

نظام الاعتماد الإيجاري العقاري كأسلوب لتمويل المقاولات الناشئة في الجزائر.

Real estate lease accreditation system as a method of financing start-ups in Algeria.

كرفوف خالد *

كلية الحقوق بجامعة مصطفى اسطمبولي معسكر (الجزائر).

Kerfouf94khaled@gmail.com

تاريخ النشر: 2025-01-25

تاريخ القبول: 2024/12/02

تاريخ الإيداع: 2024/02/20

ملخص:

مما لا شك فيه أن التمويل العقاري يعتبر من بين أهم الأدوات الداعمة للاستثمار في أي قطاع من القطاعات الإستراتيجية ولعل قطاع المقاولات الناشئة في ظل اقتصاد المعرفة وحاضنات الأعمال يُعد من بين أبرز القطاعات الاقتصادية الجديدة المعول عليها للإقلاع الاقتصادي في الجزائر.

وقد أعتبر عقد الاعتماد الإيجاري المنظم بموجب الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 يناير 1996 المعدل والمتمم من بين أهم أساليب تمويل الاستثمارات في قطاع المقاولات، لهذا جاءت الدراسة للبحث عن دور العقد في تمويل تلك الاستثمارات معتمدين في ذلك على المنهج التحليلي والوصفي، وقد أفرزت الدراسة نتيجة جوهرية مؤداها أن العقد حصره المشرع في الأنشطة ذات الطابع الإنتاجي أو الخدماتي وهو ما يتفق وطبيعة الاستثمار في قطاع المؤسسات الناشئة القائمة على أساس التكنولوجيا والابتكار واقتصاد المعرفة.

الكلمات المفتاحية: الاعتماد الإيجاري؛ التمويل؛ العقار؛ الاستثمار؛ المؤسسات الناشئة.

Abstract:

There is no doubt that real estate financing is among the most important tools supporting investment in any of the strategic sectors, and perhaps the emerging contracting sector in light of the knowledge economy and business incubators is among the most prominent new economic sectors that are reliable for economic take-off.

The lease credit contract organized by Order No. 96-09 of January 10, 1996 was considered among the methods of financing investments in the contracting sector, so this study came to search for the role of the contract in financing investment, and the result of the study is that the contract was limited by the legislator to activities of a productive or service nature, which is consistent with the nature of investment in the emerging enterprises sector based on technology, and the knowledge economy.

Keywords : Lease credit; financing; real estate; investment; startups.

* المؤلف المراسل.

مقدمة:

منذ تولي رئيس الجمهورية السيد: عبد المجيد تبون سدة الحكم، تسعى السلطات العليا في البلاد إلى إتاحة مناخ أعمال مواءم لقطاع المقاولات الناشئة، وخلق نظام بيئي جدير للولوج إلى ريادة الأعمال من خلال دفع المؤسسات الناشئة القائمة على الابتكار والتكنولوجيا واقتصاد المعرفة كأسلوب اقتصادي جديد لتحقيق الإقلاع الاقتصادي عبر الأنظمة التحفيزية ونظام المزايا والتسهيلات الممنوحة لقطاع المؤسسات الناشئة.

من الحقائق الثابتة اقتصاديا أن قطاع المقاولاتية والمؤسسات الصغيرة والمؤسسات الناشئة بات يشغل في الوقت الراهن حيزا كبيرا ومركزا حيويا في النظم الاقتصادية للدول المتقدمة بالنظر لأهميتها البالغة في دفع عجلة الاقتصاد الوطني، وأن العقارات تكون بدورها حلقة وصل بين ولوج المستثمرين الراغبين إلى عالم المقاولاتية، وتحقيق الإقلاع الاقتصادي، بحيث يتعزز الاستثمار بموجها في شتى مجالات النشاط الاقتصادي، فلا يختلف نشاط التكنولوجيا والابتكار واقتصاد المعرفة عن غيره من الأنشطة الصناعية والإنتاجية كون أن غايتها ودورها واحد إذ يكمن في تجسيد التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

ولعلّ البحث عن أساليب التمويل المناسبة لقطاع المقاولات الناشئة يعدّ هو الآخر من بين أهم المواضيع التي تواجه مالكيها ومسيرّيها خاصة في ظل محدودية البدائل المتاحة نتيجة لعدّة اعتبارات أهمها صغر حجم المؤسسات وكذا نشاطاتها¹.

وتتمثل الوظيفة الرئيسية للبنوك والمؤسسات المالية في إمداد الاقتصاد الوطني بالتمويلات العقارية اللازمة لتنمية المقاولات الناشئة، وذلك عن طريق تجميع هذه الأموال من مصادر ادخارها المختلفة ثم إعادة توزيعها على مجالات الإقراض المختلفة وذلك وفق أسس وقواعد وأصول معينة سواء من خلال عمليات تجميع الأموال العقارية أو بالنسبة لعملية توزيعها²، بهدف تقديم التمويلات العقارية على طبق لفائدة المستثمرين قصد دعم قطاع المؤسسات الناشئة وحاضنات الأعمال.

وعلى الرغم من ذلك يبقى عقد الاعتماد الإيجار العقاري في الجزائر من أكثر الأساليب شيوعا، وأكثرها تطبيقا قصد دعم وتمويل المشروعات الصغيرة والناشئة، ذلك أن العقار هو أحد أهم الأدوات التي يعوّل عليها لإنجاز الاستثمارات ولتسهيل القيام بالأنشطة الاقتصادية بحسب الدور الذي يلعبه كل متعامل اقتصادي في قطاع المقاولاتية.

إشكالية الدراسة.

بناء على ما تقدم، وعلى ضوء الطرح العلمي حول موضوع عقد الاعتماد الإيجار العقاري، يمكننا إثارة إشكالية جوهرية مفادها مايلي:

كيف يساهم عقد الاعتماد الإيجار العقاري في تمويل الاستثمارات في قطاع المقاولات الناشئة في الجزائر؟
فرضية الدراسة.

