

دور نظام عقد الاعتماد الائجاري في تمويل المشاريع العقارية التجارية
(المراكز التجارية والفضاءات الكبرى في الجزائر)

The Role of the Lease Credit System in Financing Commercial Real Estate Projects (Shopping Centers and Large Spaces in Algeria)

عمرون محمد^{1*}، بن خضرة زهيرة²

Amroune Mohamed^{1*}, Ben khadra Zahira²

¹ جامعة البليدة 2، الجزائر، مخبر القانون والعقار، etud.m.amroune@univ-blida2.dz

 <https://orcid.org/0009-0009-3293-0978>

² جامعة البليدة 2، الجزائر، z.benkhadra@univ-blida2.dz

 <https://orcid.org/0009-0007-8052-876X>

تاريخ الاستلام: 2025/01/18 | Received: 2025/03/18 | تاريخ القبول: 2025/03/18 | تاريخ النشر: 2025/06/20 | Published:

ملخص:

تتناول هذه الورقة البحثية دور عقد الاعتماد الائجاري كآلية بديلة لحل مشكلات تمويل العقارات التجارية عبر البنوك التجارية التقليدية، يأتي ذلك في ظل تحديات اقتصادية وتطور اجتماعي عالمي متسارع، والظروف الراهنة في الجزائر، حيث تسعى المشاريع العقارية للمراكز التجارية والفضاءات الكبرى للحفاظ على تنافسيتها ومكانتها في الأسواق الداخلية والخارجية، ويبرز الاعتماد الائجاري كحل مبتكر لدعم استمرارية هذه المشاريع وتجاوز عوائق التمويل التقليدي.

الكلمات المفتاحية: عقد الاعتماد الائجاري العقاري، التمويل، المراكز التجارية والفضاءات الكبرى.

Abstract:

This research paper explores the role of leasing contracts as an alternative mechanism to address the challenges of financing commercial real estate through conventional commercial banks. This approach gains significance amid economic challenges, rapid global social development, and the current circumstances in Algeria.

Keywords: real estate lease credit contract; financing; commercial centers.

* المؤلف المرسل

This is an open access article under the terms of [the Creative Commons Attribution-NonCommercial License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/), which permits use, distribution and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited and is not used for commercial purposes.
هذه المقالة مفتوحة المصدر بموجب شروط ترخيص المشاع الإبداعي المنسوبة للمؤلف - غير التجاري، والذي يسمح بالاستخدام والتوزيع وإعادة الإنتاج بأي وسيلة، شريطة الاستشهاد بالعمل الأصلي بشكل صحيح وعدم استخدامه لأغراض تجارية.

1. مقدمة:

أدى التطور الاقتصادي والتكنولوجي الحديث إلى تنوع احتياجات التمويل العقاري للمشروعات مما يستدعى إلى تطوير مصادر تمويل مبتكرة تلبي تلك الاحتياجات، ومن أبرزها نظام الاعتماد الإيجاري العقاري الذي يتيح للمشروعات التجارية استخدام الأصول العقارية من خلال تأجيرها واستغلالها دون شرائها دفعة واحدة، وظهر هذا النظام لأول مرة في الولايات المتحدة الأمريكية. سنة 1952 المعروف باسم leasing corporation;United state ثم بعدها انتقل الى مجموعة من الدول الأوروبية، منها في فرنسا التي تأسست فيها شركة الاعتماد الإيجاري سنة 1962، والتي عرفت بشركة؛ Loca France.

وتشهد العقود الحديثة حاليا مفاهيم قانونية جديدة تواكب تطور الحياة التجارية؛ متحررة من الأطر التقليدية، حيث تسعى الجزائر لتشجيع نموها الاقتصادي من خلال تطوير الفضاءات التجارية الكبرى واعتماد عقد الاعتماد الإيجاري كوسيلة تمويلية فعالة، ورغم مزايا هذا العقد، والخيارات التي يتيحها للمستأجر في نهايته العقد؛ أو تجديد العقد؛ أو شراء الأصل.

ومنه سنحاول من خلال هذه الورقة البحثية التطرق إلى الصيغ التي يتميز بها هذا النوع من التمويلات المصرفية في المجال العقاري وبعض الإشكالات القانونية التي تواجه عملية الحصول على ملكية العقار التجاري واشكالية تمويله، ولكون العقار التجاري له أهمية كبيرة في دفع عجلة الاقتصاد الوطني، حيث يساهم في تنشيط الأسواق التجارية وتطوير المدن وخلق مناصب عمل، مما يساهم في التنمية العقارية والاقتصادية.

وعليه تتمحور إشكالية الموضوع في:

كيف يساهم نظام عقد الاعتماد الإيجاري كآلية بديلة في تمويل العقارات التجارية والفضاءات الكبرى، وما مدى فعاليته في مواجهة التحديات الاقتصادية والتكيف مع الظروف القانونية الحالية في الجزائر؟ وللإجابة على هذه الإشكالية المطروحة وبالنظر إلى طبيعة الموضوع فإننا سنعتمد على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي الذي يسلط الضوء على قيمة هذه الورقة البحثية من الجوانب القانونية والعملية ويوضح لنا الرؤية في كيفية مساهمة عقد الاعتماد الإيجاري في تمويل عقارات الفضاءات التجارية في القانون الجزائري وتقييم دوره وأهميته كآلية تمويلية للعقارات التجارية بامتياز، كما تم الاعتماد على بالمنهج التاريخي والمقارن النصي على سبيل الاستئناس لتوضيح المعنى ومصدر المعلومة القانونية، وعلى هذا الأساس نتناول

موضوع البحث في المحور الأول: الإطار الفقهي والقانوني والتنظيمي لعقد الاعتماد التجاري ، والمحور الثاني: آفاق تطوير مميزات عقد الاعتماد التجاري لتمويل العقارات ذات الطابع التجاري.

2. الإطار الفقهي والقانوني والتنظيمي لعقد الاعتماد التجاري

يمثل الاعتماد التجاري وسيلة من وسائل التمويل المالية والعينية، حيث يمكن للمشروع العقاري الاستثماري من الحصول على رأس المال الذي يحتاجه في إطار الانشاء أو التوسعة أو الشراء، مقابل التزامه أمام شركة التمويل العقاري طوال مدة العقد بدفع بدل القيمة التجارية وفي نهاية المدة يكون له خيارين بين تملك الأصول المنقولة أو غير المنقولة مقابل دفع ثمن أقل من قيمتها التجارية، ويأخذ بعين الاعتبار قيمة الأقساط المدفوعة، كما يعد الاعتماد التجاري من العقود الحديثة التي نشأت مع تطور البيئة التجارية والعلاقات الاقتصادية، ومن هنا اختلف الفقهاء في وضع تعريف جامع مانع لها، له، كما عرّفه بعض الفقه على ضوء العمليات القانونية بإبراز الطابع المميز لعقد الاعتماد التجاري عن عقد الإيجار الكلاسيكي، فقد ذهب فريق منهم إلى القول أن عقد الاعتماد التجاري ينطوي على ثلاثة جوانب تمويل هي: عملية الشراء، والاحتفاظ بملكية الشيء على سبيل الضمان، والانتفاع بالشيء محل العقد، لهذا السبب اعتبر البعض أن الاعتماد التجاري يشكل عملية قانونية معقدة تجمع بين عدة عمليات في الوقت نفسه.

