



# حماية المستهلك في مجال قروض التمويل العقاري (دراسة مقارنة)

إعداد

أحمد عصام منصور الحميد

## حماية المستهلك في مجال قروض التمويل العقاري

(دراسة مقارنة)

## الملخص

يعد الحق في الحصول على سكن مناسب من أهم حقوق الإنسان في العصر الحديث، فليس من غير الواضح أن الحاجة إلى السكن تعد من أهم الحاجات الإنسانية التي يجب أن تسعى النظم القانونية إلى تلبيتها، ليس فقط بالنظر إلى مخاطر العيش في الأماكن العامة، وما قد يؤدي إليه هذا التوجه من خلق مجموعة من المشكلات التي تهدد في كثير من الأحيان النظام العام، وإنما بالنظر أيضاً إلى ضرورة أن يكون المشرع قادر على مواجهة هذه الظاهرة من خلال قوانين حماية المستهلك، حيث تسمح قواعد حماية المستهلك بتنفيذ نظام قروض التمويل العقاري من أجل وضع علاجات ناجعة لهذه المشكلات، وربما تزداد تلك الأهمية إذا ما وضعنا في الاعتبار أن الحق في الحصول على السكن يعد مسألة قريبة الصلة بأفكار الاستهلاك، على الرغم من أن قوانين الاستهلاك تخرج العقارات من مجال الحماية.



## Abstract

The right to have adequate housing is one of the most important human rights in the modern era. It is not clear that the need for housing is one of the most important human needs that legal systems must strive to meet, not only considering the dangers of living in public places, and what may lead This approach creates a set of problems that often threaten the public order, but also in view of the need for the legislator to be able to confront this phenomenon through consumer protection laws, as consumer protection rules allow the activation of the mortgage loan system in order to develop remedies Due to these problems, this importance may increase if we take into account that the right to housing is a matter closely related to ideas of consumption, despite the fact that consumption laws remove real estate from the field .of protection

### المقدمة:

يعد الحق في السكن من أبرز الحقوق الاجتماعية، التي يثير الكثير من النقاشات حول فعاليتها، حيث يتم تصويره دائماً أنه مطالب مجتمعي، وعلى الرغم من أن الحق في السكن اللائق هو حق عالمي، معترف به على المستوى الدولي، وفي أكثر من مائة دستور وطني في جميع أنحاء العالم، إلا أن هناك أشخاص كثيرون لا مأوى لهم، وآخرين يعيشون في مساكن غير كافية، وآخرين يتم إجلاؤهم.

ويبدو أن إنكار الحق في السكن اللائق، بحكم القانون أو بحكم الأمر الواقع، يؤدي إلى عواقب وخيمة، ويؤدي إلى انتهاكات عديدة لحقوق الإنسان في مجالات مثل العمالة والتعليم والصحة والعلاقات الاجتماعية والمشاركة في صنع القرار.

### أهمية البحث:

في ظل تحول مسألة امتلاك المسكن اللائق في الوقت الحاضر إلى أزمة كبرى بالنسبة لكثير من الافراد؛ ونظراً لضعف قوتهم الشرائية؛ لأن تمويل العقارات السكنية يحتاج إلى لرؤوس أموال الكبيرة مقارنة بتمويل المنقولات، ومن هنا اهتمت الدول بنشاط التمويل العقاري، وقد

انعكست هذه الأهمية على النماذج التعاقدية التي يتم تمويل العقارات من خلالها، سواء شرائها أو بنائها أو ترميمها أو تحسينها<sup>(١)</sup>.

وإذا كان توفير إطار قانوني لتمويل العقارات من أجل أشباع رغبة الكثير من الأفراد الذين يبحثون عن سكن لائق، يتصل بصورة واضحة بتوفير المسكن، فإن استحضر مصطلح المستهلك يثير أفكار كثيرة حول الأشياء السريعة الزوال، فالاستهلاك أشبه بالكائن الرجوي، في حين أن مفهوم العقار أو المبنى يستحضر، على العكس من ذلك، أفكاراً حول الشيء الدائم، وامتداداً لهذه المعارضة بين المصطلحين يرتبط فعل الاستهلاك بدرجة أكبر بمفهوم الإهلاك، ويتكامل الأشياء، بينما يكون للعقار أو المبنى خاصية تقاوم الوقت وترتبط أصوله بالثبات، فالعقارات غير قابلة للتلف، وغير قابلة للاستهلاك.

وإذا كان العقار - بالتأكيد - عنصراً ثابتاً ودائماً، إلا أن له قيمة عند الاستخدام، وقيمة عند التبادل، حيث يعتبر جزءاً متكاملًا من أجزاء التجارة القانونية، وبالتالي يكون المبنى، بحكم قيمته، محلاً للتداول، وموضوعاً للعديد من المعاملات القانونية التي تتراوح بين البيع والبناء والتأجير أو التنازل كضمان لقرض، ومن ثم لا يبدو إنحرافاً في القول بالتأكد على إمكانية استهلاك العقار.

بالإضافة إلى ذلك، لا يمثل المبنى فقط القيمة السوقية للشخص الذي يمتلكه، بل هو يمثل قيمة أيضاً للشخص الذي يشغله، وخاصة عندما يكون مخصصاً للسكن، فهو ضرورة أساسية، وهو يتوافق مع حاجة أساسية لكل شخص يراد اشباعها، ولذلك يبدو أن الإسكان يقترب من الحاجة إلى الاستهلاك.

وبنفس الطريقة التي لا يبدو أن فيها تعارض بين الاستهلاك والعقار، نجد أن قانون الاستهلاك وقانون العقارات تختلف نظرتهم لهذين المصطلحين، مع أنهما يتمتعان ببعض السمات المشتركة، لا سيما الحاجة إلى اشباع الرغبة في السكن، وهو الأمر الذي يقتضي حماية مصالح فئة المتعاقد الذي يتسم بالضعف مقارنة بالمحترف<sup>(٢)</sup>.

د. عبيد علي أحمد الحجازي، مصادر التمويل مع شرح لمصادر القرض وبيان كيفية معاملته ضريبياً، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠١، ص ٥.

(٢) د. حمد الله محمد حمد الله، حماية المستهلك في مواجهة الشروط التعسفية في عقود الاستهلاك، القاهرة، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٩٧م، ص ٣٤؛ د. محمد إبراهيم بنداري، نحو مفهوم أوسع لحماية المستهلك في عقد الإذعان، مجلة الأمن والقانون، كلية شرطة دبي، يناير ٢٠٠٠م، ص ٧١.

وعلى الرغم من أن قانون حماية المستهلك وقوانين البناء لا تشترك في هدفها الرئيسي، فالهدف من قانون المستهلك هو حماية المستهلك، في حين أن قانون العقارات هو تنظيم حالة المبنى، إلا أن هذه الفروق تميل إلى التلاشي عندما يتعلق الأمر بحماية مصالح فئة المتعاقدين التي تكون في وضع ضعيف.

وإذا كانت هناك مناطق يتم من خلالها التمييز بينهما، حيث أن قانون حماية المستهلك أكثر شمولية؛ لأنه قد يهتم غير المالك، وهي فئة يطلق عليها غير المحترفين تتسم بأنها في مركز أضعف مقارنة بالمحترفين، ومع ذلك فإن غير المحترفين هي أيضاً فئة شائعة في قانون البناء، وهي فئة لا يمثل محتواها الافتراضي صعوبة في قانون الاستهلاك فقط، بل تمتد أيضاً لينطبق على قانون البناء والعقارات، وهو ما يبرر اتخاذ تدابير وقائية من أجل حماية هذه الفئة التي يمكن تسميتها بفئة المستهلك العقاري.

#### مشكلة البحث:

ترتبط القروق العقارية في غالبية الأحيان وبشكل أساسي بمسألة بحق الأفراد في السكن، ومدى اعتبارهم مستهلكين للعقار، وهي تعد مسألة بحاجة ملحة إلى المعالجة، حيث يوصف المستهلك العقاري بأنه فرد ضائع في إطار المتاهة القانونية والمالية والاقتصادية باحثاً عن طريقه، ويظهر باعتباره الطرف الضعيف، خاصة أنه يسعى إلى تلبية احتياجاته الشخصية أو العائلية من السكن، وهو مدفوع بهذه الموجة من الخلفية الاجتماعية التي تميز رجل القرن العشرين وهي النزعة الاستهلاكية<sup>(١)</sup>.

وفي هذا السياق يعد اتفاق التمويل العقاري الأداة القانونية اللازمة لتوفير التمويل المطلوب في مجالات شراء و ترميم و تحسين وصيانة و اصلاح العقارات، خاصة في العراق الذي يعاني من أزمة السكن التي يصعب فيها على المواطن العراقي أن يحصل على السكن المناسب بثمن نقدي فوري؛ بسبب قلة وندرة دخله المحدود، والارتفاع المتزايد والمستمر في أسعار المساكن، ومواد البناء<sup>(٢)</sup>.

ولذلك يمكننا أن نتساءل عما إذا كان مفهوم المستهلك العقاري له وجود حقيقي في إطار النظام القانوني للتمويل العقاري، وإذا كان الأمر كذلك، فهل يخضع ذلك لقانون المستهلك، أم قانون التمويل العقاري، أم أن له مفهوم مختلط أو هجين؟

(١) M. Diener, Le consommateur immobilier, Portrait du consommateur immobilier, Rapport au 81 Congrès des Notaires, 1985, p. 647.

(٢) د. ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دراسة في أحكام التمويل العقاري والتشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٧، ص ١٠.

ويبدو أن مثل هذه الأسئلة طبيعية، حيث توجد أيضاً حالات يظهر فيها العقار في إطار الحماية القانونية للمستهلك، وهو الأمر الذي يطرح على بساط البحث مظاهر حماية المستهلك في مجال القروض العقارية، حيث يوجد مفهومان متعارضان حول فكرة العقار كمنتج معد للاستهلاك، يستند التصور الأول على استبعاد العقار من قانون حماية المستهلك، والثاني يتصور وجود ثمة تأثير معين من قواعد حماية المستهلك على العقار الخاضع لنظام التمويل العقاري.

#### منهج البحث:

سوف يعتمد الباحث في تناوله لموضوع حماية المستهلك في مجال القروض العقارية على المناهج، التحليلي والمقارن. أما الاستعانة بالمنهج التحليلي، فسيتم من خلاله استقراء الضوابط القانونية المتعلقة بالنظام القانوني لحماية المستهلك ومدى تطبيقها في مجال القروض العقارية. أما المنهج المقارن في هذا البحث، فيحدد دوره من خلال إجراء مقابلة بين موقف التشريعات المقارنة.

#### خطة الدراسة:

- المبحث الأول: مفهوم المستهلك في مجال قروض التمويل العقاري.
  - المطلب الأول: إشكالية تعريف المستهلك العقاري.
  - المطلب الثاني: حدود استبعاد الأشخاص القانونية من نظام التمويل العقاري.
- المبحث الثاني: مظاهر حماية المستهلك في مجال قروض التمويل العقاري.
  - المطلب الأول: دخول العقارات في نطاق حماية المستهلك.
  - المطلب الثاني: حدود حماية المستهلك في مجال التمويل العقاري.

## المبحث الأول

## مفهوم المستهلك في مجال قروض التمويل العقاري

لم يدخل مصطلح التمويل إلى المجال القانوني في مصر والعراق إلا في وقت قريب، فهذا المصطلح يتسم بطبيعته الاقتصادية، ولم يستعمل في الإطار القانوني إلا بموجب قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، وفي ظل خلو هذا القانون من إيراد تعريف لمصطلح التمويل، فقد اتجه جانب من الفقه إلى تعريف مصطلح التمويل على أنه: "كل واقعة قانونية يكون من شأنها توفير الموارد المالية النقدية أو العينية أو الخدمية اللازمة لمباشرة نشاط إنتاجي أو عمل استهلاكي"<sup>(١)</sup>.

ونحاول من خلال هذا المبحث أن نتعرف على لتحديد مفهوم المستهلك العقاري، ونبين مفهوم نظام التمويل العقاري، وهو ما نوضحه من خلال المطلبين التاليين.

المطلب الأول: إشكالية تعريف المستهلك العقاري.

المطلب الثاني: حدود استبعاد الأشخاص القانونية من نظام التمويل العقاري.