تنطلق دراسة موضوع عقد الاعتماد الإيجار العقاري كأسلوب لتمويل الاستثمارات في قطاع المقاولات الناشئة في الجزائر من فرضية رئيسية كإجابة محتملة ومبدئية للإشكالية الرئيسية المثارة أعلاه، وتتمثل هذه الفرضية في:

¹ - معراج هواري، حاج سعيد عمر، التمويل التأجيري، دار كنوز المعرفة العلمية للنشر والتوزيع، 2012، المملكة الأردنية الهاشمية، ص 9.

² - صلاح الدين حسن السيبي، الموسوعة المصرفية، جزء 2، مجموعة النيل العربية ص 3.

أنّ عقد الاعتماد الإيجاري طبقا للأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 يناير 1996 مقصور على الأنشطة ذات الطابع الإنتاجي أو الخدماتي دون الأنشطة ذات الطابع الاستهلاكي وهو ما يعدّ أسلوبا مناسباً وموائماً لطبيعة الاستثمار في قطاع المشروعات المصغرة والمقاولات الناشئة.

هيكल الدراسة.

وللإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه، حاولنا من خلال هذه الدراسة تقسيم هذه الورقة البحثية إلى محورين أساسيين نخرج للحديث في المحور الأول عن التأصيل النظري لعقد الاعتماد الإيجاري العقاري، ثم نقوم في المحور الثاني للحديث عن أحكام هذا العقد.

المحور الأول: التأصيل النظري لعقد الاعتماد الإيجاري العقاري.

يعود أصل ومنشأ عقد الاعتماد الإيجاري العقاري كأسلوب مهم من أساليب التمويل العيني ذات المصدر الخارجي إلى المدرسة الأمريكية تحت مسمى عقد "الليزنج" أو "الإيجار التمويلي" ضمن إطار الشركة التي أسسها السيد: "Booth Junior" «United States Leasing Corporation» ليتوج نجاح هذه الشركة بتأسيس عديد الشركات بطريقة الاعتماد الإيجاري العقاري، بشكل أصبح فيه "الليزنج" ظاهرة مستقرة في الاقتصاد الأمريكي، وبعد هذا التاريخ، وعقب ازدياد استثمارات رأس المال الأمريكي في أوروبا عرف هذا العقد سوادا في جميع دول هذه الأخيرة لاسيما في ستينات القرن العشرين.¹

لم يعرف المشرع الجزائري نظام الاعتماد الإيجاري العقاري إلّا من خلال الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 يناير 1996 يتعلق بالاعتماد الإيجاري، وقد عرّف المشرع الجزائري الاعتماد الإيجاري العقاري من خلال المادة (4) من الأمر المذكور أعلاه حيث نصت على أنّ الاعتماد الإيجاري هو تمويل غير منقول عندما يخص موضوعه أصلا عقاريا مبنيا أو سيبني لسد الحاجات الخاصة لصالح المتعاملين الاقتصاديين في مجال المقاولات الناشئة.²

أولاً: مفهوم عقد الاعتماد الإيجاري العقاري.

نتعرض في البداية إلى تحديد مدلول عقد الاعتماد الإيجاري العقاري في القانون والفقه، ثم نخرج إلى تحديد وعرض خصائصه وميزاته.

1- تعريف عقد الاعتماد الإيجاري العقاري في القانون والفقه.

نتطرق بداية إلى تعريف عقد الاعتماد الإيجاري العقاري من الناحية القانونية ثم من الناحية الفقهية.

أ- تعريف عقد الاعتماد الإيجاري العقاري في القانون.

كان التمهيد لتنظيم عقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري من خلال القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 أبريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض والضبط المادة (112) منه، والتي صارت منظمة بموجب المادة (68) من الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003 والمملّى بمقتضى القانون رقم 96-09 المؤرخ في 21 جوان 2023 يتضمن القانون النقدي والمصرفي، والتي نصت في فقرة الثانية (02) على أنّه: "تعتبر بمثابة عمليات قرض، عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار

¹ - حسني صلاح الدين، شروط تكوين عقد الاعتماد الإيجاري (دراسة مقارنة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون الأعمال المقارن، عن كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة وهران، 2011/2012، ص 4 - 5.

² - المادة (04) من الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 يناير 1996 يتعلق بالاعتماد الإيجاري، ج.ر.ج. العدد رقم 3 المؤرخة في 14/01/1996.

الشراء، لاسيما عمليات القرض الإيجاري، وتمارس العمليات اتجاه المجلس إزاء العمليات المنصوص عليها في هذه المادة¹.

ثم جاء إصدار المشرع للأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10/01/1996 يتعلق بالاعتماد الإيجاري، كطريقة من طرق التمويل العيني ذات المصدر الخارجي متبوعا بالمرسومين التنفيذييين: الأول رقم 96-09 والآخر رقم 96-09 المؤرخين في 20 فبراير 2006 يحددان كفاءات إظهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة وغير المنقولة.

وقد عزف الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 يناير 1996 عقد الاعتماد الإيجاري بالتحديد في المادة الأولى (01) منه كعملية تجارية ومالية يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركات التأجير المؤهلة قانونا ومعتمدة صراحة بهذه الصفة، مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب، أشخاصا طبيعيا كانت أو معنوية، سواء أكانت تابعة للقانون الخاص أو العام، هاته العملية يمكن أن تتضمن أو لا تتضمن حق الخيار بالشراء لفائدة المتعامل الاقتصادي، وتتضمن عملية الاعتماد الإيجاري أصولا منقولة، أو عقارية بقصد الاستعمال المني لها أو حتى محلات تجارية أو مؤسسات اقتصادية².

مما سبق أعلاه، نستشف أنّ نظام الاعتماد الإيجاري هو عبارة عن عملية إقراض غير مباشرة في التمويل تتمثل في عملية كراء الاستثمارات لصالح المقاولات الناشئة على وجه الخصوص المعدات، الأجهزة، والعقارات، كل على حسب الغرض الذي أعدت من أجله مع لزوم التقيد النهائي لبنود نظام الاعتماد الإيجاري³.

