مجلة المستقبل للدراسات القانونية و السياسية ISSN : 2543-3865
المجلد: الثامن (08) العدد: الثاني (02) السنة 2025 ص 1-ص33

تاريخ الإرسال: 2025/01/06 تاريخ النشر :2025/02/05

مستهلك العقار مفهوم جديد في التشريعات المقارنة

The real estate consumer is a new concept in comparative legislation

بوحوية أمال*[1]،

[1]جامعة البليدة 2 (الجزائر) ، a.bouhouia@univ-blida2.dz

ملخص:

يهدف هذا البحث إلى الكشف عن مفهوم المستهلك العقاري في نطاق المعاملات العقارية ودور المتعامل العقاري الخاص الذي أصبح يأخذ دورا مهما في سوق العقار الجزائري خاصة بعد تنحي الدولة تدريجيا عن احتكار سوق الاسكان ،ولعل هذا الانفتاح على السوق العقارية على ضوء المبدأ الدستوري المتضمن حرية الاستثمار والتجارة ، زاد من أهمية تفعيل هذا الالتزام على المرقي خاصة في ظل التجاوزات التي يرتكبها ضدّ المستهلك و هذا ما حاول المشرع تكريسه من خلال خلق هذا التوازن بين المحترف والمستهلك في التشريعات العقارية ،وقد أشارت الدراسة الى تحديد مفهوم المستهلك العقاري الذي ناقشناه في ثلاثة مجالات تتمثل في المجال الفقهي والقضائي والتشريعي .

الكلمات المفتاحية:

المستهلك،المستهلك العقاري،المنتوج العقاري،السلعة

Resume:

This research aims to reveal the concept and scope of the upgraded obligation to ensure construction safety to the consumer, especially the private real estate trader who became takes an important role in the Algerian real estate market, especially after the departure of the state gradually monopolize the housing market, and perhaps this openness to the real estate market in the light of the

*بوحوية أمال

constitutional principle contained freedom of trade and investment, has increased the importance of activating this commitment, especially in light of the abuses committed by against the consumer upgraded, and this is what tried legislator dedication by creating this balance between the professional and the consumer , the study indicated that the basis for this the commitment that we have discussed the three criteria is the nodal standard and another based on construction work where where this commitment extends to persons other than the parties to the contract, as we studied another criterion seems more spacious than its predecessors damage and the latter appears to be more standards embodiment of consumer Protection.

Keywords : Consumer, real estate consumer ,real estate product, commodity

مقدمة:

قد يبدو للوهلة الأولى أن الاستهلاك هو ذلك الشيء الذي ينتهي بمجرد استعماله للمرة الأولى أو عن طريق الاستعمال المتكرر له،هذا ما يدل عليه المصطلح في معناه اللغوي ولا يمكن انكاره فتصنف الأموال بذلك بحسب تأثرها إلى استهلاكية و استعماليه ، أما الاستهلاكية فهي تلك التي تفنى باستعمالها الأول مثل الطعام والشراب ،وأخرى تفنى ذاتيها عن طريق تصنيعها مثل الصوف للنسيج و الورق وعرفّه البعض على أنه ما لا يمكن الانتفاع به مع بقاء ذاته ،إلا أن هذا المفهوم أصبح غير صحيح مع تطور التكنولوجيا حيث أصبح يمكن إعادة تصنيعها أي عملية تدويرها وبذلك أصبحت تتصف بالاستدامة .

للمستهلك مفهومان مفهوم ضيق وآخر موسع ويتحدد ذلك وفقا لمجموعة من المعايير ولعلّ هذا الأخير هو الأصح لأنه أقرب إلى تحقيق حماية للمستهلك ،إذ أن

الهدف من هذا المبدأ–حماية المستهلك– هو المحافظة على مصالحه من ضرر يصيب أمواله أو تدهور قد يصيب صحته أو كان قد لحق به في أيّ مرحلة كانت عليه .

بعد دراسة ستشمل البحث في مفهوم المستهلك في علم الاقتصاد باعتبار أن مصطلح المستهلك اقتصادي المنشأ، إضافة إلى ذلك سيتم التعرض إلى دراسة الأساس القانوني لمستهلك العقار وذلك في الإطار التشريع الفرنسي والجزائري على حد سواء من أجل التوصل الى تحديد مفهوم مستهلك العقار ، كما سيتم التعريج إلى دراسة مفهوم العقار و على امكانية اعتباره سلعة أو منتوج بمفهوميه الاقتصادي والقانوني دائما في ظل التشريع الفرنسي والجزائري .

من خلال هذا البحث سنحاول من خلال تحليل راي الفقه والقضاء وكذا التشريعات المقارنة التوصل الى ضبط مفهوم مستهلك العقار ،وعليه نطرح الاشكالية التالية :هل يمكن تعريف مستهلك العقار بناء على معطيات قانون حماية المستهلك 09–03؟ ومن أجل الاجابة عن هذه الاشكالية اعتمدنا على المنهج التحليلي والمقارن في بعض عناصر البحث.

أولا:موقف الفقه والقضاء من تعريف المستهلك في المعاملات العقارية

قد يبدو للوهلة الأولى أن الاستهلاك هو ذلك الشيء الذي ينتهي بمجرد استعماله للمرة الأولى أو عن طريق الاستعمال المتكرر له،هذا ما يدل عليه المصطلح في معناه اللغوي ولا يمكن انكاره فتصنف الأموال بذلك بحسب تأثرها إلى استهلاكية و استعماليه ، أما الاستهلاكية فهي تلك التي تفنى باستعمالها الأول مثل الطعام والشراب ،وأخرى تفنى ذاتيا عن طريق تصنيعها مثل الصوف للنسيج و الورق وعرفّه البعض على أنه ما لا يمكن الانتفاع به مع بقاء ذاته[1] ،إلا أن هذا المفهوم أصبح غير صحيح مع تطور التكنولوجيا حيث أصبح يمكن إعادة تصنيعها أي عملية تدويرها وبذلك أصبحت تتصف بالاستدامة .

للمستهلك مفهومان مفهوم ضيق وآخر موسع ويتحدد ذلك وفقا لمجموعة من المعايير ولعلّ هذا الأخير هو الأصح لأنه أقرب إلى تحقيق حماية للمستهلك ،إذ أن الهدف من هذا المبدأ–حماية المستهلك– هو المحافظة على مصالحه من ضرر يصيب أمواله أو تدهور قد يصيب صحته أو كان قد لحق به في أيّ مرحلة كانت عليه .

1- رأي الفقه والقضاء في تعريف المستهلك

قبل أن يكون للمستهلك مفهوم قانوني عرف الفقه الاقتصادي هذا المصطلح،اذ أن الأصل اشتقاقي له يأتي من حالة الاستهلاك المادي ، وبالتالي هذا المفهوم يميل إلى حد كبير لأصول الاقتصادية .[1]

لقد ارتكز الفقه في تعريفه للمستهلك انطلاقا من حاجته للسلعة محل الاستهلاك وليس على طبيعة السلعة بحد ذاتها، هذا من جهة ومن جهة أخرى ارتكز على الطرف القوي في العلاقة التعاقدية من حيث المعرفة والعلم بمكونات المنتج ،وعلى هذا الأساس انقسم الفقه بين اتجاه يوسع من نطاق تعريف المستهلك ،واتجاه آخر يضيق من نطاقه.

لقد وضع الفقه والاجتهاد القضائي تعريف للمستهلك و لقي تحديد مفهوم المستهلك اختلافا لدى رجال الفقه بحيث انقسم الفقه إلى اتجاهين ،اتجاه عرف المستهلك وفقا لمعيار واسع وآخر اعتمد على معيار التضييق ،أما الأول فقد عرّف المستهلك على أنه :"كل شخص يتعاقد بغرض الاستهلاك أي بغرض اقتناء أو استعمال مال أو خدمة . "[2] وعليه طبقا لهذا التعريف يعتبر مستهلكا كل من يقتني سلعة أو يستعمل منتجا أو تلقي خدمة سواء كان شخص طبيعي أو معنوي مستهلك عادي أو محترف وكذلك دون التمييز بين المحترف الذي اقتني شيئا في مجال احترافه أم لا .

أما الاتجاه الثاني فيرى أن المستهلك هو شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص ،والذي يستعمل الأموال أو خدمات لغرض غير مهني ،أي لإشباع

حاجاته الشخصية أو العائلية ،[3]وبذلك يخرج من نطاق هذا التعريف المستعمل الصناعي الذي اقتنى أو استعمل مال في مجال تخصصه،ويعرفه البعض أيضا على أنه :" الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يبرم تصرفا قانونيا للحصول على منتوج بقصد أن يكون هو وذويه المستعمل النهائي له وتمتد الصفة إلى المهني الذي يتعاقد خارج مجال تخصصه." [1]

لقد اعتمد أصحاب هذا التعريف في تمييز بين المستهلك والمحترف على معيار موضوعي وهو الهدف من وراء الاقتناء أو الاستعمال ،أي أن كل مشتري يستفيد من تطبيق أحكام حماية المستهلك سواء كان شخص طبيعي أو معنوي المهم في ذلك أن يخرج من نطاق تخصصه ،وهذا معناه عدم توفر العلم والمعرفة حول السلعة أو المنتوج سواء كان محلها منقول أو عقار.