## المطلب الأول

## اشكالية مفهوم المستهلك العقاري

إن المستقري لما كتبه الفقهاء بشأن المستثمر أو المقترض العقاري، لا تخطئه ملاحظة ملحة تلك هي التباين فيما وضعه هؤلاء الفقهاء من تعريفات، ففي الوقت الذي عرف جانب من الفقه المستثمر "المقترض" بأنه: "الشخص الذي يحصل على مبلغ القرض العقاري لسداد التزاماته تجاه المستفيد"<sup>(٢)</sup>، فقد اتجه جانب آخر إلى تعريفه بأنه: "كل من يحصل على التمويل، وقد يكون المشتري في حالة استخدام التمويل في شراء عقار مبني كمنزل أو شقة سكنية أو مقر لمزاولة مهنة ما، وفي غير حالة الشراء يكون هو الشخص الذي تتم لحسابه عملية البناء أو الترميم أو التحسين لبناء قائم"<sup>(٣)</sup>.

(١) د. الصغير محمد المهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري دراسة مقارنة في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٢، ص ٢١.

(٢) د. أيمن سعد سليم، مشكلات التمويل العقاري دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٥، ص ٣٥؛ د. ثروت عبد الحميد، مرجع سابق، ص ٧٦.

(٣) د. ثروت عبد الحميد، مرجع سابق، ص ٦٦.

### أولاً: مشكلة تحديد مفهوم المستهلك العقاري:

رغم وعينا بهذا الحضور المهيمن للصفة المستهلك الذي يستخدم التمويل العقاري من أجل شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين عقار سكني، فإن المشرع لم يحظر على المستثمر أن يكون شخصاً مهنيًا، وهو ما لم يلتفت له أصحاب التعريف الثاني، إذ من المحتمل في ظل عمومية لفظ المستثمر وعدم قصر المشرع له على طائفة دون أخرى أن يكون شخصاً مهنيًا، طبيعي أو اعتباري، عام أو خاص، قد يلجأ إلى نظام التمويل العقاري من أجل إشباع حاجاته الخاصة أو تحقيقاً للأغراض التي انشئ من أجل تحقيقها.

وتبدو من خلال مطالعة موقف القانون الفرنسي أن تحديد طائفة المستثمر من أبرز المشكلات التي يثيرها نظام التمويل العقاري في مصر، حيث نجد أن المشرع الفرنسي قد فرق بين المقترض العقاري لشأن تجاري والمقترض العقاري لشأن غير تجاري، ومن هنا نرى أنه على المشرع المصري أن يعيد النظر في تحديده لمصطلح المستثمر، فلا يصح أن يطلق المشرع هذا المصطلح على عمومهم؛ لأن ذلك يؤدي إلى توحيد النتائج القانونية بالنسبة لطائفة المستهلكين والمهنيين أو المحترفين، إذ في ظل عمومية مفهوم المستثمر في قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، والمعدل بالقرار بقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤، فإنه يشمل المنتجين والمستهلكين على السواء، وهو ما يشير إلى أن المشرع وضع هذا المصطلح دون أن يراعي حقيقة الوضع الخاص بكل طائفة تكون في حاجة إلى الاستفادة من نظام التمويل العقاري، فليس من يحتاج التمويل العقاري لغرض استهلاكي كمن يحتاجه لغرض إنتاجي، وهو الأمر الذي يشير إلى وجود عدم دقة تشريعية في صياغة هذا المصطلح، ومن ثم نرى بأن المشرع المصري مدعواً إلى اتخاذ الإجراءات اللازمة لإزالة هذا التناقض، وتحديد طائفة المستثمر بشكل يراعي اختلاف حاجة الراغبين في الحصول على التمويل العقاري.

وإذا كانت حسنة المقاربة الأولى لمصطلح المستثمر تكمن في أنها تبرز اتساع النطاق الشخصي لمن يحق لهم الاستفادة من نظام التمويل العقاري، ولكن سينتها تكمن في إخفائها لتنوع طائفة المستثمرين، واختلاف حاجاتهم للتمويل العقاري، فقد أصبحت العقارات أوضح مثال على تنامي حدود الحماية التي يوفرها قانون المستهلك، حيث تأخذ تقنيات قانون المستهلك في الاعتبار الطبيعة المحددة للمبنى والعلاقات التعاقدية التي تميزه، فعلى الرغم من أن الهدف



لا يتمثل في شراء منتج استهلاكي، بل القيام باستثمار مستدام، وبالتالي غير مستهلك، وأحياناً مدى الحياة، إلا أن قواعد حماية المستهلك تمتد لتشمل هذه العقود المتعلقة بالعقارات<sup>(١)</sup>.

ويمكن تفسير العلاقة بين السكن وقانون المستهلك من منطلق ضعف مستهلك السكن والغرض من المبني السكني في المقام الأول، حيث يكون الشخص الذي يرغب في الحصول على مسكن مستهلكاً، وفي وضع أضعف مقارنة بالشخص الذي يوفر له السكن، فضلاً عن أن الحق في الحصول على السكن يتصل بالاحتياجات الشخصية والعائلية للمستهلك، وبالتالي فإن هذا يبرر تكييف عقد التمويل العقاري على أنه عقد استهلاكي.

وفي إطار استفادة المستثمر أو المستهلك من نظام التمويل العقاري، يثور التساؤل حول مدى استفادة الأشخاص الاعتبارية من هذا النظام، بحيث لا يمكن قصر الاستفادة منه على الأشخاص الطبيعية دون الأشخاص الاعتبارية، سواء العامة أو الخاصة، أم الاستفادة من هذا النظام تمتد إلى الأشخاص الاعتبارية أيضاً، وإن كان هذا الأمر ممكناً، فكيف يمكن أن نميز بين الأشخاص الاعتبارية التي تقتض لغرض مهني، وتلك التي تقتض لغرض غير مهني، خاصة وأن هذه التفرقة يتوقف عليها أعمال قواعد حماية المستهلك في اتفاق التمويل العقاري؟

يرى الباحث أنه لو اكتفى المشرع بقصر نطاق الاستفادة من نظام التمويل العقاري على الأشخاص الطبيعية دون الأشخاص الاعتبارية لم يكن في هذا المسلك أي جهد، ولم يثر أي عناء في محاولة تحديد الأشخاص القانونية التي يحق لها أن تستفيد من نظام التمويل العقاري، ولكنه لم يضيف مثل هذا القيد، وهو ما يكشف عنه عدم قيام المشرع المصري في قانون التمويل العقاري بتحديد أي الأشخاص القانونية يمكنها أن تستفيد من هذا النظام، حيث لم ينص صراحة على قصر الاستفادة على الأشخاص الطبيعية دون غيرهم من الأشخاص القانونية الأخرى.

وفي ظل عمومية نصوص قانون التمويل العقاري المصري بشأن تحديد الأشخاص المستفيدة من نظام التمويل العقاري، فإن هذا النص العام يبقى على عموميته، ما لم يكن هناك نص خاص يقيد، وهذا يعني أن المشرع المصري يسمح للأشخاص الطبيعية والأشخاص الاعتبارية سواء العامة أم الخاصة بأن تكون من ضمن المستفيدين من هذا النظام، ومع ذلك يرى الباحث أن وضع ضوابط دقيقة للاستفادة من نظام التمويل العقاري، وخاصة بالنسبة للأشخاص المعنوية يعد أحد أبرز مشكلات نظام التمويل العقاري؛ وذلك لأن توسيع نطاق

(١) Ph. Pelletier, La protection nouvelle de l'acquéreur immobilier, Defrénois 2001, art. 37207, p. 205 .

الأشخاص المعنوية- العامة أو الخاصة- التي يمكنها أن تستفيد من نظام التمويل العقاري سوف يؤدي إلى حرمان كثير من الأشخاص الطبيعيين من فرصتهم في الوصول إلى الاستفادة من نظام التمويل العقاري، بل إنه سوف يشي بأن هذا النظام ما وضع لإشباع الحاجة للسكن، والقضاء على أزمة الإسكان، وإنما وضع لكي تستفيد منه حفنة بسيطة من الشركات الكبرى التي تحتكر سوق العقارات.

وفي هذا الإطار، يرى الباحث أنه يمكن التغلب على هذه المشكلة من خلال مطالعة ما قرره المشرع الفرنسي بشأن حدود استفادة الأشخاص الاعتبارية غير المهنية من هذا النظام، فعلى الرغم من أن المادة ٢٧١-١ من قانون البناء والإسكان الفرنسي تضع تفرقة بين الأشخاص القانونية الطبيعية أم الاعتبارية، ومع ذلك، يؤدي التفسير التقييدي إلى استبعاد بعض الأشخاص الاعتباريين، وخاصة الجمعيات والشركات المدنية، ويستند الاستبعاد إلى الجمع بين معيارين، الأول هو الغرض الأساسي للشخص الاعتباري، والثاني وجود علاقة مباشرة بين الاستفادة نظام التمويل العقاري والغرض الاجتماعي الذي من أجله تم إنشاء الشخص الاعتباري.

ثانياً: تحديد مفهوم المستهلك العقاري استناداً لمعيار الغرض الاجتماعي:

نجد في القانون الفرنسي أن الغرض الاجتماعي، في قانون الاستهلاك، يعد معياراً أساسياً لاستبعاد الأشخاص الاعتبارية، بينما يتم الأخذ بهذا المعيار جزئياً في قانون البناء والإسكان الفرنسي، ففي قانون الاستهلاك الفرنسي، وعلى وجه التحديد، في مسائل الائتمان العقاري، يعتمد استبعاد الأشخاص الاعتبارية من الاستفادة من هذا النظام على ملاحظة وحيدة وهي الغرض الاجتماعي لهذا الشخص الاعتباري، حيث تستثني المادة ٣/٣١٢-٢ °، من قانون الاستهلاك الفرنسي القروض أيأ كان المقصود بها، بأي شكل من الأشكال، التي تستهدف تمويل نشاط مهني، ولا سيما نشاط الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين الذين، عادة، ما يكون غرضها توفير بأي شكل من الأشكال المباني أو أجزاء من المباني، سواء أكانت مبنية أم لا، مكتملة أم لا، جماعية أو فردية، سواء من أجل تملكها أو مجرد الانتفاع بها".

ويعني هذا النص بشكل واضح أن غرض الشخص الاعتباري هو ما سيكشف عن كون نشاطه يعد نشاطاً مهنياً بالمعنى المقصود في أحكام هذه من قانون الاستهلاك، وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض الفرنسية مرتين بنفس الطريقة بأن: "شركات العقارات التي يتمثل هدفها الرئيسي في شراء المباني أو أجزاء المباني، بأي شكل من الأشكال، سواء كانت مبنية أم لا، سواء من أجل التملك أو لمجرد الانتفاع يعد ممارسة لنشاط مهني، ومن ثم يعد غرضها

الاجتماعي يشكل نشاطاً مهنيًا بالمعنى المقصود في قانون الاستهلاك<sup>(١)</sup>. كما أنها قضت أيضاً باستبعاد الشركات المدنية من نطاق حماية المستهلك، على الرغم من أن الشركة قد تم إبرامها بين الزوجين لإدارة تراثهم، ورأت بأن الغرض من هذه الشركة كأى نشاط مضاربة لم يكن القصد منه بأي حال تمويل اقتناء المباني لإعادة بيعها<sup>(٢)</sup>.

وإذا كانت هذه السوابق القضائية تمثل اتجاهاً لدى القضاء الفرنسي لتقييد نطاق الأشخاص القانونية المستفيدة من نظام التمويل العقاري، حيث أنها تقصرها على الشخص الطبيعي وحده، فإنه يمكن أن نلاحظ هذا الاتجاه ليس من خلال قانون الاستهلاك الفرنسي الذي يعرف بشكل مقيد المقترض الائتماني للاستهلاك بأنه شخص طبيعي فقط، وإنما بالمثل نجد في إطار قانون البناء والإسكان الفرنسي تتجه السوابق القضائية إلى الأخذ بمعيار الغرض الاجتماعي للشخص الاعتباري حتى يتم استبعاده من نطاق تطبيق المادة ١/٢٧١ من قانون البناء والإسكان، حيث تنص هذه المادة على أنه: "بالنسبة لأي عمل يتعلق ببناء أو حيازة مبنى للاستخدام السكني، فإن الاشتراك في الوحدات التي تعطي الحق في الانتفاع أو في ملكية المباني السكنية أو بيع المباني بناء أو التأجير التمويلي للممتلكات العقارية، يجوز للمشتري غير المحترف أن ينسحب في غضون عشرة أيام من اليوم التالي للعرض الأول للخطاب الذي يتم إخطاره فيه بهذا التصرف".