أما بالنسبة لتعريف عقد الاعتماد الإيجاري فقد تناولته المادة الثامنة (08) من الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 يناير 1996 حيث عرفته على أنه كل عقد إيجاري يتضمن أصولا غير منقولة والتي بموجبها يتم منح من قبل شخص يسمى "المؤجر" لفائدة شخص آخر يسمى "المستأجر" في مقابلة يستفيد هذا الأخير لمدة محددة، عقارات مُشترأة أو مُبناة لحسابه، مع تخويل المتعامل الاقتصادي من إمكانية تملكه لمجمل الأصول العقارية التي تم تأجيرها بالكامل أو جزء منها فقط في أجل لا تتجاوز مدته القصوى المدة الأصلية للإيجار، ويتم ذلك في صيغة من الصيغ المذكورة أدناه⁴:

- بصيغة التنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد.
 - بصيغة التملك بصفة مباشرة أو غير مباشرة لحقوق ملكية الأرض التي تم تشييد عليها العمارة أو العمارات المؤجرة.
 - بصيغة التحويل قانونا لملكية الأصول المشيدة على الأرض والتي تعود ملكيتها لصالح المتعامل الاقتصادي.
- ومن هنا نستشف أنّه بإمكان المستثمرين حاملي المشاريع وأصحاب المقاولات الناشئة سواء الخدماتية أو الصناعية أو الإنتاجية، الاستفادة من أحكام هذا البند تحت غطاء أو مسمى عقد الاعتماد الإيجاري العقاري، وحصول المتعاملين أصحاب المؤسسات الناشئة بعد منح مؤسساتهم علامة "مؤسسة ناشئة" على أصول غير منقولة (عقارية) بغرض تسهيل إنجاز مشاريعهم المبتكرة.

¹ - القانون 90-10 المؤرخ في 14 أبريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض، ج.ر.ج. العدد رقم 16 المؤرخة في 18 أبريل 1990.

² - المادة الأولى (01) من الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 يناير 1996 عقد الاعتماد الإيجاري، المرجع السابق.

³ - خالد أحمد علي محمود، اقتصاد المعرفة وإدارة الأزمات المالية في إطار المؤسسات الاقتصادية، دار الفكر الجامعي، 2019، ص 327.

⁴ - المادة (08) من الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 يناير 1996 عقد الاعتماد الإيجاري، المرجع السابق.

وقد أدرج التشريع الفرنسي عقد الاعتماد الإيجاري أيضا ضمن نصوص قوانينه وذلك من خلال القانون رقم 455-66 المؤرخ في 02 جويلية 1966 المتعلق بالمؤسسات الممارسة للاعتماد الإيجاري، المتمم بالأمر رقم 837-67 المؤرخ في 1967/09/28 ويُعرف المشرع الفرنسي عقد الاعتماد الإيجاري كما يلي:

هي تلك العقود والتي من خلالها تتم الشركات المكلفة في المجال بعملية تأجير بعض الأصول العقارية التي خصصت لأغراض مهنية وتجارية تتولى شراءها الشركات المكلفة في المجال أو يتم بناؤها لحسابها، بموجب هاته العملية يُسمح للمستأجرين أو المستثمرين في مجال المقاولات الناشئة بتملك مجمل تلك الأصول المؤجرة أو بعضها في أجل لا يتجاوز انتهاء مدة الإيجار الأصلية، وذلك إما بصيغة تنفيذ الوعد بالبيع، وإما بصيغة تملك ملكية الأرض التي شيدت عليها المباني المؤجرة إما بصفة مباشرة أو غير مباشرة، وإما بصيغة انتقال ملكية المباني المقامة على أرض مملوكة للمستأجر بقوة القانون.¹

ب- تعريف عقد الاعتماد الإيجاري في الفقه.

قد حظي عقد الاعتماد الإيجاري بأهمية بالغة ضمن الدراسات القانونية وكذا الاقتصادية، وذلك بالنظر لخصوصية هذا العقد وحدائته النسبية من الناحية التاريخية، ومن حيث أثره الإيجابي وقيمه المضافة في دعم وتمويل قطاع المقاولات والمؤسسات الناشئة.

فمن بين التعريفات الفقهية في المجال القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري التي نُورده في هذا السياق هو

تعريف الفقيه "Richard F. Vanal" بأنه:

عملية تعاقدية التي بمقتضاها يتعهد أحد الأشخاص المدعو "المستأجر" أو "المستثمر" بالدفع لفائدة شخص آخر المدعو "المؤجر" أو "شركة التأجير" بدلات من الإيجار بصفة دورية، يتعدى في مجموعها المبلغ الإجمالي لشراء الأصل العقاري محل التعاقد الإيجاري، وغالبا ما تتخطى هذه البدلات لتغطي الجزء الأكبر من الحياة الاقتصادية في تكوينه ليكون عقدا مركبا.²

ويُعرف الدكتور "هاني محمد دويدار" عقد الاعتماد الإيجاري على أنه عبارة عن ارتباط إرادتي طرفي العقد التي بمقتضاها يقوم أحد الطرفين بتمويل أصل عقاري معين لفائدة الطرف الآخر ويحتفظ بملكته دون الحياة حتى تمام وفاء الطرف الآخر بكامل أقساط التمويل وملحقاته الأخرى.³

أما من قبيل التعريفات الفقهية لعقد الاعتماد الإيجاري في المجال الاقتصادي، نجد تعريف الدكتور "ثروة عبد الحميد" أين عرّفه كالتالي: عبارة عن عملية تمويلية مباشرها إحدى المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة بهدف الاستثمار في مجال إنشاء أنشطة من العدم أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل في

¹ - هشام بن شيخ، الاعتماد الإيجاري للعقارات، مذكرة مقمة لنيل شهادة الماجستير تخصص القانون الخاص عن كلية الحقوق بجامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2007، ص 15.

