

التزامات المقرض في مرحلة ما قبل التعاقد

Les obligations de l'emprunteur en phase de précontrat

أ. محالدي عبد القادر

أستاذ مساعد قسم "أ"

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة حسنية بن بوعلي، الشلف، الجزائر

mekheldi.a@gmail.com

ملخص:

تنجز مؤسسة القرض عمل كبير في مرحلة تكوين العقد ومرحلة تنفيذه، ولكن ليس لها الحرية المطلقة في تسيير عمليات الائتمان نظرا لأهميتها الاقتصادية وتخضع في ذلك إلى ما يفرض عليها النظام والأعراف والعادات المصرفية من التزامات متعددة تقتضيها ضرورة تحقيق العملية العقارية والتحكم في المخاطر المرتبطة بها. فتقوم مؤسسة القرض في مرحلة ما قبل التعاقد بدراسة طلب القرض وتقييم طالب القرض من حيث وضعيته المالية والمشروع الذي يهدف إلى تحقيقه وإنجازه بمراجعة المعلومات المتعلقة بقدرته على الوفاء والتدقيق في الضمانات التي يقدمها، بالإضافة إلى أنه يقع على عاتقها عدة واجبات لها أهمية بالنسبة لطالب القرض تضمن له حماية ضد مخاطر الوقوع في الغلط وتحويل دون إبرام العقد بتسرع وتهور قد تنعكس آثاره بشكل خطير على ذمة المقرض، تتجسد في صعوبة التسديد والتنفيذ المرهق.

الكلمات المفتاحية: قرض، بنك، قبل العقد.

Résumé

L'institution de prêt accomplit beaucoup de travail dans la phase de formation et d'exécution du contrat, mais elle n'a pas la liberté absolue de réaliser les transactions en raison de son importance économique et des exigences du système des coutumes et des habitudes bancaires.

L'institution de prêt est en phase de précontrat est d'évaluer le demandeur de prêt en fonction de sa situation financière et du projet qu'il souhaite réaliser et compléter en examinant les informations concernant sa capacité à remplir et vérifier les garanties fournies.

En plus, du fait qu'il a plusieurs devoirs qui sont importants pour le prêt, qui lui garantir la protection contre les risques d'empêchement la conclusion du contrat hâtivement et imprudemment les effets peuvent être sérieusement affectés la dette de l'emprunteur sa difficulté de rembourser.

Mots clés:

Prêt, Banque, Précontrat.

مقدمة

إن واجبات البنك تنشأ قبل إبرام العقد ولكنها تجعل العقد ينعقد بشكل صحيح وسليم، ذلك أن مؤسسة القرض ملزمة باحترام القواعد القانونية العامة والأعراف والعادات المصرفية من جهة، ومن جهة أخرى وبصفتها تتمتع بالخبرة والسمعة والائتمان فتلتزم بأداء عملها على أحسن وجه من أجل تحقيق العملية العقارية وضمان تسديد مبلغ القرض.

تنشأ التزامات البنك من العقد في شروطه الصريحة والضمنية، وتكملها العادات المصرفية النافذة على الطرفين، مع مراعاة أن البنك تاجر محترف ومتخصص، الأمر الذي يعني أنه ينتظر منه أكثر مما يتوقع من فرد عادي ولو كان حريصاً، لأن البنك مهياً ومعد لخدمة أعلى وأكثر دقة وتميزاً لما لديه من إمكانيات مادية وبشرية، وهذا المستوى يقدره القضاء بالنظر إلى ظروف الحال وما يقدمه بنك من نفس التخصص والإمكانيات¹.

ليس لهذه الالتزامات نفس وزن التزامات المقترض وواجباته، غير أنها التزامات حقيقية مكرسة بموجب الأعراف المهنية والعادات والممارسات الميدانية، ونرى أن التطور والانتشار المستمر للعمليات المصرفية يفرض على المشرع أن يهتم بتكريس هذه الواجبات والالتزامات بموجب نصوص قانونية وتنظيمية ليكون لها أكثر فعالية، ولتضمن بشكل أكبر حماية مصالح المقترض من أي تعسف أو إهمال أو لا مبالاة².

إن نجاح عملية القرض مرتبط بالإضافة إلى الشروط الواجب توافرها في طالب القرض، قيام المقترض (البنك أو مؤسسة القرض) بدوره على أحسن وجه في تحضير ودراسة ملف القرض وتهيئة والوسائل والإمكانيات المادية اللازمة لذلك بالإضافة إلى العامل البشري الذي يعتبر عاملاً أساسياً، وأيضاً الالتزام بالقدر الكافي من الاحترافية والنزاهة والإتقان تجاه طالب القرض استناداً لما تملّيه العادات والأعراف المصرفية والقواعد المهنية، لذلك، واعتباراً أن المقترض شخص معنوي (بنك أو مؤسسة القرض) يمثله أشخاص طبيعيون أمام طالب القرض، فإنه يستوجب أن تتوفر فيهم بعض الصفات والشروط، أهمها الاحتراف والنزاهة وكتمان السر المهني والتي يتحقق معها الإعلام الجيد لطالب القرض، ومن ثم حمايته من الغلط، وسوء التقدير فيما يقدم عليه من التزامات بإبرامه عقد القرض العقاري.

أولاً: الالتزام بالاحتراف والنزاهة

في بعض الحالات التي تكون فيها علاقة مؤسسة القرض مع زبونها وطيدة، إما لكون الزبون يتعامل من مركز ضعف اقتصادياً، وإما لأنه يفوض أمره لنصائح وخبرة البنك، فيقع على مؤسسة القرض واجبا خاصا بالتصرف بكل أمانة واستقامة للمصلحة القصوى للزبون.

فطالب القرض العقاري يكون في مركز ضعف اقتصادياً واجتماعياً، والسبب في ذلك لا يعود فقط لحاجته للمال الذي سيوفره للعملية العقارية وإنما يعود إلى عدم خبرته وجهله لتقنيات وشروط القروض، لذلك يكون في حاجة ماسة لخبرة واحترافية مؤسسة القرض ونزاهته في التعامل.

01. الالتزام بالاحتراف

تحترف مؤسسة القرض الوسطة المالية ولها خبرة في ممارسة عمليات الائتمان، فينتظر منها أن تقوم بعملها على أحسن وجه في مستوى احترافها وخبرتها، وتتجلى خبرة واحتراف مؤسسة القرض من خلال قدرة مستخدميها على زرع الثقة في نفس طالب القرض وقناعاته بمستوى ونوعية العمل الذي تؤديه.

فالصفات التي يجب أن يتحلى بها ممثل مؤسسة القرض الذي يكلف بتحضير ملف القرض العقاري هي التكريس، الإتقان والإخلاص في العمل الذي يقوم به، مما سيترك انطباعات حسنة لدى طالب القرض ويزيد من ارتياحه عند إقدامه على خدمات البنك³.

