obligations du preneur telle qu'éditées par les dispositions du code civil, et celles inhérentes au crédit bailleur selon les dispositions de l'ordonnance n°96/06 du 10 /01/1996 relative au crédit bail.

في شرائه وتملكه دفع قيمته المتبقية، وفي هذا الفرض لوحده تنتقل ملكية الأشياء المؤجرة للمستأجر، ومن ثم فانه من المفيد التصريح بان دين المؤسسة المالية مضمون بأقوى الحقوق العينية على الإطلاق وهو حق الملكية وبذلك تتفادى المؤسسة خطر إفلاس أو إعسار المستأجر.

كما أن عقد الاعتماد الاجاري يمكن بائع الأصول الإنتاجية أو منتجها في أنه يزيد من مبيعاته مع قبض الثمن فورا بخلاف العملاء الذين يرغبون في الحصول على معدات أجال طويلة أو مناسبة للسداد، ومن ثم فان البائع أو المنتج يجد في عقد الاعتماد الاجاري علاجا لتأجيل الثمن، إذ غالبا ما تقوم المؤسسة المالية أو البنك بدفع الثمن فورا ومن ثم يعد الاعتماد الاجاري بديلا للبيع بالتقسيط. (4)

ويعد عقد الاعتماد الاجاري على هذا النحو عقدا من العقود التجارية التي تتطلب تدخل العديد من العلاقات القانونية والتعاون الإيجابي بين أكثر من طرفي العقد التقليدي (5).

ويرى الفقه أن عقد الاعتماد الاجاري نظام قانوني مركب إذ هو مزيج علاقات تعاقدية معروفة اندمجت فيما بينها لتنتج هذا النظام القانوني الجديد، ومن بين ما استمده هذا النظام عقد الإيجار. (6)

ويعد عقد الإيجار الأساس التعاقدي لعقد الاعتماد الاجاري، والذي يميز هذا الأخير عن وسائل التمويل التقليدية هو اتخاذه من هذا العقد أداة لتنفيذه، وقد أكد المشرع الفرنسي ذلك بالمادة الأولى من قانون 455 الصادر في 2 جويلية 1966، إلا أن عناصر عقد الإيجار المكونة لعقد الاعتماد الاجاري، لم تعد محتفظة باستقلالها أو بأحكامها القانونية الخاصة، وإنما انصهرت معها عناصر أخرى داخلية في تركيب عقد الاعتماد الاجاري.

وإذا كان المشرع الجزائري لم يتناول عقد الإيجار بالتعريف مكتفيا بتحديد الالتزامات التي تقع على عاتق طرفيه، فان المشرع الفرنسي قد عرفه بالمادة 1709 من التقنين المدني « بأنه عقد يلتزم به أحد المتعاقدين بأن يجعل الآخر ينتفع بشيء في مدة معينة باجرة معينة يلتزم هذا الأخير بدفعها ». كما تعرض المشرع المصري بالتعريف لعقد الإيجار من خلال المادة 558 من

القانون المدني بكونه عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم، ومن خلال تعريف المشرع المصري والفرنسي لعقد الإيجار، يتبين أنه يتميز بخصائص، أهمها أن هذا العقد عقد رضائي لا يشترط في انعقاده شكل معين، وهو عقد ملزم للجانبين، ومن عقود المعاوضة. والعناصر التي يتم التراضي بها في عقد الإيجار هي منفعة الشيء والمدة والأجرة، ومن ثم فإن عقد الإيجار عقد من العقود الزمنية، وهناك ارتباط وثيق بين الأجرة والمدة، إذ المدة هي مقياس الانتفاع بالشيء المؤجر، والأجرة تقابل الانتفاع، وعقد الإيجار لا ينشئ إلا التزامات شخصية في جانب كل من المؤجر والمستأجر، ولا يرتب الإيجار للمستأجر حقا عينيا في الشيء المؤجر (7).

وإذا كان عقد الإيجار أسبق في الظهور، فإن عقد الاعتماد الإيجاري يعد تقنية حديثة للتمويل وهي من ابتكار الفكر التمويلي والقانوني واستجابة لطلب لم تتم تلبيةه من وسائل التمويل التقليدية، وهو يقوم على فكرة مؤداها أنه بدلا من أن تقدم مؤسسة التمويل قرضا معيناً لطالب التمويل فيشتري به ما يحتاجه، تقوم تلك المؤسسة بشراء ما يحتاج إليه المشروع من معدات وأجهزة وتحفظ هي بملكيته، ثم توجره إياها مقابل بدل إيجار معين يمثل مقابل استهلاك تلك الأصول المؤجرة، ومقابل النفقات المالية والإدارية، والفائدة المقررة على المبلغ المدفوع في شراء تلك الأموال بالإضافة إلى الربح المنتظر من العملية، وتبقى المؤسسة المالية محتفظة بملكية الأصول المؤجرة طوال مدة العقد، مما يمكنها من استردادها عند إعسار أو إفلاس المستأجر عن دفع بدلات الإيجار، ويمنح المستأجر في نهاية عقد الإيجار حق تجديد عقد الإيجار إذا كان العمر الفني أو الاستهلاكي للمعدة المؤجرة له مازال قائماً، أو له حق فسخ العقد إذا كان العمر الفني أو الاستهلاكي للمعدة قد انتهى، أو إلى أي سبب آخر يراه المستأجر، وله حق شراء تلك المعدة المؤجرة له ويعفي عقد الاعتماد الإيجاري مؤسسة الاعتماد من أية مسؤولية قد تنجم عن استعمال أو حيازة الأموال المؤجرة في مقابل منح المستأجر حق الرجوع مباشرة على بائع أو مورد تلك الأصول بدعوى مباشرة.

ولم يتفق الفقهاء الذين تناولوا البحث في عقد الاعتماد الإيجاري على النشأة التاريخية لهذا العقد، فبعضهم يرى أن العقد ظهر في الحضارات التي كانت سائدة قبل الميلاد، وبعضهم يعتبر أن العقد لم يظهر بمفهومه الحالي قبل القرن العشرين. وقد ذهب بعضهم إلى أن نظام الاعتماد الإيجاري يعود إلى حضارة البابليين وما وضعوه من تشريعات في ذلك الوقت وخاصة قانون حمورابي (8)، أو إلى عهد السومريين في بلاد العراق عام 2000 قبل الميلاد ثم انتشر عند الرومان، حيث نظمت العلاقات التجارية التي كانت تتم بين النبلاء في تأجير أدواتهم وعبيدهم وعقاراتهم لمدة معينة وتنظيم العلاقة بين الدائنين والمدنين بشكل مشابه لنظام عقد الاعتماد الإيجاري وفقاً للفصل الرابع والعشرين من الكتاب الثالث لمعهد جستنجان.

كما عرف نظام الاعتماد الايجاري في بدايات الإسلام، عندما قام أحد التجار باستثمار أمواله لدى احد المضاربين لقاء شهادة أسهم من أجل تجنب الربا، وذلك بموجب عقود تحدد حقوق وواجبات الأطراف المعنية والإجراءات والترتيبات التعاقدية الملزمة (9) .

إلا أن فقهاء آخرون يعتبرون أن عقد الاعتماد الايجاري بما هو معروف اليوم ظهر سنة 1952 بعد تأسيس شركة United states leasing corporation، وقد ولدت فكرة الاعتماد الايجاري على يد أحد رجال الصناعة في الولايات المتحدة الأمريكية واسمه DP.Booth junior عندما كان يملك مصنعا صغيرا لإنتاج المواد الغذائية المحفوظة أثناء حرب كوريا سنة 1951، حين طلبت منه القوات العسكرية الأمريكية كميات كبيرة لا يطيق المصنع الذي يملكه قدرة الوفاء بها، ولم يكن لديه رأس المال الكافي لشراء المعدات، وعجز عن الحصول على قرض ففكر في إمكانية استئجار تلك المعدات، إلا أنه لم يعثر على مؤجرا، ففاتت عنه الصفقة، إلا أن بوث اكتشف أن احتراق تأجير المعدات يمكن أن يكون مصدرا للربح، فأقنع مجموعة من رجال الأعمال، وتم تأسيس أول شركة للاعتماد الايجاري في الولايات المتحدة سنة 1952، وقد كان لظهور هذه الشركة المختصة أثره في زيادة الطلب على تأجير المعدات الإنتاجية.(10)

وكان لظهور القانون الفرنسي رقم 455 الصادر بتاريخ 02 جويلية 1966 وتعديلاته أيضا لتنظيم عقد الاعتماد الايجاري الدور المهم لوضع أسسه. وقد عرفت المادة الأولى من قانون رقم 99/160 للاعتماد الايجاري على أنه عملية من عمليات تأجير تجهيزات ومعدات وآليات على أنواعها مشتراة من المؤجر بهدف تأجيرها مع الاحتفاظ بملكيته، شرط إعطاء المستأجر حق تملكها لقاء ثمن متفق عليه تحدد شروطه عند إجراء العقد مع الأخذ بالاعتبار، ولو جزئيا الأقساط المدفوعة كبدلات إيجار.

أما المشرع الجزائري، وبعد أن أعطى تعريفا شاملا لكافة عمليات الاعتماد الايجاري بالمادة الأولى من الأمر 09/96 راح في المادة السابعة والثامنة والتاسعة منه يتناول كلا منها على حدة، ونكتفي بعرض التعريف الذي جاء لعقد الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة بالمادة السابعة بحكم أن باقي التعريفات قد أقامت نفس عمليات الاعتماد الايجاري على عقد الإيجار، وسمت طرفيه بنفس تسمية أطراف عقد الإيجار العادي بقولها «بأنه عقد تمنح من خلاله شركة التأجير البنك أو المؤسسة المالية المسماة بالمؤجر على شكل تأجير، مقابل الحصول على إيجارات ولمدة ثابتة أصولا متشكلة من تجهيزات أو عتاد أو أدوات ذات الاستعمال المهني، لمتعامل اقتصادي شخصا طبيعيا كان أو معنويا يدعى المستأجر كما يترك لهذا الشخص إمكانية الاكتساب الكلي أو الجزئي للأصول المؤجرة عن طريق دفع سعر متفق عليه والذي يأخذ بعين الاعتبار على الأقل جزئيا الأقساط التي تم دفعها بموجب الإيجار»* .