وقد عرفه **جون بابتيست** "**Jean–Baptiste** " على أنه :" كل شيء له قيمة صرف ، وكونها قادرة على تدمير أو فقدان القيمة من خلال استخدامه والذي يكون من المتوقع أن يستهلك". ويرى "**جون بابتيست**" أيضا أنه يمكن كذلك للمرء أن يستهلك منزل ،سفينة ،و حديد ،و نحن نستهلك اللحوم والخبز و عادة فإنه نستهلك الوقت و العمل ،لأن العمل والوقت لهما قيمة صرف ،فهذا الاستهلاك السريع و الآخر بطيء ، مثلا عندما كانت السفينة تغرق ، مثلا عند رمي البضائع في البحر ،هذه الاجابة في النهاية مقترحة للاستهلاك و الأخرى لا تعتبر إجابة ،من شأن هذه الطريقة مفيد في تحليل العلاقة بين المستهلك و العقار رأى جون باستيت.[2]

وعليه يلاحظ أن مثل هذه الاختلافات ليست موجودة عند علماء الاقتصاد ففي نظرهم أن المستهلك هو الذي يستعمل السلع والخدمات بهدف تلبية حاجياته ورغباته[3] ،بالطبع تعتبر السلع في نظر علم الاقتصاد كل ما يمكن تسويقه أو كل شيء له قيمة صرف سواء عقار أو منقول .

هناك من يرى أن فكرة تحديد الاستهلاك والمباني السكنية على الخصوص و مدى اخضاعها لقانون حماية المستهلك تطرح اشكالية التعارض اللغوي بالتحديد ،و يبدو أن ما ذهب اليه "**جون بابتيست** "أن الفكر الاقتصادي يمكن أن يكشف عن الغموض المحيط بتعبير الاستهلاك.

هذا وقد ذهب بعض الأساتذة والباحثين في الجزائر إلى اعتبار العقار أو المسكن منتوجا قابل للاستهلاك ولذا وجب حمايته وهذا ما أكد عليه الدكتور (محمد بودالي) عندما اعتبارها (أي العقارات) منتوجا قابلا للاستهلاك ،ويخضع بالتالي المستهلك للحماية الخاصة التي يقررها قانون حماية المستهلك ،بالنظر إلى الأهمية التي يحتلها المسكن في حياة الناس اليوم ،"وأضاف كذلك :" أن بيع المسكن أو ايجاره عملية أصبح يشرف عليها محترفون متخصصون يتفوقون فيها على المستهلك العادي ،ويبدو هذا الأخير فيها في وضعية الجاهل الضعيف الذي يحتاج إلى الحماية "[1] .

إذا فالدكتور" **محمد بودالي**" لم يذهب إلى اعتبار العقار منتوج قابل للاستهلاك فقط بل اعتبر أن قواعد الحماية المنصوص عليها في قانون حماية المستهلك تشمل مستهلك العقار ،وخلافا لذلك هناك من يرى أن العقار لا يخضع لأحكام قانون حماية المستهلك ،وأن المشرع لم ينظم حماية المستهلك في بيع العقارات ،وذلك لأن بيع العقارات لا يخضع لمراقبة الجودة وقمع الغش ،ولذا فإنه لا يمكن تطبيق قواعد حماية المستهلك ،فالبيوع العقارية تنظمها نصوص قانونية كثيرة وتحقق الحماية الكافية بحسب رأي الاستاذة "**جرعود الياقوت**" وهذه القواعد تتمثل في القانون المتعلق بالشهر العقاري و الأحكام التي جاء بها المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ،وكذا النماذج المتعلقة بعقد البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية .[2]

اذا لا خلاف في اضفاء صفة المستهلك على مقتني العقار أو المقبل على ابرام معاملة عقارية بمعنى أدق أن الخلاف يدور حول القواعد القانونية المطبقة على المستهلك العقار ، فعلى الرغم من أن تعريف المستهلك لا يشمل مستهلك الأشياء المنقولة فقط بل يشمل الأشياء المنقولة والعقارية معا ،وعلى الرغم من أن قواعد الحماية

ذكرت المنقولات دون سواها الاّ أن التعريف كما سبق القول جاء عاما وبالتالي لا يمكن استبعاده منه.

إنّ مسألة الخلاف في تحديد مفهوم المستهلك لم يكن عند رجال الفقه فقط ،إذ انعكس ذلك على الاجتهادات القضائية أيضا ،حيث رفضت محكمة النقض الفرنسية في سنة 2001 تطبيق قانون الاستهلاك بسبب أن الاقتناء كان مرتبط مباشرة مع النشاط المهني للمشتري إذ كان هذا الأخير بصدد إنشاء مؤسسة حرفية[1].

لقد أكد دائما الاجتهاد القضائي في فرنسا على المفهوم الضيق للمستهلك في أحكامه ،وبالتالي فانه لا يستفيد من قواعد حماية المستهلك كل شخص يبرم عقدا له علاقة مباشرة بنشاطه المهني ،ويفهم من ذلك أن الاجتهاد القضائي في فرنسا اعتمد على معيار المحترف وغير المحترف من أجل تطبيق قواعد حماية المستهلك دون الاشارة إلى طبيعة السلعة أو المنتوج أو الخدمة التي يقدمها المحترف للمستهلك ،وهذا ما ذهبت إليه محكمة النقض في قرارها الصادر في 17 فيفري 2016 الذي جاء فيه :"... إلى أن المادة L. 137-2 من قانون المستهلك ينص على أن المحترفين للسلع أو الخدمات التي يقدمونها للمستهلكين ، في غضون سنتين (المتعلقة بفترة التقادم)، دون تمييز بين المنقول أو العقار التي يقدمها التجار للمستهلكين ."[2]

2- تأثير المفهوم الفقهي والقضائي على التعريف التشريعي للمستهلك

أضحت حماية المستهلك العقاري ضرورة ملحة خاصة بعد الانفتاح الاقتصادي الذي شمل السوق العقارية ،إن فتح المجال أمام القطاع الخاص على هذه السوق أصبح من ضروري معه اشمال الزبون العقاري بقواعد حماية المستهلك ،وعليه هناك مجموعة من التساؤلات مطروحة من قبل الباحثين والمهتمين بهذا المجال وهذه الأسئلة تعتبر أسئلة محورية يمكن بها التوصل إلى مدى ضرورة حماية الزبون في المجال العقاري ،هل مشتري العقار في حاجة إلى الحماية بقواعد قانون الاستهلاك ؟ و لماذا يجب أن تشمل قواعد الاستهلاك حماية مستهلك العقار؟

على الرغم من أن المشرع الفرنسي أقرّ قانون لحماية المستهلك منذ 1993 ،وقبله نظم مجموعة من التشريعات تتعلق بحماية المستهلك في بعض المجالات المتفرقة [4] ،إلا أنه لم يعرف المستهلك إلى غاية سنة 2014 فهل حسم بذلك الخلافات التي كانت موجودة لدى رجال الفقه والقضاء؟

لقد تبنى المشرع الفرنسي أخيرا التعريف الضيق للمستهلك في الباب التمهيدي ،إذ عرفه على أنه :"كل شخص طبيعي يتصرف لأغراض لا تدخل في نطاق نشاط تجارته ،والأعمال التجارية ،والحرفية ، والزراعية أو الأعمال الحرة. [5] يلاحظ على التعريف أعلاه أن المشرع الفرنسي تبنى التعريف الوارد في التوجيه الأوربي رقم 83-2011 ،الذي عرف المستهلك تبعا لمعيار التحديد السلبي ،كما يلاحظ على هذا التعريف أنه اعتمد على معيار ين ،معيار الاستعمال النهائي أي تلك التصرفات التي ليس لها علاقة بنشاط مهني ،ومعيار عضوي الذي خصه بالشخص الطبيعي فقط ،وهذا ما يراه بعض الباحثين اجحافا في حق الجمعيات والمنظمات التي تبرم عقودا من أجل أغراض ليست ربحية ،وهذا رأي يستند إلى منطق سليم، لأن تعريف المستهلك والهدف من اقرار حماية قانونية له ينطلق من قاعدة تحديد من يستحق الحماية. [6]

وعليه طالما أن المعيار كان موضوعيا فانه لا يصح التفريق على الأساس العضوي لأنه يضيق من مجال الحماية .

وبناء عليه جاء التعديل الجديد لقانون الاستهلاك ليحسم الخلافات المتعلقة بتحديد المفاهيم ومن بينها مفهوم **غير المهني** وفيما اذا كان يمكن اعتباره مستهلكا، ظهر مصطلح غير المهني لأول مرة في القانون الرقم 78-23 الصادر في 10 جانفي 1978 المتعلق بالشروط التعسفية[7] ،إلا أنه لم يعرفه إلى غاية تعديل الذي كان بموجب 16-301 السالف الذكر الذي عرفه على أنه : "كل شخص المعنوي الذي لا يتصرف لأغراض تجارية ."

