

قانون عدد 89 لسنة 1994 مؤرخ في 26 جويلية 1994 يتعلق بالإيجار المالي (1).

باسم الشعب،

وبعد موافقة مجلس النواب،

يصدر رئيس الجمهورية القانون الآتي نصه :

الفصل الأول - الإيجار المالي هو عملية إيجار تجهيزات أو معدات أو عقارات مكتناة أو منجزة لغرض الإيجار من قبل المؤجر الذي يبقى مالكا لها ، معدة للإستعمال في الأنشطة المهنية أو التجارية أو الصناعية أو الفلاحية أو الصيد البحري أو في الخدمات.

ويتم الإيجار المالي بمقتضى عقد كتابي لمدة محددة ومقابل معلوم معين ويخول للمستأجر اقتناء تلك التجهيزات أو المعدات أو العقارات أو البعض منها في نهاية امد الإيجار مقابل ثمن متفق عليه يأخذ بعين الاعتبار عن الأقل في جزء منه المبالغ المدفوعة بعنوان الإيجار.

ويمكن للمستأجر اقتناء تلك التجهيزات أو المعدات أو العقارات أو البعض منها خلال مدة الإيجار باتفاق مع المؤجر.

الفصل 2 - يخضع عقد الإيجار المالي لاحكام القانون العام ما لم تتعارض واحكام هذا القانون .

وتعتبر لاغية ولا عمل بها جميع البنود والشروط والاتفاقات المخالفة لاحكام الفصل الاول من هذا القانون.

(1) الأعمال التحضيرية :

مداولة مجلس النواب وموافقته بجلسته المنعقدة بتاريخ 19 جويلية 1994.

الفصل 3 - لا تنطبق على عقد الإيجار المالي أحكام القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 25 ماي 1977 والمتعلق بتنظيم العلاقات بين المسوغيين والمتسوغيين فيما يخص تجديد كراء العقارات أو المحلات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي أو المستعملة في الحرف. ويجب أن ينظم عقد الإيجار المالي العلاقات بين المؤجر والمستأجر وخاصة ما يتعلق منها بمعينات الإيجار وبشروط فسخه بطلب من المستأجر.

ولا يمكن للمؤجر اعتماد العقد الذي لا يتضمن بنودا تتعلق بمعينات الإيجار وبشروط فسخه بطلب من المستأجر للمطالبة بحقوقه.

الفصل 4 - تتم إحالة التجهيزات أو المعدات أو العقارات المقتناة أو المنجزة فوق أرض المؤجر للمستأجر تنفيذا لوعده ببيع من طرف واحد.

وإذا أنجزت البناءات فوق أرض المستأجر تنتقل ملكيتها إليه عند نهاية عقد الإيجار بموجب الالتصاق. وفي هذه الحالة يجب أن يتضمن عقد الإيجار المالي اتفاق الطرفين بخصوص حقوق كل منهما الموظفة على الأرض خلال مدة الإيجار.

الفصل 5 - في صورة إحالة تجهيزات أو معدات أو عقارات تدخل في إطار عملية إيجار مالي وأثناء مدة العملية يكون المحال له ملزما بتنفيذ نفس التزامات المحيل الذي يبقى ضامنا فيها.

الفصل 6 - تعتبر عمليات الإيجار المالي شكلا من أشكال القروض المنصوص عليها بالقانون عدد 51 لسنة 1967 المؤرخ في 7 ديسمبر 1967 والمنظم لمهنة البنوك والنصوص المنقحة والمنتمة له.

ولا تتعاطى الإيجار المالي بصفة نشاط عادي الآ :

- المؤسسات البنكية الخاضعة لأحكام القانون عدد 51 لسنة 1967 المؤرخ في 7 ديسمبر 1967 والمنظم لمهنة البنوك والنصوص المنقحة والمنتمة له.

- المؤسسات المالية المنصوص عليها بالفصل الثاني من القانون عدد 51 لسنة 1967 المؤرخ في 7 ديسمبر 1967 والمنظم لمهنة البنوك والنصوص المنقحة والمنتمة له.