وإذا كان المشرع الجزائري وغيره من التشريعات قد تناولت عقد الاعتماد الايجاري بالتنظيم بوضع نصوص خاصة له بحكم طبيعته القانونية، وإذا كان عقد

الإيجار من العقود الأساسية المكونة له، فإلى أي مدى طبقت القواعد المنظمة لالتزامات المستأجر فيه على التزامات المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري وهذا هو موضوع بحثنا.

وبناء عليه نستعرض في هذا البحث أولاً لالتزامات المستأجر في عقد الإيجار، ثم نستعرض ثانياً لالتزامات المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري على ضوء الأمر 09/96 المنظم له، على أن نبرز على ضوء كل التزام القواعد العامة التي أكدها الأمر رقم 09/96 في عقد الاعتماد الإيجاري، وتلك القواعد التي استقل بها على خلاف ما كان مقرراً بالقواعد العامة.

أولاً: التزامات المستأجر في عقد الإيجار

يلتزم المستأجر بجملة من الالتزامات نصت عليها المادة 1728 من القانون المدني الفرنسي بقولها أنه « يجب على المستأجر أن يقوم بالتزامين أساسيين أولاًهما: أن يستعمل العين المؤجرة استعمال الرجل الحازم الرشيد، وطبقاً لما أعدت له بمقتضى عقد الإيجار أو بحكم الظروف وقرائن الأحوال، إذا لم يوجد نص في العقد، ثانيهما أن يدفع الأجرة في المواعيد المتفق عليها » إلا أنه يمكن إضافة التزام ثالث أساسي على هذين الالتزامين هو رد العين إلى المؤجر في نهاية الإيجار، ومن ثم تكون التزامات المستأجر الأساسية هي استعمال الشيء فيما أعد له مع العناية به ودفع الأجرة ورد الشيء عند نهاية الإيجار.

كما أن المستأجر من جهة أخرى يلتزم بالتزامات ثانوية، من ذلك التزامه بدفع مصاريف عقد الإيجار ما لم يوجد شرط يقضي بغير ذلك، كما يلتزم بدفع الضرائب على العين المؤجرة إذا اشترط المؤجر على المستأجر ذلك، وإن كان في الأصل أن الملتزم في ذلك هو المؤجر. (11) وقبل الوقوف على تفصيل هذه القواعد العامة التي تتضمن التزامات المستأجر، فإنه من الجدير أن نشير إلى أن تعرضنا لها إنما يكون من خلال القانون المدني الجزائري الذي فصل أحكامها، إذ أوجبت نصوص المواد 491 إلى غاية 498 التزامات على عاتق المستأجر، وهي تدور أساساً حول التزامه باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه أو حسب ما أعدت له، وأن يقوم بالتزامات التاجيرية التي يقتضيها العرف، وأن يلتزم بدفع الأجرة، وأن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإجارة.

1- التزام المستأجر باستعمال الشيء المؤجر فيما أعدله والمحافظة عليه ورده

عند انتهاء الإيجار:

نصت المادة 495 من القانون المدني الجزائري على أنه « يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي وهو مسئول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً عادياً ».

كما نصت المادة 497 من نفس القانون على أنه «يجب على المستأجر أن يخبر فورا بكل أمر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة، أو يظهر عيب فيها، أو يقع اغتصاب عليها، أو يتعدى الغير بالتعرض أو الإضرار بها».

ويتبين من هذين النصين أن استعمال العين هو وسيلة المستأجر للانتفاع بهاو تحقيق الغرض من الإيجار، ولذلك فإن المستأجر يلتزم بعدم ترك العين دون استعمال، ويكون مسؤولا عن الأضرار التي تصيب المؤجر من ذلك، ومن ثم فإن المستأجر يسأل عن الأضرار الناتجة عن عدم النظافة أو عدم التهوية أو تلف آلات المصنع المؤجر لعدم الاستعمال.

واستعمال العين يكون بحسب الاتفاق، فإذا انعدم فإن استعمالها يكون بحسب ما أعدت له، ذلك أن المستأجر يلتزم في الأصل أن يستعمل العين في وجوه الانتفاع المتفق عليها في عقد الإيجار صراحة أو ضمنا، فإذا انعدم الاتفاق صراحة أو ضمنا فعلى المستأجر استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له، وعند تعيين الاستعمال في العقد فإنه يجب على المستأجر أن يقتصر عليه، وألا يغيرها إلا إذا حصل على إذن، فإذا كان تغيير الاستعمال لا يضر بالمؤجر انتفت حكمة التقييد وأصبح التغيير جائزا . (12)

إن افتراض ضرر التغيير قائم، وأنه على المستأجر إثبات عدم الضرر وإذا أخل بالتزامه جاز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني، وله حق فسخ العقد مع التعويض عما يكون قد لحقه من ضرر. كما لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرات مادية، والحكمة في ذلك المحافظة على مصالح المؤجر. (13)

وقد رتب المشرع الجزائري بالفقرة الثانية من نص المادة 492 من القانون المدني الجزاء على إخلال المستأجر بهذا الالتزام حيث نصت «على أنه إذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة مجاوزا في ذلك حدود الالتزام الوارد في الفقرة السابقة جاز إلزامه برد العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض إن اقتضى الحال ذلك».

يتضح من نص هذه الفقرة أن جزاء إخلال المستأجر هو إجباره على إعادة العين إلى ما كانت عليه مع إلزامه بالتعويض إن كان له مقتضى، وهذا هو التنفيذ العيني مع التعويض عن الضرر، كما يجوز للمؤجر المطالبة بالفسخ تطبقا للقواعد العامة. كما يلتزم المستأجر بالالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة وان يبذل عناية الرجل العادي في استعمالها والمحافظة عليها، ومعيار العناية المطلوبة هو معيار موضوعي لا شخصي، فالشخص المعتاد يتصرف في استعمال الشيء الذي يملكه فيجب على المستأجر أن يسلك هذا المسلك في استعمال العين المؤجرة، وإلا اعتبر مسيئا لاستعمال حقه ووجبت مساءلته على ذلك. (14).

كما يجب على المستأجر وبحسب ما أشار إليه نص المادة 497 من القانون المدني إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، كما في حالة احتياج العين المؤجرة ترميمات مستعجلة، أو عندما ينكشف بها عيب، أو يقع اغتصاب لها، أو يتعدى الغير بالتعرض لها، أو الإضرار بها.

ويشترط لتطبيق هذا النص إعلام المستأجر المؤجر بما يهدد العين المؤجرة، وإذا كان المستأجر لا يعلم بما يهدد العين المؤجرة، ولم يكن باستطاعته أن يعلم لو أنه بذل من العناية ما يبذله الرجل العادي، فلا يكلف بإخطار المؤجر.

كما يشترط أيضا ألا يكون المؤجر على علم بما يهدد العين المؤجرة، إذ الغرض من الإخطار هو إعلام المؤجر ليتدخل بغية منع الخطر عن العين المؤجرة، فإذا كان على علم بما يستدعي تدخله، فلا التزام على المستأجر بوجوب إخطاره، ولم يحدد المشرع ميعادا خاصا للإخطار، ومن ثم فإنه يجب على المستأجر أن يخطر المؤجر بما يستدعي تدخله في وقت مناسب. (15)

كما يلتزم المستأجر بالترميمات التأجيرية الخاصة بالإيجار، والتي جرى بها العمل، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك، وهذا ما نصت عليه المادة 494 من القانون المدني الجزائري، إذ يتبين منها أن أساس هذا الالتزام الواقع على عاتق المستأجر، إنما يتحدد بما جرى عليه العمل، إن انعدم الاتفاق بينهما، فإن وجد الاتفاق فإنه هو أساس الالتزام.

ولا يعد التزام المستأجر بالترميمات الخاصة بالإيجار من النظام العام فيجوز تعديلها بالتشديد أو التخفيف أو الإعفاء منه.

كما يعد المستأجر مسؤولا في حالة احتراق العين المؤجرة، إلا إذا اثبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله وهذا ما نصت عليه المادة 496 من القانون المدني الجزائري.

وقد حملت الفقرة الثانية من المادة 495 من القانون المدني الجزائري مسؤولية عما يلحق العين أثناء انتفاع المستأجر بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا غير عادي .

ويجوز للمستأجر أن ينفي مسؤوليته عن الهلاك أو التلف، إذا هو أثبت بذله عناية الرجل العادي، وأنه كان يستعملها بحسب المألوف طبقا للاتفاق أو بحسب ما أعدت له، وأنه كان يقوم بالترميمات التأجيرية، وأنه أخطر المؤجر عن ذلك، ومن ثم فإنه إذا حدث بالعين هلاك أو تلف، فإن ذلك يكون راجعا إلى خطأ المستأجر، لأن العين في حيازته وتحت إشرافه والمؤجر غير ملزم بإثبات خطأ المستأجر، بل يستفيد من هذه القرينة القانونية، وهي قرينة تقبل إثبات العكس إذا كان الهلاك مجهولا، لأن المستأجر غير مطالب بإثبات السبب الأجنبي ما يقتضي تدخله في الوقت المناسب، فإذا أثبت المستأجر ذلك أعفي من المسؤولية، إلا أن المشرع خرج عن هذه القاعدة بالنسبة للهلاك أو التلف الناشئ عن الحريق وذلك لخطورته، فشدت من مسؤولية المستأجر وجعل التزامه في ذلك التزاما بالضمان أي بتحقيق نتيجة وليس فقط ببذل عناية، وإذا عجز المستأجر عن إثبات السبب الأجنبي انعقدت مسؤولية المستأجر كاملة عن حريق العين، والتزم بتعويض المؤجر عما أصابه من أضرار، وبحكم أن هذا النص ليس متعلقا بالنظام العام، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه بتشديد المسؤولية أو التخفيف منها أو الإعفاء منها.