وعليه فإن غير المهني بالطبع هو كيان قانوني قد تكون في شكل شركات ،أو جمعيات ، أو تعاونيات ،وعليه فإن التمييز بين المهني وغير المهني مسألة مهمة من الناحية القانونية ، ويستند هذا مفهوم "**غير المهني**" أن محكمة النقض في حكمها الصادر في 15 مارس 2005، بأن الشخص المعنوي لم يكن مستبعد من النظام القانوني للحماية ضدّ الشروط التعسفية ،وقد أكد هذا الحكم عدة أحكام سابقة لمحكمة باريس الاستئناف قد رأت أن المستهلك يمكن أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا.[8]

أما المشرع الجزائري لم يعرف المستهلك في القانون 89-02 الملغى وأحاله إلى التنظيم ،وهذا ما نص عليه المرسوم التنفيذي 90-39 المتعلق بالرقابة وقمع الغش على أن المستهلك هو : " كل شخص يقتني بثمن أو مجانا منتوجا أو خدمة ،معدين للاستعمال الوسيط أو النهائي ،لسد حاجاته الشخصية أو حاجة شخص آخر أو حيوان يتكفل به ."[2] يتضح من نص المادة الثالثة أن المشرع قد اعتمد في تعريف المستهلك على معيار الهدف من الاقتناء ، واعتبره شرطا لقيام مسؤولية المحترف اتجاه المستهلك.

و قد أكد المشرع الجزائري على معيار الغاية في التمييز بين المحترف والمستهلك كذلك في نص المادة الثالثة من القانون 09-03 الذي ألغى أحكام القانون 89-02 بحيث عرفه على أنه :" كل شخص طبيعي أو معنوي يقتني بمقابل أو مجانا سلعة أو خدمة موجهة للاستعمال النهائي من أجل تلبية حاجاته الشخصية أو تلبية حاجة شخص آخر أو حاجة حيوان يتكفل به."[3] وقد عرفه كذلك في القانون رقم 04-02 المتعلق بالممارسات التجارية على أنه : "كل شخص طبيعي أو معنوي يقتني سلعا قدمت للبيع أو يستفيد من خدمات عرضت ومجردة من كل طابع مهني[1] ،الملاحظ على هذا التعريف أنه أوسع وأشمل من تعريف الوارد في القانون 09-03 ،لأنه شمل البيع والخدمات ، مع اشتراط عدم تخصيص السلعة أو منتوج لغرض مهني و هذا ما يستنتج من خلال عبارة " **مجردة من كل طابع مهني** " وبذلك يكون قد حسم الغموض الذي كان يدور حول إمكانية اعتبار الشخص الذي يقتني سلعة بهدف مهني خارج نطاق

تخصصه مستهلكا من خلال تعريف المشرع للمستهلك نلاحظ أن المشرع استند على خمسة معايير تتمثل في :

- أن المستهلك قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا
- أن المستهلك يقتني بمقابل أو مجانا
- أن المستهلك يقتني منقول أو عقار
- الاستعمال النهائي للمنتوج
- أن لا يكون اقتناءه لهدف مهني

أن يكون الهدف من الاقتناء هو من أجل تلبية حاجياته الشخصية أو تلبية حاجات شخص آخر أو حاجة حيوان يتكفل به[2] .

ثانيا: المفهوم القانوني للعقار

بداية سنتطرق إلى الطبيعة القانونية للعقار،ثم نعرج إلى طبيعته الاقتصادية لما في ذلك من أهمية في تحديد موضوع أو نطاق تعريف مستهلك العقار.

1- مفهوم العقار في القانون المدني:تبني المفهوم التقليدي في تعريف العقار

يعرف العقار على أنه كل شيء ثابت إما بطبيعته ،أو عن طريق تخصيصها أو بحسب موضوعه ،وهذا ما تضمنته المادة 517 ق م ف [1]،وعليه فإن القانون الفرنسى أولى أهمية كبيرة إلى المبانى ،لأنها تعتبر مثل السلع ذات قيمة كبيرة ،تخضع لقواعد محددة ،و التفرقة بين الأشياء المنقولة وغير المنقولة يأتى من القانون الرومانى ، والذي ينعكس فى المادة 516 من ق م ف : "جميع الأموال المنقولة و العقارات[2]" ،ويظهر من ذلك أن المشرع الفرنسي قسم العقارات إلى ثلاثة أنواع ،عقار بحسب طبيعته ،وعقار بحسب التخصيص ،وعقار بالنسبة للشيء المتعلق بها .

و قد عرفه المشرع الجزائري في نص المادة (1/683)[3] من ق م كذلك على أنه :"**كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ، وكل ما عدا ذلك فهو منقول.**" وهذا ما يسمى بعقار بطبيعته أما المنقول الذي يرصد لخدمة العقار فيتخذ صفة عقار بالتخصيص (l'immeuble par destination) مثل تسخير آلات في خدمة العقار ، أما المادة 684 ق.م.ج نصت على الاموال العقارية : "**يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار ، بما في ذلك حق الملكية ،وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على العقار** ."

وبذلك نجد أن المشرع الجزائري تبنى نفس المفهوم الذي تبناه المشرع الفرنسي ،إذ أدرج العقار ضمن مفهوم الأشياء والتي هي بدورها تتكون من المنقولات والعقارات ، وأدرج كذلك الحقوق المتعلقة بها ضمن الأموال العقارية ، فكل حق وارد على عقار يعتبر من الأموال عقارية بحكم تبعيته له[4] ،اذا النوع الذي يهمنا في هذه الدراسة هي العقارات بطبيعتها و العقار بالتخصيص ذلك لأنها تعتبر منقولات بطبيعتها وتأخذ حكم العقار نظرا لتخصيصها له ثم أنه ليس هناك خلاف في اعتبارها منتوج ،و ذلك بحكم ما تضمنته المادة 1386 ق م ف التي اعتبرت المنقول منتوجا حتى وإن اتصلت بعقار ،وهذا ما ذهب إليه الباحثين عند شرحهم لنص المادة 140 مكرر ق م ج[9] هذا من جهة ومن جهة أخرى ،لأن المشرعين الفرنسي والجزائري رتب عليها آثار فيما يخص المسؤولية عن الضمان العشري اتجاه مشيدي البناء ،إذ اعتبرا عناصر التجهيز عقارا بالتخصيص وأخضعها لنظام المسؤولية العشرية ، وفيما يلي سوف نفصل فيها أكثر عند دراسة المنتوج في الفرع التالي وكذا ضمن نطاق حماية المستهلك العقاري في الباب الثاني ،أما العقارات بحسب موضوعها ، فهي تعتبر عقارات معنوية وتسمى كذلك بالعقارات غير المادية [10]وهي تخرج من نطاق هذه الدراسة.

وعليه ما يمكن ملاحظته أن أساس التمييز بين العقار والمنقول كان على أساس مادي فالمنقولات قابلة للنقل وتنتهي أو تزول عن طريق الاستعمال ، والعقارات باقية و ثابتة ولا يمكن نقلوها دون تلف ،اذن هذا التمييز استند على تعريف لغوي للعقار

والمنقول دون الاهتمام إلى قيمتها ومفهومها الاقتصادي. خاصة أن مفهوم الأموال أخذت منعرجا جديدا بعد صدور قانون الاستهلاك ،إذ أصبح في ظل هذا الأخير تستعمل مصطلحات أخرى طغت على تلك التي تتبناها الشريعة العامة والتي تتمثل في السلع والمنتجات والخدمات بدلا من الأموال(les biens) ،و الأشياء (les choses)،وعليه سيتم التعمق أكثر في هذه الدراسة في العنصر الموالي.

2- مدى امكانية اعتبار العقار منتوج

يعتبر العقار من الناحية الاقتصادية من أحد أهم مجالات المال في الاقتصاد وذلك نظرا لوظيفته المزدوجة فمن ناحية له وظيفة اجتماعية و سياسيه ، ومن ناحية أخرى يتميز بوظيفة الاقتصادية ، ذلك لأن العقار يعتبر من الحاجيات الضرورية في حياة الفرد ويمكن استنتاج ذلك من خلال تعريف علم الاقتصاد الذي يعرف على أنه:" **ذلك الفرع من العلوم الاجتماعية الذي يبحث في كيفية استخدام الموارد المحدودة في إشباع حاجات إنسانية متعددة وغير محدودة**".[11]وهذه الحاجات تظهر في شكلين إذ تظهر في شكل حاجات فطرية و التي لا يمكن أن تستمر حياة الانسان إلا بها كحاجته للأكل والمأوى ...الخ وهي تعتبر من بين أهم الحقوق التي تكتسب الأولوية في حياة الفرد وهذا ما قد تجسد في الاعلان العالمي لحقوق الانسان **(1948)**، وحاجيات أخرى مكتسبة ، وبذلك يلتجئ الانسان في سبيل حصوله على هذه الحاجيات إلى وسائل عديدة لاقتناء السلعة التي تسد حاجته .

وعليه قبل التطرق إلى مدى امكانية اعتبار العقار منتوجا أم لا ،يجب أن نمهد الحديث عن مفهوم المنتوج .

و المنتوج ،في نظر القانون الفرنسي هو ما تضمنته المادة 1386-3 قبل التعديل إذ تم تغيير ترتيبها في ق م ف إلى المادة 1245-2 بموجب التعديل رقم 16-103[12] ،وهذا الأخير لم يضف جديدا على تعريف المنتوج ،إذ عرفته على أن: " المنتوج

هو كل الأموال المنقولة ،حتى إذا تم تخصيصه لعقار ،بما في ذلك المنتجات الزراعية والقنص والصيد . الكهرباء تعتبر منتوج."

