

The Protective rules for the financial applicant in the mortgage contract



Received: 24/01/2024; Accepted: 21/02/2024

Amina BOURSAS^{1*}; Salim BOUDELIOU²

¹ Constantine 1 Frères Mentouri University (Algeria),

² Constantine 1 Frères Mentouri University (Algeria),

القواعد الحمائية لطالب التمويل في عقد التمويل العقاري

الكلمات المفتاحية:

تمويل عقاري ؛
انتماء ؛
قواعد حمائية ؛
مقترض ؛
بنك

ملخص

يعتبر عقد التمويل العقاري آلية قانونية من أجل الحصول على سيولة مالية لاقتناء مسكن، غير أن هذا العقد محفوف بالمخاطر بسبب اختلال التوازن العقدي الناتج عن طبيعته، مما يؤثر سلبا على طالب التمويل العقاري باعتباره الطرف الضعيف في العلاقة، الأمر الذي يجعله في حاجة لحماية قانونية، ولهذا تدخل المشرع الجزائري بسن قواعد قانونية حمائية قبل توقيع العقد وبعده من أجل أن تكون قرارات طالب التمويل مستنيرة وفق معرفة تامة بحقوقه، وعليه جاءت هذه الدراسة للبحث عن مدى كفاية هذه القواعد الحمائية في القانون الجزائري من خلال اتباع خطة ثنائية مكونة من مبحثين، وكانت النتائج المتوصل إليها أن هذه القواعد غير كافية لسد هذا الاختلال وتوفير الحماية اللازمة، مما يوجب على المشرع تدارك ذلك من خلال سن قانون خاص ينظم عقد التمويل العقاري لخصوصيته وعدم تركه للقواعد العامة وللعرف المصرفي.

Abstract

The Mortgage contract is a legal mechanism used for acquiring a house. However, it's a risky contract due to contractual imbalance resulting from its nature, which negatively effects on the applicant considering his weak position in this relationship, making him in need of legal protection. therefore, the Algerian legislator intervened and enacted protective legal rules before and after the signing of the contract, so the decisions of the applicant be well informed and with utter understanding of his rights. Accordingly, this study investigates the extent of the sufficiency of these protective rules in Algerian law following a dual plan consisting of two sections, the results concluded that these rules are insufficient to address this imbalance and provide the necessary protection, what forces the legislator to catch up with enacting a specific law regulating the mortgage contract to its specificity and not leave it open to general rules and banking customs.

Keywords:

Mortgage ;
Credit ;
Protective rules ;
Borrower ;
Bank .

* Corresponding author, e-mail: amina.boursas@doc.umc.edu.dz

Doi:

مقدمة

إن الاحتياج المتزايد للسكن وضعف القدرة الشرائية للأفراد لاقتنائه بمالهم الخاص بسبب ارتفاع سعر العقار، يدفعهم للبحث عما يحقق رغبتهم الطبيعية في اقتناء مسكن ملائم وفق دخلهم المتوسط. ويعتبر عقد التمويل العقاري أحد الآليات القانونية للحصول على السيولة المالية والقضاء على أزمة السكن، وذلك من خلال إقراض الممول طالب التمويل قيمة العقار الذي يريد شراءه مقابل تسديد القرض وتكلفة التمويل على أقساط دورية طويلة الأجل.

غير أن هذا النوع من العقود تحفه المخاطر، حيث يكون طالب التمويل أمام إبرام عقد يسوده عدم التكافؤ بين التزامات الأطراف، أين يكون الممول الطرف القوي على درجة معرفية عالية تخوله الانفراد المطلق بصياغة العقود بالشروط التي تحقق مصالحه مقارنة بطالب التمويل الطرف الضعيف الذي يكون أقل درجة معرفية، بل وقد يكون جاهلا تماما ومضطرا لقبول العقد دون مناقشة شروطه وتحمل أعباء مالية مرهقة.

لأجل ذلك، ولأهمية التمويل العقاري ودوره الكبير على المستوى الاجتماعي والاقتصادي، اهتمت التشريعات بوضع آليات وقواعد قانونية تهدف إلى تحقيق التوازن العقدي بين الأطراف عبر كافة مراحل العقد، من خلال تقديم ضمانات للممول للحصول على حقوقه وحماية طالب التمويل لتكون قراراته سليمة مبنية على معرفة تامة بحقوقه. حيث نجد مثلا المشرع المصري قد أصدر قانونا خاصا ينظم عقد التمويل العقاري، وأيضا المشرع الفرنسي الذي نظمه في قانون حماية المستهلك، أما المشرع الجزائري فإنه لم يفرد لعقد التمويل العقاري تنظيما خاصا وإنما تركه للقواعد العامة في القانون المدني، وإلى العرف المصرفي وبعض النصوص المتفرقة في قانون القرض والنقد وقوانين النظام المصرفي وغيرها، مما يدعونا للتساؤل حول:

مدى فاعلية وكفاية القواعد الحمائية لطالب التمويل باعتباره الطرف الضعيف في عقد التمويل العقاري في القانون الجزائري؟

هذا ما سنحاول الإجابة عليه من خلال خطة ثنائية تتكون من مبحثين نتناول في المبحث الأول القواعد الحمائية لطالب التمويل قبل إبرام عقد التمويل العقاري وفي المبحث الثاني القواعد الحمائية لطالب التمويل بعد إبرام عقد التمويل العقاري.

المبحث الأول: القواعد الحمائية لطالب التمويل قبل إبرام عقد التمويل العقاري

تهدف القواعد الحمائية قبل إبرام عقد التمويل العقاري إلى ضمان حقوق طالب التمويل وحمايته من المعلومات الكاذبة وإلزام الممول بتقديم معلومات صحيحة وشفافة، وتقديمه لإيجاب واضح وصريح، ومنح طالب التمويل مهلة للتفكير والتدبر قبل اتخاذ أي التزامات مالية، وهذا ما سنوضحه بشيء من التفصيل من خلال المطلبين التاليين:

المطلب الأول: حماية طالب التمويل من الاشهارات (الإعلانات) الكاذبة والتزام الممول بإعلامه وتبصيره

