الجمهوريـــــة الجزائريـــــة الديمقراطيـــــة الشعبيـــــة
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة التعليـــم العالـــي و البحـــث العلمـــي
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique
Université de Jijel جامعة جيجل

Faculté des sciences économiques, commerciales et des sciences de gestion
Département des Sciences Commerciales

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
قسم العلوم التجارية

عنوان المذكرة
دراسة عقود الإيجار وفق النظام المحاسبي المالي

دراسة حالة بالاتحاد الجهوي للتعاونيات الفلاحية ميناء جن جن

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم التجارية
تخصص دراسات محاسبية وجبائية معمقة

إعداد الطالبتين:
- نادية حافي راسو
- يمينة مفتاح

إشراف الأستاذ:
عبد الحميد مرغيت

لجنة المناقشة:

1.أ/	فريد زعرات	رئيسا
2.أ/	عبد الحميد مرغيت	مقررا
3.أ/	حسيبة جبلي	مناقشا

السنة الجامعية2013 - 2014

(دعـــاء)

يا رب لا تدعنا نصاب بالغرور إذا نجحنا ولا نصاب باليأس إذا فشلنا بل ذكرنا دائما بأن التسامح وهو أكبر مراتب القوة وإن حب الانتقام هو أول مظاهر الضعف، يا رب إذا جردتنا من المال، وإذا جردتنا من النجاح أترك لن العناد حتى نتغلب على الفشل، وإذا جردتنا نعمة الصحة أترك لنا نعمة الإيمان. يا رب إذا أعطيتنا مالا لا تأخذ به سعادتنا، وإذا أعطتينا ثروة لا تأخذ عقلنا، وإذا أعطيتنا نجاحا لا تأخذ تواضعنا وإذا أعطيتنا تواضعا لا تأخذ اعتزازا بكرامتنا، يا رب إذا أسئنا إلى الناس أعطنا شجاعة الاعتذار

وإذا أساء الناس إلينا أعطينا شجاعة العفو والغفران

يا رب إذا نسينا فلا تنسانا

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

"وقل ربي أرحمهما كما ربياني صغيرا"

إلى الشمعة التي تحترق لتضيء دنيايي وسهرت على تربيتي

إلى ينبوع المحبة وفيض الحنان

فاستحقت أن تكون تحت قدميها الجنان

إليك أمـــــي الغالية أطال الله في عمرك

إلى من غرس فينا حب التعلم والكفاح وشقى من أجل نسير في طريق النجاح

إلى رمز القوة والعطاء ولحن المحبة والوفاء

إليك أبـــــي الغالي حفظك الله

إلى الشجرة المباركة التي أستضيء بظلالها وكنز حياتي أخي وأخواتي

إلى ركيزة عمري ومصدر كبريائي أخي الوحيد

لميـــــــــــــــــن

إلى من أعتز وأفتخر بأخوتهما أختاي العزيزتان

نزيـــــــهة وجنـــــــــات

إلى الذي ساعدني وقدم لي كل العون وغرس في روح المثابرة و التفاؤل

خطيبـــــــــــــــــي حفظه الله

إلى من شاركتني في إتمام هذا العمل ميـــــــــنة

إلى كل الأحبة والأقارب و الجيران

إلى جميع صديقاتي في الدراسة وفي السكن الجامعي وكانت لهن لمسة في هذا العمل

إلى اللذين ذكرهم قلبي ولم يكتبهم قلمي

إلى كل من علمني حرفا

نادية

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم و الحمد و الشكر لله الذي رعاني ووهبني
و أنار بصيرتي و أوصلني إلى الهدف الأسمى الذي أتوق إليه
و أنا أحمل بين يدي ثمرة جهدي المتواضع و التي أهديها
إلى من باع راحة شبابه ليشق لي الطريق و أشعل سنين عمره
ليضيء لي الطريق، إليك أبي الغالي شفاك الله و حفظك و رعاك
إلى من وضعت تحت قدميها الجنة فكانت نبع الحنان ومنبع الأمان
وسر السعادة، إليك أمي الحبيبة حفظك الله
إلى من حبهم يجري في عروقي ويلج بذكراهم فؤادي
إلى أخواتي: عائشة، سميرة، نادية و حبيبة وأشكرهم على دعمهم و وقوفهم إلى جنبي
إلى إخوتي: حسين، عبد العزيز، إسماعيل و أخص بالذكر بلال
إلى أزواج أخوتي: فرحات و حكيم
إلى أبناء إخوتي: خالد، قصي، منصف و لؤي متمنية لهم النجاح في الدراسة
إلى صديقات و زميلاتي: الغالية صليحة و العزيزة وفاء
وزميلتي في المذكرة نادية التي ساندتني في إعداد المذكرة
ورفيقتي ريمة وصديقات الدراسة و العمل
إلى من علمونا حروفا من ذهب و عبارات من أسمى و أجل عبارات في العلم إلى أساتذتي الكرام
إلى من ذكره قلبي ونسيه قلمي

يمينة

شكر و عرفان

"ربي أوزعنا أن نشكر نعمتك التي أنعمت علينا"

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم

"التحدث بنعمة الله شكر، و تركها كفر، و من لا يشكر القليل لا يشكر الكثير، و من لا يشكر الناس لا يشكر الله"

نتوجه بالشكر الجزيل إلى الأستاذ الكريم **مرغيت عبد الحميد** الذي شرفنا بقبوله المتابعة و الأشراف على هذه المذكرة، و الذي لمسنا منه كل العناية و الاهتمام إذ لم يبخل علينا طيلة المدة بنصائحه القيمة و توجيهاته النيرة

كما نتقدم أيضا بالشكر الجزيل إلى الأستاذ **بوالريب عمران** على المساعدة التي قدمها لنا في الجانب النظري و التطبيقي

كما نتقدم بالشكر لأعضاء اللجنة الذين قبلوا تقييم هذا العمل

كما نتقدم بجزيل الشكر و أسمى عبارات التقدير إلى السيد ** بوبعة عبد الغني** على كل التوجيهات و المساعدات القيمة التي قدمها لنا خلال التربص

و لايفوتنا أن نرفع أسمى عبارات الشكر و التقدير و الامتنان لأساتذة كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير و نخص بالذكر أساتذة قسم العلوم التجارية على رأسهم رئيس القسم الأستاذ ** فيصل قميحة**

شكرا لكل من ساعدنا من قريب أو من بعيد لإتمام هذا العمل.

نادية يمينة

الفهرس

فهرس المحتويات **الصفحة**

دعاء

الإهداء

شكر وعرفان

قائمة الجداول.....IV

قائمة الأشكال..... VI

المقدمة .....(ب–د)

الفصل الأول: الإطار النظري لعقود الإيجار

تمهيد الفصل.....2

المبحث الأول:ماهية عقود الإيجار..... 3

المطلب الأول: التطور التاريخي لعقود الإيجار.....3

المطلب الثاني: مفهوم عقود الإيجار.....6

المطلب الثالث: العناصر المتعلقة بعقود الإيجار.....9

المطلب الرابع: صور و خصائص المميزة لعقود الإيجارى عن العقود الأخر.....11

المبحث الثاني:أنواع و أركان عقود الإيجار.....16

المطلب الأول:أنواع عقودالإيجار.....16

المطلب الثاني:أركان عقود الإيجار.....20

خلاصة الفصل.....26

الفصل الثاني: عقود الإيجار وفق النظام المحاسبي المالي

تمهيد الفصل.....28

المبحث الأول: مدخل إلى النظام المحاسبي المالي.....29

المطلب الأول: أسباب الانتقال من المخطط المحاسبي الوطني إلى النظام المحاسبي المالي.....29

المطلب الثاني: الإطار التصوري للنظام المحاسبي المالي.....32

المبحث الثاني: أحكام عقود الإيجار في التشريعالجزائري.....42

المطلب الأول: التزامات المؤجر.....42

المطلب الثاني: التزامات المستأجر 47
المطلب الثالث: انتهاء عقد الإيجار.....51
المبحث الثالث: المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار وفق النظام المحاسبي المالي.....52
المطلب الأول: المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي.....52
المطلب الثاني: المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار البسيط (التشغيلي).....60
خلاصة الفصل.....63
الفصل الثالث:دراسة ميدانية بالاتحاد الجهوي للتعاونيات الفلاحية بميناء جن جن جيجل
تمهيد الفصل.....65
المبحث الأول:تقديم المؤسسات مكان التربص.....66
المطلب الأول:تقديم مؤسسة الإتحاد الجهوي للتعاونيات الفلاحية جيجل.....66
المطلب الثاني:تقديم المؤسسات التعاونيات الفلاحية لعنابة، قالمة، سكيكدة.....68
المبحث الثاني:المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار في دفاتر المؤسسة و المستأجرة....70
المطلب الأول:المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار في دفاتر المؤسسة المؤجرة.....70
المطلب الثاني: المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار في دفاتر المؤسسات المستأجرة.....75
خلاصة الفصل.....83
الخاتمة 85
قائمة المراجع.....89
الملاحق.....94
الملخص

قائمة الجداول

قائمة الجداول

رقم الجدول	العنوان	الصفحة
01	مقارنة بين التأجير التمويلي والتأجير التشغيلي	19
02	جدول إهتلاك القرض-1-	54
03	جدول إهتلاك القرض-2-	56

قائمة الأشكال

قائمة الأشكال

رقم الشكل	العنوان	الصفحة
01	مكونات النظام المحاسبي المالي	33
02	الهيكل التنظيمي لمؤسسة الإتحاد الجهوي للتعاونيات الفلاحية -جيجل-	67
03	الهيكل التنظيمي للتعاونيات الفلاحية	69

المقدمة

إن حاجة المشروعات الصناعية والتجارية للتمويل يمثل مشكل للاقتصاديين والصناعيين. فالتطور الصناعي والتكنولوجي متسارع والعمر التكنولوجي للآلات والمعدات أصبح قصيرا، وهذا يفرض على المشاريع التزود دائما بالتقنية الحديثة حتى تبقى في دائرة المنافسة.

وهكذا ظهرت الحاجة إلى البحث عن وسيلة أخرى للتمويل غير الوسائل التقليدية، لكي تخلص المشروعات والدول من هذه المشاكل في التمويل والمتمثلة في التمويل بالإيجار حيث يتمكن عن طريقه المشروع من الحصول على ما يحتاج إليه من تمويل دون أن يقتطع جزءا من رأسماله من ذمته المالية التي ربما يوظفها في أمور أخرى، أو أن يضطر إلى دفع ثمن تلك الأصول في الحال وإنما يلتزم بدفع القيمة الإيجارية التي يتفق عليها الطرفان، وفي نفس الوقت يحتفظ المؤجر بحقه باسترداد تلك الأصول المؤجرة عند امتناع المستأجر عن تنفيذ التزاماته بدفع الأجرة في الميعاد المتفق عليه أو في حالة إفلاس المستأجر، حيث أن هذه المعدات والآلات تظل مملوكة للمؤجر طوال مدة الإيجار.

ولقد اعتمدت الجزائر على غرار العديد من الدول، إستراتيجية تهدف لتبني المعايير المحاسبية الدولية، نتيجة عدم ملائمة ومسايرة المخطط المحاسبي الجزائري (PCN) المتطلبات الاقتصادية والناتجة عن التحولات الجديدة التي تعيشها الجزائر ولا سيما في ظل التحول نحو اقتصاد السوق، مما يزيد من مشاكل المؤسسات الاقتصادية ويثقل كاهلها، ويرفع من تكلفة اندماجها في الاقتصاد العالمي، وعليه أصدر المشرع القانون 07-11 المؤرخ في 25 نوفمبر 2007 الذي أسس نظاما محاسبيا جديدا، أطلق عليه النظام المحاسبي المالي.

وقد أحدث هذا المرجع المحاسبي الجديد المستمد من المعايير المحاسبية الدولية IAS/IFRS تغيرات جد مهمة على مستوى التعاريف والمفاهيم وقواعد التقييم والتسجيل المحاسبي ونخص بالذكر عقود الإيجار الذي خصص لها معالجة محاسبية المستوحاة من المعيار الدولي رقم 17.

1-إشكالية الدراسة:

تطرق النظام المحاسبي المالي إلى بعض العمليات الخاصة، حيث خصص لها معالجة أكثر واقعية ووضوح ومن بينها عقود الإيجار. وعليه يمكن صياغة الإشكالية على النحو التالي:

كيف عالج النظام المحاسبي المالي(SCF) عقود الإيجار بنوعيها التمويلية والتشغيلية؟

وتندرج تحت التساؤل الرئيسي مجموعة من الأسئلة الفرعية تتمثل فيما يلي:

- ما المقصود بعقود الإيجار وما هي مراحل تطورها؟
- ما هي أنواع عقود الإيجار؟
- ما هي أسباب التحول نحو النظام المحاسبي المالي؟
- كيف تتم المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار وفق النظام المحاسبي المالي؟

2-فرضيات الدراسة:

للإجابة على إشكالية الدراسة يمكن صياغة الفرضيات التالية :

- أولى النظام المحاسبي المالي المستوحى من المعايير المحاسبية الدولية أهمية بالغة لعقود الإيجار وذلك خلافا للمخطط المحاسبي الوطني؛
- تختلف المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلية عن المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التشغيلية.

3-دوافع اختيار موضوع الدراسة:

تم اختيار هذا الموضوع للدراسة والتحليل للأسباب التالية:

الأسباب الموضوعية:

- موضوع قابل للدراسة والبحث نظرا للدور الكبير الذي تلعبه عقود الإيجار في تمويل المشاريع وتنمية الاقتصاد؛
- قلة الدراسات النظرية والتطبيقية التي تناولت هذا الموضوع؛
- المساهمة في إثراء المكتبة بسبب النقص الملحوظ في المراجع حول هذا الموضوع.

أسباب ذاتية:

- ارتباط الموضوع المعالج مع التخصص الجامعي في مجال دراسات محاسبية وجبائية معمقة؛
- الفضول العلمي والرغبة في تحليل هذا الموضوع من الناحية النظرية والتطبيقية.

4-أهمية الدراسة:

تبرز أهمية الدراسة من خلال أن عقود الإيجار هي صيغة مستحدثة للتمويل في الجزائر، لم تلقي اهتمام الكافي من المخطط المحاسبي الوطني (PCN)، ولكن النظام المحاسبي المالي (SCF) أولى لها أهمية أكبر بالموازاة مع التحول الاقتصاد الجزائري نحو اقتصاد السوق، ومن ثم تأتي هذه الدراسة لتسلط الضوء أكثر على هذا النوع من طرق التمويل ولاسيما الجوانب المتعلقة بالمعالجة المحاسبية.

5-أهداف الدراسة:

ترمي هذه الدراسة إلى تحقيق الأهداف التالية :

- التعرف على ماهية عقود الإيجار؛
- إبراز الجوانب الإيجابية لتطبيق نظام التأجير ودوره في توفير التمويل اللازم للمشروعات الاقتصادية؛
- التعرف على الإطار التصوري للنظام المحاسبي المالي؛
- إبراز المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار وفق النظام المحاسبي المالي.

6-منهج الدراسة :

من أجل الإجابة على إشكالية الدراسة وتحقيق أهداف الدراسة، سيتم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي الذي يتلاءم مع طبيعة الموضوع المدروس، وسيتم تدعيم الإطار النظري للموضوع بجانب تطبيقي وذلك بالاعتماد على دراسة حالة.

7-هيكل الدراسة:

سيتم تقسيم هذا البحث إلى ثلاث فصول، حيث تناول الفصل الأول ماهية عقود الإيجار بالمبحث الأول،أنواع عقود و أركان عقود الإيجار بالمبحث الثاني،أما عن الفصل الثاني سنتطرق فيه إلى مدخل للنظام المحاسبي المالي في المبحث الأول،أحكام عقود الإيجار في التشريع الجزائري في المبحث الثاني،المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار وفق النظام المحاسبي المالي بالمبحث الثالث.أما الفصل الثالث فهو عبارة عن دراسة حالة سيتم فيها تقديم لمحة عن الإتحاد الجهوي للتعاونيات الفلاحية لجيجل ، ثم المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار بهذه المؤسسة.

صعوبات الدراسة:

تتمثل أهم الصعوبات التي صادفتنا أثناء إعداد هذه المذكرة فيما يلي:

- قلة المراجع في مجال عقود الإيجار؛
- قلة المؤسسات التي تمارس التأجير في الجزائر ورفض الكثير من المؤسسات التي تمارس التأجير مساعدتنا على القيام بدراسة حالة.

الفصل الأول:
الإطار النظري لعقود الإيجار

تمهيد:

عقود الإيجار هي صورة مبتكرة من صور التمويل وهي نوع من التمويل الحيني والذي يتيح للمستأجر فرصة تأسيس مشروعه التجاري، أو تطويره بإحلال معدات جديدة دون استنزاف للموارد المالية الموجودة لديه. فقيام المستأجر بشراء المعدات يؤدي إلى تجميد رأس المال، والبديل الناجح هو استخدام هذا المبلغ في دفع جزء من أقساط الإيجار، والجزء الآخر يستغله في تنمية مشروعه وعليه سيتم التطرق في هذا الفصل إلى الإطار النظري لعقود الإيجار الذي قسم إلى مبحثين:

- المبحث الأول: ماهية عقود الإيجار.
- المبحث الثاني: أنواع عقود الإيجار، وأركانه.

المبحث الأول:ماهية عقود الإيجار

تزايدت عمليات التأجير تلبية لحاجة المشروعات إلى مصادر التمويل لتحقيق طموحها وحاجيتها.باستئجار المعدات والأدوات لاستعمالها في العمليات الإنتاجية، حيث يعتبر الإيجار أحد وسائل التمويل المتوسطة والطويلة الأجل. وعليه سنتناول في هذا المبحث أهم المصطلحات المتعلقة بعقود الإيجار وخصائصه، وقبل هذا يجب التطرق أولا إلى التطور التاريخي ومفهوم عقود الإيجار.

المطلب الأول:التطور التاريخي لعقود الإيجار

إن عقود الإيجار كانت موجودة منذ القدم لكن بصور وأشكال مختلفة، حيث تطورت مع الزمن إلى أن وصلت إلى ما هي عليه الآن.وتجدر الإشارة إلى أن هناك تسمية أخرى لعقود الإيجار LEASING)، إلا أننا في هذه المذكرة سنعتمد مصطلح عقود الإيجار لأنها الأكثر شيوعا.

أولا:عقود الإيجار في الحضارات القديمة

في الزمن الماضي لم تكن عقود الإيجار معروفة، إذ كان النظام السائد آنذاك هو النظام الطبقي القائم على طبقة الملاك ولهم الأرض والبيوت، وطبقة الرقيق الذين يعملون في الأرض ويخدمون أسيادهم وعليه لم يكن يحتاجون لأماكن لإيجارها بغرض السكن فيها، وما لبثت الحياة إن انقلبت رأسا على عقب، فتحرر العبيد وسموا إلى طبقة أعلى، وملاك أضاعوا ما يملكون بين لحظة وضحاها فاضطروا إلى تلمس أسباب العيش مكسب أيديهم–ونشأ عقود الإيجار كوسيلة قانونية بين الطبقتين يلجأ إليها بعض الملاك لتأجير أملاكهم للطبقة العاملة مقابل تقسيم الغلة مع أصحاب المال على شرط أن تتقاضى نصيبها في شكل أجرة وفقا لعقد.واستقرت الطبقة المالكة على خوض هذه التجربة بتشييد المباني وإيجارها لمن لا يستطيعون امتلاك مساكن يأوون إليها، وقد حققت تلك التجربة فوائد لكل من الفئتين:

- فئة المالكين (المؤجرين):أموالهم على أكمل وجه ويحققون الربح؛
- فئة المستأجرين: ينتفعون بالشيء دون تملكه.

وما نلمسه أن عقود الإيجار من أقدم العقود تلي في ظهوره عقدي البيع والمقايضة والعلة في ذلك نشأة العقود اقتضت وجود طبقة محتاجة للسكن ولا تستطيع تملكه.[1]

أما الرومان فقد أدرجوا عقود الإيجار ضمن العقود الشكلية في بادئ الأمر وبعد ذلك صنفوه ضمن العقود الرضائية، فكانت الحكومة تلتجئ إلى تأجير أراضيها ومحاجرها ومصايدها للأفراد عن طريق المزاد العلني، وما لبث الأفراد أن حذوا حذو الحكومة وتبنوا نظام التأجير في معاملاتهم إضافة

[1]نجوى إبراهيم البادلي،**عقد الإيجار التمويلي**،بدون طبعة ،دار الجامعة الجديدة للنشر،الإسكندرية،2005 ،ص11

إلى إتباع نفس القواعد والأحكام التي تحكم عقود الإيجار الحكومية من حيث:المدة،تقدير الأجرة،انقضاء عقود الإيجار...الخ وفرق القانون الروماني بين نوعين من الإيجار:إيجار الأشياء الواردة على عمل الإنسان، وإيجار الأعمال الواردة على عمل الإنسان الحر ... وظل هذا التقسيم معمولا به في التشريعات القديمة التي تبنت القانون الروماني.

هذا وقد ظهر التمويل التأجيري عند السومريين منذ ألفي سنة قبل الميلاد، حيث كانت تؤجر الحقول والمعدات الزراعية .[1]

ثانيا:عقود الإيجار في الولايات المتحدة الأمريكية:

عرفت عقود الإيجار أو (LEASING) منذ 1788 في الولايات المتحدة الأمريكية إلا أنه يرى أن عقود LEASING بالمعنى المعروف حاليا لم يظهر في الحياة التجارية الأمريكية إلا منذ سنة1952، حيث تأسست شركة-UNITED STATES LEASING CORPORATION – إحدى ثلاث شركات تزاول نشاط التأجير في الولايات المتحدة الأمريكية– ولقد ولدت فكرة الإيجار في الولايات المتحدة الأمريكية على يد أحد الرجال الأمريكيين واسمه D.P BOOTHE JUOR كان السيد بوث يملك مصنعا صغير الحجم لإنتاج بعض المواد الغذائية المحفوظة، وأثناء حرب كوريا عام 1950 طلبت القوات المسلحة منه توريد كميات ضخمة من الأغذية المحفوظة تفوق القدرة الإنتاجية العادية للمصنعة، وتردد بوث بين الإقدام على تحقيق هذه الصفقة التي تحقق له أرباحا طائلة أو العزوف عنها لعجزه عن تلبيتها لأنه لا يملك رأس المال والمعدات اللازمة لمواجهة الصفقة المعروضة عليه. غير أن الفكرة التي اهتدى إليها السيد بوث هي إمكان استئجار المعدات اللازمة لإنتاج المواد الغذائية المطلوبة بدلا من شرائها، وشاءت الصدف ألا يعثر السيد بوث على مؤجر للمعدات المطلوبة وأفلتت صفقة القوات المسلحة من بين يديه، إلا أنه اكتشف من خلال دراسته للموضوع أن احتراف تأجير المعدات الإنتاجية للمشاريع الاقتصادية يمكن أن يكون مصدرا لأرباح طائلة، فأقنع مجموعة من أصدقائه بالفكرة التي اهتدى إليها.وفي أعقاب تأسيس أولى شركات LEASING المعروفة باسم UNITED STATES LEASING CORPORATION سرعان ما زاد الطلب على إيجار المعدات الإنتاجية وتعاظمت أرباح هذه الشركة في فترة زمنية وجيزة وما لبثت أن تأسست شركات LEASING أخرى حتى أصبح LEASING من الظواهر المستقرة في الاقتصاد الأمريكي.[2]

[1] المرجع السابق،ص12

[2] محمد كمال خليل الحمراوي،**اقتصاديات الائتمان المصرفي**،الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية ، 2000 ، ص419

ولقد ساعد على انتشار هذا النوع من العقود عوامل متعددة منها الإعفاءات الضريبية التي تتمتع بها المؤسسات المالية على الآلات والتجهيزات موضوع عقود الإيجار وإمكاناته لتلبية الحاجة الاقتصادية التي كانت تحتاجها المشاريع التجارية والصناعية في ذلك الوقت، حيث قدم لها وسيلة ناجحة للتمويل عن طريق تقديم الآلات والتجهيزات التي لم يكن بمقدورها شراؤها.[1]

ثالثا:عقود الإيجار في الدول الأوروبية

انتقلت عقود الإيجار أو ما يسمى LEASING بحسب تسميتها الأصلية في الولايات المتحدة الأمريكية إلى الدول الأوروبية وذلك عقب الحرب العالمية الثانية في ظل تزايد استثمارات رأس المال الأمريكي في الدول الأوروبية وكان أول خروج لهذه الظاهرة من الولايات المتحدة الأمريكية إلى القارة الأوروبية التي عرفت عقود الإيجار في بداية الستينات من القرن العشرين وكانت أول الدول التي زاولت هذا النشاط هي بريطانيا وذلك بفعل إنشاء فروع لشركات التأجير الأمريكية فيها، ثم ما لبث أن انتشر في بلجيكا، ألمانيا، هولندا، إيطاليا، إسبانيا، لوكسمبورغ والدنمارك. وأول شركة للتأجير تم تأسيسها في فرنسا هي شركة (LOCA FRANCE) عام 1962 .[2]

لكن في فرنسا كان الجدل قائما حول ترجمة مصطلح (LEASING)الذي استخدمه المشرع الأمريكي إلى اللغة الفرنسية فأطلق عليه بعض الفقهاء الفرنسيين تسمية CREDIT_BAIL أي القرض الإيجاري، إلا أن هذه التسمية انتقدت من قبل البعض، ولم يستقر هذا الجدل حول مصطلح LEASING في الفقه الفرنسي إلا مع إصدار المشرع الفرنسي أول قانون لعقود الإيجار رقم 433 بتاريخ 1966/07/02 وأطلق عليه اسم CREDIT_BAIL أي دين التأجير كما يراه الدكتور إلياس ناصيف[3] أما الأستاذ هاني دويدار فيرى أن الترجمة الحرفية لهذا المصطلح هو الائتمان الإيجاري[4]، ثم عدل القانون رقم 72-656 المؤرخ في 1972/07/04 المتعلق بضرورة إعلان وشهر عقود LEASING الوارد على المنقولات والعقارات وقد كان هدف التعديل حماية المصالح الاقتصادية للدولة، كما يهدف هذا التعديل إلى حماية الغير الذي يتعامل مع المشاريع التجارية والصناعية المستفيدة من عقود الإيجار بالإعلان عن حقيقة حيازة هذه المشاريع للآلات والتجهيزات موضوع العقود كي لا يقع هذا الغير في غلط من حيث الثقة والائتمان في هذه المشاريع، كما أجريت تعديلات تشريعية أخرى بالقانون رقم 148 المؤرخ في 1986/03/01 والقانون رقم 12/86 المؤرخ في

[1] حواف عبد الصمد ، **الإطار القانوني لعقد الاعتماد التجاري**، رسالة ماجستير ، غير منشورة،جامعة تلمسان، الجزائر ،2009 ،ص 4
[2] الياس ناصيف ،**العقود الدولية و عقد الليزينغ أو عقد الإيجار التمويلي في قانون المقارن،الطبعة الأولى، منشورات الحلي**، 2008 ،ص 15
[3] **المرجع السابق** ،ص16
[4] هاني محمد دويدار،**النظام القانوني للتأجير التمويلي**، الطبعة الثانية، مكتبة و مطبعة الاشعاع الفنية، ، الاسكندرية ، 1992 ،ص 10