وتتجلى تلك الصفات في فنه ومهارته في جلب اهتمام الزبون، وكفاءته وقدرته على إعلام طالب القرض بشروط ومضمون عملية القرض، وأيضا الالتزامات التي ستقع على عاتقه باعتماد القرض الذي سيستعمله في تمويل العملية العقارية، لذلك يجب عليه أن يتعامل بكل احترافية ويحسن توظيف خبرته في تقديم جميع المعلومات والمساعدات التي قد يحتاج إليها طالب القرض بشكل متقن وفعال، وأن تكون له القدرة على الاستماع لرغبات طالب القرض واستيعابها لتقديم عرض توفيق بين شروط مؤسسة القرض وما يهدف إليه طالب القرض من الاقتراض مما يسمح بزيادة نسبة نجاح عملية القرض وحسن سيرها بالنسبة للطرفين.

لذلك يجب أن يكون الموظف ذا إلمام ودراية واسعة بالسياسات المتعلقة بالقروض العقارية والضمانات اللازمة وبالقوانين والأنظمة المتعلقة بالنشاطات والعمليات العقارية والمتعلقة بالقروض والعمليات المصرفية ككل، وحتى تلك المتعلقة بالمساعدات التي تقدمها الدولة، حتى يسهل عليه إيصال المعلومات بشكل صحيح وشامل وواف وبصورة تدريجية ودقيقة لطالب القرض.

إن الاحترافية هي صفة تبرز مدى قدرة الموظف على تقديم المعلومات وإيصالها إلى الزبون بصورة موجبة، بحيث يتجلى من خلالها إلمام الموظف بكل المسائل المتعلقة بالرهن العقاري، وهذا لا يمكن أن يتحقق إلا عن طريق تكوين عال ومتواصل في الميدان⁴.

وفي سبيل تكوين موظفين مختصين ومؤهلين في ميدان التمويل العقاري لجأت الدولة الجزائرية إلى الاستفادة من الخبرات الأجنبية في هذا المجال للتدريب والاستفادة من تجارب الدول الأخرى، فقد تم إبرام اتفاق مع Fannie Mae في ماي 1998 لتدريب إطارات شركة إعادة التمويل العقاري أو الرهن في الولايات المتحدة الأمريكية على مختلف التقنيات الخاصة بإعادة التمويل العقاري، وكذلك وضع جميع الترتيبات اللازمة لانطلاق أشغال الشركة بما يتبعها من وثائق مستندة، كما قامت شركة إعادة التمويل العقاري بإبرام اتفاق مع مؤسسة أمريكية والتي يوجد مقرها بواشنطن، لصالح إطارات البنوك والمؤسسات المالية وكذا إطارات شركة إعادة التمويل العقاري للتدريب على تقنيات الاكتتاب وتمويل القروض العقارية في الجزائر، وقد تم تنفيذ هذا العقد في الفترة الممتدة ما بين ديسمبر 1998 ومارس 1999، بحيث تم تكوين أكثر من ثمانين إطارا بنكيا في الجزائر⁵.

كل هذا في سبيل جعل الموظف المختص على دراية واسعة بالسياسات المتعلقة بالقروض العقارية والضمانات اللازمة ومختلف الأحكام والتشريعات العقارية في هذا المجال.

فالتعامل مع طالب القرض باحترافية يساهم في طمأنته وكسب ثقته من جهة، ومن جهة أخرى قيام عقد القرض العقاري على أسس متينة وصحيحة تضمن للطرفين تنفيذاً مرضياً للعقد.

وبصفة عامة فإن مؤسسة القرض بصفتها تحترف النشاط المصرفي يقع عليها التزاما عاما بالحدز والحيطة المعقولة وعليها أن تتصرف بنزاهة وحسن نية وتؤكد هذه الالتزامات في مجال مسك الحسابات وإعطاء المعلومات وإدارة القروض⁶.

02. الالتزام بالنزاهة

تتطلب العملية العقارية إجراءات معقدة وغريبة بالنسبة لطالب القرض، والذي يعتمد بدرجة كبيرة على ممثل مؤسسة القرض المكلف بتحضير الملف لفهمها واستيعابها، بحيث ينتظر منه تمكينه من المعلومات الضرورية اللازمة بكل أمانة ومصادقية، خاصة فيما يتعلق بالالتزامات التي ستقع على عاتقه والشروط والضمانات التي يجب عليه توفيرها، لذلك يستوجب على الموظف بصفته شخصا مؤهلا أن يقوم بعمله بكل موضوعية ونزاهة وإخلاص دون أي إهمال أو تهاون أو تقصير من شأنه المساس بحقوق طالب القرض.

فتعد النزاهة إحدى العوامل الأساسية التي يجب توفرها في الموظف المختص خصوصا عند المعاملة مع الزبون الذي يرغب في شراء المسكن الذي يحلم به Dream home⁷.

يتجلى واجب تحلي مؤسسة القرض بالنزاهة تجاه طالب القرض في:

- تقديم تقديرات واقعية لتكلفة العملية العقارية الممولة بالقرض.
 - تحديد تكلفة ومصاريف القرض وأسعار الفوائد.
 - تخصيص الوقت اللازم لاستكمال الإجراءات الإدارية.
 - احترام القوانين والإجراءات اللازمة لذلك.
 - التعامل بكل صراحة ومصادقية دون تحيز لمصالح المؤسسة على حساب المقترض أو إغفالها.
- إن تقييد مؤسسة القرض بواجب التحلي بالنزاهة من شأنه أن يخلق بينها وبين طالب القرض الثقة وإزالة كل مجال للبس الذي قد يطرأ، فالثقة عنصر جوهري يجب توفره في كلا الطرفين؛ باعتبار أن عقد القرض العقاري يقوم على أساس الثقة والعملية لا تتطلب فقط ثقة المقرض بطالب القرض لكي يمنحه المال، وإنما تتطلب أيضا ثقة طالب القرض بالمقرض حتى يقترض منه المال ويبرم معه عقدا يتحمل من خلاله التزامات ثقيلة لمدة طويلة، لذلك يجب على طالب القرض أن يثق بنزاهة ممثل مؤسسة القرض ورغبته في تقديم المساعدة له على إبرام العقد في أحسن ظروف وبأحسن شروط وعلى فهم وتقدير ما يقدم عليه من التزامات؛ لأن الأمر يتعلق بتصرف باهظ وثمين بالنسبة لمبلغ القرض والعملية العقارية على حد سواء.

ثانيا: الالتزام بالسري المهني

إن المبدأ العام المتبع لدى التشريعات المصرفية في كل دول العالم يقضي بضرورة التزام المصرفي بالسري، وهو أمر مرتبط بطبيعة المهنة، فالمصرفي (العامل في البنك أو مؤسسة مالية) بحكم مهنته يطلع على أسرار الغير وهو ملزم بضمان السرية على ما يعتبر سرا في معاملات الزبون⁸.

