

حق المستأجر في الضمان في عقد الاعتماد الإيجاري في ظل القانون الجزائري

آيت ساحن كاهنة

أستاذة مساعدة "أ"

كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري، تيزي وزو

مقدمة:

يرتب عقد الإيجار طبقا للقواعد العامة - باعتباره عقدا ملزما للجانبين - التزامات متقابلة في ذمة الطرفين، فيلتزم المستأجر بدفع أقساط الإيجار والمحافظة على الأصل المؤجر، أما المؤجر فيلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، والذي يتفرع عنه التزامه بتسليمها وملحقاتها إليه في حالة تصلح للغرض المعد لها تبعا للاتفاق الوارد بين المتعاقدين أو حسب طبيعة العين المؤجرة، كما يلتزم بصيانتها لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، بالإضافة إلى التزامه بالضمان نحو المستأجر سواء تعلق الأمر بضمان التعرض والاستحقاق أو بضمان العيوب الخفية التي تظهر في الأصل المؤجر، والتي تحول دون انتفاع المستأجر به أو تنتقص من هذا الانتفاع⁽¹⁾.

¹ - أنظر المواد 476، 479، 483، 488 من التقنين المدني الجزائري، منشورات بيرتي، الجزائر، 2005-2006.

إذا تم تطبيق هذه الأحكام على عقد الاعتماد الإيجاري باعتباره إيجارا من الناحية القانونية⁽¹⁾، فإن شركة الاعتماد الإيجاري هي الملزومة في الأصل بتسليم العين محل العقد إلى المستأجر وبصيانتها، بوصفها مؤجرة لها، كما تلتزم بضمان التعرض والاستحقاق، وبضمان كل ما يعتري الأصل المؤجر من عيوب خفية للمستأجر، وهو ما كرسه المشرع الجزائري فعلا في نص المادة 38 من أمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري⁽²⁾.

1 - تنص الفقرة الثانية من المادة الأولى (01) من أمر رقم 09/96 يتعلق بالاعتماد الإيجاري، ج ر عدد 03، صادر في 14/01/1996، على أنه «يعتبر الاعتماد الإيجاري موضوع هذا الأمر عملية تجارية ومالية: - تكون قائمة على عقد إيجار يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر».

2 - تنص المادة 38 من أمر رقم 09/96 سالف الذكر على أنه «يعتبر المؤجر ملزما بالقيام بالالتزامات الملقاة على صاحب الملكية والمنصوص عليها في القانون المدني، مقابل حقه في الملكية على العقار المؤجر خلال كل مدة الإيجار وما لم يوجد اتفاق بين المتعاقدين يقضي بخلاف ذلك لا سيما الالتزامات التالية:

الالتزام بتسليم الأصل المؤجر طبقا للخصوصيات التقنية المعينة من قبل المستأجر في الحالة وفي التاريخ المتفق عليهما في عقد الاعتماد الإيجاري.

- الالتزام بعدم إلحاق أي سبب يحول دون انتفاع المستأجر بالأصل المؤجر، وبعدم إحداث للأصل المؤجر أو لممتلكاته، أي تغيير يقلل من هذا الانتفاع، وكذا الالتزام بضمان المستأجر ضد أي أضرار أو سبب قانوني من قبل المؤجر، باستثناء أي سبب بفعل الغير، غير مدع لأي حق على الأصل المؤجر.

- الالتزام بضمان المستأجر ضد جميع عيوب الأصل المؤجر أو نقائصه والتي تحول دون الانتفاع به أو تنقص، بصفة ملموسة من قيمة هذا الأصل، باستثناء العيوب والنقائص التي يسمح العرف بها أو التي أعلم بها المستأجر وكان هذا الأخير على علم بها وقت إبرام عقد الاعتماد الإيجاري».

لما كان الاعتماد الإيجاري عملية قرض في جوهره، حسب ما تؤكد عليه المادة 02 من أمر رقم 09/96 سالف الذكر،⁽¹⁾ نظرا للوظيفة الاقتصادية التي يقوم بها باعتباره إحدى وسائل تمويل الاستثمار، فإنه يعتبر إيجارا من طبيعة خاصة ومميزة عن باقي عقود الإيجار العادية، وهو ما يجعل الإيجار فيه ليس هدفا بحد ذاته، وإنما وسيلة فقط يحقق بها أهدافه التمويلية بطريقة تضمن مصالح الطرفين معا. وهو ما يدفع إلى التساؤل عن حق المستأجر في الضمان في إطار عقد الاعتماد الإيجاري ذو الطابع الخصوصي، أو بعبارة أخرى التساؤل عن مدى تأثير الطابع المالي للاعتماد الإيجاري في حق المستأجر في الضمان؟

لكي يؤدي عقد الاعتماد الإيجاري الدور الذي وجد من أجله، يخرج المشرع في صياغة آثاره من حيث الالتزامات المتقابلة بين الطرفين عامة، والالتزام بالضمان خاصة، عما تقرره القواعد العامة في عقد الإيجار العادي، وذلك بالسماح للطرفين بالاتفاق على تعديل أحكامها بمقتضى شروط صريحة في العقد كلما كانت متناقضة مع الوظيفة الاقتصادية للاعتماد الإيجاري، وهو ما يظهر من خلال إمكانية إعفاء المؤجر من التزامه بالضمان في مواجهة المستأجر (المبحث الأول) وتقرير حق للمستأجر في الضمان في مواجهة البائع أو المقاول (المبحث الثاني).

¹ - تنص المادة الثانية (02) من أمر رقم 09/96 سالف الذكر على أنه «تعتبر عمليات الاعتماد الإيجاري عمليات قرض لكونها تشكل طريقة تمويل اقتناء الأصول المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه، أو استعمالها».

المبحث الأول: إمكانية إعفاء المؤجر من الالتزام بالضمان.

نظرا لانحصار دور المؤجر أي شركة الاعتماد الإيجاري في التمويل البحث للمشروع، وعدم تعلق أحكام الضمان بالنظام العام، فإنه يستغل عادة الطابع المكمل لهذه الأحكام، ويدرج في أغلب الأحوال شرطا صريحا في العقد يعفيه من الضمان استنادا إلى مبررات معينة (المطلب الأول)، بل والأكثر من ذلك فإن إعفاء المؤجر من الضمان يكون بصفة مطلقة بحيث يتحمل المستأجر وحده مسؤولية كل ما يلحق بالأصل المؤجر أثناء الانتفاع به في حالة تلفه أو هلاكه حتى ولو كان ذلك غير ناتج عن استعماله للأصل استعمالا عاديا أو متفقا عليه (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مبررات إعفاء المؤجر من الضمان.