1986/02/06 وكان الغرض من هذا القانون مد نشاط الإيجار ليشمل المؤسسات التجارية والحرفية.[1]

رابعا: تطور عقود الإيجار في الجزائر

بالعودة إلى الجزائر فإن عقود الإيجار لم يعرف إلا في سنة 1990 من خلال قانون النقد والقرض والمرسوم التشريعي لسنة 1996 والمعني بالائتمان الإيجاري، والذي يسمح بإنشاء مؤسسات مصرفية متخصصة ومنها المؤسسة الجزائرية لإيجار الأصول المنقولة SALEM التي أنشئت بموجب القرار 03/97 المؤرخ في 1997/05/28 المؤسسة العربية للإيجار المالي وهي معتمدة من طرف بنك الجزائر في ديسمبر سنة 2001 ، هذا وتشهد الجزائر إقبالا كبيرا من طرف المؤسسات الاقتصادية فيما يخص الطلب على استئجار الآلات والمعدات.[2]

المطلب الثاني: مفهوم عقود الإيجار

أولا:تعريف عقود الإيجار

لقد تم تناول مفهوم عقود الإيجار من الناحية اللغوية والاصطلاحية

1-التعريف اللغوي: أجر، يؤجر، تأجير العين، كرائها عقارا كانت أو منقول.[3]

2-التعريف الاصطلاحي:

أ-من الناحية الفقهية:

تعرف عقود الإيجار أو الإجارة في الشريعة الإسلامية بأنه"عقد تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة مقابل عوض أو أجرة"[4]

ب-من الناحية الاقتصادية:

وفقا لتعريف (RICHARD F .VANCIAL) التأجير هو عقد من خلاله يلتزم أحد الأطراف (المستأجر) بالتسديد للطرف الآخر (المؤجر) سلسلة من الدفعات الدورية التي مجملها يفوق ثمن شراء الأصل موضوع العقد وعادة هذه الدفعات تمتد لتغطي الجزء الأكبر من الحياة الاقتصادية للأصل المقتنى، أي أن التأجير هو التزام تعاقدي بحيث يدفع المستأجر الأقساط الإيجارية للمؤجر، بالمقابل يحصل على حق الانتفاع من الأصل موضوع العقد، حيث أن المؤجر يحافظ على الملكية القانونية

---

[1] عيسى بخيث ،**طبيعة عقد الإيجار التمويلي و حدوده القانونية**، رسالة ماجستير ، جامعة بومرداس ، الجزائر ،2011 ،ص 20 ،21

[2] عاشور كتوش و عبد الغني حريري ،**مداخلة بعنوان التمويل بالائتمان التجاري الاكتتاب في عقوده و تقييمه**، يومي 20-21 مارس 2005جامعة الشلف ، الجزائر ،ص 2

[3] خالد رشيد القاضي، **لسان العرب**(ابن مظور)،الطبعة الأولى،دار الأبحاث،الجزائر،2008،ص66

[4] محمد علي محجوب، **الوسيط في التشريع الإسلامي و نظرياته العامة**،بدون طبعة، شركات الإعلانات الشرقية مطابع الجمهورية للصحافةالجزائر،2008، ص274

للأصل دون إذن المستأجر، بصفة عامة كل الأصول التي يتم تحويل ملكيتها من شخص لآخر يمكن جعلها موضوع عقود الإيجار.[1]

ت-من الناحية المالية:

في حين يمكن تشبيه عملية التمويل بالاستئجار، كعملية شراء ممولة بقرض لأن المؤسسة تتحصل على العتاد وتقوم باستعماله، وتدفع أقساط الإيجار في مكان تسديد القرض، فماليا لا يوجد فرق بين عقود الإيجار والاعتماد غير المجزم ففي الحالتين تلتزم المؤسسة بدفع مبالغ محددة تعاقديا مع المؤسسة الممولة بغض النظر عن النتائج المحققة.[2]

ث-من الناحية القانونية:

- أما التعريف الذي قدمه المشرع الفرنسي لتقنية عقود الإيجار والذي تم توضيحه في قانون 2 جويلية 1966 في التعليمة الصادرة في 28 سبتمبر 1967، المتعلقتين بعمليات عقود الإيجار فهو كالتالي:" هو عبارة عن عملية تأجير الأصول والتجهيزات لغرض مهني، مشترية أو معدة لغرض هذا التأجير، وهذا من طرف مؤسسات معينة تصبح مالكة لها، بحيث أن هذه العملية ومهما كانت تسميتها تمنح للمستأجر خيارا بحيازة كل أو جزء من الأصول المؤجرة بقيمة متفق عليها تأخذ بعين الاعتبار الدفعات المسددة كإيجارات[3].
- أما المشرع الجزائري فقد عرفه في المادة 467 من القانون المدني المعدلة بقانون 07-05 على أنه:"عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم."[4]

ج- من الناحية المحاسبية:

- **النظام المحاسبي المالي:**عرفت المادة 135-1 من (النظام المحاسبي المالي) عقود الإيجار كالتالي:[5]

عقود الإيجار:" هي عبارة عن اتفاق يتنازل بموجبه المؤجر (المالك القانوني للأصل المؤجر) للمستأجر لمدة محددة، عن حق استعمال أصل مقابل دفعة (نقدية) واحدة أو عدة دفعات".

- **المعيار المحاسبي الدولي رقم17 (IAS)**

---

[1] أحمد توفيق بارود،**معوقات تطبيق نظام التأجير التمويلي كأداة لتمويل المشروعات الاقتصادية**،رسالة ماجستير، الجامعة الإسلامية غزة،2011،ص20

[2] مليكة زغيب ،دور و أهمية قرض الإيجار في تمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة،**مجلة العلوم الاقتصادية و علوم التسيير ، العدد5 ، الجزائر** ، جامعة فرحات عباس ، سطيف ،2005 ، ص 174

[3] الياس ناصيف، مرجع سبق ذكره ،ص ص 54،53

[4] **المادة 467 من القانون المدني الجزائري 05-07، المؤرخ في 05/13 /2007** ، دار بلقيس للنشر، ص96

[5] **المادة 135-1 من القانون رقم 11-07، المؤرخ في 2007/11/25 المتضمن النظام المحاسبي المالي، الصادربالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 74**

حيث عرفت عقود الإيجار" على أنها ترتيب ينقل بموجبه المؤجر الحق في استخدام أصل مقابل دفعة أو سلسلة دفعات تستحق على المستأجر".[1]

ومما سبق نستخلص أن عقود الإيجار عبارة عن علاقة تعاقدية قد تنشأ مباشرة بين طرفين

- الطرف الأول : المستأجر الذي يحق له استخدام وتشغيل الأصل.
- الطرف الثاني : المؤجر وهو الذي يتولى تمويل شراء الأصل.

كما يمكن أن تكون هذه العلاقة ثلاثية الأطراف على النحو التالي:

- الطرف الأول : المورد للأصل صانعا كان أم موزعا.
- الطرف الثاني : الممول لشراء الأصل المؤجر، شركة التأجير.
- الطرف الثالث : المستخدم للأصل المستأجر.

ثانيا: مزايا عقود الإيجار

تتمثل أهم المزايا التي تجنيها المؤسسة المستأجرة عند القيام بإبرام عقود الإيجار، والتي تم أخذها بالاعتبار عند دراسة أفضل سبل تمويل عمليات الحصول على الاستثمارات والمعدات والتجهيزات فيما يلي:[2]

- تقدم عقود الإيجار تمويلا كاملا لقيمة الأصل، من الآلات والمعدات بنسبة 100% وهذا ما لا يتوفر عادة في أساليب التمويل الأخرى؛
- لا يتطلب التمويل بواسطة السيولة اللازمة لاستعمالات أخرى ذات فائدة، ولعل هذه الميزة تبدو أكثر أهمية خلال المراحل الأولى من حياة المشروع عندما تكون إمكانيات المشروع المالية محدودة وحاجته إلى الأموال الكبيرة نسبيا؛
- عدم تأثر المؤسسات التي تلجأ إلى التمويل بالإيجار بعامل التضخم في الأجل القصير، حيث يتم الاتفاق بشروط محددة ثابتة ولمدة طويلة؛
- تحقيق قدر من المرونة للمستأجر إذ يجنبه ذلك تحمل تكلفة الأصل خلال الفترات التي لا يحتاج فيها إليه، فعقد الإيجار قد يكون قصير الأجل بما يغطي الاحتياجات الفعلية، وبانتهاء هذه الاحتياجات يعاد الأصل إلى المؤجر، أين يمكن إعادة تأجيره في حالة الحاجة إليه مستقبلا؛
- يحقق التمويل بعقود الإيجار مزايا ضريبية، عندما تقل فترة الإيجار عن العمر الافتراضي الذي تقدره إدارة الضرائب، والذي يعد الأساس لحساب قيمة أقساط إهتلاك الأصل، بذلك

[1] عبد الرحمن عطية، **المحاسبة المعمقة وفق النظام المحاسبي المالي**، طبعة الأولى، الجزائر، 2011، ص 174

[2] عبد القادر بوعزة، **التأثير الجبائي على اختيار مصادر تمويل المؤسسة**، رسالة ماجستير ، الجامعة المركزية بالجزائر ،2004، ص ص 52،51

يتسنى للمؤسسة المستأجر تحقيق مزايا ضريبية من الاستئجار، تفوق قيمتها ما كان يمكن تحقيقه جراء اقتناء الأصل دون استئجاره، يعبر عنه بالوفر الضريبي الذي يحسب وفق النموذج التالي:

الوفر الضريبي = معدل الضريبة x (قسط الإيجار السنوي/قسط الاهتلاك)

ثالثا:عيوب عقود الإيجار:

تنحصر أهم العيوب التي تكتنف عملية التمويل بواسطة عقود الإيجار في النقاط التالية:[1]

- بالرغم من أهمية استعمال عقود الإيجار كوسيلة لتمويل احتياجات المؤسسة الاستثمارية، إلا أنه لا زال يتميز بالتكلفة المرتفعة من حيث معدلات الفائدة المطبقة عليه؛
- عدم التزام المؤسسة المستأجرة بالدفع عند حلول الآجال المحددة مما قد يؤدي إلى زيادة مخاطر عدم التسديد بالنسبة للمؤجر وفي نفس الوقت ارتفاع تكاليف التأخر عن التسديد في الآجال المحددة بالإضافة إلى قلة شركات التأمين التي تقوم بتأمين مثل هذه المخاطر؛
- قد يؤدي فقدان أو تلف الأصل أو المواد المستأجرة نتيجة سوء الاستعمال في الموقع إلى تحمل المؤسسة لتكاليف مالية جديدة قد لا تؤخذ في الحسبان من قبل المؤجر.

المطلب الثالث: العناصر المتعلقة بعقود الإيجار

تتمثل هذه العناصر فيما يلي:[2]

1-بدء عقود الإيجار:هو تاريخ بدء اتفاقية الإيجار أو التزام الأطراف بالأحكام الرئيسية لاتفاقية الإيجار، أيهما أقرب.

2-مدة عقود الإيجار: هي الفترة الغير قابلة للإلغاء التي تعاقد فيها المستأجر لاستئجار الأصل بالإضافة إلى أي فترات أخرى يكون فيها للمستأجر حق اختيار الاستمرار في استئجار الأصل مقابل دفعة أخرى أو بدونها، مع وجود التأكيد بشكل معقول عند بدأ العقد أن المستأجر سوف يمارس حقه بموجب ذلك الخيار.

3-الحد الأدنى لدفعات عقود الإيجار: هي المبالغ التي يدفعها المستأجر أو قد يطلب منه دفعها طيلة مدة عقود الإيجار، باستثناء بدل الإيجار المحتمل وتكاليف الخدمات والضرائب، التي سيقوم المؤجر بدفعها واستردادها.

4-القيمة العادلة: هي المبلغ الذي يمكن مقابله استبدال أصل أو تسوية مطلوبة بين أطراف مطلعة وراغبة في عملية على أساس تجاري بحث .

---

[1] المرجع السابق ،ص 53

[2] وصفي عبد الفتاح أبو المكارم، **المحاسبة المالية**، الطبعة الثانية ، دار الجامعة الجديدة ، ،الإسكندرية، 2004 ،ص ص 337،335

5-العمر الاقتصادي: هو إما:

أ- الفترة التي من خلالها يمكن أن يكون الأصل قابلا للاستهلاك اقتصاديا من قبل مستخدم واحد أو أكثر.

ب- عدد وحدات الإنتاج أو الوحدات المشابهة التي يتوقع الحصول عليها من الأصل من قبل مستخدم واحد أو أكثر.

6-العمر النافع: هي الفترة الباقية المقدرة من بداية مدة عقود الإيجار دون أن تحددها مدة عقود الإيجار والتي يتوقع خلالها أن تستهلك المنشأة المنافع الاقتصادية للأصول.

7-القيمة المتبقية المضمونة:وتتمثل فيما يلي:

أ- بالنسبة للمستأجر ذلك الجزء من القيمة المتبقية المضمون من قبل المستأجر أو من قبل طرف له علاقة بالمستأجر (قيمة الضمان هو الحد الأعلى من المبلغ الذي يمكن في أي حال أن يصبح مستحق الدفع).

ب- بالنسبة للمؤجر ذلك الجزء من القيمة المتبقية المضمون من قبل المستأجر أو من قبل طرف ثالث ليس له علاقة بالمؤجر والذي هو قادر ماديا على الوفاء بالالتزامات بموجب الضمان.

8-القيمة المتبقية غير المضمونة: هي ذلك الجزء من القيمة المتبقية من الأصل المؤجر والذي لا يضمن المؤجر تحقيقه فقط من قبل طرف له علاقة بالمؤجر.

9-إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار: هو إجمالي الحد الأدنى من دفعات الإيجار بموجب عقود الإيجار التمويلية من وجهة نظر المؤجر وأية قيمة متبقية غير مضمونة تستحق للمؤجر.

10-سعر الفائدة الضمني لعقود الإيجار: هو سعر الخصم عند بدء عقود الإيجار الذي يجعل القيمة الإجمالية كما يلي مساوية للقيمة العادلة للأصل المؤجر.

أ- الحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار.

ب- القيمة المتبقية غير المضمونة.

11-صافي الاستثمار في عقود الإيجار: هو إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار ناقص دخل التمويل غير المكتسب.

12-سعر الفائدة التفاضلي /الاقتراض للمستأجر: هو سعر الفائدة الذي يجب أن يدفعه المستأجر في عقود الإيجار المشابه، أو إذا كان من غير الممكن تحديد ذلك، السعر الذي كان سيتحمله المستأجر عند بدء عقود الإيجار لاقتراض الأموال لشراء الأصل على المدى فترة مماثلة ومع ضمان مماثل.

13-الإيجار المحتمل: هو ذلك الجزء من دفعات الإيجار غير محدد المبلغ، ولكنه مبني على عامل هذا عن مجرد مرور الوقت (مثال ذلك النسبة المئوية للمبيعات، مقدار الاستعمال، مؤشرات السعر أسعار الفائدة في السوق).

المطلب الرابع:الصور والخصائص المميزة لعقود الإيجار عن العقود الأخرى

أولا:صور عقود الإيجار

تنقسم عقود الإيجار إلى ثلاثة صور وهي تأجير المنقولات، العقارات والتأجير المتعلق بالمحلات التجارية والمؤسسات الحرفية.

1-عقود إيجار المنقولات:

بناءا على أحكام المادة السابعة من الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، فإن محل عقود الإيجار في هذه الصورة هو المنقولات، حيث يقوم المؤجر(شركة التأجير، البنك أو المؤسسة المالية) بتأجير أصول مشكلة من تجهيزات أو عتاد أو أدوات ذات الاستعمال المهني للمستأجر مقابل دفع هذا الأخير لبدلات الإيجار خلال مدة محددة وثابتة، مع إمكانية امتلاك المستأجر لهذه الأصول المؤجرة كليا أو جزئيا[1].

أما المشرع الفرنسي فيشترط في المنقولات التي ترد عليه عمليات التأجير التمويلي أن تكون لازمة لمباشرة نشاط إنتاجي، فتقتصر على معدات إنتاجية وأدوات عمل وهذا الذي سار عليه المشرع الجزائري حيث اشترطا في المنقولات محل عقود الإيجار أن تكون معدات إنتاج أو أدوات عمل وبالتالي تخرج السلع الاستهلاكية من نطاق التأجير[2].

2-عقود الإيجار العقارية

تعرف المادة الثامنة من الأمر 96-09 عمليات التأجير التمويلية العقارية بأنها تملك العمليات التي يقوم بها المؤجر بتأجير أموال عقارية مخصصة لأغراض مهنية والتي يشتريها المؤجر أو يتم بناؤها كبناية، إذا كانت هذه العمليات تسمح للمستأجر بتملك جميع الأموال المؤجرة أو بعضها في أجل أقصاه انتهاء مدة الإيجار، وذلك إما عن طريق تنفيذ وعد منفرد بالبيع وإما عن طريق ملكية الأرض التي شيدت عليها العمارة أو العمارات المؤجرة وسواء كان اكتساب ملكية الأرض بطريق مباشر أو غير مباشر وإما عن طريق انتقال ملكية العمارات أو المباني المقامة على أرض مملوكة للمستأجر بقوة القانون.

[1] هاني محمد دويدار، مرجع سبق ذكره،ص37

[2] نجوى إبراهيم البادلي،مرجع سبق ذكره ،ص99

وما يرد على تعريف المشرع الجزائري للإيجار التمويلي للعقارات هو قطعية المشرع في تكييف العلاقة الناشئة بين المؤجر والمستأجر على أنها علاقة إيجارية، مع إمكانية تملك المستأجر جميع أو بعض الأموال المؤجرة وربما يكون المشرع الجزائري قد تأثر بالمشرع الفرنسي الذي كان نهجه في تعريف التأجير التمويلي للعقارات بموجب المادة الأولى الفقرة الثانية من قانون رقم 66-455[1].

أما ما يميز تعريف المشرع الجزائري للتأجير العقاري هو تحديد طبيعة الأموال التي يرد عليها هذا العقد من جهة ومن جهة ثانية استعراض الآليات التي يتحقق بها انتقال ملكية الأموال المؤجرة إلى المستأجر في موعد أقصاه انتهاء مدة الإيجار.

أ-طبيعة العقارات التي يرد عليها التأجير:طبقا لنصوص الأمر رقم 96-06 يرد الإيجار العقاري الخاضع لأحكامه على الأموال العقارية المخصصة لأغراض مهنية ومؤدي ذلك ضرورة أن يخصص العقار المؤجر لغرض مهني دون النظر لإلى طبيعة النشاط الذي يمارسه المستأجر هذا العقار سواء أكان النشاط صناعيا أو تجاريا أو حرفيا أو زراعيا أو حتى من قبل المهن الحرة ، ويترتب على هذا الشرط استبعاد العقارات المخصصة للاستعمال الشخصي من نطاق التمويل العقاري[2].

ب-انتقال ملكية العقار محل العقد إلى المستفيد:طبقا لنص المشرع الجزائري يجب أن تخول عمليات التأجير العقاري المستأجر تملك الأموال المؤجرة في أجل أقصاه انتهاء مدة الإيجار، ويتبين من ذلك أنه لا يلزم بالضرورة أن يتحقق انتقال الملكية إلى المستفيد في نهاية مدة الإيجار وإنما يمكن الاتفاق على إمكانية تحقق ذلك قبل هذا الموعد.

ويحدد المشرع الآليات التي يتحقق بها انتقال الملكية إلى المستفيد وهي نفس الآليات وهي نفس التي حددها المشرع بموجب المادة الأولى في القانون 66-455 وهذه الآليات يمكن تحديدها في ثلاث صور:[3]

- **الصورة الأولى لكيفية انتقال إلى المستفيد(المستأجر):**تتمثل في تنفيذ لوعد بالبيع من جانب واحد، ويلاحظ أن المشرع حسم تكييف الكيفية التي يتحقق بها انتقال ملكية العقار إلى المستأجر على تنفيذ لوعد منفرد بالبيع من جانب المؤجر مع توقف الأمر على إعلان إرادي من جانب المستأجر بقبول تملك المال المؤجر عن طريق استعمال خيار الشراء.

[1] عبد الرحمن السيد قرمان، **عقد التأجير التمويلي**، بدون طبعة ، دار النهضة،القاهرة،1999،ص24

[2] المادة 4 من الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، الصادر بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد3.

[3] نجوى إبراهيم البادلي ،مرجع سبق ذكره،ص83

❖ **الصورة الثانية لكيفية انتقال ملكية العقار إلى المستفيد:**تتمثل في اكتساب حقوق ملكية الأرض التي شيد عليها البناء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، وعليه يكفي المستفيد تملك الأرض لكي تنتقل إليه ملكية المباني تطبيقا لأحكام الالتصاق العقاري.

❖ **الصورة الثالثة:** ينص المشرع على إمكانية تحقق انتقال ملكية المباني إلى المستأجر بقوة القانون في الفرض الذي تم فيه تشييدها على أرض مملوكة للمستأجر.

ويلاحظ أن المشرع بنصه على وجوب انتقال الملكية إلى المستأجر في موعد أقصاه انتهاء الإيجار، فإنه لا يسمح بانتهاء مدة إيجار المباني دون أن يكون في الإمكان انتقال ملكيتها إلى المستأجر مما يفترض معه أن تكون كل من مدة إيجار الأرض وإيجار المباني واحدة فتنقضيان معا.

وإذا اتفق على إمكانية تملك المباني قبل انقضاء مدة تأجيرها فلا شك إذن أن نفاذ إيجار الأرض يكون معلقا على شرط تنفيذ إيجار المباني مع مراعاة أن زوال الإيجار بوصفه من عقود المدة لا يكون بأثر رجعي وبالتالي لا يكتسب المستفيد ملكية المباني إلا من وقت إعمال خياره بالتملك قبل انقضاء مدة إيجارها.

3-الإيجار للمحلات التجارية والمؤسسات الحرفية

من خلال استقرائنا لنص المادة 09 والفقرة الثالثة من المادة الأولى من الأمر 96-09 نجد أن المشرع الجزائري وسع نطاق الإيجار التمويلي ليشمل المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية، ولعل الهدف من ذلك، هو حل المشاكل التي تعاني منها المشاريع غير الصناعية والتجارية وبصفة خاصة المشروعات الزراعية، آخذا في الحسبان النشاط الذي يزاوله المستفيد دون الاعتداد بصفته.

ثانيا: خصائص عقود الإيجار:

يتسم عقود الإيجار بمجموعة من الخصائص وفقا للمشرع الجزائري تتمثل فيما يلي:

1-عقود الإيجار عقود مسمى: أي أن المشرع الجزائري أصدر أحكام هذه العقود عن طريق التشريع.

2-عقود الإيجار عقود رضائية: أي لا يشترط شكل معين لانعقادها بل يكفي شرط التراضي بين المتعاقدين، مع لفت الانتباه إلى أن إثباتها يكون بالشهود، وعقود الإيجار من العقود الرضائية تتم بتوافق إرادتي المؤجر والمستأجر دون اشتراط شكل معين إلا أن المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتضمن النشاط العقاري قد نص في مادته 21 الفقرة الأولى منه على ما يلي "تتجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقود الإيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى"

ورضائية عقود الإيجار ليست من النظام العام فهي قاعدة لإرادة الطرفين إذ يجوز لهما الاتفاق على خلافها باشتراطهما إفراغ التعاقد في شكل معين (تنفيذ الأداء).[1]

3-عقود الإيجار عقود ملزمة للجانبين: ما يميز العقود الملزمة للجانبين تقابل الالتزامات الناشئة عنه فكل طرف دائن ومدين للطرف الآخر، وعقود الإيجار من العقود الملزمة للجانبين، فالمؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة والتزامه بصيانتها، إضافة إلى ضمان عدم التعرض والاستحقاق وضمان العيوب الخفية وبالمقابل يلتزم المستأجر بدفع الأجرة وإجراء ترميمات إيجاريه وكذلك رد العين المؤجرة عن انتهاء عقود الإيجار، وترتبط التزامات كليهما ارتباطا وثيقا لو أبطل أحدهما أو أنقض بطل التزام الآخر.ومنه فعقود الإيجار خاضعة لقواعد الفسخ إذا ما أخل أحدهما التزام من التزاماته.[2]

4-عقود الإيجار من عقود المعاوضة: عقود المعاوضة هي تلك العقود الذي يتلقى كلا المتعاقدين مقابل كعوض بديل للأداء الذي أداه كلاهما حيث يلتزم المستأجر تقديم مقابل للمؤجر (بدل إيجار) إزاء المنفعة التي قدمها المؤجر ولا بد أن يكون المقابل نقديا.

5-عقود الإيجار من عقود المدة: تصنف عقود الإيجار ضمن العقود الزمنية أو المؤقتة وتعد المدة عنصر جوهري وأساسي لأن الزمن هو المقياس الذي يقاس به الانتفاع الذي يلتزم المؤجر بتوفيره للمستأجر .. وعليه فالتزام المؤجر التزام مستمر حيث أن الانتفاع بالشيء لا يحصل إلا في فترة زمنية محددة ، وبقدر مدة الانتفاع يقاس مقداره إذ يتناسب معه تناسبا طرديا. والعبرة هنا ليست بالمنفعة التي استفاد منها المستأجر وإنما بالتمكين من[3] الانتفاع بالشيء لفترة زمنية محددة في هذه الحالة إذا فسخ العقد فلا يمكن إنكار الآثار التي تترتب عن العقد قبل الفسخ(لا يكون له أثر رجعي).

يمكن انعقاد عقود الإيجار دون تحديد المدة طبقا لنص المادة 474 من القانون المدني ومفادها:" إذا عقود الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير محددة ... فلا يجوز لأحد المتعاقدين أن يرسل إلى الآخر إنذار بالتخلي...

6-عقود الإيجار واردة على المنفعة: عقود الإيجار من العقود الواقعة على المنفعة بالشيء المؤجر دون تملكه بخلاف عقود البيع المستأجر لا يملك العين المؤجرة وإنما ينتفع بها إلى غاية انتهاء مدة الإيجار.

---

[1] المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، **الصادر** بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية،العدد1

[2] المواد 38،32 من الأمر 96-09 ،مرجع سبق ذكره

[3] عيسى بخيث ، مرجع سبق ذكره، ص 34

7-عقود الإيجار واردة على الأشياء غير القابلة للاستهلاك: ترد عقود الإيجار على الأشياء غير القابلة للاستهلاك لأن ذلك يخول للمستأجر الانتفاع بالشيء ورده إلى صاحبه عقب انتهاء مدة الإيجار والانتفاع ولا يستقيم ذلك إذا كان الشيء من الأشياء التي تستهلك بمجرد استعمالها، ولا يهم أن يكون الشيء ماديا أو معنويا، عقارا كان أم منقولا، إذ يجوز أن يرد الإيجار على الأشياء المادية : كالأراضي الزراعية والمنازل والسيارات أو على حق عيني مثل: تأجير المنتفع لحقه في الانتفاع، أو تأجير المخترع لبراءة الاختراع ...الخ.