يقوم ممثل مؤسسة القرض بالاطلاع من خلال دراسة ملف طلب القرض على معلومات مفصلة ومختلفة، وعلى أمور تتعلق بهوية طالب القرض وحالته المهنية والعائلية والمالية (موارده وممتلكاته وديونه)، وأن طالب القرض ما كان ليضعها بين يدي ممثل مؤسسة القرض لولا متطلبات عملية القرض، لذلك يجب أن يتحلى الموظف بالقدر اللازم والكافي من الكتمان والتعامل بكل سري وتحفظ مع ملف القرض والمعلومات التي يتضمنها.

هذا وقد أقر الأمر 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم بالقانون 10-17 المؤرخ في 11 أكتوبر 2017 في المادة 117 منه على الالتزام بالسري المهني تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات مع تحديد الأشخاص الخاضعين لذلك.

تلتزم مؤسسة القرض بالسري المهني باعتباره التزاما يكرسه القانون والقواعد المهنية والأعراف المصرفية ولكن هذا الالتزام ليس مطلقا، فإلى أي مدى تلتزم مؤسسة القرض به، وما هو مضمونه؟ وعلى من يقع ومن يستفيد منه؟.

01. مضمون الالتزام بالسري المهني

في المجال المصرفي ينبغي التمييز بين نوعين من السرية؛ الأول يتميز بالتشدد في الكتمان ويسمى بالسري المصرفي، حيث يمنع كشف حساب أي زبون مهما بلغت أمواله حدود المشبوه ومهما اشتدت الضغوط، ويقتصر ممارسة هذا النوع من السرية على دول معينة وبنوك معينة تطبيقا لسياسة جذب رؤوس الأموال إليها⁹.

أما النوع الثاني فهو ما يعرف بالسري المهني، وهو الذي يعيننا في دراستنا الذي يقره القانون وتفرضه العادات المصرفية والقواعد المهنية، حيث يحق للزبون بموجب هذا النوع من السرية أن يعتمد على أمانة صاحب المصرف وموظفيه للحفاظ على سريته عملية يجريها¹⁰.

يقتضي السري المهني تغطية المسائل التي يعتبرها العميل من شؤونه الخاصة التي يجب ألا يعرفها الغير، سواء كان العميل تاجرا أو غير تاجر، لأنه من الطبيعي أن يحرص كل شخص على إخفاء مركزه المالي عن غيره، سواء كان هذا الغير منافسا له أم فردا من أفراد عائلته¹¹.

وقد توصل القضاء الفرنسي إلى أنه يجب لاعتبار واقعة ما سرا، أن تكون مما لا يعتبر سرا معروفا أو شائعا للكافة، ويشير الرأي الغالب إلى أن المعلومات عن شخص تعتبر سرا فقط متى كانت بيانات محددة¹².

02. الأشخاص الخاضعين للالتزام بالسر المهني

من خلال الاطلاع على المادة 117 من الأمر 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم بالقانون 10-17 المؤرخ في 11 أكتوبر 2017 يظهر أن كتمان السر المهني يقع على مجموعة من الأشخاص تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات وهم:

- كل عضو في مجلس إدارة، وكل محافظ حسابات وكل شخص يشارك أو شارك بأي طريقة كانت في تسيير بنك أو مؤسسة مالية أو كان أحد مستخدميها.

- كل شخص يشارك أو شارك في رقابة البنوك والمؤسسات المالية وفقا للشروط المنصوص عليها في هذا الكتاب.

ويتضح من خلال المادة 117 المذكورة أن واجب السر المهني لا يزول بتوقف موظف البنك أو المؤسسة المالية عن ممارسة عمله، إذ يبقى ملتزما بحفظ السر حتى بعد تركهم لعملهم لأي سبب من الأسباب.

إن الالتزام بالسر المهني مقرر لمصلحة زبائن مؤسسة القرض دون غيرهم، ومن ذلك يستفيد المقترض والمقترضين الشركاء والكفلاء إن وجدوا، فالمعلومات المتعلقة بزواج المقترض إذا كان المقترض شريكا أو كفيلة التي تصل مؤسسة القرض بمناسبة عملية القرض يشملها أيضا السر المهني باعتباره بهذه الصفات يعتبر زبونا لديها.

ويعتبر زبونا دائما بالالتزام بالسرية، ذلك المقترض الذي أبرم مع مؤسسة القرض عقد قرض عقاري واحد فقط أولا وأخيرا، والزبائن هم الأشخاص الذين يتصلون بالبنك ويقومون بعمليات مصرفية معه دون اشتراط تكرار التعامل معه أو وجود تعامل سابق بينهما، كما تلتزم مؤسسة القرض بالسر المهني لصالح طالب القرض الذي لم يتوج طلبه بالقبول ولم يبرم عقد القرض العقاري معها¹³.

فمن منطلق أن البنك اطلع من خلال مرحلة الدراسة والتفاوض بأمر تخص الزبون فإنه يخضع لمبدأ الكتمان والسرية، لا يفسر التزام البنك في هذه الحالة العقد وإنما العرف المصرفي والقانون، فطبيعي أن البنك لا يستطيع إفشاء ما علمه مجرد أنه لم يبرم مع هذا الشخص عقدا يلزمه¹⁴.

03. نطاق الالتزام بالسر المهني

إن التزام مؤسسة القرض بالسر المهني مقرر لمصلحة العميل أو الزبون، ولكن لا يمكن الاحتجاج بالسرية تجاهه فيما يتعلق بالمعلومات التي تخصه، ولا يمكن كتمان السر المهني عنه، كما يمكن للمقترض توكيل شخص لينفذ له مهمة محددة وفي هذه الحالة لا يمكن للبنك رفض تبليغ الوكيل بالمعلومات المرتبطة بتنفيذ مهمته أو الإدلاء له بتصريحات خاطئة لا تتفق مع أنظمة البنوك، فالمصرفي أو الموظف في البنك يجب عليه احترام إرادة الأصيل¹⁵.

ويقتضي السر المهني تكتم مؤسسة القرض على المعلومات التي بحوزتها وعدم البوح بها للغير إلا في حالة محددة هي:

- إذا رفع هذا المنع بموجب نص قانوني.
- متى كان عليها واجبا قانونيا بإفشاءها حماية لمصلحة عليا.

