

يعتبر المغرب من أول الدول العربية الموقعة على اتفاقية أوطا OTTAWA المتعلقة بالائتمان الإيجاري الدولي، حيث تم تنظيم الائتمان الإيجاري بموجب مدونة التجارة، وقد أحجم المشرع المغربي عن تعريف عقد الائتمان الإيجاري أسوة ببعض التشريعات المقارن، إذ عرف بأنه تقنية تمويلية تقوم على عقد إيجار مع خيار الشراء، بحيث يلجأ أحد التجار المعنيين إلى مؤسسة التمويل قصد تقديم طلب الى هذه الأخيرة من أجل شراء معدات و أجهزة لفائدها أو عقارات مخصصة لغرض مهني أو سكني وإعادة تأجيرها للتاجر طالب الائتمان. يمكن القول بأن المشرع الفرنسي عمل - خلافا لنظيره المغربي - على تعريف عقد الائتمان الإيجاري بموجب المادة 7-313 L من المدونة النقدية و المالية بأنه: عمليات كراء أجهزة و أدوات و معدا متقناة من قبل إحدا بالمقاولات المختصة التي تبقى مالكة للأموال المتقناة من أجل اكرائها. و تمنح هذه العمليات للمكثري إمكانية اكتساب ملكية كل أو بعض الأموال المكتراة مقابل ثمن متفق عليه. أن الائتمان الإيجاري يقوم على فكرة مؤداها تأجير الأصول المالية بما فيها المنقولات كالتجهيزات والآلات و العقارات التي يختارها المستأجر، و من ثمة يقوم المؤجر التمويلي - مؤسسات التمويل - بتمكين المستأجر من الانتفاع بها خلال مدة معينة، و يكون للمستأجر عند نهاية العقد الخيار بين تملك الشيء المأجور أو تجديد العقد أو رد الأصل المؤجر للمؤجر. فإن الغاية من عقد الائتمان الإيجاري تتمثل في حصول مقاوله معينة على أصول مالية، حيث تلتزم المقاوله بأداء مجموعة من الأقساط الدورية مقابل انتفاعها من الأصول التي تكون موضوع العقد، ثانيا: الشروط الواجب توافرها لصحة عقد الائتمان الإيجاري يلزم لصحة عقد الائتمان الإيجاري أسوة بغيره من العقود توفر كافة الأركان التي نص عليها المشرع المغربي بموجب الفصل الثاني من ق ل ع و المتمثلة في الرضا والأهلية والمحل والسبب. ولم تفصل مدونة التجارة في الشروط الخاصة الشكلية الواجب توافرها في عقد الائتمان الإيجاري، وإنما اكتفت بالإشارة إلى أن عدم ذكر الشروط التي يفسخ فيها هذا العقد أو تجديده بطلب من المتعاقد المكثري من شأنه أن يؤدي إلى بطلان عقد الائتمان الإيجاري، وتعتبر الكتابة هنا شرط صحة وانعقاد ولا يمكن للائتمان الإيجاري أن يقوم بدونها، أخضع المشرع المغربي عمليات الائتمان الإيجاري للشهر وذلك بقصد التعرف على أطراف عقد الائتمان الإيجاري والأموال التي تكون موضوعا له. ويتم هذا الشهران تعلق الأمر بالائتمان الإيجاري على المنقول بناء على طلب من المؤسسة الممولة فيا السجل الوطني الإلكتروني للضمان المنقولة. ورتب المشرع المغربي جزاءا هاما على عدم القيام بإجراءات الشهر ويتمثل هذا الجزاء في أنه لا يمكن لمؤسسة الائتمان الإيجاري. بالحقوق التي احتفظت بملكيتها ثالثا: الطبيعة القانونية لعقد الائتمان الإيجاري لقد اختلفت الآراء حول الطبيعة القانونية لعقد الائتمان الإيجاري، فقد ذهب أنصاره إلى القول بأن عقد الائتمان الإيجاري هو عقد الإيجار المقترن بوعده بالبيع، ويسمى بالإيجار الائتماني، فهذا العقد حسب أنصار هذه النظرية عبارة عن عقد إيجار عادي يقوم بمقتضاه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمال محل العقد لمدة محدودة. ويقترن هذا الإيجار بوعده بالبيع صادر عن المؤجر لصالح المستأجر ينقلب إلى عقد بيع في حال ما إذا عبر