في ظل التغيرات الاقتصادية والاجتماعية المتسارعة، أصبح الاعتماد التجاري كخيار استراتيجي للحصول على العقارات مطلبا أساسيا للعديد من الأفراد والشركات التي تعاني من نقص السيولة وصعوبة في الحصول على العقار التجاري، حيث يتطلب هذا النهج تخطيطا دقيقا من طرف الدولة ووعيا بجميع الجوانب القانونية والمالية المرتبطة به لضمان تحقيق أقصى استفادة من العقار المستأجر، سواء كان لأغراض سكنية أو تجارية، بناءً على ذلك سنتناول هذا الموضوع من خلال النقاط التالية: أولا: مفهوم الاعتماد التجاري في إطار منح القروض العقارية، ثانيا: تعريف عقد الاعتماد التجاري في القانون الجزائري، ثالثا: عقد الاعتماد التجاري، رابعا: التمييز بين عقد الاعتماد التجاري وبعض العقود الأخرى.

1.2 مفهوم الاعتماد التجاري العقاري في إطار منح القروض الإيجار العقارية

يرى بعض الفقه أن تعريف عقد الاعتماد التجاري من الناحية الاقتصادية، يعتبر عملية من عمليات التمويل، لا كنهم اختلفوا في وضع تعريف جامع مانع لهم، وذلك بسبب تشابك العلاقات القانونية الناجمة عنه وتعدد أطرافه¹.

وتعريف الأستاذ C.CHAMBOUD يكرس تكييف عقد الاعتماد التجاري قانونيًا على اعتباره عقد مركبا، حيث يتضمن تكوينه عدة قوالب عقدية متتابعة، ترتب وفقًا لتسلسل أثارها وهي (عقد الإيجار ملزم لجانبين، وكالة، وعد منفرد بالبيع، بيع).²

كما عرفه جانب آخر من الفقه بأنه: "أحدى الصيغ القانونية الجديدة التي تسمح لأحد المشاريع أو الأشخاص الحصول على أشياء أو استعمالها من دون أن يكون لديه الأموال اللازمة لشرائها في الحال وهذه الأشياء اما أن تكون ذات طبيعة عقارية أو منقولة."³

2.2 تعريف عقد الاعتماد التجاري في القانون الجزائري

اتباع المشرع الجزائري منهج التشريعات المقارنة واعتبر عقد الاعتماد التجاري عقد مسمى ، كما اقترن ظهوره على مرحلتين، المرحلة الأولى قبل سنة 1990 والتي نظم فيها إطاره القانوني، وفي المرحلة الثانية أدرجه في القانون رقم 10/90 المتعلق بقانون النقد والقرض في نص المادة 112 منه واعتبره عملية إيجار مقرونة بعملية الشراء في عام 1996، تم تنظيم عقد الاعتماد التجاري ضمن إطار قانوني خاص بموجب الأمر 09/96، وتمثل هذه الآلية عمليا في أن المستثمر الذي يخطط لإنشاء مشروع عقاري ولا يمتلك التمويل اللازم أو يفضل عدم استخدام أمواله الخاصة، يلجأ إلى المؤسسات المالية المختصة بالاعتماد التجاري، وفقا لما نصت عليه المادة الثامنة منه.

ويرى المشرع الجزائري من خلال نص المادة الأولى من الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 يناير 1996 والمتعلق بالاعتماد التجاري، يعرف عقد الاعتماد التجاري على أنه عملية تجارية ومالية تنفذها البنوك والمؤسسات المالية أو شركات التأجير المرخصة قانونيا والمختصة في هذا المجال، حيث تستهدف هذه العمليات المتعاملين الاقتصاديين، سواء كانوا جزائريين أو أجانب، من أفراد أو كيانات قانونية، سواء كانوا خاضعين للقانون العام أو الخاص ، ثم صدر النظام رقم 96-06 الذي يحدد كيفية تأسيس شركات الاعتماد التجاري وشروط اعتمادها، تلاه إصدار أحكام قانونية تنظم إجراءات شهر الاعتماد التجاري، بهدف تعزيز الشفافية وضمان الامتثال القانوني بموجب مرسومين تنفيذيين صادرين في 2006 رقم 90/06 ورقم 91/06، ويشمل النظام المعتمد إجراءات إشهار الاعتماد التجاري للأصول المنقولة وغير المنقولة على حد سواء، كما يحدد عقد الاعتماد التجاري الآليات القانونية المرتبطة بهذه العمليات، بما يضمن توثيق هذه الأصول بشكل قانوني وشفاف، حتى يمكن أن يكون في صورة قرض يمارسه بنك أو مؤسسة مالية معتمدة

كما يتميز عقد الاعتماد التجاري بصيغ جديدة تساعد على تمويل المشاريع التجارية الكبرى وتملكها للأفراد أو الكيانات القانونية، لكن تطبيقاته تبقى محدودة في الجزائر، حيث يقتصر التمويل على الأصول المنقولة للاستخدام المهني أو التجاري، وفي المقابل يتم استخدام هذا النوع من العقود بشكل واسع في دول أوروبية وعربية مثل مصر وتونس والمغرب، لتشمل تمويل الأراضي والمباني، مما يوضح توسع استخدامه في التشريعات المقارنة المتعلقة بالتأجير التمويلي.⁵

والملاحظ لخصوصية عقد الاعتماد التجاري باعتباره آلية قانونية مالية تمكن المستثمرين والشركات من استغلال العقارات دون الحاجة إلى دفع المبلغ الإجمالي مقدما، مما يتيح لهم فرصة التوسع والنمو بسرعة أكبر مع تقليل المخاطر المالية المرتبطة بشراء الأصول في الجزائر، ويضمن سيرورة عدة مشاريع في أن واحد دون انتظار اكتمال المشاريع التي يباشرها الخواص بتمويلهم الذاتي ويستغرق وقت كبيرا خاصة عند حدوث تقلبات في الأسعار ونقص السيولة، تتعطل مشاريعهم وتصبح غير مكتملة، مما يعرضهم إلى فسخ عقود الامتياز التي استفادوا منها أو يلجؤون في بعض الأحيان إلى بيعها أو تغيير وجهتها، أي أنه يمكن أن يكون وسيلة انقاذ ودعم للمستثمرين، وأداة ضمان لمشاريعهم وخاصة المشاريع العقارية التجارية التي تتطلب أموالا باهضة في شراء الأصول العقارية وبناءها وتجهيزها بالمنقولات اللازمة.