رغم التطورات الإيجابية التي تشهدها وسائل الإعلام، فإنها تأتي أيضا مع بعض المخاطر والتي يجب الحذر والحيطة منها، حيث أصبح المستهلك يستدرج بسهولة وراء الإعلانات التي تبثها باعتبارها المصدر الأول للمعلومات حول المنتجات والخدمات المتاحة في السوق، ومدى قدرتها على الوفاء بحاجياته، لدرجة أنه يشعر بالضرورة على التعاقد مع طرف يفوقه معرفة وخبرة بالخدمات المعلن عنها. لذلك حرصت معظم التشريعات الحديثة على حماية المستهلك من هذه الإعلانات، وعلى حماية حريته في الاختيار من خلال إعلامه وتبصيره وهذا ما سنستعرضه في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: حماية طالب التمويل من الإشهارات (الإعلانات) الكاذبة

لقد تباينت آراء الفقهاء حول تعريف الإعلان فمنهم من عرفه على أنه النشاط الذي يؤدي إلى إحداث تأثير نفسي على الجمهور المخاطب من أجل تحقيق غايات تجارية، ومنهم من عرفه بأنه مجموعة من الطرق المستخدمة للتعريف بمشروع تجاري، أو صناعي، أو مدح منتج ما، (1) أو هو إخبار يقوم به شخص مختص قصد التعريف بخدمة معينة أو

منتج ما بمدحه واطهار محاسنه ومزاياه، بغية توليد انطباع حسن لدى المخاطبين من اجل الاقبال على الخدمات والمنتجات محل الإعلان. (2)

وبالرجوع إلى المشرع الجزائري فقد تطرق للإشهار في المادة 2 من المرسوم التنفيذي 90-39 المتعلق برقابة الجودة وقمع الغش واعتبره كل ما هو دعائية أو منشور أو اقتراح أو عرض أو تعلية أو إعلان من اجل ترويج خدمة أو سلعة عن طريق الأسناد البصرية السمعية أو الأسناد البصرية فقط. (3) وأيضا في المادة 03 من قانون 02-04 المتعلق بالقواعد المطبقة على الممارسات التجارية بأنه كل إعلان يُقصد منه سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بيع خدمة أو سلعة أيما كان المكان والوسيلة المستعملة. (4)

بما أن هدف الإعلان التجاري تعريف المستهلك بالمنتج أو الخدمة المقدمة، وتحفيزه على التمتع بها، فما طبيعة هذا الإعلان هل هو دعوة للتعاقد، أم أنه إيجاب ينعقد به العقد؟

يكون الإعلان التجاري إيجابا متى نص على الشروط الأساسية والجوهرية اللازمة للعقد المراد إبرامه مع تحديد السعر، أما إذا كان غير ذلك فهو يظل دعوة للمفاوضة أو التعاقد. (5)

قد يحدث أن يكون الإعلان التجاري كاذبا وذلك عند الإخبار عن الشيء بغير ما هو عليه في الواقع، من تزيف للحقيقة، أو إصدار تأكيدات غير صحيحة أو ناقصة، أو لا يمكن الوفاء بها في الواقع من اجل تضليل المتلقي. (6) أو قد يكون مضللا بأن تستخدم مواصفات حقيقية ولكنها تصاغ بتشكيلات تفضي إلى التضليل، سواء تعلق بشكل المنتج أو خصائصه أو وفرته فهو درجة بين الصدق والكذب. (7)

وسواء اكان الإعلان كاذبا او مضللا فإنه يؤثر على سلطان إرادة المتلقي او المستهلك وحرية التعاقدية، (8) مما نادى بعض الفقه إلى الاعتراف بالقيمة القانونية للإعلان التجاري لما له من تأثير على رضا المستهلك واختباره، وذهب جانب آخر من الفقه الى عدم الاعتراف للإعلان التجاري بأي قيمة قانونية لما يحمله في طياته من مبالغاة يجيزها القانون وتسمح بها أعراف التجارة. (9)

وفي كل الأحوال فإن الإعلان الكاذب أو المضلل لا يشكل خطورة فقط على المستهلك وإنما أيضا على المجال الاقتصادي، لذلك فإن معظم التشريعات الحديثة ومنها المشرع الفرنسي تصدت له بالتنظيم حماية للمستهلكين، على عكس المشرع الجزائري الذي لم ينظم مجال الاشهار التجاري بالرغم من محاولته في سن مشروع تمهيدي لقانون يتعلق بالنشاطات الاشهارية في مارس 2015 ولكنه لم ير النور إلى الآن. ولم يشر للإعلان الكاذب أو المضلل إلا في بعض النصوص المتفرقة دون التطرق للجزاء المدني تاركا إياه للقواعد العامة في القانون المدني من خلال طلب إبطال العقد على أساس الغلط أو التدليس، أو التنفيذ العيني أو فسخ العقد، أو قبول العقد في مقابل إنقاص الثمن، (10) أو رفع دعوى التعويض عن الأضرار التي لحقت به من الإعلان التجاري الكاذب أمام القضاء المدني، بمجرد إثباته توافر عناصر المسؤولية لدى المعلن من خطأ وضرر وعلاقة سببية، وأنه لولا هذا الخطأ لما أقدم على التعاقد، وما كان ليبرم العقد. (11)

وبالنسبة للجزاء الجنائي وبالرغم من تجريم المشرع الجزائري للإعلان غير مشروع في المادة 28 من القانون 02-04 المذكور سابقا فإنه لم يُكَيِّفْه ولم يرتب عليه جزاء خاصا مما يجعله خاضعا لأحكام جريمة النصب لمعاقبة المعلن.

ومع ذلك تبقى هذه النصوص غير كافية لتحقيق الحماية اللازمة للمستهلك خاصة في غياب قانون خاص ينظم مثل هذه النشاطات. (12)

الفرع الثاني: إلزام الممول بإعلام طالب التمويل وتبصيره

بعد اعلان الممول عن عرضه للجمهور المستهلك بشكل عام، قد يتأثر أحد المستهلكين بهذا الإعلان وتحت ضغط احتياجه للسكن يلجأ للاقتراض لسد حاجته دون أن تكون له المعلومات الكافية مما يجعله عرضة للخطر. (13) وبناء على ذلك تم تقرير التزام الممول بالإعلام كآلية تحمي رضا المستهلك وتمكنه من اتخاذ قرار مدروس ومبني على معرفة كاملة.