- متى أحلها صاحب الحق في السر من هذا الالتزام.
 - وتستخلص هذه الاستثناءات من أحكام الأمر 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم بالقانون 17-10 المؤرخ في 11 أكتوبر 2017، إذ أن المادة 117 منه تقضي بأنه بأنه "...تلتزم بالسر المهني مع مراعاة الأحكام الصريحة للقوانين، جميع السلطات ما عدا:
 - السلطات العمومية المخولة بتعيين القائمين بإدارة البنوك والمؤسسات المالية.
 - السلطة القضائية التي تعمل في إطار إجراء جزائي.
 - السلطات العمومية الملزمة بتبليغ المعلومات إلى المؤسسات الدولية المؤهلة، لا سيما في إطار محاربة الرشوة وتبييض الأموال وتمويل الإرهاب.
 - اللجنة المصرفية أو بنك الجزائر الذي يعمل لحساب هذه الأخيرة طبقا للمادة 108 من الأمر نفسه.
 - كما يمكن لبنك الجزائر واللجنة المصرفية تبليغ المعلومات إلى السلطات المكلفة بحراسة البنوك والمؤسسات المالية في بلدان أخرى مع مراعاة المعاملة بالمثل، وشريطة أن تكون هذه السلطات في حد ذاتها خاضعة للسر المهني الضمانات الموجودة في الجزائر نفسها، كما يمكن لمصفي البنك أو المؤسسة المالية أن يتلقى المعلومات الضرورية لنشاطه.
 - ويمتد الاستثناء من الالتزام بالسر المهني إلى مصلحة مركزية تدعى مركزية المخاطر المكلفة بجمع أسماء المستفيدين من القروض وطبيعة القروض الممنوحة وسقفها والمبالغ المسحوبة والضمانات المعطاة لكل قرض، من جميع البنوك والمؤسسات المالية تطبيقا لأحكام المادة 98 من الأمر 03-11.
 - وتجدر الإشارة إلى وجود تعليمات داخلية تفرض على موظفي هيئة القرض دائما في صدد الالتزام المهني، أن يحرصوا على حفظ كل الوثائق المكونة للملف الخاص بعقد القرض العقاري والعقد في حد ذاته وكل المحررات الخاصة بعملية القرض، تفاديا للأضرار الكبيرة التي قد تلحق بمصالح المقرض والمقرض معا من جراء ضياعها أو إتلافها، فيجب أن توضع هذه الوثائق في خزائن مؤمنة تضمن حمايتها من مخاطر التلف والتدهور التي قد تسببها الحرائق والفيضانات، وحتى السرقة ويكون الاطلاع على هذه الوثائق مقصورا على الأشخاص المؤهلين فقط¹⁶.
- 04. جزاء الإخلال بالالتزام بالسر المهني**

يترتب على الإخلال بالالتزام بالسر المهني جزاءات وهي:

- جزاء تأديبي:** يصل الإجراء التأديبي إلى حد العزل والطرده من الوظيفة إذا كان من أجل بالالتزام بالسر المهني عضوا في مجلس إدارة البنك أو في هيئة من هيئات الرقابة.
- جزاء مدني:** تقوم مسؤولية الموظف إما على أساس:
- أ. **مسؤولية عقدية:** تطبق شروط العقد على العلاقات التجارية بين البنك وزبونه؛ لأن العمليات المصرفية تدخل ضمن الأعمال التجارية طبقا للمادة 02 من التقنين التجاري الجزائري، وقد كانت آراء الفقهاء متشددة في هذا

المجال، إذ تمكن المدين (المقترض) التخلص من العقد وطلب التعويضات عن الأضرار الذي لحقته من جراء إفشاء السر وذلك ما تقتضيه العقود المصرفية باعتبارها ملزمة للجانبين¹⁷.

ب. **مسؤولية تقصيرية:** وتكون استنادا إلى المادة 124 من التقنين المدني الجزائري، إذ أن هذه المسؤولية تقوم بمجرد إثبات أن الالتزام بحفظ السرية قد اخترق وأنه كان سببا مباشرا أو غير مباشر في إحداث الضرر وهو ما يثبت العلاقة السببية بينهما.

03. جزاء جنائي: لقد أحالت المادة 117 من الأمر 11-03 إلى تطبيق العقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات على الأشخاص الخاضعين للسر المهني والذين يخلون به، وبالرجوع إلى المادة 302 من قانون العقوبات يتبين أنها تعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 500 إلى 10.000 دج.

ثالثا: الالتزام بالإعلام

يقترّب الإعلام من مفهوم الإشهار، ويعرف على أنه عملية اتصال غير شخصي لحساب المؤسسة المشهورة التي تسدّد ثمنه لصالح الوسائل المستعملة لبثه، ويكون الإشهار منصبا على سلع وخدمات غالبا ما تكون تجارية أو سياسية أو مصرفية كالقروض والتمويلات المصرفية¹⁸.

والالتزام بالإعلام يقتضي أن يفرض على المتعاقد المحترف المفترض أكثر علما ودراية إعلام المتعاقد معه بالإدلاء والإفصاح بكل المعلومات المرتبطة والمتعلقة بموضوع العقد، والتي من شأنها السماح للمتعاقد إبداء رضاء سليم ونير وعلى علم ودراية¹⁹.

إذ أن الالتزام بالإعلام يتمثل في الإفضاء لطالب القرض بكل المعلومات المتعلقة بالعملية القانونية المراد إبرامها وتبصيره بمختلف جوانبها وتحذيره مما قد يترتب عليها من نتائج وما قد يشوبها من مخاطر. وهذا الالتزام لم يعد مقتصرا على مجال دون آخر، بل هو اتجاه يتبلور في القوانين المعاصرة بهدف حماية المستهلك للسلع والخدمات بصفة عامة في مواجهة من يتعامل معهم من المهنيين، بحيث أصبحت المعارف العلمية والتقنية حكرا على المهنيين أو المختصين فقط²⁰.

فمما هو مؤكد أن الالتزام بالإعلام ليس بالفكرة الحديثة وله عدة صور في بعض العقود المسماة وغير المسماة إلا أنه ازداد تطورا في عصرنا هذا مع ظهور عقود الاستهلاك وعقود الإذعان وجمعيات حماية المستهلك، أين يتدخل المشرع لتكثيف هذا الالتزام على عاتق المنتجين والموزعين للسلع والخدمات وإعطاء المتعاقد معهم خاصة المستهلك المدعن إمكانية الإلمام والمعرفة الكافية بعناصر وشروط العقد ومن ثم منحه وسيلة وأداة لحماية مصالحه، تحت طائلة المسؤولية المدنية والجنائية للمهني عند إخلاله بالتزامه بإعلام المستهلك²¹.

وقد انتهى قضاة محكمة النقض الفرنسية إلى أن الالتزام بالإفضاء والإعلام في مبناه العام، هو تبليغ المستهلك بما يجعله على بينة من مختلف العيوب وإدراك لخصائصه، مما يظهر أن الالتزام بالإعلام مستقل عن الالتزام بضمان العيوب الخفية²².