والسؤال الذي يطرح نفسه، في ظل قانون البناء والإسكان الفرنسي، هو معرفة ما إذا كان يمكن لشخص اعتباري يتولى فقط إدارة هذه العقارات، هل يمكنه أن يكون مؤهلاً لكي يوصف بأنه مشتري غير محترف بالمعنى المقصود في المادة ١/٢٧١ من قانون البناء والإسكان الفرنسي؟

في الواقع، مثل هذا السؤال يبدو مثير للجدل، ذلك أنه إذا كانت الطبيعة المهنية لبعض الشركات العقارية تبدو مسألة مقطوع بها، فإن شركات إدارة الثروات المدنية لا يمكن القول بأنها تدخل في هذا الإطار، حيث يرى جانب من الفقه الفرنسي أن هذه الأشخاص الاعتبارية يخلو غرضها الاجتماعي من ممارسة أي نشاط إقتصادي<sup>(٣)</sup>؛ ويبدو أن مبرر هذا الجانب الفقهي في هذا الحكم يرجع إلى أن هذه الأشخاص الاعتبارية تمارس نشاطاً محدود ولا يهدف إلى تحقيق الربح، ويرى جانب آخر، في نهج أوسع، أن إدارة النشاط العقاري لحساب

(١) Cass. 1<sup>re</sup> civ., 10 février 1993, n°91-12.382.

(٢) Cass. 1<sup>re</sup> civ., 11 octobre 1994, n°92-20.563.

(٣) N. Sauphanor Brouillaud, Les contrats de consommation. Règles communes, op. cit., spéc., n°175, p. 158.

الأشخاص، المهنية أو الخاصة، لا تشكل نشاطاً مهنيًا، بمعنى آخر، إن نشاط إدارة محفظة عقارية لشركة عقارية لا يعد بهذا المعنى نشاطاً احترافياً<sup>(١)</sup> ٩٠٩.

ومع ذلك، لا نجد أن القضاء الفرنسي قد أقر بهذا التوجه الفقهي، حيث لم تحتفظ به السوابق القضائية التي اقتصرت على الأخذ بالجوانب الشكلية للغرض من الأشخاص الاعتبارية، ففي حكم محكمة الاستئناف الصادر في ١٥ أبريل ٢٠١١، حدد قضاة الموضوع مفهوم المشتري غير المحترف وفقاً للغرض المقرر بموجب القانون رقم ١٢٠٨ ٢٠٠٠ المؤرخ ١٣ ديسمبر ٢٠٠٠ والمتعلق بالتضامن والتجديد الحضري، وهو من أجل حماية المستهلك السكني، وقد أوضح الحكم، بهذا المعنى، أن الغرض من القانون هو "حماية بعض الأشخاص من خلال السماح لهم بالتعبير من جانب واحد، ودون أن يكون هذا التصرف ناشئاً عن كونه جزءاً مقررًا بموجب الاتفاق المشترك"<sup>(٢)</sup>.

وبالتالي، يمكن للشخص الاعتباري الاستفادة من المادة ١/٢٧١ من قانون البناء والإسكان، ويتم تفسير مثل هذا التحليل أكثر لصالح الشخص الطبيعي وحده، فالشخص الاعتباري ليس لديه نفس احتياجات الشخص الطبيعي، وقد تم تأكيد هذا الحكم من قبل محكمة النقض، ففي حكمها الصادر بتاريخ ٢٤ مايو ٢٠١٢، وافقت محكمة النقض الفرنسية على ما قرره محكمة الاستئناف بقولها أنها وجدت أن "الغرض الأساسي للشخص الاعتباري هو الاستحواذ والإدارة والتنظيم عن طريق الاستئجار أو غير ذلك لجميع المباني والممتلكات غير المنقولة المفروشة والمجهزة، ولاحظت أن التصرف له صلة مباشرة بهذا الهدف الاجتماعي، وقد استتبطت محكمة الاستئناف - بحق - أن الشخص الاعتباري لم يكن مشترياً غير محترف، ولا يمكنه الاستفادة من أحكام المادة ١/٢٧١ من قانون البناء والإسكان، وقد اقتصرت محكمة النقض على فحص غرض الشركة والعلاقة المباشرة بين فعل حيازة للعقار وغرض الشركة، فلم تأخذ في الاعتبار الغرض من تأسيس الشخص الشخص الاعتباري أو نشاطه الفعلي"<sup>(٣)</sup>.

ومع ذلك، فإن السوابق القضائية لا يقتصر على الفحص الوحيد للغرض القانوني للشخص المعنوي، ولكنها تحتفظ أيضاً، عند استقراء القرارين المذكورين أعلاه، بوجود علاقة مباشرة بين غرض الشخص المعنوي والتصرف الذي تم إبرامه لتأكيد استبعاده من من الاستفادة بالحماية التي يقرها قانون حماية المستهلك.

(١) D. Bert, Essai sur le droit de l'activité professionnelle indépendante, préf. X. Boucobza, Bibl. dr. pr., L.G.D.J., 2011, n°220.

(٢) CA Aix-en-Provence, 15 avril 2011, n°10/04628.

(٣) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24 octobre 2012, n°11-18.774.

## المطلب الثاني

## حدود استبعاد الأشخاص القانونية من نظام التمويل العقاري

يمكن استقراء حدود استبعاد الأشخاص القانونية من نظام قروض التمويل العقاري من خلال التعرض لنوعي الأشخاص القانونية، الأشخاص المعنوية، والأشخاص الطبيعية، وذلك لمعرفة أيهما يتم استبعاده من مجال قروض التمويل العقاري.

أولاً: حدود استبعاد الأشخاص المعنوية من نظام قروض التمويل العقاري:

يستند استبعاد الشخص المعنوي غير المهني من نطاق نظام التمويل العقاري أيضاً إلى وجود علاقة مباشرة بين اتفاق التمويل والغرض الاجتماعي للشخص المعنوي، فالارتباط المباشر بينهما هو معيار يستخدم في قانون الاستهلاك الفرنسي لتحديد الطبيعة المهنية لبعض الأشخاص الاعتبارية<sup>(١)</sup>، ففي حكمها الصادر بتاريخ ١٥ مارس ٢٠٠٥، أوضحت محكمة النقض الفرنسية أنه: "إذا كان مفهوم المستهلك، على النحو المحدد في التوجيه الأوروبي رقم ٩٣/١٣ بشأن الشروط التعسفية غير العادلة في العقود المبرمة مع المستهلكين، يجب أن يفسر على أنه يتعلق بالأشخاص الطبيعيين حصرياً"<sup>(٢)</sup>، إلا أن المفهوم المتميز لغير المحترفين الذي يستخدمه المشرع الفرنسي لا يستبعد الأشخاص الاعتباريين من نطاق حماية من الشروط التعسفية غير العادلة"<sup>(٣)</sup>.

وإذا لم يكن الشخص الاعتباري مستهلكاً، فسيقبل بأنه غير محترف، وبالتالي، فإن هناك مفهومين يعارضان أحدهما واسع والآخر ضيق، ولا يمكن اعتبار الشخص الاعتباري غير مهني إلا إذا كان الفعل الذي يخلص إليه لا يرتبط مباشرة بنشاطه، وإلا فسيتم استبعاده من خلال وجود رابط مباشر بين العقد المبرم والنشاط المهني الخاص به<sup>(٤)</sup>.

وفي الحكم المذكور أعلاه، تم رفض حماية نقابة مراقبة الألبان في الإدارات بموجب قواعد قانون الاستهلاك؛ لأنها أبرمت العقد بوصفها محترفاً، وعلى الرغم من العقد ينص على ذلك صراحة ٩٢٢، فإن عقد تأجير أداة الكمبيوتر كان مرتبطاً بشكل مباشر بنشاط النقابة، حيث شارك في تحقيق هدفها، وبالمثل "لا تسري أحكام المادة ١/١٣٢ من قانون الاستهلاك

(١) Ph. Merle, Droit commercial. Sociétés commerciales, Précis Dalloz, 14<sup>e</sup> éd., spéc., n°54, p. 87.

(٢) CJCE 22 novembre 2001 : JCP 2002. II. 10047.

(٣) Cass. 1<sup>re</sup> civ., 15 mars 2005 : Bull. civ. I, n°135.

(٤) CA Paris, 4 septembre 2003 : Loyers et copr. 2004.



الفرنسي على القرض الذي تبرمه جمعية ما في إطار نشاطها، من أجل تحسين شروط ممارسة هذا النشاط؛ بسبب وجود علاقة مباشرة بين النشاط المهني لهذه الجمعية والغرض من القرض<sup>(١)</sup>.

ومن الملاحظ أن محكمة النقض الفرنسية تأخذ بمعيار العلاقة المباشرة بين الطبيعة المهنية للشخص المعنوي الخاص، إذا كان التصرف الائتماني الذي أبرمه له صلة مباشرة بالغرض من وراء تأسيس هذا الشخص الاعتباري، ففي هذه الحالة سيتم استبعاده من نطاق تطبيق المادة ١/٢٧١ من قانون البناء والإسكان.

وفي حكمها الصادر في ٢٤ مايو ٢٠١٢، وافقت محكمة النقض الفرنسية على ما انتهت إليه محكمة الاستئناف حيث قبلت الأخيرة بأن: "الغرض الأساسي للشخص الاعتباري هو الاستحواذ والإدارة والتنظيم عن طريق الاستئجار أو غير ذلك لجميع المباني والممتلكات غير المنقولة المفروشة، وبعد ذلك لاحظت أن التصرف له صلة مباشرة بالهدف الاجتماعي الذي من أجله تم إنشاء الشخص المعنوي"<sup>(٢)</sup>.

وفي الواقع، بمجرد أن يكون التصرف المبرم له علاقة مباشرة مع غرض الشخص الاعتباري، فإن هذا الشخص لا يستفيد من الحق في الرجوع في التعاقد، وفي مجال قروض الرهن العقاري تصر محكمة النقض الفرنسية على التمسك بمعايير شكلية من أجل استبعاد الأشخاص المعنوية غير المهنية من الاستفادة من الحماية المقررة بموجب أحكام المادة ١/٢٧١ من قانون البناء والإسكان التي تقصرها فقط على الأشخاص الطبيعيين، ويبدو أن هذا التوجه يتماشى مع فكرة المستهلك، المفهوم المستقر على أنه يشمل فقط الأشخاص الطبيعيين، حيث يقتصر مفهوم المشتري غير المحترف على الشخص الذي يتصرف في إطار محدد، غير هادف للربح، ويشمل على وجه التحديد، الفرد الخاص، أو الشخص الطبيعي، الذي ينفذ معاملة خاصة، وبالتالي، يجب فهم مفهوم المستهلك العقاري بشكل مقيد، حيث يقتصر على الأشخاص الطبيعية فقط<sup>(٣)</sup>.

ثانياً: الأشخاص الطبيعية المستثناة من قروض التمويل العقاري:

نجد أن المشرع المصري في قانون التمويل العقاري قد استثنى طائفة معينة من الأشخاص الطبيعيين لم يدخلهم في النطاق الشخصي لنظام التمويل العقاري، وهم طائفة ذوي

(1) N. Sauphanor-Brouillaud, Les contrats de consommation. Règles communes, n°148, p. 138.

(2) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24 octobre 2012, n°11-18774.

(3) B. Nuytten, Vente immobilière, Lefebvre 2014-2015, n°45010.

الدخول المنخفضة، ونظراً لأن هذه الفئة من الأشخاص قد تكون في حاجة ماسة لتملك عقار من أجل اشباع حاجتهم إلى السكن، ولا تتوافر لديهم الموارد اللازمة لتمويل شراء أو بناء العقار أو ترميمه أو صيانته، ولا تتوافر لديهم أي ضمانات أو تأمينات يمكن أن يقدموها للممول، لذلك حرص المشرع المصري على معالجة موقف هذه الطائفة من خلال قواعد تعمل على حمايتهم، حيث نجد أنه أنشئ صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري، وأناط به تقديم الدعم والضمان لذوي الدخل المنخفضة ومساعدتهم في تمويل شراء مسكن اقتصادي أو بنائه أو ترميمه أو تحسينه، وذلك من خلال تحمله لجزء من قيمة التمويل أو قيامه بسداد عدد من الأقساط عن صاحب الدخل المنخفض، طالما ثبت عجزه عن السداد لسبب معين.

وعلى الرغم من الدور الإيجابي الذي يمكن أن يلعبه صندوق دعم وضمان نشاط التمويل العقاري بالنسبة لطائفة ذوي الدخل المنخفضة، إلا أن هذا الدور يبقى مقيداً بحدود وإمكانية وموارد الصندوق المتاحة، وهي بلا شك تبدو موارد ضعيفة، ولا تكفي لسد حاجة جميع أفراد هذه الطائفة إلى السكن، ومن ثم قررت اللائحة التنفيذية للقانون أن تكون الأولوية في توفير الدعم للمستثمر أو صاحب الدخل المنخفض الأقل مقارنة بغير من أفراد طائفة الدخل المنخفضة، وعند تساوي أفراد هذه الطائفة في الدخل تكون المفاضلة على أساس الأسرة الأكثر عدداً<sup>(١)</sup>.