وتجدر الإشارة إلى القانون الألماني الذي نظم هذا النوع من العقود بموجب المرسوم الصادر في 19 أبريل 1971، الذي يعرف الاعتماد التجاري المالي على أنه: عقد يبرم لمدة محددة ولا يمكن فسخه خلال مدة العقد، وتعتبر المبالغ المدفوعة من قبل المستأجر غير قابلة للإلغاء، حيث تغطي هذه المبالغ على الأقل قيمة شراء الأصل محل التمويل أو تعويض المصاريف التبعية للمحل التابعة لشركة التمويل المؤجرة.⁶

ويفهم من هذا أن المشرع الألماني تولى عن خيار الشراء والتجديد في هذا العقد وأصبح يشابه عقد الوعد بالبيع باعتبار أن الملكية ستنتقل إلى المستأجر في نهاية مدة العقد، كما أننا نشير إلى باعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين وفقا لما نصت عليه المادة 106 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني، فإنه يمكن تحول العقود من عقود إيجار إلى عقود بيع أو وعد بالبيع في البيوع العقارية، باعتبار أن العمليات التي ترد على العقارات تتطلب الشهادات التوثيقية والاشهارية، وهذا ما أكدته المادة 06 من الأمر 09/96 "...تخضع عمليات الاعتماد التجاري إلى اشهار..."، بما يضمن حقوق الأطراف واستدامة المشروع التجاري وتفادي النزاعات والمخاطر التي تعيق المشروع.

3.2 تصنيفات عقد الاعتماد التجاري

لفهم تصنيفات عقد الاعتماد التجاري، من الضروري شرح الخصائص الأساسية التي حددها الأمر 09/96، وتحديد العناصر الرئيسية المكونة لهذا العقد، سواء كان متعلقاً بالأصول المنقولة أو غير المنقولة.

- عقد الاعتماد التجاري للأصول المنقولة: بالرجوع لنص المادتين 03 و 07 من الأمر 09/96، يعتبر عقد الاعتماد التجاري للأصول المنقولة عقداً يمكن شركات الاعتماد التجاري من منح المتعاملين الاقتصاديين أصولاً تتمثل في تجهيزات وعتاد وأدوات تستخدم في النشاط المهني، مع إمكانية اكتساب هذه الأصول المؤجرة جزئياً أو كلياً في نهاية العقد.⁷

- عقد الاعتماد التجاري للأصول الغير منقولة: تنص المادة 37 وما بعدها من الأمر المشار إليه على حقوق والتزامات الأطراف في عقد الاعتماد التجاري للأصول غير المنقولة، وفي حال عدم وجود نصوص خاصة في العقد، تطبق أحكام القانون المدني المتعلقة بالإيجار، ما لم توجد استثناءات منصوص عليها في هذا الأمر أو في حال تعارض أحكام القانون المدني مع طبيعة عقد الاعتماد التجاري، الذي يُعتبر عملية قرض وفقاً لما ورد في هذا الأمر، والتي تشمل هذه الأحكام التزامات المؤجر سواء كان مالكا للأصل المؤجر أو مستأجراً له.⁸

ويثور الإشكال في هذا العقد من خلال عدم تبيين مسؤولية الأطراف المشتركة في عقد الاعتماد التجاري للأصول غير المنقولة، حيث يكون لدينا ثلاثة أطراف من الناحية العملية وهما الطرف الأول مالك العقار (المنتج أو المورد) سواء كان العقار مبني أو غير مبني والذي قد يكون مالكا قبلية للعقار المؤجر أو مستأجراً للأصل والطرف الثاني تكون شركة الاعتماد التجاري بصفتها مؤجراً ومالكة للأصل المؤجر، ففي هذه الحالة يكون العقد الأول بيعاً طبقاً لنص المادة 324 من القانون المدني والتي تتطلب الكتابة الرسمية والتوثيقية في كتابة عقود الملكية، بين مالك العقار والمالك الجديد للأصل المؤجر والتي قد تكون مؤسسة مالية أو بنك أو شركة تأجير معتمدة تمارس هذا النشاط بصفتها مؤجرة مالكة للعقار وفق ما تقتضيه نص المادة الأولى من الأمر 09/96، والطرف الثالث هو مستأجر غير مالك للعقار المؤجر، ولكن العلاقة القانونية تبين لنا أطراف ثنائية وهما المؤجر والمستأجر، الأول وهو مالك العقار باعتباره مؤجراً والثاني هو مستأجر الأصل المستفيد والذي يكون له الخيار شراء الأصل في نهاية عقد الاعتماد التجاري، لهذا يتبادر الى ذهننا ضرورة توضيح كل طرف على حدى في عقد الاعتماد التجاري للأصول الغير منقولة، خاصة في حالة وجود عيوب

خفية أو حدوث طوارئ للعقار لا تكون للمستأجر يد فيها ، لأن هذه الأصول ترتبط بمسائل تجارية عادة ما تكون معقدة عندما يتعلق الأمر بمسائل التعويض وغيرها.

4.2 تمييز عقد الاعتماد التجاري عن بعض العقود الأخرى

سنحاول تسليط الضوء على أوجه التشابه بين عقد الاعتماد التجاري وبعض العقود الأخرى مثل عقود الإيجار والبيع، وكذلك علاقته بنشاط الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

- تمييز الاعتماد التجاري العقاري عن عقد الإيجار: تنص المادة الأولى من الفقرة الأولى من الأمر رقم 96-09 على ما يلي: "يعتبر الاعتماد التجاري... عملية تجارية ومالية".⁹

وفي هذا الإطار يتضح أن الاعتماد التجاري هو عملية اقتصادية تم تنظيمها قانونيا ضمن أحكام عقد الإيجار، إلا أن هذا العقد يختلف عن الإيجار التقليدي¹⁰، لأن عقد الإيجار يقوم على مبدأ سلطان الإرادة، حيث يتم تحديد مدة العقد وموضوعه وقيمة الإيجار من قبل الأطراف، شريطة ألا تكون القيمة مبالغاً فيها، أما عقد الاعتماد التجاري فيتميز بما يلي فيتميز بالآتي:

- بالنسبة للمستأجر، يعتبر الاعتماد التجاري العقاري وسيلة تمويلية للحصول على أصل استثماري، ويتضمن أيضاً وعدا بالبيع من طرف واحد لصالح المستأجر، مقابل سعر متفق عليه يدفع جزئياً مع مراعاة الأقساط المدفوعة سابقاً؛¹¹

- إن الالتزامات المتبادلة بين المتعاقدين للأصول غير المنقولة هي تلك المحددة في عقد الاعتماد التجاري، وفي حالة سكوتهم، تحكمهم قواعد القانون المدني في مجال الإيجار، إلا إذا وجدت استثناءات منصوص عليها في هذا الأمر وهو عدم تلائم بعض أحكام القانون المدني مع طبيعة عقد الاعتماد التجاري الذي يعتبر كعملية قرض بمقتضى الأمر 96/09.¹²