- المؤسسات الخاضعة لأحكام القانون عدد 108 لسنة 1985 المؤرخ في 6 ديسمبر 1985 والمتعلق بتشجيع المؤسسات المالية والبنكية المتعاملة أساسا مع غير المقيمين.

وتخضع هذه المؤسسات لمراقبة وترتيب البنك المركزي التونسي.

الفصل 7 - تخضع عمليات الإيجار المالي المتعلقة بالتجهيزات أو المعدات للترسيم بطلب من المؤجر بدفتر يفتح لغرض بكتابة المحكمة التي يوجد بها الدفتر التجاري المرسم به المستأجر، تدرج فيه جميع الإرشادات التي تسمح بالتعريف بالأطراف والممتلكات موضوع تلك العمليات.

وإذا كان المستأجر غير مرسم بالدفتر التجاري يقع الترسيم لدى كتابة المحكمة التي يوجد بدائرتها المحل الذي تستغل فيه التجهيزات أو المعدات موضوع عقد الإيجار المالي.

الفصل 8 - تدرج التنقيحات المدخلة على الإرشادات المشار إليها بالفصل السابع على هامش الترسيمات الموجودة وبالإضافة إلى ذلك وفي صورة ما إذا تضمنت هذه التنقيحات تغييرا من شأنه أن يكون من اختصاص كتابة محكمة أخرى حسب التمييز الوارد بالفصل السابع فإن المؤجر يكون ملزما بالعمل على ترسيم التنقيحات المذكورة بالدفتر الموجود بكتابة هذه المحكمة.

الفصل 9 - تكون الترسيمات المدرجة طبق الفصلين السابع والثامن نافذة بداية من تاريخ الترسيم.

الفصل 10 - يتم التشطيب على الترسيمات سواء بإثبات اتفاق الأطراف أو بموجب حكم أو قرار آخرز قوة ما اتصل به القضاء.

الفصل 11 - يسلم كاتب المحكمة لكل طالب نسخة أو مضمونا من جدول الترسيم وما يتضمنه من نقل أو تنقيحات عند الإقتضاء.

الفصل 12 - إذا لم تتم اجراءات الترسيم طسببق الشروط المحددة بالفصلين السابع والثامن فلا يمكن للمؤجر معارضة دائني المستأجر أو من آل حقه اليهم بما له من حقوق على الممتلكات التي بقي محتفظا بملكيتها إلا إذا اثبت ان المعنيين بالأمر حصل لهم العلم الفعلي بحقوقه.

الفصل 13 - يقع ضبط قائمة الوثائق المؤيدة والمتمين تقديمها إلى كتابة المحكمة وكذلك ترتيب الترسيم أو التشطيب ونماذج جداول الترسيم سواء كانت نسخا أو مضامين بقرار صادر عن وزير العدل.

الفصل 14 - تخضع عمليات الإيجار المالي المتعلقة بالعقارات لاجراءات الترسيم المنصوص عليها بعملة الحقوق العينية بالنسبة للعمليات المماثلة ويتضمن الترسيم وجوبا التخصيص على ان العقار موضوع عملية إيجار مالي .

ولا يخضع عقد الإيجار المالي إلى شروط تحرير العقود المنصوص عليها بالفصل 377 مكرر جديد من مجلة الحقوق العينية.

الفصل 15 - على المستأجر تضمين عمليات الإيجار المالي في المحاسبة ببيان معينات الإيجار المخصصة لتنفيذ عقد الإيجار المالي على حدة في حساب النتائج مع التمييز بين العمليات المتعلقة بالتجهيزات أو المعدات والعمليات المتعلقة بالعقارات وبتقدير المبلغ الجملي للمستحقات المحمولة عليه لتنفيذ الالتزامات المشتركة بعقد الإيجار المالي خارج الموازنة وفي تاريخ ختمها مع التمييز بين العمليات المتعلقة بالتجهيزات أو المعدات والعمليات المتعلقة بالعقارات. ينشر هذا القانون بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وينفذ كقانون من قوانين الدولة.

تونس في 26 جويلية 1994.

زين العابدين بن علي