2 - التزام المستأجر بدفع الأجرة

يلتزم المستأجر بوفاء الأجرة عن مدة الإيجار كلها، ويتعين عليه أن يفي بها كما اتفق عليها، فإذا اتفق على دفع الأجرة نقدا لا يجوز له أن يفي بها بضائع، وإذا اتفق على الوفاء بها دفعة واحدة لا يجوز له أن يجبر المؤجر على قبولها أقساطا. كما يلتزم المستأجر بوفاء الأجرة عن كل مدة الإجارة، ولو لم ينتفع بالعين المؤجرة مادامت العين قد وضعت تحت تصرفه بعلمه، وكانت صالحة للانتفاع المقصود، وليس للمستأجر التخلص من التزامه بالأجرة، بأن يرد العين المؤجرة قبل نهاية المدة، ولو ادعى عدم صلاحيتها للانتفاع المقصود، طالما أن هذا الادعاء لم يقره عليه المؤجر، فإذا ترك المستأجر العين أورها للمؤجر قبل نهاية العقد، لم يعفه ذلك من دفع الأجرة عن باقي المدة .

كما يلتزم المستأجر بدفع ملحقات الأجرة كثمن الماء والكهرباء الذين يستهلكهما المستأجر من باطن عداد المؤجر، كما يتحمل المستأجر كافة المصاريف المترتبة عن الوفاء بالأجرة . وإذا وضعت العين تحت الحراسة أو رهنت رهنا حيازيا وجب على المستأجر دفع الأجرة إلى الحارس أو إلى الدائن المرتهن، وإذا حجز على الأجرة تحت يد المستأجر وجب على الأخير الامتناع عن دفعها إلى المؤجر. أما وقت الوفاء بالأجرة فإنه يتعين على المستأجر دفعها في المواعيد المتفق عليها، فإن انعدم الاتفاق وجب دفعها في المواعيد المعمول بها في تلك الجهة.

ويتعين أن يكون الوفاء بالأجرة في موطن المستأجر المدين بها، إذا انعدم الاتفاق بين الطرفين على مكان الوفاء بها، فإذا تم الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على دفعها في موطن الأول فإن هذا الاتفاق يكون ملزما للثاني.

وإذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة في الوقت المعين لذلك، جاز للمؤجر وفقا للقواعد العامة أن يطلب الحكم عليه بالأجرة المستحقة، وأن يطلب فوق ذلك فسخ العقد مع التعويض إن كان له مقتض.

وإذا كانت الأجرة متفق على دفعها أقساطا، فإن التأخير في أداء أي قسط منها يترتب عليه حلول باقي الأقساط دفعة واحدة دون تنبيه أو إنذار، وجاز للمؤجر المطالبة بتطبيق هذا الاتفاق، والحكم له بإلزام المستأجر بدفع كل الأجرة فورا سواء منها ما استحق قبل التأخير، أو ما كان يستحق بعد ذلك، ويجوز للمؤجر المطالبة بالفسخ والأجرة وإذا لم يقبل المستأجر الفسخ كان للقاضي السلطة التقديرية، إما أن يحكم به أو يرفض بحسب ما يرى من مسلك المستأجر في تنفيذ التزامه بدفع الأجرة أو عدم استعداده لذلك، ولا يملك القاضي هذه السلطة التقديرية، بل عليه الحكم بالفسخ، إن وجد الاتفاق على اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه، ودون حاجة إلى إنذار بمجرد تأخر المستأجر في سداد قسط واحد بعد ميعاد استحقاقه. ويجوز للمؤجر مطالبة المستأجر بالتعويض عند إنذاره للوفاء بالأجرة في حالة الحكم بالفسخ، إذ أنه من حق المؤجر مطالبة المستأجر بقيمة الأجرة عن المدة اللازمة لإعادة تأجير العين المؤجرة، وقيمة

فرق الأجرة عن المدة التي كانت باقية من العقد الذي فسخ، إذا كانت الأجرة الجديدة أقل من الأجرة المتفق عليها في الإجارة التي فسخت (16). وقد أوجد القانون المدني الجزائري بنص المادة 501 بالإضافة إلى الجزاءات المتفرعة عن القواعد العامة ضمانات خاصة تكفل لمؤجر العقار الحصول على الأجرة المستحقة له، فألزم المستأجر أن يضع في العين المؤجرة منقولات تكفي للوفاء بالأجرة كلها أو بعضها على الأقل، وخول للمؤجر حق امتياز على هذه المنقولات وأعطاه حق حبسها وتوقيع الحجز التحفظي عليها.

أما التزام المستأجر برد العين المؤجرة فقد نص المشرع الجزائري بالمادة 502 من القانون المدني على «أن يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر باعتبار القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر».

ويكون الرد بحسب القواعد العامة في المكان الذي يوجد فيه العقار، إن كان محل الإيجار عقارا، وفي المنقول يكون الرد في المكان الذي سلم فيه، ويكون الرد بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر، بحيث يتمكن من وضع يده عليها دون عائق مع إعلامه بذلك بأي طريق من طرق العلم، ونفقات الرد يتحملها المستأجر باعتباره مدينا بالرد.

ويثير الالتزام بالرد مشكلة خاصة بالحالة التي يجب عليها رد العين المؤجرة، وقد قضت المادة 503 من القانون المدني الجزائري «على أن المستأجر يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها إلا ما يكون قد أصابها من هلاك أو فساد لم يتسبب فيه»، إذ القاعدة أن المستأجر يلتزم بموجب العقد أن يرد العين بالحالة التي تسلمها عليها، ومرجع ذلك أن المؤجر يلتزم بتسليم العين المؤجرة في حالة تصلح للانتفاع، كما فرض عليه أن يتعهد بصيانة العين المؤجرة لتستمر صالحة للانتفاع، وفي مقابل ذلك فرض على المستأجر أن يقوم من جانبه ببذل عناية الرجل المعتاد في رعاية العين المؤجرة، وفي ردها بالحالة التي تسلمها عليها، أي بحالتها وقت بدا الانتفاع، وتثبت هذه الحالة بموجب العقد أو بموجب محضر التسليم، إذا كان الطرفان قد حررا محضرا بذلك، كما نصت على ذلك الفقرة الثانية من نص المادة 503 من القانون المدني الجزائري، فإذا لم يوجد محضر تسليم ولم يبين العقد أوصاف العين المؤجرة من حيث حالتها افتترضت الفقرة السابقة من المادة المذكورة أن المستأجر قد تسلم العين بحالة حسنة، إلى أن يثبت هو غير ذلك.

ومتى عينت الحالة التي تم عليها التسليم، سواء كان ذلك عن طريق محضر التسليم أو عن طريق القرينة المنصوص عليها بالفقرة الثانية من نص المادة 503 من القانون المدني الجزائري، أو عن طريق إثبات عكس هذه القرينة وفقا للقواعد العامة، وهذه هي الحالة التي يجب أن ترد عليها العين المؤجرة إلى المؤجر، فإن المستأجر

مسئول عما يطرأ على هذه الحالة من تلف مسؤولية عقدية وفقا للقواعد العامة.

والمستأجر مسئول برد العين المؤجرة عند انتهاء عقد الإيجار بحالتها، وقت تسليمها إليه، ويعتبر التزامه التزاما بنتيجة، فإذا رد العين عند الاستحقاق في الحالة التي يجب أن ترد فيها، يكون قد وفى بالتزامه، أما إذا عجز عن ذلك لهلاك العين أو الامتناع عن الرد أو التأخر في تنفيذ الرد لها، وجب عليه التعويض ويشمل التعويض في حالة هلاك العين الكلي قيمة العين المؤجرة، وقيمة الأجرة المستحقة، وقيمة ما فات المؤجر من ربح بسبب عدم رد العين في الحين ويشمل أيضا في حالة التأخير في رد العين أجرة المثل عن مدة التأخير نظير تفويت المنفعة على المؤجر مضافا إليها ما لحقه من خسارة، وما فاته من ربح بسبب التأخير (17)، وإذا أنفق المستأجر بعض المصروفات لإصلاحات ضرورية للعين المؤجرة، فيجوز له وفقا للقواعد العامة مطالبة المؤجر بها، إذا انعدم الاتفاق بينهما على من يتحملها، أما المصروفات الكمالية فيتحملها المستأجر لوحده هذا ما نصت عليه المادة 504 من القانون المدني الجزائري.

أما بخصوص التزام المستأجر بعدم التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن فقد نصت المادة 505 من القانون المدني الجزائري على أنه لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن هذا الإيجار أو يؤجر إيجارا فرعيا كل ما استأجره أو بعضه بدون موافقة صريحة من المؤجر، كل ذلك ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك.

ويتبين من هذا النص أن حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة حق شخصي وهو من الحقوق المالية التي ليست لصيقة بصاحبها، لهذا يكون له التصرف فيه كله أو بعضه، فيصح للمستأجر التنازل عن حقه في الإجارة إلى شخص آخر، كما يصح له أن يؤجره من الباطن، أي يستطيع إحلال شخص آخر محله في الانتفاع بالعين المؤجرة أو على الأقل يستطيع إشراكه معه في جزء منها.

ولما كان عقد الإيجار ليس من العقود التي يراعى فيها الاعتبار الشخصي، فإنه يستمر بين أحد الطرفين وورثة الطرف الآخر، وتطبيقا لذلك يكون لورثة المستأجر حق الاستمرار في الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل الالتزام بدفع الأجرة، وإذا كان للمستأجر باعتباره صاحب حق شخصي وطبقا للقواعد العامة، فإنه يجوز له أن يتنازل عن هذا الحق بمقابل أو دون مقابل، ويجوز له كذلك التصرف في حقه بتأجير لشخص آخر، ويوصف تصرفه هذا بأنه إيجار من الباطن، إلا أن التنازل عن الإيجار يختلف عن التأجير من الباطن من حيث الطبيعة القانونية، ذلك أن التنازل عن الإيجار ينقل المستأجر لغيره حقوقه بصفة نهائية، حيث يحل الغير المتنازل إليه محل المستأجر فيما له من حقوق وما عليه من التزامات، أي أن العلاقة الإيجارية تبقى على ما هي عليه مع تغير شخص المستأجر، أما التأجير من الباطن فإنه ينشئ عقد إيجار جديد آخر إلى جانب العقد الأصلي، فإلى جانب العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي تنشأ علاقة جديدة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن، ويترتب على اختلاف الطبيعة القانونية لكل منهما آثار أهمها، أن النزول عن الإيجار لا يصير نافذا قبل الغير، إلا

بإتباع الإجراءات المقررة لنفاذ الحوالة قبل الغير، أي بإعلان المؤجر بها أو بقبولها إياها في ورقة ثابتة التاريخ، أما التأجير من الباطن فيكفي في نفاذه قبل المؤجر أن يكون المحرر المدون هو ثابت التاريخ وهذا مشروط بالألا يكون المستأجر الأصلي ممنوع من النزول عن الإيجار أو من التأجير من الباطن.