إن المحترف في عقد القرض العقاري ليس منتجا وتاجرا عاديا وإنما هو مؤسسة قرض تخضع لأعراف وعادات مهنية تركز بعض المبادئ التي تتنافى مع واجب الإعلام، فبالإضافة إلى مبدأ سلطان الإرادة والحرية في التعاقد المستمدة من القواعد العامة، هناك مبادئ أخرى مثل مبدأ الاستعلام والتحري، وهذا ما يدفعنا للتساؤل حول إمكانية توقيع الالتزام على عاتق مؤسسة القرض؟.

فالأصل أنه لا التزام على البنك لا بمراقبة العميل ولا ببذل النصيحة إليه، وهناك من يرى أنه ليس عليه التزام بمراقبة سلامة عمليات الزبون فهو ليس مستشارا له كما أنه بالنسبة للغير ليس الرقيب على المصلحة العامة وليس مطلوبا منه مراقبة حال السوق ولا حماية مصالح الغير، ومعنى هذا أنه ليس من مهام البنك تقديم خدمات اجتماعية وإنما مهمته تنحصر في العمل بكل ما وسعه لتحقيق الربح وأنه لما كان تاجرا فإنه يلزمه ما يلزم التاجر من واجب عدم الإضرار بالغير، ومعنى هذا أن مؤسسة القرض ليس عليها أن تتدخل في شئون المقترضين وهذا ما يدعى بمبدأ عدم التدخل، ولكن هذا المبدأ ترد عليه قيودا يفرضها القانون والقضاء والعادة المصرفية والاتفاق، وتتمثل أساسا في واجب النصح والإعلام بالإضافة إلى واجب الرقابة على استعمال القروض الممنوحة.

في المجتمع الحديث نجد مبادئ الحرية، الاستقلالية والمسؤولية في الطليعة في مجال التعاقد، ويبدو من الطبيعي استلزام أن يعتني كل فرد بمصالحه ويسعى للحفاظ عليها بكل الطرق الشرعية دون مساعدة من الغير، وقد تم تكريس هذا المبدأ لأمد طويل ومنه المثل القائل "l'acheteur doit être curieux"، وهذا المبدأ الذي كان سائدا ومجال حماية المستهلك مقتضاه أن عبء حماية المستهلك يقع على عاتقه والاحتياط بحماية نفسه بنفسه وفقا لمفهوم "دع المستهلك يتأكد ويحتاط مما يشتري" الذي تغير بظهور وتطور قانون حماية المستهلك والحركة الجموعية إلى مفهوم "دع شركات الإنتاج والتسويق تتحمل تبعة السلع المعيبة"²³.

ولكن بروز عدم المساواة الاقتصادية والاجتماعية أدى بالمساحات بحرية التعاقد والتوازن العقدي الذي يقتضي أن يكون هناك توازن بين مصالح والتزامات بين المتعاقدين، وأن تحقيق ذلك يكون بقيام المتعاقد الذي لديه الخبرة والقوة الاقتصادية والوسائل التقنية بإعلام المتعاقد معه بكل المسائل التي من شأنها التأثير على اختياره خاصة فيما يتعلق بالشروط التي يلتزم بها في إبرام العقد وتنفيذه.

وبناء عليه يطرح التساؤل حول مدى وجود الالتزام بالإعلام في مجال القروض العقارية؟ وما طبيعته؟ وما أساسه؟ وما مضمونه وطريقة تنفيذه؟.

01. طبيعة الالتزام بالإعلام

إن التعريف بالمنتج والخدمة المصرفية المتمثلة في القروض وخصائصها تمثل فكرة متميزة ومستقلة عن الإجراءات والشروط الواجب توافرها ولكنها من الناحية العملية فإنهما يكملان بعضهما البعض ليكونا مقتضى الالتزام بالإعلام الواقع على عاتق مؤسسة القرض تجاه المقترض.

يتخذ الالتزام بالإعلام عدة أشكال وصور حسب درجته والهدف منه والمرحلة التي ينشأ فيها، فما طبيعة النوع الذي ينشئه عقد القرض العقاري؟ هل هو التزام بالإخبار فقط أم بالنصح والمراقبة أيضاً؟ وهل ينشأ في المرحلة التحضيرية التي تسبق العقد أم أثناء إبرام العقد وهل يستمر إلى ما بعد إبرام العقد؟.

أ. الالتزام بالإخبار والإرشاد

نكون بصدد الالتزام بالإخبار عندما يتعلق الأمر بوقائع موضوعية، ونكون أمام التزام بالنصح والإرشاد عندما يكون المدين بهذا الواجب ملزم بتنوير وإرشاد المتعاقد معه على جدية وضرورة العقد الذي يقترح إبرامه وعلى منافعه ومساوئه²⁴.

وعليه لا يقتصر الالتزام الذي يقع على مؤسسة القرض على مجرد إخبار يندرج في العرض الذي يقدمه للمقترض ببعض العبارات والمعلومات عن شروط العقد والالتزامات التعاقدية وإنما ينصرف إلى النصح الفعلي من طرف مؤسسة القرض بصفتها شخص محترف بتوجيه المقترض وتوعيته وتحذيره بمخاطر العملية المصرفية وإعلامه بشروط القرض والالتزامات التي تترتب على العملية خاصة تأسيس الضمانات، معدلات الفوائد المطبقة، التكاليف التي تترتب على القرض وطرق التسديد.

وقد جاء قضاء محكمة النقض الفرنسية على هذا النحو في قرارها الصادر في 27 جوان 1995 القاضي بأن تقوم مسؤولية مؤسسة القرض التي لم تردع أو تثني المقترض، الذي لم تكن موارده متناسبة مع مبلغ القرض المطلوب من إبرام العقد لو نفذت واحترمت الشكليات الإعلامية التي يوقعها القانون على عاتقها²⁵.

يقدر القضاء مدى التزام البنك بالنصح بالنظر إلى مهنة المقترض وظروفه وخبرته؛ لأن ذلك يتدخل في بيان حاجته إلى النصح والإخطار، فإذا كان خبيراً بالمعلومات محل التعاقد لم يكن بحاجة إلى الإعلام أو النصح كما هو شأن شخص عادي ليس له خبرة بهذا المجال²⁶.

ب. الالتزام بالإعلام وواجب الرقابة

رغم أن البنك لا يقع عليه واجب مراقبة سلوك عميله ومراقبة جدية شرعية العمليات التي يقوم بها، من ذلك ما جرى به القضاء من أن البنك غير ملزم بالسؤال عن سبب العمليات أو المبرر للعمليات التي يطلب تنفيذها، ولكن الأمر تغير بشكل كبير خاصة بالقروض ذات الطبيعة الخاصة كعقد القرض العقاري، وهنا يقع على عاتق البنك واجب المراقبة لعدة اعتبارات أهمها:

- القرض العقاري من القروض الموجهة الأمر الذي يستوجب معه إشراف مؤسسة القرض على استعمالها للغرض والوجهة التي خصصت لها، ولها أن تتأكد من ذلك بما تراه مناسباً.