## المبحث الثاني

### مظاهر حماية المستهلك في مجال قروض التمويل العقاري

إذا كانت حماية المستهلك العقاري تبدو من قبيل الموضوعات المماسية التي يجب أن تفهم في نهج أكثر عمومية لطبيعة العلاقة بين قانون حماية المستهلك وقانون التمويل العقاري، فإن هذا يجب أن يقودنا إلى تحديد محتوى حماية المستهلك في مجال العقارات عن طريق الإسناد التوافقي لقواعدها فيما يتعلق بالعناصر التي تميزها، وتلك التي تجمعها، ويعني هذا أنه إما أن يتم اعتماد نهج مقيد يتم من خلاله تطبيق قواعد قانون حماية المستهلك فقط على العلاقات بين المهنيين والمستهلكين، وإما أن نتبع نهجاً واسعاً، ونعتبر أن كل مظاهر حماية المستهلك لا تأتي بشكل حصري من خلال نصوص قانون حماية المستهلك، وفي الحالة الأخيرة هذه نجد أن هناك خطر قد يؤدي إلى حدوث تضخم في مجال حماية المستهلك إلى الحد الذي يتضمن فيه جميع الأحكام الخاصة التي تهدف إلى حماية الطرف الضعيف.

(١) تنظر: المادة السادسة من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

وهذه النقطة، يجب أن نقودنا إلى دراسة مسألة ربط نظام التمويل العقاري بقواعد حماية المستهلك إلى البحث عن حماية مستهلك العقارات في خارج حدود الحماية التي يقرها قانون حماية المستهلك، وعلى وجه التحديد في المسائل المتصلة بالعقارات؛ لأن هذا هو النطاق الذي يقع فيه جوهر التأثير المتبادل بين نظام التمويل العقاري وقانون حماية المستهلك.

ولهذا يجب أن نعيد التفكير بشكل واقعي في شأن حدود استبعاد العقارات من مجال حماية المستهلك، ووضع معيار دقيق لتحديد هذا الاستبعاد، حيث لا يمثل تحديد أسباب استبعاد العقارات من مجال حماية المستهلك فرصة ثمينة لملاحظة وجود عدد من الاختلافات بين العقارات كمنتج وقانون حماية المستهلك فقط، بل يسمح أيضاً بفهم الأسباب التي تؤدي إلى استبعاد العقارات من مجال التطبيق الخاص بقانون حماية المستهلك، وتتعلق هذه الأسباب بالضرورة بوجود نقاط تباين بين نظام التمويل العقاري بغرض الحصول على السكن وقانون حماية المستهلك.

وإذا كان اتفاق التمويل العقاري عقداً مركباً، اندمجت فيه إرادات الأطراف من أجل الحصول على مبلغ من المال يلزم لأشباع حاجات المستثمر المتصلة بالعقار، سواء كان شراء أو بناء أو صيانة أو تحسين للعقار، فإن هذا الاتفاق لا يخلو من وجود طرف مهني محترف، وغالباً ما كان المستثمر فيه مستهلكاً تنقصه الخبرة الكافية بمثل هذه المعاملات الواردة على العقار، وهو الأمر الذي قد يؤدي إلى حدوث اختلال في توازن هذا الاتفاق، ويقتضي توفير حماية قانونية لهذا الطرف الضعيف.

**المطلب الأول: دخول العقارات في نطاق حماية المستهلك.**

**المطلب الثاني: حدود حماية المستهلك في مجال التمويل العقاري.**

### **المطلب الأول**

#### **دخول العقارات في نطاق حماية المستهلك**

عندما نعقد مقارنة بين العقارات التي تدخل في إطار قانون حماية المستهلك ونظيرتها التي تخرج عن نطاق هذه الحماية، ينبغي أن ننظر أولاً إلى فكرة الاستهلاك بمعناها العام قبل أن ننظر إلى كون العقد وارداً على منتجات أو سلع قابلة للاستهلاك الفوري؛ لأننا إذا نظرنا إلى اقتصار حماية المستهلك على المنتجات القابلة للاستهلاك الفوري فلا معنى إذن للمقارنة على الإطلاق، إذ من المقطوع به أن السلع والمنتجات تعد النطاق الموضوعي الأساسي الذي ترد عليه قواعد حماية المستهلك، ومن ثم لا معنى لمقارنة تنتهي إلى نتيجة واحدة هي استبعاد



العقارات من مجال حماية المستهلك، ولكننا إذا نظرنا إلى فكرة الاستهلاك وفقاً لمعناها الواسع، وكونها ترتبط بإشباع حاجات الأفراد سواء الفورية أو المترخية عبر الزمن، أمكن أن نتعرف كيف أن العقارات يمكن أن تكون محلاً لتطبيق قواعد حماية المستهلك، ومن هنا نرى بأنه لا ضير من أن تنطبق قواعد حماية المستهلك على العقارات، سواء أكان ذلك وفقاً للمبادئ العامة لحماية المستهلك، أو بالنظر للمبادئ الخاصة ببعض عقود الاستهلاك.

#### أولاً: حماية المستهلك العقاري وفقاً للقواعد العامة:

تهدف بعض قواعد قانون حماية المستهلك إلى توفير حماية ترد على المنقول والعقار على السواء، وهذا هو الحال بشكل أساسي عندما يعتبر موضوع أو محل عقد الاستهلاك غير مبال بتطبيق قاعدة من قانون حماية المستهلك، أو عندما يتعلق موضوع العقد بفكرة المنتج في معناها الواسع.

#### (١) عدم استبعاد تطبيق قواعد حماية المستهلك على العقارات:

لا يمكن استبعاد قواعد حماية المستهلك من الانطباق على العقارات، لا سيما إذا كان عقد الاستهلاك العقاري يتضمن بنوداً تتعلق بإساءة بالشروط التعسفية، أو حتى الممارسات التجارية الاحتكارية، حيث تنطبق هذه النصوص بالتساوي على العقود المتعلقة بالمنقولات والعقارات؛ لأنها تهدف إلى تنظيم موقف معين، وهو الوضع الخاص بالمتعاقدين الذي يكون في وضع أو مركز قانوني ضعيف<sup>(١)</sup>، عرف المشرع الفرنسي الشروط التعسفية من خلال ما ورد في المادة ٢٢١-١ من تقنين الاستهلاك، والمعدلة بموجب المرسوم رقم ١٣١ الصادر في ٢ فبراير ٢٠١٦م حيث نصت هذه المادة على أنه: "في العقود المبرمة بين المهنيين وغير المهنيين أو المستهلكين، بقصد بالشروط التعسفية تلك الشروط المفروضة على غير المهنيين أو المستهلكين، وتنتسم بأن الغرض منها أو أثرها الناشئ عنها يسبب خللاً كبيراً مغالاً فيه، بين حقوق والتزامات طرفي العقد"<sup>(٢)</sup>.

(١) S. Piedelièvre, Droit de la consommation, Economica, 2<sup>e</sup> éd. 2014, n°449, p.444.

وينظر أيضاً: د. الصغير مهدي محمد، النظام القانوني للتمويل العقاري، مرجع سابق، ص ١٥٧.

(٢) Article L212-1, Modifié par [Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2:](#) " Dans les contrats conclus entre professionnels et consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat".

غير أن الملاحظ أن الطابع التعسفي للشرط؛ يحدد بالرجوع إلى جميع الظروف المحيطة بإبرام العقد، وإلى جميع الشروط الأخرى الواردة في العقد، ويقدر كذلك بالنظر إلى الشروط الواردة في عقد آخر، عندما يكون إبرام وتنفيذ العقدين المذكورين، مرتبطين بعضهما البعض من الوجهة القانونية.

## (٢) استخدام مفهوم المنتج بمعناه الواسع:

يتيح استخدام مفهوم المنتج بمعناه الواسع إخضاع العقارات لقواعد قانون حماية المستهلك، ومع ذلك نجد أن النص المتعلق بالممارسات التجارية غير العادلة فقط هو الذي يجمع بين مفهوم العقار والمنتج، ففي القانون الأوروبي تشير المادة ٢/أ من التوجيه الأوروبي رقم ٢٩/٢٠٠٥ الصادر في ١١ مايو ٢٠٠٥ إلى العقار كمنتج؛ لأنه يعرف مصطلح "المنتج" بأنه المال أو الخدمة، بما في ذلك العقارات".

وبالتالي، يتم تعريف مصطلح المنتج على نطاق واسع، لأنه يشير بشكل غير مبال إلى مصطلح جميع الممتلكات بما في ذلك العقارات، وبنفس المعنى، فإن المادة ١/٢١ من قانون حماية المستهلك الفرنسي في صياغته المقررة بموجب القانون رقم ٣ لسنة ٢٠٠٨ تناول فكرة المال، وفكرة المنتج. كما ينطبق قانون ممارسات الإعلانات الخادعة على الأشياء المنقولة وغير المنقولة، حيث لا يشكك قانون ممارسات الإعلانات الخادعة في جميع الحلول المحددة بموجب جريمة الإعلان المضلل، حيث تم الإبقاء على جريمة الإعلانات المضللة في حالة مبيعات العقارات، وهناك سوابق قضائية أيضاً تشير إلى جريمة الدعاية المضللة فيما يتعلق بعقود الإيجار، على الرغم من أنها غير مصحوبة بأي تقديم للخدمات<sup>(١)</sup>، وبالمثل، من هذه الجرائم استئجار شقة دون ذكر مشاكل الضوضاء عندما يكون المبنى أو العقار لا يزال قيد الإنشاء، ويكون التلوث السمعي الناتج عن الضوضاء كبير للغاية، بالمعنى نفسه تقوم هذه الجريمة بشأن اقتراح تأجير الممتلكات العقارية المستأجرة بالفعل، ويبقى القاسم المشترك في كافة مظاهر هذه الحماية المقررة للمستهلك أن ترد على عقار، ومع ذلك تنطبق عليها القواعد العامة لحماية المستهلك وفقاً للمفهوم الموسع لفكرة المنتج.

ثانياً: حماية المستهلك العقاري وفقاً للقواعد الخاصة بالاستهلاك:

، وفي إطار الإيجار. CA Caen, 13 mars 2008, n°06/02438. في إطار الاستثمار في المجال العقاري ينظر: (١) Cass. crim., 28 novembre 2000 : BID 2001, n°7-8، التمويل ينظر:

من نافذة الحديث أن نلفت النظر هنا إلى أنه إذا كان من الممكن أن يتم حماية المستهلك العقاري وفقاً للمبادئ العامة لحماية المستهلك باعتباره الطرف الضعيف، ومن خلال الشروط التعسفية التي قد ينطوي عليها العقد المرتبط بالعقار، فمن الممكن أيضاً حماية بالاستناد إلى بعض القواعد الخاصة المرتبطة بحماية المستهلك العقاري؛ وذلك لأن بعض العقود المتعلقة بالعقارات تدرج تحت نطاق تطبيق قواعد حماية المستهلك، ويخضع البعض الآخر لتطبيق نظام قانوني محدد.

### (١) تغطية قانون حماية المستهلك لجموعة واسعة من العقود المرتبطة بالعقارات:

يغطي قانون حماية المستهلك الفرنسي أي عقد أو مجموعة من العقود يكون هدف نقل حق أو خدمة بشكل مباشر أو غير مباشر إلى المستهلك لاستخدامها كمنتج لتقاسم الوقت أو فيما يتعلق بمنتجات الإجازات طويلة الأجل، أو إعادة بيع أو تبادل هذه الحقوق أو الخدمات، ويعرف عقد المشاركة بالوقت، على أنه عقد يستمر لأكثر من عام واحد يكتسب بموجبه المستهلك بواحد أو أكثر من الممتلكات العقارية للاستخدام السكني لفترات محددة أو قابلة للتحديد<sup>(١)</sup>.

ويظهر من هذا أن العقار يندرج ضمن العقود التي تكون محلاً للاستهلاك، فعقد المشاركة بالوقت هي نوع من الملكية المقسمة للعقار أو استخدام للحقوق<sup>(٢)</sup>، وهذه الخصائص عادة ما تكون مقراً للعطلات بدلاً من المنزل، أو قد يطلق عليها ملكية منتج ما لقضاء العطلات، فبدلاً من شراء عقار لقضاء وقت للاستجمام، فإنه في نظام المشاركة بالوقت، يمكن فقط شراء جزء فقط من العقار، في فترة زمنية محددة، على سبيل المثال أسبوع طويل أو شهر واحد.