والتنازل عن الإيجار من جهة أخرى ينقل إلى المتنازل إليه الحق ذاته الذي ثبت للمستأجر بمقتضى عقد الإيجار بشروطه وأوصافه، وفي التأجير من الباطن يخول المؤجر من الباطن حق امتياز على منقولات المستأجر من الباطن الموجودة بالعين، أما التنازل فلا يخول المتنازل هذا الامتياز.

ومن جهة أخرى فإن المستأجر من الباطن يجوز له المطالبة بتسليمه العين المؤجرة صالحة للانتفاع الذي أجرت من أجله (18)، أما المتنازل له عن الإيجار فتسلم العين بالحالة التي عليها وقت النزول عن الإيجار.

يتبين من المادة 505 من القانون المدني الجزائري، أن المشرع قد منع التنازل عن الإيجار أو التأجير الفرعي كقاعدة عامة، ما لم تكن هناك موافقة صريحة من المؤجر، مما يعني أنه ودون موافقته لا يجوز ذلك، إلا إذا وجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك.

ويتبين من نص المادة أيضا أن الشخص المستأجر في عقد الإيجار من حيث المبدأ لا يؤخذ بعين الاعتبار، بالإضافة إلى أن المتنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن يزيد من ضمانات المؤجر، لأن المتنازل له والمستأجر من الباطن يصبحان ملتزمان قبله بجانب المستأجر الأصلي، ويعتبر هذا الحكم قاعدة عامة بالنسبة لعقود الإيجار أيا كان المحل الذي ترد عليه سواء كان منقولا أم عقارا وهذا الحكم من القواعد المكملة لإرادة المتعاقدين، لذلك يجوز الاتفاق على ما يخالفه بأن يوجد شرط في العقد بأن التنازل لا يجوز حتى ولو كانت فيه مصلحة للمؤجر.

ولذلك فإن منع المؤجر المستأجر من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار يجعله مسئولا عن تبعات ذلك أمام المؤجر، فإذا كان المستأجر بمقتضى شرط في العقد أو بمقتضى نص من نصوص عقد الإيجار ممنوعا من التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن، فإنه إذا تنازل أو أجر رغم هذا المنع، كان مخلا بالتزام ناشئ عن عقد إيجار، ويكون للمؤجر المطالبة وفقا للقواعد العامة للتنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض، كما يكون له الفرق بين الأجرة التي تؤجر بها العين والأجرة الأصلية، وقد أوضحت المادة 506 من القانون المدني الجزائري على أنه في حالة التنازل عن الإيجار، يبقى المستأجر ضامنا للمتنازل في تنفيذ التزاماته، ومع ذلك فإن ذمة المستأجر الأصلي تبرأ قبل المؤجر في حالة ما إذا صدر من المؤجر قبول صريح بالتأجير من الباطن، فإذا أقر المؤجر التأجير من الباطن امتنع عليه بعد ذلك مطالبة المستأجر الأصلي بالالتزامات المتولدة عن عقد الإيجار، كما تبرأ ذمة المستأجر قبل المؤجر إذا

استوفى الأجرة مباشرة من المستأجر من الباطن دون أن يبدي أي تحفظ في شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلي.

وإذا كان في الأصل لا تربط المؤجر والمستأجر من الباطن أي علاقة، فإن قبول المؤجر الإيجار من الباطن صراحة أو ضمنا يبرئ ذمة المستأجر الأصلي قبل المؤجر وتصبح العلاقة بينهما، هي علاقة مؤجر بمستأجر، ولكن بقدر ما للمؤجر في عقد الإيجار الأصلي من حقوق والتزامات، أما إذا لم يقبل المؤجر الإيجار من الباطن، فإن كلا من المؤجر والمستأجر من الباطن يعتبر أجنبيا عن الآخر، فلا تقوم بينهما علاقة مباشرة، ولكن رعاية لمصلحة المؤجر نص المشرع الجزائري بالمادة 507 من القانون المدني على « أن يكون المستأجر من الباطن ملزما بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتا في ذمة المستأجر الأصلي وقت أن ينذره المؤجر ».

ومن خلال هذا النص يتبين أن المشرع الجزائري قد أوجد علاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن ولكن فيما يتعلق بالمطالبة بالأجرة فقط، دون سائر التزامات المستأجر الأصلي الأخرى.

أما علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن فيحكمها العقد الذي تم بينهما، وهو عقد جديد تختلف شروطه عن شروط عقد الإيجار الأول، إلا أنه لا يجوز أن تزيد مدة الإيجار من الباطن عن مدة الإيجار الأصلي، فإن زادت جاز للمؤجر أن يطلب إخلاء المستأجر من الباطن .

أما العلاقة بين المستأجر والمتنازل له فإن عقد التنازل يرجع إليه لمعرفة حقوق والتزامات طرفيه، فقد يتنازل المستأجر عن كل حقه أو بعضه، وقد يكون التنازل عن الإيجار متضمنا لحوالة حق وحوالة دين، إذ ينتقل بالتنازل عن الإيجار من المستأجر إلى المتنازل له جميع الحقوق التي يستمدها المستأجر من عقد الإيجار، وإن كان التنازل عن الإيجار بعوض فلا يضمن المستأجر أو المحيل إلا وجود هذه الحقوق وقت الحوالة، أما إذا كان التنازل بلا عوض فلا يضمن المستأجر حتى وجود هذه الحقوق. ويترتب على العلاقة بين المؤجر والمتنازل له حق مطالبة المؤجر المستأجر من الباطن الأجرة واستعمال العين فيما أعدت له وبالمحافظة عليها.

ويلاحظ أخيرا أن التزامات المستأجر وإن انتقلت بمقتضى التنازل إلى المتنازل إليه فور التنازل، إلا أنها لا تسري في مواجهة المؤجر إلا من وقت الإقرار طبقا للقواعد العامة، وهذا مانصت عليه المادة 506 من القانون المدني الجزائري.

وأخيرا فإن المستأجر يلتزم ببعض الالتزامات الثانوية من بينها التزامه بدفع مصاريف عقد الإيجار، قياسا على المشتري في عقد البيع، وذلك ما لم يوجد شرط يقضي بخلاف ذلك، ويدخل في مصاريف عقد الإيجار مصاريف التسجيل، وإذا كان الأصل أن المستأجر لا يلتزم بدفع الضرائب على العين المؤجرة كما هو منصوص عليه بالفقرة الثانية من المادة 479 من القانون المدني الجزائري ويحملها المؤجر، شأنها شأن التكاليف الأخرى التي تترتب على العين المؤجرة، إلا أنه يصح أن يشترط المؤجر على المستأجر أن يقوم بدفعها .

ثانيا:التزامات المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري:

يرتّب عقد الاعتماد الإيجاري التزامات على عاتق المستأجر، وهي لا تخرج في مجملها عن الالتزامات التي رتبها عقد الإيجار، إلا أن مختلف التشريعات حملت المستأجر التزامات إضافية ومن بينها التشريع الجزائري من خلال الأمر رقم 09/96 المتضمن قانون الاعتماد الإيجاري، كما يمكن أن يتضمن عقد الاعتماد الإيجاري بنوداً أخرى تفرضها شركات الاعتماد الإيجاري على عاتق المستأجرين. ومما لا شك فيه أن المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري شأنه شأن المستأجر في عقد الإيجار، يلتزم بجملة من الالتزامات تعرضت لها القواعد العامة، ومن بينها الالتزام بدفع الأجرة كما جاء ذلك بالمادة 32 من الأمر 09/96 والالتزام بصيانة الأصل المؤجر وتأمينه ورده بحسب ما نصت عليه المواد 33 و34 و35 و36 . وبناء عليه نستعرض هذه الالتزامات بشيء من التفصيل للأحكام القانونية المنظمة لها بمقتضى قوانين الاعتماد الإيجاري، ولاسيما قانون الاعتماد الإيجاري الذي نظمه المشرع الجزائري بالأمر 09./96

1- التزام المستأجر بدفع الأجرة:

يجب أن نشير بداية وقبل تفصيل مضمون التزام المستأجر بدفع الأجرة وعرض النصوص المتعلقة به، أن المشرع الجزائري أشار بشكل صريح بالمادة 37 من الأمر 09/96، على أن الالتزامات والحقوق المتبادلة بين المستأجر والمؤجر في إطار اعتماد إيجاري للأصول غير المنقولة هي تلك المحددة في إطار عقد الاعتماد الإيجاري وفي حالة سكوت العقد فهي تلك المقبولة من طرف القانون المدني في مجال الإيجار، إلا إذا وجدت استثناءات منصوص عليها في هذا الأمر أو عدم تلاؤم بعض أحكام القانون المدني مع طبيعة عقد الاعتماد الإيجاري الذي يعتبر كعملية قرض حسب المفهوم المحدد بمقتضى هذا الأمر. وإذا كان المشرع الجزائري قد حصر تطبيق ما اتفق عليه أطراف عقد الاعتماد الإيجاري بخصوص الالتزامات والحقوق المتبادلة بينهما، إذا كان محل العقد أصولاً غير منقولة، إلا أنه أجاز عند سكوت أطراف العقد عن تنظيمها الرجوع إلى القانون المدني، وما نظمه بشأن الإيجار، مما يعني أن المشرع الجزائري قد أحال عند انعدام النص في إطار قانون الاعتماد الإيجاري، وعند انعدام الاتفاق اللجوء إلى القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني المتعلقة بعقد الإيجار، أما بخصوص الأجرة وما يتعلق بها من أحكام فقد تعرض المشرع الجزائري لها بالأمر 09/96 بجملة من النصوص أهمها المادة 32 من الأمر 09/96 والتي جاء فيها أن المستأجر يلتزم بأن يدفع للمؤجر مقابل حق الانتفاع بالأصل المؤجر وفي التواريخ المتفق عليها المبالغ المحددة كإيجارات في عقد الاعتماد الإيجاري.