- إن مراقبة وحرص مؤسسة القرض على استعمال مبلغ القرض للوجهة المخصصة له هو ضرورة تقتضيها مصلحتها لأن استعماله في غير وجهته يضر بمصلحته ويشكل خطراً على ضمان عدم التسديد، كما أنه ضرورة تقتضيها مراقبة تنفيذ المقترض لالتزامه باستعمال مبلغ القرض في تحقيق الغاية التي منح من أجلها.

ج. الالتزام بالإعلام ما قبل العقد والالتزام العقدي

يعتبر الالتزام بالإعلام التزام تعاقدي عندما يكون ناشئاً عن العقد والغاية منه ضمان حسن تنفيذ العقد، ويكون التزاماً ما قبل تعاقدي عندما ينشأ قبل إبرام العقد وتكون الغاية منه تنوير وإرشاد تراضي المتعاقد الدائن به وتفادي نشوء عقد غير متوازن من حيث التزامات الأطراف، وأنه إذا كان الالتزام العقدي بالإدلاء ببيانات ومعلومات ينشأ بمناسبة كل عقد على حدة وفي حدود ما يقتضيه ذلك العقد، فإن الالتزام ما قبل التعاقدي هو التزام عام في شأن كل عقود الاستهلاك يهدف إلى تنوير رضاء المتعاقد مما يجعل سلامة وصحة الرضاء أساس وجوده²⁷.

كما ذهب البعض إلى التمييز بين النوعين من الالتزامات إلى اعتماد معيار المنفعة والمصلحة التي يحققها المستفيد من المعلومة، فإما يكون الهدف من الإعلام تنوير وإرشاد المتعاقد وضمان صحة التراضي وسلامته من العيوب، فنكون بصدد التزام ما قبل تعاقدي، وإما تكون الغاية تنفيذ مرضي للعقد، فنكون بصدد التزام تعاقدي²⁸.

فلما كان الاختلاف بين الالتزامين يظهر من حيث الأثر والجزاء المترتب على عدم التنفيذ، وأنه ليس هناك ما يجبر مؤسسة القرض على توقيع التزام عقدي بالنصح والإعلام على عاتقها، فإنه من الأجدر ولمصلحة المقترض أن يكون هذا الالتزام في عقد القرض العقاري مستقلاً عن العقد ويكون الوفاء به قبل إبرام العقد. ويرى بعض رجال القانون أنه بدلاً من التصدي لعيوب الرضا بمعالجتها بعد ظهورها يكون من الأحسن تطوير وتنمية سياسة حقيقية للإعلام قبل الإقبال على التعاقد للوقاية منها والتصدي لها، ذلك أن نظرية عيوب الرضا لم تعد كافية لاستيعاب ومواكبة التطور الذي تشهده العلاقات التعاقدية، خاصة من ناحية سرعة التكوين وتعقيد أساليب الإبرام²⁹.

د. الالتزام بالإعلام والدعاية والإشهار

تهدف الدعاية والإعلان إلى استقطاب وجذب المستهلك وحمايته قبل إبرام عقد القرض وتكوينه، وقد استعمل المشرع الفرنسي هذه الآلية من أجل ضمان إعلام المقترضين بطريقة جيدة، أين فرض تنظيمًا محكمًا لمضمون هذه الإعلانات الدعائية والإشهارية لرفع أي غلط قد يقع فيه المقترض، فكرس من خلال القانون رقم 596-79 المؤرخ في 13 جويلية 1979 في المادة 4 منه شكل الدعاية ومضمونها الإلزامي كما خص القانون نفسه المقرض الذي يخالف أحكامه بعقوبات³⁰.

إلى ذلك تبقى حماية المقترض من كل مخاطر التهور والتسرع تستوجب تنظيم الإشهار والإعلان بفرض تضمنه عناصر العقد الجوهرية والتقدير الحقيقي لثمن القرض، خاصة أن تطور عمليات القروض المصرفية واعتبارها حلاً للعديد من المشاكل عن طريق الدعاية لها على هذا النحو من شأنه إخفاء حقيقة هذه العمليات المتمثلة في

كونها مكلفة وعبء مالي مرهقا، بدليل أن عمليات الإشهار في مجال القروض العقارية تبقى ضئيلة جدا ولم تخرج من جدران مؤسسات القرض.

02: أساس الالتزام بالإعلام

يرى البعض أن الالتزام بالإعلام يجد تطبيقه في نظرية عيوب التراضي وفي التزامات البائع تجاه المشتري في عقد البيع³¹، في حين يرى البعض الآخر أن الالتزام مصدره مبدأ حسن النية والتوازن العقدي في أحكام التقنين المدني اللذين يقتضيان وجود حد أدنى من الأمانة في إعلام وتوضيح عناصر العقد الأساسية، خاصة في وجود طرف قوي، ذو كفاءة واحتراف في مواجهة طرف آخر يفتقد في كثير من الأحيان لذلك.

أما مصدر الالتزام بالإعلام الأكثر شيوعا هو السكوت والكتمان في التدليس المتمثل في إخفاء أحد الأطراف لبعض الأمور والمسائل التي لو علم بها المتعاقد الآخر ما كان ليبرم العقد أو ليتعاقد بالشروط نفسها، والقول بوجود كتمان تدليسي معناه القول بوجود التزام بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية والمهمة في العقد³².

وعليه يمكن القول إن هذا الالتزام وإن كان مرتبطا على العموم بنظرية العقد، فإنه أصبح مرتبطا بعقود الاستهلاك على الخصوص، وينظر إلى هذه الحماية أيضا على أنها تطبيق من تطبيقات الحماية المقررة للطرف المدعى في عقود الإذعان، والتي قد تكون من عقود الاستهلاك³³، ومن ثم يمكن القول إن الالتزام بالإعلام يكون على هذا الأساس في عقد القرض العقاري باعتباره عقد إذعان وعقد استهلاك.

هذا ويجد الالتزام بالإعلام تأسيسه في التقنين المدني الجزائري من خلال أحكام عقد البيع في المادة 352 منه التي تقتضي أن يكون المشتري عالما بالمبيع علما كافيا بأن يشمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية التي تمكن من التعرف عليه، وهو ما يتطابق مع أحكام القانون 09-03 المؤرخ في 25 فبراير 2009³⁴ من خلال المادة 17 منه التي تنص على أنه "يجب على كل متدخل أن يعلم المستهلك بكل المعلومات المتعلقة بالمنتج الذي يضعه للاستهلاك بواسطة الوسم ووضع العلامات أو بأية وسيلة أخرى مناسبة".

لذلك يجب أن يكون الإعلام شاملا متكاملا وواضحا وأن يرد في عبارات مفهومة يمكن لكل المستهلكين فهمها ببساطة على اختلاف درجاتهم ومستوياتهم العلمية.