والجدير بالذكر أنه في الحالات التي تطبق فيها أحكام عقد الاعتماد التجاري على عقد الإيجار في العمليات الواردة على الأصول الغير منقولة، نكون أمام طرفين هما المؤجر والمستأجر وبالنظر إلى فحوى المادة 38 من الأمر 96/09 والتي تحدد الالتزامات الملقاة على عاتق المؤجر بقولها: "يعتبر المؤجر ملزماً بالقيام بالالتزامات الملقاة على عاتق صاحب الملكية والمنصوص عليها في القانون المدني... وقت إبرام عقد الاعتماد التجاري"،¹³ ونصت المادة 39 من نفس الأمر والتي تحدد الالتزامات الملقاة على عاتق المستأجر "يعتبر المستأجر ملزماً بالقيام بالالتزامات الخاصة بالمستأجر والتي ينص عليها القانون المدني مقابل حق الانتفاع الذي يمنحه إياه المؤجر... الالتزام باسترجاع الأصل للمؤجر في التاريخ المتفق عليه إذا لم يقر المستأجر حق

خيار الشراء"،¹⁴ ومنه نرى أن المشرع أشار إلى تطبيق القواعد العامة التي تنطبق على عقود البيع والايجار المنصوص عليه في المواد 351،467 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، إلا ما استثنى منه من الأمر رقم 09/96 والتي يقصد بها العقود المدنية المسماة التي حدد لها المشرع الجزائري إطارا قانونيا خاصا بها، كونهما آليتين قانونيتين تتطابق قواعدهما مع عقد الاعتماد التجاري.¹⁵

وعند انتهاء عقد ايجار الأصول غير المنقولة، بين المستأجر والمؤجر -البنك أو شركة الاعتماد التجاري-؛ أي يصبح لدى المستأجر خيار الشراء وفق السعر المتفق عليه في عقد الاعتماد التجاري؛ أو يعيد تحديد الايجار لفترة أخرى ومقابل ايجار جديد يتفق عليه الأطراف¹⁶؛ أو يعلن إقرار المستأجر للمؤجر بخيار الشراء؛ حسب ما تنص عليه المادة 39 من الفقرة 12، ويسقط حق المستأجر في هذا الخيار إذا قام المؤجر بممارسة حقه في استرجاع الأصل المؤجر في التاريخ المتفق عليه، كما ننوه الى أنه لا بد أن يوجد تاريخ آخر محدد في العقد لممارسة المؤجر حقه في استرجاع الأصل المؤجر، دون النظر إلى المدة التي ينص عليها الإعذار القانوني والتي تكون في الأصل بعد نهاية مدة العقد أو الاتفاق وفقا للقواعد العامة، ويحافظ المستأجر على إقراره في حق خيار الشراء بعد نهاية عقد الاعتماد التجاري العقاري، ونستطيع القول أن عقد الوعد بالبيع للأصل المؤجر معلق على شرط واقف وهو إقرار المستأجر، وفي كل الأحوال لا تكفي مجرد الاقرارات بين المستأجر والمؤجر في العمليات التجارية، بل يجب في هذه الحالة أن يحول العقد مباشرة إلى عقد بيع باعتبار أن المستأجر قرر خيار الشراء في الاتفاق الأول، ومن ثم يصبح العقد بيعا، وهو الصياغ الصحيح وفقا لما نصت عليه المادة 45 من الأمر رقم 09/96؛ إذا قرر المستأجر ممارسة حق خيار الشراء في التاريخ المتفق عليه، يجب عليه إرسال رسالة مضمونة إلى المؤجر قبل 15 يوم من انتهاء عقد الاعتماد التجاري.

وتوجب الإشارة كذلك أنه بمفهوم المادة 09 من الأمر السابق الذكر أن عقد الاعتماد التجاري للعقارات معلق على شرط واقف وهو إقرار المستأجر، أما في مجال الالتزام المنصوص عليه في الفقرة الخامسة من المادة 39 والتي تلزم المستأجر بعدم إحداث أي تغييرات أو تجهيزات تهدد سلامة العقار وتنقص من قيمة العقار التجارية في حالة عدم استجابة مؤجر الأصل لبيع الأصول المؤجرة، وهذا ما يعد تقييد لممارسة المستأجر حق الانتفاع وخاصة إذا كانت هذه الترميمات تزيد من قيمة المحال التجاري عكس ما تراه الشركة المؤجرة أو المالكة للأصل.

- الاعتماد التجاري والتمويل العقاري: القروض العقارية هدفها تمويل الأنشطة ذات العلاقة بالعقارات من مباني وأراضي وإقامة المنشأة الكبرى فهي تقوم على علاقة جوهرية مبنية على عنصر الثقة، لكن القرض التجاري العقاري ليس عقدا تقليدي، وإنما هو عقد إيجار مالي يعبر عن علاقة تمويلية تتسم بالاعتبار الشخصي وعلى هذا الأساس يمكن أن نميز بين الاعتماد التجاري العقاري والتمويل العقاري¹⁷، كالتالي:

حيث يُعرّف التّمويل على أنه عملية مالية قانونية تُوفّر الأموال اللازمة لتنفيذ الأعمال العقارية الاستثمارية أو غير الاستثمارية، وتتم من خلال أشخاص أو جهات مالية، سواء كانت عامة أو خاصة، مصرفية أو غير مصرفية، في مجال الاستثمار العقاري¹⁸، لتوفير الموارد المالية اللازمة للاستثمار العقاري عينا أو ماليا، لبناء الفضاءات التجارية الكبرى والصناعية، كما أنه يختلف قرض الإيجار العقاري، كون التمويل العقاري يقتصر على توفير الموارد المالية اللازمة للقيام بنشاط استثماري أو استهلاكي وهو الذي يمثل القرض التجاري العقاري، كما تعتبر سهولة الحصول على الوعاء العقاري وتطوير المنظومة البنكية من أبرز مؤشرات جذب الاستثمار وتنافسية الدول في الجزائر¹⁹، حيث يقوم بخلق قيمة اقتصادية واستغلال موارد الإنتاج والمدخرات والمحافظة على الطاقة الإنتاجية القائمة، ومنه فوسيلة القرض العقاري تحقق مزايا لمختلف الأطراف بالنسبة للمؤجر فهو يحتفظ بملكية الأدوات أو العقار ويسمح للمؤسسات أو الأشخاص الطبيعية والمعنوية التي تلجأ إلى عقد الاعتماد التجاري بتحقيق استثمارات عقارية بطريقة تدريجية والتوسع في الإنشاءات العقارية، من أجل عدم الاضرار بميزانيتها المالية.