وبعد أن تعرضت المادة 14 من نفس الأمر إلى مكونات أقساط الأجرة تطرقت المادة 15 إلى طريقة تحديد الإيجارات إلى جواز أن تكون بحسب نمط متناقص أو

خطي، وأن تدفع حسب دورية تحددها الأطراف المعنية بعقد الاعتماد الايجاري. وقد تأكد هذا الالتزام بالمادة 39 من نفس الأمر، حين اعتبرت أن المستأجر ملزم بالقيام بالالتزامات الخاصة بالمستأجر والتي ينص عليها القانون المدني مقابل حق الانتفاع الذي يمنحه إياه المؤجر، ضمن عقد الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة ما لم يوجد اتفاق بين المتعاقدين يفضي بخلاف ذلك، لاسيما الالتزامات الآتية: الالتزام بدفع الإيجارات حسب السعر والمكان والتواريخ المتفق عليها، كما تعرضت المادة 22 من نفس الأمر على أنه في حالة عدم قدرة المستأجر على الوفاء، يتم إثباتها قانونا من خلال عدم دفع قسط واحد من الإيجار، أو في حالة حل بالتراضي أو قضائي أو تسوية قضائية أو إفلاس المستأجر لا يخضع الأصل المؤجر لأية متابعة من دائني المستأجر العاديين أو الامتيازيين مهما كان وضعهم القانوني وصفتهم.

كما تعرضت المادة 23 من نفس الأمر إلى أنه بالإضافة إلى الضمانات التعاقدية المتحصل عليها عند اللزوم يتمتع المؤجر من أجل تحصيل مستحقاته الناشئة عن عقد الاعتماد الايجاري للأصل والملحقات بحق امتياز عام على كل الأصول المنقولة التي هي للمستأجر ومستحقاته والأموال الموجودة بحسابه، حيث يلي هذا الامتياز مباشرة الامتيازات المنصوص عليها بالمادتين 990 و991 والامتيازات الخاصة بالأجراء.

ونصت الفقرة الثانية من المادة 21 بعد أن تعرضت الفقرة الأولى منها إلى حالة الفسخ التعسفي من قبل المستأجر، أن القاضي يفصل في دفع الإيجارات المتبقية والمستحقة، وكذا التعويض المغطي للخسائر المحتملة وما فاتته من كسب حسب مفهوم المادة 182 من القانون المدني.

أما المادة 25 من الأمر 09/96 فقد أجازت للمؤجر لأجل المحافظة على مستحقته على المستأجر أن يتخذ جميع إجراءات الحجز التحفظي على منقولات المستأجر وعقاراته، حسب الأشكال الأخرى المنصوص عليها في القانون.

وبناء عليه يترتب على المستأجر وفقا للقواعد العامة التزاما بدفع بدل الإيجار المتفق عليه إلى المؤجر لقاء انتفاعه بما أجر له حتى انتهاء مدة العقد، ويقصد بالأجرة المال الذي يلتزم بدفعه إلى المؤجر وقد سمته المادة 14 من الأمر المذكور أعلاه بأنه مبلغ إيجارات وعرفته المادة 32 بأن مقابل حق الانتفاع تدفع مبالغ محددة كإيجارات. وبحسب القواعد العامة فإن المشرع الجزائري أجاز أن تكون أجرة الإيجار نقودا، أو تقديم أي عمل آخر مما يعني جواز أن تكون الأجرة عبارة عن منفعة أو دين، وتشتط القواعد العامة في الأجرة أن تكون مالا مشروعا وحقيقيا.

وإذا كان هذا التوجه في القواعد العامة قائما، إلا أن المشرع الجزائري بالمادة 32 وبالرغم من أنه سمى ما يلتزم به المستأجر مقابلا، إلا أنه حدده بعد ذلك بالمبالغ المحددة كإيجارات في عقد الاعتماد الإيجاري، ولا يمكن فهم ذلك إلا في إطار خصوصية عقد الاعتماد الإيجاري الذي لا يقبل الأجرة، إلا كونها مبلغا ماليا يدفعه المستأجر للمؤجر مقابل حق الانتفاع.

وإذا كانت القواعد العامة تترك لأطراف العقد حرية الاتفاق على الأجرة، من حيث قدرها وكيفية دفعها ومواعيدها، فإن الأمر قد يختلف في عقد الاعتماد الإيجاري، حيث تلعب عدة عوامل في تحديد مقدار الأجرة وكيفية دفعها وترتبط هذه العوامل بفكرة الاعتماد الإيجاري، إذ أنه انتمان شامل لتغطية قيمة المشروع الاستثماري، حيث يغطي التمويل كامل القيمة، ومن هنا كان على المؤجر استرداد القيمة كلها في فترة استغلال الشيء المؤجر مع تحقيق ربح من خلال الأقساط الإيجارية (19)، ولذلك كانت أقساط الأجرة المدفوعة من قبل المستأجر للمؤجر أكثر قيمة من الأقساط التي يدفعها المستأجر في عقد الإيجار العادي، وذلك نظرا للوظيفة التمويلية لعقد الاعتماد الإيجاري، من حيث أنه يدخل في حساب الأجرة استرداد كامل القيمة، ولا يتأتى هذا إلا عن طريق احتساب مقابل الانتفاع إضافة إلى النسبة المئوية للأرباح المتوقعة للمؤجر، مضافا إليها كافة المصاريف الإدارية التي يدفعها المؤجر. (20)

ووفقا للمبدأ القائل أن الآلة تدفع ثمنها من عوائدها فإنه لا يشترط في الأقساط أن تكون متساوية القيمة بل يمكن أن تكون بطريقة متدرجة في شكل تنازلي متناقصة المقدار (21). ويترتب من الناحية القانونية من كون الآلة تدفع ثمنها من عوائده، إمكانية تعديل القيمة الإيجارية نتيجة تخفيض ثمن المال المؤجر لأي سبب من الأسباب، والتعديل يكون بالزيادة أو النقصان وعادة ما يتم الاتفاق عليه بين الطرفين وهذا الشرط جائز من الناحية القانونية، وقد أجازته القضاء الفرنسي. (22) وقد أشار المشرع الجزائري بالمادة 15 من الأمر 09/96 إلى أن مبالغ الإيجار تكون محددة بطريقة متناقصة أو بطريقة خطية، على أن يكون الاتفاق هو المحدد لعملية الدفع لها بشكل دوري، كما أكدت المادة 32 من نفس الأمر ضرورة التزام المستأجر بدفع أقساطها بحسب التواريخ المتفق عليها، أي أن المستأجر والمؤجر قد يتفقا على مواعيد سداد أقساط الإيجار، أقساطا شهرية أو فصلية أو سنوية وفقا لما يتناسب مع قدرة المستأجر على الدفع .

وقد أحالت المادة 39 من نفس الأمر إلى الاتفاق الذي يحصل بين الطرفين بخصوص المبلغ والمكان والتواريخ التي تدفع فيها أقساط الأجرة، وبذلك يكون المشرع الجزائري قد أحسن صنعا عند ترك الحرية للطرفين في شأن تعديل الأجرة بالزيادة أو النقصان مراعاة لخصوصية عقد الاعتماد الإيجاري.

وعموما يتم تحديد بدل الإيجار في عقد الاعتماد الإيجاري على أساس مدة ذلك

العقد بشكل يتناسب مع العمر الافتراضي الاستهلاكي للمعدات المؤجرة. ويتعين على المستأجر أن يسدد أقساط الأجرة في المواعيد المتفق عليها، ويؤدي عدم قيام المستأجر بأدائها في المواعيد المحددة إلى اعتباره مخلا بالتزامه، ويجوز للمؤجر المطالبة بالتنفيذ العيني، وإلزام المستأجر بالدفع أو فسخ العقد وهذا ما نصت عليه المادة 20 من الأمر 09/96 المتضمن قانون الاعتماد الايجاري .

وتحتفظ شركات الاعتماد الايجاري عادة بحقها في تعديل بدل الإيجار، إذا تغيرت أسعار الأموال موضوع عقد الاعتماد الايجاري في الفترة الواقعة بين توقيع العقد، وبين تسليم تلك الأموال للمستأجر، أو قبل بدء مدة الإيجار وذلك لأن هناك نسبة معينة من استهلاك تلك الأموال تدخل في تحديد الأجرة المستحقة. (23)

ومن أجل ضمان حق شركة الاعتماد الايجاري بتقاضيتها لأقساط الأجرة بكاملها، ووفقا لما هو متفق عليه في عقد الاعتماد الايجاري، وفي الوقت المحدد في ذلك العقد جرى العرف على تضمين العقد بعض البنود التي تؤمن ذلك الضمان وتسمى هذه البنود بالضمانات الاتفاقية، وهي تلزم المستأجر وتحمله إياه المسؤولية الكاملة عن كل ضرر يلحق الشركة عند إخلاله بواجبه، وهذا ما أشارت إليه المواد 22 و23 و24 و25 من الأمر 09/96 .

ومن ثم يجوز وبحسب هذه النصوص، ومن أجل أداء أحسن لأقساط الإيجار أن يتفق الطرفان على أن يقدم المستأجر ضمانا عينيا كرهن عقار من عقاراته أو تقديم ضمان شخصي كتقديم كفيل .

2- التزام المستأجر بالحفاظ على الشيء المؤجر:

سبق وأن استعرضنا هذا الالتزام المفروض على المستأجر في إطار القواعد العامة وهو نفس الالتزام المفروض أيضا على عاتق المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري، ويقتضي الالتزام بالمحافظة على الشيء المؤجر أن يستعمل المستأجر الشيء المؤجر له وفقا للأغراض المعدة له، وأن يلتزم بعدم إحداث أي تغيير له أو تجهيزه دون موافقة المؤجر والالتزام بتأمينه.