² - حوالف عبد الصمد، الإطار القانوني للاعتماد الإيجاري (الليزنيغ) -دراسة مقارنة- مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص العقود والمسؤولية، جامعة أبوبكر بلقايد تلمسان، 2009/2008، ص 16.

³ - هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، ط2، مكتبة الإشعاع الفنية، 1998، مصر، ص 668.

مجالات مختلفة، على غرار المجال العقاري والمنشآت الخدمية والمباني المخصصة في مجال النشاط التجاري ككل، مقابل تقديم ضمانات كافية.¹

هذا ويتجه الفقه الحديث، إلى تعريف عقد الاعتماد الإيجاري العقاري بأنه صيغة من الصيغ القانونية الجديدة التي بموجبها يتم السماح لأحد المشاريع أو الأشخاص بالحصول على أشياء أو استعمالها من دون أن تكون لديه الأموال اللازمة لشرائها في الحال، في حين يعتبره آخرون أنه نظام قانوني مركّب من الأشكال التقليدية لعقود تجارية تتميز ببعض الخصائص المستمدة من مزيج تنسيقي للقواعد القانونية.²

وعليه يمكن أن نستنتج ممّا مضى من التعريفات، أنّ مدلول عقد الاعتماد الإيجاري العقاري سواء من الناحية القانونية أو من الناحية الفقهية فإنّ المغزى واحد، بحيث يتعلق الأمر بموضوع التمويل لفائدة المستثمرين في قطاع المقاولات الناشئة على وجه الخصوص، وأن موضوع هذا التمويل هو الأصل العقاري سواء تعلق الأمر بالأصول العقارية المبنية، أو التي سيتم بناؤها لتلبية الاحتياجات الاقتصادية لهؤلاء المستثمرين الراغبين في الولوج إلى عالم المقاولاتية، ويسمح بتمويل حيّزة الأصول العقارية المبنية أو المباني القائمة بموجب إجراءات قانونية، على أن يلتزم المستثمر صاحب المؤسسة الناشئة الممنوح له الاعتماد الإيجاري بتسديد دفعات مالية لتحويل الإيجار إلى تملك.

2- ميزات عقد الاعتماد الإيجاري العقاري.

يتميز عقد الاعتماد الإيجاري العقاري بالعديد من الخصائص والمميزات التي ينفرد بها دون غيره من العقود ومن بين هذه الخصائص نذكر ما يلي:

أ- عقد الاعتماد الإيجاري العقاري عقد رضائي:

إذ يخضع عقد الاعتماد الإيجاري العقاري في قيامه لمبدأ سلطان الإرادة فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ وفي حدودها دون مجاوزة لنطاقها فهو متى قام صحيحا يلزم عاقديه بما يرد الاتفاق عليه.³

ب- عقد الاعتماد الإيجاري العقاري عقد زمني:

عقد الاعتماد الإيجاري العقاري من العقود الزمنية، كون أنّ الزمن عنصر جوهري فيه، فيكون هو المقياس الذي يقدر به محل العقد، فهو يرد على المنفعة، والزمن هو الذي يحدد مقدار هذه المنفعة، إذ لا يتصور أن ينفذ المؤجر التزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع لمدة في لحظة واحدة، بل لابد من أن يستغرق التنفيذ مدة معتبرة تكون كاملة، وهو ما يتفق مع عمر المشروع المبتكر الممنوح له علامة "مؤسسة ناشئة" والمقدرة بـ (4) سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة (1).
وعليه يمكن اعتبار عقد الاعتماد الإيجاري العقاري عقد زمني مستمر، لأنّ المنفعة التي يرد عليها يجب أن تؤدي وبدون انقطاع طوال المدة المتفق عليها، فالمنفعة في عقد الاعتماد الإيجاري العقاري تقاس بالزمن طبيعة.⁴

¹- ثروة عبد الحميد، إتفاق التمويل العقاري -دراسة أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة-، دار الجامعة الجديدة، مصر 2007، ص 9 -10.

²- حوالف عبد الصمد، المرجع السابق، ص 17.

³- أشرف أحمد عبد الوهاب وإبراهيم سيد أحمد، عقد الإيجار في ضوء آراء الفقهاء والتشريع وأحكام القضاء، ط1، دار العدالة للنشر والتوزيع، القاهرة، ص 20.

⁴- محمد عزمي البكري، في القانون المدني الجديد، المجلد السابع عقد الإيجار، موسوعة الفقه والقضاء والتشريع، دار محمود، 2018، ص 16.

ت- عقد الاعتماد الإيجار العقاري ذو طابع تجاري:

حسب المادة الأولى من الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10/01/1996 يتعلق بالاعتماد الإيجاري فإنَّ العقد يعدّ عملية مالية وتجارية تقوم بها البنوك أو المؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة، بالتالي فإنَّ تجارية العقد بالنسبة للمؤجر تتجلى فضلا عن قيام البنوك والمؤسسات المالية والشركات المؤهلة بعمليات شراء الأصول والوحدات العقارية بغرض تأجيرها وبيعها لفائدة المستثمرين أصحاب المؤسسات الناشئة، بقيام هاته المؤسسات المؤهلة بحسب القانون بأعمال المقاولّة إذ تنص الفقرة الثالثة من المادة (2) بقولها: "...كل مقاولّة لتأجير المنقولات أو العقارات..." ويشترط فيمن يمارس عمليات الاعتماد الإيجار العقاري، الاحتراف والقيد في السجل التجاري، بمعنى يشترط في المؤجر اكتساب صفة التاجر. أمّا بالنسبة للمستثمر المستأجر حامل المشروع الابتكاري فيكون عقد الاعتماد الإيجار العقاري بالنسبة إليه ثابتة ثبوتا قاطعي صفته التجارية كأسلوب لتمويل الاستثمارات في قطاع المؤسسات المصغرة والناشئة عقد تجاريا بدون منازع بالنظر لعنصر الربحية والذي يسعى المستثمر لتحقيقه في كل الأحوال.