تظهر مبررات إعفاء المؤجر من الضمان في عقد الاعتماد الإيجاري في بقاء الشركة المؤجرة بمنأى عن جميع المسائل الفنية المرتبطة بتنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري، فلا تتدخل في اختيار الأصل المؤجر والمورد (الفرع الأول)، كما لا تتحمل نتيجة لذلك أية مسؤولية ناتجة عن الأضرار التي يحدثها الأصل (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حرية المستأجر في اختيار الأصل المؤجر والمورد.

يقتصر دور المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري على عملية التمويل، كونه لا يقوم سوى بشراء الأصول الإنتاجية من البائع بقصد تأجيرها للمستأجر⁽¹⁾ في حين يتولى هذا الأخير كل المسائل الفنية المرتبطة بهذه

¹ - بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، دار الراجية للنشر والتوزيع، الأردن، 2009، ص 214.

الأصول، بما فيها اختيار الأصول المؤجرة وموردها بحرية مطلقة، وهو ما أكد عليه المشرع الجزائري عند تعرضه إلى الشروط الاختيارية الخاصة في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، حيث جاء في الفقرة الثالثة من المادة 17 من أمر رقم 09/96 سالف الذكر على ما يأتي: «يمكن أن ينص عقد الاعتماد الإيجاري، باختيار من الأطراف المتعاقدة، على الشروط المتعلقة بما يلي: 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...».

يقوم المستأجر باختيار المعدات أو التجهيزات أو غيرها من الأموال اللازمة لاحتياجاته وفقا للمواصفات الفنية التي تتفق مع طبيعة نشاطه⁽¹⁾، ويتفاوض مباشرة مع مورد أو مقاول يختاره سلفا أثناء تقديم طلب الاستئجار إلى شركة الاعتماد الإيجاري دون أن يلتزم في مواجهته بأي التزام أو اتفاق، على أن يحصل إثر ذلك على عرض بيع لتلك الأصول التي اختارها. ولا يستطيع المؤجر إلزام المستأجر بأصول اختارها بنفسه أو كان يملكها سابقا حتى ولو كانت متمتعة بالمواصفات نفسها التي يحتاج إليها المستأجر⁽²⁾.

يعد من المسلم به أن المستأجر هو من يختار أصوله ومورده، إلا أن الفقه والقضاء الفرنسيين اختلفا حول الأساس القانوني لهذا الاختيار، فبينما

¹ - تنص الفقرة الأولى من المادة 38 من أمر رقم 09/96 سالف الذكر على أنه «الالتزام بتسليم الأصل المؤجر طبقا للخصوصيات التقنية المعينة من قبل المستأجر في الحالة وفي التاريخ المتفق عليهما في عقد الاعتماد الإيجاري».

² - نادر عبد العزيز شافي، عقد الليزينغ، دراسة مقارنة، الجزء الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2004، ص 228.

ذهب البعض إلى اعتباره يدخل ضمن إدارة أعمال المستأجر، بما أنه يقوم به قبل التوجه إلى الشركة الممولة وإبرام العقد معها⁽¹⁾، ذهب البعض الآخر إلى إقامته على أساس وكالة صادرة له من الشركة الممولة، رغم الاختلاف بينهم في نوع الوكالة، حيث هناك من يعتبرها وكالة ضمنية، باعتبارها سابقة لإبرام العقد، وهناك من يعتبرها وكالة ذات أثر رجعي نتيجة موافقة شركة الاعتماد الإيجاري على اختيار الأصول التي ستصبح موضوعا لعقد الاعتماد الإيجاري. إلا أن نظرية الوكالة لم تفلح كأساس لهذا الاختيار نظرا لقيام المستأجر بهذه العملية وفقا لاحتياجاته الخاصة والشخصية وليس لاحتياجات شركة الاعتماد الإيجاري بوصفها الموكلة، فهو من يحدد مواصفات تلك المعدات والتجهيزات أو غيرها، دون أن يكون للشركة أي حق في ذلك التحديد، وهذا ما يتناقض كليا مع أحكام الوكالة في القواعد العامة، حيث يحدد الوكيل بنفسه العمل الذي يقوم به الوكيل⁽²⁾.

إن الأساس القانوني لحق المستأجر في اختيار ما يحتاج إليه من أصول، لا يمكن أن يستند في حقيقة الأمر سوى إلى الاتفاق المبرم بين المستأجر وشركة الاعتماد الإيجاري - على حد قول الأستاذ نادر عبد العزيز شافي - والذي يتمثل في عقد الاعتماد الإيجاري، ومحله هو تلك الأصول المختارة من المستأجر، بما أن القانون يسمح بالتعامل في الأشياء المستقبلية وفقا لنص المادة 92 من التقنين المدني الجزائري .

¹ - CABRILLAC Michel, Crédit-bail, Encyclopédie, Dalloz civil 3, Dalloz, Paris, 1995, p 4.

² - نقلا عن نادر عبد العزيز شافي، مرجع سابق، ص 229 - 232.

الفرع الثاني: مسؤولية المستأجر عن تسلمه للأصل المؤجر.

تقوم شركة الاعتماد الإيجاري بوصفها مؤجراً بتوكيل المستأجر في استلام الأصول المؤجرة مباشرة من المورد، لهذا تطبق أحكام الوكالة على تنفيذ المستأجر لالتزاماته باستلام الأصل محل العقد. بالتالي يتوجب عليه بذل عناية الرجل العادي سواء في تفحص تلك الأصول ومعاينتها للتأكد من خلوها من العيوب، أو عدم مطابقتها للمواصفات المحددة سلفاً من المستأجر في طلب التمويل المقدم إلى شركة الاعتماد الإيجاري، والتي تم الاتفاق عليها بين المؤجر والمورد⁽¹⁾.