المستأجر عن رغبته في الشراء خلال المدة الإيجار. فقد ذهب أنصاره إلى القول أن عقد الائتمان الإيجاري لا يعدو عن كونه عقد قرض مقترن بنقل الملكية، حيث أن الغاية من إبرام هذا العقد ليست تملك الأموال من قبل شركة التمويل أي المؤسسة المؤجرة وإنما هو إقراض النفود مقابل تملك الأصل على فقد ذهب أنصاره إلى اعتبار عقد الائتمان الإيجاري عقد بيع مع الاحتفاظ بالملكية على سبيل الضمان، حيث يمنح هذا العقد للمستأجر خيار شراء المأجور بعد انتهاء مدة الإيجار، لذلك أدت هذه الميزة إلى تقريب هذا العقد من عقد البيع. لا يمكن للمستأجر أن يجري أي تصرف من التصرفات القانونية على المال موضوع الائتمان الإيجاري. الفقرة الرابعة: آثار عقد الائتمان الإيجاري وأثار العقد تجاه المؤجر تدور التزامات المؤجر طبقا للقواعد العامة لعقد الكراء المنصوص عليها بموجب الفصول من 635 إلى 662 ق ل ع حول تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المأجور وبالتالي تسليمه الشيء إلى المستأجر، يلتزم المؤجر بتسليم الشيء المأجور وملحقاته إلى المستأجر حتى يتمكن من الانتفاع به، إلا أن الطبيعة الخاصة والمتميزة لعقد الائتمان الإيجاري تشذ عن هذه القاعدة على اعتبار أن اختيار المأجور وبائعه أو منتجه يتم من قبل المستأجر بناء على توكيل من قبل المؤجر، ومعنى ذلك أن المستأجر يقوم نيابة عن المؤجر باستلام المأجور في حدود الشروط الواردة في العقد. إلا أنه في حالة ما إذا لم يسلم المؤجر الشيء إلى المستأجر في الوقت المتفق عليها وتأخر المؤجر عن الوفاء بالتزامه بالتسليم، كان للمستأجر رفض الأصل المنقول أو فسخ عقد الائتمان الإيجاري. يلتزم لمؤجر وفقا للقواعد العامة بصيانة الشيء المأجور بأن يقوم بإصلاح ما يحدث للمأجور من خلل يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة، إلا أنه ونظرا لخصوصية عقد الائتمان الإيجاري يقع الالتزام بالصيانة على عاتق المستأجر بناء على اتفاق بين المؤسسة الممولة والمستفيد من الشيء المؤجر، ويدرج هذا الاتفاق على شكل شرط صريح في العقد " ويعفي المؤسسة الممولة من عبء صيانة الشيء موضوع العقد. كما يلتزم المؤجر وفقا للقواعد العامة بضمان الانتفاع

بالشيء المكترى وحيازته بلا معارض، ومعنى ذلك أن المؤجر يمتنع عن كل أمر يحول بين المستأجر وبين الانتفاع بالمأجور أو يقلل الفائدة المرجوة من استعماله من جهة، على اعتبار أن هذا الأخير يوكلا للمستأجر في اختيار البائع أو المنتج أو المورد والشيء المأجور، حيث تتخلل عملية تنفيذ عقد الائتمان الإيجاري بعض الصعوبات، الأمر الذي لا يمكن لأن المكتري يعتبر غيرا بالنسبة للعلاقة الرابطة بين مؤسسة التمويل والمورد، وهذا ما أحدث انعدام التوازن بين مختلف المتدخلين في عملية الائتمان الإيجاري. فأما الاتجاه الأول يقوم على فكرة نظرية الوكالة، أي المستفيد من عقد الائتمان الإيجاري، فقد تبنى الفقه الفرنسي نظرية التصرفات القانونية المتعددة الأطراف على اعتبار أنها جاءت لحلاشكالية الرجوع، الأمر الذي من شأنه إحداث اختلالات في الخدمات المقدمة من قبل أطراف الائتمان الإيجاري. يمكن من خلالها للمكتري الرجوع على المورد مباشرة ويطالب بحقوقه والتعويضات عن الأضرار التي لحقت به. تأسيسا على ما تقدم، فهو اتجاه حديث أقر بأن العمليات القانونية المتعددة الأطراف تعتبر وحدة مستقلة وتصرفا خاصا يتمتع في كل طرف