وقد تعرض المشرع الجزائري إلى هذا الالتزام الواقع على عاتق المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري، إذا كان محله أصولا منقولة بالمواد 33 و34 و35 من الأمر 09/96 وقد أكدت المادة 39 إلى هذه الالتزامات، إذا كان محل عقد الاعتماد الايجاري أصولا غير منقولة.

وبناء عليه يلتزم المستأجر باستعمال الشيء المؤجر له وفقا للغرض المعد له، ويتم تحديد هذا الغرض بموجب عقد الاعتماد الايجاري، حيث في الغالب تتضمن هذه العقود بنودا تلزم المستأجر بحسن استعمال الشيء المؤجر والانتفاع به طبقا لعرف المهنة التي يمتنها المستأجر، أو بحسب الطبيعة التي أعد لها الشيء المؤجر، ولا تخرج عقود الاعتماد الايجاري في هذا الصدد عن فرض بنود تلزم بمقتضاها المستأجر باستخدام المعدات طبقا للغاية التي صنعت من أجلها والتزامه بالتعليمات التي يوفرها المورد عن كيفية الاستعمال والتركيب والصيانة، والتزامه بحفظ المعدات في ظروف

تقنية ملائمة للاستعمال، وبالتالي يتمتع على المستأجر إساءة استعمال الأصول المؤجرة باستعمالها بصورة غير طبيعية.

واستعمال المستأجر لتلك الأصول إنما يكون وبحسب ما نصت عليه المادة 35 من الأمر 09/96 وما أكدته الفقرة السابعة من المادة 39 منه استعمال رب الأسرة الحريص الذي عليه أن يتقيد بكافة أوجه الاستعمال المحددة له.

وإذا كانت القواعد العامة تقضي بأن التزام المستأجر بالحفاظ على الأصول المؤجرة هو التزام يبذل العناية التي يبذلها الشخص العادي، كما نصت على ذلك المادة 495 من القانون المدني، فإن نصي المادتين 35 و39 من الأمر 09/96 المتضمن عقد الاعتماد الإيجاري قد حددتا معيار العناية التي يبذلها المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري للحفاظ على الأصل المؤجر بعناية رب الأسرة الحريص، وبالنظر إلى الشروط العامة في عقود الاعتماد الإيجاري والأحكام المقررة بموجب القانون، فإننا نجد أن المستأجر يلتزم بكافة المخاطر المتعلقة بالأصول المؤجرة له، كما أنه يلتزم بصيانتها وهو ملتزم بتبعية الهلاك، ويبقى مسؤولاً عن التزامه التعاقدى مع المؤجر حتى نهاية العقد، وإذا لم يستعمل المستأجر حق الخيار بشراء الأصل، فإنه يلتزم برده بحسب الحالة المبينة في العقد، وتكاد أن تبرز هذه الأحكام أن التزام المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري، هو التزام بتحقيق نتيجة من حيث سلامة الأصل المؤجر إلى حين انتهاء مدة العقد.

وإذا راجعنا القواعد العامة في ذلك، فإننا نجد أن المستأجر يكون مسؤولاً عما يصيب الشيء المؤجر من تلف أو هلاك أثناء انتفاعه به، إلا إذا أثبت أن الهلاك لم يكن بسبب خطأ منه أو من أتباعه، ويكفي في ذلك أن يقيم الدليل على قيامه بالعناية المطلوبة للحفاظ على الأصل المؤجر، وتنفي أيضاً مسؤوليته إذا استطاع إثبات أن الهلاك أو التلف كان بسبب القوة القاهرة أو بسبب من المؤجر ذاته، أو كان بسبب الاستعمال العادي والمألوف للأصل المؤجر.

وإذا أردنا تطبيق هذه القواعد العامة على عقد الاعتماد الإيجاري، فإننا نجد أنه لا يمكن لنا إعمالها وتطبيقها، إذ نجد أن المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري يكون مسؤولاً تجاه المؤجر حتى ولو هلك الشيء المؤجر بفعل القوة القاهرة، وأن المستأجر مسئول عن أي هلاك للأصل المؤجر، ماعدا ما كان بسبب من المؤجر ذاته، كما نصت على ذلك الفقرة 5 من المادة 38 من الأمر 09/96، ويتأكد من نص المادة 36 من نفس الأمر، أن التزام المستأجر في الحفاظ على الشيء المؤجر يعتبر التزاماً مشدداً يقتضي منه أن يعيد الشيء المؤجر له للمؤجر في حالة عدم تملكه طبقاً للحالة المبينة في العقد، وأن يكون صالحاً للاستعمال، على الرغم من أن ذلك يعد صعباً من الناحية العملية نتيجة استعمال الأصل المؤجر، والمشرع الجزائري بين بمقتضى المادة 36 من الأمر المنوه عنه أعلاه حالة رد الأصل، بأن يكون في حالة اشتغال واستعمال توافقت حالة أصل مماثل وحسب عمره الاقتصادي، مما يعني اعتراف المشرع الجزائري باستحالة رد الشيء المؤجر كما كان عند إبرام العقد، واكتفى بأن يكون في حالة اشتغال تعادل

أي أصل يماثله اعتمادا على العمر الاقتصادي له، ويكون المشرع الجزائري بذلك قد راعى تقادم الآلات وإنتاجيتها.

ومن الالتزامات المتفرعة عن التزام المستأجر بالحفاظ على الشيء المؤجر التزامه بعدم تغيير معالمه، وقد نصت الفقرة الخامسة من المادة 39 من الامر 09/96 على هذا الالتزام، والحقيقة أن هذا الالتزام حددته القواعد العامة لعقد الإيجار، إذ نصت المادة 492 من القانون المدني الجزائري على أنه لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون إذن المؤجر، إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر.

وإذا كانت القواعد العامة تنطبق على المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري، إلا أنه لا يكون للمستأجر أن يرجع على المؤجر بما أنفقه من إصلاحات سواء كانت هذه الإصلاحات عائدة لمنفعة المؤجر أو لمصلحة المستأجر شخصيا ومن ثم يتحمل هذه النفقات وفقا للفقرة 11 من نص المادة 39 من الأمر 09/96، وتجري عقود الاعتماد الإيجاري على تضمينها بندا يلزم بمقتضاه المستأجر بأن أي صيانة يقوم بها تستلزم تبديل أو إضافة أجزاء أخرى للشيء المؤجر لاسيما في مجال عقد الاعتماد الإيجاري الذي يكون محله منقولا، فإنها تعتبر ملكا للمؤجر دون أن يكون للمستأجر حقا في استرداد ما يكون قد تكبده من مصروفات، ويعد ذلك تطبيقا للقواعد العامة، حيث تصبح كل إضافة ملكا للمؤجر وفقا لأحكام الالتصاق في المنقولات المنصوص عليها بالمادة 791 من القانون المدني الجزائري، على أنه إذا التصق منقولان لمالكين مختلفين بحيث لا يمكن فصلهما دون تلف، قضت المحكمة إن لم يكن هناك اتفاق بين المالكين مسترشدة بقواعد العدالة ومراعية في ذلك الضرر الذي حدث وحالة الطرفين وحسن نية كل منهما.

وبتطبيق مفهوم المخالفة فإنه يجوز للطرفين الاتفاق على تحديد مصير ملكية المنقولات بحيث يتضمن الاتفاق بأن كل ما يضيفه المستأجر إلى المأجور إذا كان منقولا يصبح ملكا للمؤجر، أما إذا كان عقد الاعتماد الإيجاري منصبا على عقار، فإن كان الهلاك للبناء كليا أو جزئيا بأي سبب من الأسباب ماعدا ما كان راجعا للمؤجر، فإن المستأجر وفقا لقواعد الاعتماد الإيجاري ملزم بتحمل تبعه هلاك المؤجر، كما أنه ملزم بصيانته وإصلاحه وعلى نفقته وملزم بإعادة الشيء المؤجر إلى ما كان عليه. (24)

أما إذا كان ما أضافه المستأجر بناء أو غراسا أو أية منشآت أخرى فكل ما يضيفه المستأجر للشيء المؤجر يكون ملكا للمؤجر، لطبيعة عقد الاعتماد الإيجاري التي تجعل ملكية الأصل، ضمان لاستيفاء المؤجر حقه في الحصول على الأجرة والتمن المحدد في العقد، وبالتالي لا يكون للمستأجر الرجوع على المؤجر بما أنفق.

ومما لاشك فيه فإن هذه المسألة لا تثار إذا ما انتهى عقد الاعتماد الإيجاري باستعمال المستأجر خيار شراء وتملك الشيء المؤجر، حيث يتملك ما أجر له وما أضافه له، ولن تكون هناك زيادة في الثمن لكونه محدد بالعقد مسبقا .

وإذا كان المشرع الجزائري بالأمر رقم 09/96 لم يشر إلى أحكام تغيير معالم الشيء المؤجر، فإن الالتزام يبقى مفروضا على المستأجر باعتباره التزاما يدخل في

إطار المحافظة على الشيء المؤجر، ويتعين تطبيق الأحكام المتعلقة بتحمل المستأجر تبعه الهلاك، كما يتعين تطبيق القواعد العامة بخصوص تغيير الأصل المؤجر بالإضافة أو النقصان الذي قد يضر بقيمة الأصل.

وقد أكد المشرع الجزائري ما هو منصوص عليه بالقواعد العامة حين أوجب بالفقرة الخامسة من المادة 39 من الأمر 09/96 تعديلات على الأصول المؤجرة بدون إذن من المؤجر .

وتحرص شركات الاعتماد الإيجاري على إدراج بند بمقتضاه، يتعهد المستأجر بعدم إحداث أي تغيير أو تحويل للمعدات موضوع العقد، وإلزامه بالحصول على الموافقة المسبقة من المؤجر في حالة اضطراره لإحداث أي تغيير أو تحويل، مع احتفاظ شركة الاعتماد الإيجاري بحق تملك أية ملحقات أو قطع تضم للأصول المؤجرة

ومن أجل ضمان شركة الاعتماد الإيجاري احترام المستأجر لالتزامه بحسن استعمال الأصول المؤجرة وعدم إجراء أية تعديلات عليها فرضت الفقرة الثانية من المادة 33 من الأمر 09/96 على المستأجر السماح للمؤجر خلال مدة الإيجار بالدخول إلى المحلات التي يوجد بها الأصل المنقول حتى يتسنى للمؤجر من مراقبة حالة هذا الأصل، ولهذا تحرص شركات الاعتماد الإيجاري بوضع هذا النص ضمن بنود عقود الاعتماد الإيجاري المبرمة مع المستأجرين.