يتم إثبات الاستلام بموجب محضر استلام يبين فيه حالة الأصل عند التسليم، لمعرفة مدى مطابقتها للمواصفات الفنية المتفق عليها، على أن يوقع على هذا المحضر كل من المستأجر والمورد⁽²⁾، فإذا تم التسليم وفقاً لما هو متفق عليه، فإن المؤجر يكون قد أوفى بالتزامه بالتسليم، أما إذا تسلم المستأجر أصولاً غير مطابقة لما تم الاتفاق عليه، تقوم مسؤوليته عن ذلك في مواجهة المؤجر طبقاً للقواعد العامة للوكالة، التي تلزم الوكيل ببذل عناية الرجل العادي أثناء تنفيذ الوكالة، إما بسبب إهماله في فحص ومعاينة الأصول المؤجرة عند الاستلام، التي كانت ستسمح له بالتأكد من مدى مطابقتها للمواصفات المتفق عليها بين المؤجر والمورد والتي سبق وأن حددها المستأجر، أو بسبب عدم إثبات هذا الأخير لحالة الأصول والعيوب الموجودة

¹ - إلياس ناصيف، العقود الدولية عقد الليزينغ أو عقد الإيجار التمويلي في القانون المقارن، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2008، ص 268.

² - صخر أحمد الخصاونة، عقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي دار وائل، الأردن، 2005، ص 168.

فيها أثناء التسليم في المحضر، بما أنه يحق للمستأجر رفض التسلم في حالة عدم مطابقة الأصل لما تم الاتفاق عليه، أو التسلم مع التحفظ على العيوب أو النقائص التي لاحظها وقت التسليم⁽¹⁾. ويتبين من خلال أسباب الإعفاء مدى حرص المؤجر على مصلحته، وذلك بحصر دوره في عملية التمويل فقط، وتكليف المستأجر بكل المسائل المتعلقة بالأصول المؤجرة عن طريق منحه الحرية الكاملة في اختيار الأصول وموردها، والتي كانت تبدو من الوهلة الأولى أنها تخدم مصلحة المستأجر، إلا أنها في الحقيقة عكس ذلك، نظرا لما تلقيه على كاهله من مسؤولية عن تسلم الأصل المؤجر.

المطلب الثاني: نطاق إعفاء المؤجر من الضمان.

لما كان التزام المؤجر بالضمان متفرعا إلى التزامين، وهما الالتزام بضمان العيوب الخفية، والالتزام بضمان التعرض والاستحقاق، ولما كانت أحكام الضمان لا تتعلق بالنظام العام، فإنه يجوز الاتفاق على الإعفاء منها، وهو ما يطبق على عقود الاعتماد الإيجاري عادة، سواء تعلق الأمر بالإعفاء من ضمان العيوب الخفية (الفرع الأول)، أو الإعفاء من ضمان التعرض والاستحقاق (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إعفاء المؤجر من ضمان العيوب الخفية.

نص المشرع الجزائري صراحة على إمكانية إعفاء الشركة المؤجرة من التزامها بضمان العيوب الخفية التي يمكن أن تعتري الأصل من خلال نص المادة 2/18 من أمر رقم 09/96 سالف الذكر، وبهذا لا تضمن الشركة

¹ - عبد الرحمان السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي طبقا للقانون رقم 95 لسنة 1995 دراسة مقارنة، دار النهضة، القاهرة، د س ن، ص 99.

المؤجرة كل عيب يظهر في الأصل ويحول دون انتفاع المستأجر به أو تنقص من قيمته، كما أنها لا تضمن الصفات التي تعهدت بها صراحة في العقد، أو تلك المطلوبة حسب استعمال الأصل⁽¹⁾.

يكون إعفاء المؤجر من ضمان العيوب الخفية إعفاء تاماً، حسب نص المادة 40 من أمر رقم 09/96،⁽²⁾ حيث لا يسأل المؤجر مهما كان الضرر اللاحق بالمستأجر وقدره، ومهما كان التاريخ الذي يظهر فيه العيب، بل ويتخلى المستأجر صراحة عن حقه في الرجوع ضده، سواء كان بفسخ عقد الاعتماد الإيجاري أم تخفيض الأجرة، وذلك بسبب بقاء المؤجر بعيداً عن عملية تسليم الأصل، وبالتالي عن كل ما يتعلق بفحصه ومعاينته، ومدى مطابقته للمواصفات المطلوبة، لا يحد إعفاء الشركة المؤجرة من ضمان

¹ - تنص المادة 2/18 من أمر رقم 09/96 السالف ذكره على أنه « يمكن أن يحتوي عقد الاعتماد الإيجاري أيضاً اشتراط ما يأتي:

- تتنازل المستأجر عن ضمان الاستحقاق وعن ضمان العيوب الخفية».

² - تنص المادة 40 من الأمر نفسه على أنه «بغض النظر عن أحكام المادتين 38 و39 من هذا الأمر، يمكن الأطراف المعنية بعقد الاعتماد الإيجاري أن تتفق فيما بينها ليتكفل المستأجر مقابل حقه في الانتفاع الذي يمنحه إياه المؤجر، بالتزام أو عدد من الالتزامات المتعلقة بالمؤجر، وأن يتنازل عن الضمانات الخاصة بسبب فعلي أو بوجود عائق أو عيوب أو عدم مطابقة الأصل المؤجر أو أن تكون هذه الضمانات محدودة، وتبعا لذلك يتنازل المستأجر عن المطالبة بفسخ عقد الاعتماد الإيجاري أو تخفيض ثمن الإيجار بموجب هذه الضمانات».

العيوب الخفية سوى فعلها الشخصي، رغم أن ذلك صعب تصوره واقعيًا، بما أن الأصل لا يكون في حيازتها مطلقًا طوال مراحل الاعتماد الإيجاري.⁽¹⁾

الفرع الثاني: إعفاء المؤجر من ضمان التعرض والاستحقاق.

