

عقد الإعتاد الإيجاري كوسيلة لتمويل الاستثمار في التشريع الجزائري: دراسة نظرية  
وتطبيقية من منظور قانوني اقتصادي

*Lease Contract as a Means of Financing Investment in Algerian  
Legislation: a Theoretical & Practical Study from a Legal & Economic  
Perspective*

أ/ نابتي عبد الحق يوسف.

youcefabdelhak25@yahoo.fr

جامعة عبد الحميد مهري - قسنطينة 2- الجزائر.

تاريخ قبول النشر: 2018/07/07

تاريخ الاستلام: 2018/05/06

**المخلص:**

تعد صعوبات تمويل المشاريع الاقتصادية عن طريق الاقتراض المصرفي، أهم الدوافع التي ساهمت في بروز تقنية الاعتماد الإيجاري كأسلوب تمويلي أخذ يتنوع بعد ظهوره استجابة لتنوع الحاجات التمويلية للمؤسسة الاقتصادية، حيث عرفت ازدهارا معتبرا لما لها من أهمية في تخطي صعوبات التمويل المصرفي، المتمثل أساسا في مشكلة تباطؤ إجراءات الحصول على القرض، والضمانات لقاء ذلك، والتمويل الجزئي للمشاريع. اعتمدت هذه التقنية كوسيلة لتمويل الاستثمار في الجزائر سنة 1996 بموجب الأمر 96-09، حيث سمحت قواعده بتوفير مزايا تنافسية بالمقارنة مع وسائل التمويل الأخرى لأطراف العلاقة من مستأجرين ومؤجرين وموردين، وما رافقه من أثر ايجابي في التنمية المستدامة للاقتصاد الوطني ككل. حاولنا من خلال هذا البحث دراسة مدى فعالية ونجاعة التشريع الجزائري لأداء تقنية الاعتماد الإيجاري دورها بالفعالية والكفاءة المرجوة منها.

**الكلمات المفتاحية:** عقد الاعتماد الإيجاري، تمويل الاستثمار، مزايا تنافسية، نجاعة التشريع، المستأجر، المؤجر، التنمية المستدامة

**Abstract:**

*The difficulties of financing economic projects through bank borrowing are the most important factors that led to the emergence of leasing as a financing method, which varies after it appears in response to the diversification of the financial needs of the economic institution. Leasing has seen considerable prosperity because of its importance in overcoming the most important difficulties of bank financing; which is mainly the problem of slow procedures for obtaining the loan, and guarantees for this, and partial funding. This technique was adopted as a means of financing investment in Algeria in 1996 under Ordinance No. 96-90 on rental dependence. Its rules allowed competitive advantages in comparison to other financing means of tenants, lessors and suppliers, and their impact on the Sustainable development of the national economy as a whole. In this study, we tried to study the effectiveness and efficiency of Algerian legislation for the performance of the leasing system in its effective and efficient role.*

**Keywords:** Lease contract, financing investment, competitive advantages, legislation efficiency, tenants, lessors, the Sustainable development.

**المقدمة:**

تعد البنوك والمؤسسات المالية وشركات التأجير بمثابة حلقة وصل ذات أثر بالغ في تطوير الاقتصاد، من خلال تمويل الاستثمارات، ويبرز لنا في هذا الشأن الاعتماد الإيجاري، الذي يعد أحد منتجاتها الهامة في الوقت الحالي.

**أهمية الدراسة:** تظهر أهمية الاعتماد الإيجاري من حيث أنه وسيلة حديثة نسبيا لتمويل الاستثمار، تبلور بالشكل الحالي عبر مراحل، بدأ بفكرة الإجارة المعروفة في التمويل الإسلامي، وكان للفكر المالي دور في تحقيق ذلك، وتكمن أهمية هذه الدراسة في أنها تسلط الضوء على وسيلة من وسائل التمويل، والبحث في مدى مرونتها لتكون بديلة أو مكملة لوسائل التمويل الأخرى، ودورها كحل هام يحوزه متخذي القرار، لإعطاء دفع للمشروعات، سواء عند التأسيس أو أثناء حياتها، بما يضمن توسيعها واستمراريتها، لنعود بالفائدة عليها وعلى مانحي الاعتماد، وكذا عملاتها والاقتصاد الوطني ككل.

**إشكالية البحث:** وتجسيدا لهذه الأهمية، أقرّ المشرع الجزائري تقنية الاعتماد الإيجاري من خلال قانون النقد والقرض رقم (90-10)<sup>(1)</sup>، والإطار الجبائي له بواسطة قوانين المالية بدا من سنة 1994<sup>(2)</sup>، ثم أولاه لاحقا بعناية أكبر بتوفير مناخ تشريعي خاص

يُحكمه تمثل في الأمر رقم (96-09)<sup>(3)</sup> المتعلق بالاعتماد الإجاري، وكذا النظام الذي يحدد نشاط الشركات التي تضطلع بتقديمه كمنتج، فضلا عن القواعد المدرجة في تقنيات أخرى نخص بالذكر القانونين المدني<sup>(4)</sup> والتجاري<sup>(5)</sup>، باعتبارهما الشريعة العامة للقواعد التي تنظمه، وأيضاً القواعد التي تحدد كيفية إظهاره، وكذا الإطار المحاسبي المالي له والمدرج في القانون (07-11)<sup>(6)</sup> ونصوصه التطبيقية، هذا في شأن عمليات الاعتماد الإجاري في المجال الوطني، أما دولياً، فقد أعطت اتفاقية المعهد الدولي لتوحيد القانون الخاص أولوية بشأن الاعتماد الإجاري للمعدات في أوتواوا بكندا سنة 1988، والتي دخلت حيز التنفيذ في سنة 1995، غير أن دراستنا لن تخرج عن ما جاء به التشريع الوطني، مع الإشارة فقط لبعض بنود الاتفاقية.

تتمحور إشكالية بحثنا حول دراسة الجوانب القانونية والاقتصادية لعقد الاعتماد الإجاري كوسيلة لتمويل الاستثمار في التشريع الجزائري، من حيث المفاهيم والممارسة العملية، ومدى ملاءمة ونجاعة المنظومة التشريعية الخاصة به في تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر عامة، وتلبية المتطلبات المالية للمؤسسة الاقتصادية خاصة للحصول على مردودية اقتصادية من ورائه للأطراف المتدخلة في العلاقة.

**المنهج:** وسعياً منا للإجابة على الإشكالية المطروحة، اتبعنا خلال دراستنا خطوات المنهج الوصفي الذي لا يخلو أي بحث من اعتماده، والمنهج التحليلي الذي يعد ضرورياً للوصول إلى تصور واضح حول مدى ملاءمة المنظومة التشريعية الجزائرية في تفعيل هذه الآلية وبهدف فهم هذه التقنية من جانبها القانوني والاقتصادي قمنا بإجراء تربص ميداني بولاية قسنطينة لدى بنكين يقدمانه كمنتج، هي: بنك البركة، وبنك سوسيتي جينيرال.

**الخطة:** أجبنا على الإشكالية من خلال ورقة بحثنا هذه في محورين، عنواناً المحور الأول بـ: أساسيات عقد الاعتماد الإجاري كوسيلة لتمويل الاستثمار، أما المحور الثاني فسمّيناه: مراحل سريان عقد الاعتماد الإجاري في التشريع الجزائري.

**المحور الأول: أساسيات عقد الاعتماد الإجاري كوسيلة لتمويل الاستثمار**

سننظر في أساسيات عقد الاعتماد الإجاري وفق التقسيم التالي:

أولاً. ماهية الاعتماد الإيجاري: لقد أطلق عليه عدة تسميات، وذلك بحسب الزاوية التي ينظر إليه منها، ولهذا يتوجب علينا قبل تعريفه وتحديد خصائصه، التطرق إلى مختلف هذه المصطلحات لمحاولة تحديد معنى كل منها بدقة، وأياً سنبتناها في بحثنا هذا.

### 1. مفهوم الاعتماد الإيجاري: سنتناول أولاً تسمياته ثم تعريفه، كما يلي:

1.1. مختلف تسميات الاعتماد الإيجاري: تبنى المشرع مصطلح "عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار الشراء (عمليات الإقراض مع الإيجار)"<sup>(7)</sup>، لإطلاقه على هذا النوع من العقود، تلتها تسميات أخرى تتمثل في "الاعتماد الإيجاري، القرض الإيجاري"<sup>(8)</sup> إيجار- التمويل<sup>(9)</sup>، أما باقي التسميات التي يمكن أن نصادفها في المراجع العربية هي: الائتمان الإيجاري<sup>(10)</sup>، التمويل عن طريق الإيجار<sup>(11)</sup>، الاستئجار التمويلي<sup>(12)</sup>، التأجير التمويلي<sup>(13)</sup> الإيجار التمويلي<sup>(14)</sup>، الليزنج<sup>(15)</sup>، الإجارة<sup>(16)</sup>، التأجير الرأسمالي<sup>(17)</sup>، وتمويل تأجيري<sup>(18)</sup>.

أول ما نلاحظه هو أن هذه التسميات تشترك أساساً في المصطلحات التالية: التمويل والإيجار، بينما تختلف في: الائتمان، القرض، والاعتماد، وسنأتي على تعريف كل مصطلح على حدة محاولين ربطه بمصطلحي: التمويل والإيجار.

أ. الاعتماد: هو اتفاق بين المصرف والزبون يعطي الحق لهذا الأخير في الإقراض في حدود مبلغ معين يحدده الاتفاق، وعادة ما يحدد العقد الفترة التي يمكن للزبون أن يتمتع فيها بهذا الحق، وهو نوعان: اعتماد في شكل نقدي وآخر في شكل عيني.<sup>(19)</sup>

ب. القرض: هو عقد بين البنك وزبونه، بموجبه يمنح الأول نقدياً مباشرة ودفعة واحدة لصالح الثاني لمدة زمنية معينة لقاء فائدة، ومن حيث شكل طريقة التنفيذ (التمويل): عملية الاعتماد الإيجاري تعد قرض، وبالتالي الاعتماد الإيجاري هو صورة من القرض.