3- التزام المستأجر بالصيانة:

تقضي القواعد العامة بالتزام المؤجر بصيانة الشيء المؤجر وملحقاته وهذا ما نصت عليه المادة 479 من القانون المدني إذ يحمل المشرع مسؤولية الصيانة للمؤجر مع تحمل كافة نفقات أي إصلاح أو صيانة، إلا أنه بالرجوع إلى قانون الاعتماد الإيجاري فإن هذا الالتزام ينقل إلى المستأجر، بل ويتحمل هذا الأخير لوحده تبعه هلاك الشيء المؤجر وقد نصت المادة 33 من الأمر 09/96 على ذلك حيث نصت على أنه يمكن أن يضع العقد على عاتق المستأجر الالتزام بالحفاظ على الشيء المؤجر وصيانته، إذا كان محل العقد أصولاً منقولة، وقد تؤكد ذلك أيضا بنص الفقرة السابعة من نص المادة 39 من نفس الأمر.

ويرجع انتقال هذا الالتزام من المؤجر في القواعد العامة إلى المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري إلى طبيعة هذا العقد الخاصة، ويبرر الفقه الفرنسي ذلك بأن ملكية الأصل تنتقل في النهاية إلى المستأجر عند استعمال خيار الشراء ومن ثم فلا مبرر في أن يتحمل المؤجر هذه النفقات، ولا يوجد ما يمنع من تحمل المستأجر تبعات الملكية منذ بدأ انتفاعه بالأصل(25).

وإذا كانت القواعد العامة لا تلزم المستأجر بالإصلاحات الواجبة على المؤجر، فإن الإصلاحات الصغرى يتحملها المستأجر كقاعدة عامة، إلا أنه في عقد الاعتماد الإيجاري يتحمل المستأجر القيام بواجب الإصلاحات حتى ولو كانت واجبة حسب

القواعد العامة على المؤجر وهذا يعد خروجاً عن القواعد العامة. وانطلاقاً من الدور المالي لشركات الاعتماد الإيجاري، فإنها تحرص على عدم تحملها بأي التزام ذي طبيعة فنية خاصة بالأصول المؤجرة، إذ المستأجر هو الذي يقوم باستلام الأصول المؤجرة من المورد أو البائع عوض المؤجر وهو الذي يتأكد من خلوها من أي عيب خفي، وقد أشارت المادة 40 من الأمر 09/96 بجواز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر بأن يتكفل هذا الأخير بالتزام أو عدد من الالتزامات المتعلقة بالمؤجر، وأن يتنازل عن الضمانات الخاصة بسبب فعلي أو بوجود عائق و عيوب أو عدم مطابقة الأصل المؤجر. وقد تأكد هذا الالتزام المفروض على المستأجر بالمادة 35 من الأمر 09/69.

4- مسؤولية المستأجر المدنية

نصت الفقرة الثالثة من المادة 17 من الأمر 09/96 على إمكانية إعفاء المؤجر من المسؤولية المدنية تجاه المستأجر أو تجاه أي طرف آخر، في كل المرات التي لا يحدد فيها القانون هذه المسؤولية على أساس أنها من النظام العام، كما سمحت الفقرة الثانية من نفس المادة إلى جواز تحميل المستأجر المسؤولية عن كافة المخاطر التي تنشأ عن الأصل، وأكدت الفقرة الثانية من المادة 19 على إمكانية إعفاء المؤجر من المسؤولية المدنية. والمسؤولية المدنية التي يمكن للمستأجر أن يتحملها تكون عن الأضرار التي تصيب الغير والناجمة عن الشيء المؤجر.

وإذا كانت القواعد العامة تقضي بمسؤولية مالك البناء عند تدمره جزئياً أو كلياً بحسب ما أشارت إليه الفقرة الثانية من المادة 140 من القانون المدني، أو مسؤولية حارسه إذا كانت له قدرة الاستعمال بحسب ما أشارت إليه المادة 138 من القانون المدني الجزائري التي حملته المسؤولية عن الضرر الذي يحدثه ذلك الشيء، ويعفى في حالة إثبات أن الضرر كان بسبب لم يتوقعه مثل عمل الضحية أو عمل الغير أو الحالة الطارئة أو القوة القاهرة، إلا أن قواعد الاعتماد الإيجاري قد قلبت هذه القواعد العامة، بحيث أصبح المستأجر هو الملزم قانوناً بالمسؤولية المدنية الناشئة عن الشيء المؤجر، وذلك بمقتضى الفقرة الثالثة من المادة 17 السالفة الذكر والفقرة الثانية من المادة 19 من الأمر 09/96، ومن ثم فإن المستأجر يسأل عن تدهم البناء إذا ثبت تعديه أو نقصيره في واجب العناية والصيانة، ويكون مسؤولاً أيضاً عن كل ما يصيب الغير من أضرار ناتجة عن الأصول موضوع العقد، والتي يتحملها عادة المالك بحسب القواعد العامة ويكون المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري مسؤولاً عن تعويض الضرر للغير الناتج عن استعمال الأصل المؤجر الذي يكون في حيازته.

5- التزام المستأجر بالامتناع عن القيام ببعض التصرفات القانونية

يلتزم المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري بأن يمتنع عن القيام ببعض التصرفات القانونية، والتي من شأنها أن تلحق ضرراً بالمؤجر، ومن بين هذه التصرفات عدم نقل ملكية الأشياء المؤجرة أو إعارتها إلى الغير، والتنازل عن العقد إلى مستأجر آخر وقد أشارت الفقرة 11 من المادة 39 من الأمر 09/96 على أنه... في

حالة عدم الاتفاق فإن المستأجر ملزم بعدم التنازل عن حقه في الانتفاع وعدم إعادة تأجير الأصل المؤجر دون موافقة صريحة من المؤجر. يتبين من النص المذكور، أن المشرع الجزائري منع المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري، من القيام بالتصرفات السابقة دون موافقة صريحة من المؤجر على ذلك، ويعد هذا مخالفة للقواعد العامة لعقد الإيجار العادي حيث يعتبر حق المستأجر قابلاً للتنازل، ويجوز له أن يحيل حقه كله أو بعضه إلى شخص آخر وهذا ما يسمى بالتأجير من الباطن (26).

إلا أن المشرع الجزائري وبنص المادة 505 من القانون المدني قد جعل الأصل هو المنع، والاستثناء الإجازة إذا وافق المؤجر على ذلك صراحة، وقد تأكد أصل المنع أيضا في عقد الاعتماد الإيجاري بحسب ما أشارت إليه الفقرة 11 من المادة 39 السالفة الذكر، ولاشك أن شخصية المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري تعتبر محل اعتبار وأن للاعتبار الشخصي دور مهم في نظر المؤجر في هذا العقد بخلاف ذلك في عقد الإيجار

وتجري عقود الاعتماد الإيجاري على فرض التزام على عاتق المستأجر بعدم نقل الأصول محل العقد إلى مكان آخر غير المكان المخصص والمبين في عقد الاعتماد الإيجاري، وذلك لارتباط مكان المنقول بظروف تشتطها طبيعته أو طرق استعماله، وإذا كان محل العقد مركبة فإن عقد الاعتماد الإيجاري يقيد استعمالها في مكان معين دون مكان آخر.

وفي سياق قيام عقد الاعتماد الإيجاري على الاعتبار الشخصي، لا يجوز للمستأجر إعادة الأصل المؤجر إلى الغير سواء كانت بمقابل أو دون مقابل . وتقضي القواعد العامة أن يلتزم المؤجر تجاه المستأجر بتسليم العين المؤجرة، وقد أكد المشرع الجزائري ذلك بالمادة 476 من القانون المدني، إلا أنه وخروجا عن القواعد العامة، فإن المادة 38 من الأمر 09/96 ، وإن جعلت القاعدة العامة في الأصل هي السارية، واعتبرت المؤجر بصفته صاحب الأصل ملزما بالقيام بالالتزامات الملقاة على عاتق صاحب الملكية، ومن بينها الالتزام بتسليم الأصل المؤجر طبقا للخصوصيات التقنية المعينة من قبل المستأجر في الحالة وفي التاريخ المتفق عليه، إلا أنها أجازت الاتفاق على خلاف ذلك، وبتطبيق أحكام التسليم الواردة في عقد الإيجار على عقد الاعتماد الإيجاري فإنه يلاحظ أنه يفترض أن يتم تسليم المال المؤجر منذ البداية إلى المؤجر من المورد بمقتضى عقد البيع الذي أبرم بينهما، حيث تنتقل الملكية للمؤجر مباشرة، ومن ثم يقوم المؤجر بتسليم الشيء المؤجر للمستأجر بموجب عقد الإيجار، إلا أن التسليم في عقد الاعتماد الإيجاري يلاحظ بأنه تسليم من نوع خاص حيث أنه يتم مباشرة للمستأجر من البائع المورد، وبإذن من المؤجر ونيابة عنه ودون أن يمر الشيء المؤجر في ذمة المؤجر (27).

وقد ساير المشرع الجزائري هذا التسليم الخاص للأصل المؤجر عند تعرضه للشروط الاختيارية الخاصة في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة بالقسم الثالث،

حيث جاء بالفقرة الأولى من المادة 17 من الأمر 09/96 على أنه يمكن أن ينص عقد الاعتماد الإيجاري باختيار من الأطراف المتعاقدة على الشروط المتعلقة بما يأتي... إعفاء المؤجر من الالتزامات الملقاة عادة على عاتق صاحب ملكية الأصل المؤجر، وبصفة عامة يعد مقبولا قانونا كل بند يجعل من المستأجر يتكفل بوضع الأصل المؤجر ويتحمل النفقات والمخاطر....