يعتبر الالتزام بإعلام المستهلك التزاما عاما يشمل المرحلة السابقة للتعاقد في جميع عقود الاستهلاك، ومضمونه تزويد المستهلك المتعاقد بجميع المعلومات الكاملة والشروط والالتزامات التي من شأنها السماح له باتخاذ قرار مستنير وصادق رضا سليم، وبالتالي تحقيق توازن وشفافية بين الأطراف (14). على أن تكون تلك المعلومات أكثر دقة من الواردة في الإعلان عن هذا الائتمان. (15)

وبما أن الالتزام بالإعلام التزاما سابقا على التعاقد هدفه تكوين رضا حر وسليم عند الاقبال على إبرام عقد التمويل العقاري، فإنه ليس التزاما عقديا لأن العقد لم يبرم بعد. (16) ما يوجب على الممول باعتباره الطرف القوي أن يلتزم بمبدأ حسن النية قبل التعاقد الذي يعتبره البعض الأساس الذي يقوم عليه الالتزام بالإعلام الذي يحمي رضا المستهلك ويسمح له باتخاذ قرار مدروس ومناسب بناءً على المعلومات المقدمة. ومع ذلك، ومن الناحية العملية توجد بعض المؤسسات من تتجاهل هذا الالتزام ولا توفر المعلومات اللازمة، مما يتسبب في ضرر للمستهلك المقترض. لذا من الضروري تشديد العقوبات على هذه المؤسسات لحماية حقوق المستهلك ومنع وقوع أعباء مالية كبيرة على عاتقهم. (17)

وحرصا على المستهلك المتعاقد بصفة عامة نظم المشرع الجزائري هذا الالتزام في نصوص عامة، حيث نجد المادتين 17 و18 من قانون 03-09، (18) والمواد من 04 إلى 09 من قانون 02-04، بالإضافة إلى المواد من 53 إلى 56 من المرسوم التنفيذي 13-378، (19) والمادتين 02، 04 من المرسوم التنفيذي 06-306، (20) والرسوم التنفيذية 09-65، (21) والتي تنص كلها على وجوب إعلام المستهلك المتعاقد بكل المعلومات الضرورية قبل التعاقد.

بالإضافة إلى هذه النصوص العامة قام المشرع الجزائري بإصدار نصوص خاصة تلزم البنوك والمؤسسات المالية بإعلام زبائنهم بكل ما يتعلق بنشاطها البنكي كالنظام رقم 13-01، (22) والرسوم التنفيذية 15-114 الذي نصت مواده رقم 05 و06 و07 على إلزامية الالتزام بالإعلام وذلك من خلال العرض المسبق للقرض أي ان يسبق كل عقد قرض بعرض مسبق للقرض، وأن يتضمن عرض عقد القرض بيانات اجبارية كتحديد الأطراف المتعاقدة، وموضوع القرض ومدته، والمبلغ الصافي وكيفية التسديد والأقساط، وكذا نسبة الفوائد الإجمالية المترتبة على القرض والشروط المؤهلة للحصول عليه والملف المطلوب والضمانات المقدمة من المقرض أو البائع، كما ينبغي ان يتضمن عقد القرض معلومات دقيقة وشفافة، ولا سيما فيما يتعلق بعناصر العرض وكيفية الحصول عليه، بالإضافة إلى تحديد حقوق وواجبات أطراف العقد، والتدابير المطبقة في حالة إخلال الأطراف.

وفي حالة الإخلال بالالتزام بالإعلام رتب المشرع الجزائري جزاء جنائيا في نص المادة 78 من قانون 03-09 المتعلق بحماية المستهلك المعدلة والمتممة بالمادة 07 من القانون 09-18 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش على أنه يعاقب كل من يخالف الالتزام بإعلام المستهلك المبينة في المادتين 17 و18 من هذا القانون بغرامة مالية مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1000.000 دج). (23) أما الجزاء المدني فلم ينص عليه مكتفيا بالجزاء الجنائي، على عكس المشرع الفرنسي الذي رتب إلى جانب ذلك جزاء مدنيا يتضمن حرمان المقرض من الحق في الفوائد وأن المقرض لا يلتزم إلا برد مبلغ القرض في تاريخ الاستحقاق، (24) وأدرج الالتزام بالإعلام ضمن أخلاقيات المهنة البنكية. (25)

إذن فإن الجزاء المترتب على مخالفة الالتزام بالإعلام قبل التعاقد يستمد أساسه من هدفه في تنوير إرادة المستهلك قبل التعاقد، وأن أي انتهاك يؤثر سلباً على رضا المتعاقد ويعيب الإرادة يجعل العقد قابلاً للإبطال سواء على أساس الغلط أو التدليس. (26)

لكن ونظرا لقصور نظرية عيوب الرضا في مواكبة التطورات الحاصلة في العلاقات العقدية، يرى بعض رجال القانون أنه لا بد من معالجة عيوب الرضا قبل ظهورها، وذلك بالاهتمام بإعلام المستهلك وتوفير له كل المعلومات الضرورية قبل الشروع في التعاقد مما يحقق توازن عقدي ويقلل من حدوث مشاكل أو خلافات في المستقبل، (27) واعتبار الالتزام بالإعلام قبل التعاقد التزاما مستقلا، بأن يكون للمستهلك حق المطالبة بإبطال العقد في حالة عدم الامتثال للالتزام بالإعلام دون الحاجة إلى الاعتماد على النظريات التقليدية في الغلط والتدليس اللتان تقيدان حقه في المطالبة بإبطال العقد. (28)

المطلب الثاني: الزامية الايجاب ومنح المستهلك طالب التمويل مهلة التفكير

تفاديا لصدور رضا معيب او ابرام اتفاق تعسفي ومحاولة لتخفيف عدم التوازن العقدي بين الطرفين يجب أن يصدر ايجاب واضح ومفصل ومكتوب وهذا ما سنتناوله في الفرع الأول، وأن يمنح للمستهلك المقترض مهلة التروي والتفكير وهو ما سنتطرق له في الفرع الثاني.