8-عقود الإيجار من أعمال الإدارة: لا تنشىء عقود الإيجار التزامات شخصية في جانب كل من المستأجر والمؤجر ولا يترتب أي حق ضمني للمستأجر ولذلك يعد من عقود الإدارة وليس من عقود التصرف. ويعد من الأعمال الإدارة بالنسبة للمؤجر إذا لا يترتب على التأجير خروج الشيء من ذمة المؤجر إلى ذمة المستأجر، وإنما الحاصل إن المؤجر يترك غيره ينتفع بالشيء وإنما تشترط أهلية الإدارة فقط.

ثالثا: ما يميز عقود الإيجار عن العقود الشبيهة:

من خلال الخصائص السابقة الذكر تتميز عقود الإيجار عن العقود الأخرى بما يلي:[1]

1-عقود الإيجار وعقود البيع: إن عقود البيع تقع على ملكية الشيء فهي ناقلة للملكية خلافا لعقود الإيجار الذي يقع على منفعة الشيء فقط. ولكن قد يقع التباس بين العقدين إذا وقع على ثمرات أو منتجات الشيء لا على الشيء ذاته.

فالأصل في العقد إذا وقع على ثمرات الأرض يكون إيجارا إذ أنه يقع على منفعة الأرض المحددة أما إذا وقع على منتجات الشيء يكون بيعا و في العموم فإن العبرة بنية المتعاقدين هل أراد بيعها أم إيجارها فقد يبيع صاحب الأرض المحصول وهو لا يزال في الأرض فيكون العقد بيعا لهذا المحصول وقد يؤجر صاحب منجم منجمه ليستغله المستأجر مقابل أجرة دورية فيكون العقد إيجارا لا بيعا.

2-عقود الإيجار و عقود العارية: من المعلوم أن عقود العارية من عقود التبرع حيث المستعير لا يدفع أجرا للمعير خلافا لعقود الإيجار التي تكون لقاء أجر معلوم ولكن قد يقع التباس بين العقدين و ذلك في السكن الوظيفي إذ أنه في بعض الوظائف يتمتع مساكن الموظفين دون دفع ثمن إيجارها و لكن في المقابل يتم خصم مبلغ معين من الراتب الشهري للموظفين المستفيدين من السكن فالعقد في هذه الحالة عقود إيجار.

3-عقود الإيجار وعقود العمل: عقود العمل يرد عليها القيام بعمل معين خلافا لعقود الإيجار الذي يرد على منفعة الشيء.

[1] محمد إبراهيم عبد الرحيم،**اقتصاديات الاستثمار و التمويل و التحليل المالي**،مؤسسة شباب الجامعة ، الإسكندرية،2008،ص246

4-عقود الوكالة وعقود الإيجار: عقود الوكالة يجيز للموكل له التصرف في الشيء خلافا لعقود الإيجار، الذي يرد فقط على الانتفاع بالشيء دون التصرف.

5-عقود الوديعة وعقود الإيجار: يختلف الإيجار عن الوديعة في أن المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة له والمودع لا يتمتع بحق الانتفاع بالإضافة إلى ذلك فهذا الأخير لا يدفع أجرة للمودع ويلتزم برد الشيء المودع عنده بمجرد طلب المودع خلافا للمستأجر الذي لا يرد العين المؤجرة إلا بعد انقضاء مدة الإيجار.

6-عقود الإيجار وعقود البيع الإيجاري: عقود البيع الإيجاري هي عقود ترد على منقولات أو عقارات ومفادها أنها عقود إيجار وأن المقابل الذي يدفع بالتقسيط هي الأجرة، ولكن يوجد شرط يقرر انه في نهاية الإيجار ودفع جميع الأقساط فإن المستأجر يحتفظ بالشيء وعلى سبيل الملكية ويعتبر هذا الشرط وعدا البيع.

المبحث الثاني: أنواع وأركان عقود الإيجار

إن عقود الإيجار كغيرها من العقود الأخرى تقوم على مجموعة من الأركان يجب أن تتوفر فيها. وهي بدورها تنقسم إلى عدة أنواع، وعليه سنتناول في هذا المبحث أنواع عقود الإيجار وأركانها.

المطلب الأول: أنواع عقود الإيجار

تتضمن عقود الإيجار الأنواع التالية:

أولا: عقود الإيجار التمويلية

1-تعريف عقود الإيجار التمويلية:

- هو ذلك التأجير الذي يتم إطفاء كامل قيمة الأصل المؤجر خلال فترة العقد، ويسمى كذلك بالتأجير الرأسمالي لأن إجمالي الدفعات للإيجار المتفق عليها تغطي كامل كلفة الأصل مع عائد مناسب على رأس المال المستثمر؛[1]
- كما يعرفه النظام المحاسبي المالي في المادة 135-1 "هو عقد إيجار ترتب عليه عملية تحويل شبه كلي للمخاطر والمنافع المتصلة بملكية الأصل بصفة شبه كلية إلى المستأجر، ويمكن أن يتم تحويل الملكية(للأصل محل الإيجار) عند نهاية العقد أو لا يتم (إلى المستأجر)".[2]

2-خصائص عقود الإيجار التمويلية:تتمثل خصائص عقود الإيجار التمويلية فيما يلي:[3]

- لا يعتبر المؤجر مسؤولا عن خدمات الصيانة؛

[1] دريد كمال آل الشيب ،**مقدمة في الإدارة المالية المعاصرة**، الطبعة الأولى ، دار المسيرة للنشر و التوزيع و الطباعة، عمان،2007 ، ص 411

[2] المادة 135 من القانون رقم 07-11 المؤرخ في25 نوفمبر 2007 المتضمن النظام المحاسبي المالي، **الصادر بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية**،العدد74.

[3] أيمن الشنطي و عامر شقر،**مقدمة في الإدارة و التحليل المالي**،الطبعة الأولى، دار البداية،عمان ،2008،ص ص86،87

- عقد غير قابل للإلغاء؛
- يلتزم المستأجر بدفع سلسلة من الدفعات النقدية لمالك الأصل لقاء استعماله تعادل في مجموعها كلفة الأصل مضاف إليه العائد الذي يقبل به المؤجر؛
- يستمر هذا العقد طول حياة الأصل؛
- يدفع المستأجر تكاليف التأمين والضرائب (في حالة العقار)؛
- ينتهي العقد بتملك المستأجر للأصل؛
- القيمة الإجمالية التي يحصل عليها المؤجر عبارة عن جزئين:

الأول: يمثل استرداد لجزء من المال المستثمر في شراء المال المؤجر.

الثاني: يمثل عائد الاستثمار الناتج عن التأجير.

- المال المؤجر لا يدخل ضمن فلسفة المستأجر

3-أشكال عقود الإيجار التمويلية:

يتخذ الإيجار التمويلي أحد الأشكال التالية:[1]

أ-البيع ثم الاستئجار:

في ظل هذا النوع من أنواع الاستئجار المالي تقوم المنشأة ببيع أحد الأصول المملوكة لها لطرف آخر وفي نفس الوقت يتم الاتفاق على استئجار هذا الأصل لفترة زمنية معينة وبشروط محددة .ويلاحظ أن المدفوعات التي يتضمنها أتفاق الاستئجار تكفي لتعويض المنشأة المؤجرة لقيمة الأصل بالكامل مضافا إليها عائد مناسب.

ومن أهم المنشآت التي تشترك في هذا النوع من الاستئجار من خلال القيام بشراء الأصول من الشركات الصناعية وإعادة تأجيرها لها الشركات التأمين والشركات المالية والبنوك.

ب-الاستئجار المباشر:

يشير هذا النوع إلى قيام المنشأة باستئجار أصل جديد يتم الحصول عليه عادة من الشركة المنتجة أو من بعض الوسطاء كالشركات المتخصصة في عملية التأجير الأصول والتي تقوم بشراء الأصول من منتجيها ثم تقوم بعرضها للاستئجار بأقساط مسيرة.

ت-الرفع الاستئجاري:

يستخدم هذا الأسلوب في حالة الأصول ذات القيمة الرأسمالية الكبيرة.ويلاحظ أن هذا النوع من الاستئجار لا يختلف عن أي نوع آخر من أنواع الاستئجار المالي وذلك من وجهة نظر المستأجر.أما

[1] محمد صالح الحناوي ونهال فريد مصطفى،**الإدارة المالية التحليل المالي لمشروعات الأعمال**،بدون طبعة،المكتب الجامعي الحديث،2008 ،ص ص 239،238

من وجهة نظر المؤجر فإنه يقوم بتمويل عملية الشراء الأصل الذي سوف يتم تأجيره للغير من مصدرين:المصدر الأول يتمثل في أموال الخاصة به والمصدر الثاني يتمثل في الحصول على قرض مصرفي طويل الأجل مرهون بضمان الأصل محل الاتفاق.

وبناءا على ما سبق فإن التدفقات النقدية الخاصة بالمؤجر تتخذ الأنماط التالية:

-تدفق خارج لحظة شراء الأصل(و المتمثل في جزء من أموال الملكية)؛

-التدفقات النقدية الداخلة المتمثلة في أقساط الاستئجار والمزايا الضريبية الناتجة عنها؛

-تدفقات نقدية خارجة لمقابلة مدفوعات القرض؛

-تدفق نقدي داخل في نهاية حياة الأصل (إن وجد).

ثانيا: عقود الإيجار التشغيلية

1-تعريف عقود الإيجار التشغيلية:

التعريف الأول: هي عقود الإيجار التي لا تنقل كافة المنافع والمخاطر المتعلقة بالأصل للمستأجر ويظهر الأصل بموجب هذه العقود في دفاتر المؤجر أي أنه يشمل أي عقود الإيجار غير تمويلية.[1]

التعريف الثاني: هو أسلوب تمويلي يحقق أقصى استفادة ممكنة من الأصل للمؤجر ومن ثمة يمكن اعتباره عملية تجارية أكثر منه تمويلية حيث يقع على عاتق المستأجر كافة الالتزامات المرتبطة بملكية الأصل مثل الصيانة والتأمين دون الاهتلاك.[2]

التعريف الثالث: تتمثل عقود الاستئجار التشغيلية في تقديم التجهيزات وضمان خدمات الصيانة إلى المستأجر، لذلك فإنه يدعى أحيانا بعقود استئجار خدمات SERVICE LEASE وتعتبر السيارات والشاحنات والكمبيوتر ماعدا التجهيزات التي يمكن الحصول على خدماتها بعقد استئجار من هذا النوع.[3]

2-خصائص عقود الإيجار التشغيلية:تتمثل خصائص عقود الإيجار فيما يلي:

- في هذا النوع من العقود يقوم المؤجر بتقديم خدمات الصيانة للتجهيزات ؛
- تكلفة الصيانة محسوبة في دفعة الإيجار الدورية؛
- يكون المؤجر عادة مسؤولا عن تكاليف تأمين الأصل بتغطية مناسبة؛
- يقوم المؤجر بدفع الضرائب العقارية المستحقة إذا كان الأصل عقارا.
- من مميزات الإيجار التشغيلي أنه في كثير من الأحيان لا يتطلب إطفاء كامل لقيمة الأصل. أي أن مجموع دفعات الإيجار خلال فترة العقد تكون أقل من تكلفة الأصل.

[1] عبد الرحمن عطية ، مرجع سبق ذكره،ص 174

[2] **عبد الغفار حنفي،أساسيات التمويل و الإدارة المالية** ،بدون طبعة ، الدار الجامعية ، الإسكندرية ، 2007 ، ص 521

[3] سمير محمد عبد العزيز،**تمويل و إصلاح خلل الهياكل المالية**،بدون طبعة، مكتبة الإشعاع ، الإسكندرية، 1997 ،ص 182

بعبارة أخرى، تكون فترة العقد أقل من الحياة الاقتصادية المقدرة للاستخدام الأصل، و لتغطية تكلفة الأصل الحصول على عائد مناسب يتوقع المؤجر أن يتم تجديد عقد الاستئجار لفترة زمنية إضافية، وأن يتم تأجير الأصل إلى مستأجر آخر أو أن يتم بيع الأصل في السوق بعد تأجيره الأول.

- قد يحتوي على بند إمكانية إلغائه من قبل المستأجر وإعادة التجهيزات إلى المؤجر قبل انتهاء فترة العقد، وبعد إعطاء فترة إنذار مناسبة وقد تترتب غرامات على إلغاء العقد، و لكن يظل لمصلحة المستأجر إذ يعطيه مرونة كبيرة في التخلص من التجهيزات المستأجرة وأعبائها إذا تقلص حجم الأعمال زالت الحاجة لخدماتها، أو عندما تصبح باطلة تقنيا في حال ظهور بدائل أكثر كفاءة.[1]

❖مقارنة بين عقد الإيجار التمويلي و التشغيلي:

هناك خلط بين التأجير التمويلي والتأجير التشغيلي وفيما يلي مقارنة توضح مدى الاختلاف الموجود بينهما:

الجدول رقم(1): مقارنة بين التأجير التمويلي و التأجير التشغيلي

عناصر المقارنة	التأجير التمويلي	التأجير التشغيلي
1-مدة العقد	مدة العقد طويلة تصل إلى ما يقرب العمر الافتراضي للأصل	مدة العقد قصيرة لا تتجاوز الفترة التي يحتاج فيها المستأجر للأصل لأداء عمل معين وعادة ما تجدد سنويا
2-مسؤولية تقادم الأصل	يتحمل المستأجر مسؤولية عدم صلاحية الأصل سواء بالاهلاك أو التقادم	يتحمل المؤجر مسؤولية عدم صلاحية الأصل سواء بالاهلاك أو التقادم
3-الصيانة والتأمين	المستأجر يتحمل تكاليف الصيانة وإصلاح الأصل وكذا تكلفة التأمين عليه خلال فترة التعاقد	المؤجر يتحمل تكاليف الصيانة وإصلاح الأصل ما لم ينص عليه عقد الاتفاق على غير ذلك
4-العلاقة بين المؤجر والمستأجر	تكون العلاقة بينهما معقدة ولذلك تحتاج لقانون ينظم هذه العلاقة، ويحافظ على حقوق طرف فيها وذلك بسبب طول فترة التعاقد والأهمية بالنسبة لقيمة العقد	العلاقة بينهما ولا تثير مشاكل قانونية وذلك لقصر فترة التأجير
5-مال الملكية	يكون للمستأجر حرية الاختيار بين ثلاث بدائل في نهاية مدة العقد: -إعادة الأصل للمؤجر -إعادة تأجير الأصل مرة أخرى	لا يحق للمستأجر ملكية أو شراء الأصل المؤجر في نهاية مدة العقد، بل يرد الأصل محل التأجير مرة أخرى.

[1] نفس المرجع ، ص 183

	-شراء الأصل من المؤجر	
6-نظام إلغاء العقد	لا يجوز إلغاء العقد خلال المدة المتفق عليها من قبل أحد طرفيه لكن لابد من الاتفاق بين الطرفين	يجوز إلغاء العقد من قبل المستأجر خلال المدة المتفق عليها وفي هذه الحالة يلتزم المستأجر بسداد قيمة فترة استغلال الأصل مع تطبيق ما قد يكون متفق عليه في مثل هذه الحالات

المصدر:سمير محمد عبد العزيز،**التأجير التمويلي**،الطبعة الأولى،مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية،الإسكندرية، 1995ص83

ثالثا: الاستئجار المقرون برافعة التمويل

1-تعريف الاستئجار المقرون برافعة التمويل:يمثل الاستئجار المقرون برافعة التمويل النوع الثالث من أنواع عقود الإيجار، وقد تم تطوير هذا النوع من الاستئجار حديثا لتمويل الموجودات التي تتطلب إنفاقات رأسمالية كبيرة.[1]

2-خصائص الاستئجار المقرون برافعة التمويل:

- وجود ثلاثة أطراف في عقد الاستئجار عوض عن طرفين كما متعارف عليه عادة والمتمثلة في:
  - ❖ المستأجر
  - ❖ المؤجر صاحب الملكية
  - ❖ الجهة المقرضة
- يتمثل دور المؤجر في شراء الأصل المطلوب من قبل المستأجر ويموله جزئيا(30%) من أمواله الخاصة، و يمول الجزء المتبقي(70 %) بقرض مضمون طويل الأجل من مؤسسة تمويلية.
- أما الجهة المقرضة، فتكون مؤسسة تمويلية كبنك تجاري أو شركة تأمين، أو مؤسسة تقاعد وتأمينات اجتماعية، وتقدم الجهة المقرضة إلى الجهة المؤجرة قرض مضمون طويل الأجل يوفر التمويل من 60 % إلى 70% من قيمة الأصل. وتكون ضمانة الأصل رهن الأصل لصالح الجهة المقرضة و تخصيص دفعات الإيجار لتسديد دفعات القرض، بالإضافة إلى 20% إلى 40% من قيمة الأصل التي تبقى كهامش أمان.

المطلب الثاني: أركان عقود الإيجار

تقوم عقود الإيجار على مجموعة من الأركان حددها المشرع الجزائري في القانون المدني وتتمثل

[1] Brealy.R and Myers , S , **prancipes de gestion Financiére des Enterprises**,N.Y.Mc Graw-Hille,pp789,790

فيما يلي:[1]

أولا:التراضي في عقود الإيجار:

1-**شروط الانعقاد:**تتضمن ما يلي:

أ-وجود إرادة لطرفي العقد:تخضع للقواعد العامة المنشأة للعقد ولا تخضع لشكل معين بل يكفي اتخاذ موقف من أطرافه لا يدع أي شك في دلالته على مقصود صاحبه ويجوز أن يكون التعبير على الإرادة ضمنيا وذلك في حالة تجديد عقود الإيجار كالبقاء في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة الإيجار.

ب-تطابق الإيجاب بالقبول: يخضع كذلك للقواعد العامة لانعقاد العقود إذ يشترط لانعقاد عقد الإيجار أن يصدر إيجاب من أحدهما وقبول مطابق من الآخر للإيجاب ويجدر الإشارة إلى أن الإيجاب والقبول في عقد الإيجار يقع على أربع عناصر هي:

- ✓ ماهية العقد.
- ✓ الشيء المؤجر.
- ✓ مدة الإيجار.
- ✓ سعر الإيجار.

ت-**طرفا عقد الإيجار:** من المعلوم أن طرفا عقد الإيجار هما المؤجر والمستأجر وسنبين الآن من له الحق في الإيجار ومن له الحق في الاستئجار.

❖**من له الحق في الإيجار:** يملك حق الإيجار من له الصفات التالية :[2]

- من له حق ملكية الشيء.
- من له حق الانتفاع: يمكن لمن له هذا الحق أن يبرم عقد الإيجار إلا أن هذا الحق مؤقت وليس دائم كحق الملكية وعليه فإن مدة الإيجار يجب أن تتجاوز مدة الانتفاع وهذا ما أكدته المادة 469 من القانون المدني الجزائري التي نصت على أن الإيجار الصادر ممن له حق المنفعة ينقضي بانقضاء هذا الحق على أن تراعي المواعيد المقررة للتنبيه والإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة.
- من له حق إدارة الشيء: يمكن لمن يملك هذا الحق أن يبرم عقد الإيجار لمدة لا تفوق ثلاث سنوات ويمكن تمديد هذه المدة بترخيص من القاضي وهذا حسب المادة 468من القانون المدني الجزائري.

[1] هلال شعوة، **الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الطبعة الأولى** ، دار جسور لطبع و التوزيع ، الجزائر،2010 ،ص45-50

[2] المادة 496 من القانون المدني الجزائري،ص 97

- من له حق شخصي يتمتع به بموجب عقد إيجار: تنص المادة 505 من القانون المدني الجزائري على انه يمكن للمستأجر أن يؤجر بدوره العين المؤجر إيجارا فرعيا وهذا الإيجار يعتبر بدوره من مظهرا من مظاهر حق الانتفاع ويشترط في ممارسة هذا الحق الموافقة الصريحة للمؤجر الأصلي.
- بالإضافة إلى هذا يمكن أن يؤجر الشيء من طرف أشخاص لا يتمتعون بحق شخصي أو عيني مثل المسير،الوكيل، الحارس، القاضي واللذين يتمتعون بمقتضى الإنفاق أو القانون بصلاحية إبرام عقد الإيجار[1]
- من له صفة الولي على القاصر المالك للشيء: تنص المادة 88 من قانون الأسرة الجزائري على أن الولي يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص وعليه أن يستأذن القاضي قبل القيام بأي تصرف ومن بين هذه التصرفات إيجار عقارات القاصر لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات.

❖ **من له حق الاستئجار**: لم يفرق المشرع الجزائري بين الأشخاص الطبيعيين والمعنويين في قدرتهم على الاستفادة من حق الإيجار فضلا عن هذا فإن كل شخص طبيعي كان أم معنوي يستطيع أن يدفع ثمن الإيجار فيحق له حق الاستئجار متى توافرت الأهلية الواجبة لذلك.

2- شروط الصحة:تتضمن ما يلي:[2]

أ-**توافر الأهلية**: يخضع الإيجار للقواعد العامة في الأهلية إذ يشترط في انعقاده واكتماله أهلية طرفي العقد وذلك بإتمام 19 سنة كاملة فإذا كان أحد الطرفين عديم التمييز أي اقل من 13 سنة أو من في حكمه كالمعتوه والمجنون كان العقد باطلا بطلانا مطلقا. وأما إذا كان أحد الطرفين مميزا وهو من أكمل 13 سنة كاملة أو من الوصي في الحدود التي يجوز فيها لهما التصرف أو إجازة القاصر بعد اكتمال أهلية وذلك لأن الإيجار من بين التصرفات الدائرة بين النفع والضرر. ولكن هل يجوز للولي أو الوصي إيجار شيء مملوك لعديم الأهلية أو ناقصها أو للمحجوز عليه؟

يجب أن نشير إلى أنه إذا كانت أعماله من أعمال إدارة، فيجوز له ذلك بشرط أن لا يتجاوز مدة الإيجار 3 سنوات حسب المادة 468 من القانون المدني الجزائري إلا أن هذه القاعدة يمكن أن لا تطبق وبالتالي يجوز تجاوز المدة إذا كان النص القانوني ينص على خلاف ذلك.

ب-**عيوب التراضي**:يكون التراضي في عقد الإيجار معيبا إذا شابه غلط أو تدليس أو إكراه أو استغلال وليس في ذلك إلا تطبيق القواعد العامة ولكن الغلط والاستغلال والغبن في عقد الإيجار له تطبيقات عملية لا تخلو من الأهلية إلي سيأتي على ذكرها:

[1] المواد 468-505 من القانون المدني الجزائري،ص ص 104،96
[2] المادة 468 من القانون المدني الجزائري، ص 96

- **الغلط في شخص المستأجر**:إذا كان الغلط واقعا على شخص مستأجر فليس له بوجه عام تأثير على صحة العقد لأن الإيجار من عقود المعاوضة ويستوي لدى المؤجر أن يكون قد أجر لشخص أو لآخر ما دام يريد بهذا الإيجار أن يدير العين المؤجرة دون مراعاة لشخصية المستأجر ولكن مع ذلك يكون الغلط سبب في إبطال عقد الإيجار إذا كان الشخص المستأجر محل اعتبار لدى المؤجر والأصل أن شخص المستأجر ليس محل اعتبار في العقد إلا إذا ثبت العكس
- **الغلط في العين المؤجرة:** إذا وقع الغلط في العين المؤجرة فإن الإيجار يكون باطلا طبقا للقواعد العامة أما إذا كان الغلط واقعا في وصف من أوصاف العين فإن كان محل اعتبار فيكون العقد قابلا للإبطال كأن يعتقد الشخص أنه يستأجر أرض صالحة للزراعة فإذا هي عكس ذلك.
- **الغبن و الاستغلال في عقد الإيجار**: الغبن في عقد الإيجار لا تأثير له في صحة العقد فإذا أجر المؤجر بأجرة مرتفعة بحيث يصيب المستأجر من وراء ذلك غبن فاحتسب فإن الإيجار يكون مع ذلك صحيحا ما لم تكن الأجرة تافهة أو صورية. فيكون العقد قابلا للإبطال.

أما الاستغلال في العقد الإيجار فيؤثر في صحة هذا العقد شأنه شأن سائر العقود وتطبق القواعد العامة.

ثانيا: المحل في عقد الإيجار

1-الشيء المؤجر: تطبق عليه القواعد العامة أي أن يكون موجودا أو قابلا للوجود معينا أو قابلا للتعيين وغير قابل للاستهلاك وغير مخالف للنظام العام وقابلا للتعامل فيه وتجدر الإشارة إلى أن قواعد القانون المدني لا تطبق إلا على المحلات الموجهة للسكن أو ممارسة مهنة ويقصي مفهوم المحل المنقولات والأرض الجرداء ذلك أنه يستوجب وجود عقار مبني مهما كانت حالته سواء كان كوخا أو بيت قصديري مع مراعاة أحكام النصوص المتعلقة بالمحلات الممنوع فيها السكن أما إذا تعلق الأمر بمحل مهني فشروط القابلية للسكن غير مطلوبة و يكفي أن تمارس مهنة في المحل كما تطبق قواعد القانون المدني على ملحقات السكن كالقبو والسطح إذا أجرت تبعا للمحل الرئيسي أو إذا أجريت أساس للسكن أو ممارسة مهنة وتجدر الإشارة إلى أن ممارسة المهنة في المحل المؤجر يجب أن تكون فعلية واعتبارية ومشروعة وبصفة رئيسية.

2- سعر الإيجار:الأجرة أو بدل الإيجار هو المبلغ المالي الذي يلتزم المستأجر بدفعه في مقابل حصوله على المنفعة. وتقضي المادة 467 من القانون المدني الجزائري أن بدل الإيجار قد يكون نقدا أو بتقديم أي عمل آخر، كأن يؤجر [1]شخص أرض مقابل بدل الإيجار في سنة معينة من الحصول ويجب أن تكون الأجرة حقيقية وجدية بحيث لا تكون مقدارا تافها يقترب من العدم، ويشترط أن تكون

[1] المادة467 من القانون المدني الجزائري،ص 97

الأجرة معلومة وهذا ما قضت به المادة 2/467 و بمعنى أن تكون الأجرة متفق عليها بين الطرفين ومعلومة في العقد، فإذا كانت من النقود يكفي في تعيينها ذلك المقدار وإذا كان بدل الإيجار تقديم عمل يجب تقويمه وتقديره في العقد.