وقد عرف المشرع الفرنسي في المادة ٦١/١٢١ من قانون الاستهلاك عقد المشاركة بالوقت بأنه: "عقد دائم لأكثر من عام واحد، وبه يتم منح المستهلك خاصية الاستخدام السكني، والتمتع بالإقامة في الممتلكات العقارية أو المنقولة لاستخدام السكن لفترات محددة أو قابلة للتحديد". كما عرفه جانب من الفقه بأنه: "النظام الذي يتيح للشخص أن يشتري حصة في وحدة

(١) H. Périnet-Marquet, La transposition de la directive sur l'utilisation à temps partiel de biens immobiliers, RDI 1998, p.591.

د. أحمد عبد الكريم سلامة، عقد المشاركة الزمنية أو اقتسام الوقت في القانون الدولي الخاص، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٠، ص ١٥١.

سكنية، أو حق انتفاع أو استعمال بها مع اشتراك الآخرين معه في باقي الحصص، على إن يتقاسموا هذه الوحدة فيما بينهم بحيث يحصل كل منهم على فترة من الوقت لقضاء أجازته<sup>(١)</sup>.

ولا يتبين مما تقدم أن نظام المشاركة الزمنية يتيح المشاركة للمستفيد أن يتمتع بحقه في الانتفاع بالوحدة السياحية أيًا كانت طبيعة هذا الحق وحده، وإنما يعتبر شريكاً مع آخرين في الاستفادة من هذه الوحدة، وأن هذه المشاركة في الانتفاع لا تتم في نفس الوقت، وإنما يتم اقتسام وقت الانتفاع بالوحدة بين جميع الشركاء، بحيث يستقل كل منهم بالوحدة فترة محددة من الوقت<sup>(٢)</sup>.

كما يتبين أيضاً أن عقد المشاركة بالوقت يرد على العقارات السياحية التي تخصص للسياحة الترفيهية كالمنتجات السياحية والفنادق والتي تخصص للسياحة الدينية، ولا تقتصر الحماية القانونية للمستفيد من نظام عقد المشاركة بالوقت على مرحلة ما قبل التعاقد فحسب، وإنما تمتد أيضاً هذه الحماية إلى مرحلة إبرام وتنفيذ هذا العقد، فقد يلجأ أحياناً مالك الوحدة السياحية أو مستغلها بوصفه الطرف الأقوي إلى فرض شروط على المستهلك أو المستفيد يعدل فيها من التزاماته المقررة قانوناً؛ ولتحقيق حماية أكثر للمستهلك في عقود المشاركة بالوقت ذهبت القوانين المقارنة إلى تنظيم عقود المشاركة بالوقت في تشريعات خاصة، وبعد أن اشترطت تحديد مضمون التعاقد بضرورة أن يتضمن العقد أو الإعلان مجموعة بيانات معينة، فضلاً عن أن هذه التشريعات كدت على الطبيعة الأمرة للقواعد الخاصة بعقود المشاركة بالوقت، فيما يتعلق بالتزامات ومسؤولية مالك الوحدة السياحية أو مستغلها<sup>(٣)</sup>.

وباستقراء ما تقرره القوانين المقارنة، نجد أن من مظاهر حماية المستفيد المستهلك في عقود المشاركة بالوقت النص على بطلان أي شرط يدرج في العقد يكون مخالفاً لنصوصها، ويقضي بالإعفاء أو التخفيف من مسؤولية مالك الوحدة السياحية أو مستغلها أو معدلاً للالتزامه المفروضة بنصوص القانون، وهذا ما يمكن الوقوف عليه من خلال ما نص عليه القانون الفرنسي في المادة ٧٩/١٢١ من قانون المشاركة بالوقت، حيث نصت على أنه: "إذا كان القانون الواجب التطبيق على العقد هو قانون دولة عضو في الاتحاد الأوروبي، فيعد باطلاً أي شرط يتنازل بموجبه المستهلك عن الحقوق الممنوحة له بموجب هذا القسم".

د.هادي حسين الكعبي، د. إسلام عبد الزهرة الفتلاوي، أحمد عبد الحسين الياسري، المفهوم القانوني لعقد المشاركة بالوقت "دراسة مقارنة"، بدون ناشر، ٢٠١٥، ص ٢٢٧.

د. سوزان علي حسن، التشريعات السياحية والفندقية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٠، ص ١٩٥.

د. أيمن فوزي المستكاوي، عقد الفنادق والالتزامات والحقوق الناشئة عنه، دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ٢٠٠٨، ص ٥٩.

وفيما يتعلق بموقف المشرع المصري، فقد أكدت المادة ٣٤ من قرار وزير السياحة المصري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠ على صلاحية وزير السياحة في إلغاء التخصيص الصادر للمنشأة السياحية التي تدار بنظام اقتسام الوقت، وذلك إذا ما تمت مخالفة شروط التخصيص أو التصريح الممنوح للمنشأة بالتعامل بنظام اقتسام الوقت أو انتهجت في عملها أو تعاقدها مع الأحكام المشار إليه بهذا القرار".

أما على صعيد موقف القانون العراقي، فلا يوجد قانون ينظم عقود المشاركة بالوقت، ويكفل حماية للمستهلك من الشروط التعسفية التي قد يعترضها مالك الوحدة والسياحية، وذلك يقتضي أعمال القواعد العامة في القانون المدني، حيث لم يحظر المشرع العراقي إلا الشروط التي تكون مخالفة للنظام العام أو الآداب العامة، أو الشروط الممنوعة قانوناً، حيث تكون هذه الشروط باطلة، ما لم تكن هذه الشروط هي الباعث الدافع على التعاقد، إذ في هذه الحالة يبطل العقد بكامله، ونرى أن حماية المستفيد أو المستهلك في عقود المشاركة بالوقت تقتضي أن ينتج المشرع العراقي إلى تبني ذات النهج الذي أقرته التشريعات المقارنة، بحيث ينص على بطلان أي شرط يقوم المالك إدراجه ويكون من شأنه إعفائه من مسؤوليته المترتبة على هذا العقد أو يعدل منها.

#### (١) تطبيق قواعد حماية المستهلك على العقود العقارية المرتبطة بحقوق مالية مؤجلة:

تتطبق قواعد حماية المستهلك على العقود التي ترد على العقارات التي ترتبط بحقوق مالية مؤجلة، ففي مجال العقود المرتبطة بحقوق مالية مؤجلة نجد أن بعض المعاملات العقارية تندرج بشكل رئيسي في نطاق قواعد الائتمان العقاري، حيث يتعلق تطبيق قواعد قانون الائتمان العقاري بتمويل المعاملات العقارية، ويشمل ذلك بشكل أساسي تمويل اقتناء أو بناء أو صيانة عقار للاستخدام السكني أو الاستخدام المختلط، أو شراء أرض<sup>(١)</sup>.

وبالتالي، فإن قوانين التمويل العقاري وقوانين حماية المستهلك تغطي على التوالي القروض التي تهدف إلى تمويل اقتناء المباني المملوكة أو المستخدمة، وفي الاكتتاب أو شراء الوحدات أو أسهم الشركات التي تهدف إلى منح أسهم تملك أو انتفاع، وبالمثل نجد أن المشرع الفرنسي قد قرر في أعقاب قانون إصلاح الائتمان الاستهلاكي وضع نص يتضمن جميع العمليات التمويل، حيث سمح بالتمويل من أجل تنفيذ أعمال الإصلاح أو التحسين أو الصيانة للعقار، وقد استوعب قانون ١ يوليو ٢٠١٠ المتعلق بإصلاح الائتمان الاستهلاكي، بهذا المعنى،

(١) C. consom., art. L. 312-2, 2°.

قاعدة العتبة أو الحد الأدنى، حيث إن قواعد الرهن العقاري تنطبق الآن على معاملات الائتمان العالمية بما في ذلك الاستحواذ على عقار أو الأعمال التي ترد على عقارات ، حتى لو كان المبلغ الأخير أقل من عتبة ٧٥٠٠٠ يورو<sup>(١)</sup>.

وبنفس الطريقة، فإن النفقات المرتبطة ببناء العقار لم تعد تدرج تحت قاعدة الحد الأدنى، ولكن حصرياً بموجب قواعد قروض الرهن العقاري، تشكل نفقات البناء، بطبيعتها وبحكم تعريفها، وبغض النظر عن قيمتها، معاملات حصرية تخضع لتطبيق قواعد قروض الرهن العقاري، ويتضح من ذلك أن المشرع الفرنسي بموجب القانون رقم ٧٣٧ لسنة ٢٠١٠ المؤرخ ١ يوليو ٢٠١٠ المتعلق بإصلاح ائتمان المستهلك قد وسع من مجال تطبيق أحكام الرهن العقاري بالنظر إلى طبيعة العملية التي سيتم تمويله.

كما يؤكد المشرع الفرنسي على ضرورة الحفاظ على قاعدة الحد الأدنى فيما يتعلق بتمويل النفقات المتعلقة بإصلاح العقار أو تحسينه أو حتى صيانته، عندما يكون مبلغ الائتمان المطلوب أو الممنوح أكبر من مبلغ ٧٥٠٠٠ يورو، وبالإضافة إلى هذه المعاملات التقليدية، يجعل قانون الاستهلاك الفرنسي المعاملات الأكثر تحديداً خاضعة لقواعد الرهن العقاري، وهي المعاملات التي يتم استيعابها في معاملات الائتمان العقاري، وعلى وجه التحديد، عقود الإيجار التمويلي أو الاستئجار المصحوبة بالوعد بالبيع، وتدرج قواعده بموجب المواد من ٢٤/٣١٢ إلى ٣١/٣١٢ من قانون الاستهلاك الفرنسي.

وإذا كان هذا التنظيم التشريعي يشير إلى أن تمويل العمليات العقارية، سواء كانت تقليدية أو محددة، هو في المقام الأول مسألة تخضع لقواعد الرهن العقاري، وتحديد الغرض من العملية المراد تمويلها، ومع ذلك، فإن هناك بعض المعاملات العقارية تقع بشكل أكثر تحديداً في نطاق قواعد الائتمان الاستهلاكي.

## (٢) خضوع بعض العمليات العقارية لقواعد الائتمان الاستهلاكي:

تخضع بعض العمليات العقارية لقواعد الائتمان الاستهلاكي، وهذا هو في الأساس تمويل الأعمال العقارية التي نقل عن الحد الأدنى الذي يقرره القانون، حيث تنطبق قاعدة الحد الأدنى على عقود الائتمان التي تمول حصرياً الأعمال العقارية ، ويتطلب النص شرطين لهذا

تشير المادة ٢/٣١٢ من قانون الاستهلاك الفرنسي إلى "المصاريف المتعلقة ببناء أو إصلاح أو تحسين أو صيانة (١) العقار عندما تكون هذه النفقات أعلى من تلك المحددة في تنفيذ الفقرة الأخيرة من المادة ٣/٣١١، ويعني هذا أنه لا يجب أن تفسر من المادة ٢/٣١٢ من قانون الاستهلاك الفرنسي إلا من خلال مراعاة الضوابط التي تقرها ١/٣١١ من هذا القانون.

التطبيق، الشرط الأول: أن يكون مبلغ الائتمان المطلوب أقل من مبلغ ٧٥٠٠٠ يورو، والشرط الثاني: أن يكون تمويل هذه الأعمال مستقلاً عن عملية الاستحواذ على العقار<sup>(١)</sup>.

وحرى بالذكر هنا القول بأن القانون الأوروبي يستخدم قاعدة الحد الأدنى لتقديم عقود ائتمانية غير مضمونة مخصصة لتجديد الممتلكات للاستخدام السكني، ويتجاوز مبلغها ٧٥٠٠٠ يورو، إذ وفقاً لأحكام التوجيه الأوروبي رقم ٢٠٠٨/٤٨ المتعلقة بالائتمان الاستهلاكي، تم تقديم المادة ٤٦ من التوجيه رقم ٢٠١٤/١٧ إلى البرلمان الأوروبي والمجلس بتاريخ ٤ فبراير ٢٠١٤، بشأن اتفاقيات ائتمان المستهلك المتعلقة بالممتلكات السكنية، بهذا المعنى، واستثناء من قاعدة الحد الأدنى المنصوص عليه في المادة ٢/ج من التوجيه الأوروبي رقم ٢٠٠٨/٤٨ التي تستثني الاعتمادات التي تزيد عن ٧٥٠٠٠ يورو، وهكذا يفتح هذا النص مجال قواعد الائتمان الاستهلاكي الأوروبي لمثل هذه المعاملات العقارية، عندما يقيد الوصول إليها، ومع ذلك فقد حرص التوجيه الأوروبي رقم ٢٠٠٨/٤٨ على تحديد أنه: "لا ينبغي استبعاد اتفاقيات الائتمان من نطاق هذا التوجيه لمجرد أنها تهدف إلى تجديد مبنى قائم أو إلى زيادة القيمة"<sup>(٢)</sup>.