إذن إن تعريف المنتوج الذي تبناه المشرع الفرنسي هو قريب جدا إلى التعريف الوارد في التعليمة الأوروبية رقم 85-374 من 25 جويلية سنة 1985 المتعلقة بالمسؤولية عن المنتجات المعيبة، في هذه المسألة، فإن الأموال المستبعدة و الوحيدة تقريبا هي العقارات ، وهو يعكس بالتأكيد حقيقة أن المشرع الفرنسي يهدف إلى الإبقاء على القواعد الخاصة المطبقة على مسؤولية المشيدين ، ومع ذلك لا يبقى هذا الاستبعاد الكامل لأن المنقول جزءا لا يتجزأ من تطبيق القانون في المبنى حيث لديها هذه السلع خاصية النوع في القانون الفرنسي ،لأن المباني مؤهلة الوجهة ، وبالتالي فهي تخضع لنظام المسؤولية عن المنتجات المعيبة كما الأسمنت و الأنابيب،والحديد وباقي المنتجات التي تستعمل في البناء ، وجميع أنواع المواد المستخدمة في تشييد البناء. [13]

و البناية هي عقار بالطبيعة بمفهوم المادة 581 ق م ف ، لأن المبنى هو في النهاية ليس أكثر من تجميع للمنقولات ، و بالتالي هي منتوج بالمعنى المقصود في القانون المدني ،أنّ المسؤولية عن المنتجات المعيبة والمسؤولية المشيددين اذ يبدو أن المسؤولية عن البضائع المعيبة تنطبق على المنتجات المصنعة للبناء.

وعليه فإن سبب استبعاد العقارات من نطاق المادة 2-1245يرجع إلى أن القانون المدني الفرنسي اتبع في ذلك التعليمة الأوروبية .[14]

وعليه هناك من يفسر سبب استبعاد العقار من تعريف المنتوج ،إلى صعوبة إلحاق العقار بالمنقول في نطاق المسؤولية الموضوعية ،نظرا لطبيعة العقار من حيث أنه ثابت لا يتناسب والإطار التكتلي القائم على إزالة الحدود بين الدول الأعضاء لتمكين حركة السلع بسهولة بينها ، وهو ما يتفق مع طبيعة المنقول المتحرك ويتنافى وطبيعة العقار الثابت ،ناهيك عن التنظيم الخاص للعقار والذي يختلف بين دولة وأخرى عضو في الإتحاد[15] ،إلاّ أن هذا الرأي استند في تفسيره للاستبعاد على وجهين ،الوجه الأول أن

هناك صعوبة في الحاق العقار بالمنقول في نطاق المسؤولية الموضوعية ،أما الوجه الثاني فيتمثل في طبيعة العقار الثابتة والمستقرة التي يستحيل معها ضمه إلى تعريف المنتوج نظرا لاستحالة تداوله بين الدول كسلعة ولاختلاف الأنظمة القانونية التي يخضع لها العقار بين هذه الدول .

بناء على ما سبق فإن المشيدون يخضعون مثلهم مثل باقي المحترفين إلى نظام المسؤولية الموضوعية بموجب أحكام المواد 17،و 1646-1 ق م ف ،وعليه لا يجب التوقف عند المعنى اللفظي للنص بل يجب الاعتناء بجوهر القانون ،ذلك أن الهدف هو حماية مصالح المستهلك – وهذا ما لوحظ في تعريف المشرع للمستهلك – فانه ليس مهما طبيعة ونوع الشيء محل التعامل ،إلاّ ما يشترط في محل العقد وهو أن لا يكون مخالفا لنظام العام و الآداب العامة وأن يكون مما يصح التعامل فيه .

قياسا على ذلك فإن هدف المشرع الفرنسي من وراء اقرار قواعد الاستهلاك هو حماية مصالح المستهلك ،وما يدل على توجه ارادة المشرع الفرنسي إلى حماية الزبون أو الطرف الضعيف في العقد بغض النظر عن محل التعامل من خلال تشدده في نظام مسؤولية المشيددين.

إذن يبقى العائق الوحيد في عدم ضم المشرع الفرنسي للمباني في تعريف المنتوج الوارد في نص المادة 1245 هو مصادقته على التوجيه الأوربي 1885 ،اذ كان هذا الموضوع محل أخذ وعطاء حيث عمدت اللجنة الأوروبية إلى تقديم توصية للإتحاد الأوروبي في 27 يوليو سنة 1999 ، بشأن مدى مناسبة إدخال الأموال العقارية ،في مجال تطبيق المنتوجات المنصوص عليها في التعليمة الأوروبية لسنة 1985 ، اذ أشارت اللجنة إلى أنه خلال السنوات العشرين الأخيرة شرعت اللجنة الأوروبية في وضع العديد من الدراسات لتحديد مدى ضرورة وضع حد أدنى للاختلاف العملي بين الدول الأعضاء في موضوع مسؤولية المشيدين بغية تحقيق تقارب وانسجام قانوني بين هذه الدول ،إلاّ أنّ اللجنة انتهى بها الأمر إلى تأييد ما توصلت إليه تلك الدراسات بشأن

خصوصية الأموال العقارية وأنه من الأفضل استبعادها من نطاق تطبيق تعليمة سنة 1985.

وعليه وإن كان المشرع الفرنسي لم يعتبر المباني منتوجات في أحكام المادة 1245 ،إلا أن هذا لا يعني بتاتا أنه لا يعتبرها منتوجا وكذا القائمين على التشييد منتجين ،فقط هو لم يخضعها إلى نفس الأحكام نظرا لخصوصيتها جعل لها أحكام خاصة تنظمها لصعوبة التعامل فيها في نطاق السوق الأوربية وما يؤكد ذلك ما تضمنته المادة 1245-5 الفقرة الرابعة التي نصت على أنه:" لا يعتبر كمنتجين بالمعنى المقصود في هذا الفصل ،الذين يمكن أن تكون المسؤولية مطلوبة على أساس المواد 1792،1792-6 ،1646-1 ."[16] اذن يمكن التوصل إلى تفسير هذا النص بمفهوم المخالفة على أنهم يعتبرون كمنتجين على أساس المواد 1792،1792-6 ،1646-1 .

وعليه على الرغم من عدم إخضاع المشرع الجزائري العقارات بصفة عامة إلى أحكام ضمان سلامة المنتوجات[1] المنصوص عليها في قانون حماية المستهلك وقمع الغش 09-03 ،إلاّ أنه من خلال ما سيتم عرضه أدناه سيتضح لنا جليا أن تلك الأحكام نظرا للصيغ التي جاء بها النص التي احتوت على صيغ عامة هذا ما يعطيها مجالا أوسع في التطبيق فتشمل بذلك العقارات فيما يخص اعتبارها منتوجا مع العلم أن المشرع الجزائري في تعريفه للمنتوج في القانون المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش لم يخل من العمومية والغموض بشأن النطاق الذي تشمله ،حيث جاء في سياق نص المادة (03) من قانون حماية المستهلك وقمع الغش رقم 09-03 أن السلعة كل شيء مادي قابل للتنازل عنه بمقابل أو مجانا.[2]

وعليه نجد أن المشرع قصد بالأشياء المادية المنقولات المادية وكذا العقارات هذا اذا أخذنا بتقسيم الأشياء الذي نص عليه المشرع في القانون المدني ،فإنه يكون بذلك مطابق تماما ،مما يجعل نطاق تفسيره واسعا ليشمل بذلك مجال أحكام قواعد حماية المستهلك هذا من جهة ،ومن جهة أخرى أن حاجة المستهلك إلى هذه الحماية هي التي تفرض نفسها ، ذلك أن مجال البناء والتعمير يعتبر من بين أكثر المجالات تعرضا

للغش في مواد البناء وهي تعد من أخطر أنواع الغش ، ولا أحد ينكر خطورة هذا النوع من الغش الذي يستهدف أمن المستهلك ومصالحه الاقتصادية وكذا الاقتصاد الوطني على حد سواء ، إذ يعتبر السبب الأول في انهيار البنايات حتى وهي في طور الإنجاز ، وما يشكل ذلك من خطر على أرواح السكان من جراء هذا الانهيار ، أو قد يجعلها مهددة بالانهيار فتكون كقنبلة موقوتة قد تنفجر في أية لحظة .[1]

وبما أن العقار يعتبر سلعة ، وهذا ما يستنتج من خلال تعريف المشرع للسلعة إذ عرفه في نص المادة (03) من قانون حماية المستهلك وقمع الغش رقم 09-03 على أنها :"كل شيء مادي قابل للتنازل عنه بمقابل أو مجانا."[2] وعليه يتميز العقار من الناحية الاقتصادية بعدة خصائص تتمثل في :

- **الندرة:** ذلك أن عدد العقارات محدود سواء كانت مبنية أو غير مبنية،
- **التعديل:** بإمكان التعديلات التي تحدث في العقار أن تغير من قيمته اما بالإيجاب أو بالسلب .
- **الثبات:** لا يمكن نقل العقار من مكان الى آخر .
- **المواضع المفضلة:** وهو يعتبر الخاصية الاقتصادية الأكثر أهمية لصناعات العقارات.[3]

فالعقار خاصة السكني لم يعد ينظر إليه يؤدي وظيفة اجتماعية فقط ،اذ أصبح محرك للتنمية الاقتصادية ،ومجالا للأنشطة التجارية التي أصبحت تستهوي التجار نظرا لأنه يعد من أحد الأنشطة المربحة.