3- مدة الإيجار: تعد المدة من العناصر الجوهرية في عقد الإيجار لأنه من العقود الزمنية التي تتخذ فيه التزامات وحقوق الطرفين تبعا لمدة العقد. ولهذا فقد نصت المادة 467 المعدلة أنه يجب أن تحدد مدة الإيجار أي يجب أن تكون مدة معلومة وبالتالي استبعد المشرع العقود غير المحددة والعقود الأبدية إذ على أساس هذه المدة يتعين مقدار المنفعة التي يستحقها المستأجر ومقدار الأجرة التي يستحقها المؤجر ولم يحددها المشرع الجزائري في التعديل الجديد الحد الأقصى للمدة إلا أنه سيتفاه من النص المادة أنه لا يجوز أن يبرم عقد الإيجار لمدة الحياة المستأجر وإذا كان الشيء المأجور ملك لقاصر، في هذه الحالة يجفلا يجوز أن تزيد مدة الإيجار على 3 سنوات إذا قام بالإيجار وليه أو وصيه أما بخصوص بدء مدة الإيجار فإنها تسري من التاريخ المتفق عليه في العقد، فإذا لم يحدد فمن تاريخ إبرام العقد. وكذلك يجوز اشتراط بدء الإيجار مستقبلا. وللعلم أن القانون الجديد قد ألغى نظام التجديد الضمني لعقد الإيجار الذي كان يجيز أنه عند انتهاء المدة ولم يقم المؤجر بإجراء التنبيه بالإخلاء ضمن المدة القانونية فإن العقد يتحدد ضمنيا ولمدة غير محدودة وأقر المشرع الجزائري حكما جديدا سهلا من الناحية القانونية حيث بمجرد انتهاء مدة الإيجار ينتهي عقد الإيجار دون الحاجة إلى إجراء التنبيه بالإخلاء (المادة 1/469 من القانون المدني الجزائري) غير أنه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء المدة لأسباب جدية ومؤكدة كارتفاع تكاليف الإيجار أو لظروف تتعلق بانتقاله إلى مكان آخر. ففي هذه الحالة يجب على المستأجر أن يخطر المؤجر بإنهاء عقد الإيجار مدة شهرين قبل انتهاء عقد الإيجار.

و قد يحدث أن يتوفى المستأجر قبل انتهاء مدة الإيجار، ففي هذه الحالة لا ينتهي عقد الإيجار بل يستمر العقد إلى حيث انتهاء المدة المتفق عليها، ومع ذلك يجوز للخلق العام الذين كانوا يعيشون مع سلفهم مدة 6 أشهر إنهاء هذا العقد إذا أصبح مثقلا عليهم من حيث التكاليف إلا أن هذه القاعدة ليس من النظام العام حيث يجوز للمؤجر أن يتفق مع المستأجر أثناء انعقاد العقد أنه في حالة وفاته ينتهي العقد ولو قبل انتهاء المدة (المادة 2/469 مكرر من القانون المدني الجزائري) ويجب ممارسة حق انتهاء الإيجار خلال 6 أشهر من يوم وفاة المستأجر (الفقرة الأخيرة من المادة 469 مكرر من القانون المدني الجزائري).[1]

ثالثا: السبب والكتابة في عقود الإيجار

[1] المادة467-469 من القانون المدني الجزائري ،ص ص 97،96

1-السبب: يعف السبب في العقود بأنه العنصر المعنوي الذي يسمح بمعرفة لماذا الإرادة تنشأ الالتزام فهو الهدف الذي من أجله يؤدي المتقاعد التزامه ويمكن تعريفه بالاعتبارات الاقتصادية التي ينتظر جنيها من طرفا العقد وعليه فالاختلاف واضح بين السبب والمحل فالأول مادي والثاني معنوي والسبب في عقد الإيجار بالنسبة للمستأجر هو استغلال الشيء المؤجر أما بالنسبة للمؤجر فهو الاستفادة من سعر الإيجار.

2-الكتابة: إذا كان عقد الإيجار في القانون القديم لم تشترط الكتابة لإبرامه حيث جعلها أمر نسبي فقد تكون مشروطة ببعض القوانين الخاصة بالإيجارات السكنية مثلا ديوان الترقية والتسيير العقاري و كذلك إيجار الأراضي الفلاحية وكذلك الإيجارات المتعلقة بالنشاط العقاري، ولكن هذا لا يمنع أن يكون عقد الإيجار كتابة من أجل إثباته.

وبالرجوع إلى نص المادة 467 مكرر في ظل تعديل 2007 فإنه يشترط الكتابة في عقد الإيجار تحت طائلة البطلان، وعليه فإن كتابة عقد الإيجار تعتبر شرطا لانعقاده صحيحا.[1]

غير أن المشرع لم يبين طبيعة الكتابة إذا كانت رسمية أو غيرها، وعليه يجب الرجوع إلى القواعد العامة التي تبين أحكام الكتابة لإثبات الالتزام وليس لانعقاده. ويستخلص أن الكتابة تكون رسمية كقاعدة عامة، ومفادها أن العقد يحرر من طرف موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلفة بالخدمة العامة في حدود المادة 324 من القانون المدني الجزائري.[2]

[1] المادة 467 من القانون المدني الجزائري،ص96
[2] المادة324من القانون المدني الجزائري ،ص66

خـلاصـة:

لقد تطرق هذا الفصل إلى استعراض بعض الجوانب النظرية لعقود الإيجار، حيث اتضح أن عقود الإيجار من العقود الحديثة النشأة إلا أن ظهورها كان منذ القدم ولكن ليس بالصورة الحالية ، وهذا النوع من العقود نما وتطور في أمريكاُ ثم انتقل بعد ذلك إلى أوروبا ودول العالم الثالث ومن بينها الجزائر، وتنقسم عقود الإيجار إلى ثلاث أنواع هي عقد إيجار تمويلي، تشغيلي وعقد الإيجار المقرون برافعة التمويل، ولكي تكون هذه الأخيرة صحيحة يجب أن تقوم على مجموعة من الأركان المحددة بدقة بما يضمن حقوق جميع الأطراف.

الفصل الثاني:

دراسة عقود الإيجار وفق النظام المحاسبي المالي

تمهيد:

عقب انفتاح الجزائر على الاقتصاد العالمي من خلال الإصلاحات الاقتصادية الشاملة التي باشرتها في تسعينات القرن العشرين من جهة، ومن جهة أخرى التغيرات الجذرية التي عرفها مجال المحاسبة في ظل المعايير المحاسبية الدولية، أصبح لزاما على الجزائر أن تواكب ممارستها المحاسبية مع هذه المعايير الدولية، فقامت بإعادة هيكلة مخططها المحاسبي المالي، يتولد عنه "النظام المحاسبي المالي".هذا الأخير تضمن الكثير من المعالجات المحاسبية التي أهملها المخطط المحاسبي السابق، ولعل من بينها عقود الإيجار موضوع هذا الفصل. وفي هذا السياق تم تقسيم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث كما يلي:

-المبحث الأول: مدخل للنظام المحاسبي المالي.

-المبحث الثاني: أحكام عقود الإيجار في التشريع الجزائري.

-المبحث الثالث: المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار وفق النظام المحاسبي المالي.

المبحث الأول:مدخل إلى النظام المحاسبي المالي

عمدت الجزائر منذ بداية الألفية الثالثة إلى القيام بمجموعة من الإصلاحات من أجل إصلاح المنظومة المحاسبية من خلال تبني نظام محاسبي مبني على أساس المعايير المحاسبية الدولية، وعليه سنتناول في هذا المبحث أسباب الانتقال من المخطط المحاسبي الوطني إلى النظام المحاسبي المالي وبعدها الإطار التصوري للنظام .

المطلب الأول: أسباب الانتقال من المخطط المحاسبي الوطني إلى النظام المحاسبي المالي

كان من الضروري القيام بتعديلات جوهرية على المخطط المحاسبي الوطني بسبب جملة من النقائص التي سجلت أثناء تطبيقه وأهمها:

أولا:الأسباب اقتصادية: من بين الأسباب الاقتصادية نجد:

-الانتقال من النهج الاشتراكي إلى نهج اقتصاد السوق؛

-مسار الشراكة مع الاتحاد الأوروبي والتغيرات المستقبلية التي ستحدث خصوصا مع انضمام الجزائر إلى المنظمة العالمية للتجارة؛

-اتجاه العالم نحو توحيد الممارسات الاقتصادية بصفة عامة والمحاسبة بصفة خاصة في إطار ما يسمى العولمة؛

-النظرة القانونية للمخطط المحاسبي تطغى على النظرة الاقتصادية.

ثانيا:أسباب محاسبية ومالية:

1-أسباب محاسبية:من الأسباب المحاسبية نجد[1]:

-المحاسبة تقنية تهتم بجمع المعلومات وتبويبها وتحليلها في شكل جداول شاملة، كترجمة للأحداث الاقتصادية على مستوى المؤسسة في شكل عددي وبصفة دورية، فيجب أن تكون هذه الأداة في مستوى هذه الترجمة؛

-إيجاد إطار محاسبي يستجيب للمعايير الدولية في ظل الانفتاح على الأسواق الخارجية، ورأس المال الأجنبي وتحرير الأسعار وإنشاء بورصة الجزائر.

-الحاجة إلى معلومات محاسبية تأخذ بعين الاعتبار عدة معطيات:

•طرق التقييم المحاسبي، التكلفة التاريخية، التكلفة الجارية.

•توفير المعلومات غير المالية مثل المعطيات الخاصة بالإنتاج وعلاقات المؤسسة وتحديد نتائج المؤسسة وتوزيع الأرباح.

[1]قورين حاج قويدر، أثر تطبيق النظام المحاسبي المالي (scf) على تكلفة وحدة المعلومات المحاسبية في ظل تكنولوجيا المعلومات، **مجلة الباحث**،جامعة شلف، الجزائر، عدد 10،2012،ص 271

•توفير المعلومات التقديرية لإعطاء بعد مستقبلي لنشاط المؤسسة.

–إيجاد إطار محاسبي يتميز بمجموعة من الأدوات المهيكلة في شكل مبادئ أساسية مرتبطة مع بعضها البعض، حتى يسمح بالتوحيد والتنسيق المحاسبي ؛

ضمان درجة عالية من الشفافية ؛

– تأمين إمكانية مقارنة المعلومات المالية.

2–أسباب مالية: من الأسباب المالية نجد:[1]

– الإصلاحات تأتي استجابة لحاجيات متعاملين جدد، مع المؤشرات الاقتصادية للشركات الجزائرية مع فتح مجال للاستثمار الأجنبي، وهم حاليا على رأس قائمة مستعملي القوائم المالية ؛

– إيجاد أداة مكيفة مع الواقع الجديد للمؤسسة الجزائرية للمحافظة على ارتباطا الجديدة وتلبية احتياجات المستخدمين الجدد للمعلومة المالية:

– الحاجة إلى معلومات محاسبية مالية ذات نوعية تساعد على اتخاذ القرارات الرشيدة على مستوى المؤسسة الاقتصادية وعلى مستوى المتعامل معها؛

–توحيد القوائم المالية ونوعيتها إذ يجب أن يتم إعدادها لتقديمها للمستثمرين والمقرضين ومختلف الأطراف المستخدمة لها، من أجل إعطاء الثقة في التعامل لهؤلاء المتعاملين ؛

– إعداد معايير محاسبية مستمدة من المعايير المحاسبية الدولية بهدف إعداد تقارير مالية متجانسة.

3–نقائص المخطط المحاسبي المالي:

في نوفمبر سنة 1973 تم تبني المخطط المحاسبي الوطني "PCN" (PLAN COMPTABLE NATIONALE) من طرف المجلس الأعلى للمحاسبة بعد فحصه للمشروع، تلاه صدور الأمر رقم 35/75 الصادر بتاريخ 29 أفريل سنة 1975 والقاضي بإجبارية تطبيقه. ثم صدر المرسوم الوزاري المتعلق بكيفية تطبيق المخطط المحاسبي الصادر 23 جوان 1975 عن وزارة المالية، ولقد دخل المخطط المحاسبي الوطني حيز التطبيق في جانفي 1976، استمر العمل بهذا المخطط إلى غاية 2007 وتم التخلي عن هذا المخطط لوجود مجموعة من النقائص[2].

أ–نقائص متعلقة بالجانب النظري:

إن طريقة تقديم المخطط المحاسبي الوطني للتنفيذ تظهر العديد من التقصير على الجانب النظري من حيث الإطار المفاهيمي والحسابات المركبة:

---

[1] المرجع السابق، ص 272

[2] عبد الهادي بوقفة،**أثر تطبيق النظام المحاسبي المالي الجديد على مكونات القوائم المالية للمؤسسات الجزائرية**،رسالة ماجستير، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر، 2011 ، ص 32

-**غياب الإطار المفاهيمي:** الإطار المفاهيمي هو إطار يتم من خلاله إعداد وتقديم القوائم المالية للمؤسسات بحيث يحدد أهداف القوائم المالية وخصائصها النوعية،مستعملي المعلومة المالية،المصطلحات، المبادئ، الاتفاقيات المحاسبية ويعرف عناصر القوائم المالية، وهو ما لم يشير إليه المخطط المحاسبي الوطني بوضوح سواء في الأمر متضمن في المخطط الوطني للمحاسبة وفي قرار المتعلق بكيفية تطبيقه.[1]

-**غياب فكرة الحسابات المركبة على مستوى المخطط المحاسبي الوطني:**يطبق الدليل المحاسبي الوطني في صيغته الأصلية على المؤسسات الصغيرة ولا يشير إلى المجمعات التي تم من أجلها تأسيس المعايير الدولية ، إذ أن لهذه فروع عديدة عبر العالم وهذا ما يتطلب مسك الدفاتر وإعداد القوائم الخاصة لكل بلد على حدا مما يصعب عملية تجميع حساباتها.وإن مشروع الدليل المحاسبي للمؤسسات القابضة يفرض استعمال نفس القواعد على المجمعات مع منح هذه المؤسسات التي لها في الخارج إمكانية تجميع حساباتها وفقا للمعايير المحاسبية الدولية.[2]

ب-نقائص متعلقة بالجانب التقني للمخطط المحاسبي:

تتعلق هذه النقائص بالإطار المحاسبي و تصنيف الحسابات،الوثائق الشاملة، الجرد الدائم و قواعد التقييم، التعاريف و قواعد سير الحسابات ومعالجة بعض العمليات والوثائق المحاسبية.[3]

-إن تبويب المخطط المحاسبي الوطني لا يحتوي على الحسابات التي أصبح و جودها ضروري خاصة بعد الإصلاحات الاقتصادية والتوجه نحو اقتصاد السوق، منه على سبيل المثال: الرأس مال الصادر والرأس المال المكتتب غير المطلوب في المجموعة الأولى والاستثمارات المالية في المجموعة الثانية، والنواتج للقبض في المجموعة الرابعة؛

-لا يوجد أي تمييز بين الأصول الجارية والأصول غير الجارية و بين الخصوم الجارية وغير الجارية. كما أن تعريف مجموعات الأصول المبني على أساس قانوني(الذمة المالية) لا يمكن المؤسسة من تقييم أدوات الإنتاج و التمييز بين أصول الاستغلال وخارج الاستغلال؛

-يبلغ عدد الوثائق الختامية سبعة عشر جدولا مهما كان حجم و نشاط المؤسسة، ونظرا لغياب تطبيق مبدأ الأهمية النسبية فان كل المؤسسات حتى الصغيرة منها ملزمة بتقديم كل المعلومات المقدرة في

---

[1] عبد القادر بكيحل، **أهمية المعايير الدولية للمحاسبة و المعلومة المالية(IAS/IFRS)في الجزائر في ظل الشراكة مع الإتحاد الأوروبي**، رسالة ماجستير، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، **الجزائر** ، 2009، ص 17

[2] محمد خميسي بن رجم ، **الانتقال من المخطط المحاسبي الوطني إلى النظام المحاسبي المالي الجديد**، مداخلة ضمن الملتقى الدولي حول الإيطار المفاهيمي للنظام المحاسبي الجديد و آليات تطبيقه في ظل المعايير المحاسبية الدولية ، أيام 9-10-11 فيفري 2009جامعة سعد دحلب البليدة، ص 5

[3] *زعر محمدسامي*، **التحليل المالي للقوائم المالية وفق النظام المحاسبي المالي**، رسالة ماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر ،2012 ،ص ص 22،21

المخطط المحاسبي الوطني هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى نجد أنه لا تتوفر في الميزانية وجدول حسابات النتائج معلومات تتعلق بالدورة السابقة تمكننا من إجراء مقارنة بين مختلف الدورات المالية؛

-قواعد سير الحسابات وجيزة جدا، وإن تعريف بعض الأصناف تسمياتها لا تتطابق مع محتواها فمثلا نجد أن المجموعة الرابعة تحتوي على حسابات لا تتضمن حقوق(حسابات الخصوم المدينة، المصاريف المدفوعة مسبقا، النفقات في انتظار التحميل والكفالات)؛

-فرض المشرع الجزائري على جميع المؤسسات مهما كان حجمها وطبيعة نشاطها أن تتبع طريقة الجرد الدائم من أجل متابعة مخزونها، ورغم أن هذه الطريقة قد لا تتناسب وإمكانيات بعض المؤسسات من أجل متابعة المشتريات، المبيعات، المخزونات، وتعدد النشاطات والبعد الجغرافي لبعض الوحدات يبرز صعوبة استعمال الجرد الدائم في المؤسسات؛

-اعتمد المخطط المحاسبي الوطني التكلفة التاريخية كطريقة للتقييم، لكن لم يوصي بطرق التقييم عند الجرد، حيث أنه لا توجد أي طريقة أوصى بها المخطط لتقييم مدخلات ومخرجات المخزون، وأعطيت الحرية للمؤسسات في اختيار الطريقة الأكثر توافقا مع خصائص المخزون؛

-لم يتناول المخطط المحاسبي الوطني تعريف كل من تكلفة الحيازة، تكلفة الشراء، تكلفة الإنتاج، المصاريف الملحقة، الأعباء المباشرة وغير المباشرة. وكما أنه لم يدقق في تحديد طرق حساب الإهتلاك، ولم يحدد معدلات الإهتلاك وإجراء تكوين المؤونات لنقص المخزونات والحقوق المشكوك فيها؛

-أهمل المخطط المحاسبي الوطني بعض العمليات نذكر منها: القرض الإيجاري، العمليات بالعملة الأجنبية، الاستثمارات المعنوية، الاندماج، العطل المدفوعة الأجر، تكاليف البحث والتطوير، تغير الطرق المحاسبية، التزامات التقاعد...إلخ.

المطلب الثاني:الإطار التصوري للنظام المحاسبي المالي

تضمن النظام المحاسبي المالي الجزائري على إطار تصوري يشكل دليلا، لإعداد وعرض المعايير المحاسبية، وتأويلها، واختيار الطرق المحاسبي الملائمة عندما تكون هناك بعض المعاملات غير معالجة.

أولا: مفهوم ومجلات تطبيق النظام المحاسبي المالي

1-مفهوم النظام المحاسبي المالي:

أ -من الناحية الاقتصادية :المحاسبة المالية هي نظام لتنظيم المعلومة المالية يسمح بتخزين معطيات قاعدية عددية وتصنيفها وتقديمها وتسجيلها وعرض كشوف تعكس صورة صادقة عن الوضعية المالية وممتلكات المؤسسة، ووضعية خزينتها في نهاية السنة المالية

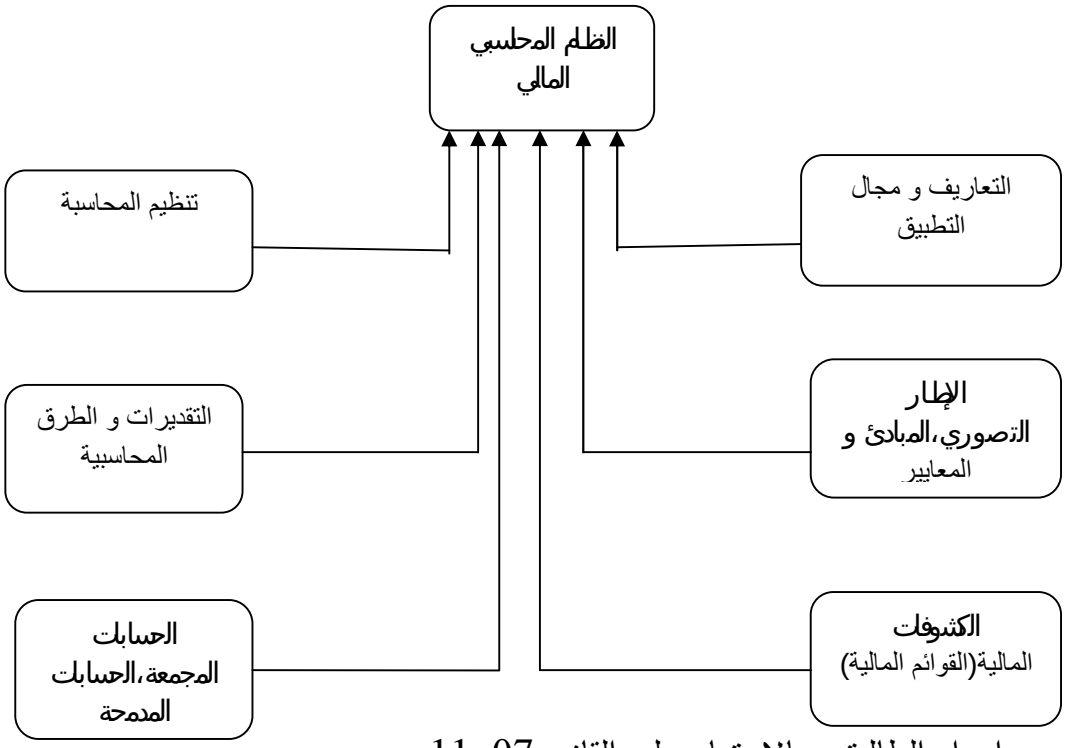
يتضمن النظام المحاسبي المالي الجديد إطاراً مرجعياً للمحاسبة المالية ومعايير محاسبية ومدونة حسابات تتسم بإنشاء كشوف مالية على أساس المبادئ المحاسبية المعترف بها عامة. وتتوافق والمتطلبات المالية والمحاسبية الدولية

ب-من الناحية القانونية :نظام المحاسبة المالية الجديد هو مجموعة من الإجراءات والنصوص التنظيمية التي تنظم الأعمال المالية والمحاسبية للمؤسسات المجبرة على تطبيقه وفقا لأحكام القانون وفقا للمعايير المالية والمحاسبية الدولية المتفق عليها.

ويهدف قانون المحاسبة الجديد إلى تحديد النظام المحاسبي المالي الذي يدعى في صلب النص القانوني بالمحاسبة المالية وكذا شروط وكيفيات تطبيقه[1]

2-مكونات النظام المحاسبي المالي: يمكن تمثيل مكونات النظام المحاسبي المالي في الشكل التالي:

الشكل رقم(01):مكونات النظام المحاسبي المالي.



المصدر :من إعداد الطالبتين بالاعتماد على القانون07-11

انطلاقا من الشكل السابق يلاحظ أن النظام المحاسبي المالي يركز على الأركان الستة المشار إليها وهذا ما لم يلاحظ في المخطط المحاسبي الوطني وإذا ما أرادنا أن نستخرج النقاط المهمة في كل ركن، خاصة الجديد في النظام المحاسبي.

[1] المادة1 من القانون رقم07-11 مرجع سبق ذكره، ص 1

فيمكن الاشارة إلى ما يلي:[1]

أ-بالنسبة للتعاريف ومجال التطبيق: لا يوجد اختلاف ذو أهمية باستثناء الإشارة إلى أن الكيانات الصغيرة يمكن لها أن تمسك محاسبة مالية مبسطة، وسيتم تحديد المعايير التي تصنف هذه الكيانات من رأس مال و عدد المستخدمين و دون شك عند التطبيق يحدد هذه الكيانات انطلاقا من رقم أعمالها كما هو الحال الآن بالنسبة للنظام الجبائي المبسط الذي يحدد نسبة رقم الأعمال بأقل من عشرة ملايين دينار.

ب-بالنسبة للإطار التصوري: وهنا يجب الإشارة إلى إن المصطلح العربي المستخدم في أدبيات المحاسبة المالية هو الإطار المفاهيمي، وهذا الإطار يعتبر جديدا مقارنة مع المخطط المحاسبي السابق وقد حدد هذا الإطار المبادئ المحاسبية بدقة وهي:

- محاسبة التعهد؛
- استمرارية الاستغلال؛
- قابلية الفهم؛
- الدلالة؛
- المصداقية؛
- قابلية المقارنة؛
- التكلفة التاريخية؛
- أسبقية الواقع الاقتصادي على المظهر القانوني.

كما أن الإطار التصوري يمثل دليلا لإعداد المعايير المحاسبية واختيار الطريقة الملائمة عندما لا تعالج المعايير تلك الحالة.ويلاحظ على هذه المبادئ أنها متقاربة مع مبادئ الإطار المفاهيمي المعتمد من قبل هيئة المحاسبة المالية الأمريكية.كما أن النظام المحاسبي المالي حدد عمل المعايير بدقة وهو تحديد كل من:

- قواعد تقييم و حساب الأصول والخصوم و الأعباء والنواتج؛
- محتوى الكشوف(القوائم) المالية وكيفية عرضها.

ت-تنظيم المحاسبة:لم يأت النظام المحاسبي المالي بشيء في هذا الجانب لأنه أشار إلى أمور تقنية وعملية متعارف عليه ومعمول بها في المخطط المحاسبي(المواد من 10 إلى 24 من القانون 11/07)

[1] السعيد قاسمي، فرحات عباس، **النظام المحاسبي المالي الجديد و مدى تنميطه مع المعايير المحاسبية الدولية**، الملتقى الدولي الأول حول النظام المحاسبي المالي الجديد في ظل المعايير المحاسبية الدولية ، التجارب و تطبيقات و أفاق، يومي 17-18 جانفي2010، جامعة الوادي، الجزائر، ص 17

ث-الكشوف المالية:لقد حدد النص القانوني الكشوفات المالية حتى وإن كان المصطلح لا يؤدي المعنى والأفضل استعمال كلمة القوائم بأربع قوائم و ملحقة وهذه القوائم هي:

- المزانية؛
- حساب النتائج؛
- جدول السيولة الخزينة؛
- جدول تغير الأموال الخاصة؛
- ملحق يبين القواعد والطرق المحاسبية المستعملة ويوفر معلومات مكملة عن الميزانيةو جدول حسابات النتائج.

ج-الحسابات المجمعة والحسابات المدمجة:

تعتبر هذه النقطة من المحاور الجديدة وحيث انه بالنسبة للحسابات المجمعة ظهرت الحاجة إلى تأطيرها عند إنشاء صناديق المساهمة في بداية التسعينات وتدعم ذلك بالشركات العمومية القابضة سنة 1996 وتم معالجة الأمر في قرار وزير المالية لسنة 1999 بمعنى أن النص الجديد اعتبر أمرا عاديا وجزء من المحاسبة المالية خاصة مثلما اشرنا في البداية أن من بين أهداف إصدار التشريع المحاسبي الجديد الاستجابة للوصفات الاقتصادية الجديدة المرغوب فيها والمتمثلة في الشراكة مع الشركات الأجنبية.

وبالتالي فوضعيات التوحيد المحاسبي لا بد أن تكون شيئا مألوفا وعادي وأما نقطة الحسابات المدمجة أو المركبة فهو شيء جديد في المحاسبة وحتى النص عرف ذلك في المادة 34 من القانون حيث أشار إلى أن الكيانات الموجودة على الإقليم الوطني أو خارجه دون أن توجد بينها روابط اقتصادية مهيمنة تنشر حسابات مركبة كما لو تعلق الأمر بكيان وحيد.

ح-تغيير التقديرات والطرق المحاسبية:يمكن القول أن ثمار النقاش بالنسبة لهذه النقطة فهو يركز على ثبات الطرق، إلا أن القانون الجديد يقر بإمكانية منح استثناء لهذه القاعدة في حالتين:(المادة 30)

الحالة الأولى:تغيير مفروض في إطار نص قانون جديد(كما هو الحال عند الانتقال إلى تطبيق القانون 11/07).