الفرع الأول: وجوب صدور ايجاب واضح ومفصل ومكتوب

الايجاب في اتفاق التمويل العقاري حسب بعض الفقه يكون بتعبير الممول عن قبوله على ابرام عقد التمويل العقاري مع المقترض وفق الشروط التي يحددها الممول. كما يعرفه البعض الآخر بأنه التعبير الصادر عن الممول والموجه الى المقترض والبالغ او المقاول بما يدل عن رضاه التام والنهائي بتمويل المعاملة العقارية المعنية. (29)

بالرجوع الى القواعد العامة في القانون المدني، فإنه لا يوجد إلزام بإيراد الايجاب في صورة معينة، فقد يكون لفظيا أو كتابيا، وهذا ما يؤثر على الحماية الفعالة للمستهلك. لذا ظهر اتجاه في الفقه يرى وجوب أن يكون الإيجاب في عقد التمويل العقاري في صيغة مكتوبة من أجل حماية أطراف العقد، وتيسير الاطلاع على مضمون العقد ومناقشة بنوده بوضوح، كما يعد ذلك وسيلة من وسائل الاعلام الكامل حول الائتمان الذي يمنحه الممول للمستهلكين. (30) إضافة لذلك، يجب أن يكون الإيجاب في عقد التمويل العقاري كغيره من العقود متضمنا بيانات مفصلة وشاملة كتحديد أطراف الاتفاق والتزاماتهم، وتحديد نطاق الاتفاق...الخ. (31)

بالنسبة للمشرع الجزائري فإنه يستشف من المواد 05 و06 و07 من المرسوم التنفيذي 15-114 إلزامية أن يكون الإيجاب مكتوبا، وأن يتضمن كل البيانات اللازمة حتى يتيسر لطالبي الاقتراض الاطلاع على مضمون الايجاب وتكون المعاملة العقارية واضحة وشفافة.

غير أن المدة التي تلزم مانح الائتمان (الممول) بالإبقاء على عرضه حتى يتمكن المقترض (طالب التمويل) من التفكير والتدبر قبل توقيع العقد، لم ينص عليها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي الذي يحدد شروط وكيفية العروض في مجال القرض الاستهلاكي، ولا في قانون حماية المستهلك وبالتالي الرجوع للقواعد العامة. (32)

الفرع الثاني: منح المستهلك طالب التمويل مهلة التروي والتفكير في الايجاب

من أجل حصول المستهلك على الائتمان الذي يرغب به نظم المشرع العرض المقدم للمستهلك طالب التمويل وأعطى له مهلة كافية للتفكير والتروي، كما أعطى له بعد ذلك مهلة للعدول. (33)

يقصد بمهلة التروي والتفكير منح المستهلك فترة زمنية معينة للتدبر والتأمل في بنود العقد ومدى ملاءمتها له قبل الارتباط بالعقد نهائيا، حيث يعتبر هذا الحق مكملا للحق في الإعلام. (34) كما يعتبر من أهم القواعد الحمائية التي تضمن للمستهلك المقترض صدور رضا مستنير ومترو، ومن أجل تحقيق ذلك، يلتزم الممول بالإبقاء على العرض الذي يقدمه للمستهلك لفترة زمنية محددة. وفي خلال هذه المدة لا يجوز للممول الرجوع عن ايجابه، مما يتيح للمستهلك دراسة العرض بروية وهدوء، والتمهل في اتخاذ قرار التعاقد (القبول) الذي به ينعقد العقد، حتى لا يندم عليه مستقبلا. (35)

إن إعطاء المستهلك المقترض هذه المهلة من شأنه ان يتيح له دراسة العقد جيدا واستشارة أهل الاختصاص والخبرة عن جدوى ابرام عقد التمويل العقاري، وقدرته على تحمل تكاليف السداد المترتبة عليه والتعامل مع النتائج غير المرغوب فيها قبل ابرام العقد. (36)

لقد صرح المشرع الجزائري بهذا الحق في نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 06-306، والمادة 06 من المرسوم التنفيذي 15-114 بأن ألزم العون الاقتصادي بإعلام المستهلكين بالشروط الخاصة والعامة لتأدية الخدمات أو بيع المنتجات بأي وسيلة مناسبة، مع ضرورة منح المستهلك المقترض مهلة كافية للتفكير وتقييم العقد قبل ابرامه، لكن دون أن يحدد المدة، واعتبر بصورة غير مباشرة العرض المسبق للقرض بمثابة فرصة للمستهلك المقترض للتروي والتدبر في امر التعاقد.

و عليه تعتبر مهلة التفكير من النظام العام الحمائي، ولا يجوز مخالفتها، (37) وأن القانون لا يجبر المستهلك على التفكير ولكن يلزم المتعاقد معه على ترك فرصة للمستهلك للتفكير قبل التعاقد. (38)

أما عن المدة التي يجب ان يصدر فيها القبول فان المشرع لم يحدد مدة معينة يلتزم فيها طالب التمويل بإصدار قبوله، وبالتالي تطبق القواعد العامة في ذلك. على عكس القانون الفرنسي الذي يحكم ببطلان القبول الصادر من قبل طالب التمويل العقاري قبل مضي عشرة ايام من تاريخ وصول الايجاب إلى علمه وبعد تجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ وصول الايجاب إليه، وبذلك أدخل المشرع الفرنسي تقنية تأخير تكوين العقد من اجل تمكين طالب التمويل من التفكير والتدبر المسبق. (39)

المبحث الثاني: القواعد الحمائية لطالب التمويل بعد ابرام عقد التمويل العقاري

تهدف القواعد الحمائية لطالب التمويل بعد ابرام عقد التمويل العقاري إلى ضمان حقوقه في العلم الدوري بالبيانات وعدم تعديل العقد بالإرادة المنفردة للممول، وحق تعجيل الوفاء والعدول وهذا ما سنتطرق إليه في المطلبين التاليين:

المطلب الأول: حق طالب التمويل في العلم الدوري بالبيانات وعدم تعديل العقد بالإرادة المنفردة للممول

يجب على الممول أن يدلي بالبيانات والمعلومات اللازمة التي تخص دين طالب التمويل حتى يكون هذا الأخير في الصورة وبالتالي السير الحسن للعقد، وهذا ما سنوضحه في الفرع الأول، كما يمنع على الممول تعديل العقد بالإرادة المنفردة وهو ما سنتطرق له في الفرع الثاني.