3- اعتبار العقار محلا للخدمات التي يقدمها المحترف

فيما سبق ذكره أن قانون الاستهلاك هدفه حماية المستهلك بغض النظر عن محل العقد المبرم بين المستهلك والمحترف ،و القول بأن هذا النوع من التعاقد يقع بشكل غير مباشر على العقار أو البناية[1] هي مغالطة لما ذهبت إليه إرادة المشرع الذي يهدف

بالأساس إلى حماية المستهلك كما تم توضيحه أعلاه ،وما يؤكد ذلك تنظيم المشرع الفرنسي لذلك بموجب القانون الصادر في 2 يناير 1970 والمعروف باسم Hoguet (المعدل بالقانون ALUR في 24 مارس 2014 وفي 2015، 2016)، والمراسيم المنظمة له 20 يوليو 1972 و 21 أكتوبر 2005 و المتعلقة بتنظيم الأنشطة المتعلقة بعض المعاملات على المباني ،وعليه فإن الأخذ بهذا المفهوم يتوقف على مفهوم الخدمات .

يعتبر مفهوم الخدمات مفهوم غريب على القانون المدني ،والمشرع الفرنسي لم يأتي بتعريفه كما فعل بالمنتوج ،على خلاف المشرع الجزائري الذي قام بتعريفه في قانون حماية المستهلك وقمع الغش في المادة 16/3:" كل عمل مقدم ،غير تسليم السلعة ،حتى ولو كان هذا التسليم تابعا أو مدعما للخدمة المقدمة. "

وقبله عرّف المشرع الجزائري الخدمة في المادة 04/02 من المرسوم التنفيذي رقم 90– 39[2] المتعلق برقابة الجودة وقمع الغش كما يلي: "كل مجهود يقدم ما عدا تسليم المنتوج ولو كان هذا التسليم ملحقا بالمجهود المقدم أو دعما له." وعليه هناك معيارين في تعريف الخدمة معيار تنفيذ الالتزام ،ومعيار أخر وهو الهدف الخدمة ،فالخدمة هي مجموع النشاطات المقدمة للمستهلكين ،أو تلك التي تكون محلا لطلب هؤلاء المستهلكين باستثناء تسليم السلع، حتى ولو كان هذا التسليم تابعا أو مدعما للخدمة ذاتها، لأن مفهوم السلعة لا يعد من الخدمات في قانون حماية المستهلك بل يتعلق بعقد البيع ويعتبر من الالتزامات التي تقع على البائع ،وقد أخرجه المشرع الجزائري من مفهوم الخدمة ،وأبقى عليه التزاما مستقلا يقع على عاتق أحد المتعاقدين وهو البائع في عقد البيع ،و يشترط في الخدمة أن لا تمس بمصلحة المستهلك ،كأن تتسبب خدمة التصليح مثلا في انفجار الجهاز والإضرار بممتلكات المستهلك أو بجسمه ،وأن لا تلحق ضررا معنويا كعدم استجابتها لتطلعاته والغاية التي كان ينتظرها منها.

عقد الخدمات إذا يتميز عن عقد البيع الذى يكون محل نقل ملكية ،وفى هذا الاطار فإن العقار السكني على الخصوص يكون محلا لعقد تقديم الخدمة والغرض من

تقديم الخدمة هو ايصال المستهلك من التمتع بالسكن الذي يريد استئجاره أو شراءه ،إذ يعمل الوكيل العقاري عن طريق عقد وكالة كوسيط بين صاحب العقار الذي يعرض عقاره للبيع أو الايجار والشخص الذي يهدف للحصول على العقار إما بالشراء أو الاستئجار وهو المستهلك ،ويدخل أيضا ضمن أنشطته ادارة وتسيير الأملاك العقارية ،وعليه حدد المشرع ثلاثة أنواع من الوكالات العقارية وحدد لكل واحدة منها الأنشطة التي تمارسها والخدمات التي يقدمها.

وتلجأ الوكالات العقارية إلى أساليب الترويج والإشهار من أجل اغراء المستهلكين وجلبهم وذلك في إطار المنافسة الحرة والشريفة ،وقد حدد المشرع طريقة الاشهار التي يلجأ إليها المحترف لعرض خدماته على المستهلك في نص المادة 3/3 من القانون رقم 04-02 المتعلق بالممارسات التجارية[17] ،وما هو معلوم أنه في الآونة الأخيرة تعددت الوسائل الترويجية التي يعتمد عليه المحترفون فتنوعت بين وسائل تقليدية (جرائد النشر على لوحة الاعلانات .الخ)، وأخرى عصرية (الاشهار الالكتروني التلفزيون...الخ) وهذا كله بهدف خلق اشهار واسع للخدمات المعروضة لبيعها بصفة سريعة ،وهذا يكون بطريقة تجعل المستهلك يقتنع بالمنتج أو السلعة أو الخدمة ودفعه إلى اتخاذ قرار الشراء أو الاستئجار أو الاستفادة من الخدمات .

كما يدخل في نطاق الخدمات كذالك تلك التي يقدما البنك من أجل تمويل المستهلك من أجل اقتناء سكن أو بناء ،وكذلك يدخل في هذا المجال ،شركات التأمين التي تهدف إلى تأمين سكن ضد الكوارث الطبيعية .

4- كيف تعامل المشرعين الفرنسي والجزائري مع مستهلك العقار ؟

مما سبق دراسته من خلال ما تجمع لدينا من مراجع ومصادر يلحظ أن جل التعريفات التي تناولت تعريف المستهلك انصبت على المركز القانوني للأطراف التعاقدية أي المستهلك والمحترف ومتى يدخل هذا في خانة المستهلك ومتى يدخل ذاك في خانة المحترف ،دون التركيز على طبيعة ونوع السلعة أو المنتوج فيما إذا كان يدخل في ضمن

نطاق الاستهلاك أم لا ، وهذا يرجع ربما إلى الحكم المسبق والراسخ في الأذهان في اعتبار المواد الاستهلاكية هي تلك التي تزول باستعمالها ، إلاّ أن التركيز في قانون حماية المستهلك في أغلب التشريعات انصب على الهدف وهو حماية المستهلك دون الاعتناء بدراسة طبيعة السلعة أو المنتوج ،وهذا ما يجعل مجال السلع و المنتوجات والخدمات مفتوحا ،و لذا فيما يلي سنتناول بدراسة كيف تعامل كل من المشرع الفرنسي والجزائري مع هذا الموضوع :

أ- موقف المشرع الفرنسي

يرى البعض أن الاستهلاك هو موضوع سريع الزوال، و ينقضي باستعماله ،في حين العقار على العكس من ذلك تماما ،فهو شيء ثابت ودائم ،وعليه فإن فعل الاستهلاك هو أكثر ارتباطا بفكرة الدمار المادي للشيء ،في حين أن العقار يقاوم الزمن وهو أيضا غير قابل للتلف وغير صالحة للاستهلاك. و بالتالي على ما يبدو لا وجد لعناصر مشتركة بين المستهلك والعقار[18] ،هذا ما استند إليه بعض الباحثين في وصولهم لهذه النتيجة التي كان تفسيرها على أساس مادي محض و مع ذلك فإن الاستهلاك لا يقتصر على فكرة الدمار المادي للشيء ، فهو يشير بشكل أوسع الى "**الشخص الذي يقدم سلعة أو خدمة من أجل تلبية الاحتياجات الشخصية أو العائلية .** " و البناء يقوم مثله مثل باقي السلع على وجه الخصوص لتلبية الاحتياجات السكنية للأسرة". فالتعبير عن مستهلك العقار اذن يعكس تطور قانون الاستهلاك و يبرر العلاقة بين العقار وقانون حماية المستهلك.[2]

المستهلك و العقار مفهومان متميزان ،سواء من الناحية الاقتصادية أو القانونية [1] ،ويلاحظ على ما سبق ذكره أن الاهتمام بلفظ وتغليبه على المعنى من شأنه التضييق من جوهر القاعدة القانونية التي تهتم بتحقيق حماية لمصالح الأفراد.

إنّ أهداف الاقتصاد تتمثل في خلق فرص العمل وتلبية احتياجات المستهلكين ،وقد أشارت الاحصائيات إلى ضعف قدرة المستهلكين على تلبية حاجياتهم وهذا راجع

إلى عوامل عدة ، الأمر الذي أدى في نهاية المطاف إلى اندلاع أزمة الرهون العقارية وتداعياتها على الاقتصاد المالي ، وهذا ما أدى إلى تدخل الدولة من أجل تنظيم السوق .،وعليه فإن أنظمة حماية المستهلك في سوق العقارات كانت ضعيفة ، مما أسهم في اندلاع الأزمة ،ثم إنّ قوانين حماية المستهلك لا يمكن أن تجعل الأسواق أكثر كفاءة.[2]

وعليه فإن اضفاء صفة الاستهلاك على المعاملات العقارية من شأنه أن يحقق حماية أوسع لكل الأفراد الذين هم في مواجهة المحترفين بغض النظر عما يقودنا إليه المعنى اللغوي للفظ وهذا هو جوهر القاعدة القانونية ،وبناء عليه يلحظ على المشرع الفرنسي من خلال التشريعات التي أصدرها أنه اهتم بجوهر القاعدة القانونية حيث أنه لم يتوقف على لفظ الاستهلاك ولم يميز السلعة على أساس قابليتها للاستهلاك ،وهذا ما نلاحظه من خلال القانون رقم 79-596 [3] الصادر سنة 1979 المتعلق بحماية المستهلك في مجال الائتمان العقاري ،وقد جاء هذا القانون مكملا لنص المادة(1-L.312) من قانون الاستهلاك الفرنسي المتعلق بتدابير ضمان المعلومات وحماية مستهلك الرهن العقاري ،وكذلك في القانون رقم 70-9 [4]المؤرخ في 1970/01/02 المتعلق بالوكالة العقارية ،كما يظهر من خلال التعديل القانون الاستهلاك الفرنسي الذي كان بموجب القانون هامون(La loi Hamon) الصادر في مارس 2014 ،اذ عرف المشرع الفرنسي من خلاله المستهلك ،و يمكن أن نلاحظ على التعريف الذي تبناه أن استبعاده كان على أساس شخصي دون أن يخص نطاق الموضوعي للاستهلاك ،أي أنه لم يحدد نطاق المنتوجات والسلع والخدمات التي تخضع لمجال قواعد قانون الاستهلاك مما يفهم أن كل الاشياء المادية سواء كانت منقول أو عقار التي تكون محل عقد بغض النظر عن نوعه أو عن طريقة عرضه فهي تعتبر محلا للاستهلاك وبتالي تعتبر مجالا من مجالات حماية المستهلك.