الحالة الثانية: عندما تهدف إلى تحسين عرض القوائم المالية.

3-مجالات تطبيق النظام المحاسبي المالي:

أ-الكيانات الملزمة بالتطبيق:

تطبيق أحكام هذا القانون على كل شخص طبيعي أو معنوي ملزم بموجب نص قانوني أو تنظيمي بمسك محاسبة مالية مع مراعاة الأحكام الخاصة يستثنى من مجال تطبيق هذا القانون الأشخاص المعنويين الخاضعين لقواعد المحاسبة العمومية.حيث تلتزم الكيانات الآتية بمسك محاسبة مالية[1]:

-الشركات الخاضعة لأحكام القانون التجاري؛

-التعاونيات؛

-الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون المنتجون للسلع أو الخدمات التجارية وغير التجارية ، إذا كانوا يمارسون نشاطات اقتصادية مبنية على عمليات متكررة؛

-كل الأشخاص الطبيعيين الخاضعين أو المعنويين ذلك بموجب نص قانوني أو تنظيمي؛

-يمكن الكيانات الصغيرة التي لا يتعدى رقم أعمالها وعدد مستخدميها ونشاطها الحد المعين، أن تمسك محاسبة مالية مبسطة؛

ب-الكيانات الغير ملزمة بالتطبيق:

نصت الفقرة الثانية من المادة 02 من القانون 07-11 المؤرخ في 25 نوفمبر المتعلق بالنظام المحاسبي المالي على أنه يستثني من مجال تطبيق هذا القانون الأشخاص المعنويون الخاضعون لقواعد المحاسبة العمومية، ويمكن للكيانات الصغيرة التي لا يتعدى رقم أعمالها (يشمل رقم الأعمال مجموع النشطات الرئيسية والثانوية) وعدد مستخدميها (المستخدمين الذين يعملون ضمن الوقت الكامل) حسب نوعية نشاطها خلال سنتين ماليتين متتاليتين الحدود التالية:[2]

- **النشاط التجاري:** رقم الأعمال لا يتعدى 10 ملايين دينار جزائري.
  عدد المستخدمين لا يتعدى 9 أجزاء.
- **النشاط الإنتاجي و الحرفي:** رقم الأعمال لا يتعدى 6 ملايين دينار جزائري.
  عدد المستخدمين لا يتعدى 9 أجزاء.
- **النشاط الخدمي و النشطات الأخرى:**رقم الأعمال لا يتعدى 6 ملايين دينار جزائري .
  عدد المستخدمين لا يتعدى 9 أجزاء.

[1] المادة 4 ، من القانون رقم07-11 مرجع سبق ذكره ، ص 2

[2] المادة 2 ، من القانون رقم07-11 مرجع سبق ذكره ، ص2

أن تمسك محاسبة مالية مبسطة تسمى بمحاسبة الخزينة وتتضمن وضعية السنة المالية، حسابات النتائج المالية وجدول تغيرات الخزينة خلال السنة المالية.

ثانيا: الأهداف المرجو تحقيقها من تطبيق النظام المحاسبي المالي:

هناك أهداف تسعى الدولة إلى تحقيقها من خلال تطبيق النظام المحاسبي المالي الجديد، من هذه الأهداف:[1]

- سد الثغرات التي كان يعاني منها المخطط المحاسبي الوطني؛
- تحقيق المقارنة بين المؤسسات على المستوى المحلي والدولي؛
- ترقية النظام المحاسبي الجزائري ليواكب ويتوافق مع الأنظمة المحاسبية الدولية؛
- جلب المستثمرين الأجانب من خلال تدويل الإجراءات والمعاملات المالية والمحاسبية لوقايتهم من مشاكل اختلاف النظم المحاسبية من حيث الإجراءات أو من حيث إعداد القوائم المالية؛
- تمكين المؤسسات من الاستغلال الجيد للمعلومات المتاحة في بيئتها، خاصة إذا تعلق الأمر بالقيام بعمليات استثمارية أو إدماج مؤسسات أخرى.

ويضاف إلى ذلك:

- يسهل مختلف المعاملات المالية والمحاسبية بين المؤسسات الاقتصادية الوطنية والمؤسسات الأجنبية؛
- جعل القوائم المحاسبية والمالية وثائق دولية تتناسب دولية تتناسب مع مختلف المؤسسات الأجنبية؛
- إعطاء صورة صادقة عن الوضعية المالية والأداء وتغيرات الوضعية المالية عن المؤسسة؛
- يسمح بمراقبة الحسابات بكل ضمان للمسيرين والمساهمين الآخرين حول مصداقيتها و شرعيتها و شفافيتها؛
- إعطاء معلومات صحيحة وكافية، موثوق بها وشفافية تشجع المستثمرين وتسمح لهم بمتابعة أموالهم؛
- استفادة الشركات المتعددة الجنسيات بترابط أحسن مع التقرير الداخلي بفضل عولمة الإجراءات المحاسبية للعديد من الدول.

[1] **جودي محمد رمزي**، إصلاح النظام المحاسبي الجزائري للتوافق مع المعايير المحاسبية الدولية، **مجلة أبحاث اقتصادية و إدارية**، جامعة بسكرة،الجزائر، العدد السادس ،ديسمبر، 2009، ص83

ثالثا:فرضيات ومبادئ النظام المحاسبي المالي:

يقوم النظام المحاسبي المالي على مجموعة من الفرضيات والمبادئ هي:

1-الفرضيات:تم التأكيد على فرضيتين اثنتين هما:[1]

- **استمرارية الاستغلال:**يتم إعداد البيانات المحاسبية بافتراض أن المشروع مستمر في المستقبل المنظور، على أن يتم الإفصاح في الحالات المغايرة لهذا الافتراض.
- **محاسبة التعهد(محاسبة الاستحقاق):** بحيث تتم المعالجة المحاسبية لمجرد حدوث الاتفاق و ليس من الضروري انتظار التدفقات النقدية .

2-مبادئ النظام المحاسبي المالي: اعتمد النظام المحاسبي المالي المبادئ المحاسبية المعترف بها على المستوى العام من خلال تبنيه لمبادئ المحاسبة الدولية ولا سيما المبادئ التالية:

أ-**المبادئ المتعلقة بالملاحظة:** وتشمل ما يلي:

-مبدأ القيد المزدوج:

جاء في المادة 16 من القانون 07-11 أن الكتابات المحاسبية تحرر وفقا للقيد المزدوج، أين يمسك كل تسجيل محاسبي على الأقل حسابين أحدهما مدين والآخر دائن، في ظل احترام التسلسل الزمني في تسجيل العمليات والأحداث الاقتصادية، ويجب أن يكون المبلغ المدين مساوي للمبلغ الدائن، كما يجب أن يحدد كل تسجيل مصدر كل معلومة ومضمونها وتخصصها، وكذا مرجع وثيقة الثبوتية التي يستند إليها[2].

- **مبدأ الوحدة المحاسبية:**

نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي08-156 المؤرخ في 26 ماي 2008 يتضمن تطبيق أحكام القانون 07-11 على أن كل كيان يجب أن يعتبر كما ولو كان وحدة محاسبية مستقلة ومنفصلة عن مالكيها، فالمحاسبة المالية تقوم على مبدأ الفصل بين أصول الكيان و خصومه وأعبائه ونواتجه وبين أصول وخصوم وأعباء ونواتج الشركاء أو المساهمين في رأس المال، إذ كل كيان مهما كانت طبيعته ونوعية نشاطه عند تأسيسه وبداية ممارسة نشاطه يكتسب شخصية معنوية ومادية مستقلة عن شخصية مالكيه.[3]

---

[1] عيساوي سعيدة، **أثر تطبيق النظام المحاسبي المالي على شركات التأمين**، مذكرة ماستر، جامعة ورقلة ، الجزائر، 2010، ص 4

[2] المادة 16 ، من القانون رقم07-11 مرجع سبق ذكره، ص4

[3] مرسوم تنفيذي رقم 08-156 المؤرخ في 26 ماي 2008 المتضمن تطبيق أحكام القانون 07-11، **الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية**،العدد27 ص11

-مبدأ الفترة المحاسبية:

نصت المواد12، 13، 14 من المرسوم التنفيذي رقم 08-156 على مجموعة من النقاط تكرس في مجملها العمل بمبدأ الفترة المحاسبية أو مبدأ استقلالية الدورات وهي:[1]

- تكون نتيجة كل سنة مالية مستقلة عن السنة التي سبقتها وعن السنة التي تليها، ومن أجل تحديدها يتعين أن تنسب لها الأحداث والعمليات الخاصة بها فقط؛
- يربط حدث بالسنة المالية المقفلة إذا كان له صلة مباشرة ومرجحة مع وضعية قائمة عند تاريخ إقفال حسابات السنة المالية؛
- يجب أن تكون الميزانية الافتتاحية للسنة المالية مطابقة للميزانية الختامية للسنة المالية السابقة؛
- كما حددت المادة 30 من القانون 07-11 السنة المالية أو المحاسبية 12 شهر تغطي السنة المدنية (أي من الفاتح جانفي إلى الحادي و الثلاثون من ديسمبر)إلا أنه يمكن في بعض الحالات الاستثنائية السماح للكيان بغلق السنة المالية في تاريخ آخر غير 31 ديسمبر، وهذا عندما:[2]
- يرتبط نشاط الكيان بدورة استغلال لا يتماشى مع السنة المدنية؛
- مدة السنة المالية أقل أو أكثر من 12 شهر،لا سيما في حالة إنشاء أو وقف نشاط الكيان أو حالة تغيير تاريخ الغلق ويجب تحديد المدة المقررة وتبريرها في الملحق.

ب-**المبادئ المتعلقة بالقياس:**تتمثل المبادئ المتعلقة بالقياس فيما يلي:

-مبدأ ثبات وحدة النقود

ألزمت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 08-156 كل كيان باحترام مبدأ الوحدة النقدية و يشكل الدينار الجزائري وحدة القياس الوحيدة لتسجيل معاملات الكيان، كما يشكل وحدة قياس للمعلومات التي تحملها الكشوف المالية، فلا يدرج في الحسابات إلا المعاملات التي يمكن تقويمها نقدا غير أنه يمكن ذكر المعلومات الغير قابلة للتحديد الكمي والتقويم النقدي والتي يمكن أن يكون لها أثر مالي في ملحق الكشوف المالية.[3]

-مبدأ التكلفة التاريخية:

نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي 08-156 على أدراج الأصول والخصوم والنواتج و الأعباء في الكشوف المالية بتكلفتها التاريخية، على أساس قيمتها عند تاريخ معاينتها دون الأخذ في

[1] مرسوم تنفيذي رقم 08-156 ، مرجع سبق ذكره، ص12
[2] المادة 30 ، من القانون رقم07-11 مرجع سبق ذكره، ص6
[3] مرسوم تنفيذي رقم 08-156 ، مرجع سبق ذكره، ص11

الحسبان آثار تغيرات الأسعار وتطور القدرة الشرائية، غير أن الأصول والخصوم الخصوصية مثل الأصول البيولوجية أو الأدوات المالية تقيم بقيمتها الحقيقية.[1]

-مبدأ الحيطة والحذر:

أخذ النظام المحاسبي الجزائري بمبدأ الحيطة والحذر في التسجيل المحاسبي بما ورد في المادة 14 من المرسوم التنفيذي 08-156 ، حيث يجب أن تستجيب المحاسبة لمبدأ الحيطة الذي يؤدي إلى تقدير معقول للواقع في ظروف الشك، قصد التفادي تحويل شكوك موجودة إلى المستقبل ما من شأنه تثقيل بالديون لممتلكات الكيان أو نتائجه، فينبغي أن لا يبالغ في تقدير قيمة الأصول و النواتج كما يجب أن لا يقلل من قيمة الخصوم والأعباء، ويجب أن لا يؤدي تطبيق هذا المبدأ إلى تكوين احتياطات خفية أو مؤونات مبالغ فيها[2].

-مبدأ عدم المقاصة:

جاء في المادة 15 من القانون 07-11 أنه لا يمكن إجراء مقاصة بين عنصر من الأصول وعنصر من الخصوم، ولا بين عنصر من النواتج وعنصر من الأعباء، إلا إذا تمت هذه المقاصة على أسس قانونية أو تعاقدية أو إذا كان من المقرر أصلا تحقيق عناصر هذه الأصول و الخصوم والأعباء والنواتج بالتتابع أو على أساس صافي، أي أن الأحداث والمعاملات التي يقوم بها الكيان خلال السنة المالية تسجل كاملة دون اختصار، فلا يجوز مثلا القيام بمقاصة بين الرسم على القيمة المضافة المسترجعة والمستحقة رغم أن هذه المقاصة لا تؤثر على الوضعية المالية للكيان في نهاية الدورة المحاسبية، فمبدأ عدم المقاصة هدفه إعطاء صورة صادقة على نشاط الكيان ومعاملاته مع الغير،كما يهدف لمنع فقدان المعلومات المالية وخاصة تلك التي تعتبر مؤشرا على الإفلاس.[3]

ت-**المبادئ المتعلقة بالاتصال:** تشمل المبادئ المتعلقة بالاتصال ما يلي:

-مبدأ الإفصاح عن المعلومة الجيدة

كرست المادة 11 من المرسوم التنفيذي 08-156 مبدأ الإفصاح عن المعلومة الجيدة أو مبدأ الأهمية النسبية، فبمقتضى هذا المبدأ تبرز الكشوف المالية كل معلومة مهمة يمكن أن تؤثر على حكم مستعمليها اتجاه الكيان، فيجب أن تعكس الصورة الصادقة للكشوف المالية معرفة المسيرين للأهمية النسبية للمعلومات عند تسجيلهم للأحداث والمعاملات التي يقوم بها الكيان، وبمقتضى هذا المبدأ يمكن أن لا تطبق المعايير أو المبادئ المحاسبية على العناصر قليلة الأهمية، فيمكن مثلا

[1] مرسوم تنفيذي رقم 08-156 ، مرجع سبق ذكره، ص12
[2] مرسوم التنفيذي رقم 08-156، مرجع سبق ذكره، ص 13
[3] المادة 15، من القانون رقم07-11 مرجع سبق ذكره، ص4

جمع المبالغ المتماثلة من حيث الطبيعة والوظيفة الناجمة عن نشاط الكيان والتي تكون قليلة أو غير معتبرة.

-مبدأ الصدق(الصورة الصادقة)

جاء في المادة 19 من المرسوم التنفيذي 08-156 أنه يجب أن تستجيب الكشوف المالية بطبيعتها ونوعيتها وضمن احترام المبادئ والقواعد المحاسبية إلى هدف إعطاء صورة صادقة بمنح معلومات مناسبة عن الوضعية المالية ونجاعة الكيان، ففي الحالة التي يتبين فيها أن تطبيق القواعد المحاسبية غير ملائم لتقديم صورة صادقة عن الكيان من الضروري الإشارة إلى أسباب ذلك ضمن ملحق الكشوف المالية.[1]

احترام هذا المبدأ يسمح لمستعملي الكشوف المالية ببناء صورة صادقة وأكثر موضوعية عن الوضعية المالية للكيان، فالصورة الصادقة هي عبارة عن هدف يرجى بلوغه من المحاسبة باعتبارها نظاما للمعلومات يمكن من خلال تمثيل الواقع الاقتصادي والمالي للكيان، و يرتكز هذا المبدأ على تغليب المحتوى على الشكل من خلال التركيز على إعطاء صورة أقرب ما يمكن عن الواقع الاقتصادي والمالي للكيان مع نهاية السنة المالية.

-مبدأ ثبات الطرق المحاسبية:

تغيير الطرق المحاسبية يعني التعديل في المبادئ والأسس والاتفاقيات والقواعد والممارسات المحاسبية التي يطبقها الكيان، ونصت المادة 15 من المرسوم 08-156 على ضرورة الالتزام بمبدأ ثبات الطرق المحاسبية بقولها لا يبرر أي استثناء عن مبدأ ديمومة الطرق المحاسبية إلا بالبحث عن معلومة أفضل أو تغيير في التنظيم، فانسجام المعلومات المحاسبية وقابلية مقارنتها خلال الفترات المتعاقبة يقتضي تطبيق نفس الطرق والقواعد المتعلقة بتقييم العناصر وعرض الكشوف.

كما أكد ذلك القرار المؤرخ في 26 جويلية 2008 والمتعلق بتحديد قواعد التقييم والمحاسبة و محتوى الكشوف وعرضها وكذا مدونة الحسابات وقواعد سيرها، بقوله "لا يعمد إلى تغيير طريقة محاسبية إلا إذا كان هذا التغيير مفروضا في إطار تنظيم جديد أو كان يسمح بنوع من التحسين في عملية تقديم الكشوف المالية للكيان المعني".[2]

-مبدأ تغليب الواقع المالي على الظاهر القانوني:

كرست المادة18 من المرسوم التنفيذي 08-156 هذا المبدأ بقولها تقيد العمليات في المحاسبة وتعرض ضمن كشوف مالية طبقا لطبيعتها ولواقعها المالي والاقتصادي دون التمسك فقط بمظهرها

[1] مرسوم تنفيذي رقم 08-156 ، مرجع سبق ذكره ، ص 12

[2] قرار مؤرخ في 26 جويلية 2008 ، **المحدد لقواعد التقييم و المحاسبة و محتوى الكشوف و عرضها و كذا مدونة الحسابات و قواعد سيرها** ، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائر، عدد 19، ص20

القانوني ولم يكن هذا المبدأ معمولا به في الجزائر فيما قبل، حيث كانت الممارسات المحاسبية تضبط استنادا للإجراءات القانونية والنصوص التشريعية التي لا يمكن الخروج عنها، فعلى سبيل المثال كان التسجيل المحاسبي لعناصر ذمة الكيان على أساس ملكية هذه العناصر الأمر الذي يتعارض مع الواقع في الحالة التي يحصل فيها الكيان على عناصر ذمته (الاستثمارات) عن طريق القرض الايجاري، فتظهر فقط أقساط الكراء في جدول حسابات النتائج بينما تظهر المعلومات الأخرى المتعلقة بهذا الاستثمار في الملحق، وتبني هذا المبدأ يعالج هذا الإشكال بتسجيل الاستثمارات التي تم حيازتها بواسطة القرض الإيجاري ضمن عناصر الأصول في ميزانية الكيان، وتسجيل الديون المقابلة لها ضمن عناصر الخصوم.[1]

المبحث الثاني: أحكام عقود الإيجار في التشريع الجزائري

عقود الإيجار كغيرها من العقود تحكمها مجموعة من الأحكام والنصوص القانونية حتى يتم حماية حقوق جميع أطراف العقد(المؤجر، والمستأجر)، ولهذا سيتم التطرق في هذا المبحث إلى التزامات كل من المؤجر والمستأجر وماذا يترتب عن انتهاء العقد الإيجاري.

المطلب الأول:التزامات المؤجر.

يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وذلك منحصر في النقاط التالية وهي (الالتزام بالتسليم، الالتزام بالصيانة، الالتزام بضمان عدم التعرض، ضمان السلامة من العيوب الخفية)

أولا:الالتزام بالتسليم

يجب على المؤجر أن يسلم العين المؤجرة غلى المستأجر كاملة وبملحقاتها.وعليه يمكن طرح السؤال التالي فيما إذا كان وجدت زيادة أو نقصان في العين المؤجرة فما حكم ذلك؟ وإجابة ذلك هي إذا كان نقصان أو الزيادة يسيرا فلا حكم لها، أما إذا كان غير يسير ففيها تفصيل: [2]

1-إذا كانت الأجرة إجمالية وذكر عدد الوحدات دون بيان كل وحدة منها وظهر نقص أو زيادة فإن المستأجر يلتزم بالأجرة إلا في النقص فله الفسخ كأن يستأجر الشقة على أنها أربعة غرف فظهرت ثلاثة أو خمسا، ففي حالة النقص له الحق في طلب الفسخ أما في حالة الزيادة فليس له ذلك وليس له الزيادة في الأجرة.

2-إذا كانت الأجرة على كل وحدة فيكون بقدرها زيادة أو نقصان وللمستأجر الفسخ في كلا الحالتين.

[1] مرسوم تنفيذي رقم 08-156، مرجع سبق ذكره، ص 12

[2] المواد 478،476، القانون المدني الجزائري ، مرجع سبق ذكره، ص ص 94،93

ويجب تسليم العين من المؤجر إلى المستأجر على حالة تصلح معها استيفاء المنفعة(المادة 476)، كذلك يجب تمكين المستأجر من قبض العين وجعلها تحت تصرفه وإخلائها من الشواغل، أما مكان التسليم فهو محل العين وقت إبرام العقد(المادة 478من القانون المدني)،وأما نفقاته فتكون على المؤجر ويكون زمان التسليم فور انعقاد العقد وإلا امتنع المؤجر على دفع الأجرة.

❖ **جزاء الإخلال بالتسليم:**إذا أخل المؤجر بالتزاماته فإنه يترتب عليه إما التنفيذ العيني أو الفسخ، ويجوز المطالبة بالتعويض إن وجد ما يوجبه.

ثانيا: الالتزام بالصيانة

حسب المادة 479 من القانون المدني الجزائري فقد أوجب المشرع على المؤجر أن يقوم بأعمال الصيانة والترميمات الضرورية دون الترميمات الخاصة بالمستأجر، فيقوم بأعمال الصيانة نحو السلالم والمراحيض وقنوات تصريف المياه وشبكة الكهرباء والغاز والمياه. كما أن المؤجر يتحمل الضرائب المترتبة على امتلاك العين المؤجرة، أما الترميمات البسيطة فيتحملها المستأجر كإصلاح النوافذ والأبواب وكذلك الترميمات الكمالية كتزيين الجدران:[1]

1-الآثار المترتبة عن إخلال المؤجر بالصيانة:

يجوز للمستأجر طلب الفسخ أو استفاء إذن من المحكمة ليقوم بالترميمات الضرورية والرجوع على المؤجر بالثمن(المادة 480من القانون المدني الجزائري).

2-حق المؤجر في القيام بأعمال الصيانة:

ليس من حق المستأجر أن يمنع المؤجر من دخول أو من القيام بأعمال الصيانة سواء كان عقارا أو منقولا، كما للمؤجر الحق في هدم العين عند الضرورة لإعادة بنائها وعليه إخطار المستأجر في مدة مناسبة. ويحق للمستأجر الفسخ إذا وجد ضرر يمنعه من الانتفاع، وهو ما نصت عليه المادة 482 من القانون المدني الجزائري.

و نرى إذا أثبت المستأجر أن الترميمات طالت كثيرا أو كان بإمكان اختصار الوقت فله حق طلب التعويض وإنقاص مدة الإيجار.

3-هلاك العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار:نميز في هذه الحالة بين:

أ-إذا كان الهلاك كليا:

إذا كان مادي كالحريق أو قانوني كنزع الملكية للمنفعة العامة.ينفسخ العقد من تلقاء نفسه ولا حاجة لحكم قضائي ولا يستطيع الطرفان أن يجبر أحدهما الآخر ولو كانت العين المؤجرة مؤمنة

[1] المواد 479،480،482، القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره،ص ص 94 ،95

تأمينا شاملا. وليس للمستأجر طلب التعويض في حالة القوة القاهرة، وله التعويض في حالة ما إذا كان وقع خطأ من طرف المؤجر، وإذا الخطأ من المستأجر فإن العقد ينفسخ وعليه تحمل التعويض.

ب-إذا كان الهلاك بسبب الغير:ينفسخ العقد بين المؤجر والمستأجر ويتحمل الغير التعويض

ت-إذا كان الهلاك جزئيا:

يجوز للمستأجر أن يجبر المؤجر على إعادة الشيء إلى أصله وكذلك يجبره على الترميمات ونميز حالتين إذا كان بفعل المستأجر حكمه هو بقاء الإيجار قائما ولا رجوع للمستأجر على المؤجر ولا يطالب بإعادة العين إلى أصله ولا بالفسخ أو إنقاص الأجرة ويبقى ملتزما بالعقد إلى نهايته إلا أن المؤجر يطالب بتعويض الخلل أو الهلاك الجزئي، أما إذا كان بغير فعل المستأجر كقوة قاهرة أو فعل المؤجر أو فعل الغير، فالحكم هنا هو الخيار بين التنفيذ العيني وبين الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض في كل الحالات إن كان له وجه.

ثالثا:الالتزام بضمان عدم التعرض

و نميز نوعين من التعرض:[1]

1-ضمان المؤجر لعدم تعرضه الشخصي للمستأجر.

أوجب المشرع على المؤجر أن لا يتعرض للمستأجر بأي مانع يمنعه من الانتفاع، فلا يحدث بالعين أو ملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع. ويضمن له عدم وقوع البيع قبل الإيجار، كما يضمن له عدم وجود مستأجر آخر مشارك له، وهنا يكون التعرض مادي أو قانوني.

-**التعرض المادي:**و هو قسمان:

قسم يقوم على ماديات محضة ومثالها"أن يمنعه من استعمال المصعد أو الفناء... الخ" وقسم يقوم على تصرفات قانونية كأن يكون تاريخ البيع سابقا لتاريخ الإيجار، وأن يكون العقار مرهون رهنا حيازيا.

-**التعرض القانوني:**

ويقع إذا ادعى المؤجر الذي أجر عينا ثم ملكها عن طريق الإرث أو شراء أو وصية أو شفعة لم يجز له يجز له أن يحتج على المستأجر بهذا الملك الحادث بعد الإيجار ليسترد العين منه بموجبه. وإذا فعل جاز للمستأجر أن يدفع دعوى المؤجر بالتزامه بضمان عدم التعرض الشخصي.

أ-شروط التعرض الشخصي:

- وقوع التعرض فعلا من المؤجر؛
- وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار؛

[1] المادة 483 ، القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره، ص 95

- أن تكون أعمال المؤجر تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تخل بهذا الانتفاع؛
- أن لا يستند المؤجر في الأعمال التي يقوم بها إلى حق ثابت له.

وذلك نحو ما إذا اشترط المؤجر على المستأجر أن يستبقي لنفسه حق تعلية البناء مثلا أو حق التنزه أو حق الصيد.

ب-صور مختلفة للتعرض الشخصي:

- الدخول في العين المؤجرة واستعمال جوانبها للإعلان؛
- تغيير شكل العين المؤجرة أو ملحقاتها؛
- الإخلال بوجوه الانتفاع التي خصصت لها العين المؤجرة مثل"قطع الكهرباء"؛
- مزاحمة المستأجر في تجارته أو صناعته وفي ذلك تفصيل، فلا تعتبر هذه الصورة تعرضا إلا بقيدين اثنين هما:
  - ❖ عدم توافر قصد المؤجر الإضرار بالمستأجر.
  - ❖ إذا لم يتوفر اشتراط أتفاق على عدم التزاحم.
- أعمال التعرض الواقعة في عين مجاورة مملوكة للمؤجر نحو إعلاء البناء أو فتح نوافذ تطل على العين المؤجرة للمستأجر؛
- أعمال التعرض الصادرة من أتباع المؤجر كالخدم والعمال والحرفيين وأهل بيته وضيوفه وأصدقائه والمهندس والمقاول إذا قاموا بالترميمات، كذلك الولي والوصي والقيم والوكيل والراهن رهنا حيا زيا.