ج. الائتمان: هو علاقة مديونية تقوم على أساس الثقة تنشأ عن مبادلة سلع أو خدمات أو نقود، وفي الغالب يكون التعهد بالدفع نقداً<sup>(20)</sup>.

ما نستنتجه بالنسبة للتعريف الأول أن الاعتماد في شكل عيني هو الاعتماد الإيجاري، وبالتالي نستبعد مفهوم الاعتماد في شكل نقدي، أما فيما يخص التعريف الثاني فالواقع أن عمليات القرض لا تقتصر فقط على منح أموال نقدية فقط، بل يتعداها إلى إمكانية تقديم أصول استثمارية مادية، ومثال ذلك القروض الممنوحة في إطار

التمويل وفق أحكام الشريعة الإسلامية، عبر صيغتي المرابحة أو بيع الاستصناع، وعليه يمكننا القول: إن الاعتماد الإيجاري هو أيضا صورة من صور القرض. وعمليتي القرض أو الاعتماد يمكن أن تسري لمدة قصيرة أو متوسطة أو طويلة حسب الاتفاق بين طرفي العقد، في حين أن الاعتماد الإيجاري هو تقنية تمويل متوسطة وطويلة الأمد، وبالتالي من حيث المدة لا يطرح أي إشكال. أما فيما يخص مصطلح الائتمان فإننا نرى بأن له مفهوما واسعا، لأنه يشمل الائتمان المصرفي برمته، وكذا الالتزام التجاري، أي أنه يحوي كلاً من الاعتماد والقرض، لذا يمكننا القول بأنّ الاعتماد والقرض هما صورتين للائتمان.<sup>(21)</sup>

وعلى هذا النحو نقول بأنّ مصطلح القرض الإيجاري هو مرادف للاعتماد الإيجاري لذلك سنتبنى التسميتين، حتى ولو أننا سنستخدم هذا الأخير الذي جاء به المشرّع في (الأمر 96-09) الصّادر باللغة العربية، أما النصّ باللغة الفرنسية فقد اعتمد مصطلح "Crédit- bail"<sup>(22)</sup>، بينما النظام المحاسبي المالي الصادر بالقانون 07-11 اعتمد تسمية "Location- Financement" أي "إيجار- التمويل"، على اعتبار أن هذا النوع فقط الذي يعتبر اعتمادا إيجاريا، في حين أنّ الاعتماد الإيجاري العملي الذي نصّت عليه (المادة 2/02 من الأمر 96-09) لا يتضمّن هذا الخيار وبالتالي هو إيجار بسيط.

وبخلاف التسمية العربية، فإنّ التسميات الأجنبية موحدة المصطلحات، حيث نجد أنّ الاعتماد الإيجاري يعبر عنه باللغة الإنجليزية بـ: (Leasing)، أما باللغة الفرنسية فيطلق عليه عبارة (Le crédit bail)، باستثناء المشرّع البلجيكي الذي يستخدم عبارة (Location- financement)<sup>(23)</sup>، ويعني به "الاعتماد الإيجاري المالي" فقط، بينما لا يدرج الاعتماد الإيجاري العملي كصورة له .

**2.1. تعريف الاعتماد الإيجاري:** سنحاول إعطاء تعريف نجمع فيه أهم ما يميّز هذا النوع من العقود الخاصة، إذن >> الاعتماد الإيجاري عملية تجارية ومالية، وتعتبر تقنية قرض كونها تشكل طريقة تمويل متوسطة وطويلة الأمد، لاقتناء أصول منقولة أو عقارية ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي؛ فبموجب هذا العقد، يقوم المؤجر- المالك القانوني- بنقل محل معين مع احتفاظه بملكيته له لفائدة المستأجر- المالك الاقتصادي- الذي يقع على عاتقه دفع بدل الإيجار، في شكل أقساط دورية طول

مدة العقد، مع إمكانية أن يتضمن أولاً يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح هذا الأخير. << (24)

وسنأتي على توضيح أطراف العلاقة أكثر من خلال تحديد خصائصه فيما يلي:

2. خصائص الاعتماد الإيجاري: تتمثل الخصائص العامة المميزة لعملياته في:

1.2. الطابع الثلاثي للاعتماد الإيجاري<sup>(25)</sup>: إن هذه العملية لها ثلاثة أطراف، هم:

أ. المستفيد: هو الذي يحرك العملية بالنظر إلى حاجته في الانتفاع بالأصل المؤجر<sup>(26)</sup>.

ب. البائع (مورد): يلتزم بنقل الملكية لفائدة المؤجر مقابل الحصول على عائد نقدي.

ج. المؤجر: يقوم بشراء الأصل من البائع، ويمكن المستفيد (المستأجر من الانتفاع به.

إذن، فالاعتماد الإيجاري عمليا هو علاقة ثلاثية الأطراف، هذا من الناحية الاقتصادية، أما من الناحية القانونية فنجد الرابطة ثنائية العقود بحيث يشكل الاتفاق بين المورد والمؤجر عقد بيع، أما الاتفاق الثاني، فينعقد بين المؤجر والمستأجر وهو الذي يعني بالمعنى الدقيق والضييق عقد الاعتماد الإيجاري.

2.2. الطابع المالي للاعتماد الإيجاري: تركز هذه التقنية على مبدأ الائتمان:

أ. بالنسبة للمؤجر: يقوم بدور الوسيط بين المورد والمستفيد لقاء أجرة (ربح)، وليس فائدة معينة مسبقا، على اعتبار أن قواعد هذه التقنية تتوافق مع ما تقتضيه أحكام الشريعة الإسلامية، وهي وساطة مالية، بحيث يقتصر دوره المؤجر فيها على الوفاء بثمان الأصل، دون تدخل منه في الجوانب الفنية لتحقيق الاستثمار المنشود<sup>(27)</sup>.

غير أن شركات الإجارة قد تجاوزت هذا الدور التقليدي المقرر لها، بحيث نجدها في الدول المتقدمة التي لها تجربة طويلة في هذا الميدان، تحترف أعمال التأجير، لأن عقود الاعتمادات الإيجارية لا تنتهي دائما بالتملك لفائدة المستأجر (المستفيد)، فقد ينص في فحوى العقد على مجرد كراء الأصل فقط، ثم بعد ذلك تتولى شركة الإجارة بنفسها البحث عن مستأجر آخر لتأجر له الأصل، وهكذا مع مستأجرين آخرين، ومثال ذلك: فرع شركة التأجير التابعة لمجمع (فولكسفاغن Volkswagen) (سيمانس Siemens)<sup>(28)</sup>.

ب. بالنسبة للمستأجر (المستفيد): تسمح للمستفيد باقتناء الأصل، وحتى يتضح بجلاء

الطابع التمويلي للاعتماد الإيجاري يتعين علينا تحديد عناصر هذا الأخير، وهي:

\* **المدة:** هي مدة الحياة الجبائية للأصل، وإذا فاقتها مدة الحياة الاقتصادية، فيمكن أن يتفق طرفي العقد على جعلها أقل،<sup>(29)</sup> وعادة تكون بين 36 و 84 شهرا<sup>(30)</sup>.

\* **الأقساط:** تحسب الأقساط على أساس المدة وقيمة المال المستثمر.

\* **خيار الشراء:** عند نهاية العقد لقاء دفع أقساط بمبلغ يعكس قيمة الجزء المتبقي من الأصل، أو يجدد الإيجار، أو يرده، بحسب بنود العقد (المادة 1/2 من ق 96-09).

ج. **بالنسبة للمورد:** يعد الاعتماد الإيجاري قناة إضافية لتسويق منتجاته.

ثانيا. أهمية الاعتماد الإيجاري للمشروعات الاقتصادية: سنتكلم عن أهمية الاعتماد الإيجاري العامة للمشروعات الاقتصادية، وبعدها سنحاول إسقاط هذه الأهمية على واقع التمويل في الجزائر لنحدد الأهمية الخاصة له كأحد وسائل التمويل فيها.

1. **أهمية الاعتماد الإيجاري العامة للمشروعات الاقتصادية:** يعود الفضل في تزايد أهميته للتحليل الكينزي الذي خلص إلى أن >> العائد المتوقع من أصل رأسمالي معين أكثر أهمية من تملك هذا الأصل نفسه<sup>(31)</sup> <<، هذا الطرح يؤكد الفصل بين استغلال الأصل وملكيته، وهو ما يكرس مقولة أرسطو في ذلك: >> بأن الثراء الحقيقي يكمن في استعمال الشيء وليس في تملكه <<.

وقد زادت وتيرة اللجوء إلى هذا النوع من الإيجار مع تزايد النمو الاقتصادي بعد الحرب العالمية الثانية، وما تطلبه الاقتصاد من أموال ضخمة لاستثمارها فيما تحتاجه الورشات بالخصوص من تجهيزات رأسمالية، لإعمار ما تم تدميره، وقد ساهم في ذلك وعي الأشخاص بفوائد هذا النوع من التمويل الخلاق.

2. **الأهمية الخاصة للاعتماد الإيجاري كأحد وسائل التمويل في الجزائر:** لا يختلف اثنان أن الجزائر في أحوج ما تكون للنهوض بالاقتصاد الوطني، وخاصة في الفترة الراهنة، التي تشهد فيها تحولات اقتصادية متسارعة لمحاولة ركب التطور التكنولوجي، وما يصاحبه من توسع في حاجيات الأشخاص التي يجب إشباعها، لكن هذا المسعى المتوخى من وراء ذلك لن يتأتى إلا بزيادة الاستثمارات، وبسط تنظيم محكم لها، غير أنه من بين الإشكالات التي غالبا ما تطرح: ما هي وسيلة التمويل الأكثر أهمية لهذه العملية؟

ل طرق التمويل العيني أهمية بالغة في تمويل الاستثمارات، ونخص بالذكر صيغة الاعتماد الإيجاري، ففيها مزايا كثيرة، خاصة بالنسبة للسوق الجزائرية، وحاجتها لثروة إنتاجية تنهض باقتصادياتها خصوصا في مجالات الفلاحة والسياحة والصناعات الخفيفة (الأدوية، النسيج والأغذية)، نظرا لما تتوفر عليه مقومات البلاد من ثروات.