الفرع الأول: حق طالب التمويل في العلم الدوري بالبيانات

إن الالتزام بالإعلام قبل التعاقد يكون من أجل تكوين رضا سليم ومستنير، والالتزام العقدي بالإعلام الذي ينشأ بعد العقد، يكون من أجل حسن تنفيذ العقد. (40) وهذا الالتزام بالإدلاء ببيانات ومعلومات هو من طبيعة عقدية، لا يوجد قبل العقد، بل ينتج عنه، ويتعلق بمرحلة تنفيذه. (41)

يقصد بالبيانات، كل بيان مهم متعلق بعقد التمويل العقاري، ويؤثر على حقوق والتزامات أطرافه كقيمة التمويل، قيمة الأقساط، مصاريف التمويل... الخ، (42) أي كل بيان يكون ذا صلة بعملية التمويل العقاري سواء من حيث أطرافه أو محله أو آثاره أو نتائجه أو بالظروف المحيطة به وسواء كان يعلم به المستثمر (المقترض) أو لم يعلم به. (43)

فالحق في العلم الدوري بالبيانات المتعلقة بالدين لطالب التمويل، يعتبر أحد الجوانب الهامة التي تستدعي الحماية الواجبة، يلتزم به الممول ويعتبر هذا الالتزام نتيجة طبيعية كون عقد التمويل العقاري من العقود المتراخية التنفيذ. (44)

لم ينص المشرع الجزائري على هذا الالتزام صراحة كالمشرع المصري وخاصة الفرنسي، وبالتالي الرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني. ولكن بالنظر للمادة 07 من قانون 04-02 والمادة 07 من المرسوم التنفيذي 114-15 نجدها قد نصت على وجوب توافر بيانات كتوضيح عناصر العقد، أطرافه والموضوع والمدة والمبلغ الخام والصافي للقرض وكيفية التسديد، والأقساط وكذا نسبة الفوائد... الخ، مما يعتبر كإشارة لهذا الالتزام دون أن يبين كيفية تنفيذه ولا الشكل الذي ينفذ به بالرغم من أهمية هذا الالتزام. خاصة وأنه به يتمكن المقترض من معرفة مركزه المالي بشكل مستمر حتى لا يتعثّر في تنفيذ التزاماته، وحتى يتمكن من مراقبة الممول ليتأكد من خصم الأقساط المدفوعة ويعرف مقدار مصاريف التمويل وفوائده... الخ. (45)

وفي حالة عدم قيام الممول بتزويد طالب التمويل بالبيانات اللازمة او زوده بها ولكن منقوصة، يمكن للمقترض اللجوء إلى أحكام القواعد العامة للقانون المدني بحكم ان عقد التمويل العقاري ليس له تنظيم خاص به، وأن يقيم المسؤولية على الممول ويطالبه بالتعويض، وعلى الممول نفي المسؤولية إذا أثبت أن طالب التمويل لم يصاب بأضرار نتيجة ذلك. (46)

الفرع الثاني: عدم تعديل العقد بالإرادة المنفردة للممول

وفقا للقواعد العامة وتكريسا لمبدأ الحرية التعاقدية فإنه لا يجوز لأي طرف أن يغير من شروط العقد أو أن يتحلل من آثاره بعد إبرامه، إذ يعتبر ذلك تعديلاً للعقد بالإرادة المنفردة، وهو غير جائز ويتعارض مع قاعدة العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون والتي نصت عليها المادة 106 من القانون المدني الجزائري. (47) غير أنه وفي اتفاق التمويل العقاري وباعتباره يندرج تحت طائفة عقود الإذعان، (48) ما يظهر عدم توازن العلاقة العقدية، حيث يمتلك الممول من القوة والخبرة والمعرفة على عكس المستفيد طالب التمويل الذي يفتقر ذلك، ما يجعل الممول غالبا ما ينفرد بصياغة بنود العقد، خاصة الشروط الأساسية لعقد التمويل العقاري، التي تتضمن منح الممول سلطة وصلاحيات تعديل بعض بنود العقد بإرادته المنفردة. (49)

لم ينظم المشرع الجزائري مسألة تعديل شروط عقد التمويل العقاري، كالتعديل في الشروط الأساسية لاتفاق التمويل العقاري، وخاصة التعديل في مدة القرض والفائدة والتعجيل بالوفاء بأقساط الثمن أو قيمة التمويل وانما تركها للقواعد العامة في القانون المدني وما توفره من حماية. على عكس المشرع الفرنسي خاصة في مسألة تعديل البنود أو الشروط المتعلقة بقيمة التمويل العقاري أو معدل الفائدة قد أوجب أن يسبقه صدور عرض (إيجاب) جديد من جانب الممول حتى لا يتقل كاهل المقترض العقاري بالتزامات مالية. (50)

غير أنه في مسألة تعديل مدة القرض يجب أن نفرق بين أن يكون التعديل بزيادة المدة وفي هذه الحالة يجب أن يصدر إيجاب جديد من الممول واعطاء المستفيد طالب التمويل مهلة التروي والتفكير، لأن زيادة المدة فيه اضرار بطالب التمويل ويتنافى مع القواعد الحمائية المنصوص عليها، وبين أن يكون التعديل في المدة بإنقاصها ونعتقد أن هذا النقصان لا يقتضي إيجاب جديد من جانب الممول لأنه يكون لصالح المستفيد دائما خاصة وأن احكام عقد التمويل العقاري تسمح للمستفيد بتعجيل اقساط التمويل. (51)

المطلب الثاني: حق طالب التمويل في تعجيل الوفاء والعدول

يحق لطالب التمويل أن يطلب الوفاء المعجل ويتخلص من عبء الدين أو أن يطلب العدول والانسحاب من العقد وهذا ما سنوضحه في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: حق طالب التمويل في تعجيل الوفاء

قد تتحسن ظروف طالب التمويل المالية وعندئذ تكون لديه الرغبة في تخفيف عبء الدين، لذا لابد من إتاحة الفرصة امامه لكي يعجل الوفاء بمبلغ التمويل كله أو بعضه. (52)

الوفاء هو النهاية الطبيعية للالتزام، حيث ينفذ المدين الالتزام الذي التزم به بشكل طوعي، ويترتب عليه انقضاء الالتزام. ويعتبر التسديد المسبق لمبلغ الدين (القرض) وسيلة يتمكن من خلالها المستهلك المقترض من إنهاء التزاماته المتمثلة في أداء المستحقات المترتبة عن القرض قبل موعدها المحدد بشكل مبكر حتى لو لم يحل بعد أجلها كلها. بحيث لا يمكن لمناح الائتمان (الممول) التحجج بمدة القرض المتفق عليها في العقد، ولا أن يطالب المقترض بالفوائد المستحقة إلى غاية انتهاء القرض وإنما يطالبه فقط بجميع الفوائد المستحقة إلى غاية تاريخ طلب التعجيل، ومنه يستطيع المقترض دائما أن يرد القرض قبل حلول أجله دون أي تعويض. (53)

لقد أجاز المشرع الجزائري التسديد المسبق لكل أو جزء القرض قبل انتهاء مدة عقد القرض في المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-114، وأن كل بند يخالف ذلك فإنه يعتبر عديم الأثر.