ج-الجزاء المترتب على التعرض الشخصي: إذا أخل المؤجر بالتزاماته تجاه المستأجر تعين على المحكمة الحكم بالآتي:

- ❖ **التنفيذ العيني:**ويمكن للمستأجر حبس الأجرة حتى يقع التنفيذ.
- ❖ **فسخ العقد أو إنقاص الأجرة:**و يتبع التعويض كلا الصورتين(في حالة التنفيذ العيني يعوض على مدة التعرض أو الفسخ)

2-ضمان عدم التعرض الصادر من الغير:

أ-التعرض الصادر من الغير لسبب قانوني:

-شروطه:

- أن يكون التعرض صادرا من الغير دون سواه فخرج بذلك المؤجر وأتباعه؛

- أن يكون الغير قد ادعى حقا له يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر كإدعائه لشراء العين المؤجرة أو استئجارها وأنه مقدم على المستأجر المدعى عليه (المستأجر الأول)أو كان رهنا؛
- وقوع التعرض فعلا، فأما إذا بقي مرددا حديث مجالس فليس بتعرض؛
- وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار، أما إذا كان التعرض قبل توقيع العقد أو بعد انتهائه فلا مجال للتعرض فيه.

-ما يترتب على قيام التعرض:

- **ضمان عدم التعرض:**ويكون ذلك بالتنفيذ العيني حيث يجعل المستأجر المؤجر يكف عن تعرض الغير(التزام أصلي)
- **ضمان الاستحقاق:**حيث أنه إذا لم يستطع على إحقاق التنفيذ العيني:
  - ❖ يجب أن يكون التعرض هنا من الغير ولا شأن للمؤجر به؛
  - ❖ أن يكون التعرض ماديا لا يستند فيه المتعرض إلى إدعاء أي حق؛
  - ❖ أن يحدث التعرض بعد تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر وأثناء انتفاعه بها.

-ما يترتب على هذا التعرض:في الأصل ألا مسؤولية على المؤجر مطلقا في هذه الحالة ويترتب عليها الجزاءات التالية:

الرجوع على المتعرض الأجنبي على العين ذاتها: حيث يرجع المستأجر على المتعرض الأجنبي ويطالبه بالتعويض، كما أنه يجوز أن يرجع المؤجر على المتعرض بشرطين هما:

1-وقوع الضرر على العين المؤجرة.

2-إذا فسخ المستأجر العقد.

-الرجوع على المؤجر:يجوز الرجوع على المؤجر في الحالتين هما:

1-إذا كان هناك شرط ذكر اتفاقا في العقد الرجوع على المؤجر حتى لو كان التعرض من الغير(العقد شريعة المتعاقدين)

2-إذا حرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، ووجه الرجوع في هذا (فسخ العقد أو إنقاص الأجرة مع التعويض في كل الحالات) والإنقاص يكون على أساس ما فاته من كسب مثلا (في إيجار سكن فقد فوت الفرصة في إيجار مسكن دون مشاكل أو تعرض)

3-صور مألوفة للتعرض الصادر من الغير:

- تعدد المستأجرين لعين واحدة من مؤجر واحد؛
- تعرض من جيران المستأجرين من مؤجر واحد؛

- تعرض من جيران المستأجرين من مؤجرين مختلفين؛
- التعرض الصادر من جهة حكومية(نزع الملكية للمنفعة العامة)؛
- التعرض الناشئ عن سرقة العين المؤجرة ما لم يكن الفاعل من أتباع المؤجر كالبواب، فعلى المؤجر تحمل المسؤولية في هذه الحالة.

رابعا: ضمان السلامة من العيوب الخفية:

وهنا يضمن المؤجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب عدا المتسامح فيه عرفا، ولا يضمن ما أخطر به أو كان المستأجر يعلمه وقت إبرام العقد وهذا ما نصت عليه المادة(488 من القانون المدني الجزائري).

1-شروط توافر العيب في العين المؤجرة:يشترط أن يكون العيب مؤثرا، وأن يكون خفيا وأن يكون غير معلوم للمستأجر.

ما يترتب على وجود العيب في العين المؤجرة:حسب نص المادة 489من القانون المدني الجزائري يترتب على العيب الأحكام التالية:

- يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار؛
- وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لا يشكل نفقة باهظة على المؤجر؛
- إذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب.[1]

المطلب الثاني: التزامات المستأجر.

نصت على التزامات المستأجر المواد من 491 من القانون المدني الجزائري وما بعدها وهي إجمالا:[2]

-أن يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار(المادة 498من القانون المدني)؛

-أن يلتزم باستعمال العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه(المادة 491من القانون المدني الجزائري)؛

-أن يلتزم بالمحافظة عليها(المادة 495من القانون المدني الجزائري)؛

أن يلتزم بردها إلى صاحبها كما استلمها في أول العقد(المادة 503من القانون المدني الجزائري).

وهناك التزامات ثانوية نذكر منها:

-التزام المستأجر بدفع المصاريف إلا إذا كان هناك عرف أو اتفاق يقضي بخلاف ذلك؛

[1] المواد 488، 489 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره، ص 96

[2] المواد 491-499 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره، ص ص 97، 98

-أن يلتزم بتسليم العين المؤجرة؛

تحمل الضرائب و الرسوم يكون في الأصل على المؤجر، إلا إذا كان استثناء بشرط؛

-يتحمل المستأجر دفع فواتير الكهرباء والغاز والماء والهاتف والانترنت.

أولا:التزام دفع الأجرة.

1-أركانه:وهي ثلاثة:

- محل الالتزام(الأجرة)
- المدعي بالأجرة(المستأجر)
- الدائن بالأجرة(المؤجر)

2-ميعاد الدفع،مكانه و طريقة إثباته:

أ-ميعاد الدفع:يكون الوفاء في المواعيد المتفق عليها، وإلا فالعرف قائم و معتمد(المادة1/498من القانون المدني الجزائري).

ب-مكان الدفع:هو موطن المستأجر، إلا إذا كان هماك اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك(المادة2/498من القانون المدني الجزائري).

ت-طريقة الدفع:تكون على حسب كا اشترطا عليه في العقد، سواء كانت نقدا أو عينا أو حوالة.

ث-إثبات الدفع:يقع إثبات دفع الأجرة على عاتق المستأجر، ونصت المادة499 من القانون المدني الجزائري"الوفاء بقسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك".

ثانيا: التزام استعمال العين المؤجرة:

على حسب ما أعدت له(المادة491من القانون المدني الجزائري).

1-كيفية استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له:

إذا كان اتفاق بين المؤجر والمستأجر فالمعول على هذا الاتفاق، وإلا فالعبرة بحسب ما أعدت له تلك العين المؤجرة بمعنى إذا أعدت للسكن فهي للسكن، نشاط ثقافي، تجارة...الخ.

وعلى المستأجر وجوبا أن يلتزم بعدم ترك العين دون استعمال.

-**جزاء الإخلال بهذا الالتزام:**إذا أخل المستأجر بالتزامه اتجاه العين المؤجرة فإن القانون أجاز للمؤجر أن يحمل المستأجر(يرغمه)على التنفيذ ولو بالتهديد، وله طلب الحراسة على العين المؤجرة(تعيين حارس قضاء)، وكذلك له حق الفسخ مع طلب التعويض في كل الأحوال.

-**إحداث المستأجر لتغيرات في العين المؤجرة:**حسب نص المادة (492من القانون المدني الجزائري) "لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة لأي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر.إذا أحدث

المستأجر تغييرا في العين المؤجرة يلتزم بإرجاعه إلى الحالة التي كانت عليها ويعوض الضرر عند الاقتضاء. وإذا أحدث المستأجر، بإذن المؤجر، تغييرات في العين المؤجرة زادت في قيمتها، وجب على المؤجر عند انتهاء الإيجار، أن يرد للمستأجر المصاريف التي أنفقها أو قيمة ما زاد في العين المؤجرة، ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك.

ثالثا:التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة

قبل ذلك يجب التطرق أولا إلى قيام المستأجر بالترميمات البسيطة وذلك حسب ما نصت عليه المادة (494من القانون المدني الجزائري) وهي الترميمات البسيطة الخاصة بالإيجار والجاري بها العرف ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك.

وبالنسبة لالتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة نميز حالتين:

الحالة الأولى:العناية والمحافظة(المادة 495من القانون المدني الجزائري)

"يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبدله الرجل العادي. وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا عاديا".

كما أنه يجب على المستأجر إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله(المادة 497من قانون المدني الجزائري).

-**جزاء الإخلال بهذا الالتزام**:يجوز للمؤجر أن يرجع على المستأجر بطلب التعويض ولو قبل نهاية الإيجار، وله أن يطلب إصلاح الضرر والتلف، ويجوز أن يسترخص من المحكمة بأن يصلح التلف على نفقة المستأجر، وله أن يطلب الفسخ مع التعويض.

الحالة الثانية:مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة(المادة 496من القانون المدني الجزائري)

تقع المسؤولية هنا على المستأجر إذا لم يستطع إثبات السبب الأجنبي وعليه أن يعوض المؤجر على الأضرار الناتجة، بأن يدفع له نفقات إعادة العين إلى أصلها، فإذا كانت العين بناء وجب دفع نفقات إعادة البناء مع خصم الفرق في القيمة بين البناء الجديد المعاد والبناء القديم قبل الحريق، وتقدر وقت النطق بالحكم لا وقت حصول الحريق على المؤجر.

-**المصروفات النافعة:**

وهي التي ينفقها المستأجر من أجل تحسين العين ورفع قيمتها والزيادة في منفعتها، وهي ثلاثة أنواع:

- المصروفات على الترميمات التأجيرية وهي على المستأجر ولا رجوع فيها؛
- المصروفات على الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة ويتحملها المؤجر؛

- كل المصروفات النافعة عدا الصنفين السابقين كإدخال شبكة الغاز، التكييف المركزي ومثل إحداث بناء أو غراس، وحكمها كالتالي:

إذا كانت بدون رضا المؤجر:فله طلب القلع فهي على نفقة المستأجر وللمؤجر تملكها بقيمتها إذا كان يقع من جراء ذلك ضرر.

إذا كانت بإذن المؤجر:فليس له طلب قاعها وعليه دفع قيمتها فقط.

ب-الآثار المترتبة على تصرف المستأجر في حقه:

1-إعارة العين المؤجرة:

يجوز للمستأجر أن يعير العين المؤجرة إلى شخص آخر، وتبقى الالتزامات السابقة الذكر كلها قائمة في حق المستأجر، وعند رضا المؤجر بهذه الإعارة فإن ذمة المستأجر تبرأ بعد ذلك.

ويجب على المستعير الالتزام بكل ما هو من شأن التزام المستأجر في عقد الإيجار(أي يحل المستعير محل المستأجر في تحمل الالتزامات)

2-التنازل عن الإيجار للغير:

وهو ما نصت عليه المادة (505و 506 من القانون المدني الجزائري) حيث لا يجوز التنازل للغير عن الإيجار دون موافقة المؤجر كتابيا، ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك وتسمى هذه العملية (حوالة) حيث للمؤجر المطالبة بالأجرة، ويسلم العين المؤجرة على حالها كما كانت، وتنتهي العلاقة بين المؤجر والمستأجر المتنازل للغير في حقه ويحل المتنازل له محل المستأجر في كل شيء.

3-الإيجار من الباطن:

في هذه الحالة يحل محل المؤجر، وتترتب جميع الالتزامات على هذا العقد الجديد بينهما، إلا أن المستأجر الأصلي تبرأ من الالتزامات الناشئة عن العقد الأصلي في حالة وقوع وثبوت رضا من المؤجر بالإيجار من الباطن وكذلك لوجود الحوالة. ولا يحق رفع دعوى من المؤجر على المستأجر من الباطن للمطالبة بتنفيذ التزاماته إذا كان قد ثبت وقوع الرضا من المؤجر.

مسألة خلو العتبة:بغض التشريعات وقفت إلى جانب المستأجر صراحة، وهذا بالنسبة للمتاجر والمصانع الكبرى حيث أجازوا له الشراء.شفاعة، وأبقوا الإيجار للمشتري الآخر غير المؤجر بشروط أهمها:

-عدم إلحاق الضرر بالمؤجر، وذلك متمثل في ما إذا كان المشتري ذا سلوك سيء.

المطلب الثالث:انتهاء عقد الإيجار

ينتهي عقد الإيجار بانتهاء مدته كما قد ينتهي قبل انتهاء مدته(المادة 469مكرر 1من القانون المدني الجزائري).[1]

أولا:انتهاء العقد بانتهاء مدته

1-كيفية الانتهاء العقد:

تتمثل كيفية انتهاء العقد بانتهاء مدته في الأحوال التالية:

-إذا اتفق المؤجر والمستأجر على مدة محددة في عقد الإيجار على العين المؤجرة فإنه ينتهي بمجرد انتهاء هذه المدة سواء كانت 6 أشهر أم سنة أم سنتين يشرط إخطار أحدهما الآخر بمواصلة الإيجار أو عدمه في مدة شهرين قبل مدة الإيجار الكامل، ما لم يكن عرف أو اتفاق أو شرط قبل ذلك؛

-إذا اتفق المؤجر والمستأجر على مدة معينة لكنهما اشترطا التنبيه بينهما، حيث ينبه المستأجر المؤجر بمواصلة عقد الإيجار أو عدمه والعكس صحيح فهما على ما اشترطا عليه في التنبيه؛

-إذا كان المتعاقدان لم يتفقا على شيء، لا على مدة محددة ولم يشترطا تنبيها معينا إلا أنهما وقع بينهما اتفاق على وحدة زمنية معينة كالشهر أو الشهرين أو الثلاث، فهما على ما اتفقا عليه واشترطاه في العقد، ويكزن التجديد لكل وحدة زمنية متفق عليها، سواء كانت شهرا أو شهرين ...الخ.

2-التجديد الضمني للعقد:

ويحصل ذلك بمجرد البقاء في العين المؤجرة من طرف المستأجر.

ثانيا:نهاية عقد الإيجار قبل انتهاء مدته.

1-انتهاء عقد الإيجار بناء على القواعد العامة:

ينتهي عقد الإيجار قبل انتهاء مدته بما يلي:

-البطلان: أي حالة بطلان العقد كتخلف أحد أركانه التي سبق ذكرها

-الفسخ:مثاله الإقالة والفسخ القضائي والانفساخ وتحقق الشرط الفاسخ الصحيح.

-إتحاد الذمتين:كما لو توفى أحدهما وورثه الآخر.

2-انتهاء عقد الإيجار بناء على القواعد الخاصة:ومثال ذلك ما يلي:

أ-موت المستأجر:فللورثة طلب إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهظة بالنسبة إلى مواردهم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم(المادة 469 مكرر 2 من القانون المدني الجزائري).

ب-العذر الطارئ: المادة 469 مكرر 1 الفقرة الثانية أجازت إنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته لسبب عائلي أو مهني، ومثال ذلك:

[1] المادة 469 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره ، ص92

الإفلاس:أي إفلاس المستأجر وانتقاله إلى مكان آخر.

الدين :كأن يكون على المؤجر دين فادح يستلزم بيع العين المؤجرة.

السبب المهني:كما لو استأجر حماما في قرية ثم هجر أهل القرية.

-ما يترتب على العذر الطارئ:يترتب عليه جواز طلب الفسخ، إذا يصب هذت الفسخ لصالح المعذور مع الضمان والتعويض لصالح المتضرر، كما أجاز المشرع للمستأجر حبس العين المؤجرة حتى يتم له التعويض.

المبحث الثالث:المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار.

تتم المحاسبة وعرض العمليات والأحداث الأخرى حسب جوهرها وحقيقتها المالية وليس حسب شكلها القانوني فقط، وهذا ما جاء به النظام المحاسبي المالي إذ كانت عقود الإيجار في القديم تسجل كمصروف،حيث سيتم التطرق في هذا المبحث إلى المعالجة المحاسبي لأنواع عقود الإيجار الأكثر شيوعا.

المطلب الأول: المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي

في المادة 135-2 نص النظام المحاسبي المالي على "كل أصل يكون محل إيجار تمويلي يدرج في الحسابات في تاريخ دخول العقد حيز التنفيذ مع احترام مبدأ تغليب الواقع الاقتصادي على الجانب القانوني"أي أن الأصل المستأجر يدرج ضمن أصول المؤسسة المستأجرة.

وتكون المعالجة المحاسبية للأصل محل عقد الإيجار التمويلي كالتالي:

أولا:عند المستأجر.

يدرج الأصل المستأجر في الميزانية ضمن حسابات الأصول على أساس قيمته العادلة أو القيمة الحالية للمدفوعات الدنيا للإيجار إذا كانت هذه الأخيرة أقل من القيمة العادلة للأصل، إن هذه الدفعات تشمل كذلك على القيمة الحالية للمبلغ المسدد لشراء الأصل في نهاية عقد الإيجار، وهذا إذا كان هناك يقين معقول عند إبرام العقد أن خيار الشراء سيرفع. وتحدد القيمة الحالية للتسديدات(أو فائدة الاستدانة الهامشية للمستأجر)

إن القيد المحاسبي الخاص بعقد الإيجار التمويلي في يومية المستأجر يكون كالتالي:

2x	167	من ح/تثبيتات إيجار تمويلي إلى ح/ديون على عقود الإيجار التمويلي	Xxxx	Xxxx

1-تسديدات دفعات الإيجار التمويلي:إن كل دفعة تسديد تجزأ إلى جزأين كالتالي:

-الجزء الأول يمثل دفعة تسديد الدين (القرض) الخاص بإيجار التمويلي، حيث نجعل الحساب 167ديو على عقود الإيجار التمويلي مدين وحساب الخزينة دائنا.

-الجزء الثاني يمثل فوائد الدين الخاص بإيجار التمويل، حيث يجعل الحساب 661 أعباء و فوائد مدينا وأحد حسابات الخزينة دائنا.وعليه تسجل دفعة التسديد كالتالي:

167 661	512	من ح/ديون على عقود الإيجار التمويلي ح/أعباء و فوائد إلى ح/البنك تسديد دفعة إيجار التمويلي.	xxxx xxxx	xxxx

مثال:

في 1/1/ن استأجرت المؤسسة (س) معدات مخصصة ومناسبة فقط لنشاطها، بحيث لا يمكن لمؤسسات أخرى استخدام هذه المعدات إلا بعد إجراء تعديلات هامة عليها.إن بنود عقد الإيجار هي كالتالي:

-القيمة الأصلية (الحقيقية) للمعدات 490000 دج (سعر المعدات في حالة شرائها و تسديدها نقدا).

-دفعة الإيجار 110000 دج وتسدد في نهاية السنة.

-تكلفة ممارسة خيار الشراء المعدات في نهاية العقد 50000 دج.

-مدة العقد 5 سنوات.

-الفترة النفعية (فترة الإهتلاك)للمعدات 5 سنوات.

المطلوب:

-سجل القيود المناسبة في يومية المؤسسة (س)؟

الحل:

1-حساب سعر الفائدة الضمني لعقد الإيجار التمويلي:

القيمة الحقيقية للمعدات= القيمة الحالية لدفعات الإيجار+دفعة رفع خيار الشراء.

$=110000(1+t)^{-1}+(1+t)^{-2}+(1+t)^{-3}+(1+t)^{-4}+(1+t)^{-5}+50000(1+t)-5$

$t=6.75\%$

وعليه سيكون جدول إهنلاك أو تسديد القرض التالي:

الجدول رقم(02) : جدول إهتلاك القرض-1-

السنة	القرض غير المسدد	الدفعة السنوية	فوائد القرض	اهتلاك القرض
1	490000	110000	33075	76925
2	413075	110000	27883	82117
3	330958	110000	22340	87660
4	243298	110000	16423	93577
5	149719	110000	10106	99894
	50000	50000	-	50000

المصدر:من إعداد الطالبتين

نلاحظ أن:600000=490173+109827

50000 دفعة شراء الأصل في نهاية السنة 5إن دفعات اهتلاك القرض 490173 تزيد ب 173 دج عن القيمة الأصلية للقرض نتيجة لعملية تقريب معدل الخصم.

التسجيل المحاسبي في يومية المؤسسة المستأجرة (س).

		ن/1/1		
2154		معدات صناعية،إيجار التمويلي	490000	
	167	ديون عقد الإيجار التمويلي		490000
		إيجار معدات صناعية من المؤسسة (ص)		

القيود اللازمة في نهاية السنة:

في نهاية السنة نسجل القيود التالية:

12/31/ن

167		ديون على عقد الإيجار التمويلي	76925	
661		أعباء فوائد الإيجار التمويلي	33075	
	512	البنك		110000
		تسديد دفعة الإيجار للسنة ن		
		//		
681		مخصصات اهتلاك معدات صناعية	98000	
	2815	اهتلاك معدات صناعية.إيجارات		98000
		قسط إهتلاك المعدات		
		قسط الاهتلاك=490000/5=98000		

تستمر المؤسسة المستأجرة (س) تسجيل نفس القيود في نهاية كل سنة للعمر الإنتاجي للأصل إلى نهاية السنة (ن+4) في نهاية هذه السنة إذا قررت المؤسسة المستأجرة رفع خيار الشراء للمعدات فإنها ستسدد المبلغ 50000دج و تسجل القيد التالي:

12/31/ن+4

167		ديون على عقد الإيجار	50000	
	512	البنك		50000
		ممارسة حق شراء المعدات المستأجرة		

أما إذا قررت المؤسسة (س) عدم شراء المعدات الصناعية المستأجرة وإرجاعها إلى مالكها الأصلي(المؤسسة ص)فإنها تسجل القيد التالي:

12/31/ن+4

167		ديون على عقود الإيجار	50000	
28157		اهتلاك معدات صناعية	490000	
	781	استرجاعات على خسائر القيمة و المؤونات		50000
	2154	معدات صناعية .إيجارات		490000
		عدم ممارسة شراء المعدات		

مثال02:

شركة A (مستأجرة) لدى الشركة B في 1/1/ن معدات تستهلك على مدة 8 سنوات بمتوسط دفعات 100000 دج، خلال 5 سنوات وسعر شراء متبقي رمزي يساوي 12900دج، معدل التحيين هو 8% و القيمة السوقية للمعدات في 1/1/ن تساوي 440000 دج، معدل الرسم على القيمة المضافة هو 21%.

إذن القيمة العادلة للمعدات هي القيمة السوقية عامة، أي 440000دج، إذا كان هناك سوق للمعدات تستطيع أخذ قيمة المحينة بمقتضى الإيجار أي 100000 فإن القيمة المحينة تساوي 439999 وبالتقريب 440000 دج.

الحل:

1-إعداد جدول إهتلاك القرض:

الجدول رقم(03) جدول إهتلاك القرض-2-

التاريخ	الباقي للتسديد	الفوائد المدفوعة	التسديدات	المبلغ للدفع
N/1/1	440000	-	100000	100000
N+1/1/1	340000	272000	27800	100000
N+2/1/1	267200	21370	78630	100000
N+3/1/1	188570	15080	84920	100000
N+4/1/1	103650	8290	91710	100000
N+5/1/1	11940	960	11940	12900

المصدر:من إعداد الطابتين

2-التسجيل المحاسبي:

		N/1/1		440000	
215		معدات صناعية			
	167	ديون التمويل بالإيجار			440000
		عقد الإيجار			
		N/1/1			
167		ديون تمويل بالإيجار		100000	
442		دولة.الضرائب و الرسوم القابلة للتحصيل		21000	
	512	بنك			121000
		تسديد الدفعة الأولى			
		N/12/31			
661		أعباء الفوائد		27200	
	1688	فوائد مستحقة			27200
		تسديد الفوائد في نهاية السنة ن			
		N+1/12/31			
168		فوائد مستحقة		27200	
167		ديون تمويل –الإيجار		72800	
442		الدولة –الرسوم القابلة لتحصيل		21000	
	512	بنك			121000

-تسجل نفس القيود في السنوات المتبقية إلى غاية N+5/12/31 نضيف القيد المتعلق برفع قرار الشراء و يكون التسجيل كما يلي:

		N+5/12/31		12900	
167		ديون على عقد الشراء			
	512	البنك			12900
		ممارسة حق الشراء			

ثانيا: عند المؤجر.

1-حالة المؤجر غير الصانع أو غير الموزع للأصل المؤجر:

تسجل القيمة الحقيقية للمعدات المؤجرة كدين وضمن التثبيتات المالية بالحساب 274 /ديون على عقود الإيجار التمويلي. فيجعل مدينا، وهذا يجعل حساب موردوا التثبيتات أو أحد حسابات الخزينة دائنا. أم دفعة تحصيل الدين فتوزع إلى جزئين:

- جزء يمثل تحصيل الدين المترتب عن تأجير المعدات، حيث نجعل حساب 512 مدين والحساب 274 دائنا؛
- أما الجزء الثاني فيمثل الفوائد المالية المحصلة و المترتبة عن الدين حيث نجعل الحساب 512 مثلا مدين و الحساب 763/عائدات الديون و الحسابات الدائنة،دائنا.

مثال:

بناءا على معطيات المثال رقم 1، لنفترض أن المؤسسة (ص) المؤجرة للمعدات هي مؤسسة غير صانعة وغير موزعة للمعدات. وأن المعدات ثم شراؤها بشيك.

المطلوب:تسجيل القيود المناسبة في يومية المؤسسة (ص).

الحل:

		1/1/ن		
274		ديون على عقود إيجار التمويل	490000	
	512	البنك		490000
		شراء معدات و تأجيرها للمؤسسة(ص)		
		12/31/ن		
512		البنك	110000	
	274	ديون على عقود الإيجار		76925
	763	عائدات ديون و حسابات دائنة		33075
		تحصيل الدفعة الأولى لإيجار تمويل سنة(ن)		

وبنفس الأسلوب تسجل قيود تحصيل دفعات السنوات (ن+1)إلى (ن+4)معتمدين على جدول إهتلاك القرض الوارد أعلاه.

وإذا ما قررت المؤسسة (س) رفع خيار شراء المعدات في نهاية السنة (ن+4)و دفعت المبلغ المتفق عليه أي 50000، يكون القيد كالتالي:

512		البنك	110000	
	274	ديون على عقود الإيجار		99894
	763	عوائد ديون و حسابات دائنة		10101
		تحصيل دفعة السنة(ن+4)		
512		البنك	50000	
	274	ديون على عقود الإيجار		50000
		التنازل عن المعدات لصالح المؤسسة(س)		

2-حالة المؤجر الصانع أو الموزع للملك المستأجر:

تسجل العملية مثل أية عملية بيع المنتجات فنجعل الحساب 267 مدينا، والحساب 70(أي 700أو 701) دائنا بسعر البيع العادي للمعدات المؤجرة، وهكذا فإن الربح أو الخسارة الناتجة عن عملية البيع ستظهر في حساب النتيجة للدورة الحالية، مع مراعاة عدم تأثير نسبة الفائدة لعقد الإيجار على الربح المحقق من عملية البيع.

مثال:

في المثال السابق لنفترض أن المؤسسة (ص) هي مؤسسة صانعة للمعدات المؤجرة إلى المؤسسة (س)، لنفترض أن تكلفة إنتاج المعدات المؤجرة كانت 440000 دج.