- عقد الاعتماد التجاري وعقد الوكالة: تعد الوكالة بالنسبة للمستأجر المستفيد في عقد الاعتماد التجاري وكالة اختيارية وليست ملزمة تعاقدية؛ كونها تفرض على الوكيل بتحقيق نتيجة إلى جانب القيام بالأعمال القانونية والمادية لفائدة الأصيل، وهذا ما يؤكد في عقد الاعتماد التجاري الطبيعة الخاصة والطبيعة الاستثنائية والمميزة لهذا العقد؛ إذ أنه تمويل مقترن بضمان يتمثل في ملكية الأصيل محل التمويل²⁰، وما يميز عقد الوكالة بأنها عقد غير ملزم؛ إذ يجوز للموكل عزل الوكيل وفقا لما أشارت اليه المادة 587 القانون المدني ولو وجد اتفاق يخالف ذلك، لكن الوكالة في عقد الاعتماد التجاري خرجت عن هذه القواعد إذ لا يجوز الغائها بالإرادة المنفردة، وإن حدث ذلك يعد تعسفا في استعمال الحق²¹. ومن جهة أخرى ذهب جانب من الفقه الى اعتبار عقد الوكالة عنصرا أساسيا في عقد الاعتماد التجاري بالنسبة للعقار الذي سبق بناءه، باعتباره صاحب المبادرة في اللجوء الى المورد بائع العقارات، فيساومه حول

شراء العقار ويتفاوض معه على كل الخصائص التقنية المتعلقة بالأصل، ويقوم بكافة الإجراءات تحت إشراف شركة الاعتماد التجاري إلى غاية تسلمه العقار، أما بالنسبة للعقار الذي لم يتم بناءه عقار غير مبني، فالمستفيد يفوض في اتخاذ جميع الإجراءات المرتبطة بهذا الشراء، ويعد وكيلًا عن شركة الاعتماد التجاري، في حالة تسليمه إياه مبالغ نقدية ليسلمها إلى المقاول، وعند إتمام البناء يتسلم العقار بوصفه مستأجرًا.²²

● الاعتماد التجاري في إطار قانون الاستثمار 18/22 والمستثمر الأجنبي: من حيث المبدأ أجاز المشرع حق التملك للطرف الأجنبي، وفق شروط وضوابط معينة أهمها في قانون الاستثمار الجديد بموجب نص المادة 03 من القانون رقم 18/22،²³ التي كرست مبدأ حرية الاستثمار وحق المساواة بين جميع الأفراد، سواء كانوا أشخاصًا طبيعيين أو معنويين، مقيمين أو غير مقيمين، جزائريين أو أجانب كما تم إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 483/97 الصادر بتاريخ 15 ديسمبر 1997، الذي كان يحدد كيفية منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، بالإضافة إلى تحديد شروط هذا الامتياز.²⁴

وكذلك أشار المشرع في نص المادة 20 من القانون رقم 11/08²⁵ المؤرخ في 2008/07/25 الذي يتعلق بشروط دخول الأجانب وإقامتهم وتنقلهم فيها بقولها "على أن الأجنبي الذي يرغب ممارسة أي نشاط تجاري أو صناعي أو حرفي أو مهنة حرة أن يستوفي الشروط القانونية والتنظيمية المطلوبة لممارسة هذا النشاط" وقد كرس هذا المبدأ بصدر القانون رقم 17/23 المؤرخ في المتعلق بشروط منح واستغلال العقار الاقتصادي التابع للدولة نجد أن المشرع سمح بالتنازل عن العقار الاقتصادي لصالح المستثمرين ولم يستثنى المستثمرين الأجانب من هذا الحق بما يفيد استفادتهم من هذا التنازل،²⁶ وبموجب المرسوم التنفيذي رقم: 487/23 حيث أن حق الامتياز أصبح قابل للتحويل إلى تنازل وأصبح يمنح على أساس التراضي فقط من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر المنصة الرقمية للمستثمر.

لذلك توجب الإشارة إلى ضرورة إرساء قواعد قانونية تسهل عملية الاستغلال وانتقال الملكية الخاصة، إذا كان الطرف الأجنبي مؤجر أو مستأجر مستفيد من الأصل عن طريق شركة الاعتماد التجاري، من خلال استغلال محلاته وأملاكه، إضافة إلى تبسيط الإجراءات المتعلقة بظروف إقامتهم كمنح الإقامة لمدة تتجاوز عمر اهتلاك المشروع الاقتصادي أو منح الجنسية كتشجيع للاستثمار في المشاريع التجارية والصناعية وإنشاء المولات والمراكز التجارية الكبرى، كما هو معمول به في دولة تركيا والإمارات العربية المتحدة الرائدة في مجال

الاستثمارات العقارية من خلال استغلال الرأس المال الأجنبي وفقا لما تنص عليه قوانين التعمير على تنظيم وتأطير العقار وتهيئة مختلف الأراضي وانماط البناء مع ضمان التشاور مع جميع المتدخلين بما فيهم أصحاب المشاريع، ووفقا ما تنص عليه المواد 68، 69، 70 من القانون 25/90 مؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري.²⁷

3. آفاق تطوير مميزات عقد الاعتماد التجاري لتمويل العقارات ذات الطابع التجاري

يعتبر عقد الاعتماد التجاري العقاري أسلوبا حديثا لتمويل الاستثمارات، حيث يسهم في دفع عجلة التنمية الاقتصادية بفضل المزايا التي يتمتع بها مقارنة بصيغ التمويل التقليدية، يوفر للأفراد وأصحاب المشاريع الاقتصادية إمكانية الحصول على الأصول العقارية التي يحتاجون إليها، ويتم ذلك من خلال التقدم إلى البنوك أو المؤسسات المالية أو شركات التأجير المتخصصة للحصول على التمويل اللازم وفقا لما تنص عليه المادة الأولى من الأمر رقم 09/96²⁸ المؤرخ 2009/01/10 المتعلق بالاعتماد التجاري، وذلك لطبيعته الخاصة ولوظيفته الاقتصادية باعتباره إحدى وسائل تمويل الاستثمارات، فيستخدم قالب الإيجار كوسيلة لتحقيق أهداف تمويلية بطريقة تضمن الملكية للمؤجر والانتفاع للمستأجر، وإيمانا بدور هذا العقد والهدف منه، فقد أدرك طرفيه ضرورة صياغة آثاره وخصوصا بيان التزامات كل منهما، وقد ساعدهما في ذلك القواعد المكملة لعقد الإيجار إذ أن معظم القواعد المنظمة لعقد الإيجار لا تتعلق بالنظام العام، مما يعني أنه يجوز للمتعاقدين أن يعدلا منها بمقتضى شروط ينص عليه في العقد؛ إذ يمكن أن تزيد من التزامات أحدهما أو تنقص من التزامات الآخر، ومنه سنتناول أولا: تقييم خ الاعتماد التجاري في إطار تمويل المشاريع التجارية و ثانيا

1.3 دور عقد الاعتماد التجاري في تمويل المشاريع العقارية التجارية والاستثمارية

إن عقد الاعتماد التجاري يعتبر كأداة تمويل حديثة، يندرج ضمن النشاط العقاري وفقا لقوانين الترقية العقارية والتخطيط والتهيئة العمرانية، ويستلزم هذا النظام وجود عقارات، سواء كانت مبنية أو غير مبنية، يتم إنشاؤها وفقا لعقد الاعتماد التجاري.