وتظهر هذه الأهمية الخاصة لمزايا الاعتماد الإيجاري في الجزائر فيما يلي:

1.2. تقديم وسيلة مناسبة من وسائل التمويل تتناسب وظروف السوق الجزائرية، بحيث تزخر الجزائر بالعديد من الإمكانيات الطبيعية والبشرية.

2.2. إنشاء قنوات جديدة لتوظيف المدخرات، خاصة تلك المتراكمة حاليا في البنوك بطريقة تسهم في دفع حركة الإنتاج بما يسمح من تقليل استيراد المنتجات النهائية.

3.2. الإسهام في إدخال التكنولوجيا في المرحلة الحالية لتحسين نوعية المنتجات.

ثالثا. أنواع الاعتمادات الإيجارية (منتجاته): يمكن تصنيفها بحسب:

1. موضوع (محل) التمويل: يصنف الاعتماد الإيجاري وفقا لهذا المعيار إلى:

1.1. الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة: في هذا النوع يتولى بموجبه المؤجر تزويد مشروع استثماري على سبيل الإيجار، بما يحتاجه من أجهزة ومعدات اختارها مسبقا المستأجر، وهذا لمدة محددة (لا تتجاوز في الغالب (10 سنوات)<sup>(32)</sup>.

2.1. الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة: تتمثل غالبا في عقارات تم اقتنائها لهذا الغرض، أو قام المؤجر بإنجازها بنفسه أو باستخدام مقاوله، لأجل يتعدى (10 سنوات).

3.1. الاعتماد الإيجاري للمحلات التجارية والمؤسسات الحرفية: في الواقع لا يختلف هذا النوع من الاعتماد الإيجاري من الناحية العملية عن النوع السابق، ويتمثل الفرق الأساسي في موضوع التمويل، إلا أن هذا النوع لم يعرف نجاحا كبيرا مقارنة بغيره، بسبب محدودية المزايا الضريبية، وصعوبة حفاظ بعض قيم المحل التجاري على قيمتها (كشهرة المحل).

2. تحويل الحقوق والالتزامات: ميّز المشرع بين الاعتماد الإيجاري العملي (التشغيلي)<sup>(33)</sup> أو الخدمي<sup>(34)</sup>، وبين الاعتماد المالي (التمويلي)، وسنأتي على توضيح ذلك فيما يلي:

1.2. الاعتماد الإيجاري العملي: عقد بموجبه يمنح المؤجر حق الانتفاع لصالح المستأجر خلال مدة معينة، وبمبلغ معلوم يدفع دوريا، وهي الإجارة التي لا تنتهي بتملك

الأصل<sup>(35)</sup> كما أن دفعات الإيجار فيها لا تغطي العمر الافتراضي له، ومن الأمثلة على هذا النوع، شركة "IBM" التي توجر الحواسيب، أو شركات تأجير السيارات<sup>(36)</sup>.

**2.2. الاعتماد الإيجاري المالي (التمويلي):** هو الذي يحق للمستأجر الانتفاع بالمأجور مقابل بدل إيجار، على أن تحول كافة المخاطر والحوافز التابعة لملكيته<sup>(37)</sup> من الأول إلى الثاني، بعكس الاعتماد الإيجاري العملي.

**رابعاً. تقييم الاعتماد الإيجاري كوسيلة لتمويل الاستثمار:** سنعمل على تقييمه من خلال ذكر ما يمتاز به والمخاطر التي قد تنتج عنه لكل الأطراف المتدخلة، وذلك فيما يلي:

**1. مزايا الاعتماد الإيجاري:** أهم هذه المزايا، سنخص بذكرها فيما يلي:

**1.1. بالنسبة للمستأجر:** يحقق لهؤلاء المستأجرين عدة مزايا أهمها:

**1.1.1. التغطية الكلية لتكلفة الاستثمار:** أي التكاليف المباشرة وغير المباشرة للحيازة.

**1.1.1. سرعة الحصول على الاستثمار مقارنة بشرائه بوسائل تمويل أخرى وعدم**

**تجميد الأموال لاقتنائه:** يمكن حيازته حيازة اقتصادية قد تتبعها حيازة قانونية، وبأقل التكاليف التي يمكن أن يتحملها المشروع إذا ما جمدنا جزءاً من الأموال الخاصة لاقتنائه.

**1.1.1. تحسين صورة ميزانية المستأجر:** تظهر الميزانية المالية للمؤسسة أكثر

ملاتمة حين نشرها ليطلع عليها من يههم الأمر من مختلف المتعاملين الاقتصاديين، كالدائنين والبنوك، لأن تكاليف هذه العملية لا تظهر في الأصول، بما يسمح من تحسين النسب التحليلية المستخرجة منها، وكسب ثقة من يتعاملون معها، إلا أن ما ذكرناه ينطبق فقط على الاعتماد الإيجاري العملي، بينما قيم عمليات الاعتماد الإيجاري المالي يجب أن تدرج في جانب الأصول، للتوسيع من الطاقة الاستثمارية للمستأجر.

**1.1.1. المرونة:** تمكن هذه التقنية من إمكانية التفاوض مع المؤجر حول أقساط

الإيجار، ومواعيد دفعها، على أساس مردودية الأصل، والأهم من ذلك فإنها متكيفة مع حاجيات المؤسسات مهما كان نشاطها، وباختلاف ظروفها، وإمكاناتها المالية<sup>(38)</sup>.

**1.1.1. تحقيق وفورات ضريبية:** بغية تخفيض تكلفة التمويل باستخدام هذه الصيغة.

**1.1.1. السرعة في دراسة الملفات (خدمات إدارية):** عادة ما يتم الرد على طلب

التمويل في مدة أقل بالمقارنة مع القرض المصرفي، فهي لا تتجاوز (15) يوماً أو شهراً.

**8.1.1. تجنب مخاطر الملكية:** خاصة بالنسبة للاعتماد الإيجاري العملي، أهمها التقادم الحاصل في المعدات، الذي يرجع للتطور السريع في العلوم التكنولوجية، وبالتالي هو نوع من التأمين ضد المخاطر، لأنه منظم بصفة تسمح بتجديد مستمر للتجهيزات في حالة ما إذا ظهرت نماذج أكثر مردودية عن سابقتها<sup>(39)</sup> مثال ذلك: أجهزة الإعلام الآلي تفقد أكثر من (80%) من قيمتها بعد مرور (5) سنوات تقريبا من تاريخ شرائها جديدة.

**9.1.1. تجنب التضخم:** يجني المستأجر اقتصاديا مصلحتين هما:

أ. تجنب التضخم المصاحب لأسعار المعدات، التي تحتاج إلى وقت طويل لتعبئة موارد مالية كبيرة، إذا ما إعتمدت المؤسسة على مخصصي الاهتلاك أو الأرباح السنوية.  
ب. ترك مهمة التعامل مع الخردة- الحالة التي آلة إليها الآلة القديمة- إلى شركة الإجارة فلها ما يؤهلها للتعامل معها، سواء بتجديدها أو الوجهة التي تسوقها فيها.

**2.1. بالنسبة للمؤجر:** تمكن مزايا الاعتماد الإيجاري في عدة نقاط أهمها:

**1.2.1. انخفاض درجة المخاطرة:** يهدف المؤجر إلى تعظيم الأرباح، لذلك تعد هذه الصيغة وسيلة لتقليل درجة المخاطرة، نظرا لامتلاكه أقوى ضمان وهو الأصل المؤجر.

**2.2.1. ارتفاع الأرباح:** تتضمن أقساط الإيجار على عائد مرتفع أو مساوي للذي تحدده البنوك على عمليات القرض، بسبب المخاطر التي يتحملها المؤجر مقابل التمويل الكلي.

**3.2.1. الاستفادة من مزايا ضريبية:** تتمثل في الوفرة الضريبية، وتختلف باختلاف نوعية الأصول المؤجرة، وعمرها الافتراضي، والتشريع الجبائي لكل دولة.

**3.1. بالنسبة للمورد (المنتج أو المقاول):** يضمن الاعتماد الإيجاري تصريف منتجاتهم مع التحصيل الفوري لثمنها، وبالتالي تخفيض مخاطر عدم الدفع، والحصول على السيولة اللازمة للاستمرار العملية الإنتاجية مع تحسين النوعية، مما يسمح بضمان أسواق جديدة ولمدة طويلة، فيرتفع بذلك رقم أعماله<sup>(40)</sup>، وإمكانية تقديم الخصم المناسب على أسعار البيع، فضلا عن الحماية من خطر سعر الصرف بالنسبة للاعتماد الإيجاري الدولي.

**4.1. بالنسبة للاقتصاد الوطني:** تتمثل في:

**1.4.1. دفع عجلة التنمية الاقتصادية:** الأمر الذي يشكل فرصة للمتعاملين الاقتصاديين لتحسين قدراتهم الإنتاجية، ومن ثم خلق نوع من المنافسة الخلاقة، التي يترتب عليها تحسين حجم ونوع الإنتاج على مستوى السوق المحلي، مما سيؤثر إيجابيا على مستويات الأسعار، فنقل فاتورة استيراد المنتجات النهائية، ويقتصر التوريد خصوصا على التجهيزات التي تسمح برفع الطاقة الإنتاجية والتقليل من البطالة، وخلق الارتباط بين القطاعات.