ويتضح من ذلك أن هذا النص يسهم في توسيع مجال الائتمان الاستهلاكي فيما يتعلق بتمويل بعض العمليات العقارية؛ لأن جميع الأحكام، التي تم ذكرها للتو، سواء كانت متعلقة بعقد المشاركة بالوقت أو عقد الائتمان، لا تستهدف المبنى مباشرة، كمحل لعقد الاستهلاك، وإنما تنظم الخدمة التي يتعين القيام بها، والتي قد تكون إما الاستفادة من أحد الحقوق النفرعة عن الحق في تملك العقار، أو في منح قرض مخصص لاقتنائه أو صيانته<sup>(٣)</sup>.

وإذا كان محل عقود الاستهلاك يعرض لهذه العلاقة غير المباشر التي تتصل بالعقار بشكل خاص للمبنى، فإن هناك أيضاً عقود ترتبط بالعقارات تبرم خارج المؤسسات الائتمانية وتبدو أكثر أهمية وبحاجة ماسة لدخولها في الحدود المقررة لحماية المستهلك، من حيث الواقع

(١) Heugas-Darraspen et J. Salvandy, Incidences sur le crédit immobilier de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 2010 modifiée relative à la réforme du crédit à la consommation, R.D.I. 2011, p. 196.

(٢) L'art 46 de la directive 2014/17/UE indique que: "nonobstant le paragraphe 2, point c, la présente directive s'applique aux contrats crédit non garantis destinés à permettre la rénovation d'un bien immobilier à usage résidentiel lorsque le montant total du crédit est supérieur à 75 000 euros".

(٣) N. Sauphanor-Brouillaud, E. Poillot, C. Aubert de Vincelles et G. Brunaux, Traité de droit civil, Les contrat de consommation, Règles communes, L.G.D.J, 2011, n°229, p. 214.



تشكل عقود الوكالات العقارية، وعقود تأجير الأعمال المتعلقة بالعقار مثالين بارزين على دخول العقار في إطار عقود الخدمات.

ففي إطار عقود الوكالة العقارية، نجد أن القضاء الفرنسي قد طبق قواعد البيع من الباب إلى الباب، المقررة بموجب في المادة ٢١/١٢١ فقرة ١ من قانون الاستهلاك على عدد ممن العقود العقارية، مثل توقيع اتفاق مبيعات مبرم عن بعد، أو حتى بيع مبنى للحياة، وبالتالي، يجب أن تتضمن الوكالة في المبيع، التي يتم الحصول عليها عبر الاتصال الهاتفي وتوقيعها في المنزل المعلومات والبيانات الإلزامية المقررة بموجب المادة ٢٣/١٢١ من قانون الاستهلاك، ومن ثم فإن عدم الامتثال لهذه الوصفات سوف يبطل الوكالة<sup>(١)</sup>.

بالنسبة للسوابق القضائية، فمن الملاحظ أنها تعتمد على أن الوكيل العقاري ملزم بتحقيق نتيجة، حيث يكون الوكيل العقاري ملقى على عاتقه القيام بأداء عمل من شأنه توفير الخدمات، وفي الحقيقة يعد القيام بعمل قانوني نيابة عن الموكل يعادل الالتزام بتقديم الخدمة.

وفي هذه الحالة، نلاحظ أن التوجيه الأوربي رقم ٨٣ / ٢٠٠١ المؤرخ في ٢٥ أكتوبر ٢٠١١ بشأن حقوق المستهلك لم يستبعد العقود المتعلقة بخدمات الوكيل العقاري<sup>(٢)</sup>. فضلاً عن أن القانون الفرنسي الصادر في ١٧ مارس ٢٠١٤ المتعلق بأهداف الاستهلاك، يضمن حماية المستهلك على حد سواء في إطار بيع البضائع أو تلقي الخدمات<sup>(٣)</sup>.

وفي إطار عقود المقاوله المرتبطة بالعقار، نجد أن هذه العقود تخضع لأحكام قانون حماية المستهلك؛ لأنها تكيف على أنها عقود خدمات، وقد يكون هدفها إما تنفيذ أداء ذي طبيعة مادية أو أداء ذو طبيعة معنوية في مبنى ما، وفي الحالة الأولى، ذهب القضاء الفرنسي إلى أن عقد ترميم الواجهة يمثل عقد تقديم خدمة بالمعنى المقصود في المادة ٢١/١٢١ من قانون الاستهلاك<sup>(٤)</sup>.

وبالمثل، وعلى نطاق أوسع، فقد اعتبر أن توريد وتركيب شرفة على مبنى يمثل بيع للممتلكات، وتزويد للخدمة الواردة في الفقرة الأولى من المادة ٢١/١٢١ من قانون الاستهلاك الخاصة بتقديم الخدمات عن بعد، وبالتالي لا يوجد أي سبب يدعو إلى اعتبار أن تنفيذ العمل الوارد على العقار متميز فيما يتعلق بموضوعه عن تقديم الخدمة التي تنطوي على أداء العمل

(1) CA Paris, 2<sup>e</sup> ch., sect. B., 23 nov. 2006, Contrat. conc. consom. 2007.

(2) Cons. n° 26, de la Directive 2011/83/UE du 25 octobre 2011.

(3) C. consom., art. L. 121-16, c.

(4) Cass. 1<sup>re</sup> civ., 7 févr. 1990 : Bull. civ. I, n°40 ; D. 1990.



بموجب هذه المادة، ولهذا لا يوجد ثمة مبرر لاستبعاد المنتجات، بما في ذلك تقديم الخدمات من نطاق تطبيق هذا القانون، فالهدف من العقد سواء كان يتعلق بتنفيذ عملية ترميم أو توريد أو تركيب شرفة، يشكل خدمة بالمعنى المقصود في أحكام المادة السابقة من قانون الاستهلاك<sup>(١)</sup>.

وهنا نلاحظ أن القانون الأوروبي أيضاً يقرر مثل هذه الحلول، منذ إقرار للتوجيه الأوروبي رقم ٢٠١١/٨٣ بشأن أهداف حقوق المستهلك في عقود الخدمة المتعلقة بشكل خاص ببناء مرفقات للمباني، على سبيل المثال المرآب أو الشرف، أو لإصلاح وتجديد المباني باستثناء إجراء التعديلات الكبيرة<sup>(٢)</sup>.

## المطلب الثاني

### حدود حماية المستهلك العقاري

تظل محاولة التوفيق بين التمويل العقاري وقانون حماية المستهلك مسألة تثير الكثير من التساؤلات، خاصة لو لم يتجه المشرع إلى التصريح بحقيقة العلاقة بينهما، كما فعل المشرع المصري في قانون التمويل العقاري، حيث لم يأخذ المشرع المصري صراحة بذات موقف المشرع الفرنسي من خلال النص على اعتبار عقود التمويل العقاري من قبيل عقود الاستهلاك، وإنما أسر الصمت بشأن تحديد أبعاد هذه العلاقة، ونرى بأنه كان من الأولى بالمشرع المصري أن يعزز الحماية القانونية للمستثمر أو المستهلك في ظل هذا القانون من خلال النص على اعتبار اتفاق التمويل العقاري المبرم من قبل المستثمر من أجل إشباع حاجته إلى السكن يعد من قبيل عقود الاستهلاك.

ومن خلال هذا التباين بين موقف المشرع المصري ونظيره الفرنسي، نظن أن المشرع المصري لم يفعل هذا إلا لأنه أراد أن يطبق القواعد العامة الواردة في قانون حماية المستهلك على اتفاق التمويل العقاري، بحيث يكون اتفاق التمويل العقاري من قبيل عقود الاستهلاك، طالما كان المستثمر قد قدمت إليه خدمة التمويل العقاري من أجل إشباع حاجاته الشخصية أو العائلية.

ويعتمد نظام الاستهلاك السكني على الاستعانة بآليات مستوحاة من قواعد حماية المستهلك، والتي تستخدم - عادة - لحماية رضاء المستهلك بالسلع الاستهلاكية، والتي يمكن تمديدها من أجل ضمان توفير حماية قانونية فعالة في مجال الإسكان.

(1) Cass. crim., 19 janv. 1994 : Bull. crim. n°28 ; D. 1994. IR. 77.

(2) Cons. n°26 de la directive 2011/83/UE relative aux droits des consommateurs.



ومع ذلك، فإن خصوصية نظام التمويل العقاري تلقي بظلالها على قواعد حماية المستهلك، حيث تجعل قواعده تتلاءم مع هذا ذاتية هذا النظام، وعلى وجه الخصوص، فيما يتعلق باستغلال هذه الآليات في إرجاء إبرام اتفاق التمويل العقاري، وفي إطار كفالة حق المستهلك في العلم بالركائز الأساسية التي يقوم عليها اتفاق التمويل العقاري.

أولاً: وسائل إرجاء إبرام اتفاق التمويل العقاري:

يستند إرجاء إبرام اتفاق التمويل العقاري إلى أدوات قانونية تقتض بعض خصائصها من قانون حماية المستهلك من ناحية، ويتوافق تنفيذها من حيث الجوهر مع خصوصية اتفاق التمويل من ناحية أخرى.

(١) تطبيق آليات إرجاء التعاقد بمراعاة طبيعة نظام التمويل العقاري:

إذا كان من الآليات المشتركة بشأن إرجاء إبرام اتفاق التمويل العقاري مع قانون حماية المستهلك منح الأخير فترة للتروي، والحق في الرجوع أو العدول، إلا أنه هذه الآلية يتم تطبيقها بصورة تتوافق مع طبيعة نظام التمويل العقاري.

ففي إطار آلية فترة التروي المكفولة للمستهلك في نظام التمويل العقاري، نجد أن القانون يفرض على المشتري الذي يستخدم المبنى للأغراض السكنية فترة من التفكير قبل أي اتفاق يبرمه، حيث تنص المادة ٢٧١/١ من قانون البناء والإسكان على أن: "المشتري غير المحترف لديه فترة للتروي لمدة عشرة أيام من الإخطار أو تسليم مشروع التعاقد وفقاً للشروط ذاتها المنصوص عليها في شأن فترة العدول".

أما عن موقف المشرع المصري، فمن الملاحظ أنه منح المستثمر مهلة للتفكير في الإيجاب المقدم له من الممول والرد عليه<sup>(١)</sup>، وهذا ما أشارت إليه المادة ٣/أ من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري<sup>(٢)</sup>، إلا أنه لم يقرر مدة محددة لهذه المهلة مثلما فعل المشرع الفرنسي.

ولا جدال في أن فترة التفكير المفروضة قبل أي التزام قانوني تعد من أبرز وسائل حماية المستهلك، على وجه الخصوص، في مسائل الائتمان العقاري<sup>(٣)</sup>، أو حتى فيما يتعلق

د. محمد أبو زيد، اتفاق التمويل العقاري، مرجع سابق، ص ١٠٨.

اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري المعدلة، والصادرة بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء المصري رقم ٢ لسنة ٢٠١٥، الجريدة الرسمية، العدد ١٣ مكرر (ب)، السنة الثامنة والخمسون، في ١/٤/٢٠١٥.

(3) C. Consom., art. L. 312-10, al. 2.



بقرض الرهن العقاري؛ إذ بالنظر إلى كبر مبالغ وطول مدة القرض<sup>(١)</sup>، فإن المقترض ليس لديه إمكانية قبول العرض المقدم له فوراً، وهو نفس المبدأ الذي يحكم مرحلة تكوين اتفاق الائتمان العقاري، فلا يمكن للمشتري قبول اتفاق التموي حتى تنتهي مدة عشرة أيام، وفترة التروي كما هو الحال في الائتمان العقاري، هي فترة سابقة على إبرام العقد، وبهذا المعنى، يبدو أنها وسيلة وقائية تعمل على كبح أي مخاطر قد تنشأ جراء عدم تأني المستهلك في الإقدام على إبرام عقد شراء العقار؛ وفقاً لنظام التمويل العقاري<sup>(٢)</sup>.