بحقوق تقابل حقوق غيره. يصعب على العمليات المتعددة الأطراف تارة وصف الاشتراط لمصلحة الغير، وقد ذهبت محكمة النقض الفرنسية في قرارها الصادر في 1998 إلى أن الطرف المستفيد من العملية القانونية ثلاثية الأطراف يتوفر في نفس الوقت على صفة ممثل لشركة ونحت محكمة النقض الفرنسية إلى أن فسخ عقد الائتمان الإيجاري يؤدي بشكل مباشر إلى فسخ عقد الوكالة الممنوحة من مؤسسة الائتمان crédit-bailleur إلى طالب الائتمان créditpreneur، كما أن محكمة النقض ذهبت في قرار لها سنة 2002 فيما يتعلق بالائتمان الإيجاري العقاري في طور التشييد إلى إمكانية تفويض المكري إلى المكتري الإشراف على تشييد البناء موضوع العقد، واعتبرت المكتري نائبا عن المكري نيابة اتفاقية. وبالتالي يصبح المستفيد شريكا لمؤسسة الائتمان ويمكن رفع الدعاوى مباشرة تجاهه دون إدخال مؤسسة التمويل. فيرى البعض أن العمليات القانونية المتعددة على أنها من نوع خاص sui generis وتخضع للقواعد العامة للعقود، وذهبت محكمة النقض الفرنسية في اتجاه حديث إلى اعتبار أن عملية الائتمان الإيجاري عملية واحدة، لأن عملية الائتمان وحدة غير قابلة للتجزئة. فهي بذلك مجموعة عقدية تمكن المستفيد من الائتمان الإيجاري من الرجوع بكلسهولة على المورد أو البائع على اعتبار أنه طرف في هذه العملية التمويلية برمتها. وبالتالي يتمتع كل طرف من الأطراف المتعددة بمركز مستقل ومغاير عن المركز القانوني للباقيين. ويقصد بالمراكز القانونية مجموعة من المكنات والمصالح التي يقررها القانون لمواجهة المصالح المتقابلة للأشخاص والجماعات. وتجدر الإشارة إلى أن الفقه والقضاء الفرنسي أثاروا بعض الخلافات حول مسألة تطبيق قانون حماية المستهلك بالنسبة للمستفيد، فإذا اعتبرناه وكلا عن مؤسسة التمويل فهو لا يستفيد من مقتضيات ق ح مباعته وكلا عن مؤسسة الائتمان وليس أصيلا عن نفسه حتى ولو استعمل الأصول موضوع عقد الائتمان الإيجاري لأعماله الشخصية. وأما إذا اعتبرناه طرفا ثالثا في عملية الائتمان الإيجاري فإنه والحالة هذه يستفيد من المقتضيات القانونية المقررة في قانون تدابير حماية المستهلك باعتباره أصيلا، أن يستعمل الأصول محل عقد الائتمان الإيجاري لتلبية حاجياته غير المهنية. ثانيا- آثار العقد تجاه المستأجر بالإضافة إلى التزامه بالمحافظة على الأموال موضوع عقد الائتمان الإيجاري. وتمكن من حيازته دون عائق، بحيث لم يحدد القانون طريقة معينة لدفع الأجرة وإنما ترك للأطراف الحرية الكاملة للاتفاق على طريقة دفعها، فإن المستأجر يلتزم باتخاذ التدابير اللازمة بقصد استعمال الأصل استعمالا عاديا على الوجه المخصص له، إذ لا يجوز للمستأجر أن يتجاوز في استعماله حدود المنفعة المتفق عليها في العقد. رابعا: انقضاء عقد الائتمان الإيجاري 1- انقضاء العقد بانتهاء المدة المتفق عليها وتثير مسألة إرجاع الشيء إلى المؤسسة التمويل جملة من التساؤلات حول ما إذا أرجع الشيء في حالة غير صالحة تماما أو نقصت قيمته نقصا محسوسا عن المتوقع من فرضيات الإهلاك 2. Amortissement- انقضاء العقد قبل انتهاء المدة المتفق عليها لا يخفى أن شركة التمويل تبحث بكافة الأحوال على ضمان مصالحها وحمايتها، كشرط فسخ العقد في حالة ما إذا أخل المستفيد من الائتمان الإيجاري بالتزامه، كما يمكن لشركة التمويل بأن تنهي العقد في حالة ما إذا تم كراء الشيء موضوع التعاقد من الباطن.