03. شروط تنفيذ الالتزام بالإعلام

يرتبط تنفيذ الالتزام بالإعلام بأمرين، أولهما وجود ضرورة للإعلام تقتضيها طبيعة العقد المعقدة والخطيرة، أما ثانيهما فيتمثل في نوعية العلاقة التي تربط المتعاقدين بأن يكون أحدهم شخصا محترفا والآخر شخص عادي. إذن، فلكي يقع الالتزام بالإعلام على عاتق الشخص المحترف حماية لمصلحة المتعاقد معه يستوجب توافر بعض الشروط تتمثل فيما يلي:

- أن يكون المدين بالالتزام عالما وعلى دراية بالمعلومات، ويثبت ذلك دائما على الأشخاص المحترفين كمؤسسات القرض الذين يصعب عليهم الادعاء بجهل الأمور الفنية والتقنية المرتبطة بالعقد، إذ لديهم كل الإمكانيات للوفاء

بهذا الالتزام نظرا لأنهم يحيطون إحاطة كاملة بالأشياء والخدمات محل التعامل³⁵، ولا يمكنهم التذرع أو الدفع بجهلهم؛ باعتبار أنهم يقع عليهم واجب الاستعلام والتقصي والتزود بكل المعلومات المتعلقة بالسلعة أو الخدمة التي يقدمونها ليتتمكنوا من إعلام زبائنهم.

- أن يكون للمعلومات الواجب الإعلام بها صلة بموضوع العقد، وأن من شأن المقترض إذا علم بها أن يغير موقفه من العقد، لذلك يجب على الدائن بالالتزام أن يوضح ويبين الهدف الذي يرمي إليه من العقد والمنفعة التي ينتظرها³⁶.

- أن يكون الدائن بالالتزام قام بواجبه بالاستعلام والتقصي ليبرر عدم معرفته، لأن المبدأ أو الأصل أن يراعي كل شخص مصلحته بنفسه³⁷.

- أن يكون من المستحيل على المقترض أن يحوز المعلومة بنفسه بينما يعلم بها المقرض، وإما أن تكون الثقة التي وضعها المقترض بالمقرض قد جعلته يظن أنه ما كان هذا الأخير ليخفي عنه هذه المعلومات، بل سيبادر باطلاعه عليها حتما وتتبع هذه الثقة من طبيعة العقد المتميزة ومن صفة ومراكز الأطراف³⁸.

إن عقد القرض العقاري يبقى مجالا خصبا لتطبيق الالتزام بالإعلام، باعتبار أن أحد أطرافه هو شخص محترف له مركز اقتصادي قوي يمكنه من معرفته وعلمه بكل المسائل المتعلقة بالعقد وبقواعد ومقتضيات الصيرفة خاصة مجال الائتمان والقروض، أما الطرف الآخر فهو شخص عادي لا علم ولا خبرة له بالمسائل المالية والتقنية المتعلقة بالعقود المصرفية الأمر الذي يجعله في طرفا ضعيفا، وفي هذا الإطار أكدت المادة 6 فقرتها الأولى من النظام رقم 94-13 المؤرخ في 2 جوان 1994 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية على أنه "ينبغي على البنوك والمؤسسات المالية أن تبلغ زبائنهم والجمهور بالشروط التي تطبقها على العمليات التي تقوم بها".

ما يلاحظ من خلال التمعن والتدقيق في نص المادة المذكور أنه يضع التزامات على مؤسسات القرض التزاما بإعلام الزبائن والجمهور المتعامل معها بالشروط التي تطبقها على عملياتها المصرفية من بينها القروض التي تمنحها، ولكن نجد أن هذا النص لا يذكر ولا يحدد طريقة الإبلاغ من حيث الشكل الذي يتخذه والوقت الذي يتم فيه.

04. جزاء الإخلال بالالتزام بالإعلام

الالتزام بالإعلام يرتبط بتنفيذ الالتزامات الناشئة عن العقد، لذا فإن الإخلال به تطبق عليه الأحكام العامة في المسؤولية العقدية والمتعلقة بتنفيذ العقد، فيمكن للدائن به طلب التنفيذ العيني للالتزام إذا كان ممكنا، كما يستطيع التمسك بعد التنفيذ حتى يبادر الطرف الآخر لتنفيذ ما بذمته من التزام بالإعلام، ويمكنه أيضا طلب فسخ العقد إذا لم يقيم المدين بالإعلام بتنفيذ التزامه وتوافرت شروط الفسخ، وطلب إبطال العقد تطبيقا للمادة 1112-1 من القانون المدني الفرنسي. أما الالتزام بالإعلام السابق على التعاقد فإن الإخلال به يثير مسؤولية

المدين به التقصيرية، ويتم تعويض الدائن تعويضا كاملا عما قد بلحق به من ضرر بسبب الإخلال بهذا الالتزام، وهذا التعويض لا يقدر بالخسارة التي أصابت الدائن وإنما عما فاتته من كسب أيضا. وقد أوردت محكمة النقض الفرنسية المسؤولية المترتبة في حالة إخلال المؤسسة المالية (مؤسسة القرض) لالتزامها بالإعلام وفق القواعد التالية:

- تترتب مسؤولية المؤسسة المالية التقصيرية تجاه الغير على أساس الخطأ وفقا للقواعد العامة.
- بالنسبة لأطراف عقد القرض، فيجب التمييز بين المقترض الذي يفترض أن لديه معرفة ودراسة بما يقدم عليه وما يترتب عليه من نتائج؛ أي أنه يعتبر مهني وبين المقترض غير المهني الذي ليست له دراية، إذ يلتزم المقرض في مواجهة المقترض غير المهني بتبصيره وتحذيره بطريقة واضحة وبالمقابل لا يلتزم المقرض بالإعلام في مواجهة المهني الذي ليس بحاجة إلى لفت الانتباه والتحذير لما له من دراية وتخصص كاف يجعله بمنأى عن هذا الإعلام والتبصير.³⁹

خاتمة

تبقى المرحلة التحضيرية أو مرحلة ما قبل التعاقد ليست ضرورية في كل العقود، إلا أنها مرحلة هامة وحساسة قبل إبرام عقد القرض العقاري، فمن خلالها يمكن دراسة ظروف الأطراف وشروط التعاقد بالشكل الذي يتم من خلاله الوصول إلى تقديم عرض مناسب وملائم بالنسبة للمقرض والمقترض معا، كما أن عامل الوقت في هذه المرحلة يشكل حماية كافية وفعالة باعتبار أنه يحول دون التهور والتسرع والاندفاع نحو إبرام عقد يثقل كاهل المقترض ماديا.