المطلوب: سجل القيود المناسبة في يومية المؤسسة (ص)

الحل:

إن المؤسسة (ص) تحقق نوعين من الأرباح:

- ربح تجاري ناتج عن عملية بيع المعدات،و هو يساوي الفرق بين سعر البيع نقدا وتكلفة إنتاج المعدات، أي:490000-440000=50000دج؛
- فوائد مالية مرتبطة بإيجار التمويل و هي الفرق بين مجموع قيمة دفعات التأجير و سعر المعدات نقدا، أي 600000-490000=110000دج.

التسجيل المحاسبي:

		1/1/ن		
267		ديون على عقود إيجار التمويلي	**490000**	
	701	مبيعات منتجات مصنعة		490000
		تأجير معدات إلى المؤسسة(س)		
		//		
724		تغيير المخزون	440000	
	355	منتجات مصنعة		440000
		تسليم المعدات إلى المؤسسة(س)		
		12/31/ن		
512		البنك	110000	
	274	ديون على عقود الإيجار		76925
	763	عائدات ديون و حسابات دائنة		33075
		تحصيل الدفعة الأولى لإيجار التمويل للسنة ن		

قيود تحصيل باقي الدفعات تكون كذلك مثل ما رأينا في الحالة1 أعلاه

المطلب الثاني:المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار البسيط(التشغيلي)

تتم المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التشغيلي لدى طرفي العقد (المؤجر و المستأجر)كما يلي:

أولا: لدى المستأجر.

يتم تسجيل عقد الإيجار التشغيلي في الأعباء في حسابات النتيجة على أساس خطي خلال مدة العقد إلا إذا كان هناك أساس آخر يمثل التدرج عبر الزمن المزايا التي يستفيذ بها المستخدم.

بالنسبة لعقود الإيجار التشغيلية يجب أن يقدم المستأجر معلومات إضافية مفروضة من المعيار الدولي IAS23 ،هذه المعلومات هي:

- المجموع عند تاريخ الدفعات بمقتض الإيجار و قيمتها المحينة،لكل الفترات ألاحقة:أقل من السنة،أكبر من سنة و أقل من 5 سنوات،و أكبر من 5 سنوات.
- المجموع عند تاريخ غلق الدفعات الدنيا المستقبلية لإيجار فرعي قابل للفسخ.
- مبلغ دفعات الإيجار الفرعي المسجل في نتيجة الدورة مع ذكر المبالغ التي توافق الدفعات الدنيا بشكل منفصل، الإيجارات المشروطة و الإيراد للإيجار الفرعي.

- وصف عام لمبادئ إجراءات عقود الإيجار للمستأجر مع أخذ أساس تحديد الدفعات بمقتضى الإيجارات المشروطة خاصة ،وجود خيارات تحديد أو شراء و آجالها.

مثال:

بأخذ نفس معطيات المثال 2 في الإيجار التمويلي، و لنفترض أن المعدات المستخدمة في إطار عقد إيجار التشغيلي.

المطلوب:سجل القيود اللازمة في دفاتر المؤسسة المستأجرة(A).

الحل:

		N/1/1		
613		إيجارات	100000	
442		دولة.الضرائب والرسوم القابلة للتحصيل	21000	
	512	البنك		121000
		تسديد الدفعة		

ثانيا:لدى المؤجر.

الأصول التي تكون موضع عقود إيجار تشغيلي يجب عرضها في ميزانية المؤجر حسب طبيعتها.

الايرادات المتعلقة بالإيجار و المتأتية من عقد الإيجار التشغيلي يجب أن تسجل في النواتج بشكل خطي على كل مدة عقد الإيجار.

استهلاك الأصول المؤجرة يجب أن تتم على أساس متجانس مع السياسة العادية المتبعة من قبل المؤجر بالنسبة لاستهلاك الأصول المماثلة.

مثال:باستخدام نفس المعطيات في المثال السابق.قم بالتسجيلات اللازمة في دفاتر المؤسسة المؤجرة(B)

الحل:

		N/1/1		
512		البنك	121000	
	706	تقديم الخدمات الأخرى		100000
	445	الدولة		21000
		تحصيل الدفعة		

تسجيل القيد الخاص بقسط الإهتلاك:

قسط الإهتلاك=(440000-12900)/5=85420

N/12/31

681		حصص اهتلاك التجهيزات	85420	
	281	اهتلاك التجهيزات		8542
		تسجيل قسط الإهتلاك الخاص بالسنةN		

خلاصة:

لقد تطرق هذا الفصل إلى استعراض دراسة مبسطة حول النظام المحاسبي المالي حيث نستطيع القول بأنه خطوة هامة قامت بها الهيئات والمنظمات المهنية والمحاسبية، وذلك بغية تحقيق نوع من التوافق المحاسبي الدولي.حيث تطرق هذا الأخير إلى عقود الإيجار وخصص لها معالجة أكثر واقعية ووضوح، وكيفية تقييدها في دفاتر المؤجر والمستأجر كل على حدا. كما تم التطرق في هذا الفصل إلى الأحكام والنصوص القانونية التي تحكم هذا النوع من العقود وتحديد التزامات أطرافه.

الفصل الثالث:

دراسة ميدانية بالإتحاد الجهوي للتعاونيات الفلاحية -جيجل-

تمهيد:

تسعى وزارة الفلاحة والتنمية إلى تحقيق كفاءة إنتاجية محليا من خلال تقديم كل الدعم للمؤسسات التي تنشط في هذا القطاع، وفي هذا السياق وبقرار من وزارة الفلاحة تم تكليف الديوان الوطني للحبوب بإنشاء وحدات للخدمات الفلاحية لمرافقة المنتجين في مختلف المراحل الإنتاجية هذه الوحدات تزود بالعتاد والوسائل الفلاحية اللازمة. ولتحقيق ذلك تم تعيين مؤسسات لمباشرة عمليات الاقتناء في إطار صيغة التمويل الإيجاري وتوزيع هذا العتاد على المؤسسات المستأجرة .

وفي دراستنا هذه تم اختيار الإتحاد الجهوي للتعاونيات الفلاحية جيجل، والتعاونيات الفلاحية للحبوب والبقول الجافة في كل من عنابة، قالمة، وسكيكدة وإسقاط الدراسة النظرية عليها من أجل إعطاء أمثلة ميدانية وتطبيقية حول المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار.وعليه تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين كما يلي:

المبحث الأول:لمحة عن الإتحاد الجهوي للتعاونيات الفلاحية جيحل وتعاونيات الفلاحية لكل من عنابة، قالمة، سكيكدة.

المبحث الثاني:المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار عند الاتحاد الجهوي للتعاونيات الفلاحية جيجل وتعاونيات الفلاحية لكل من عنابة، قالمة، سكيكدة.

المبحث الأول:تقديم المؤسسات مكان التربص

مؤسسة الإتحاد الجهوي للتعاونيات الفلاحية لجيجل والتعاونيات الفلاحية لعنابة، سكيكدة، وقالمة هي مؤسسات ذات طابع اقتصادي تقوم باستقبال وتفريغ وتوزيع الحبوب داخل الجزائر، ويعد الإتحاد الجهوي للتعاونيات الفلاحية لجيجل –محل الدراسة–هي إتحاد توزيع بالشرق، وسنحا**ول** في هذا المبحث تقديم المؤسسات محل التربص وذلك من خلال إعطاء لمحة تاريخية عنها وتبيان مهامها والتعرف على هيكلها التنظيمي.

المطلب الأول:تقديم مؤسسة الإتحاد الجهوي للتعاونيات الفلاحية جيجل

أولا:تعريف المؤسسة

الإتحاد الجهوي للتعاونيات الفلاحية فرع من فروع الديوان الوطني المهني للحبوب المنتشرة عبر الوطن والذي أنشئ سنة 1962 بعد الاستقلال ، لتوكل إليه مهمة الضبط والتوزيع لسوق الحبوب والخضر الجافة في الجزائر.

وقد انطلق العمل بوحدة جيجل تحت وصاية إتحاد تعاونيات الحبوب لبجاية سنة 1988 بميناء جيجل القديم إلى غاية 1995 ومع تردي الأوضاع الأمنية في المنطقة أوكلت مهمة الإشراف على وحدة جيجل إلى تعاونية الحبوب والبقول الجافة قسنطينة.

وفي عام 2005 انتقل نشاط الوحدة إلى ميناء جن جن حيث أنشىء كيان مستقل عن تعاونية الحبوب والبقول الجافة قسنطينة تحت اسم الإتحاد الجهوي للتعاونيات الفلاحية للحبوب والبقول الجافة جيجل URCA JIJEL UNION DE COOPERATIVES AGRICOLE DE CEREALE ET LEGUME SECE)[1]، واعتمدت من طرف وزارة الفلاحة الريفية تحت رقم18/02/18.

ثانيا:مهام المؤسسة

يقوم الإتحاد الجهوي للتعاونيات الفلاحية للحبوب والبقول الجافة جيجل بالمهام المخولة له قانونا وهي:

–استقبال البواخر وتنظيم وضمان عملية تفريغها؛

–تزويد التعاونيات الفلاحية التابعة لها إقليميا بالحبوب؛

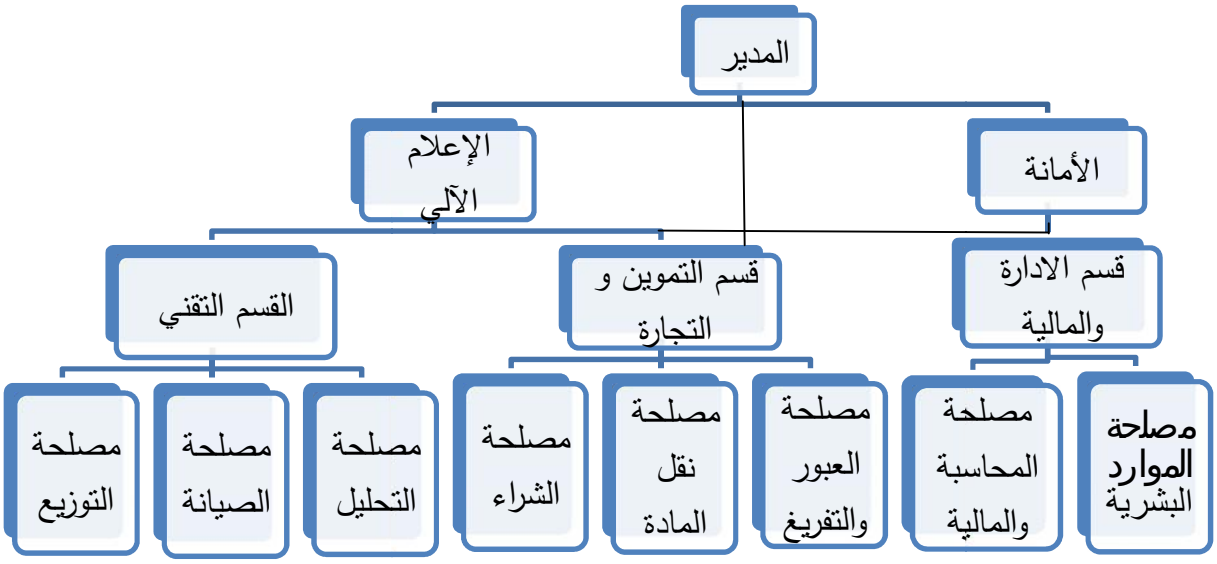
–ضمان عملية النقل ومهام أخرى.

[1]مقابلة مع السيد بوبعة عبدالغني،رئيس مصلحة المالية والمحاسبة ،يوم 2014/04/28 على الساعة 10:00.

ثالثا:الهيكل التنظيمي

لضمان السير الحسن للمؤسسة وتحديد المسؤوليات تم تقسيم الهيكل التنظيمي للمؤسسة لإلى عدة مصالح يوضحها الشكل الموالي:

الشكل رقم (02): الهيكل التنظيمي لمؤسسة الإتحاد الجهوي للتعاونيات الفلاحية-جيجل-



المصدر:من إعداد الطالبتين اعتمادا على الوثائق الداخلية

رابعا:شرح الهيكل التنظيمي

1-**المدير**: دوره هو التنسيق بين مختلف المصالح ووضع الخطط والاستراتيجيات والإشراف على تنفيذها والسهر على السير الحسن لهذه المصالح.

2-**مصلحة الإعلام الآلي**:تقوم بإعداد البرامج و صيانة الأجهزة.

3-**الأمانة**:استقبال وحفظ الرسائل و الأرشيف.

4-**القسم التقني**:تندرج تحته ثلاث مصالح هي:

- **مصلحة التوزيع**:وتقوم بإعداد الوثائق الخاصة بإخراج السلعة و تحديد وجهتها وتنفيذ برنامج التوزيع المسطر من طرف المديرية الجهوية.
- **مصلحة الصيانة**:تقوم بصيانة العتاد و تجديده.
- **مصلحة التحليل**:تتولى عملية مراقبة نوعية المنتوج ومعرفة هل هو قابل للتسويق أم لا.

5-**قسم التموين و التجارة**:يحتوي على ثلاث مصالح هي:

- **مصلحة الشراء**:تتولى تنفيذ تموين المؤسسة بالعتاد اللازم لسيرورة عمل المؤسسة.
- **مصلحة النقل و المادة**:دورها هو تنظيم ومتابعة عملية توزيع تحديد وجهة تفريغ المنتوج.

- **مصلحة العبور و التفريغ:**تقوم بمهمة استقبال البواخر والقيام بالإجراءات الجمركية.

6-قسم الإدارة والمالية:وينقسم إلى:

- **مصلحة الموارد البشرية:**تتولى عملية تنظيم علاقات العمل وفق الاتفاقية الجماعية للعمل.
- **مصلحة المحاسبة والمالية:**تقوم بمتابعة ومعالجة فواتير الموردين والزبائن والمعالجة المحاسبية للعمليات التي تقوم بها، كما تقوم في الجانب المالي بتقدير النفقات من أجل تسوية مختلف الفواتير الواردة إليها وكذلك جميع الديون و الأعباء التي تقع على عاتق المؤسسة.

المطلب الثاني:تقديم مؤسسات التعاونيات الفلاحية لعنابة، قالمة، سكيكدة

تم إنشاء هذه التعاونيات في نفس السنة، لديها هيكل تنظيمي واحد ومهام مشتركة

أولا:تعريف التعاونيات الفلاحية

بموجب القرار الصادر في سنة 1972من وزارة الفلاحة الذي يقضي بإنشاء تعاونيات فلاحية للحبوب والبقول الجافة على مستوى التراب الوطني تم إنشاء التعاونيات الفلاحية لكل من عنابة، قالمة، سكيكدة وهي فرع من فروع الديوان الوطني المهني للحبوب حتى تكون قريبة من المنتجين ومرافقتهم خلال في مختلف مراحل العملية الإنتاجية،

ثانيا:مهام المؤسسات:

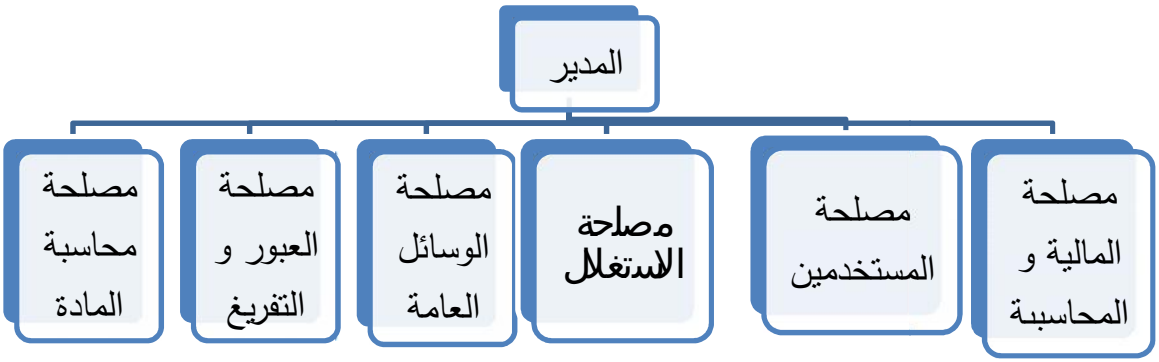
تقوم التعاونيات للحبوب والبقول الجافة بالمهام المخولة لها قانونا وهي:

- تعبئة، وتخزين وتنظيم عمليات التبادل التجاري للحبوب؛
- تأطير ومساعدة المنتجين في مختلف المراحل المرتبطة بعملية إنتاج الحبوب والبذور.

ثالثا:الهيكل التنظيمي

لضمان السير الحسن للمؤسسة وتحديد المسؤوليات تم تقسيم الهيكل التنظيمي للمؤسسة إلى عدة مصالح يوضحها الشكل الموالي:

الشكل رقم03:الهيكل التنظيمي للتعاونيات الفلاحية.



المصدر:الوثائق الداخلية للمؤسسة

رابعا:شرح الهيكل التنظيمي

- **المدير**: دوره هو التنسيق بين مختلف المصالح ووضع الخطط والاستراتيجيات والإشراف على تنفيذها.
- **مصلحة المالية والمحاسبة:** تتمثل مهامها في متابعة التدفقات المالية للمؤسسة وإعداد الميزانية والجداول المالية.
- **مصلحة المستخدمين:** تهتم بتنظيم علاقات العمل، التوظيف، إعداد الأجرة الشهرية، تنظيم حركة العمال...إلخ.
- **مصلحة الاستغلال:** تتولى الإشراف على عملية الاستغلال للآلات والمعدات وتنظيم اليد العاملة الواقعة تحت تصرفها، بالإضافة إلى الصيانة الدورية للآلات والمعدات وتنفيذ الخطط والإستراتيجيات المرسومة من طرف الإدارة.
- **مصلحة الوسائل العامة:**تشرف على متابعة الوسائل العامة للمؤسسة، شراء، تخزين، وضع تحت التصرف، حماية الممتلكات ...إلخ.
- **مصلحة العبور والتفريغ:**استقبال البواخر وضبط وتنظيم عمليات التفريغ، الجمركة والعلاقات العامة مع مؤسسة الميناء.
- **مصلحة المادة والنقل:**تقوم بتوزيع القمح الموجه للاستهلاك على المطاحن، البذور على الفلاحين والكلأ على الموالين

المبحث الثاني:المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار في دفاتر المؤسسة المؤجرة والمستأجرة

يلعب الإتحاد الجهوي للتعونيات الفلاحية لجيجل دور المؤجر وذلك في إطار المهمة الموكلة إليه من طرف الديوان الوطني للحبوب المتمثلة في تزويد الوحدات الفلاحية بالعتاد اللازم حيث تكون هذه التعاونيات كمستأجرة لدى الإتحد الجهوي للتعاونيات الفلاحية لجيجل، ومن بين هذه التعاونيات نجد تعاونية الحبوب والبقول الجافة لعنابة، قالمة، وتعاونية سكيكدة، وعليه سنتناول في هذا المبحث المعالجة المحاسبية في دفاتر كل من الإتحاد الجهوي للتعاونيات الفلاحية وتعاونيات الحبوب والبقول الجافة لعنابة، قالمة، وسكيكدة .

المطلب الأول:المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار في دفاتر المؤسسة المؤجرة

في دراستنا هذه يكون المؤجر غير صانع وغير موزع للأصول المؤجرة ، حيث يقوم الإتحاد الجهوي للتعاونيات الفلاحية بجيجل باقتناء المعدات الفلاحية وبعد ذلك يقوم بإعادة تأجيرها للتعاونيات الفلاحية بالولايات المجاورة بناء على طلبها.بحيث 60 %من قيمة المعدات المقتناة تسددها الدولة و40% تسدد بقرض إيجاري. وفي هذا السياق فإن القيود المحاسبية التي يسجلها الإتحاد الجهوي هي قيود خاصة بعملية الحصول على القرض وقيود خاصة باقتناء المعدات، وقيود خاصة بعملية التأجير فعند الحصول على القرض نسجل من الحساب 512 البنك مدينا والحساب 167 قرض الإيجار التمويلي دائنا .

وعند الحصول على المعدات يتم تسجيل من الحساب 2X التثبيتات مدينا و الحساب 404 موردو التثبيتات أو الحساب 512 البنك دائنا.

في حين أن القيود الخاصة بعملية التأجير فهما قيدين: قيد خاص بتأجير المعدات ويكون من الحساب 274 القروض والحسابات الدائنة المترتبة عن عقد الإيجار والحساب 131 إعانات مدينين مقابل جعل الحساب 215 معدات وأدوات دائنا، والقيد الثاني خاص بتحصيل الدفعات حيث يجعل الحساب 512 مدينا والحسابين 274 القروض والحسابات الدائنة المترتبة عن عقد الإيجار، و763 عائدات الحسابات دائنين.

وسيتم توضيح ذلك أكثر بمثال.

طلب من الإتحاد الجهوي للتعاونيات الفلاحية بجيجل شراء آلات حاصدة من أجل تأجيرها للتعاونيات الفلاحية في كل من عنابة ، قالمة، سكيكدة. حيث تم بتاريخ2010/06/29 تم شراء 16 آلة حاصدة بمبلغ 157424000 دج فاتورة شراء رقم 2010/00459 **أنظر الملحق رقم(01)** حيث 60 % من المبلغ تدفعها الدولة و40% بقرض إيجاري بموجب عقد **أنظر الملحق رقم(02)**

هذه الآلات تهتلك لمدة 10 سنوات وبمعدل فائدة5% سنويا، الدفعات تكون ثلاثية، رفع خيار الشراء في نهاية المدة 10% من قيمة القرض.

تم توزيع هذه الآلات على المؤسسات المستأجرة كما يلي:

- 6 آلات لتعاونية قالمة؛
- 7 آلات لتعاونية سكيكدة؛
- 3 آلات لتعاونية عنابة .

ومن خلال هذا المثال سنتطرق إلى:

1.تسجيل العمليات الخاصة بالحصول على القرض والمعدات والإعانة؛

2.تسجيل العمليات الخاصة بعملية التأجير في دفاتر المؤجر.

وعليه:

قيمة الآلات هي 157424000 دج ← 60 % إعانة من الدولة

← 40 % كقرض

قيمة الإعانة هي:157424000× 60%=94454400 دج

قيمة القرض هي:157424000 ×40%=62969600 دج

1.تسجيل العمليات الخاصة بالحصول على القرض والآلات:

- تسجيل القيد الخاص بالحصول على القرض

512		2010/06/28 البنك	62969600	
	167	الديون المترتبة على عقد الإيجار		62969600
		الحصول على القرض		

- تسجيل القيد الخاص بالحصول على الإعانة

512		2010/06/28 البنك	94454400	
	131	الإعانات		94454400
		الحصول على إعانة		

- تسجيل القيد الخاص بالحصول على الآلات

2010/6/29

215		معدات و أدوات	157424000	
	404	موردو التثبيتات		157424000
		فاتورة شراء رقم:2010/00459		

- تسجيل القيد الخاص بتسديد قيمة الآلات

2010/6/29

404		موردو التثبيتات	157424000	
	512	البنك		157424000
		تسديد قيمة الآلات		

2.تسجيل القيود الخاصة بعملية التأجير:

2010/6/30

274		القروض والحسابات الدائنة لقروض الإيجار	62969600	
131		إعانات	94454400	
	215	معدات وأدوات		157424000
		تسليم الآلات المؤجرة		

3.تسجيل القيود الخاصة بتحصيل دفعات الإيجار

- سيتم تسجيل الدفعة الأولى للثلاثي الأول من سنة 2012 كمثال و باقي السنوات تسجل بنفس الطريقة.

512		البنك 20112/03/31	2236771.89	
	274	القروض والحسابات الدائنة لقروض الإيجار		1492094.77
		عائدات الحسابات الدائنة		744677.12
	763	تحصيل الدفعة الأولى		

ملاحظة:

المبلغ 2236771.89 تم أخده من الملحق رقم(03)

وهو عبارة عن مجموع الدفعات المستحقة على المؤسسات المستأجرة حيث:

- الدفعة المستحقة على تعاونية سكيكدة:978587.70 دج أنظر الملحق رقم(04)
- الدفعة المستحقة على تعاونية عنابة:419394.73 دج أنظر الملحق رقم(05)
- الدفعة المستحقة على تعاونية قالمة: 838789.46 دج أنظر الملحق رقم(06)

المبلغ 1492094.77 هو مجموع التسديدات المستحقة على المؤسسات المستأجرة في الثلاثي الأول من سنة 2012 و هي كما يلي:

- التسديدات المستحقة على تعاونية سكيكدة652791.46 دج أنظر الملحق رقم(04)
- التسديدات المستحقة على تعاونية عنابة:279767.77 دج أنظر الملحق رقم(05)
- التسديدات المستحقة على تعاونية قالمة:559535.54 دج أنظر الملحق رقم(06)

المبلغ 744677.12 دج هو مجموع الفوائد المستحقة على المؤسسات المستأجرة في الثلاثي الأول من سنة 2012 و هي كما يلي:

- الفوائد المستحقة على تعاونية سكيكدة: 325796.24 دج أنظر الملحق رقم(04)
- الفوائد المستحقة على تعاونية عنابة: 139626.96 دج أنظر الملحق رقم(05)
- الفوائد المستحقة على تعاونية قالمة: 279253.92 دج أنظر الملحق رقم(06)

- تسجيل القيد الخاص بتحصيل الدفعة الثانية:

2012/6/30

512		البنك	2236771.89	
	274	القروض والحسابات الدائنة لقروض الإيجار		1510745.95
	763	عائدات الحسابات الدائنة		726025.94
		تحصيل الدفعة الثانية		

ملاحظة:

المبلغ 1510745.95 هو مجموع التسديدات المستحقة على التعاونيات الثلاثة الخاصة بالثلاثي الثاني لسنة 2012.

المبلغ 726025.94 هو مجموع الفوائد المستحقة على التعاونيات الثلاثة الخاصة بالثلاثي الثاني.

- تسجيل القيد الخاص بتحصيل الدفعة الثالثة

2012/9/30

512		البنك	2236771.89	
	274	القروض و الحسابات الدائنة لقروض الإيجار		1529630.28
	763	عائدات الحسابات الدائنة		707141.61
		تحصيل الدفعة الثالثة		

المبلغ 1529630.28هو مجموع التسديدات المستحقة على التعاونيات الثلاثة الخاصة بالثلاثي الثالث لسنة 2012.

المبلغ 707141.61هو مجموع الفوائد المستحقة على التعاونيات الثلاثة الخاصة بالثلاثي الثالث.

- تسجيل القيد الخاص بتحصيل الدفعة الرابعة

2013/12/31

512		البنك	2236771.89	
	274	القروض والحسابات الدائنة لقروض الإيجار		1548750.65
	763	عائدات الحسابات الدائنة		688021.24
		تحصيل الدفعة الرابعة		

المبلغ 1548750.65هو مجموع التسديدات المستحقة على التعاونيات الثلاثة الخاصة بالثلاثي الرابع لسنة 2012.