نلاحظ أن المشرع الجزائري قد اعطى للمستهلك المقترض الحق في السداد المبكر وقرر لهذا الحق حماية تتمثل ببطلان كل شرط مخالف لذلك وبالتالي لا يحق للممول رفض هذا الطلب. غير أن المشرع الجزائري لم ينص على ضرورة اخطار المستهلك المقترض للممول برغبته في تعجيل الوفاء قبل موعد السداد المعجل بفترة زمنية.

وبالرجوع إلى المعاملات المصرفية نجدها تستلزم اخطار الممول برغبة طالب التمويل في التسديد المسبق لضمان السير الحسن للعملية، وحتى يتسنى للمول من خفض الأقساط وتحديد المستحق منها ليتم الوفاء بها. (54)

إن التعجيل بالوفاء فيه مصلحة للمقترض من حيث أنه يعتبر تنفيذا لالتزامه برد المثل هذا من جهة، ومن جهة أخرى تخفض له قيمة التمويل الإجمالي، أما بالنسبة للممول فبالرغم من خسارته للفوائد إلا أنه يسترد أمواله التي من الممكن أن يستثمرها في مشاريع أخرى. (55)

الفرع الثاني: حق المستهلك في العدول.

قد يقوم المستهلك بإبرام العقد دون التمعن في قراءة بنوده وشروطه مما يمنعه من الاستيعاب الجيد للعقد، وبعد مرور مدة زمنية يصيبه الندم لما أقدم عليه من التعاقد، (56) خاصة وأنه قد جرى أن يكون عقد القرض معد مسبقا في شكل عقد نموذجي يفرض على المقترض ولا تكون لديه الفرصة لمناقشة بنوده وشروطه، (57) فكان لزاما وجود آلية يفرضها القانون لحماية الطرف الضعيف في العقد تتيح له خلال فترة محددة أن يتراجع بإرادته المنفردة عن رغبته في التعاقد التي ابدأها بإبرامه، دون الحاجة للإفصاح عن سبب ذلك العدول. (58)

لذلك جعلت مختلف التشريعات حق العدول كإجراء لمعالجة عدم التوازن العقدي الناتج عن التباين المعرفي من الناحية الفنية والمالية والتي عجزت القواعد العامة على معالجته، (59) ومنها المشرع الجزائري الذي أقر حق المستهلك المقترض في العدول عن القرض في عدة نصوص متفرقة كنص المادة 19 من القانون 09-18 المتعلق بحماية وقمع الغش، والمادة 11 من المرسوم التنفيذي 15-114 المتعلق بشروط وكيفيات العروض في القرض الاستهلاكي، وأيضا المادة 119 مكرر 1 الفقرة 4 من قانون النقد والقرض المعدل بموجب الأمر 10-04، (60) أين منحت للمقترض الحق في العدول لمدة 8 أيام من إبرام العقد (التوقيع) ولا يجوز الاتفاق على مخالفة ذلك والا يعاقب بغرامة مالية طبقا للمادة 78 مكرر من القانون 09-18 المذكور سابقا.

ويترتب على ممارسة المقترض لحقه في العدول في عقد الائتمان زوال هذا الأخير بأثر رجعي، ورجوع الحالة إلى ما كانت عليه قبل التعاقد، بأن يلتزم كل طرف برد ما تلقاه من الطرف الآخر، فيكون الممول ملزم برد أي قسط أو مبلغ مالي تلقاه من المقترض المستهلك، ويرد المقترض القرض الذي تسلمه، ويكون ذلك قبل انقضاء المدة المحددة لاستعمال حق العدول، وإلا سقط هذا الحق. وبناء على ذلك فإن الحرية الممنوحة للمستهلك للاختيار بين الاستمرار في العقد أو إنهائه ماهي الا وسيلة يهدف من خلالها المشرع الى حماية المقترض من مخاطر الديون المترتبة والتي قد تجعله غير قادر على سدادها. (61)

ولهذا فإن الزبون بإمكانه الانسحاب من اتفاقية القرض المبرم مع البنك إذا رأى انه تسرع في اتخاذ القرار أو وجد بنكا اخر يقدم خدمات ومزايا أفضل خاصة فيما تعلق بالفوائد البنكية. (62) وتعتبر هذه الحالة استثناء للقواعد العامة وخرقا واضحا لمبدأ القوة الملزمة للعقد، ولكن يرجع ذلك لطبيعة عقود الائتمان التي يمكن من خلالها استغلال المقرض للمقترض نتيجة التفاوت في المراكز القانونية كونه الطرف القوي. (63)

الخاتمة:

من خلال ما سبق عرضه في دراستنا لهذا الموضوع توصلنا إلى النتائج والتوصيات الآتية:

1-النتائج:

- لم ينظم المشرع الجزائري عقد التمويل العقاري ولا القواعد الحمائية له في تنظيم خاص كما فعل المشرع الفرنسي، مما يعني اللجوء إلى القواعد العامة في القانون المدني والقوانين والتنظيمات التي تناولت هذه القواعد لتقرير ما يمكن تقريره من هذه الحماية.
- عجز القواعد العامة في القانون المدني على سد اختلال التوازن العقدي بين الممول وطالب التمويل، وعدم قدرتها على ضمان حقوق الطرف الضعيف (طالب التمويل المقترض) من الممارسات غير النزيهة لخصوصية المجال العقاري.
- حتى تلك القوانين و التنظيمات التي تناولت شيئا من التمويل العقاري أو القرض العقاري والمبعثرة هنا وهناك لم تنظمه كما يجب مما تحيلنا للقواعد العامة، فمثلا في مرحلة ما قبل التعاقد نجدها لم تنظم الإعلان الكاذب أو المضلل ولم ترتب عليه جزاء مدنيا ولا جزائيا بالرغم من تجريمه، أيضا لم تنص على الجزاء المدني في الالتزام بالإعلام مكتفية بالجزاء الجنائي، و في مرحلة إبرام العقد لم تنص صراحة على وجوب صدور إيجاب واضح ومفصل ومكتوب، وأما في مرحلة تنفيذ العقد فإنها لم تحدد مدة بقاء الممول على إيجابه بمدة محددة

- لفحص العقد من قبل المستهلك طالب التمويل... إلخ، فهي اذن غير كافية لتوفير الحماية اللازمة لطالب التمويل أثناء مراحل التمويل العقاري.
- لم ينظم المشرع الجزائري الإعلان أو الاشهار بقانون خاص بالرغم من سنه لمشروع تمهيدي بذلك سنة 2015 غير أنه مازال حبيس الجدران ليومنا هذا.
- لم ينص المشرع الجزائري على وجود ترابط بين العقد الأصلي الذي بمناسبته تم ابرام عقد التمويل العقاري، وهذا يدل على اعتبار أن كل منهما منفصل ومستقل عن الآخر.