لم ينص المشرع الجزائري من خلال أمر رقم 09/96 صراحة على إعفائه من ضمان التعرض،⁽²⁾ إلا أن الطبيعة المالية لعقد الاعتماد الإيجاري، لا تسمح منطقيًا بإثارة مسؤولية شركة الاعتماد الإيجاري عن ضمان التعرض الصادر عن الغير بعد أن قامت بتمويل الأصل، إلا إذا كان حق الغير المبني على سبب قانوني يستند إلى فعل الشركة ذاتها، وذلك كأن تمتع شركة الاعتماد الإيجاري عن دفع ثمن الأموال المؤجرة إلى المورد فيطلب هذا الأخير فسخ عقد البيع، ويترتب على ذلك إرجاع المتعاقدين إلى ما كانا عليه قبل التعاقد، وبالتالي استرداد الأصل من بين يدي المستأجر.⁽³⁾

كذلك يفهم إعفاء المؤجر (شركة الاعتماد الإيجاري) من ضمان

التعرض ضمنيًا من خلال ما يلي:

¹ - هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، دراسة نقدية في القانون

الفرنسي، الطبعة الثانية، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، القاهرة، 1998، ص 302.

² - خلافا للمشرع المصري الذي نص على ذلك في المادة 14 من قانون التأجير

التمويلي المصري رقم 95 لسنة 1995 المعدل بالقانون رقم 16 لسنة 2001.

³ - عبد الرحمان السيد قرمان، مرجع سابق، ص 103.

- الشرط العام الذي تتضمنه عادة عقود الاعتماد الإيجاري، ونصت عليه الفقرة السادسة من المادة 39 من أمر رقم 09/96،⁽¹⁾ ومفاده إعفاء الشركة المؤجرة من كل مسؤولية أيا كان العائق الذي يحول دون استعمال المستأجر للأصل على النحو المقرر له، طالما لا يرجع الأمر إلى سلوك صادر من الشركة ذاتها.

- أحكام المادة 40 من الأمر نفسه، التي تسمح للأطراف بالاتفاق على التنازل عن الضمانات الخاصة بسبب فعلي أو بوجود عائق أو حتى الحد من هذه الضمانات.

أما فيما يتعلق بضمان الاستحقاق، فإن المشرع الجزائري قد نص صراحة على إمكانية إعفاء المؤجر منه في نص المادة 1/18 سالف ذكرها، ومفاده حرمان المستأجر من الرجوع على المؤجر (شركة الاعتماد الإيجاري) بتعويض الاستحقاق سواء بالفسخ أو بتخفيض ثمن الإيجار، في حالة عدم تمكنه من صد إدعاءات الغير بحقه على الأصل المؤجر، إذا كان هذا الحق قد آل إليه من المؤجر ذاته. وهكذا تتأكد إمكانية إعفاء المؤجر من كل التزام بالضمان سواء تعلق الأمر بضمان التعرض والاستحقاق أو بضمان العيوب

¹ - تنص المادة 6/39 من أمر رقم 09/96 على أنه «يعتبر المستأجر ملزماً بالقيام بالالتزامات الخاصة بالمستأجر والتي ينص عليها القانون المدني حق الانتفاع الذي يمنحه إياه المؤجر ضمن عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، وما لم يوجد اتفاق بين المتعاقدين يقضي بخلاف ذلك، لاسيما الالتزامات الآتية:

- الالتزام بالاعتناء بالأصل المؤجر والمحافظة عليه مثلما يفعله رب الأسرة الحريص، وتحمل المسؤولية فيما يلحق الأصل المؤجر، أثناء انتفاعه به، من إتلاف أو هلاك غير ناتج عن استعماله استعمالاً عادياً أو متفق عليه».

الخفية، ولا يحده في ذلك سوى أفعاله الشخصية، نظرا لكون المستأجر هو المكلف بكل الأمور الفنية الخاصة بالأصل من جهة، وبالتالي مسؤوليته كل ما يمكن أن يلحقه من أضرار، ومن جهة أخرى نفي المشرع للمسؤولية عن المؤجر في حالة عجز المستأجر عن استعمال الأصل على النحو المقرر له.

يتبين من هنا أن المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري، خلافا لما هو في القواعد العامة، يمكن أن يعفى من التزامه بالضمان في أغلب الأحوال إعفاء تاما، ولا يحده في ذلك سوى أعماله الشخصية، وما يبرر ذلك هو تأثير دوره التمويلي البحت على طبيعة العقد الإيجارية، التي تجعل أمور اختيار الأصل ومورده أو مقاوله، وأمور تسليم و تسلم الأصل في يد المستأجر لوحده، ودون أي تدخل من المؤجر.

المبحث الثاني: تقرير حق المستأجر في الضمان في مواجهة البائع أو المقاول.
تحرص شركة الاعتماد الإيجاري دائما على إعفاء نفسها من الضمان في مواجهة المستأجر، لذا كان لابد من إيجاد من يرجع عليه المستأجر بالضمان، إذا وجد بالأصل عيبا أو نقصا، ولا يمكن أن يكون سوى بائع تلك الأصول أو المقاول، رغم أن ذلك يعتبر خروجاً عن مبدأ نسبية آثار العقد، نظرا لكون المستأجر شخصا أجنبيا عن عقد البيع المبرم بين شركة الاعتماد الإيجاري والبائع أو المقاول، وبالتالي عن كل ما يترتب عن ذلك من حقوق والتزامات.⁽¹⁾ غير أن الارتباط القائم بين البائع أو المقاول والمستأجر من الناحية العملية، كون هذا الأخير هو الذي يختار الأصل والبائع أو المقاول بنفسه، وهو الذي يتفاوض معه على العقد، كان لابد لشركة الاعتماد

¹ - إلياس ناصيف، مرجع سابق، ص 349.

الإيجاري باعتبارها مؤجراً، أن تمكنه من الرجوع على البائع أو المقاول مقابل إعفائها من الضمان لكي لا يضيع حقه، وذلك لا يمكن أن يتم إلا إذا نقلت شركة الاعتماد الإيجاري حقها في الضمان قبل البائع أو المقاول إلى المستأجر باعتبارها مشتريّة للأصول ومالكة لها.⁽¹⁾

المطلب الأول: نطاق حق المستأجر في الضمان في مواجهة البائع أو المقاول.

يتوقف نطاق الحق التي يتمتع به المستأجر على مركز الشخص المدين بالضمان، فإذا كان بائعاً تمتع المستأجر بالحق الناشئ عن ضمان البائع (الفرع الأول)، وإذا كان مقاولاً فإنه سيتمتع بذلك الحق الناشئ عن ضمان المقاول (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حق المستأجر طبقاً لأحكام ضمان البائع.