المبلغ688021.24 هو مجموع الفوائد المستحقة على التعاونيات الثلاثة الخاصة بالثلاثي الرابع

وتستمر المؤسسة بتسجيل هذا القيد في نهاية كل ثلاثي من كل سنة حتى نهاية مدة الإيجار

وفي نهاية مدة الإيجار يتم شراء الآلات من طرف المؤسسات المستأجرة بسعر 10 %من مبلغ القرض

مبلغ الآلات في نهاية الإيجار هو:62969600×10%=6296960

ويكون التسجيل المحاسبي كما يلي:

2020/3/31

512		البنك	6296960	
	274	القروض والحسابات الدائنة لقروض الإيجار ممارسة حق الشراء		2696960

المطلب الثاني:المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار في دفاتر المؤسسات المستأجرة

يقوم المستأجر بتسجيل القيود المحاسبية الخاصة بعملية الإيجار وهي كالآتي قيود خاصة بعملية الحصول على الآلات المؤجرة، وقيود خاصة بتسديد قيمة الدفعات.

فعند الحصول على الآلات المؤجرة يجعل الحساب 215 معدات وأدوات مدينا والحساب167 ديون على عقود الإيجار التمويلي دائنا، وعند تسديد قيمة الدفعات يجعل الحساب167 ديون المترتبة على عقود الإيجار–التمويلي والحساب 661 أعباء فوائد الإيجار التمويلي مدينين، والحساب 512 البنك دائنا.

وفي نهاية السنة يتم تسجيل قسط الاهتلاك وذلك بجعل الحساب 681 مخصصات اهتلاك المعدات مدينا والحساب 281 إهتلاك المعدات دائنا.

وفي دراستنا هذه لدينا ثلاث مؤسسات مستأجرة هي:تعاونية الحبوب والبقول الجافة لسكيكدة ،عنابة وقالمة ،وسيتم عرض التسجيلات الخاصة بكل واحدة على حدا.

أولا:التسجيلات المحاسبية في دفاتر تعاونية الحبوب والبقول الجافة لسكيكدة

بناء على معطيات المثال السابق الآلات المؤجرة هي 7 آلات

سعر هذه الآلات هو:157424000×7÷16= 68873000 دج

حيث هذا المبلغ مجزأ إلى جزئين60% منه عبارة عن إعانة و40% عبارة عن قرض إيجاري

مبلغ الإعانة هو: 68873000×60%=41323800دج

مبلغ القرض هو: 68873000×40%=27549200دج

ملاحظة: هذه المبالغ مستخرجة من الملحق رقم(07)

1-تسجيل القيد الخاص بالحصول على الآلات:

أول قيد تسجله المؤسسة هو القيد الخاص بالحصول على الآلات المؤجرة ويكون كالتالي:

2010/6/30

215		معدات وأدوات	27549200	
	167	الديون والحسابات المترتبة عن الإيجار		27549200
		الحصول على الآلات المؤجرة		

2-تسجيل القيود الخاصة بالدفعات:

أما القيد الثاني خاص بتسديد الدفعات حيث تقوم المؤسسة بتسديدها في نهاية كل ثلاثي من كل سنة من كل سنة حيث تكون الدفعة الأولى في 2011/09/30 وتستمر بالدفع إلى غاية السنة العاشرة أي في2020/03/31

وسنقوم بتسجيل الدفعات الخاصة بسنة 2012 ، والدفعات الخاصة بالسنوات اللاحقة تسجل بنفس الطريقة.وهي كما يلي:

2012/3/31

167		الديون مترتبة على عقود الإيجار	652791.46	
661		أعباء الفوائد	325796.24	
	512	البنك		978587.70
		تسديد الدفعة الأولى		

2012/6/30

167		الديون المترتبة على عقود الإيجار	660951.35	
661		أعباء الفوائد	317636.35	
	512	البنك		978587.70
		تسديد الدفعة الثانية		

		2012/9/30		
167		الديون المترتبة على عقود الإيجار التمويلي	669213.25	
661		أعباء الفوائد	309374.45	
	512	البنك		978587.7
		تسديد الدفعة الثالثة		
		2012/12/13		
167		الديون المترتبة على عقود الإيجار التمويلي	677578.41	
661		أعباء الفوائد	301009.29	
	512	البنك		978587.7
		تسديد الدفعة الرابعة		

ملاحظة:

المبالغ الموجودة في اليومية مستخرجة من الملحق رقم(04)

حيث تحصل المؤسسة على هذا الجدول وما يتضمنه من معلومات عن طريق برنامج خاص إذ يتم إدخال المعلومات الضرورية مثل :قيمة القرض، معدل الفائدة، المدة.ليتم في الأخير الحصول على النتائج الموجودة في الجدول .

3-حساب القسط السنوي وتسجيله محاسبيا:

وفي نهاية السنة تقوم المؤسسة بتسجيل القيد الخاص بقسط الإهتلاك حيث أن :

قسط الإهتلاك=المبلغ القابل للإهتلاك÷العمر الإنتاجي

=68873000÷10=6887300

		2012/12/31		
681		مخصصات لاهتلاك الأصول غير الجارية	6887300	
	2815	اهتلاك المعدات والأدوات الصناعية		6887300
		تسجيل القسط السنوي الخاص بسنة 2012		

4-ممارسة حق الشراء:

في نهاية مدة الإيجار تقوم المؤسسة بشراء الآلات المؤجرة بمبلغ 10% من قيمة القرض

سعر الآلات في نهاية المدة :27549200×10% =2754920دج

يتم تسجيل القيد التالي:

2020/3/31

167		الديون المترتبة على الإيجار	2754620	
	512	البنك		2754920
		ممارسة حق الشراء		

ثانيا:التسجيلات المحاسبية في دفاتر تعاونية الحبوب والبقول الجافة لعنابة

من معطيات المثال السابق عدد الآلات المؤجرة هو:3آلات

سعر هذه الآلات هو:157424000×3÷16=29517000

هذا المبلغ مجزأ إلى جزئين60% منه عبارة عن إعانة و40% قرض إيجاري

مبلغ الإعانة هو:29517000×60%=17710200دج

مبلغ القرض هو:29517000×40%=11806800دج

ملاحظة: هذه المبالغ مستخرجة من الملحق رقم(08)

1-تسجيل القيود الخاصة بالحصول على الآلات المؤجرة:

أول قيد تسجله المؤسسة هو القيد التالي:

2010/6/29

215		معدات وأدوات	29517000	
	167	الديون المترتبة على الإيجار		11806800
				17710200
		الحصول عن الآلات		

2-تسجيل القيود الخاصة بتسديد الدفعات :

في كل ثلاثي من كل سنة تقوم المؤسسة بتسجيل القيود الخاصة بتسديد الدفعات ابتداء من السنة الأولى إلى غاية السنة العاشرة وسنقوم بتسجيل القيود الخاصة بسنة 2013 وباقي السنوات تسجل بنفس الطريقة وهي كما يلي:

		2013/3/31		
167		الديون المترتبة على عقود الإيجار	294020.64	
661		أعباء الفوائد	125374.09	
	512	البنك		419394.73
		تسديد الدفعة الأولى		
		2013/6/30		
167		الديون المترتبة على عقود الإيجار	297695.89	
661		أعباء الفوائد	121698.84	
	512	البنك		419394.73
		تسديد الدفعة الثانية		
		2013/9/30		
167		الديون المترتبة على عقود الإيجار	301417.09	
661		أعباء الفوائد	117977.64	
	512	البنك		419394.73
		تسديد الدفعة الثالثة		
		2013/12/31		
167		الديون المترتبة على عقود الإيجار	305184.81	
661		أعباء الفوائد	114209.92	
	512	البنك		419394.73
		تسديد الدفعة الرابعة		

ملاحظة:

المبالغ الموجودة في اليومية مستخرجة من الملحق رقم(05)

3-**حساب القسط السنوي وتسجيله محاسبيا:**

قسط الاهتلاك السنوي=المبلغ القابل للاهتلاك/المدة

=29517000/10=2951700

2013/12/31

681	2815	مخصصات إهتلاك الاصول غير الجارية إهتلاك المعدات و الأدوات تسجيل القسط الاهتلاك السنوي	2951700	2951700

4-تسجيل القيد الخاص بممارسة حق خيار الشراء:

في نهاية مدة الإيجار تقوم المؤسسة بشراء الآلات المستأجرة بملغ10% من قيمة القرض

سعر شراء الآلات في نهاية مدة الإيجار=11806800×10%=1180680دج

ويكون التسجيل المحاسبي كما يلي:

2020/3/31

167	512	الديون المترتبة على الإيجار البنك ممارسة حق الشراء	1180680	1180680

ثالثا:التسجيلات المحاسبية في دفاتر تعاونية الحبوب والبقول الجافة لقالمة

بناء على معطيات المثال الآلات المستأجرة هو:6آلات

سعر الآلات المستأجرة هو:157424000×16/6=59034000دج

هذا المبلغ مجزأ إلى جزئين 60% عبارة عن إعانة و40% قرض إيجاري

مبلغ الإعانة هو:59034000×60%=354202400دج

مبلغ القرض هو:59034000×40%=23613600دج

ملاحظة: هذه المبالغ مستخرجة من الملحق رقم(09)

1-تسجيل القيود المحاسبية الخاصة بعملية الحصول على الآلات:

عند الحصول الآلات المستأجرة يتم تسجيل القيد التالي:

2010/6/30

215	167	معدات وأدوات الديون المترتبة على عقود الإيجار الحصول على الآلات	236133600	23613600

2- تسجيل القيود الخاصة بتسديد الدفعات:

سيتم تسجيل القيود الخاصة بتسديد دفعات سنة 2015 وباقي السنوات تسجل بنفس الطريقة ويكون التسجيل كما يلي:

		2015/3/31		
167		الديون المتربة على عقود الإيجار	649438.40	
661		أعباء الفوائد	189306.06	
	512	البنك		838789.46
		تسديد الدفعة الأولى		
		2015/6/30		
167		الديون المتربة على عقود الإيجار	657601.94	
661		أعباء الفوائد	181187.52	
	512	البنك		838789.46
		تسديد الدفعة الثانية		
		2015/9/30		
167		الديون المتربة على عقود الإيجار	665821.97	
661		أعباء الفوائد	172967.49	
	512	البنك		838789.46
		تسديد الدفعة الثالثة		
		2015/12/31		
167		الديون المتربة على عقود الإيجار	674144.74	
661		أعباء الفوائد	164644.72	
	512	البنك		838789.46
		تسديد الدفعة الرابعة		

ملاحظة:

المبالغ الموجودة في اليومية مستخرجة من الملحق رقم(06)

3-حساب القسط السنوي وتسجيله محاسبيا:

قسط الاهتلاك السنوي=المبلغ القابل للاهتلاك/المدة

=59034000/10=5903400

2015/12/31

681		مخصصات إهتلاك التثبيتات	5903400	
	281	إهتلاك معدات وأدوات		5903400
		تسجيل القسط الخاص بسنة 2015		

4-تسجيل القيد الخاص بممارسة حق خيار الشراء:

في نهاية مدة الإيجار تقوم المؤسسة بشراء الآلات المستأجرة بملغ10% من قيمة القرض

سعر الشراء في نهاية مدة الإيجار هو:23613600دج

ويكون التسجيل كما يلي:

2020/3/31

167		الديون المترتبة على عقد الإيجار	23613600	
	512	البنك		23613600
		ممارسة حق الشراء		

خلاصة:

لقد تطرق هذا الفصل إلى استعراض المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار لدى الاتحاد الجهوي للتعاونيات الفلاحية لجيجل بميناء جن جن والتعاونيات الفلاحية لبعض الولايات المتعاملة معه حيث تعتبر عقود الإيجار مصدر تمويلي للاتحاد الجهوي لجيجل والتعاونيات الأخرى، ويلعب هذا الأخير دور المؤجر وذلك من خلال الحصول على المعدات والآلات اللازمة وإعادة تأجيرها لهذه التعاونيات، كما تطرق هذا الفصل إلى كيفية تقييد عقود الإيجار في دفاتر كل منهما.

الخاتمة

تعتبر عقود الإيجار من العقود التي استحدثها الواقع التجاري في الآونة الأخيرة، حيث يؤدي دورا كبيرا في تمويل الاستثمارات الإنتاجية، ومساعدة المشروعات على استخدام أحدث التكنولوجيات لزيادة الإنتاج ورفع جودة المنتج وقدرته على المنافسة في ظل العولمة واقتصاد عالمي يقوم على المنافسة في الإنتاج.

وقد ظهر هذا النوع من العقود في البداية في الولايات المتحدة الأمريكية، ثم انتشر في معظم الدول الأوروبية انتشارا واسعا مستجيبا لمتطلبات الحياة الاقتصادية والتجارية المتميزة بتوسيع نشاطها .وعلى غرار باقي البلدان قام المشرع الجزائري هو الآخر بتنظيم هذا العقد، وذلك بموجب الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد ألإيجاري وأصدر المراسيم التنفيذية لكيفية إنشاء شركات الاعتماد الإيجاري .

ولقد حاولت هذه الدراسة التعريف أكثر بهذه العقود ولاسيما معالجتها المحاسبية في ظل إصلاح النظام المحاسبي في الجزائر والتحول نحو اقتصاد السوق. وعلى نحو عام فقد توصلت الدراسة إلى مجموعة من النتائج كما تم اختبار صحة الفرضية بالإضافة إلى تقديم بعض الاقتراحات والتوصيات.

أولا: نتائج الدراسة:

توصلت الدراسة إلى مجموعة من النتائج التالية وهي:

- عقود الإيجار هي وسيلة لتمويل الاستثمارات الإنتاجية، عن طريق الحصول على ما تحتاج إليه من معدات إنتاجية حديثة، أو أصول عقارية دون أن تضطر إلى دفع ثمنها في الحال فهو بديل عن الشراء؛
- عقود الإيجار هي عقود ثنائية الأطراف في تكوينها ولكن تنفيذها يقتضي تدخل أشخاص آخرين كالمورد للمعدات والتجهيزات؛
- عقود الإيجار ذو طبيعة خاصة، ومن أوجه هذه الخصوصية الخيار الثلاثي الذي يتمتع به المستأجر في نهاية مدة العقد وهي شراء الأصل من قبل المستأجر بثمن يراعي في تقديره سلسلة المدفوعات النقدية التي أداها المستأجر طول مدة العقد أو تجديد العقد لمدة أخرى بقيمة إيجاريه أقل من سابقها؛
- تعتبر الملكية في عقود الإيجار وسيلة للضمان حيث تسمح للمؤجر بالاحتفاظ بالملكية طوال مدة العقد، ومن نتائج احتفاظ المؤجر بملكية للأصل محل العقد هو إمكانية استرداده في حالة إفلاس أو إعسار المستأجر؛
- عقود الإيجار محددة المدة لا يجوز إلغائها قبل انقضاء مدته إلا باتفاق الطرفين، حتى تسمح بتغطية ثمن شراء الأصل وهامش الربح معين والفوائد والمصاريف؛

-تتميز هذه العقود بتشابك العلاقات القانونية الناشئة عنه، سواء من حيث الأشخاص أو من حيث الأسس القانونية التي يخضع لها.فمن حيث الأشخاص لا يقتصر عددهم على طرفي العقد بل يتعدى لأشخاص آخرين لاسيما البائع أو المورد ، ومن حيث الأسس القانونية لا يقوم على أساس واحد أو مبدأ واحد ،بل يشمل ضمن إطاره عقود متعددة تتداخل فيما بينها لتكون عقد الإيجار .

- يتميز عقد الإيجار التمويلي عن عقد الإيجار التشغيلي بأن المستأجر هو الذي يتحمل كافة المصاريف المرتبطة بالأصل المؤجر طيلة فترة العقد؛

ثانيا: اختبار صحة الفرضية

انطلقت الدراسة من فرضيات أساسية مفادها أن النظام المحاسبي المالي المستوحى من المعايير المحاسبية الدولية قد أولى أهمية بالغة لعقود الإيجار وذلك خلافا للمخطط المحاسبي الوطني نظرا لأهمية هذه العقود في المعاملات الاقتصادية بعد تحول الجزائر نحو اقتصاد السوق،وأن المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي تختلف عنها في الإيجار التشغيلي.

وقد تم تأكيد هذه الفرضية حيث انه، وفي ظل الانفتاح نحو الخارج قامت الجزائر بداية من سنة 2010 بالتحول من العمل بالمخطط المحاسبي الوطني إلى النظام المحاسبي المالي.يهدف ملائمة البيئة المحاسبية في الجزائر مع النظام المحاسبي العالمي وتماشيا مع المعايير المحاسبية الدولية ونخص بالذكر المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 الخاص بعقود الإيجار حيث خصص لها معالجة محاسبية إذ أعتبر الأصول المستأجرة ضمن أصول المؤسسة المستأجرة وذلك لتوفير مبدأ الاعتراف بالأصل وهو تحقيق المنافع الاقتصادية لطرفي العقد، على خلاف المخطط المحاسبي الوطني الذي عالجه كمصروف.

كما أن المستأجر في عقد الإيجار التمويلي يعتبر الأصل المستأجر من أصوله، على خلاف عقد الإيجار التشغيليكما أن المستأجر لا يتحمل المصاريف والمخاطر المتعلقة بالأصل في هذا الأخير.

ثالثا: الاقتراحات و التوصيات

على ضوء ما سبق يمكن تقديم الاقتراحات والتوصيات التالية:

- ضرورة قيام المشرع الجزائري بإعادة تنظيم هذا العقد بما يتفق وتوازن العقد حتى لا يتم استغلاله سواء من المؤجر أو المستأجر من أجل تحقيق مصالحه وإملاء شروطه ولكي يتماشى مع المستجدات الاقتصادية مقارنة بما هو حاصل في الدول المتقدمة؛
- ضرورة إنشاء المزيد من المؤسسات التي تمارس التأجير وذلك نظرا لقلة المؤسسات التي تنشط في هذا القطاع؛

- الاعتناء أكثر بالعوامل المساعدة (تحفيزات الجبائية والجمركية المصاحبة لعقود الإيجار) على ترقية هذه الصيغة التمويلية في الجانب التشريعي؛
- ضرورة الإعلام عن التأجير بطريقة جيدة لجذب المستأجرين وخاصة أنهم يكونون فئة معينة محدودة الثقافة مثل أصحاب الصناعات. فنشر القوانين يكون في الجريدة الرسمية ولا يطلع عليه إلا شريحة معينة من المختصين و الباحثين أو القائمين على تنفيذ هذه القوانين، لذا يلعب الإعلام دورا هاما في توضيح مزايا هذا القانون سواء فئة المؤجرين أو المستأجرين أو الاقتصاد الوطني. و يجب أن يتم الإعلام بطريقة سهلة ومبسطة حتى تصل إلى كافة فئات المجتمع بكل طبقاته الفكرية من خلال تنظيم أيام إعلامية تعقد من طرف جهات رسمية أو غير رسمية أو تنظيم ملتقيات وطنية ودولية في الجامعات بحضور رجال الأعمال وأصحاب القرار ومن يهمه الأمر، للتعرف أكثر بهذا العقد وتبيان أهم مزاياه التي يقوم عليه بالنسبة للأطراف المشاركة فيها؛
- إعداد كتيبات دورية للمتعاملين في النشاط الإيجاري تشمل كافة التعليمات حسب آخر ما وصلت إليه القواعد و المعلومات و الدراسات، بالإضافة إلى دليل إرشادي لهم يشتمل على قدر كافي من المعلومات عن المؤجرين و نوعية الأموال المؤجرة لديهم لتكون تحت أعين من يرغب الاستثمار في هذا المجال.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولا:المراجع باللغة العربية

❖ **الكتب:**

1.الحمراوي محمد كمال خليل،**اقتصاديات الائتمان المصرفي**،الطبعة الثانية،منشأة المعارف،الإسكندرية،2000.

2.البادلي نجوى إبراهيم، **عقد الإيجار التمويلي**، دار الجامعية الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005

3.أبو المكارم وصفي عبد الفتاح، **المحاسبة المالية**،دار الجامعة الجديدة،الإسكندرية،2005.

4.قرمان عبد الرحمن، **عقد التأجير التمويلي**، دار النهضة،القاهرة،1999.

5.الشنطي أيمن و شقر عامر،**مقدمة في الإدارة و التحليل المالي**،دار البداية، عمان،2008.

6.الحناوي محمد صالح و نهال فريد مصطفى،**الإدارة المالية و التحليل المالي لمشروعات الأعمال**، المكتب الجامعي الحديث، عمان،2008.

7.عبد الرحيم محمد ابراهيم،**اقتصاديات الاستثمار و التمويل و التحليل المالي**، بدون طبعة ،مؤسسة شباب الجامعة، الاسكندرية،2008.

8. القاضي خالد رشيد ، **لسان العرب(ابن منظور)**،الطبعة الأولى،دار الأبحاث،الجزائر،2008.

9.ناصيف إلياس،**العقود الدولية وعقد الليزينغ أو عقد الإيجار التمويلي في القانون المقارن**،الطبعة الأولى،2008.

10.دويدار هاني محمد،**النظام القانوني للتأجير التمويلي**، الطبعة الثانية، مكتبة الإشعاع والفنية الإسكندرية،1992.

11.عطية عبد الرحمان،**المحاسبة المعمقة وفق النظام المحاسبي المالي**،الطبعة الأولى، الجزائر 2011.

12.آل شيب دريد،**مقدمة في الإدارة المالية المعاصرة**،الطبعة الأولى ،دار المسيرة للنشر والتوزيع للطباعة،عمان،2007.

13.حنفي عبد الغفار،**أساسيات التمويل والإدارة المالية**،الدار الجامعية،الإسكندرية،2007.

14.عبد العزيز سمير محمد، **تمويل وإصلاح خلل الهياكل المالية**،مكتبة الإشعاع،الإسكندرية،1997.

15.شعوة هلال، **الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني** ، الطبعة الأولى، دار جسور للطبع والتوزيع، الجزائر ،2010.

16.محجوب محمد علي، **الوسيط في التشريع الإسلامي ونظرياته العامة**، شركات الإعلانات الشرقية، مطابع الجمهورية للصحافة،

❖ **المجلات**

25.زغيب مليكة، **دور وأهمية قرض الإيجار في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة**،مجلة العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير،جامعة فرحات عباس،سطيف العدد5 الجزائر.

26.قويدر قورين حاج،**أثر تطبيق النظام المحاسبي المالي على تكلفة وحدة المعلومات المحاسبية في ظل تكنولوجيا المعلومات، مجلة الباحث**، جامعة الشلف، الجزائر،2010.

27.رمزي جودي محمد،**إصلاح النظام المحاسبي الجزائري للتوافق مع المعايير المحاسبية الدولية، مجلة أبحاث اقتصادية و إدارية**، جامعة بسكرة، الجزائر،2009.

❖ **المذكرات**

17.بخيث عيسى، **طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية**، رسالة ماجستير،جامعة بومرداس،الجزائر،2011.

18.بوعزة عبد القادر، **التأثير الجبائي على اختيار مصادر تمويل المؤسسة**، رسالة ماجستير،الجامعة المركزية، الجزائر،2004.

19.بوقفة عبد الهادي،**أثر تطبيق النظام المحاسبي المالي الجديد على مكونات القوائم المالية للمؤسسات الجزائرية** ،رسالة ماجستير، جامعة قاصدي مرباح،ورقلة، الجزائر،2011.

20.سامي محمد لزعر، **التحليل المالي للقوائم المالية وفق النظام المحاسبي المالي**،رسالة ماجستير، جامعة متنوري، الجزائر، 2012.

21.عيساوي سعيدة ،**أثر تطبيق النظام المحاسبي المالي على شركات التأمين** ،مذكرة ماستر،جامعة ورقلة ،الجزائر،2010.

22.أحمد توفيق بارود، **معوقات تطبيق نظام التأجير التمويلي كأداة لتمويل المشروعات الاقتصادية**، رسالة ماجستير، الجامعة الإسلامية، غزة، 2014.

23.عبد القادر كيحل، **أهمية المعايير الدولية للمحاسبة و المعلومة المالية IFRS/IAS في الجزائر في ظل الشراكة مع الاتحاد الأوروبي**، رسالة ماجستير، جامعة حسيبة بوعلي، الشلف، الجزائر، 2009.

24.حوالف عبد الصمد، **الإطار القانوني لعقد الاعتماد التجاري**، رسالة ماجستير، جامعة تلمسان، الجزائر، 2007.

❖ **الملتقيات**

28.كتوش عاشور، حريري عبد الغني، مداخلة بعنوان **التمويل بالائتمان التجاري الاكتتاب في عقوده و تقييمه**، جامعة الشلف، الجزائر،2005.

29.بن رجم محمد خميسي، **الانتقال من المخطط المحاسبي الوطني إلى النظام المحاسبي المالي الجديد**،مداخلة ضمن الملتقى الدولي حول الإطار ألمفاهيمي للنظام المحاسبي الجديد و آلية تطبيقه في ظل المعايير المحاسبية الدولية، جامعة سعد دحلب البليدة،الجزائر،2009.

30.قاسمي السعيد، عباس فرحات، **النظام المحاسبي المالي الجديد و مدى تنميطه مع المعايير المحاسبية الدولية**، الملتقى الدولي الأول حول النظام المحاسبي المالي الجديد في ظل المعايير المحاسبية الدولية التجارب و التطبيقات، جامعة الوادي، الجزائر،2010.

❖ **القوانين و المراسيم**

31.القانون المدني رقم 07-05 الصادر في 5 ماي 2007

32.المرسوم التنفيذي رقم 08-156 المؤرخ في 26 ماي سنة 2008 المتضمن تطبيق أحكام القانون 07-11، **الصادر بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية**،العدد27 .

33.الأمر 96-09 المؤرخ في ل 10 جانفي سنة 1996، **الصادر بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية**،العدد3

34.القانون رقم 07-11 المؤرخ في 25 نوفمبر سنة 2007 المتضمن النظام المحاسبي المالي، **الصادر بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية**،العدد 74

❖ **المقابلات**

35.مقابلة مع السيد بوبعة عبد الغني رئيس مصلحة المحاسبة والمالية.

ثانيا: المراجع باللغة الأجنبية

35. Brealy.R and Myers , S , **prancipes de gestion Financiére des Enterprises,**N.Y.Mc Graw-Hille,

الملخص:

هدفت المذكرة إلى دراسة عقود الإيجار وفق النظام المحاسبي المالي(SCF) من الناحية النظرية والتطبيقية، حيث تضمن الجانب النظري تعريفا بعقود الإيجار وأهم أنواعها ومعالجتها المحاسبية في دفاتر كل من المؤجر والمستأجر، أما الجانب العملي فتضمن دراسة ميدانية بالإتحاد الجهوي للتعاونيات الفلاحية بميناء جن جن، حيث تم إبراز سيرورة عملية عقود الإيجار بهذه المؤسسة وكذا عمليات التنفيذ والتسجيل المحاسبي الخاص بهذه العملية.

الكلمات المفتاحية:عقود الإيجار، المؤجر، المستأجر، النظام المحاسبي المالي(SCF)، الإتحاد الجهوي للتعاونيات الفلاحية.

Summary:

The Main coal of the dissertation is to study the contacts of Rent According to the accountable financial system form the theoretical and the practical sides. the theoretical part has include the definition of Rent contracts, Its Main kinds and its Accountable treatment in the fils of the Renter and the rented person. The practical part has included a practical study in the local union of farming corporations in Jan Jan part where the real situation of Rent contracts has been shown in this organization.

Also, the execution processes, and the accountable record which is related to this process.

Key words:

Rent contracts, Renter, Rented person, Accountable system, the local union of farming corporations.