2- التوصيات:

- ضرورة سن المشرع الجزائري لقانون خاص ينظم التمويل العقاري وعدم تركه للعرف المصرفي وأن يتضمن قواعد حمائية تكون كفيلة بتحقيق التوازن العقدي وتوفير الحماية اللازمة حسب خصوصية المجال، كاعتبار الالتزام بالإعلام التزاما مستقلا يُمكن المستهلك طالب التمويل من المطالبة بإبطال العقد دون الاعتماد على النظريات التقليدية في الغلط والتدليس، تحديد مدة معينة معقولة للتدقيق في العقد من قبل طالب التمويل مع الزامية بقاء الممول على ايجابه طوال تلك المدة، التشدد في الجزاءات المدنية والجزائية في حالة مخالفة القواعد، الأخذ بفكرة الارتباط المتبادل بين العقد الأصلي و عقد التمويل العقاري... إلخ حتى تكون عمليات التمويل العقاري أكثر عدالة ونزاهة، وتساعد المقترضين على الاقبال عليها دون تخوف واتخاذهم قرارات مالية مستنيرة ومدرسة بشأن العقود التي يوقعونها.
- اصدار قانون ينظم الإعلان أو الاشهار باعتباره مصدر تعريف بالمنتجات والخدمات، وان تتضمن أحكامه النص على تعويض المستهلك عن الاشهارات الكاذبة او المضللة دون الرجوع للقواعد العامة في القانون المدني.
- يجب وضع نظام موحد بين البنوك فيما يخص المعاملات العقارية أو القرض العقاري، وتحديد الحد الأقصى للفائدة.
- يجب على جمعيات حماية المستهلك أن تبذل جهدا أكبر في توعية المستهلك، ويجب على الفرد أن يكون أكثر حرصا ووعيا، وعلى الدولة أن تقدم التسهيلات اللازمة لقيام جمعيات حماية المستهلك بدورها.

المراجع

- (1) (علي السيد حسين أبو دياب)، وليد محمد بشر، الجوانب القانونية للحماية المدنية للمستهلك من الإعلانات التجارية الكاذبة أو المضلة في القانون المصري والنظام السعودي، مجلة كلية الشريعة والقانون، طنطا، مصر، العدد 32، الجزء 2، أبريل 2017 ص 444.
- (2) (محمد بودالي)، حماية المستهلك في القانون المقارن، دراسة مقارنة مع القانون الفرنسي، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2008، ص 166.
- (3) المرسوم التنفيذي 90-39 مؤرخ في 30 يناير سنة 1990، يتعلق برقابة الجودة وقمع الغش، ج ر عدد 5، الصادرة في 4 رجب عام 1410 هـ.
- (4) قانون 02-04 مؤرخ في 23 يونيو 2004، يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، ج ر عدد 41، الصادرة في 27 يونيو سنة 2004.
- (5) (علي السيد حسين أبو دياب، وليد محمد بشر)، المرجع السابق، ص 462، 463.
- (6) (معيزي خالدية)، النظام القانوني للإشهار الكاذب أو المضلل، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، ص 169.
- (7) (علي السيد حسين أبو دياب، وليد محمد بشر)، المرجع السابق، ص 447.
- (8) (معيزي خالدية)، المرجع السابق، ص 180.
- (9) (علي السيد حسين أبو دياب، وليد محمد بشر)، المرجع السابق، ص 460، 461.
- (10) (محمد بودالي)، المرجع السابق، ص 190، 191.
- (11) (علي السيد حسين أبو دياب، وليد محمد بشر)، المرجع السابق، ص 473.
- (12) (معيزي خالدية)، المرجع السابق، ص 165.
- (13) (أسامة شهاب حمد الجعفري، سلام عبد الله علي الربيعي)، الحماية التشريعية للمستهلك في عقد التمويل العقاري، دراسة مقارنة، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، العدد 3، السنة 9، 2017، ص 520.