**2.4.1. تحسين وضعية ميزان المدفوعات:** تظهر أهمية ذلك في حالة الاعتماد الإيجاري الدولي عندما يكون المؤجر من دولة أجنبية، فبدل دفع قيمة الأصول المستوردة دفعة واحدة يتم ذلك دوريا، ومن ثم إمكانية تغطية أي اختلال في ميزان المدفوعات، إضافة إلى تعزيز قدرة الدولة على التدخل في سوق الصرف، ودعم استقرار العملة المحلية<sup>(41)</sup>.

**3.4.1. زيادة القدرة التنافسية المحلية للمؤسسات وضمان نموها واستمراريتها:** من خلال تمكين المؤسسات من استعمال آلات ذات تكنولوجيا متقدمة.

مثمنا للاعتماد الإيجاري مزايا، له أيضا مخاطر، فما هي إذن؟

**2. مخاطر الاعتماد الإيجاري:** يمكن تلخيص أبرز تلك العيوب فيما يلي:

**1.2. بالنسبة للمستأجر:** يمكن حصر عيوب الاعتماد الإيجاري في:

**1.1.2. ارتفاع تكلفة التمويل عن طريق الاعتماد الإيجاري:** وذلك راجع إلى عنصري: السرعة والتمويل الكامل من جهة، ومصاريف التسيير المرتفعة التي تفرضها العلاقة الثلاثية (مورد، مستأجر، مؤجر) من جهة أخرى.

**2.1.2. عدم الاستفادة من القيمة المتبقية:** يعاب على الاعتماد الإيجاري أنه يخدم أكثر مصالح المؤجر، لتمتعه بملكية الأصل، إضافة إلى استفادته من القيمة المتبقية له.

**2.2. بالنسبة للمؤجر:** يتحمل نوعين من المخاطرة: مخاطرة القيمة المتبقية المرتبطة بالأصل، والمخاطرة الائتمانية المرتبطة بالمستأجر في حالة تراجع مركزه المالي.

**3.2. بالنسبة للدائنين والاقتصاد الوطني:** إن المشروعات الاقتصادية التي تحصل على التمويل بنسبة (100%) بواسطة هذه الآلية، قد لا يمكن الحجز على ممتلكاتها في حالة إفلاسها، أو تعرضها لصعوبات مالية، ولم تستطع التسديد، وخير مثال على ذلك: "خليفة

بنك، للطيران" المصفي، فلم يستطع الدائنون التنفيذ على الكثير من أموال هذه الشركة لأن مقراتها وجميع منقولاتها خاصة الطائرات تم اقتنائها بواسطة عقود الإيجار.

### المحور الثاني: مراحل سريان عقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري

يسري عقد الاعتماد الإيجاري كغيره بالمراحل الطبيعية التي تمر بها كل العقود بوجه عام، بدا بالتكوين، ثم الآثار فالانقضاء، سنتناولها بعد تكييف العقد وتمييزه عن غيره.

أولا. تكييف عقد الاعتماد الإيجاري وتمييزه عن غيره من التصرفات القانونية: إن هذا العقد يجمع في طياته الكثير من القواعد القانونية الخاصة للعديد من العقود المسماة، هذا الإشكال دفع بالفقه إلى محاولة تكييفه، وإدراجه تحت واحدة من هذه النظريات، بيد أن تداخل العلاقات التعاقدية جعلته يتميز عن غيره من القواعد القانونية التي قد تتشابه معه.

**1. الطبيعة القانونية لعقد الاعتماد الإيجاري:** هو عقد مسمّى، قائم بذاته، ذو طبيعة وسميات خاصة، نظمه المشرّع من خلال تشريع خاصّ يتضمن الأحكام الخاصة بتكوينه آثاره، وانعقاده، مما يسمح بتمييزه عن غيره من العقود. وأهم العقود التي تتشابه مع عقد الاعتماد الإيجاري نذكر البيع بالإيجار، والذي سنتناوله فيما يلي.

**2. العقود المشابهة لعقد الاعتماد الإيجاري (البيع بالإيجار):** هو عقد يبرمه المالك، لا يشترط أن يكون بنكا أو مؤسسة مالية أو شركة إجارة مع مستأجر، على أن يلتزم هذا الأخير بدفع بدل الإيجار، أما المؤجر فيلتزم بنقل ملكية الأصل لقاء ذلك، ولا تهم صفة المستأجر سواء كان طرف مدني أو يؤدي نشاطا تجاري، ومن أمثلة عقود البيع بالإيجار البيع الإيجاري للسكنات، وما نستنتجه في هذا الشأن أن نية البيع تكون عند إبرام العقد.

**ثانيا. تكوين عقد الاعتماد الإيجاري:** نظرا للطبيعة الخاصة التي تميز هذا العقد، نجد أن تكوينه لا يتم بتطابق إرادتين مباشرة، فالاتفاق إذن يتطلب شروطا تمهيدية لا تتوفر في غيره من العقود، إضافة إلى أن العقد يشهد تدخل طرف ثالث، والمتمثل في المورد أو المقاول المكلف بالإنجاز. وسنتناول تكوين عقد الاعتماد الإيجاري فيما يلي:

**1. مراحل التعبير عن الإرادة:** إن عقد الاعتماد الإيجاري كسائر العقود يتطلب أن يتوافر على أركان موضوعية عامة كالرضا والمحل والسبب، وأيضا شروطا لصحته كالأهلية وعوارضها، إن هذه الأحكام التي تسري عليه لا داعي للتفصيل فيها، كون أن مختلف المراجع تحوي عليها، لذلك سندرس مباشرة ما يتعلق بمراحل التعبير عن الإرادة.

**1.1. الشروط الابتدائية لإبرام عقد الاعتماد الإيجاري:** إذا تقدم المستأجر إلى البنك لإبرام العقد، عليه أن يقدم عددا من البيانات والمعلومات تخص المشروع المراد الاستثمار فيه.

**1.1.1. البيانات والمعلومات للمشروع المراد الاستثمار فيه:** فبالنسبة للمؤسسة الفردية: يجب عليها أن تقدم إلى المؤجر الوثائق والبيانات المتعلقة بها، أهمها: نسخ مصادق عليها عن السجل التجاري، وعقد الملكية أو عقد الإيجار لمكان النشاط. أما فيما يخص الشركة: يجب عليها أساسا تقديم الوثائق والبيانات التالية: نسخة مصادق عليها عن عقد إنشاء الشركة، والقانون الأساسي، والسجل التجاري، وأسماء أعضاء مجلس الإدارة، والمسيرين، والمستشارين القانونيين، ونماذج توقيعاتهم<sup>(42)</sup>، وعناوينهم.

بالإضافة إلى هذه البيانات، تجدر الإشارة إلى أن هناك وثائق يطلبها المؤجر سواء من المؤسسة الفردية أو الشركة، والغرض منها التأكد من ملاءة العميل، بحيث على أساسها يحدد جدوى هذا التمويل من عدمه، وهي: الميزانية الختامية، وجدول حسابات النتائج، والميزانية التقديرية التي تخص المشروع المتوقع من الناحية التقنية والمالية.

**2.1.1. البيانات والمعلومات المتعلقة بالاستثمار المراد تمويله:** يجب على المستأجر أن يكون محيط بجميع المعلومات الخاصة باستثماره، خصوصا ما يتعلق بتعيينه تعيينا نافيا للجهالة، وطبيعته، ونوعه، ومصدره، وبيعه إذا كان منقولاً، كما يجب أن يكون مشروعاً.

**2.1. الشروط الإلزامية والاختيارية لإبرام عقد الاعتماد الإيجاري:** تتمثل في:

**1.2.1. الشروط الإلزامية لإبرام عقد الاعتماد الإيجاري:** تناولها المشرع في المواد من (11 إلى 16)، وتخص أساسا المنقولات الموافقة للاعتماد الإيجاري المالي، وتتمثل في:

أ. مدة الإيجار وعدم قابلية إلغاء العقد: وهي المدة الموافقة للفترة غير القابلة للإلغاء.

ب. عقوبة فسخ العقد خلال فترة الإيجار غير القابل للإلغاء: إن الفسخ التعسفي للعقد تمنح الطرف الآخر الحق في التعويض.

ج. الإيجارات والقيمة المتبقية للأصل المؤجر: مبلغ أقساط الإيجار التي يدفعها المستأجر تتضمن: سعر شراء الأصل مقسما إلى مستحقات متساوية القيمة، تضاف إليها التكاليف التي تحملها المؤجر إلى غاية تسليمه للمستأجر، وهامش الربح الذي سيحصل عليه من العملية، ويمكن أن تضاف القيمة المتبقية لنهاية العقد عند مزاوله الخيار بالشراء.

د. خيار الشراء عند انتهاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء: وهي الخيارات الثلاث المتمثلة في: رد الأصل بعد نهاية مدة الإيجار، أو تجديد الإيجار، أو تملكه.

### 2.2.1. الشروط الاختيارية لإبرام عقد الاعتماد الإيجاري:

أ. الشروط الاختيارية (الاتفاقية) لإبرام عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة: وهي:

\* التزام المستأجر بمنح المؤجر ضمانات أو تأمينات عينية كالرهن الرسمي أو الحيازي أو فردية (شخصية) كالكفالة، فعادة ما يطلب المؤجر هذا الضمان، خاصة إذا ما تعلق العقد بإيجار منقولات، إن توفر هذا الشرط متروكا لإرادة الأطراف، غير أننا نرى بأن المستأجر قد لا يكون له الخيار في رفض هذا الشرط خاصة وأن الواقع العملي يثبت إدراجه في أغلب العقود المنشأة. إن الهدف من طلب هذه الضمانات هو تخفيف مخاطر عدم دفع الإيجارات المستحقة، خاصة في ظل قلة الوعي لدى بعض طالبي التمويل بضرورة ترشيد الإنفاق والتخلي بروح المسؤولية لرد ما عليهم من ديون.