هذا إلى جانب الاعتماد بنص المادة (21) من القانون التجاري الجزائري الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والتي أكتسبت الشخص صفة التاجر بمجرد القيد والتسجيل في السجل التجاري حيث نصت على أنّ: أيا كان من الأشخاص الطبيعية أو المعنوية وكان مقيد لدى المركز الوطني للسجل التجاري بصفته تاجرا يعدّ بالتالي مكتسبا لتلك الصفة التجارية إزاء القوانين والتنظيمات المعمول بها، وعليه فإنه يخضع لكل النتائج المنجزة عن تلك الصفة¹، وكون أنّ منح حامل المشروع صاحب المؤسسة الناشئة هذه العلامة يتعين عليه لزوما تقديم نسخة من القيد في السجل التجاري فهو بالتالي مكتسب صفة التجارية.

ث- عقد الاعتماد الإيجار العقاري أسلوب مناسب لتمويل استثمارات قطاع المؤسسات الناشئة.

فضلا عن لجوء المستثمرين والمتعاملين الاقتصاديين أصحاب المؤسسات والمقاولات الناشئة لتقديم طلباتهم بغرض الحصول على الدعم من صندوق تمويل المؤسسات الناشئة وفقا لما تضمنته أحكام المرسوم التنفيذي رقم 20-356 المؤرخ في 30 نوفمبر 2020 يتضمن إنشاء مؤسسة ترقية وتسيير هياكل دعم المؤسسات الناشئة ويحدد مهامها وتنظيمها وسيرها المعدل والمتمم²، بالمرسوم التنفيذي رقم 23-323 المؤرخ في 06 سبتمبر 2023³، وبالتالي فإنَّ هؤلاء المستثمرين لا يمكنهم الاستنكاف أو الإحجام عن اللجوء إلى البنوك والمؤسسات المالية للاستفادة من أدوات الإيجار التمويلي العقاري، كون أنّ عقد الاعتماد الإيجار العقاري يحوز على خصوصية التمويل الإيجاري للاستثمارات الاقتصادية سواء كانت تلك الاستثمارات قصيرة أو متوسطة أو حتى طويلة الأجل، فمعلوم أنّ التمويل هو حجر الزاوية الذي تقوم عليه كامل أحكام وبنود عقد الاعتماد الإيجار العقاري، وبالتالي فإنَّه من الأهمية بمكان أن تفسّر أحكام وبنود العقد على أساس الغاية الاقتصادية منه حيث لا يسير أطراف هذا العقد بنفس مسار الأغراض التي ينشدها طرفي عقد الإيجار العقاري التقليدي بل أنّ الأصل من قصد المؤسسات الممولة أو شركات التأجير في مجال العقار الموجه للمتعاملين الاقتصاديين هو الوساطة المالية بغرض الدعم والتمويل لتجسيد المشروعات والمقاولات الناشئة، وهو ما نصت عليه المادة (2) من

¹ المادة (21) من الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، ج.ج.ج. العدد رقم 101 مؤرخة في 19 ديسمبر 1975.

² ج.ج.ج. العدد رقم 73 مؤرخة في 06 ديسمبر 2020.

³ ج.ج.ج. العدد رقم 60 المؤرخة في 13 سبتمبر 2023.

الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10/01/1996 بأنّ عمليات الاعتماد الإيجار العقاري تعتبر أنشطة قرض كونها تشكل إحدى طرق التمويل الإيجاري بغرض اقتناء الأصول المنصوص عليها في المادة الأولى من الأمر السالف الذكر، أو استعمالها لذات الغرض¹.

ثانياً: صور عقد الاعتماد الإيجار العقاري.

حسب المادة (4) من الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 يناير 1996 فإنّ عقد الاعتماد الإيجار العقاري في الجزائر ينقسم إلى أصول عقارية مبنية وأصول عقارية غير مبنية أو ستبنى لسد الحاجات الاقتصادية الخاصة بالمتعاملين الاقتصاديين. وعليه تنقسم صور عقد الاعتماد الإيجار العقاري في الجزائر إلى أصول عقارية مبنية وأصول عقارية مبرمجة للبناء، وذلك كالتالي:

1- أصول عقارية مبنية.

في هذه النوع من العقود يقع الاعتماد الإيجار العقاري على الأصول المبنية بحيث يتسنى للمستثمر الراغب للولوج في قطاع المقاولات الناشئة الحصول على عقار مبني وجاهز لإنجاز المشروع الاقتصادي الحامل لعلامة "مشروع مبتكر"، ويبقى للمستثمر المستأجر صاحب المؤسسة الناشئة إذا ما أبدى رغبته في الحصول على عقار مبني قد سبق وأن أنجز وأقام عليه المشروع الاستثماري الحق في تملك هذا العقار مقابل أجر رمزي أو إمكانية إعادة تأجيره، أو أن يقوم المستثمر المستأجر برده إلى شركة الاعتماد الإيجاري².

2- أصول عقارية مبرمجة للبناء.

يعدّ هذا النوع من الأصول المنصّبة عليه عقود الاعتماد الإيجار العقاري من أكثر الأشكال تجسيدا في مجال الاستثمار في قطاع المقاولات الناشئة ذات الحجم الكبير، إذ لا يمكن تصور تتطابق العقار المبني مع حاجات المستثمر المراد إنجاز مشروعه الاستثماري من حيث الطبيعة أو المجال، أو حتى المساحة.

لذلك يلزم بداية حصول المستثمر المستأجر على الأرض الغير المبنية من طرف شركة الاعتماد الإيجاري، وبعد التثبيت الرسمي لقد الاعتماد الإيجار العقاري من طرف المؤجر لفائدة المستأجر، يجري الاتفاق بعدها على القيمة التي يجب أن يتضمنها بدل الإيجار بحسب المدة المتفق عليها، ثم يتم التحقق من الشروط ومراعاة المواصفات المطلوبة حين إنجاز بناء العقار بغرض إقامة المشروع الاستثماري، ويتبقى للمستثمر المؤجر عند انتهاء مدة عقد الاعتماد الإيجار العقاري الخيارات السالف ذكرها وهي³:

- إما الحق في تملك الأرض.
- إما طلب تجديد العقد.
- وإما رد العقار إلى شركة الاعتماد الإيجاري.