ومن الملاحظ أن المشرع الفرنسي قد عمل على التوافق التام بين الموعد النهائي المقرر لفترة التروي بشأن شراء العقار بموجب نظام التمويل العقاري والموعد النهائي لفترة التروي المقررة للمستهلك، حيث إنه الآن يجعلها عشرة أيام<sup>(٣)</sup>، حيث تنص حالياً المادة ١/٢٧١ من قانون البناء والإسكان، على أنه: "لا يجوز بأي حال توقيع صك عقاري خلال فترة العشرة أيام هذه"، وتبدو الصيغة المستخدمة من قبل المشرع الفرنسي ضرورية بشكل خاص، حيث لا يمكن للمشتري غير المحترف إبرام العقد النهائي إلا بعد إنتهاء فترة العشرة أيام، ومن ثم تظهر خصوصية نظام التمويل العقاري من منطلق تكيفه مع وسائل حماية المستهلك في مجال العقود العقارية.

وتتعلق فترة التروي -بشكل أساسي- بإبرام العقود المنشئة أو المنفذة للاتفاق الموضوع في الشكل الأصلي، ولا يسبقها عقد مبدئي أو وعد متزامن أو أحادي الجانب، ولا تشكل فترة التروي تقدماً واضحاً في مجال حماية المستهلك من خلال ما أنشئته المادة ٢٠ من قانون عام ١٩٨٩ على بيع العقارات المبرمة بموجب عقد خاص فقط، وإنما اتجه المشرع الفرنسي أيضاً إلى تمديد أو توسيع مجال تطبيق فترة التروي، بموجب القانون عدد ١٢٠٨ لسنة ٢٠٠٠ المؤرخ في ١٣ ديسمبر ٢٠٠٠ ليشمل البيوع العقارية الموثقة المتعلقة بالتضامن والتجديد الحضريين.

ففي البداية، كانت مسألة تطبيق فترة التروي قاصرة من حيث التطبيق فلم تكن لتشمل التصرفات العينية الأصلية، ومع ذلك، فإن عدم إقرار هذه الوسيلة كان يتعارض مع فكرة قابلية

---

للمزيد ينظر: د. نبيل إبراهيم سعد، ملامح حماية المستهلك في مجال الائتمان، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٨، ص ٢١ وما بعدها.

(١) C. consom., art. L. 314-7.

(٢) S. Piedelièvre, Le droit de la consommation, op. cit., n°368, p. 363.

(٣) Art. 210-II, de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

التنفيذ المرتبطة بالآثر المترتب على التصرف القانوني، ومن ثم فإن فترة التروي أصبحت آلية مناسبة تماماً مع الطبيعة العينية للعقود العقارية؛ لأنها تشكل وسيلة أو آلية قانونية متميزة عن الحق في العدول، ويعتمد تطبيقها على المرحلة التي سبق إبرام العقد، بينما تنطبق آلية الحق في العدول، بمجرد إبرام العقد وبغض النظر عن شكله.

وفيما يتعلق بوسلية الحق في العدول، فنجد أن للمستهلك العقاري الحق في العدول الناشئ عن أعمال ما تفرره المادة ٢٧١/١ من قانون البناء والإسكان الفرنسي، وكما هو الحال في قانون الاستهلاك، فإن حق المستهلك العقاري في العدول لا يتسم بأنه حق ضامن لسلامة الرضاء فقط، وإنما يخضع لتقدير المستهلك أيضاً.

ومن الملاحظ أن الحق في العدول، المستمد رسمياً من القانون رقم ٢٠٠٠/١٢٠٨ المؤرخ ١٣ ديسمبر ٢٠٠٠، له جذوره في قانون الاستهلاك الفرنسي رقم ٨٩-١٠١٠ المؤرخ ٣١ ديسمبر ١٩٨٩، المتعلق بمنع وتسوية الصعوبات المتعلقة بالإفراط في المديونية للأفراد والأسر<sup>(١)</sup>، ويهدف المشرع بهذه الوسيلة إلى ضمان الإرادة الحرة للمستهلك، وذلك من خلال السماح له بالتراجع عن التزام معين قد يكون أبرمه على عجل، إذ للمشتري، ولمدة عشرة أيام، الحق في التشكيك في القوة الملزمة لهذا الالتزام دون أن يكون مسؤولاً عن ممارسة هذا الحق.

وبموجب القواعد العامة، فإن ممارسة الحق في العدول عن التعاقد يبدو أمراً باهظ الثمن، وفي حالة عدم الأداء التعاقدية، قد يخضع مشتري العقارات لشروط جزائية عن طريق تقييده بتنفيذ ما التزم به، ومن ثم لا يجبر المشرع المشتري على إعادة شراء إرادته للعدول عن الالتزام<sup>(٢)</sup>، حيث تنص الفقرة ١ من المادة ٢٧١ من قانون البناء والإسكان على أن: "المشتري غير المحترف لديه عشرة أيام للعدول عن التعاقد من اليوم التالي للعرض الأول للخطاب، والإخطار الفعل بأنه هدفه هو بناء أو حيازة مبنى للاستخدام السكني، أو الاشتراك في وحدات تعطي التخصيص في الربح أو في ملكية المباني السكنية أو بيع المباني لبناء أو استئجار الممتلكات الخاصة".

وتعد ممارسة المستهلك لحقه في العدول حق مكفول ومتاح دون أن يكون عليه أية جزاءات جراء ممارسته، مما يعني أنه لا يجوز أن يفرض على المستهلك العقاري من خلال

(1) Article 20 de la loi n°80-1010 du 31 décembre 1989, relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles dite 'loi Neiertz'.

(2) F. Cohet-Cordey, Le rétractant ne peut renoncer », A.J.D.I 2013, p. 137.



ممارسته لهذا الحق أي جزاء مالي، ومن ثم فقد حرص المشرع الفرنسي على ضمان أن يكون هذا الخيار مجاني من خلال حظره دفع مبالغ مالية خلال فترة العدول، وهذه الوسيلة المتاحة هي خاصة خاصة بنظام حماية المستهلك، فهي تضمن حرية المستهلك في العدول دون الشعور بالالتزام أو التقيد بالاتفاق الذي تم الدخول فيه، ولا يمكن للمهني أن يجعل المستهلك يتحمل التكلفة المالية لممارسة هذا الحق<sup>(١)</sup>.

وإذا كان حق المستهلك وفقاً لنظام التمويل العقاري يتسم بأنه حق متاح ومجاني، فإنه يتميز أيضاً بأنه حق تقديري، إذ أمام المشتري غير المحترف للمبنى عشرة أيام لإلغاء موافقته دون الحاجة إلى تقديم أي سبب لتبرير ذلك العدول، ومن ثم يشكل الحق في العدول بالنسبة للمشتري امتيازاً شخصياً بحتاً، ولا يحتاج المشتري العقاري لممارسته أن يقدم أي سبب تبرير انسحابه، طالما تمت ممارسته بشكل يخلو من أي شبهة من شبهات سوء النية<sup>(٢)</sup>.

ويستنتج من ذلك أن الحق في العدول المقرر بموجب من المادة ١/٢٧١ من قانون البناء والإسكان هو حق تقديري، ويعتمد ذلك على إرادة المشتري وحدها، ولا يترتب على ممارسته أي مسؤولية ما لم يكن هناك إساءة استعمال لهذا الحق، وليس للمشتري غير المحترف أي تفسير يقدمه، وإنما يمكنه نقض التزامه بحرية ودون أن يكون مطالب بتعويض مالي جراء ممارسة هذا الحق.

وإذا كان التعامل مع مشتري المبنى السكني يتم من خلال هذين المثالين على أساس أنه مستهلك للسكن، إلا أنه يلاحظ أن قانون الاستهلاك يتلاءم مع المسائل العقارية من أجل تنفيذ هذه الآليات الحمائية<sup>(٣)</sup>.

## (٢) تطبيق آلية حماية حق المستهلك في فترتي التروي والعدول:

يتم تطبيق آلية حماية حق المستهلك في التروي وفي العدول، وفق نظام إجرائي يتوافق مع طبيعة التمويل العقاري، حيث تعتمد ممارسة الحق في العدول وفترة التروي على إجراء شائع، وهو الإخطار، ومع ذلك، فإن تنفيذ هذا الإجراء لا يخلو من مشكلات، أحدهما يرجع إلى اختيار طريقة الإخطار، والآخر يتعلق بمسألة تطهير المواعيد النهائية لهذه الحقوق، والتي تظهر في ضوء أثر الإخطار على مصير اتفاق الائتمان العقاري.

(1) C. Consom., art. L. 311-12.

(2) E. Bazin, Le droit de repentir en droit de la consommation, Recueil Dalloz 2008, p. 3028.

(3) M. Dagot, La protection de l'acquéreur immobilier et l'article 72 de la loi S.R.U, JCP éd. N, n°20, 18 mai 2001, p. 912.

ويمكن القول بأن الإخطار، وفقاً لما تقرره المادة ٢٧١/١ من قانون البناء والإسكان، يأخذ شكلين، إذ قد يتم ذلك إما عن طريق استلام الخطاب المسجل مع إقرار العلم بالوصول، أو عن طريق التسليم الفعلي، حيث تنص الفقرة ١ من المادة ٢٧١-١ من قانون البناء والإسكان على أن: "المشتري غير المحترف لديه سبعة أيام للعدول من اليوم التالي للعرض الأول للخطاب الذي يخطر فيه الطرف الآخر بالتصرف"، وتنطبق نفس العملية على فترة التروي، حيث الخطاب المسجل مع طلب الإقرار بالعلم بالوصول هو أضمن وسائل الإخطار للاخبار بقيام المشتري بممارسته لحقه في التروي وحقه في العدول<sup>(١)</sup>.

وترى محكمة النقض الفرنسية أن: "الإخطار الصادر من خلال رسائل منفصلة موجهة إلى كل من الزوجين الحاصلين، وليس بموجب خطاب واحد يحمل اسم كل منهما، لا يمكن أن يكون له تأثير إلا فيما يتعلق بالزوجين، إذا يتم توقيع الإقرار بالاستلام من قبل كل منهم، أو إذا كان الزوج الموقع مخولاً بتمثيل زوجته"<sup>(٢)</sup>.

ولئن شكل شراء العقارات وفقاً لنظام التمويل العقاري تصرفاً جاداً، فإن هذا التصرف يجب أن يحاط بضمانات فعالة، ومن مقتضى تفعيل هذه الحماية أنه عندما يحمل إشعار استلام الرسالة المسجلة الموجهة إلى كل من الزوجين الحاصلين على توقيع زوج واحد فقط وليس كلاهما، فإن هذا لا يشير إلى أن الزوج الآخر قد تلقى أي إخطار بشأن فترة العدول، ومن ثم لا تسري تلك الفترة في مواجهته"<sup>(٣)</sup>.

وعلى العكس من ذلك، يجب على مستلم الإخطار بالعدول أيضاً احترام الطبيعة الشكلية للإخطار، حيث قضت محكمة الاستئناف في باريس بأن آثار العدول الذي تم إرساله من من قبل المشتري العقاري، وليس للبائع مباشرة، ولكن لوكيل عقاري معترف به كوكيل للبائع المذكور، ورأت المحكمة أن الوكالة العقارية كانت معتمدة من قبل كل من المشتري والبائع، وبالتالي، فإن العدول الذي تم في ظل هذه الوكالة المذكورة، وبهذه الصفة، يكون منتجاً لآثاره كاملة"<sup>(٤)</sup>.

ولئن كان هذا الوضع القانوني لا يثير صعوبات تتعلق بتحديد تاريخ بدء المواعيد النهائية، فإن النص على السماح بممارسة الإخطار بأي وسيلة أخرى كضمانة معادلة لتحديد

(1) C. Constr. et hab., art. L. 271-1.

(2) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 juin 2010, n°09-15361.

(3) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 juin 2010, n°09-15361.

(4) CA Paris, 14<sup>e</sup> ch. sect. A, 4 février 2009, n° RP 08/18048.



تاريخ استلام أو تسليم الإخطار لا يخلو من مشكلات، حيث تنص الفقرة الثانية من المادة ١/٢٧١ من قانون البناء والإسكان الفرنسي على أن: "يتم إخطار التصرف إلى المشتري بموجب خطاب مسجل مع إقرار العلم بالوصول أو بأي وسيلة أخرى تقديم ضمانات معادلة لتحديد تاريخ استلام أو تسليم المستند".