\* إعفاء المؤجر من المسؤولية المدنية اتجاه المستأجر أو اتجاه طرف آخر.

\* التزام المستأجر بتحمل نفقات صيانة وإصلاح الأصل، وكذا المخاطر المرتبطة به.

\* الالتزام باكتتاب تأمين على الأصل (المادة 17 من الأمر 96-09).

\* إمكانية المستأجر بمطالبة المؤجر بتبديل الأصل المؤجر في حالة ملاحظة قدم طرازه.

ب. الشروط الاختيارية لإبرام عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة: حسب (المادتين 40 و 41 من ذات الأمر)، يمكن الاتفاق على أن يتحمل المستأجر مقابل حقه في الانتفاع من الأصل، الالتزام بواحد أو أكثر من الالتزامات التالية:

\* تنازل المستأجر عن حقه في المطالبة بفسخ عقد الاعتماد الإيجاري أو تخفيض ثمن الإيجار بموجب هذه الضمانات.

\* تكفل المستأجر بمصاريف تأمين الأصل المؤجر، دون أن يعفي ذلك المستأجر من التزامه بدفع كل الإيجار، بالإضافة إلى القيمة المتبقية التي لم يغطيها تعويض التأمين.

**3.1. تطابق إرادتا المتعاقدان (إبرام العقد):** متى أظهرت دراسة المؤجر لجدوى ملف طالب التمويل أنها إيجابية ومشجعة، فينتج عن ذلك صدور التعبير عن رأيه بالقبول بحيث يكون هذا القبول مطابقا تماما لإيجاب الطالب، وعادة ما نجد أن المؤجر يقدم نماذج العقود التي ينفرد بطبع شروطها العامة إلى عملائه فهي تتضمن وجوبا: تاريخ تحريرها وبيانات كافية عن طرفيه، وكيفية شرائها وقيمتها، وبيان موردها، ومكانه، والغرض المخصص لاستعمالها، وأخيرا التوقيع بعد تحديد التزامات وحقوق كل طرف، بما فيها تحديد قيمة الأقساط الإيجارية، وكيفية أدائها ومكان تقديمها، ومدتها.

**2. الشروط الشكلية لعقد الاعتماد الإيجاري:** إن الأصل في العقود الرضائية، بمجرد اقتران إيجاب وقبول يتم العقد، وينطبق هذا على عقد الاعتماد الإيجاري، كما يشترط المشرع ضرورة نشره لدى المركز الوطني للسجل التجاري، ليكون بذلك قرينة على علم الغير، وما دام هناك شهر فالعقد يتطلب إذن الكتابة، وعليه سنقسم دراستنا إلى عنصرين:

**1.2. الكتابة:** نصت (المادة 6 من الأمر 96-09) على أنه: "تخضع عمليات الاعتماد الإيجاري إلى إشهار، تحدد كميّاته عن طريق التنظيم"، والمعروف عنه أيضا أنه يكون مكتوبا من أجل نشره، ويعد النشر ضروريا بحسب المادة المذكورة أعلاه.

ولا يشترط في الكتابة "الرسمية"، كما أن الغاية من توفر الشكلية لا يراد منها لزوميتها كركن للعقد، ونقصد بذلك المنقولات التي تمثل فيها الحيابة سند الملكية، وإنما وسيلة من وسائل إثباته، وما يتضمنه من حقوق والتزامات لأطرافه، وحماية للغير، خاصة أن المشرع لم ينص صراحة على ضرورة الكتابة، وبالتالي يجوز اثبات العقد بكل وسائل الإثبات حسب (المادة 30 من القانون التجاري).

**2.2. الشهر (القيّد في السجل):** نصت المادة 6 على إلزامية شهر عمليات الاعتماد الإيجاري، وسيران هذه العملية يحدده التنظيم.

إنّ أول ما يتبادر إلى ذهننا عند قراءة هذا النص، ثم البحث عن هذا التنظيم، هو الفارق الزمني لصدوره، حيث صدر في المرسومين التنفيذيين، الأول تحت رقم (06-90) المؤرخ في 20/02/2006 والمحدد لكيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للمنقولات أما الثاني فيحمل رقم (06-91) المؤرخ في 20/02/2006 والمحدد لكيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري لغير المنقولات، وبالتالي كان هناك فراغ قانوني لمدة (10) سنوات، لإجراء ذو أهمية بالغة لطرفي العقد، وكذا الغير، وهو ما نعييه على المشرّع، لأن هذا التأخر في إصدار النصوص ليس في صالح زيادة انتشار استعماله، خاصة وأنّ المستثمرين يطلبون أكبر قدر من الحماية نظرا لما تتميز به هذه العملية من تعقيد<sup>(43)</sup>.

ويترتب على عدم الإشهار جزاء، سننقداره بعد تحديد الأهمية المرجوة من ذلك.

**1.2.2. أهمية قيد العقد في السجل التجاري:** إنّ هذا الإجراء يحمي المستأجر من إمكانية أن يتصرف المؤجر في الأصل، وبواسطه يستطيع الدائنون تحديد الأموال التي يمكنهم التنفيذ عليها، إذا لم يستطع المستثمر رد ما عليه من ديون، أما المؤجر فيجنبه اعتقاد الدائنين بأن الأصل يمتلكه المستأجر، وبالتالي يدخل في الضمان العام لدائنيه.

**2.2.2. جزاء عدم قيد العقد في السجل التجاري:** يترتب عليه عدم استطاعة المؤجر الاحتجاج في مواجهة الغير بحقوقه، لكن ذلك لا يعني بطلانه، وإنما يبقى صحيح منتج لآثاره بين طرفيه<sup>(44)</sup>، فما هي إذن آثار هذا العقد؟ سنحاول الإجابة على هذا السؤال من خلال عرض طرق انقضاء العقد بعد تحديد التزامات وحقوق طرفيه، وذلك فيما يلي:

ثالثا. التزامات وحقوق طرفي عقد الاعتماد الإيجاري: تتمثل في:

**1. التزامات وحقوق المؤجر:** سنتناول أولا الالتزامات، ثم نتطرق إلى الحقوق:

**1.1. التزامات المؤجر:** أهم هذه الالتزامات تتمثل في:

**1.1.1. الالتزام بالتمويل:** هو الالتزام بالتمويل وفق ما جاء في بنود العقد الذي بينهما.

**2.1.1. الالتزام بالتسليم:** نصّت على هذا الشرط المادة 2/38 من الأمر 96-09 بقولها: "الالتزام بتسليم الأصل المؤجر طبقا للخصوصيات التقنية المعينة من قبل المستأجر في الحالة وفي التاريخ المتفق عليها في عقد الاعتماد الإيجاري...".

**3.1.1. الالتزام بالضمان:** يضمن الصفات المطلوبة لاستعمال الأصل ليس عند استلامه فقط، بل يبقى في اعتقادنا هذا الضمان ساريا لمدة معينة من الاستعمال، بحيث تتأكد سلامة الخصوصيات الفنية فيه، وضمان العيوب الخفية، هذا إذا نصّ العقد على ذلك.

**4.1.1. الالتزام بدفع الرسوم والضرائب:** فضلا عن التكاليف الأخرى كالرسوم الجمركية التي يتطلبها حيازة الأصل طوال فترة الملكية (المادة 2/38 من الأمر 96-09).

**5.1.1. الالتزام بالصيانة:** قد يتولى المؤجر هذه المهمة بالنسبة للاعتماد الإجاري العملي (المادة 2 من الأمر 96-09)، وهو ما نجده معمول به في الدول المتقدمة. إذن نستنتج بأن الأمر اتفاقي بين طرفي العقد حول من يتحمل التزامات الصيانة. إذا كان هذا ما يتعلق بالتزامات المؤجر، فما هي إذن حقوقه؟

**2.1. حقوق المؤجر:** يقابل التزامات المؤجر حقوق، سنوردها فيما يلي:

**1.2.1. الاحتفاظ بملكية الأصل المؤجر:** فالمؤجر ينفادى مزاحمة دائني المستأجر لوفاء مستحقته الإيجارية، وبالتالي فهذه الملكية تقدم أهم ضمان عيني، على اعتبار إجراءات تحويلها إلى نفود سائلة تتم في وقت قصير بالمقارنة بضمانات أخرى، وله أيضا الحق في استرجاع الأصل إذا تخلف المستأجر عن دفع قسط واحد، هذا بعد إرسال إشعار أو إذار لمدة (15) يوما كاملة، بالتراضي أو عن طريق مجرد أمر غير قابل للاستئناف يصدر بذيل العريضة عن رئيس محكمة مكان إقامة المؤجر، وفي هذه الحالة يحق له التصرف في الأصل المسترجع، إما عن طريق تأجير أو بيعه أو رهنه حيازيا.

**2.2.1. حق الامتياز العام:** للمؤجر الحق في امتياز عام من أجل تحصيل مستحقته الناشئة عن العقد، ويلي هذا الامتياز مباشرة الامتياز المقرر للأشخاص اللذين حددتهم (المادتين 990 و 991 من القانون المدني)؛ وعليه وبمجرد ممارسته هذا الحق، يدفع للمؤجر مستحقته قبل أي دائن آخر في إطار أي إجراء قضائي مع الغير، أو أي إجراء قضائي جماعي يرمي إلى تصفية أموال المستأجر (المادة 23 من الأمر 96-09).

**3.2.1. حق المؤجر في الحصول على بدل الإيجار والتعويضات:** يهدف المؤجر من وراء الوساطة التي يقوم بها إلى تحقيق ربح مع استرجاع - طبعا - قيمة التمويل

الممنوح للمستأجر، ويتأتى هذا الحق من خلال قبضه لبدل الإيجار إلى غاية استيفاء كل الأقساط وقد تكلمت عن هذا الحق المقرر لمانح التمويل (المواد 7 و8 و9 من الأمر 96-09) ويستفيد أيضا المؤجر من التعويضات الخاصة بتأمين الأصل المؤجر، في حالة ضياعه.