- (14) (حسن عبد الباسط جميعي)، حماية المستهلك الحماية الخاصة لرضا المستهلك في عقود الاستهلاك، دار النهضة العربية، مصر، 1996، ص 15.
- (15) (نبيل إبراهيم سعد)، ملامح حماية المستهلك في مجال الائتمان في القانون الفرنسي، دراسة للقواعد الموضوعية والقواعد الإجرائية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2008، ص 22.
- (16) (بن موسى نوال، باسم شهاب)، أحكام عقد القرض الاستهلاكي في القانون الجزائري على ضوء المرسوم التنفيذي 114-15 المتعلق بشروط وكيفيات العروض في مجال القرض الاستهلاكي، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، العدد 1، المجلد 6، مارس 2021، ص 57.
- (17) (قندسي عبد النور)، حقوق المستهلك المقترض في عقد القرض العقاري وفق قانون 31-08، المجلة الإلكترونية للأبحاث القانونية، العدد 11، 2023، ص 76.
- (18) قانون 03_09 مؤرخ في 25 فبراير 2009، يتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، ج ر عدد 15، الصادرة في 8 مارس 2009.
- (19) المرسوم التنفيذي 13-378، يحدد الشروط والكيفيات المتعلقة بإعلام المستهلك، ج ر عدد 58، الصادرة في 18 نوفمبر 2013.
- (20) المرسوم التنفيذي 06-306، يحدد العناصر الأساسية للعقود المبرمة بين الأعوان الاقتصاديين والمستهلكين وبالبنود التي تعتبر تعسفية، ج ر عدد 56، الصادرة في 11 سبتمبر 2006.
- (21) المرسوم التنفيذي 09-65، يحدد الكيفيات الخاصة المتعلقة بالإعلام حول الأسعار المطبقة في بعض قطاعات النشاطات أو بعض السلع والخدمات المعنية، ج ر عدد 10، الصادرة في 11 فبراير 2009.
- (22) نظام رقم 01-13، مؤرخ في 8 أبريل 2013، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالشروط البنكية المطبقة على العمليات المصرفية.
- (23) قانون 09-18، مؤرخ في 10 يونيو 2018، يعدل ويتم قانون 03-09 مؤرخ في 25 فبراير 2009، المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، ج ر عدد 35، الصادرة في 13 يونيو 2018.
- (24) (بن موسى نوال، باسم شهاب)، المرجع السابق، ص 57.
- (25) (بوالكور رفيقة)، الالتزام بإعلام الزبون المستهلك في مجال القروض البنكية، دفا تر السياسة والقانون، العدد 18، جانفي 2018، ص 13.
- (26) (حدوش كريمة)، الالتزام بالإعلام في إطار القانون 03-09 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة احمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، 2012/2011، ص 113، 114.
- (27) (مخالدي عبد القادر)، التزامات المقرض في مرحلة ما قبل التعاقد، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 5، ديسمبر 2017، ص 113.
- (28) (حسن عبد الباسط جميعي)، حماية المستهلك: الحماية الخاصة لرضا المستهلك في عقود الاستهلاك، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1996، ص 32.
- (29) (الصغير محمد مهدي)، النظام القانوني للتمويل العقاري، دراسة مقارنة في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2012، ص 348-350.
- (30) (أسامة شهاب حمد الجعفري، سلام عبد الله علي الربيعي)، المرجع السابق، ص 525.
- (31) (ثروت عبد الحميد)، اتفاق التمويل العقاري، دراسة أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص 87.
- (32) (جريفيلي محمد، بحماوي شريف)، حماية المستهلك في عقد القرض الاستهلاكي في التشريع الجزائري، الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي تامنغست، الجزائر، العدد 11، جانفي 2017، ص 33.
- (33) (نبيل إبراهيم سعد)، ملامح حماية المستهلك في مجال الائتمان في القانون الفرنسي، دراسة للقواعد الموضوعية والقواعد الإجرائية، المرجع السابق، ص 22.
- (34) (زعيبي عمار)، الحق في العدول عن التعاقد ودوره في حماية المستهلك، دراسة مقارنة، مجلة المفكر، العدد 9، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خضير، بسكرة، الجزائر، ص 119.
- (35) (أسامة شهاب حمد الجعفري، سلام عبد الله علي الربيعي)، المرجع السابق، ص 524.

- (36) المرجع نفسه، ص 527، 528.
- (37) (الطيب جربوع، عمر بن الزوبري)، مهلة التفكير آلية لحماية المستهلك، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، عدد 2، مجلد 5، سنة 2021، ص 1457.
- (38) (زعيبي عمار)، المرجع السابق، ص 119.
- (39) (نبيل إبراهيم سعد)، ملامح حماية المستهلك في مجال الائتمان في القانون الفرنسي، دراسة للقواعد الموضوعية والقواعد الإجرائية، المرجع السابق، ص 33، 34.
- (40) (سعاد نويري)، الالتزام بالإعلام وحماية المستهلك في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 8، جانفي 2016، ص 227.
- (41) (عدنان سرحان)، التزام المحترف بتزويد المستهلك بالمعلومات، دراسة في القانونين الفرنسي والاماراتي، مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، جامعة الإسكندرية، كلية الحقوق، العدد 2، المجلد 2، يوليو 2007، ص 340.
- (42) (أيمن سعد سليم)، مشكلات اتفاق التمويل العقاري، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2005، ص 86.
- (43) (الصغير محمد مهدي)، المرجع السابق، ص 412.
- (44) (أسامة شهاب حمد الجعفري، سلام عبد الله علي الربيعي)، المرجع السابق، ص 530.
- (45) (نبيل إبراهيم سعد)، التمويل العقاري، دراسة في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2012، ص 110.
- (46) (عصام علي السيد الطباخ)، التمويل العقاري وفقا للقانون الحالي والرؤى المستقبلية، دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، قسم القانون المدني، جامعة عين شمس، 2017، ص 254.
- (47) (عرعار الياقوت)، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير في الحقوق، قانون أعمال، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، ص 145.
- (48) (أيمن مصطفى أحمد البقلي)، الشروط التعسفية في اتفاق التمويل العقاري، المجلة القانونية مجلة متخصصة في الدراسات والبحوث القانوني، العدد 6، المجلد 1، ماي 2020، ص 60.
- (49) (أسامة شهاب حمد الجعفري، سلام عبد الله علي الربيعي)، المرجع السابق، ص 533.
- (50) (الصغير محمد مهدي)، المرجع السابق، ص من 387 إلى 390.
- (51) (عصام علي السيد الطباخ)، المرجع السابق، ص 243، 244.
- (52) (أسامة شهاب حمد الجعفري، سلام عبد الله علي الربيعي)، المرجع السابق، ص 534، 535.
- (53) (جريفيلي محمد، بحماوي شريف)، المرجع السابق، ص 34.
- (54) (مصطفى احمد ابراهيم نصر)، التمويل العقاري في النظامين المصري والسعودي، دراسة مقارنة بالشرعية الإسلامية مع بيان للإجراءات المتبعة أمام الشهر العقاري، دار النهضة العربية، القاهرة، 2011، ص 93.
- (55) (بن موسى نوال، باسم شهاب)، المرجع السابق، ص 62.
- (56) (محمد سعدي، أحمد رباحي)، مهلة التفكير كآلية وقائية لحماية رضا المستهلك، مجلة صوت القانون، العدد 1، المجلد 9، 2022، ص 108.
- (57) (الياس العابد، فاطمة يوسفوي)، مضمون الالتزام بالإعلام في القروض العقارية، مجلة القانون المجتمع والسلطة، المجلد 12، العدد 1، سنة 2023، ص 79.
- (58) (بن موسى نوال، باسم شهاب)، المرجع السابق، ص 60.
- (59) (الياس العابد، فاطمة يوسفوي)، المرجع السابق، ص 77.
- (60) أمر 10- 04 مؤرخ في 26 غشت 2010، يعدل ويتم الأمر 03 - 11 المؤرخ في 26 غشت 2003، المتعلق بالنقد والقروض، ج ر عدد 50، الصادرة في 1 سبتمبر 2010.
- (61) (الياس العابد، فاطمة يوسفوي)، المرجع السابق، ص 79، 80.
- (62) (عائشة زرواق)، حماية الزبون المقترض من الفوائد البنكية في التشريع الجزائري، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، الجزائر، العدد 02، المجلد 12، 30 جوان 2017، ص 364.
- (63) (الياس العابد، فاطمة يوسفوي)، المرجع السابق، ص 78.