ويشترط في التسليم أن يكون بحسب المواصفات التي تم الاتفاق عليها في العقد، ويحرر بناء على ذلك محضر تقييد فيه عملية التسلم مع بيان حالة الشيء المؤجر، ومدى مطابقتها للشروط والمواصفات التي تم الاتفاق عليها .

وقد تعرضت المادة 29 من نفس الأمر إلى التزام المؤجر بالتسليم، من حيث تمتع المستأجر بحق الانتفاع بالأصل المؤجر ابتداء من تاريخ التسليم للأصل المؤجر من قبل المؤجر والمحدد في العقد.

وقد تعرضت الفقرة الثانية من المادة 38 من الأمر ذاته إلى اعتبار المؤجر ملزما بالقيام بالالتزامات الملقاة على عاتق صاحب الملكية والمنصوص عليها في القانون المدني... ما لم يوجد اتفاق بين المتعاقدين يقضي بخلاف ذلك لاسيما الالتزامات الآتية :

التزام المؤجر بتسليم الأصل طبقا للخصوصيات التقنية المعينة من قبل المستأجر، وهذا ما يتفق مع القواعد العامة التي فرضت الالتزام بالتسليم على عاتق المؤجر، إلا أن المادة 38 من الأمر 09/96 أجازت الاتفاق على خلاف ذلك.

6- التزام المستأجر برد الأصول المؤجرة في نهاية عقد الاعتماد الإيجاري

يلتزم المستأجر عند انتهاء عقد الاعتماد الإيجاري بإعادة ما اجر له من أصول كانت موضوع العقد، وهذا مانصت عليه الفقرة الرابعة من نص المادة من الأمر 09/16/96، وما نصت عليه أيضا كالتزام يقع على عاتق المستأجر المادة 36 منه، وهذا النص يتوافق مع ما تنص عليه القواعد العامة في عقد الإيجار العادي، وذلك لكون عقد الاعتماد الإيجاري من عقود المدة فهو عقد مؤقت بطبيعته وهذا ما نصت عليه أيضا المادة 502 من القانون المدني الجزائري والتي ألزمت المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار، وإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر .

ويعتبر المستأجر ملزما برد ما أجر له في نهاية الإيجار دون حاجة إلى إنذار، فإذا تخلف المستأجر عن رد الشيء المؤجر بالرغم من الإنذار أو أي عمل يدل على عدم رضى المؤجر بذلك، فإنه يكون ملزما بالتعويض (28).

ومما استقل به عقد الاعتماد الإيجاري أن الفقه والقضاء الفرنسيان، اعتبر أنه إذا لم يختر المستأجر عند نهاية عقد الاعتماد الإيجاري شراء الأصول، ولم يرجعها إلى المؤجر فإنه يكون قد ارتكب جريمة خيانة الأمانة. (29).

وقد أشارت المادة 44 من الأمر 09/96 إلى ضرورة أن يقوم المستأجر برد الأصل المؤجر، إذا تعذر إبرام عقد إيجار على أن يكون الرد للأصل خال من أي

شاغل للمكان ودون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء، ويمكن في حالة رفض المستأجر اللجوء إلى القضاء الاستعجالي باستصدار أمر يصدره قاضي الاستعجال إذا كان محل عقد الاعتماد الإيجاري عقارا، ويعد اللجوء إلى القضاء الاستعجالي في مثل هذه الحالات إجراء غير منصوص عليه بالقواعد العامة لعقد الإيجار بخلاف قانون الاعتماد الإيجاري، وذلك لخصوصية هذا العقد.

الخاتمة:

رأينا من خلال بحثنا هذا أن عقد الاعتماد الإيجاري وإن كانت تحكمه القواعد العامة، إلا أن ذلك ليس بإطلاق إذ نجده قد استقل ببعض القواعد غير تلك المنصوص عليها في القواعد العامة، ومرد ذلك إنما يكمن في تميز هذا العقد الذي تدخل المشرع ووضع له أحكاما خاصة به، بحكم طبيعته الخاصة ووظيفته التمويلية، وعلى الرغم من ذلك فإن القواعد العامة وبحسب ما استعرضناه منها في شأن التزامات المستأجر تبقى تكمل إرادة الطرفين المتعاقدين في عقد الاعتماد الإيجاري إذا انعدم الاتفاق بينهما .

وبناء على ما تم بحثه فقد تبين لنا أن المشرع في عقد الاعتماد الإيجاري، ألزم المستأجر بالتزامات كانت في الأصل وبحسب القواعد العامة تقع على عاتق المؤجر، إلا أنه وبحكم أن المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري ليس هو ذلك المؤجر في عقد الإيجار العادي، على اعتبار أن للأول دورا تمويليا، وان دور الثاني لا يزيد عن تمكين المستأجر من منفعة أنية تنتهي بانتهاء مدة العقد، كما أن علاقة المستأجر بالمؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري لا تنتهي بانتهاء العقد لأنه قد يجدد أو تكون بينهما علاقة أخرى تقوم على التزامات أخرى غير تلك التي كان يحكمها العقد الذي نشأ بينهما، وقد تبين لنا من خلال بحثنا أن التزامات المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري تتجه إلى التشديد وحمله على تحمل التزامات أخرى كانت بمقتضى القواعد العامة يتحملها المؤجر، وهذا في حد ذاته يعد خروجاً عن القواعد العامة.

ونستخلص في الأخير من كل ما تم بحثه أن نطاق القواعد العامة يتضاءل في عقد الاعتماد الإيجاري، ويكون أكثر انحسارا بسبب تنظيم المشرع لعقد الاعتماد الإيجاري لالتزامات المستأجر بنصوص خاصة، وبسبب أن القواعد العامة لا تحقق ما يكفي المؤجر لتعزيز حرصه على سلامة الشيء المؤجر للمستأجر طيلة مدة عقد الإيجار إلى غاية انتهائه فسخا أو تمديدا أو شراء للشيء المؤجر .

المراجع

1- علي سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلي، دار النهضة العربية 1990، ص 6 وأيضا

الياس ناصيف البند الجزائري في القانون المقارن وعقد الليزنغ ، سلسلة أبحاث قانونية مقارنة 1991 ص 147 وفايز نعيم رضوان عقد التأجير التمويلي الطبعة الثانية 1997 ص 29، وحسام عبد الغني الصغير، الإيجار التمويلي 1994 دار النهضة العربية ص 3، ومحمود محمد فهمي، الملامح الرئيسية للقانون رقم 95 لسنة 1995 ولائحته التنفيذية بحث مقدم لندوة التأجير التمويلي. وفي هذا المعنى أيضا في الفقه الفرنسي :

- GAVALDA Christian & STOUFLET Jean, droit bancaire, Litec, 3^{ème} éd , Paris , p 25, 1997 .

2- MALAURIE Philippe & AYNES Laurent, un bail qui garantit un crédit, cours de droit civil tome III , les contrats spéciaux civils et commerciaux, Cujas Paris, 1^{er} éd, 1998, p 454 .

3- علي سيد قاسم ، مرجع سابق ، ص 12 وما بعدها.

4-GAVALDA Christian & CREMIEUX Israel (D), crédit-bail mobilier JCP, banque et crédit n°18, p76 .

5- CABRILLAC Michel, crédit-bail, encyclopédie Dalloz civ. n°2, p1.

6- فايز نعيم رضوان، مرجع سابق، ص 77.

7- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، الإيجار والعارية، الطبعة الثالثة منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 1998، ص 5.

8- GIOVANOLI Mario, le crédit-bail leasing en Europe, développement et nature juridique. Librairies techniques, Paris 1980, n°99, p76.

9- AFZZAL ELLAHI (M), leasing in Islam Faysal investment bank of Bahrain inter Arab investment guarantee Corporation, seminar on cross- Border Leasing Sousse, Tunisia, 13-14 April 1996, p158.

نقلا عن عبد العزيز شافي عقد الليزنغ، دراسة مقارنة، الجزء الأول المؤسسة الحديثة للكتاب طرابلس لبنان 2004 ، ص 18 .

10- GAVALDA(ch) & CREMIEUX Israel (D) credit-bail mobilier, JCP, banque et crédit fasc 640, Paris 1988, p2.

11- عبد الرزاق السنهوري، عقد الإيجار، دار الفكر للطباعة والنشر، جمهورية مصر العربية، ص 333.

*المادة السابعة من الأمر 09/96 المتضمن قانون الاعتماد الإيجاري.

12- سليمان مرقس، العقود المسماة، المجلد الثاني عقد الإيجار، المجلد الثاني، الطبعة الرابعة 1985، مؤسسة روز اليوسف، القاهرة ج م ع ، ص 469.

13- نبيلة رسلان، آثار عقد الإيجار، كلية الحقوق، جامعة طنطا، ج م ع سنة 1989، ص 138.

14- سليمان مرقس، مرجع سابق، ص 476.

15- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، ص 538.

16- سليمان مرقس، مرجع سابق، ص 452.

17- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية المجلد السادس، ص 455.

- 18- نبيلة رسلان، مرجع سابق، ص. 158.
- 19- صخر أحمد الخصاونة، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة داروائل للنشر الطبعة الأولى الأردن 2005، ص193.
- 20- هاني دويدار النظام القانوني للتأجير التمويلي، مكتبة الإشعاع القانونية الإسكندرية، الطبعة الثانية، 1998، ص 380.
- 21- فايز نعيم رضوان، مرجع سابق، ص 208.
- 22- مشار إليه في فايز نعيم، مرجع سابق، ص 208.
- 23- نادر عبد العزيز شافي عقد الليزنغ، مرجع سابق، ص 260 .
- 24- هاني دويدار، مرجع سابق، ص 415.
- 25- BEY ET GAVALDA, le credit-bail mobilier, collection que sais-je,puf, 1981, Paris, p101.
- 26- توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت 1984، ص 372 .
- 27- صخر أحمد الخصاونة ، مرجع سابق ص ص118- 216.
- 28- توفيق حسن فرج، مرجع سابق ص 873.
- 29- GAVALDA(Ch)&CREMIEUX ISRAEL(D), le leasing, jurisclasseur com, annexe v, banque, fasc.n°45, 2001, n°67, p22.