¹ المادة (2) من الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10/01/1996، المرجع السابق.

² صفاء عمر خالد البلعاوي، النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في المنازعات الضريبية، نابلس، فلسطين، 2005، ص 42.

³ المادة (16) من الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10/01/1996، المرجع السابق.

وفي هذه الحالة الأخيرة يجب بطبيعة الحال مراعاة ما تم بناؤه من طرف المستثمر المستأجر وعن ما زاد في قيمة العقار وذلك بالرجوع طبعا إلى الأحكام والقواعد المنظمة في نصوص القانون المدني.

المحور الثاني: قواعد تطبيق عقد الاعتماد الإيجاري العقاري في مجال المقاولات الناشئة.

يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري العقاري كغيره من العقود الخاصة غير المسماة في قواعد القانون المدني الجزائري، وعلى الرغم من ذلك إلا أن لطرق تكوين العقد، ولأثاره، ولكيفية وأشكال انقضاءه أحكاما خاصة يختص بها دون غيره من العقود الإيجاري التقليدي، وعلى هذا الأساس سننطلق من شروط تكوين عقد الاعتماد الإيجاري العقاري (أولا)، ثم نعرض بعدها لبيان آثار هذا العقد (ثانيا)، وأخيرا نبرز كيفية انقضاءه (ثالثا).

أولا: شروط تكوين عقد الاعتماد الإيجاري العقاري.

لتكوين عقد الاعتماد الإيجاري العقاري يستدعي الأمر ضرورة توفر شروط موضوعية، وأخرى شكلية ليكون العقد صحيحا وحتى يرتب هذا العقد كافة آثاره القانونية، وهي **كالتالي**:

1- الشروط الموضوعية.

كباقي أي عقد من العقود الأخرى، التي يستوجب توفر فيها الشروط الموضوعية، يتطلب إبرام عقد الاعتماد الإيجاري العقاري توافر هاته الشروط والتي تُعرف في النظرية العامة للعقود بالأركان العامة للعقد وهي كل من الرضا والمحل والسبب.

أ- الرضا.

يتجسد رضا المتعاقدين في تعبير كل من المؤجر (البنك أو المؤسسة المالية أو شركة الاعتماد الإيجاري) والمستثمر المستأجر صاحب المؤسسة الناشئة عن إرادتهما المتطابقتين تعبيراً صحيحاً، فيتطابق كل من الإيجاب والقبول مع بعضهما البعض كما تقضي به أحكام القانون المدني في المواد (59) وما يليها من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري.

وبالنظر للخصوصية التي يمتاز بها عقد الاعتماد الإيجاري العقاري والتي تفلت إلى حد ما عن ميزة عقد الإيجار التقليدي، لذلك كان من الضروري مراعاة الأطراف عند التعبير عن الإرادة وتكوين هذا العقد المزيد من الضوابط في مرحلة الإبرام، ومن هذه الضوابط **نذكر**:

■ تقديم طلب التمويل عن طريق الاعتماد الإيجاري العقاري:

هذا الطلب يستوجب أن يتضمن بيانات ومعلومات على ضوءها يتم قبول أو رفض التعاقد ومن هذه البيانات نذكر على سبيل **المثال**:

- البيانات الواجب أن يتضمنها ملف طلب التمويل عن طريق عقد الاعتماد الإيجاري العقاري.

- البيانات المتعلقة بالمؤسسة الناشئة للمستثمر المستأجر للعقار.

- البيانات الشخصية الخاصة بالمستثمر المستأجر.

- البيانات الخاصة بالمشروع الاستثماري المبتكر للمؤسسة الناشئة.

- البيانات ذات الطابع المالي.

- البيانات المتعلقة بالاستثمار المراد تمويله.

ب- المحل.

يتجلى المحل في عقد الاعتماد الإيجاري العقاري في الأصل العقاري المراد احتضانه للمشروع الاستثماري المبتكر وقد استخدم المشرع الجزائري للدلالة على هذا المدلول لفظ أصول غير منقولة وهو ما يظهر من نص المادة 3/1 من الأمر بقولها: "...ويتعلق فقط بأصول... أو غير منقولة ذات الاستعمال المهي..."، وهو اللفظ الذي يقابله في الترجمة بالفرنسية "biens immobiliers" أي الأموال العقارية.

ت- السبب.

وهو الدافع أو الباعث إلى التعاقد والذي يهدف من وراءه كلا الطرفين إلى تحقيق مصلحة ذاتية من جانبه، ويشترط في السبب أن يكون موجودا، ومشروعا أي غير مخالف للنظام العام والآداب العامة، وهو ما نصت عليه المادتين (97) و(98) من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975.

2- الشروط الشكلية.

إن توافر الأركان الموضوعية سالفه الذكر من رضا ومحل وسبب في عقد انتقال العقار إلى المستثمر المستأجر غير كافٍ لتمام صحة عقد الاعتماد الإيجاري العقاري، إذ يتطلب القانون في هكذا تصرفات توفر ركن الشكلية باعتباره عنصرا جوهريا ولازما لتمام هذا العقد وإلا أدى تخلفها إلى انعدام وجود التصرف أصلا، ومن المقرر أن ركن الشكلية يستجمع بالإضافة إلى شرط إفراغ العقد في قالب رسمي، شرطي التسجيل والشهر العقاري.

وقد أولى التشريع الجزائري عناية خاصة وأوجب إتباع إجراءات شكلية دقيقة في تحرير هذا النوع من العقود التي تتضمن نقل ملكية العقار المراد توجيهه للاستثمار، وأعتبر كل عقد لا يتم وفقا للإجراءات المقررة باطلا بطلانا مطلقا وهو ذات الحكم الذي تضمنته المادة (324) مكررا 1 من القانون المدني التي أمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي تحت طائلة البطلان، كما يجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر عقد الاعتماد الإيجاري العقاري.¹

ثانيا: آثار عقد الاعتماد الإيجاري العقاري.