لقد أكد الأمر 16-351[1] الذي تضمن تعديلا لأحكام قانون الاستهلاك الفرنسي توجهه الصريح لحماية المستهلك في مجال المعاملات العقارية التي تكون موجهة للاستعمال السكني ومن مظاهر هذا التوجه المتعلق بعدم استبعاده للمعاملات

العقارية من مجال الحماية حيث أكد على ذلك في الفقرة 2 وكذا الفقرة 16 من المادة L311-1 والمادة [2] L312-4 التي تضمنت تعريف للمقترض والتي لم تستثني من المعاملات سوى تلك التي تكون لأغراض تجارية أو المهنية وهذا راجع إلى التعريف الضيق الذي تبناه المشرع الفرنسي الذي درسناه سابقا .[3]

ب- موقف المشرع الجزائري

إن توسيع نطاق الموضوعي لتشمل العقار خاصة ذات الاستعمال السكني في نطاق العقود الاستهلاكية يثير صعوبة كبيرة من الوجهة النظرية والموضوعية ،وهذا راجع إلى أن عقد الاستهلاك في مجال العقار يكون إما باكتساب أو باستعمال المال من طرف شخص معين ، و هذا يعني أن امتلاك العقار لا يؤدي إلى إتلافه على خلاف ما تتسم به العقود الاستهلاكية ،إلا أنه ليس سببا كافيا لعدم اعتبار عقد القرض العقاري أو باقي العقود التي يكون محلها عقار مبرم بين المستهلك والمحترف من العقود الاستهلاكية فالمفهوم الضيق للمستهلك يجعل منه **كل شخص يقتني أو يستعمل سلعة أو خدمة لغرض غير مهني** ،لذا فإنه لإدراج عقد ما ضمن العقود الاستهلاكية يجب أن يتوفر على ثلاث عناصر وهي :عنصر الاقتناء والاستعمال وعنصر الأموال والخدمات ثم عنصر الغرض الغير المهني[19].

وبإسقاط هذه العناصر على العقد الذي يكون محله عقار نلاحظ أن جميع هذه العناصر تتوافق وهذا العقد حيث يتمثل عنصر الاقتناء و الاستعمال في كون المستهلك يبرم عقدا من أجل الحصول على سكن أو من أجل الحصول على تمويل من طرف بنك لامتلاك أو بناء أو ترميم مسكن له ، لأجل الاستفادة منه واستعماله هو وعائلته لأغراضهم الشخصية ،أما عنصر الأموال و الخدمات ، فالأموال هي حقوق ذات قيمة مالية ، أي الحقوق التي يمكن تقديرها بالنقود وتنقسم إلى عقارات وخدمات ، و بذلك تكون العقارات عنصر أساسي من عناصر الأموال لذا لا يجب حصر العقود الاستهلاكية في الأشياء القابلة للاستهلاك ،أي الأشياء التي تستهلك بمجرد استعمالها لأول مرة (كالمأكولات، الغذاء...الخ .

إنّ الحصول على السكن أو تمويل للحصول عليه يعد أمرا أساسيا لأي شخص لاغنى له عنه كالماء و الكهرباء و خاصة في ظل الظروف الاقتصادية للبلاد ،وهو في موقع الطرف الضعيف المذعن لكل الشروط لتلبية تلك الحاجة الاساسية و أن الواقع العملي في التمويل العقاري مثلا يكون الطرف المذعن ليس له الارادة في اعداد العقد أو تعديله أو مناقشة شروطه ،كما أن المؤسسة التمويلية هي من تنفرد في اعداده ،و تفرضه على الطرف الآخر ، وهذه الشروط جاءت نتيجة للتفوق الاقتصادي و المهني التي تتمتع بها المؤسسة التمويلية ، كونها تملك الموارد المالية النقدية التي من خلالها تقوم بتمويل المستهلكين الذين هم في أمس الحاجة لها لتلبية حاجة أساسية و هي السكن.[20]

إنّ الهدف من الدراسة أعلاه كانت محاولة من أجل الوصول إلى تحديد المقصود من مستهلك العقار ،ويمكن أن نستنتج من ذلك أن مستهلك العقار لا يخضع للقانون 09-03 على الرغم من أن المشرع الجزائري عندما عرف المستهلك وكذا السلعة بالخصوص استعمل مصطلحات عامة دون أن يخص سلعة دون الأخرى .

أي أن المشرع لم يعرف المستهلك على أساس السلعة التي يقتنيها إلاّ أنه في قواعد الحماية المنصوص عليها في هذا القانون بدء بالتخصيص فذكر الأشياء المنقولة بصفة عامة دون العقارية وترك أمر مستهلك العقار وتنظيم آليات حمايته إلى قواعد قانونية خاصة ،مع الاشارة إلى أن قواعد الحماية التي نص عليها قانون حماية المستهلك وقمع الغش هي قواعد استنبطها من القواعد العامة التي نص عليها في القانون المدني ،وقواعد قانون المدني بطبيعة الحال هي قواعد عامة تخضع لها جميع المعاملات سواء كانت عقارية أو منقولة ،وهذا ما يمكن أن يفهم ضمنيا من خلال نصوص قانون 09-03[2] .

لذلك كان يجدر بالمشرع الاشارة إلى ذلك بدل السكوت عنه ،وكما أسلفنا الذكر إن المستهلك العقار في القانون الجزائري يمكن أن نلمسه من خلال توجه المشرع الجزائري إلى ادخال قواعد المقررة لحماية المستهلك إلى قواعد المتعلقة بتنظيم علاقة

المحترف العقاري بالمستهلك في نطاق القانون المتعلق بالترقية العقارية وهذا ما يعكس تأثره بقواعد حماية المستهلك ...الخ.

وعليه بعد استعراض تعريف كل من المستهلك والعقار ،فإن تعريف المستهلك ورد بصفة عامة دون تخصيص في القانون 09 -03 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش ، مما يجعل المجال واسعا ليشمل هذا التعريف مستهلك العقار .

اذا لقد عرف المشرع المستهلك كما سبق القول على أنه كل شخص يقتني سلعة ففي هذه العبارة يمكن استنتاج ملاحظتين الأولى تتمثل في : أن المشرع حصر مجال الاستهلاك فقط في الاقتناء دون تلك العقود التي يكون محلها استعمال الشيء مثل عقد الايجار المساكن ،[1]حيث ينحصر حق المستأجر في الاستعمال دون الملكية وما يبرر هذا ربما مدى خطورة وأهمية العنصر الثاني والمتمثل في الأثر المترتب على الاقتناء .

إلاّ أن ذلك لا يعني أن المستعمل لا يعتبر مستهلكا ،ذلك لأنه مثله مثل المقتني قد يكون عرضة للأخطار التي يتعرض لها المستهلك ، أما الملاحظة الثانية التي يمكن التوصل فيها إلى النتيجة مبنية على أساس المجالات التي يستهلكها الشخص ليصبح معنيا بالحماية ذلك أنه من خلال الدراسة أعلاه التي تخص العقار وطبيعته الاقتصادية أنه يعتبر من بين مجالات علم الاقتصاد وأن هذه المادة تعتبر من بين السلع المعروضة في الأسواق والتي أصبح يديرها أشخاص محترفين مثلا الوكلاء العقاريين ،كما أنها تعتبر من بين المنتوجات والسلع التي قد تعرض في شكل مباني سكنية ،مهنية ،تجارية ،أو صناعية وهذه النتائج مأخوذة من نص المادة (03) من قانون 09-03 التي نصت على أنه :" كل شيء مادي قابل للتنازل عنه بمقابل أو مجانا."[2]

وبذلك نجد أن المشرع قصد بالأشياء المادية المنقولات المادية وكذا العقارات وهذا اذا أخذنا بتقسيم الأشياء الذي نص عليه المشرع في القانون المدني ،كما سبق بيانه مما نستنتج أنه أقصى بذلك الأشياء المعنوية من مجال حماية المستهلك والأشياء

المعنوية التي تلحق العقار هي الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية ،ذلك لأن حماية المستهلك تقتصر على حمايته من الضغط أو التضليل الذي يمارس عليه عند اقباله على ابرام المعاملة .