يخضع لأحكام ضمان البائع كل من بائع المنقول، وبائع عقار قد تم تشييده من قبل، بمعنى عقار جاهز، حيث يقتصر رجوع المستأجر على البائع على أعمال أحكام ضمان العيوب الخفية فقط، والتي تتحدد في عقد البيع المبرم بين البائع والمستأجر (المستفيد) نيابة عن شركة الاعتماد الإيجاري، بما أن المستأجر هو الذي يتفاوض مع البائع حول كل ما يتعلق بالعقد، وبالتالي قد رضي أن تكون حدود التزام البائع بالضمان هي التي أقرها عقد البيع وليس عقد الإيجار، وأن يتمتع بالحقوق المقررة للمشتري بموجب أحكام ضمان البائع وليس بالحقوق المقررة له كمستأجر بموجب أحكام ضمان

¹ - بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص 217.

المؤجر، رغم أن أحكام الحماية المقررة بموجب الإيجار أوسع من تلك المقررة بموجب البيع.⁽¹⁾

إعمالاً لذلك فإنه لا يكون للمستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري سوى إثارة التزام البائع بضمان العيوب الخفية التي كانت تعتري الأصل المبيع وقت التسليم، على أن يتم ذلك في فترة وجيزة من وقت اكتشاف العيب، وبعد إخطار الشركة الممولة بذلك، وتنازله عنها لصالحها إذا ما طلبت منه ذلك ودون أي تحفظ منه. ويتحدد نطاق الحق المقرر للمستأجر في ضمان العيوب الخفية في مواجهة البائع في كل الحقوق المقررة أصلاً لشركة الاعتماد الإيجاري باعتبارها مالكة للأصول، ولا يستثنى من ذلك سوى حقها في فسخ عقد البيع، الذي تحتفظ به لنفسها في مواجهة البائع، بموجب بند في العقد تحرم المستأجر منه صراحة، نظراً لما يمكن أن يترتب الفسخ من أضرار على شركة الاعتماد الإيجاري في حالة استرداد البائع لأصله، واسترجاع الشركة للمال المدفوع تبعاً لذلك.⁽²⁾

¹ - باعتبار عقد البيع عقد فوري، فإنه لا يضمن سوى العيوب الخفية التي تعتري المبيع أثناء التسليم فقط، كما أن التزامه بالضمان يكون لمدة قصيرة، في حين أن عقد الإيجار باعتباره من العقود المستمرة التي يلعب فيها الزمن دوراً كبيراً، فإنه لا يشترط فيه أن يكون العيب موجوداً وقت التسليم، وإنما يمكن أن يشمل حتى العيب الذي ينشأ بعد ذلك، كما أن المؤجر يظل ملتزماً بالضمان طوال مدة الإيجار. أنظر: هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، دراسة نقدية في القانون الفرنسي، الطبعة الثانية، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، القاهرة، 1998، ص 310، 314.

² - إلياس ناصيف، مرجع سابق، ص 351 و 352. بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص 221.

وهكذا يتقرر للمستأجر أثناء رجوعه على البائع بالضمان، حقه في المطالبة بالتنفيذ العيني، وذلك بإصلاح العيوب الموجودة في الأصل على نفقته إن كان ممكناً، حسب نص المادة 164 من التقنين المدني الجزائري، أو المطالبة بإنقاص الثمن إذا ما وجد نقص في المبيع حسب نص المادة 1/365 من التقنين المدني الجزائري، أو المطالبة بالتعويض في حالة استحالة، أو التأخر في تنفيذ الالتزام⁽¹⁾.

الفرع الثاني: حق المستأجر طبقاً لأحكام ضمان المقاول.

يرجع المستأجر طبقاً لأحكام ضمان المقاول في فرض عقار لم يسبق بناؤه، حيث يلجأ إلى شركة الاعتماد الإيجاري التي تهتم بتمويل تكلفة بناء عقاره، وفقاً للمواصفات التي يحتاج إليها في نشاطه، بينما لا يقوم هو سوى بالإشراف الفني على عمليات البناء. ونظراً لما تقتضيه هذه العمليات من خبرة فنية، فإنه يستوجب الأمر على المستأجر اللجوء إلى محترف في إنشاء المباني ليتولى القيام بالأعمال المادية اللازمة لبناء ذلك العقار.⁽²⁾

¹ - تنص المادة 164 من التقنين المدني الجزائري على أنه «يجبر المدين بعد إعداره طبقاً للمادتين 180 و 181 على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً، متى كان ذلك ممكناً». وتنص المادة 1/365 من التقنين المدني الجزائري على أنه «إذا عيّن في عقد البيع مقدار المبيع كان البائع مسؤولاً عما نقص منه بحسب ما يقضي به العرف غير أنه لا يجوز للمشتري أن يطلب فسخ العقد لنقص في المبيع إلا إذا اثبت أنه النقص يبلغ من الأهمية درجة لو كان يعلمها المشتري لما أتم البيع».

² - CALAIS-ANLOY Jean, Crédit -bail, leasing, Encyclopédie, Dalloz commercial III, Dalloz, Paris, 1990, p 6.

يثبت بذلك للمستأجر حق الرجوع على المقاول، إعمال الحقوق الثلاثة المقررة لرب العمل، لكونها لا تهدد مصالح الشركة المؤجرة، وذلك بأن لا تعرض ضمانها الجوهري والمتمثل في احتفاظها بملكية العقار للزوال. ويكون من حق المستأجر إذن إما إعمال دعوى ضمان تمام البناء، أو ضمان حسن الإنجاز أو إثارته مسؤولية المقاول العشرية، ولا يحد من حق المستأجر في أحكام ضمان المقاول سوى طلب فسخ عقد المقاول، الذي تحتفظ به شركة الاعتماد الإيجاري دائماً لنفسها.⁽¹⁾

يتبين من خلال هذه الأحكام مدى حرص المؤجر على حماية مصالحه المالية، وضمان هيمنته على عقد الاعتماد الإيجاري، حتى ولو كان ذلك على حساب المستأجر، فرغم أنه يمنحه حقاً في الرجوع على المورد، إلا أن ذلك يكون في الحدود التي لا تمس بمصالحه فقط، بدليل احتفاظه بحق الفسخ لنفسه.

المطلب الثاني: آليات رجوع المستأجر على البائع أو المقاول بالضمان.