باعتبار أن عقد الاعتماد الإيجاري العقاري من قبيل العقود الملزمة للجانبين فهو يترتب التزامات متقابلة في ذمة كل من المؤجر ممثلة في البنوك والمؤسسات المالية وشركات الاعتماد الإيجاري العقاري، والمستأجر المستثمر صاحب المؤسسة أو المقاول الناشئة وهو ما يتأكد من خلال نص المادة (37) من الأمر رقم 09-96 المؤرخ في 10/01/1996 التي اعتبرت الالتزامات والحقوق المتقابلة في ذمة كل من المستأجر والمؤجر في ظل عقد اعتماد الإيجاري العقاري هي تلك المحددة في إطار بنود العقد، وفي حال غياب أحد القواعد أو البنود فمن باب أولى الرجوع إلى أحكام القانون المدني في مجال الإيجار كونه يمثل الشريعة العامة للقانون، ما لم توجد استثناءات تم النص عليها في الأمر 09-96 أو عدم تناسب بعض قواعد القانون المدني مع روح العقد المتضمن عقد الاعتماد الإيجاري العقاري.²

ويلاحظ مما سبق أن الالتزامات المتقابلة في ذمة كلا الطرفين في إطار عقد الاعتماد الإيجاري العقاري تعد أيضا حقوقا متقابلة في ذمتها تبعا للنظرية العامة للالتزام في القانون المدني فما هو التزام بالنسبة للمؤجر يعد بمثابة حقا لفائدة المستأجر والعكس صحيح، وكما أوضح النص أعلاه فإن هذا القانون المدني يبقى ساريا إلى جانب هذا الأمر فيما يخص

¹ - المادة (324) مكررا 1 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، المرجع السابق.

² - المادة (37) من الأمر رقم 09-96 المؤرخ في 10/01/1996، المرجع السابق.

إقرار الحقوق والالتزامات ما لم يستثن هذا الأخير بنص حقا أو التزام منصوص عليها في هذا الأمر أو عدم تلاؤم بعض أحكام القانون المدني مع طبيعة عقد الاعتماد الإيجار العقاري، وترتيباً لما سبق يمكن أن نتعرض إلى أهم التزامات طرفي عقد الاعتماد الإيجار العقاري كالتالي:

1- التزامات البنك أو المؤسسة المالية أو شركة الاعتماد الإيجاري (المؤجر).

أ- الالتزام بتسليم العقار.

بحيث يلتزم المؤجر البنك أو المؤسسة المالية أو شركة الاعتماد الإيجاري طبقاً للمادة (38) من الأمر رقم 09-96 بتسليم المال العقاري في حالة صالحة للاستثمار بما يحقق الغرض من وراء إبرام عقد الاعتماد الإيجار العقاري، وقد أباح المشرع للطرفين الاتفاق على كيفية تسليم العقار، وإلا يتم التسليم بالكيفية التي حددها الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 1975/09/26.

ب- الالتزام بالصيانة.

يقع على عاتق المؤجر التزام بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها عند إبرام عقد الاعتماد الإيجار العقاري، بما ينبغي من القيام بجميع الترميمات الضرورية لذلك وفي حالة تأخر المؤجر في القيام بذلك بعد إنذاره من طرف المستأجر جاز لهذا الأخير القيام بأعمال الصيانة على حساب المؤجر كما حددت ذلك أحكام المادة (480) من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 1975/09/26.

1- التزامات المستثمر صاحب المقولة الناشئة (المستأجر).

أ- الالتزام بدفع بدل الإيجار.

يعدّ هذا الالتزام جوهر الالتزامات التي يقع على عاتق المستثمر المستأجر بحيث أكدت الفقرة الأولى من المادة (39) بقولها: "...الالتزام بدفع الإيجارات حسب السعر والمكان والتواريخ المتفق عليها...". ويتربط عن عدم وفاء المستثمر المستأجر صاحب المؤسسة الناشئة بتنفيذ التزامه بدفع بدل الإيجار حق طلب الفسخ من جانب المؤجر البنك أو المؤسسات المالية أو شركات الاعتماد الإيجار العقاري عموماً.

ب- الالتزام باستغلال وصيانة الأصل العقاري.

بحيث يلتزم المستثمر المستأجر باستغلال الأصل العقاري المؤجر حسبما وقع الاتفاق عليه وبالطريقة المطابقة للغرض وذلك في حالة سكوت عقد الاعتماد الإيجار العقاري عن الموضوع.

ت- الالتزام بإعلام المؤجر بكل ما يستدعي تدخله.

بحيث يلتزم المستثمر بكل أمر يستدعي تدخله بصفته صاحب الملكية والذي من شأنه أن ينقص من انتفاع المستأجر بالأصل العقاري أو ينقص من قيمته التجارية لاسيما في حالات الترميمات المستعجلة أو اكتشاف عيوب فيه أو اغتصاب أو سبب أو ضرر من فعل الغير يصيب الأصل العقاري.

ث- الالتزام بإقرار حق الخيار بالشراء.

يقع على المستثمر المستأجر التزام بضرورة إقرار حق الخيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه وإلا سقط حقه في الخيار، إذا مارس المؤجر حقه في استرجاع الأصل العقاري المؤجر في التاريخ المتفق عليه، وفي حالة رفض الشراء يلزم المستثمر

بَرْد وإرجاع العقار في التاريخ المتفق عليه إذا لم يقرر المستثمر المستأجر حق الشراء بالخيار كما ورد في نص المادة 39 من الأمر رقم 09-96 المؤرخ في 10/01/1996¹.

ثالثا: انقضاء عقد الاعتماد الإيجار العقاري.