فبعد تقييد مؤسسة القرض وطالب القرض بتنفيذ التزاماتها في هذه المرحلة يعرض طلب القرض المقدم من طرف المقترض للدراسة على لجنة القرض التي تقوم في حدود اختصاصها بدراسة الطلب وتقييمه على ضوء البطاقة التقنية المعدة، وبناء على المعلومات المقدمة في استمارة الطلب والوثائق المكونة للملف، وبمراجعة المعلومات الخاصة بقدرة المقترض على التسديد والوقوف بدقة على التفاصيل المتعلقة بضمانات التسديد المقدمة.⁴⁰

هذا ويعود القرار النهائي والفصل في طلب لمؤسسة القرض وحدها عن طريق لجان القرض التي تتداول بشأنه وفقا لكيفيات العمل المقررة، كما تعود لها سلطة إبرام العقود وإمضاءها مع المقترضين في حالة قبول الطلب، أما في حالة رفض الطلب فيوجه طالب القرض رسالة تتضمن أسباب الرفض مرفقة بملفه الذي قدمه دون وجود أية نصوص قانونية تحدد أجل الرد أو تفسر سكوت مؤسسة القرض عن الرد ويبقى الأمر متروكا للعرف والعادات المصرفية.

قائمة المصادر والمراجع

- أنطوان الناشف و خليل الهندي، العمليات المصرفية والسوق المالية، الجزء الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، 1991.
- حسن الباسط جميعي، حماية المستهلك -الحماية الخاصة لرضاء المستهلك في عقود الاستهلاك، القاهرة، دار النهضة العربية، 1996.
- لطيفة طالي، القرض العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة 2001-2002.
- لعشب محفوظ، الوجيز في القانون المصرفي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004.
- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي -السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2001.
- عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، ليجوند، الجزائر، برج الكيفان، 2007.
- علي بولحية بن بوخميس، القواعد العامة لحماية المستهلك والمسؤولية المترتبة عنها في التشريع الجزائري، الجزائر، دار الهدى، 2000.
- علي جمال الدين عوض، عمليات البنوك من الوجهة القانونية -دراسة للقضاء المصري والمقارن وتشريعات البلاد العربية، طبعة مكبرة، بدون دار نشر.
- عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، سنة 2008/2009.
- قادة شهيدة، المسؤولية المدنية للمنتج (دراسة مقارنة)، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007.
- ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري "دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة"، دار الجامعة الجديدة، إسكندرية، مصر، 2007.
- Boris Starck, Henri Roland et Laurent Boyer, Droit civil, les obligations:2.Contrat, 6^{ème} édition, Litec, Paris: 1998.
- Christian Larroumet, Droit civil, Economica, Paris: 1998.
- Francois Collart Dutilleul et Philippe Delebecque, Contrat civils et commerciaux, 4^{ème} editions, édition Dalloz, paris, 1998 .
- Nicole L'heureux. Droit bancaire. les éditions Yvon blais. INC. Canada: 1995.
- Revet Thierry, Prêt à intérêt –information et protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, juris Classeur Civil, Fasc.2, 1992.

- ¹ علي جمال الدين عوض، عمليات البنوك من الوجهة القانونية -دراسة للقضاء المصري والمقارن وتشريعات البلاد العربية، طبعة مكبرة، بدون دار نشر، ص1218.
- ² Francois Collart Dutilleul et Philippe Delebecque, Contrat civils et commerciaux, 4^{ème} éditions, édition Dalloz, paris, 1998, p.709.
- ³ عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي -السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2001، ص ص 133-134.
- ⁴ عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، ليجوند، الجزائر، برج الكيفان، 2007، ص217.
- ⁵ عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي -السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، المرجع السابق، ص134.
- ⁶ Nicole L'heureux. Droit bancaire. les éditions Yvon blais. INC. Canada: 1995, p.81.
- ⁷ عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، المرجع السابق، ص216.
- ⁸ لعشب محفوظ، الوجيز في القانون المصرفي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص111.
- ⁹ أنطوان الناشف و خليل هندي، العمليات المصرفية والسوق المالية، الجزء الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، 1991، ص103.
- ¹⁰ أنطوان الناشف و خليل هندي، المرجع السابق، ص104.
- ¹¹ علي جمال الدين عوض، المرجع السابق، ص1179.
- ¹² أنطوان الناشف و خليل هندي، المرجع السابق، ص105.
- ¹³ أنطوان الناشف و خليل هندي، المرجع السابق، ص105.
- ¹⁴ علي جمال الدين عوض، المرجع السابق، ص1186.
- ¹⁵ لعشب محفوظ، المرجع السابق، ص117.
- ¹⁶ لطيفة طالي، القرض العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة 2001-2002، ص59.
- ¹⁷ عرار الباقوت، التمويل العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة،
- كلية الحقوق، سنة 2008/2009، ص 132.
- ¹⁸ علي بولحية بن بوخميس، القواعد العامة لحماية المستهلك والمسؤولية المترتبة عنها في التشريع الجزائري، الجزائر، دار الهدى، 2000، ص ص50-51.
- ¹⁹ Boris Starck, Henri Roland et Laurent Boyer, Droit civil, les obligations:2.Contrat, 6^{ème} édition, Litec, Paris: 1998, p.116.
- ²⁰ ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري "دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة"، دار الجامعة الجديدة، إسكندرية، مصر، 2007،
- ص ص9-10.
- ²¹ علي بولحية بن بوخميس، المرجع السابق، ص50.
- ²² قادة شهيدة، المسؤولية المدنية للمنتج (دراسة مقارنة)، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص112.
- ²³ علي بولحية بن بوخميس، المرجع السابق، ص51.
- ²⁴ Christian Larroumet, Droit civil, Economica, Paris: 1998, p.335.
- ²⁵ Christian Larroumet, op.cit, p.332.
- ²⁶ علي جمال الدين عوض، المرجع السابق، ص1202.
- ²⁷ حسن الباسط جميعي، حماية المستهلك -الحماية الخاصة لرضاء المستهلك في عقود الاستهلاك، القاهرة، دار النهضة العربية، 1996، ص ص17-19.
- ²⁸ Christian Larroumet, op.cit, p.335.

²⁹ لطيفة طالي، المرجع السابق، ص 64.

³⁰ Revet Thierry, Prêt à intérêt –information et protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, juris Classeur Civil, Fasc.2, 1992, p.12.

³¹ حسن الباسط جميعي، المرجع السابق، ص 15.

³² Boris Starck, Henri Roland et Laurent Boyer, op.cit, p.123.

³³ حسن الباسط جميعي، المرجع السابق، ص 24.

³⁴ المجريدة الرسمية العدد 15 الصادرة في 2009-03-08.

³⁵ حسن الباسط جميعي، المرجع السابق، ص 13.

³⁶ Boris Starck, Henri Roland et Laurent Boyer, op.cit, p.126.

³⁷ لطيفة طالي، المرجع السابق، ص 65.

³⁸ Christian Larroumet, op.cit, p.334.

³⁹ ثروت عبد الحميد، المرجع السابق، ص ص 95-96.

⁴⁰ عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي –السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، المرجع السابق، ص 144.