**4.2.1. الحق في مراقبة حالة الأصل المؤجر:** يتولى المؤجر مراقبة الأصل ميدانيا للوقوف على ما إذا كان المستأجر يقوم بالانتفاع به وفق ما تم الاتفاق عليه، وهل يسعى في استعماله إلى الحفاظ على تركيبته كما منح له؟ وهل يجري عليه التحسينات والصيانة اللازمة والتي تسمح بالمحافظة عليه؟ (المادة 2/33 من الأمر 96-09). هذا ما يتعلق بالتزامات وحقوق المؤجر، فما هي التزامات وحقوق المستأجر؟

**2. التزامات وحقوق المستأجر:** سنتناول أولا الالتزامات ثم الحقوق كما يلي:

**1.2. التزامات المستأجر:** تتمثل أساسا في:

**1.1.2. الالتزام بدفع بدل الإيجار:** وهو أهم التزام يقع على عاتقه.

**2.1.2. الالتزام بالمحافظة على الأصل المؤجر:** من خلال الالتزام بصيانتته واستعماله بحسب الاتفاق والغرض المعد له، فمثلا إذا كان محل العقد شاحنة فلا يحق له تفكيكها لكي تصبح في غير الحالة التي تستخدم فيها، أما بالنسبة للعقارات، إذا كانت مُنحت كأراضٍ مستأجرة لا يحق له البناء عليها.

**3.1.2. الالتزام بالتأمين:** التأمين مرتبط أساسا بفكرة إمكانية هلاك الأصل المؤجر مهما كان نوعه منقول أو عقارا، وأيا كانت درجته، كتأمين الأصل مثلا: ضد الحريق.

**4.1.2. الالتزام بعدم التنازل وعدم إعادة التأجير:** أي الالتزام بعدم التنازل عن حقه في الانتفاع، وعدم إعادة تأجير الأصل المؤجر دون موافقة صريحة من المؤجر.

**5.1.2. الالتزام بإشعار المؤجر:** أي إشعاره فورا، بكل أمر ينقص من القيمة التجارية للأصل بصفته صاحب الملكية، لا سيما في حالات الترميمات المستعجلة، أو اكتشاف عيوب فيه، أو ضرر من الغير (المادة 497 من القانون المدني).

**6.1.2. التزام المستأجر بالمسؤولية المدنية:** يمكن أن يتسبب الأصل في إلحاق الضرر بالغير أو ممتلكاته، كانهجار التجهيزات أو تهدم البناء المؤجر.

**7.1.2. الالتزام بإقرار الخيار بالشراء:** الخيار بالشراء يكون إلا في الاعتماد الإيجاري المالي وفي التاريخ المتفق عليه، بعكس الاعتماد الإيجاري العملي، وهذا الأخير ليس

شائع الاستعمال في الجزائر، ويرجع السبب في اعتقادنا إلى عدم تحكنا في التكنولوجيا، لأنّ هذا النوع من الاعتمادات الإيجارية لا تنتقل بموجبه الملكية، بل يتولى المؤجّر عادة عند انتهاء مدة الإيجار استرجاعه لإجراء تحديثات أو تعديلات عليه، بعدها يعيد تأجيره لنفس المستأجر أو مستأجر آخر، لأن المستأجر يحاول دائما تحديث وسائل عمله، لتحسين منتجه كما ونوعا في ظل المنافسة الشديدة بين المنتجين على تسويقها.

**8.1.2. الالتزام بإرجاع الأصل المؤجّر عند انتهاء العقد:** يكون الالتزام باسترجاع الأصل المؤجّر في التاريخ المتفق عليه. مثلما للمستأجر التزامات، له أيضا حقوق، هي:

**2.2. حقوق المستأجر:** تتمثل أهم الحقوق في حقين، وهما:

**1.2.2. حق المستأجر في استعمال الأصل المؤجّر والانتفاع به:** لا يمكن أن يدعى العقد الإيجاري كذلك، إلا إذا حرّر بكيفية تسمح بالتحقق دون غموض بأنه يضمن للمستأجر الاستعمال والانتفاع بالأصل المؤجّر، خلال فترة ويسعر محددتين مسبقا.

**2.2.2. حق المستأجر في ممارسة حق خيار الشراء:** يتعلق الأمر بالاعتماد الإيجاري المالي، ويكون بثمن محدد مسبقا، مع الأخذ بعين الاعتبار الأقساط التي سدّدها سابقا. رابعا. **انقضاء عقد الاعتماد الإيجاري:** مثلما لطرفي العقد الحرية في إبرامه وفق مبدأ سلطان الإرادة<sup>(45)</sup>، فلم الحرية أيضا في إنهائه، منعا للضرر الذي يمكن أن يصيب أحدهم، (المواد 1/119 و1 و120 و469 و449 مكرر من القانون المدني).

**1. الانقضاء الطبيعي لعقد الاعتماد الإيجاري:** ينقضي العقد إما بمزاولة حق خيار الشراء، أو بتجديد الإيجار لفترة أخرى، وإما برد الأصل إلى المؤجّر، وهو ما نصت عليه (المادتين 10 و16 من الأمر 96-09).

ومن خلال دراستنا الميدانية، لدى كلا من: "بنك البركة"، و"بنك سوسيتي جينيرال" بولاية قسنطينة، وجدنا أنه كان للترتيبات التشريعية للاعتماد الإيجاري انعكاس إيجابي على الواقع العملي لتمويل الاستثمار في الجزائر، إذ أصبحت هذه التقنية تمثل لدى بنك البركة مثلا ما نسبته 50% من قيمة مختلف تمويلاتها<sup>(46)</sup>، كما أنّ العديد من البنوك سايرت هذه الموجة من خلال إدراج هذه التقنية كمنتج تمويلي ضمن أعمالها، أما البنوك والمؤسسات المالية التي لم تواكب هذا النشاط فإن أغلبها يدرس إمكانية تقديم هذه الخدمة لتمويل الاستثمار في المستقبل القريب، غير أنّ الإشكال الذي يطرح هو:

أ. رغم كون سوق الاعتماد الإيجاري في الجزائر كبيرا بسبب النمو الاقتصادي حاليا، غير أننا نجد حصته للمؤسسات الاقتصادية في السنتين الأخيرتين في حدود 10%، أي بقيمة 70 مليار سنتيم بالمقارنة بالتمويل الموجه للاستثمار في شكل قروض بنكية.<sup>(47)</sup>

ب. كل العقود التي تروّج له كمنتج تنقضي بتملك الأصل، وذلك بموجب بند يتضمنه العقد. وفي تقديرنا أن ذلك راجع لصعوبة تطبيق الخيارين الآخرين: تجديد الإيجار، أو ردّ الأصل بعد نهاية مدة الإيجار، بسبب صعوبة إيجاد مستأجر آخر يريد هذا الأصل، كما أن غالبية العقود منصبة على تمويل المنقولات وليس العقارات.

**1.1. بالنسبة للمستأجر:** عادة ما يطمح المستأجر إلى تغيير المعدات بأخرى متطورة، لذلك يلجأ إلى شركات الإجارة التي تضمن له ذلك، وهو ما ليس متوفرا في الجزائر.

**2.1. بالنسبة للمؤجر:** إن تأجير الأصل فقط دون انتقال الملكية يتطلب توفر مؤجرين متخصصين في هذا النوع من العقود، ويحتاج الأمر أيضا إلى إمكانيات مادية كبيرة، كالحضائر التي توضع فيها الأصول، وورشات الصيانة التي تتكفل بصيانتها وتطويرها. وبالتالي لا بد أن ينظر المشرع في هذا الأمر، من خلال تقنين قواعد تسمح بتأسيس شركات إجارة في شكل شركات مساهمة كفروع لمجمعات اقتصادية، بحيث تضطلع هذه الأخيرة بصناعة تجهيزات الإنتاج ( مفهوم المؤجر الصانع) الذي أتى به النظام المحاسبي المالي، ليتكفل فرعها بتأجيرها لتلبية حاجات المستأجر من صيانة، واستبدال التكنولوجيا القديمة بالجديدة، فذلك سيعود بالفائدة على المستأجر، لأنه سيحصل على المعدات وفق التكنولوجيا الجديدة، ويضمن صيانتها واستبدالها بتكنولوجيا أحسن، وكل هذا بأقساط ملائمة على أساس أنه تحصل عليها من المصدر، وكذا المؤجر الذي يضمن تصريف منتجاته بأسعار جيدة. كما يمكن لإنشاء صناديق الاستثمار التابعة للبنوك من إمكانية تحقيق ذلك، كون أن كل صندوق للاستثمار يتخصص في منتج معين كالإيجار مثلا.

**2. الانتقضاء غير الطبيعي لعقد الاعتماد الإيجاري:** حاول المشرع من خلال وضع قواعد قانونية تسمح ببلوغ النهاية الطبيعية لعقد الاعتماد الإيجاري، لما لذلك فائدة لطرفي العقد وللإقتصاد الوطني، على اعتبار أن هذه العقود تلبّي حاجيات تمويل الاستثمار بكفاءة عالية، لكن قد لا تسري الأمور بهذا النحو، ويضطر أحد الأطراف لإنهاء العقد، ولكي لا يكون هناك تعسف في ذلك، وضع المشرع قواعد قانونية توطر

عوارض وآثار تنفيذ العقد، سنتناولها من خلال تقديم أسباب وآثار فسخ عقد الاعتماد الإجاري.

1.2. أسباب فسخ عقد الاعتماد الإجاري: ما عدا حالة عدم القدرة الحقيقية للمستأجر على الوفاء، فإنه يترتب عن فسخ العقد خلال الفترة غير القابلة للإلغاء، في حالة ما إذا تسبب فيه المستأجر، دفع التعويضات لصالح المؤجر، بحيث لا يمكن أن يقل مبلغ التعويضات عن المبلغ الخاص بالإيجارات المستحقة المتبقية، إلا إذا اتفق الطرفين على خلاف ذلك ضمن العقد.