يتمتع المستأجر بحق الرجوع على البائع أو المقاول بالضمان، رغم كونه أجنبياً عن عقد البيع وعقد المقاول، إلا أنه لا يمكنه ذلك إلا إذا مكنته الشركة المؤجرة باعتبارها صاحبة الحق أصلاً في هذا الضمان، لذا كان لابد لعقود الاعتماد الإيجاري أن تتضمن وسيلة تنقل بها شركة الاعتماد الإيجاري حقها في الضمان إلى المستأجر، لكي تكون نافذة في مواجهة البائع أو المقاول (الفرع الأول)، كذلك يمكن للمستأجر أن يرجع على المقاول مباشرة

¹ - هاني محمد دويدار، مرجع سابق، ص 328.

دون حاجة إلى أي تدخل من شركة الاعتماد الإيجاري وفقا لآليات محددة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: رجوع المستأجر بالضمان بواسطة شركة الاعتماد الإيجاري.

أثارت مسألة رجوع المستأجر على المورد بدعوى مباشرة تساؤل الفقه الفرنسي عن الأساس القانوني الذي يركز عليه المستأجر في هذه الدعوى، حيث استندت في ذلك إلى الأحكام العامة في القانون المدني، والتي تراوحت بين نظرية الوكالة والإنابة في الوفاء ونظرية الاشتراط لمصلحة الغير ونظرية حوالة الحق ونظرية الحلول والتجديد.

لقد لجأت بعض شركات الاعتماد الإيجاري إلى فكرة الوكالة المنصوص عليها في المادة 571 من التقنين المدني الجزائري للتنازل عن حقها في الضمان لصالح المستأجر، والتي لا يتطلب الأمر فيها سوى إعلام البائع دون الحاجة إلى موافقته.⁽¹⁾ في حين يؤسسه البعض الآخر على نظرية حوالة الحق، حيث يعتبرها CALAIS ANLOY ملائمة لمقصود أطراف عقد الاعتماد الإيجاري، بما أن إرادتهما تتجه إلى إنشاء حق للمستأجر في الرجوع على البائع، ويتم إعلام هذا الأخير بالحوالة عن طريق الطلب الذي يقدمه المستأجر إلى شركة الاعتماد الإيجاري، كما يستنتج من خلاله قبول البائع الضمني للتعاقد مع الشركة.⁽²⁾

¹ - تنص المادة 571 من التقنين المدني الجزائري على أنه «الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه».

² - CALAIS-ANLOY Jean, op. cit, p 9.

تتجه بعض المحاكم الفرنسية،⁽¹⁾ إلى الاستناد إلى نظرية الحلول لتأسيس رجوع المستأجر على البائع، وذلك بحلول المستأجر محل شركة الاعتماد الإيجاري في الوفاء. أما بعض الآراء فإنها تؤسسه على نظرية الاشتراط لمصلحة الغير، لكونها تحقق أهداف أطراف عقد الاعتماد الإيجاري وذلك بأن تشترط الشركة الممولة على البائع، أن يتعهد بالوفاء بالتزامه بالضمان الناشئ عن عقد البيع المبرم بينهما لصالح المستأجر، وذلك بتقريرها له حق شخصي ومباشر في الرجوع على البائع بالضمان.⁽²⁾

تؤسس إضافة إلى ما سبق بعض الآراء هذا الرجوع على نظرية التجديد، وذلك إما بتغيير شخص الدائن من شركة الاعتماد الإيجاري إلى المستأجر، بذلك اتخاذ البائع مركز المدين بالضمان تجاه المستأجر وفقا لأحكام البيع، أو بتغيير شخص المدين، وهكذا يصبح البائع ملتزما بالضمان في مواجهة المستفيد بدلا من شركة الاعتماد الإيجاري.⁽³⁾

كذلك يذهب جانب من الفقه الفرنسي إلى تأسيسه على الإنابة في الوفاء، حيث تقوم الشركة الممولة بإنابة البائع الذي يلتزم بالضمان في مواجهتها طبقا لعقد

¹ - CREMIEX-ISRAEL Danièle, Le leasing et crédit bail Mobilier, Dalloz, Paris, 1975, p 63.

² - Ibid, p 65 .

³ - وفقا لنص المادة 287 من التقنين المدني الجزائري « يتجدد الالتزام:

- بتغيير المدين إذا اتفق الدائن والغير على أن يكون هذا الأخير مدينا مكان المدين الأصلي على أن تبرأ ذمة المدين الأصلي دون حاجة لرضاه....

- بتغيير الدائن إذا اتفق الدائن والمدين والغير على أن يكون هذا الأخير هو الدائن الجديد ».

البيع في الوفاء بالتزامه بالضمان تجاه المستأجر، حيث يصبح المؤجر في مركز المنيب، أما البائع فيصبح في مركز المناب، والمستأجر في مركز المناب لديه⁽¹⁾.

رغم ما تحقّقه هذه النظريات من أهداف لأطراف عقد الاعتماد الإيجاري، فإنها فشلت كآلية وكأساس قانوني لرجوع المستأجر على البائع بالضمان، وذلك لعدم أخذها في الاعتبار الطابع الثلاثي لعملية الاعتماد الإيجاري، واستنادها في ذلك إلى عقد الاعتماد الإيجاري فقط باعتباره ثنائي الأطراف⁽²⁾.

¹ - هاني محمد دويدار، مرجع سابق، ص 335.

² - لا تصلح نظرية الوكالة كأساس لرجوع المستأجر بالضمان على البائع لكون الحق الممنوح للمستأجر بموجب الوكالة ليس بحق التصرف، وإنما حق تمثيل فقط لشركة الاعتماد الإيجاري، كما أنها لا تحقّق أدنى حد لنقل حقوق شركة الاعتماد الإيجاري في ضمان البائع إلى المستأجر، ولا يتمتع هذا الأخير بأية دعوى شخصية في مواجهة البائع، كما يعاب عليها أنها ليست مطلقة بما أن المستأجر لا يتمتع بكل حقوق شركة الاعتماد، بحيث تحتفظ لنفسها بحق الفسخ.

Voir Calais Anloy, op cit, p 09

كما لا يمكن تأسيسها على أساس حوالة الحق، نظرا لكونها تنقل حقا لاحقا على إنشائها، بما أن عقد الاعتماد الإيجاري الذي يتضمن الحوالة أسبق في النشوء عن عقد البيع الذي يتضمن الحق في الضمان، كما أنها تعفي شركة الاعتماد الإيجاري نهائيا من التزامها بالضمان الناشئ عن عقد البيع، إذا لم ينجح المستأجر في دعواه قبل البائع.