بناء على ما سبق دراسته لهذا الموضوع يتماشى عقد الاعتماد التجاري العقاري مع قوانين الترقية العقارية والتعمير والبناء؛ إذ يتطلب الحصول على أملاك عقارية، سواء كانت مبنية أو غير مبنية، وفقا للأمر 96-09. في هذه العملية، يتولى المستأجر الذي قد يكون المستفيد، تنفيذ المشروع على أرض مملوكة له أو للغير، مع وجود علاقة بين المؤجر والمستأجر أثناء مرحلة بناء العقار. ومنه سنتناول عمليات الاعتماد

الإيجاري العقاري أولاً سواء كانت عقارات مبنية أو غير مبنية والتي سيتم بنائها، وثانياً: تقييم خصوصية الاعتماد الإيجاري في إطار تمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ثانياً.

● تمويل العقارات المبنية: إذا كان العقار المبني مملوكاً لطرف ثالث وأراد المستأجر الحصول عليه، يمكنه طلب تمويل من شركة الاعتماد الإيجاري، في هذه الحالة لا يمكن فصل تأجير الأرض عن المباني المقامة عليها إذا كانت مملوكة لنفس الشخص، عند رغبة المستأجر في اقتناء العقار المشيد مسبقاً²⁹، حيث يقوم المستأجر نيابة عن شركة الاعتماد العقاري باستلام العقار من البائع بصفته وكيلًا، كما يلتزم هذا الأخير بأداء الدفعات الإيجارية المتفق عليها، بعد تقديمه لشركة الاعتماد الإيجاري كامل المعلومات والوثائق المطلوبة، عند انتهاء العقد، يكون للمستأجر ثلاثة خيارات: شراء العقار، أو تجديد عقد الإيجار، أو إعادة العقار إلى شركة الاعتماد الإيجاري.³⁰

● تمويل العقارات الغير مبنية: في هذه الحالة نكون أمام ميزتين مختلفتين، إذا كانت الأرض مملوكة للغير أو للمستفيد، في الحالة الأولى، تشتري شركة الاعتماد الإيجاري الأرض وتعلق الشراء على شرط الحصول على الترخيص الإداري، أما في الحالة الثانية، إذا كانت الأرض مملوكة للمستفيد، يقتصر دور شركة الاعتماد الإيجاري على تمويل عملية البناء، وفي كلتا الحالتين تمتلك الشركة المباني التي يتم إنشاؤها، ويتم إبرام عقد مبدئي بين الطرفين يتضمن تفاصيل العقار، وقد يكون العقد على شكل وكالة أو مقاول، و بعد الانتهاء من عملية البناء، يسلم العقار إلى المستفيد، حيث يلتزم هذا الأخير بدفع نفقات الإيجار للشركة وفي حالة تكون الأراضي مملوكة للغير، لا تنتقل ملكية المباني إلا بعد إعلان المستفيد عن رغبته في الشراء ودفع المبلغ المتبقي،³¹ كما تتنوع المعاملات العقارية باختلاف أطرافها في التصرفات القانونية والوقائع المرتبطة بالعقار، إضافة إلى تنوع العقود الرسمية التي تهدف إلى إنشاء أو تعديل أو إنهاء حق عيني.³²

بالنظر إلى الميزات التي يمنحها عقد الاعتماد الإيجاري للمستأجر المستفيد من تمويل العقارات المبنية والغير المبنية والتي سيتم بنائها، وخاصة العقارات ذات الطابع المهني والتجاري التي لها علاقة مباشرة في تحريك وتنشيط التجارة الداخلية والخارجية، مما ينعكس إيجابياً على الاقتصاد الوطني.

2.3 تقييم خصوصية الاعتماد الائجاري في إطار تمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري

تنعكس أهمية عقد الاعتماد الائجاري في تمويل المشاريع الاستثمارية كوسيلة جديدة لدعم المشروعات التي تواجه صعوبات مالية، ويتميز بقدرته على إنشاء مؤسسات جديدة متخصصة في التمويل أو على إعادة هيكلة البنوك والمؤسسات المالية من خلال توسيع نطاق أنشطتها وفتح فروع جديدة لتمويل المشاريع العقارية ذات الطابع التجاري، كما يساهم في تنوع وظائف هذه المؤسسات عبر تطوير منتجات بنكية جديدة، مع مراعاة المصلحة العامة في تعزيز التنمية الاقتصادية الوطنية،³³ كما يساهم كذلك في التمويل الكامل للمشروعات الإنتاجية والتجارية، بالإضافة أنه يتميز بالسرعة والمرونة، مما جعله يقلص أوقات الانتظار وخاصة في تمويل المشاريع التي تتطلب السرعة والتطور في عصرنا الحالي ويساعد في القضاء على الندرة والاحتكار وعلى خلق مناصب عمل جديدة.³⁴

بالنظر إلى ضعف تمويل البنوك والمؤسسات المالية العامة والخاصة للمشاريع العقارية التجارية والإنتاجية، واقتصارها على تمويل المشاريع الاستثمارية التي تمولها وتؤطرها هيكل الدولة الجديدة بنسب معينة مثل (ANAD, ANSEJ) والوكالة الوطنية للاستثمار، كما يلاحظ أن المشاريع العقارية التجارية (المراكز التجارية الكبرى والفضاءات التجارية)، تفتقد إلى تنظيمات قانونية تتوافق مع أهداف عقد الاعتماد الائجاري الذي يعد أداة تمويل مالية للمشاريع العقارية التجارية وغيرها من النشاطات التجارية أو الصناعية والحرفية، التي تساهم في تنشيط الحركة الاقتصادية، لاسيما وأن الاعتماد الائجاري له من الصور والأشكال ما يتناسب مع المشاريع العقارية والمتعلقة بالتجارة المربحة والسرعة.

3.3 مركز العقارات من المنظور التجاري

صدر القانون المعدل للقانون التجاري الفرنسي في 13 يوليو 1967، الذي نص في مادته 632 على استبعاد الأنشطة المتعلقة بالعقار من نطاق القانون التجاري، ومن الأمثلة على ذلك: عدم إخضاع التصرفات العقارية للأحكام الخاصة بنظرية التبعية، وعدم اعتبار العقار الذي يمارس فيه النشاط التجاري جزءاً من العناصر التجارية.³⁵

ويلاحظ أن المشاريع العقارية المتعلقة بإنجاز المساحات والفضاءات والمراكز التجارية الكبرى في الجزائر، يتم إنجازها في غالب الأحيان من مستثمرين مستقلين ولا يحوزون على شهادات المرقى العقاري، لذلك يجب تخصيص هذه المساحات من طرف هيئات التعمير والبناء، وإعادة منحها عن طريق الامتياز أو

بيعها عن طريق المزاد العلني الوطني أو الدولي، لأشخاص تتوفر فيهم الشروط المناسبة لإنشاء هذا النوع من العقارات وانجازها في وقت قياسي بالاعتماد على شركات الاعتماد التجاري في عملية تمويلها، ووفقا ماتتطلبه المعايير الدولية المناسبة وتحقيق الأهداف التي تتعلق بتنشيط الحركة التجارية والتنمية المستدامة للمدينة، وتفادي المماثلة التي يحترفها أصحاب التزيينات العقارية في الحصول على الأراضي لإنجاز هذه المراكز التجارية وفي بعض الأحيان تبقى غير مكتملة وغير متطابقة مع المواصفات المطلوبة لهذا المشروع واستغلالها لأغراض شخصية، مما ينعكس سلبا على تطور المدينة وصعوبة انتعاشها اقتصاديا واجتماعيا.