2.2. الآثار المترتبة على فسخ عقد الاعتماد الإجاري: عقد الاعتماد الإجاري هو من العقود الزمنية، وبالتالي فإن آثار الفسخ تسري فقط على المستقبل (المادة 122 من القانون المدني)، وتتمثل هذه الآثار في: استرداد المؤجر للأصل في حالة الاعتماد الإجاري العملي، والتعويض عن الفسخ إعمالاً للشرط الجزائي<sup>(48)</sup> (المواد من 176 إلى 185 من القانون المدني) و(المادة 13 من الأمر 96-09).

#### الخاتمة:

إن ظهور الاعتماد الإجاري تمّ على مراحل، بدأ بفكرة الإجارة، وحالياً هو يعرف بعدة تسميات، غير أننا نرى أن التسمية الأنسب هي: القرض الإجاري أو الاعتماد الإجاري وهو صيغة لتمويل الاستثمار على المدى المتوسط والطويل، ورغم حداثة نسبيها إلا أنها أتاحت للمؤسسة الاقتصادية، بمختلف أنواعها وأحجامها وأنشطتها، أن تقوم باستئجار الأصول العقارية أو المنقولة، التي تحتاجها وبالمواصفات التي تحددها، من المؤجر الذي يقوم بشراء الأصول محل العقد خصيصاً لها مقابل أقساط إيجار تدفع دورياً، وذلك لفترة محددة، قد يتضمن خيار الشراء: أي التملك حسب الاتفاق المسبق بين طرفي العقد، أو لا يتضمن ذلك، وبالتالي على المستأجر إما إرجاع الأصل أو تجديد العقد، والأمر يتم وفق آلية تحكمها قواعد قانونية الهدف منها تنظيم العملية، وضمان حقوق كل الأطراف المشاركة فيها، وقواعد مالية يفرضها منطق الحيطة والحذر، لضمان إنهاؤها بأكبر عائد ممكن، وأقل تكلفة يمكن أن يتحملها المشروع، سواء كان ذلك بالنسبة للمستأجر (المؤسسة الاقتصادية) أم المؤجر (بنك أو مؤسسة مالية أو شركة الإجارة)، أو بالنسبة للاقتصاد الوطني ككل من خلال زيادة النمو في إطار التنمية المستدامة.

## وقد وقفنا خلال دراستنا على النتائج التالية:

- 1/ أنّ الأمر (96- 09) يتصف بالجمود، على اعتبار أنّ موادّه لم تحيّن بعد، كما أنّ النصوص القانونية الخاصة بعملية إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري تأخر صدورّها مدة (10) سنوات، وهذا ليس في صالح تطور أداء هذه التقنية.
- 2/ جاء القانون رقم (07-11) المتعلق بالنظام المحاسبي المالي، ونصوصه التطبيقية بمفاهيم جديدة تخص عملية الاعتماد الإيجاري كمفهوم المؤجر الصانع أو غير الصانع.
- 3/ يختص المؤجّر بالجزائر في عمليات الاعتماد الإيجاري للمنقولات بخلاف الوارد على العقارات، نظرا لتعقيدات الحصول على هذا الأخير سواء عن طريق الإيجار أو التملك.

وقد أثبت الاعتماد الإيجاري فعاليته كوسيلة بديلة أو مكملّة لوسائل تمويل الاستثمار على غرار الدول المتقدمة، ومساهمته أيضا في معالجة مشكلة تمويل الإستثمار في ظل محدودية الوسائل الأخرى، المرهقة بالضمانات وتباطؤ إجراءات الحصول على التمويل عن طريقها، وذلك برغم قلة نجاعة النصوص التشريعية التي تحكمه.

لكن إذا نظرنا إلى حجم القروض الممنوحة في الجزائر، نجد أنّ نسبة التمويل بالمقارنة بصيغة الاعتماد الإيجاري، نجدها لا تتجاوز 10 % من نسبة التمويل الكلي للمؤسسات الاقتصادية في السنتين الماضيتين، لكننا لا ننكر في المقابل من ذلك أنّ حجم التمويل بصيغة الاعتماد الإيجاري هي في تطور مستمر ومتسارع، وهو ما شهدناه من خلال تربصنا الميداني لدى كل من "بنك سوسيتي جينيرال وبنك البركة" بولاية قسنطينة، حيث أنّ التمويل بهذه الأخيرة عن طريق هذه التقنية يمثل تقريبا 50 % من قيمة التمويل المقدم بالمقارنة مع الوسائل الأخرى لتمويل الاستثمار، وهو ما يعكس تميزها كبديل تمويلي، كما تسعى حاليا العديد من البنوك العمومية والمؤسسات المالية إلى مسايرة هذه الموجة، من خلال دراسة إمكانية تقديم هذه التقنية كمنتج في المستقبل القريب ضمن عملياتها في مجال تمويل الاستثمار.

كل ما ذكرناه يعمل على تشجيع العمل بهذه الصيغة التمويلية، لكن ما لمسناه عمليا أنه في بعض الأحيان قد يكون غير كاف.

لذا فلترقية هذه الآلية نورد الاقتراحات والتوصيات التالية:

1/ ضرورة العمل على زيادة عدد المؤسسات المتخصصة في تقديم عمليات الاعتماد الإيجاري، من خلال تسهيل إجراءات إنشائها واعتمادها، خاصة بالنسبة للمجمعات التي تمتهن الصناعة، بواسطة إنشاء فرع لها في شكل شركة ذات أسهم، تتولى تقديم هذا المنتج، أسوة بالدول المتقدمة التي ينشط فيها هذا النوع من الشركات، والتي أثبتت التجربة نجاحه فيها، على اعتبار أنه يسمح بتخفيض التكلفة التي يتحملها المستأجر، ويضمن الصانع أو الموزع تسويق منتجاته من خلال تقنية الاعتماد الإيجاري بأسعار معقولة وبكمية كبيرة تسمح له بمضاعفة أرباحه، وبضمانه سوق لتصريف منتجاته لمدة زمنية معينة خاصة في ظل حرب الأسواق، سواء محليا أم دوليا، بما يمكنها من استيعاب المزيد من التجهيزات نظرا للنمو المتزايد للحركة الاقتصادية فيها؛ فبدلا من أن يستأجر المستثمر منقولا أو عقارا اشتراه المؤجر من المورد، الذي اقتناه من تاجر الجملة، وهذا الأخير اشتراه من المستورد أو الصانع، يمكن اللجوء مباشرة إلى الصانع لإبرام عقد الاعتماد الإيجاري مع شركة الإجارة التابعة له، ويوفر من وراء ذلك هوامش الربح الذي كان سيأخذها كل متدخل في العملية (ضرورة تخفيض التكاليف)، وهو من جهة أخرى يشجع الصناعة الوطنية ويسمح لها بتطوير إنتاجها والعمل على تخفيض تكاليفها لتكون أسعارها تنافسية مع السلع الأجنبية، ومن جهة أخرى سيسمح هذا الدور بخلق نسيج صناعي تخدم من خلاله القطاعات الاقتصادية بعضها بعض، فيتولى كل قطاع إشباع حاجات الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين، وكذا صناعة كل قطاع لحاجيات قطاع آخر، للوصول إلى التكامل الاقتصادي بينها.

2/ ضرورة لجوء البنوك العمومية والمؤسسات المالية إلى تمويل الاستثمار بصيغة الاعتماد الإيجاري كوسيلة جديدة للتمويل، واستراتيجية لتطور العمل المصرفي، ومواجهة منافسة البنوك الخاصة التي يتزايد نموها باستمرار.

3/ تسهيل إجراءات الاستفادة من عملية الاعتماد الإيجاري بالنسبة للمؤسسات الاقتصادية خاصة المتوسطة والصغيرة منها، وتقديم مساعدات أخرى لها من قبل الدولة، لما لها من دور في النشاط الاقتصادي، وامتصاص البطالة.

4/ يتضمن أيضا الأمر (96-09) على عدة أنواع للاعتماد الإيجاري، كالاتفاقية الإيجاري العملي، غير أنه ميدانيا نجده غير معمول به في الجزائر، على اعتبار أن هذا النوع من الاعتمادات الإيجارية يقدمه المؤجر الصانع أو الموزع، في حين أن البنوك

والمؤسسات المالية وشركات الإجارة، باعتبارها سوقاً لتمويل الاستثمار، ليست ذات كفاءة عالية، بحيث تنوع من منتجات الاعتماد الإيجاري لتواكب دائماً حاجيات المؤسسات الاقتصادية من رؤوس الأموال اللازمة للأداء نشاطها الإنتاجي، خاصة وأن هذا النوع من وسائل التمويل ضروري للمؤسسات التي تجدد دائماً في تكنولوجيا تجهيزاتها لتواكب التطور التكنولوجي، الذي يسمح لها بزيادة تنافسيتها وتقديم أفضل عرض لمنتجاتها كماً ونوعاً، لكن غالباً ما نجد أنها تقدم الاعتماد الإيجاري المالي فقط كمنتج.

5/ لإعادة النظر في سير هذه التقنية، نقترح حلين، بحيث يمكن الاستعانة بأحدهما للتوفيق بين مصلحة طرفي العقد، والتقليل من مخاطر عدم وفاء المستأجر لمستحقات المؤجر، وهما:

**الحل الأول:** إضافة إلى الأصل محل العقد كضمان رئيسي، يمكن أن يطلب المؤجر ضمانات ثانوية، عينية أو شخصية في حدود أقصاها 30% من قيمة التمويل، فالضمان إذا كان معقول القيمة، يمكن للمستأجر أن يوفره دون أن يخلق له مشقة.