راجع: علي سيد القاسم الجوانب القانونية للإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، د س ن، ص 135.

وإن كانت نظرية الحلول مستبعدة تماما نظرا لكون المستأجر غير ملزم بدفع أي دين، وإنما ما يدفعه من أقساط يكون مقابلا للانتفاع بالعين المؤجرة، فإن نظرية الاشتراط لمصلحة الغير كذلك، لا يمكن أن تكون أساسا قانونيا لرجوع المستأجر على البائع

لذلك كان من المستحسن على المشرع الجزائري عوض السكوت الذي يمنح للأطراف حرية اختيار الآلية التي ينقل بها حق الضمان من مؤسسة الاعتماد الإيجاري إلى المستأجر، وفقا لما يحقق مقاصدها من العقد، أن يحسم هذه المسألة الخطيرة التي تنشأ عنها معظم المشكلات القانونية في إطار عقد الاعتماد الإيجاري حتى يستطيع المستأجر أن يرجع مباشرة على البائع، لمطالبته بتنفيذ التزامه بضمان العيوب الخفية، والتعويض عن التأخير في تنفيذ الالتزام بالتسليم، وهو ما سلكه كل من المشرع الأردني في نص

بالضمان، لكون المستأجر منتفعا في عقد الاشتراط وليس طرفا فيه، وبالتالي لا يحق له طلب فسخ عقد البيع، كما أن تطبيق هذه النظرية تجعل من عقد البيع محورا لعملية الاعتماد الإيجاري، في حين أن عقد الاعتماد الإيجاري هو محور هذه العملية ولا يمثل عقد البيع سوى علاقة فرعية فيه .

أنظر في هذا الشأن: زياد أبو حصوة، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، دار الرأي، لبنان، 2005، ص 162.

أما نظرية الإنابة في الوفاء، فإنه رغم ما وجدته من صدى لدى القضاء الفرنسي، إلا أنها تعرضت للنقد على أساس أن شركة الاعتماد الإيجاري تنقل حقها إلى المستأجر في ضمان البائع، بينما تؤدي الإنابة إلى التزام البائع تجاه المستأجر بضمان المؤجر الذي تلتزم به شركة الاعتماد الإيجاري.

Voir GIOVANOLI Mario, Le crédit-bail, le leasing en europe, développement et nature juridique, LITEC, Paris, 1980, p 243.

أما عن نظرية التجديد، فرغم ما يتفق فيها تغيير الدائن مع مقصود أطراف الاعتماد الإيجاري إلا أنه يعاب عليها نظرا لكون التجديد طريقة من طرف انقضاء الالتزام الأصلي، وبالتالي انقضاء التزام البائع بالضمان في مواجهة شركة الاعتماد الإيجاري، وهو ما لا تهدف إليه شركة الاعتماد الإيجاري، خاصة وأنها تحتفظ بحقها في طلب فسخ العقد.

راجع: هاني محمد دويدار، مرجع سابق، ص 342.

المادة 13 من قانون التأجير التمويلي لسنة 2002، ونظيره المشرع المصري في نص المادة 13 من قانون رقم 95 سنة 1995.⁽¹⁾

الفرع الثاني: رجوع المستأجر المباشر بالضمان.

لا يرجع المستأجر بالضمان على المقاول مباشرة دون حاجة إلى تدخل من شركة الاعتماد الإيجاري سوى في فرض واحد وهو حالة عقار لم يسبق بناؤه، وإفراغ العلاقة بين شركة الاعتماد الإيجاري والمستأجر الخاصة بالإشراف الفني على أعمال بناء العقار في إطار عقد مقولة،⁽²⁾ بحيث تتولى الشركة مهمة تمويل عمليات البناء، وتتخذ بذلك مركز رب العمل في مواجهة المستأجر، بينما يقوم هذا الأخير بإدارة هذه الأعمال من الناحية الفنية، ولكن باسم ولحساب الشركة،⁽³⁾ وبالتالي مسؤولاً تجاهها عن جميع الأضرار التي تلحقها بسبب الإشكالات التي تعترض تنفيذ البناء، فيتخذ بذلك مركز المقاول.

ولكن نظراً لكون المستأجر غير مؤهل لتولي بناء العقار، فإنه يلجأ عادة إلى مقاول يحترف أعمال البناء والتشييد، ليتولى بناء العقار وفقاً للمواصفات المحددة له من المستأجر، فيبرم معه من أجل ذلك عقد مقولة.

¹ - بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص 219.

² - لأنه في حالة إفراغ العلاقة بين المستأجر وشركة الاعتماد الإيجاري في إطار عقد مقولة، فإن المستأجر لا يكون سوى وكيلاً عن شركة الاعتماد الإيجاري في عقد المقولة المبرم بين هذه الأخيرة ومقاول إنشاء المباني، وبذلك تنشأ علاقة قانونية مباشرة وشخصية بينهما.

³ - يقوم المستأجر بكل الإجراءات التمهيدية للبناء مثل الحصول على تراخيص البناء ودفع الرسوم المقررة، والتعاقد مع أحد المكاتب الهندسية المعتمدة على إجراء الرسوم الهندسية، كما يتحمل المستأجر عبء دفع جميع الضرائب التي تقرر على عملية البناء.

وهكذا نكون أمام عقدين، يتمثل الأول في عقد مقالة أصلي يبرم بين شركة الاعتماد الإيجاري والمستأجر بوصفه مقاولا أصليا، أما الثاني فهو عقد مقالة من الباطن يبرم بين المستأجر ومقاول إنشاء المباني، فيتخذ هذا الأخير وصف المقاول من الباطن، في حين يتخذ المستأجر مركز المقاول، بينما تحتفظ شركة الاعتماد الإيجاري بمركز رب العمل.⁽¹⁾ ونظرا لكون المقاول مسؤولا عن المقاول الفرعي الذي يوكله بتنفيذ العمل في جملته أو في جزء منه تجاه رب العمل،⁽²⁾ فإن رجوع المستأجر على المقاول مباشرة لا يكون بموجب أحكام ضمان المقاول، أي لا يكون بضمان تمام البناء ولا ضمان حسن سير عناصر التجهيز، ولا حتى المسؤولية العشرية، بما أنه هو المشرف فنيا على أعمال البناء، والمسئول عنها في مواجهة شركة الاعتماد الإيجاري، وإنما يعود عليه بموجب أحكام المقالة من الباطن وفقا للقواعد العامة في المسؤولية،⁽³⁾ والتي تحقق بدورها حماية خاصة وفعالة للمقاول الفرعي، وذلك لكونه يرجع على رب العمل بكل ما يكون مستحقا له من أجر في حدود ما يلتزم به هذا الأخير تجاه المقاول الأصلي وقت رفع الدعوى،⁽⁴⁾

¹ - هاني محمد دويدار، مرجع سابق، ص 49، 50.