4.3 الأساس القانوني للفضاءات التجارية وطرق منح العقار التجاري

إن جملة النصوص التشريعية الصادرة بعد القانون رقم 04/08³⁶ المؤرخ في 2004/08/14 والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية هي بمثابة الإطار القانوني الجديد لتنظيم الحقيبة العقارية التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بما فيها مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري،³⁷ هذه الأحكام تهدف الى ضمان تسيير محكم وعقلاني للممتلكات العمومية وحماية العقار العمومي عن طرق اخضاعه الى الامتياز الغير قابل لتنازل، ونظرا لبطء الإجراءات في منح العقار عن طريق المزاد العلني، قررت السلطة ادخال إجراءات جديدة عدلت بها القانون السابق الذكر ببعض التدابير والإجراءات التحفيزية باستبعاد صيغة المزاد العلني والاحتفاظ بصيغة التراضي في مجال سهولة الحصول على العقار الموجه للاستثمار بموجب قانون المالية لسنة 2011 المؤرخ في 2011/07/20 والقانون رقم 12/12 المتضمن قانون المالية 2013.³⁸

ولتحسين تأهيل الأسواق والفضاءات التجارية وتنظيم ممارسة الأنشطة التجارية، لم يكن يكفي لصدور المرسوم التنفيذي رقم 09-182 المؤرخ 12 ماي 2009 (الملغى) هذا المرسوم يحدد شروط وكيفيات إنشاء وتطوير الفضاءات التجارية وممارسة بعض الأنشطة التجارية، ومع ذلك، فقد كشفت التجربة العملية لهذا المرسوم عن عدة نقائص تتعلق بقواعد سير وتنظيم هذه الفضاءات من ناحية النظام القانوني الذي يؤطرها، ومن ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 12-111³⁹ المؤرخ في 06/03/2012 الذي يحدد شروط وكيفيات تنظيم الفضاءات التجارية وممارسة بعض الأنشطة التجارية، و لقد اشتمل على أحكام مشتركة تبين شروط انشاء المساحات الصغرى والكبرى والمراكز التجارية في المواد 2، 3، 40 ومبعتها، إلا

أنه يخلو هذا المرسوم من الإشارة الى التمويل التي تقدمه المؤسسات والبنوك والشركات المعتمدة لعقد الاعتماد التجاري في اطار تشجيع الاستثمار في انجاز هذا النوع من الفضاءات التجارية.

5.3 علاقة الاعتماد التجاري بنشاط الترقية العقارية على ضوء القانون 11/04

بالنظر الى نص المواد 3 و 14 من القانون رقم 11/04⁴⁰ المؤرخ 2011/02/17 والمتضمن الترقية العقارية، أي يفهم منه أنه ينظم هذا القانون العمليات التي تهدف إلى جمع الموارد العقارية والمالية، بالإضافة إلى إدارة الأنشطة التي تسهم في تنفيذ المشاريع العقارية من قبل محترفي البناء، سواء كانوا أفراداً أو كيانات قانونية، تسمى في هذا الاطار "المركبي العقاري"، الذي يتولى المسؤولية عن بدء والإشراف على المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو لتلبية الاحتياجات الخاصة، والتي تتضمن في المقام الأول الوحدات السكنية، ويمكن أن تشمل أيضاً وحدات مهنية أو حرفية أو تجارية بشكل ثانوي، أما بالنسبة لعقد الاعتماد التجاري، فقد أقره المشرع الفرنسي في المادة الأولى في فقرتها الثانية من القانون الفرنسي 455/66⁴¹ الصادر بتاريخ 1966/07/02 والتي تعني تأجير الممتلكات والأموال العقارية المخصصة للأغراض المهنية والتي يتم شرائها بقصد التأجير .

والجدير بالذكر أن العمليات الواردة على عقد إيجار يمكن أن تتضمن حق خيار الشراء لصالح المستثمر، حيث يتم التعبير عن رغبة الشراء في عقد الاعتماد التجاري نفسه، وليس في نهايته، بحيث أن العمليات التي ترد على الأصول الغير، إذا كانت مخصصة لأغراض تجارية، كإنجاز الفضاءات والمراكز التجارية الكبرى، لأنه يرتب عليها زيادة في قيمتها العقارية والتجارية، خاصة بعد ممارستها لنشاطها واكتسابها لسمعة تجارية، وعلى هذا الأساس توجب الإشارة إلى ضرورة ضبط القواعد القانونية المتعلقة بالأصول العقارية التجارية، بما يضمن حقوق الأطراف المتبادلة، وحماية المصلحة العامة، بما يضمن الحفاظ على نشاط هذه المشاريع التجارية، وكذلك عدم ربط نشاط المربي العقاري، المتعهد له بالترقية العقارية، لإنجاز وتملك هذه الفضاءات التجارية، على حساب سكنات اجتماعية أو محلات مهنية وتجارية، حسب ما تنص عليه المادة 9 من الأمر السابق الذكر، الأمر الذي يؤدي الى استغلال الأملاك العقارية المخصصة لهذه الفضاءات التجارية في أغراض أخرى شخصية أو لوقوع مضاربة في هذه العقارات.

4. خاتمة:

يشكل التمويل الالتزام الرئيسي للمؤسسات المالية وشركات الاعتماد التجاري لتمويل العقارات التجارية والمشاريع الاستثمارية، لكن استخدام هذا النوع من العقود في الجزائر يظل محدوداً، بسبب التركيز

على تمويل الأصول المنقولة وذلك لتجنب مخاطر العقود الطويلة المرتبطة بالأصول غير المنقولة، لذا يتطلب وضع استراتيجية قانونية وتنظيمية تسهل إنشاء واستغلال أقطاب تجارية كبرى من خلال اعتماد قواعد مرنة لعقود الاعتماد الإيجاري العقاري، بما يدعم الاقتصاد الوطني ويحقق الاستفادة للمشاريع التجارية.