**الحل الثاني:** هو أن يتولى المؤجر تقديم التمويل لصالح المستأجر في حدود 80% إلى 90%، على أن يقوم هذا الأخير بتغطية الفارق من ماله الخاص، مع الإبقاء على الأصل محل العقد كضمان وحيد، إن هذا الحل يتماشى وأحكام الشريعة الإسلامية من جهة، ومن جهة أخرى فإن مساهمة المستأجر في تمويل الأصل تظهر مدى جديته واهتمامه في قيادة مشروعه نحو النجاح، وهذا الوضع أيضاً يجعل منه أكثر مسؤولية للالتزام بما عليه من ديون ومستحقات اتجاه الغير بما فيهم المؤجر، مع ضرورة أن يتولى هذا الأخير لعب الدور الحديث له، وهو مرافقة ومتابعة نشاط المستأجر من خلال إشارات تعمل في المكاتب وفي الميدان لتحقيق ذلك.

وننوه في الأخير إلى أن موضوع الاعتماد الإيجاري كوسيلة لتمويل الاستثمار، يمكن أن يكون محل دراسات أخرى، سواء من حيث الجدوى الاقتصادية للتمويل مقارنة مع باقي الوسائل الأخرى لتمويل الاستثمار، أو من منظور إسلامي كونه وسيلة إسلامية من وسائل تمويل الاستثمار، عرفت في الأحكام الفقهية للشريعة الإسلامية تحت مسمى الإجارة.

- (1) القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد والقرض، ج. ر. ج. ج. العدد 16 والملغى بموجب الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد والقرض، ج. ر. ج. ج. العدد 52.
- (2) مرسوم تنفيذي رقم (93-18) المؤرخ في 29/12/1993، يتضمن قانون المالية، ج. ر. ج. العدد 81 لسنة 1994.
- (3) الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10/01/1996 المتعلق بالإعتماد الإيجاري، ج. ر. ج. العدد 03.
- (4) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن للقانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، المعدل والمتمم.
- (5) الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن للقانون التجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، المعدل والمتمم.
- (6) القانون رقم 07-11 المؤرخ في 25/11/2007، يتضمن النظام المحاسبي المالي، ج. ر. ج. العدد 74. والمرسوم التنفيذي رقم 08-156 المؤرخ في 26/05/2008 يتضمن تطبيق أحكام القانون رقم 07-11، ج. ر. ج. ج. العدد 27.
- (7) وهو ما نصت عليه (المادتين 2/112 و6/116) من القانون رقم (90-10)، وقد تم إلغاؤه بموجب الأمر رقم (03-11) المتعلق بالنقد والقرض، ج. ر. ج. ج. العدد 52.
- (8) أنظر (المادة 2/68) من الأمر (03-11).
- (9) راجع القرار المؤرخ في 26/07/2008، المحدد لقواعد التقييم والمحاسبة ومحتوى الكشوف المالية وعرضها وكذا مدونة الحسابات وقواعد سيرها، ج. ر. ج. ج. العدد 19 لسنة 2009، ص 19.
- (10) كتوش عاشور، عبد الغني حريري، "التمويل بالائتمان الإيجاري: الاكتتاب في عقودهِ وتقييمهِ- دراسة حالة الجزائر"، ملتقى دولي حول: سياسات التمويل وأثرها على الاقتصاديات والمؤسسات- دراسة حالة الجزائر والدول النامية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، نوفمبر 2006.
- (11) بالمقدم مصطفى وآخرون، "التمويل عن طريق الإيجار كاستراتيجية لتغيير العمل المصرفي"، المؤتمر العلمي الرابع، جامعة فيلادلفيا، كلية العلوم الإدارية والمالية، متوفر على الرابط: <http://www.Kantakji.com/fiqh/Files/Finance/77.pdf>

(12) حموي فواز سالوم، مشكلات الاستئجار التمويلي Leasing وأثرها في عمليات اتخاذ القرار التمويلي الأمثل في تنفيذ الاستثمارات، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية - المجلد 21- العدد الأول 2005.

(13) عبد العزيز سمير محمد، التأجير التمويلي ومدخله المالية، المحاسبية، الاقتصادية، التشريعية، التنظيمية، الطبعة 1، الأشاع الفنى للطباعة، الاسكندرية، 2001. وأيضا أنظر: نضال العريبي، التوجيه المحاسبى للتأجير التمويلى فى البنوك التجارية السورية، جامعة دمشق، مجلة دمشق، المجلد 16، العدد 1، 2000. وكذلك راجع: هشام خالد البنوك الاسلامية الدولية وعقودها - مع إشارة خاصة لنظام التأجير التمويلى- دار الفكر الجامعي، 2001.

(14) الخصاونة علاء الدين عبد الله فواز، التكيف القانوني لعقد الإيجار التمويلى- دراسة مقارنة- الطبعة 1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2002، ص، 13.

(15) شافي نادر عبد العزيز، عقد الليزينغ دراسة مقارنة، ج1، الطبعة 1، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان 2004. ص، 18

(16) الرشود أحمد حمد، علي يوسف محمد، "الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية والاقتصادية: التأجير التمويلى (الإجارة) وتطبيقاته - الجديد في التمويل المصرفي"- ج 2، منشورات الحلبي الحقوقية، 2002 ص، 179.

(17) هندی منير إبراهيم، الفكر الحديث في مجال مصادر التمويل، توزيع منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر 1998، ص، 555.

(18) بن أحمد الحسنی أحمد بن حسن، صناديق الاستثمار- دراسة وتحليل من منظور الاقتصاد الاسلامي- مؤسسة شهاب الجامعة، الإسكندرية، 1999، ص، 26.

(19) فلاح حسن الحسنی، إدارة البنوك - مدخل كمي واستراتيجي معاصر، الطبعة 3، دار وائل للنشر، الأردن، 2006، ص، 35.

(20) فليح حسن خلف: النقود والبنوك، الطبعة 1، جدارا للكتاب العالمي للنشر والتوزيع، عمان 2006، ص 264.

(21) نابتي عبد الحق يوسف، الاعتماد الايجاري كوسيلة لتمويل الاستثمار في الجزائر - دراسة قانونية اقتصادية- رسالة ماستر، غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2011، ص، 14.

(22) Ordonnance N° 96- 09 Du 10/01/1996, relative au crédit- bail, J. O. R. A. N° 3, p, 20.

(23) الرشود أحمد أحمد، علي يوسف محمد، المرجع السابق، ص، 181.

- (24) نابتي عبد الحق يوسف، المرجع السابق، ص، 18.
- (25) BOUTRY Christian et autres, Initiation au Droit des Affaires: Civil-Commercial- Sociétés, 2e édition, CLET édition banque, Paris, France, 1985, p, 289.
- (26) دويدار هاني محمد، النظام القانوني للتأجير التمويلي- دراسة نقدية في القانون الفرنسي- الطبعة 2 مكتبة الإشعاع للطباعة والنشر، الاسكندرية، مصر، 1998، ص ص. 31- 38.
- (27) دويدار هاني محمد، المرجع السابق، ص، 95.
- (28) DELAHAYE Jacqueline, DELAHAYE Florence, Finance d'entreprise Manuel et applications, Dunod, Paris, France, 2007, p, 374.
- (29) BAGNERIS Jean- Charles et Autres, Introduction à la finance d'entreprise Vuibert, Paris, France, 2004, p, 206.
- (30) Association Française des sociétés financières, Le financement locatif: Crédit-bail/ Location financière, p, 13.
- (31) عبد العزيز سمير محمد، المرجع السابق، ص، 7.
- (32) BOUYAKOUB Farouk, L'entreprise et le financement bancaire, Édition Casbah, Alger, 2000, p, 254.
- (33) ابراهيم البدالي نجوى، عقد الايجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2005، ص 161.
- (34) هندی منير ابراهيم، إدارة البنوك التجاري- مدخل اتخاذ القرارات، الطبعة 3، المكتب العربي الحديث، الاسكندرية مصر، 2000، ص، 179.
- (35) عبد الله خالد أمين، سعيقات حسين سعيد، العمليات المصرفية الاسلامية- الطرق المحاسبية الحديثة- الطبعة 1، دار وائل للنشر، الأردن، 2008، ص، 211.
- (36) هندی منير ابراهيم، إدارة ...، المرجع السابق، ص، 179.
- (37) الجعارات خالد جمال، معايير التقارير المالية الدولية 2007، مكتبة الجامعة الشارقة، الطبعة 1، إثراء للنشر والتوزيع الأردن، 2008، ص، 494.
- (38) بريش السعيد، التمويل التأجيري كبديل لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، جامعة باجي مختار عنابة، ص، 6.
- (39) كتوش عاشور، عبد الغني حريري، المرجع السابق، ص، 9.
- (40) بلمقدم مصطفى، و آخرون، المرجع السابق، ص. 11.
- (41) نفس المرجع، ص، 24.

- (42) بن بعبيش وداد، الاعتماد الإيجاري كوسيلة قانونية لتمويل الاستثمار، رسالة ماجستير غير منشورة كلية الحقوق، جامعة البلدية، 2006، ص، 59.
- (43) نابتي عبد الحق يوسف، المرجع السابق، ص، 52.
- (44) ناصيف الياس، العقود الدولية: عقد الليزينغ أو عقد الإيجار التمويلي في القانون المقارن، الطبعة 1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2008، ص، 254.
- (45) نستشهد في ذلك بنص المادة 106 من القانون المدني التي جاء فيها: "العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه... إلا باتفاق الطرفين".
- (46) بنك البركة، وكالة سيدي مبروك بقسنطينة، بتاريخ 02 ماي 2011.
- (47) لعشاب يوسف، المدير العام لمؤسسة الجزائر إيجار، برنامج " ضيف الصباح"، القناة الإذاعية الجزائرية الأولى، الجزائر، 11 أفريل 2008. أنظر الرابط التالي: <http://radioalgerie.dz/news/ar/article/20180411/138443.html>
- (48) خدروش الدراجي، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الخاص- فرع قانون الأعمال- كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009، ص، 169.