أما تلك الحقوق فهي عبارة عن نتائج مترتبة عن انتقال الملكية ،ومن بين العناصر التي حددها المشرع في تعريفه للمستهلك الهدف الذي دفع المستهلك إلى ابرام العقد ،وهذا العنصر يعتبر الفيصل في تحديد مفهوم المستهلك ،إذ أنه يحدد نطاق تطبيق القانون من حيث الأشخاص ،ولذا وجب التمييز بين من يعتبر في حكم المستهلك والذي يكون بطبيعة الحال مشمولا بالحماية ، ومن يعتبر في حكم المهني المحترف وبما أن المشرع اعتمد التعريف الضيق للمستهلك فإن المستهلك الذي يقتني لغرض مهني ليس مشمولا بالحماية ويسمى بـ le Consommateur Professionnel [1].

وعليه فإن مستهلك العقار هو شخص طبيعي يبرم تصرفا قانونيا للحصول على عقار مبني أو غير مبني ،الذي يكون من أجل تلبية حاجياته الشخصية أو العائلية.

هل الاقتناء لتلبية حاجة مهنية مشمول بالحماية طبقا للتشريع العقاري؟: اذا نظرنا إلى قانون المستهلك الجزائري 09-03 فإننا نلاحظ أن المشرع الجزائري وكذا المشرع الفرنسي اعتمدا على التعريف الضيق للمستهلك ،وأنه طبقا لهذا المفهوم فإن الحماية تشمل عمليات الاستهلاك لتلبية الحاجات الشخصية أو عائلية ،وبما أن المشرع لم يأتي على ذكر مستهلك العقار في هذا القانون فانه وجب البحث في التشريع العقاري وفيما اذا كان قد نص على حماية الاقتناء للحاجات الخاصة دون الأخرى وفي هذا الصدد استندنا إلى القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني ،اذ أن نصوصه جاءت عامة تشمل جميع المقتنيين سواء كان الاقتناء لتلبية حاجات مهنية أو خاصة وكذلك هو الحال بنسبة لقانون الترقية العقارية حيث نصت المادة 14على:" يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في انجاز مشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الايجار أو تلبية الحاجات الخاصة .

ويمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري." [2]اذا اعتمدنا على التعريف الضيق لمستهلك العقار فسوف ننفي على المقتنيين أو المستأجرين في نطاق الترقية العقارية قواعد الحماية التي نص عليها هذا قانون والذي جاءت أحكام الحماية فيه عامة شملت الاقتناء الذي يكون لحاجات مهنية أو الخاصة ولذا فان المفهوم الواسع هو تعريف الشامل والأدق في تعريف مستهلك العقار وكان ينبغي على المشرع اعتماد هذا المفهوم في تعريف المستهلك ،على الرغم من أنه أصعب في التطبيق ولكنه يضمن حماية لكافة المستهلكين سواء كانوا عاديين أو مهنيين يقتنون من أجل تلبية حاجاتهم المهنية أو الشخصية ولكن بشرط أن يكون في غير مجال تخصصهم.

الخاتمة:

في الاخير يمكن القول أن الأهمية التي تجسدها سوق العقار السكني على الخصوص كمنتج مهم في ميزانية المستهلك ، الذي يطمح طوال حياته إلى الحصول عليه وكذلك باعتباره حق مكفول دستوريا وكذلك ميثاق الامم المتحدة .لقد تبين من خلال دراسة هذا الموضوع مجموعة من النتائج والاقتراحات تتمثل في:

1- نتائج:

- اعتبار بناء العقار بكل انواعه منتوجا في مفهوم التشريع الجزائري.
-شمول تعريف المنتوج في قانون 09-03 المنتوجات المعمارية .
- احاطة المشرع لهذا النوع من المنتوجات بقواعد خاصة.
- استعانة المشرع الجزائري بشأن حماية المستهلك العقاري من المنتوجات المعمارية المعيبة بقواعد حماية المستهلك مثل قواعد ضمان السلامة ، والالتزام بالاعلام ...الخ.

-تشدد المشرع الجزائري في حماية المستهلك من المنتوجات المعمارية المعيبة عن تلك القواعد المقررة لباقي المنتوجات نظرا لطبيعتها وقيمتها المكلفة ،وخطورتها على أمن وسلامة المستهلك.

2- الاقتراحات:

- ضرورة تضمين قانون حماية المستهلك بنصوص صريحة تتضمن اخضاع المنتج المعماري لمبادئ حماية المستهلك و عدم الاكتفاء بقواعد الحماية متفرقة .
- اقتراح تعريف المستهلك العقاري في قانون الترقية العقارية 11-04.

الهوامش:

[1] –محمد نزيه حمّا، معجم المصطلحات المالية والاقتصادية في لغة الفقه، ط 1،دار القلم ،بيروت،2008،ص58.

[1] -JEAN CALAIS- AULOY , HENRI TEMPLE ,op.cit,P 16

[2] –محمد بودالي ، ،ص22.

[3]– محمد بودالي، المرجع السابق ،ص 23 .

[1] - شعباني نوال ،التزام المتدخل بضمان سلامة المستهلك في ضوء قانون حماية المستهلك وقمع الغش، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ،فرع المسؤولية المهنية ،جامعة مولود معمري تيزي وزو ،مدرسة دكتوراه للقانون الأساسي والعلوم السياسية ،كلية الحقوق العلوم السياسية ،2012،ص 23 .

[2] - SABINE BOURREL, Op.cit, P15-17.

[3] -محمد بودالي ،المرجع السابق، ص 21.

[1] –محمد بودالي ،نفس المرجع ، ص 29

[2] – جرعود الياقوت، عقد البيع وحماية المستهلك في التشريع الجزائري ، بحث لنيل شهادة الماجستير فرع عقود ومسؤولية ،كلية الحقوق ،جامعة بن عكنون ،2001 ، ص 79 .

[1] -BAZIN-BEUST, DELPHINE, op.cit, P33

[2] - Arrêt n° 150 du 17 février 2016 (14-29.612) - Cour de cassation - Première chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2016:C100150 que dit : «...attendu que l'article L. 137-2 du code de la consommation dispose que l'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans, sans distinguer entre les biens meubles ou immeubles fournis par les professionnels aux consommateurs ; qu'il en résulte que la cour d'appel a exactement retenu que l'action de la société, professionnelle de l'immobilier, en règlement du solde du prix de l'immeuble vendu à M. et Mme Y..., consommateurs, était prescrite comme ayant été engagée plus de deux ans après le délai

ouvert par ce texte ; que le moyen n'est pas fondé . »voir le cit : https://www.courdecassation.fr

[4]– JEAN CALAIS- AULOY , HENRI TEMPLE ,op.cit,P40

[5] -Code de la consommation,op-cit.

[6] -JEAN CALAIS- AULOY , HENRI TEMPLE ,op.cit,P40

[7] -Loi n°78-23 du 10 janvier 1978 sur la protection et l'information des consommateurs de produits et de services , Abrogé par ;Loi n°93-949 du 26 juillet 1993 - art. 4 (V) JORF 27 juillet 1993 : « Dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels, ou consommateurs, peuvent être interdites, limitées ou réglementées… »,voir le cite : https://www.legifrance.gouv.fr ,

[8] -Arrêt n° 540 du 15 mars 2005 Cour de cassation - Première chambre civile : « … Attendu que si, par arrêt du 22 novembre 2001, la cour de Justice des communautés européennes a dit pour droit : "la notion de consommateur, telle que définie à l'article 2, sous b), de la directive ñ 93/13/CEE du Conseil, du 5 avril 1993, concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs, doit être interprétée en ce sens qu'elle vise exclusivement des personnes physiques", la notion distincte de non professionnel, utilisée par le législateur français, n'exclut pas les personnes morales de la protection contre les clauses abusives ; que cependant, dès lors qu'en l'espèce le contrat litigieux entre la société ECS et le Syndicat départemental de contrôle laitier de la Mayenne n'avait pu être conclu par ce dernier qu'en qualité de professionnel, les dispositions de l'article L. 132-1 du Code de la consommation, dans sa rédaction issue de la loi ñ 95-96 du 1er février 1995, ne sauraient trouver application ; que, par ce motif de pur droit, substitué à ceux critiqués, la décision déférée se trouve légalement justifiée… » , voir le cite : https://www.courdecassation.fr, à juin 2016, 12 :30.

[2] – شعباني نوال ،المرجع السابق،ص28 .

[3] – راجع المادة (3) من القانون 09-03،مؤرخ في 29 صفر عام 1430الموفق 25 فيبراير سنة 2009 ،المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش .

[1] -راجع المادة 2/3 من قانون 04-02 ،المؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1425الموافق لـ 23 يونيو سنة 2004 ،يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية ، ج ر عدد 41، الصادرة في 27يونو 2004،المعدل والمتمم .

[2] - شعباني نوال ،المرجع السابق،ص29.

[1] -Chapitre Ier : Des immeuble du code civil ,op cite.

[2] - MESTRE MAHLER, MURIEL,BEAL, Droit de l'immobilier 2016/2017 ,éd Dunod , ed. 2, 2016,P24.

[3] – راجع المادة 1/683 من قانون المدني رقم 75-58، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني ،المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13-سنة 2007

[4] – ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، جامعة باجي مختار عنابة ،كلية الحقوق ،قسم القانون العام ،رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة،2004/ 2005 ،ص 10 .