بالنظر لخصوصية عقد الاعتماد الإيجار العقاري، فإن انتهاءه يكون نتيجة انتهاء المدة المحددة في العقد، فطبقا للمادة (16) من الأمر رقم 09-96 يسوغ للمستأجر، عند انتهاء مدة الإيجار إما:²

- شراء العقار المؤجر في مقابل دفع قيمته المتبقية كما هي محددة في بنود عقد الاعتماد.

- طلب تجديد الإيجار.

- إرجاع العقار المؤجر لصالح شركة الاعتماد.

مما سبق نفهم أنّ انقضاء عقد الاعتماد الإيجار العقاري يكون بأحد الطريقتين إمّا بإبداء المستثمر رغبته في شراء الأصل العقاري لفائدته وغالبا ما يكون إبداءها خلال المدة المتفق عليها في العقد وإلاّ عدّ متنازلا عن رغبته في الشراء، ويجب أن يتضمن العقد النص على كيفية إعلان الرغبة في الشراء وفي حالة عدم الاتفاق فقد نصت المادة (45) من الأمر على أن يتم إعلان الرغبة عن طريق رسالة مضمونة الوصول يوجهها المستثمر المستأجر إلى المؤجر وذلك خلال (15) يوما على الأقل قبل التاريخ المتفق عليه كما حددته أحكام الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10/01/1996.

الخاتمة:

في ختام هذه الورقة التي عالجتنا من خلالها موضوع عقد الاعتماد الإيجار العقاري كأسلوب لتمويل استثمارات قطاع المؤسسات الناشئة وحاضنات الأعمال، خلصنا إلى أن المشرع الجزائري قد وفق إلى حدٍ ما في تنظيم هذه المسألة كوسيلة مهمة للإيجار التمويلي العقاري وذلك خارج آليات الدعم في ظل صندوق تمويل المؤسسات الناشئة مدرجا لها أحكام وقواعد معتبرة من حيث الماهية والتكوين والآثار المترتبة عنها، ويبدو ذلك جليا من خلال خلقه لنوع من التوازن بين مصلحة طرفي عقد الاعتماد الإيجار أي كل من المؤجر (البنوك، المؤسسات المالية، وشركات الاعتماد الإيجار العقاري)، والمستأجر المستثمر في قطاع المقاولات الناشئة، وعلى العموم يمكن أن نستعرض في ما يلي بعض النتائج والاقتراحات

كالتالي:

النتائج.

- أن عقد الاعتماد الإيجار العقاري يعد وسيلة مهمة لتمويل استثمارات قطاع المؤسسات الناشئة من الجانب العقاري -هذا فضلا عن تقديم طلبات الحصول على الدعم من صندوق تمويل المؤسسات الناشئة- وذلك من خلال تسهيل الحصول على ما تحتاجه من أصول عقارية كونها أساس كل تنمية واستثمار في أي نشاط أو مشروع مبتكر.
- أن عقد الاعتماد الإيجار العقاري يتميز بالطابع الخاص، ومن هذه الذاتية أو الخصيصة التي يحوزها عقد الاعتماد الإيجار العقاري الحق في الخيار بين رد العقار المؤجر للمؤجر، وبين إمكانية شراء الأصل العقاري بسعر يتم تحديده في الاتفاق.

¹ - المادة 39 من الأمر رقم 09-96 المؤرخ في 10/01/1996، المرجع نفسه.

² - المادة 16 من الأمر رقم 09-96 المؤرخ في 10/01/1996، المرجع نفسه.

التوصيات.

• كما نوصي بالإزامية تطهير وإصلاح المنظومة المصرفية في الجزائر بما يكفل تحقيق الانتعاش داخل البنوك والمؤسسات المصرفية، وكذا شركات الاعتماد الايجار العقار .

قائمة المراجع:

■ قائمة المراجع:

النصوص القانونية:

● الأمر رقم 59-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، ج.ر.ج. العدد رقم 101 مؤرخة في 19 ديسمبر 1975.

● القانون 90-10 المؤرخ في 14 أفريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض، ج.ج.ج. العدد رقم 16 المؤرخة في 18 أبريل 1990.

• الأمر رقم 09-96 المؤرخ في 10/01/1996، يتعلق بالاعتماد الإيجاري، ج.ج.ج، العدد رقم 3 المؤرخة في 14/01/1996.

الكتب:

• أشرف أحمد عبد الوهاب وإبراهيم سيد أحمد، عقد الإيجار في ضوء آراء الفقهاء والتشريع وأحكام القضاء، ط1، دار العدالة للنشر والتوزيع، 2018، القاهرة.

• ثروة عبد الحميد، إتفاق التمويل العقاري -دراسة أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة-، دار الجامعة الجديدة، 2007 مصر .

● صلاح الدين حسن السلسي، الموسوعة المصرفية، جزء 2، مجموعة النيل العربية.

- معراج هوارى، حاج سعيد عمر، التمويل التأجيري، دار كنوز المعرفة العلمية للنشر والتوزيع، 2012، المملكة الأردنية الهاشمية.
- محمد عزمي البكري، في القانون المدني الجديد، المجلد السابع عقد الإيجار، موسوعة الفقه والقضاء والتشريع، دار محمود، 2018.
- هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، ط2، مكتبة الإشعاع الفنية، 1998، مصر.
- الرسائل والمذكرات:
- حسني صلاح الدين، شروط تكوين عقد الاعتماد الإيجاري (دراسة مقارنة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون الأعمال المقارن، عن كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة وهران، 2011/2012.
- حوالف عبد الصمد، الإطار القانوني للاعتماد الإيجاري (الليزنج) -دراسة مقارنة- مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص العقود والمسؤولية، جامعة أبوبكر بلقايد تلمسان، 2008/2009.
- صفاء عمر خالد البلعاوي، النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في المنازعات الضريبية، نابلس، فلسطين، 2005.
- هشام بن شيخ، الاعتماد الإيجاري للعقارات، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير تخصص القانون الخاص عن كلية الحقوق بجامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2007.
- المقالات والمدخلات العلمية:
- ليلي بعتاش، عقد الاعتماد الإيجاري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 33 -جوان 2010.