توصيات:

- يتطلب الاعتماد الإيجاري في العمليات التي تقع على الأصول غير المنقولة، دخول طرف رابع أحيانا إذا كان العقار غير مبني، ففي هذه الحالة يجب إبرام عقد ثاني لتحديد مسؤولية الأطراف في تأخير انجاز المشروع؛
- تعزيز امتلاك العقارات التجارية للمستثمرين والتجار للمحافظة على استمرارية المشاريع التجارية وتفادي المنازعات عقد الايجار بين المؤجر والمستأجر؛
- إيجاد صيغة توافقية للمؤسسات المالية للاعتماد الإيجاري لمنح وتمويل العقار التجاري المخصص للفضاءات التجارية والترفيه للمستثمرين سواء مستثمرين وطنيين أو أجانب يقدمون مشاريع عملاقة مماثلة للمشاريع الدول المتقدمة، ووفق ما تنص عليه القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير والبيئة والقوانين ذات الصلة، لتخفيف العبء عن البنوك التجارية التابعة للدولة؛
- العمل على توسيع نطاق شركات الاعتماد الإيجاري ليشمل تمويل مشاريع تجارية كبرى تساهم في تطوير المدن الكبرى والمناطق الحدودية لتسويق المنتج الوطني؛
- مراجعة القواعد المتعلقة بانقضاء الاعتماد الإيجاري الوارد على العقار لتحديد التزامات الأطراف المتعاقدة في حالة الفسخ أو القوة القاهرة ودور شركات التأمين؛
- تشجيع الشراكة في إطار الاعتماد الإيجاري العقاري بين القطاعين العام والخاص والمبادرات الفردية وذلك من أجل تمويل مشاريع عقارية تجارية كبرى، والمساهمة في رأس مالها من أجل تحقيق فوائد مشتركة.

5. الهوامش:

- 1 الهواري معراج، سعيد عمر حاج، (2013)، التمويل التأجيري المفاهيم والأسس، كنوز المعرفة، الطبعة الأولى ، الجزائر، ص3.
- 2 دويدار هاني، (1998)النظام القانوني لتأجير التمويل، دار المطبوعات الجامعية، منشورات الحلبي الحقوقية دار النهضة ، الطبعة الثانية ، بيروت ، ص668.
- 3 أحمد بسام، حمدان مسلم، (2010)،التزام المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق في عقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة، دار قنديل لنشر الطبعة الأولى ، الأردن، ص 166
- 4 انظر نص المادة الأولى من الأمر رقم 96 / 09 المؤرخ في 10 جانفي 1996، المتعلق بالاعتماد الائجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد03 ، الصادرة في 14 جانفي 1996
- 5 علال قاشي، بشوكية عبد الحليم، (2021) عقد الاعتماد الائجاري للأصول غير منقولة كآلية لتمويل، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، المجلد 21 العدد2، ، ص 171-201.
- 6 هاني دويدار، مرجع السابق، ص15.
- 7 انظر المواد 03،07 من الامر 96/09 مؤرخ في 10 جانفي 1996، مرجع سابق.
- 8 انظر المادة 37 من الامر رقم 96/09 مؤرخ في 10 جانفي 1996، مرجع سابق.
- 9 انظر المادة 01 ف1 من الامر رقم 96/09 مؤرخ في 10 جانفي 1996، مرجع سابق.
- 10 المادة 106 من الأمر رقم 75/58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد78 لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/10 المؤرخ في 20/06/2005، جريدة رسمية عدد 44 الصادرة بتاريخ:2005/06/26.
- 11 انظر المادة 09 من الأمر 96/09 مؤرخ في 10 جانفي 1996، مرجع سابق.
- 12 انظر المادة 37 من الأمر 96/09 مؤرخ في 10 جانفي 1996، مرجع سابق.
- 13 انظر المادة 38 من الأمر 96/09 مؤرخ في 10 جانفي 1996، مرجع سابق.
- 14 انظر مادة 39 من الأمر 96/09 مؤرخ في 10 جانفي 1996، مرجع سابق.
- 15 انظر المادتين 351،467 من الأمر رقم 78/58 المتضمن القانون المدني.
- 16 انظر المادة 36 من الأمر 96/09 مؤرخ في 10 جانفي 1996، مرجع سابق.
- 17 أحمد مشنف، (بدون تاريخ النشر)القرض الائجاري العقاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية، ص 234.
- 18 المرجع السابق، ص 235.

- 19 بن يطو جملي ، بلواضح الطيب، (2024/01/15) المعاملات العقارية المتعلقة بالاستثمار في التشريع الجزائري المجلد 9 العدد 1، ص 185-201، ص 186 تاريخ النشر.
- 20 بوعناد حدوهم أسماء (2022/12/31)، الآليات القانونية لدعم عقد الاعتماد الإيجاري العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات الحقوقية المجلد 09 العدد 02، ص 153، 154.
- 21 الطاهر عباسية (2018/05/30)، الطبيعة القانونية للوكالة في عقد الاعتماد الإيجاري العقاري، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 3 العدد 5، ص 227.
- 22 المرجع السابق، ص 229.
- 23 قانون رقم 22/18 المؤرخ في 2022/07/24 المتعلق بالاستثمار الجريدة الرسمية العدد 50.
- 24 المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، الذي يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وشروطه، الجريدة الرسمية العدد 83 الصادرة بتاريخ 1997/12/18.
- 25 القانون 08-11 يتعلق بشروط دخول الأجانب الى الجزائر وإقامتهم بها وتنقلهم فيها، الجريدة الرسمية العدد 36
- 26 القانون رقم 17/23 مؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكفاءات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 75، مؤرخة في 2023/11/06
- 27 القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية 55 مؤرخة في 1990/12/19.
- 28 الأمر رقم 96 / 09 المؤرخ في 10 جانفي 1996، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 03، المؤرخة في 14 جانفي 1996.
- 29 كمال طه مصطفى و كمال طه شريف مصطفى، (2015) النظام القانوني للتأجير التمويلي (دراسة نقدية في القانون الفرنسي)، ط 1، دار الفكر الجامعي الإسكندرية، مصر، ص 30.
- 30 هاني دويدر المرجع السابق، ص 41-46.
- 31 مشنف احمد المرجع السابق، ص 242.
- 32 جملي بن يطو الطيب بلواضح، المرجع السابق ص 186.
- 33 الدراجي خدوش، (2018)، الاعتماد الإيجاري العقاري (دراسة قانونية)، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في القانون تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 77.
- 34 المرجع السابق، ص 77.
- 35 خدوش الدراجي المرجع السابق، ص 78.

- 36 القانون رقم 04/08 المؤرخ في 2004/08/14 والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية الجريدة الرسمية العدد 4 الصادر في 2004/04/15.
- 37 جملي بن يطو، الطيب بلواضح، ص 187.
- 38 المرجع نفسه، ص 187.
- 39 المرسوم التنفيذي رقم 12-111 المؤرخ في 06/03/2012 الذي يحدد شروط وكيفيات تنظيم الفضاءات التجارية وممارسة بعض الأنشطة التجارية، الجريدة الرسمية العدد 15.
- 40 القانون 11/04 المؤرخ 17 فيفري 2011 المتعلق بالترقية العقارية الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 6 مارس 2011.
- 41 بن الشيخ هشام، (2007)، الاعتماد الايجاري للعقارات، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص 49.