² - تنص المادة 564 من التقنين المدني الجزائري على أنه «يجوز للمقاول أن يوكل تنفيذ العمل في جملته أو في جزء منه إلى مقاول فرعي إذا لم يمنعه من ذلك شرط في العقد أو لم تكن طبيعة العمل تفترض الاعتماد على كفايته الشخصية.

ولكن يبقى في هذه الحالة مسؤولا عن المقاول الفرعي تجاه رب العمل».

³ - هاني محمد دويدار، مرجع سابق، ص 362.

⁴ - تنص المادة 565 من التقنين المدني الجزائري على أنه «يكون للمقاولين الفرعيين والعمال الذين يشتغلون لحساب المقاول في تنفيذ العمل، حق مطالبة رب العمل مباشرة بما يجاوز القدر الذي يكون مدينا به للمقاول الأصلي وقت رفع الدعوى».

بمعنى قيام المؤجر أي شركة الاعتماد الإيجاري بأداء الأجر إلى المقاول مباشرة، باعتبارها الملتزمة بتمويل عملية البناء، وهكذا يتفادى المقاول بهذه الدعوى المباشرة مخاطر إفلاس المقاول الأصلي أي المستأجر، كونه الملتزم أصلا من الناحية القانونية بدفع الأجر إليه.

يتبين من هنا أنه رغم ما يقرره المؤجر أي شركة الاعتماد الإيجاري من حق للمستأجر في الرجوع على المقاول مباشرة، إلا أن ذلك يبقى مقيدا بشروط اتفاقية بينهما تحتم عليه المضي قدما في تنفيذ عقد المقاول المبرم بينهما، ولا يكون من صالحه أبدا بصفته رب العمل طلب فسخ عقد المقاول المبرم مع مقاول إنشاء المباني بإرادته المنفردة قبل تمام البناء، بما أن ذلك يشكل خطرا حقيقيا على مصالحه المادية، إذ بالإضافة إلى تعويض المقاول من الباطن عن جميع الأضرار التي تلحقه من جراء الفسخ وفقا للمادة 1/566 من التقنين المدني الجزائري⁽¹⁾، فإنه يلتزم كذلك بتعويض الشركة نتيجة إخلاله بالتزاماته العقدية الناشئة عن عقد المقاول المبرم بينهما بوصفه مقاولا في مواجهتها.

¹ - تنص المادة 566 / 1 من التقنين المدني الجزائري على أنه «يمكن لرب العمل أن يتحلل من العقد ويوقف التنفيذ في أي وقت قبل إتمامه. على أن يعرض المقاول عن جميع ما أنفقه من المصروفات، وما أنجزه من الأعمال وما كان يستطيع كسبه لو أنه أتم العمل».

خاتمة:

يخضع عقد الاعتماد الإيجاري إلى القواعد العامة في الإيجار، باعتباره إيجارا من الناحية القانونية وفقا للمشرع الجزائري، إلا أن كونه عملية ائتمانية ومالية من الناحية الاقتصادية، والتي جعلت منه عقد إيجار ذو طبيعة خاصة ومميزة، دفع بالمشرع إلى وضع نصوص خاصة ومستقلة، من خلال أمر رقم 09/96.

يظهر تأثير الطابع المالي للاعتماد الإيجاري على العلاقة الإيجازية بين شركة الاعتماد الإيجاري والمستأجر، من خلال التضييق من نطاق تطبيق القواعد العامة للإيجار على عقد الاعتماد الإيجاري بصفة عامة، وعلى الالتزام بالضمان بصفة خاصة، حيث نجد معظم التشريعات ومن بينها الجزائري تعفي المؤجر من هذا الالتزام، وهو ما يتناسب فعلا مع الوظيفة الاقتصادية التي يقوم بها هذا العقد بحكم انحصار دور المؤجر في التمويل البحث للمشروع، وابتعاده بذلك عن كل المسائل التقنية المرتبطة بالأصل المؤجر، والتي تحمل بدورها المستأجر كل مسؤولية ناجمة عن ذلك، كونه من يقوم باختيار الأصل المؤجر ومورده، ويتكفل بعملية تسلم الأصل مباشرة من البائع أو المقاول، التي تلزمه بفحص ومعاينة الأصل، والتأكد من مطابقته للمواصفات المطلوبة فيه.

يتأكد هذا الخروج عن القواعد العامة وتأثير الطابع المالي للعقد من خلال منح المستأجر مقابل إعفاء المؤجر من الضمان، حقا في الرجوع على البائع أو المقاول، سواء بصفة مباشرة أو بتدخل من شركة الاعتماد الإيجاري باعتبارها صاحبة هذا الحق في مواجهته، وهو أمر لابد منه لكي لا يضيع حق المستأجر من جهة ويجد من يرجع عليه من جهة أخرى، في كل حالة

يظهر فيها عيب في الأصل، أو عدم مطابقته للمواصفات المطلوبة. غير أنه في هذا الشأن كان على المشرع أن يحدد صراحة الآلية التي تمكن المستأجر من الرجوع على البائع أو المقاول، وذلك من أجل تحديد التزامات كل طرف منذ البداية، وبالتالي تفادي كل المشاكل التي يمكن أن تنجم عن ذلك. حيث يتبين مما سبق أن الالتزام بالضمان في عقد الاعتماد الإيجاري يخضع لقواعد خاصة تضمنها أمر رقم 09/96، لكن مع بقاء القواعد العامة مكتملة لإرادة المتعاقدين كلما سكت العقد عن ذلك، مادامت لا تتعارض مع الوظيفة التمويلية للاعتماد الإيجاري.