[9]– حاج بن علي محمد ، أثر الواقع الاقتصادي في تحديد مفهوم المنتوج ،مداخلة ملقاة ضمن فعاليات الملتقى الوطني الخامس ،حول أثر التحولات الاقتصادية على تعديل قانون حماية المستهلك يومي 5-6 ديسمبر 2012،راجع الموقع الالكتروني: http://bit.ly/2w8ng7l،تم الاطلاع عليه في 2015/10/12 ،على الساعة 15:30.

[10]– راجع الباب الأول المتعلق بالعقارات من زهدي يكن،شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير منقولة ،ج1 ،ط 3 ، دار الثقافة ،بيروت،ص 42 .

[11] –سحر خياط، محاضرات في مبادئ الاقتصاد الجزئي منشورة على الرابط:http://www.kau.edu.sa

[12] -Chapitre II : « La responsabilité du fait des produits défectueux », Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations, JORF n°0035 du 11 février 2016,Texte n°26,voir le cite:https://www.legifrance.gouv.fr/eli/ordonnance /2016/2/10/JUSC1522466R/jo/texte

[13]-OLIVIA SABARD , Les produits (Rapport français),voir le cite : http://grerca.univ rennes1.fr/digitalAssets/304/304959_08-osabardrapfran2.pdf ,consulté le 15/04/2016, à10:44.

[14]- La directive 85/374/CEE du 25 juillet 19851 , modification effectuée par la directive 1999/34/CE du Parlement européen et du conseil du 10 mai 1999 ;Article 2 dans sa version originaire, Modification postérieure par la directive 99/34, qui définit le produit comme : « tout meuble, même s'il est incorporé dans un autre meuble ou dans un immeuble ». citant au : Miquel MARTIN-CASALS, La notion de produit (Rapport de Synthèse), voir le cite : http://grerca. univ-rennes1.fr/digitalAssets /304/304958_07-martincasals.pdf, consulté le 15/04/2016, à11:54.

[15]–حاج بن علي محمد ،المصدر السابق،ص 5.

[16] - Art. 1245-5/4 de la Ordonnance n° 2016-131,op cite :« Ne sont pas considérées comme producteurs, au sens du présent chapitre, les personnes dont la responsabilité peut être recherchée sur le fondement des articles 1792 à 1792-6 et 1646-1. »

[1] - ذهب المشرع المغربي إلى عدم استبعاد العقار من نطاق مفهوم المنتوج ،نظرا لعدم وجود عائق مادي الذي يحول دون اخضاعه لهذا النظام ،كما رأينا في القانون الفرنسي ،حيث أن تميز العقار عن باقي المنتوجات لم يمنعه من أن يضمه إلى قائمته ،نظرا لتطور مفهومه في نطاق قانون حماية المستهلك الذي يأخذ بالبعد اقتصادي،ويظهر ذلك من خلال قواعد حماية المستهلك وكذا قواعد ضمان سلامة المنتوجات ، فقد عرفت المادة الثالثة المنتوج على أنه :"كل شيء مقدم أو معروض في اطار نشاط مهني أو تجاري بعوض أو بدونه سواء كان جديدا أو مستعملا وسواء كان **قابلا للاستهلاك أو غير قابل** له أو كان محل تحويل أو توضيب أو لم يكن محل ذلك."

كما تضمنت المادة الثانية من نفس القانون المتعلق بسلامة المنتوجات والخدمات على أنه لا يطبق هذا القانون في حالة وجود أحكام خاصة تتعلق ببعض المنتوجات والخدمات ولا سيما.....العقارات بصفة عامة .(الظهير الشريف رقم 1.11.140 المتعلق بتنفيذ القانون رقم 24.09 المتعلق بسلامة المنتوجات والخدمات وبتتميم الظهير الشريف الصادر في رمضان 1331 الموافق لـ 12 أغسطس 1913 بمثابة قانون الالتزامات والعقود ، الجريدة الرسمية عدد 5980 بتاريخ شوال 1432 الموافق لـ2011.) يتضح من خلال هذا النص أن المشرع المغربي أخضع العقارات إلى مجال تطبيق أحكام هذا القانون في حالة عدم وجود نص خاص ينظمه ، ومن نفس القانون عرفت المادة 106-2 من الباب الرابع المنتج على أنه :" كل شيء تم عرضه في السوق في إطار نشاط مهني أو تجاري أو حرفي..... تعد منتوجات الأرض و تربية الماشية والأسماك والقنص والصيد منتوجات ."

[2] -لعريض الأمين ،حماية المستهلك من الغش في مواد البناء و تدعيات ارتفاع سعرها في السوق الجزائري .

[1] -لعريض الأمين ، المرجع السابق.

[2] – راجع المادة 17/3 من القانون رقم 09-03،المصدر السابق .

[3] – بن خالد الحاج ، دراسة اضطرابات سوق العقار الحضري والعوامل المتحكمة فيه – حالة مدينة المسيلة– جامعة محمد بوضياف بالمسيلة ،معهد التسيير التقنيات الحضرية ،رسالة ماجستير ،2008،ص36 .

[1] -SABINE BOURREL ,op cite, P53

[2] –المرسوم تنفيذي رقم 90-39 مؤرخ في 3 رجب عام 1410 الموافق 30 يناير سنة 19900 يتعلق برقابة الجودة و قمع الغش المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-315 ،المؤرخ في 16 أكتوبر 2001 ج ر عدد 61 ،الصادرة في 16 أكتوبر 2001.

[17]–راجع القانون 04–02 المتعلق بالممارسات التجارية،المصدر السابق.

[18] -SABINE BOURREL, op cite, P14

[2] -JEAN CALAIS- AULOY, HENRI TEMPLE ,op.cit , P 8

[1] -SABINE BOURREL, op cite, P15

[2] – هنري تمبل، القضايا الناشئة في مجال حماية المستهلك، الأُطر المفاهيمية الجديدة، تقرير اجتماع الخبراء المخصص المعني بحماية المستهلك،الصادر عن مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة والتنمية، مجلس التجارة والتنمية، مجلس التجارة والتنمية ،لجنة التجارة والتنمية،اجتماع الخبراء المخصص المعني بحماية المستهلك ، جنيف12– 13 جويلية 2012.راجع الموقع:

http://unctad.org/meetings/en/SessionalDocuments/tdbciemd3_ar.pdf

[3] - loi n°70-9 du 2 janvier 1970, réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce ,voir : http://www.journal-officiel.gouv.fr/

[4] - la loi n° 79 – 596 du 13 juillet 1979 , relative à l'information et à la protection des emprunteur dans le domaine immobilier , délivré sur le 14 juillet 1979 , J O R F ,voir : http://www.journal-officiel.gouv.fr/

[1] - Ordonnance no 2016-351 du 25 mars 2016 ,sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation, Publié 26 mars 2016 ,voir : http://www.journal-officiel.gouv.fr/

[2] - L'article L. 312-4 du code de la consommation, dans sa rédaction résultant de l'ordonnance du 14 mars 2016 susvisée, est ainsi modifié: 1o Après le 1o, il est inséré un 2o ainsi rédigé: « Les opérations de crédit garanties par une hypothèque, par une autre sûreté comparable sur les biens immobiliers à usage d'habitation ou par un droit lié à un bien immobilier à usage d'habitation relevant des dispositions du chapitre III du présent titre;» 2o Au 2o, après les mots: «le regroupement de crédits», sont ajoutés les mots: «et de celles destinées à financer les dépenses relatives à la réparation, l'amélioration ou l'entretien d'un immeuble d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, lorsque le crédit n'est pas garanti par une hypothèque, par une autre sûreté comparable sur les biens immobiliers à usage d'habitation ou par un droit lié à un bien immobilier à usage d'habitation».

[3] – لقد توافق المشرع المغربي مع المشرع الفرنسي فيما يخص اقرار حماية للمستهلك في مجال القروض العقارية ،اذ نص في المسطرة رقم 08-31 المتعلق بتحديد تدابير لحماية المستهلك بحيث نص في المادة الثانية منه على أن هذا القانون يهدف الى:"...حماية المستهلك في القروض العقارية..." ،و قد نظم في الباب الثاني من نفس القانون القروض المتعلقة بالمجال العقاري بحيث نصت على أن : "القروض كيفما كانت تسميتها أو تقنيتها و التي تمنح بصورة اعتيادية من قبل أي شخص لأجل تمويل عمليات عقارية موجهة للاستعمال السكني راجع القانون رقم 31.08 ،المؤرخ في 02/18/ 2011 ،المتعلق بتحديد تدابير لحماية المستهلك ج رعدد 5932 ،الصادر بتاريخ 7/4/2011 بالصفحة1073 .

[19]– أوجعيدان ،المرجع السابق، ص29.

[20]– سلام عبد الزهرة الفتلاوي ، أسامة شهاب حمد الجعفري،المرجع السابق، ص192 .

[2]– راجع الفصل الأول والثاني من الباب الأول المتضمن الأحكام العامة من القانون رقم 09-03 ،المصدر السابق.

[1] -محمد بودالي ،المرجع السابق ،ص 28

[2] –راجع المادة 3 من القانون رقم 09-03 ،المصدر السابق .

[1] - BAZIN-BEUST, DELPHINE .op .cit. P75.

[2] –راجع المادة 14 من القانون رقم 11-04،المصدر السابق.