ويلاحظ أن تعبير المشرع الفرنسي بعبارة "تقديم ضمانات معادلة" هو صيغة معروفة ومتواترة في قانون الاستهلاك، كبديل للخطاب المسجل مع الإقرار بالعلم بالوصول، وتظهر هذه الوسيلة المعادلة فيما يتعلق بعقود المشاركة بالوقت، على وجه الخصوص، ضمن الأحكام المتعلقة بعقود المشاركة في وقت استخدام السلع، ويوجد هذا التعبير حالياً في المادة ٧٣/١٢١ من قانون الاستهلاك الفرنسي، ويجب على "المستهلك الذي يعتزم ممارسة حقه في العدول أن يخطر قراره للمهني قبل انتهاء المهل المحددة...، بخطاب مسجل مع الإقرار بالعلم بالوصول، أو في حالة عدم توفر ذلك، بأي وسيلة أخرى تقدم ضمانات معادلة تسمح لإثبات هذا الإخطار".

وعلى الرغم من أن هذه الوسيلة تتسم - بكل تأكيد - بطابعها الفوري والعاجل، لكنها شكلت صعوبات لا سيما فيما يتعلق بخطر الترياق فحسب، بل قبل ذلك في مجال الإثبات، وإذا كان القضاء الفرنسي قد قبلت بعض محاكم الاستئناف لديه عملية التسليم باليد للوثيقة كوسيلة للإخطار<sup>(١)</sup>، وأبطلت غيرها من وسائل الإخطار<sup>(٢)</sup>، وهو الأمر الذي تسبب في إيجاد حالة من عدم التوافق لدى الفقه تجاه هذه الحلول القضائية<sup>(٣)</sup>.

ومن جانبها، أدانت محكمة النقض مثل هذه الطريقة، حيث قضت في عدة مناسبات بأن هذه العملية لا تشكل طريقة للإخطار تستوفي الشروط المنصوص عليها في المادة ١/٢٧١ من قانون البناء والإسكان<sup>(٤)</sup>، وقد حددت محكمة النقض الفرنسية، بهذا المعنى، أن "تسليم الوعد بالبيع باليد، مهما كانت الظروف، لا يفي بمتطلبات الضمان الخاصة بتاريخ التسليم المقرر بموجب المادة ١/٢٧١ من قانون البناء والإسكان، في صيغته المعدلة بموجب قانون ١٣ ديسمبر ٢٠٠٠"<sup>(٥)</sup>.

(١) CA Paris, 2 décembre 2004, RG n°04/16306.

(٢) CA Toulouse, 1<sup>er</sup> décembre 2003, JurisData n°2003-35142.

(٣) M. Dagot, La protection de l'acquéreur immobilier et l'article 72 de la loi SRU, JCP éd. N 2001, n°20, p. 912.

(٤) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 février 2008 : n°07-11.303.

(٥) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 novembre 2009, n°08-20.912.



وبالمثل، رأَت محكمة النقض الفرنسية أن تسليم المستند مقابل إيصال، حتى ولو كان بواسطة أحد المحضرين أو كاتب العدل، لا يشكل في حد ذاته ضماناً كافية، حيث قررت بأن: "تسليم التصرف، حتى في الدراسة التوثيقية، الذي لم يتم الإشارة إليه بواسطة فعل اكتسب تاريخاً معيناً، لا يكون مستوفياً للمتطلبات التي أقرتها المادة ١/٢٧١ من قانون البناء والإسكان، في صيغته الناتجة عن قانون ١٣ ديسمبر ٢٠٠٠، ولا يمكن أن تبدأ معه فترة العدول"<sup>(١)</sup>.

وإذا كانت وسيلة التسليم باليد للإخطار تقتضي ضرورة صدور مرسوم يحدد شروطها، فقد تم استبعادها بواسطة السوابق القضائية؛ لأنها لا تشكل طريقة صحيحة للإعلام، سواء تم ذلك بواسطة كاتب عدل أو وكيل عقاري، إلا أنه أصبحت هذه الوسيلة معترف بها الآن، فتسليم الإخطار باليد أصبح معترفاً به كطريقة منتظمة للإخطار بالتصرف العقاري، وهذا يعد مظهراً واضحاً من مظاهر خصوصية الائتمان العقاري فيما يتعلق بحماية المستهلك، حيث صدر القرار رقم ١٣٧١ لسنة ٢٠٠٨ المؤرخ ١٩ ديسمبر ٢٠٠٨ لتحديد طرق تطبيق المادة ١/٢٧١ من قانون البناء والإسكان المتعلقة بإجراء تسليم الإخطار باليد، حيث يكون ذلك ممكناً فقط إذا تم إبرام العقد من خلال ممثل المحترف، ولا يجوز الدفع من قبل المشتري ببطان هذه الوسيلة.

وتفريعاً على ذلك، فقد تضمن المرسوم رقم ١٣٧١ لسنة ٢٠٠٨ المؤرخ ١٩ ديسمبر ٢٠٠٨ المتعلق بكيفية تطبيق المادة ٢٧١/١ من قانون البناء والإسكان، بشأن تسليم الإخطار باليد، شروطاً معينة، حيث يشترط أن يتم التصرف من خلال طرف محترف، إذ تنص الفقرة ٣ من المادة ٢٧١-١ من قانون البناء والإسكان على أنه: "عند إبرام التصرف من خلال وسيط مهني حصل على تفويض للمساعدة في البيع، ويمكن تسليم هذا التصرف مباشرة إلى المستفيد من الحق في العدول، وفي هذه الحالة تمتد فترة العدول من اليوم التالي لتسليم التصرف، والتي يجب أن تكون متفقة مع الإجراءات المحددة بمرسوم".

ولا يسمح إلا للوسيط المحترف في القيام بإجراء هذا التصرف، حيث يحتفظ المشرع بهذه الطريقة فقط للإشعارات التي يتم إجراؤها من خلال متخصص حصل على توكيل أو تفويض للمساعدة في عملية البيع، ويشمل التسليم الشخصي الوكلاء العقاريين أو كتاب العدل أو المحامين.

(١) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 janvier 2011, n°09-69899.



وإذا كان هذا يشير إلى استبعاد هذه الوسيلة من نطاق عملية البيع المباشرة بين الأفراد، أو بين فرد ومهني لا يتصرف كوكيل، فإن التسليم الشخصي للتصرف يمثل خروجاً على ما تقرره القواعد العامة للإعلان المقررة بموجب الفقرة الثانية من المادة ٦٦٧ من قانون الإجراءات المدنية الفرنسي، والتي تنص على أنه: "يمكن تقديم الإعلان في الشكل العادي دائماً بالتسليم مقابل التوقيع أو الاستلام حتى لو كان القانون ينص فقط على الإخطار بالبريد.

ولا يمثل التسليم مقابل الاستلام عملية مماثلة لعملية التسليم باليد، ولا حتى وسيلة لتقديم ضمانات معادلة، ومن ثم، فقد تمت إضافة متطلبات شكلية إلى الشروط الموضوعية لتسليم المباشر الشخصي من أجل توفير مزيد من الحماية لحقوق المشتري غير المحترف للعقار<sup>(١)</sup>.

وإذا كان محتوى الإخطار يختلف بحسب شكل الإخطار، إلا أنه عندما يتم تقديم الإخطار بخطاب مسجل مع علم الوصول، فلا يفرض المشرع أي بيانات أو معلومات محددة على محتوى الإخطار، وقد نقضت محكمة النقض الفرنسية حكم لمحكمة الاستئناف قضت فيه بأن فترة الرجوع لا تمتد على أساس أن الخطاب المسجل بعلم الوصول لم يشر إلى أن حق العدول متاح للمشتريين، حيث يتضمن هذا القرار إضافة لشرط لم يقرره المشرع، ومن ثم يكون الحكم معيباً بالخطأ في القانون<sup>(٢)</sup>.

وفي حالة التسليم المباشر، يتطلب المرسوم رقم ٢٠٠٨/١٣٧١ المؤرخ في ١٩ ديسمبر ٢٠٠٨ أن يعيد التصرف النص على أحكام المادة ٢/٢٧١ من قانون البناء والإسكان، بالإضافة إلى المذكرة المكتوبة بخط اليد، والتي بموجبها يقر المشتري بأنه قد تم إخطاره بفترة العدول وفترة التروي، حيث تنص المادة ٦/٢٧١ من المرسوم على أن: "التصرف بموجب توقيع خاص أو نسخة من العقد الأولي المبرم بمناسبة عقد أساسي يعطى مباشرة للمشتري غير المحترف تطبيقاً للفقرة الثالثة من المادة ١/٢٧١ الحق في أنيستسخ أحكام المادة ٢٧١-٢". وتتطلب هذه المادة أنيقوم المستفيد من الحق في العدول بالكتابة بخط يده المعلومات التالية: "يتم تسليمها بواسطة (اسم المحترف)... إلى (المكان) ... في (التاريخ)... ، وأنه" يعلن عن كونه يدرك أنه تم منحني فترة عدول مدتها سبعة أيام بموجب المادة ١/٢٧١ من قانون البناء والإسكان، وأنها تسري من اليوم التالي لتاريخ لتسليمي لهذا الإخطار، وهذا إقرار مني بذلك".

(١) S. Becqué-Ickowicz, D. Savouré, Les clauses de l'acte de vente relatives au délai de rétractation de l'acquéreur, Defrénois, 2012, n°10, p. 503.

(٢) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 févr. 2008 : Bull. civ. III, n°29.

وإذا كان شرط الكتابة اليدوية للمعلومات هو الأسلوب المستخدم في قانون الاستهلاك الفرنسي، وخاصة في مسائل ضمان السندات<sup>(١)</sup>، أو حتى الائتمان العقاري<sup>(٢)</sup>، ومع ذلك، وخلافاً لقانون الاستهلاك، فإن عدم مراعاة هذه البيانات الواجب توافرها في الإخطار بموجب الفقرتين ٦، ٧ من المادة ٢٧١ من قانون البناء والإسكان، لا يترتب عليها جزاءات محددة، هذا يشكل خصوصية تميز قوانين حماية المستهلك.

### (٣) آثار الإخطار من قبل المستهلك على القرض العقاري:

فيما يخص آثار هذا الإخطار، نجد أن آثاره تختلف بشأن الائتمان العقاري، اعتماداً على ما إذا كان الإخطار منتظماً، أو غير منتظم، ففي حالة الإخطار المنتظم بالحقوق، يتمثل أثره الرئيسي في انتهاء فترة التروي المقررة قبل إبرام اتفاق الائتمان العقاري، بينما يكون الغرض من ممارسة الحق في العدول هو طعن من قبل المستهلك العقاري في قبوله لهذا الاتفاق.

ويمكن القول أن فترة العدول هي فترة تسبق الإقدام على إبرام أي التزام، وتؤدي إما إلى قبول العقد الأصلي أو رفضه، وتبدو الآثار المترتبة على العقد أقل ضرراً للقوة الملزمة للعقد، فالتأثير الرئيسي لفترة التروي هو تأخير تكوين العقد العقاري، وليس مطلوباً من المشتري قبول مسودة الصك الأصلي، فهو مضطر فقط للتفكير فيها قبل أي التزام، ويتم قياس التأثيرات المحددة لفترة التروي بشكل أكبر في حالة حدوث مخالفات في الإخطار بالعقد الأولي، حيث لا يمكن تغطية أي إغفال يرد بشأن الإخطار المتعلق بفترة التروي المقررة في العقد الأولي، ولو تمت الموافقة على العقد الأصلي.

بينما تنطوي ممارسة الحق في العدول على الإلغاء الفوري لاتفاق الائتمان العقاري الذي لا رجعة فيه، وبالتالي فإن ممارسة هذا الحق - الحق في العدول - لا تمكن المستهلك العقاري من قبول نفس العقد مرة أخرى، حتى قبل انتهاء فترة التروي. كما لا يمكنه أن يتخلى عن

(١) C. Consom., art. L. 313-7.

(٢) C. Consom., art. L. 312-17.

وعلى صعيد القانون المصري، تقرر المادة ٤٠ من قانون التمويل العقاري رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ المعدلة للقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، بأنه: "يلتزم الممول بإبلاغ المستثمر مرتين سنوياً على الأقل بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل، وكذلك عند حدوث أي تعديل في هذه البيانات، وذلك وفقاً لما تحدده الهيئة". كما قررت المادة ٥٧ من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ بأنه: "يلتزم الممول بإبلاغ المستثمر مرتين سنوياً على الأقل بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل، وكذلك عند حدوث أي تعديل في هذه البيانات، وذلك كله وفقاً لما يصدر به قرار من مجلس إدارة الهيئة بشأن الحد الأدنى للبيانات التي يتم إخطار المستثمر بها".



ممارسته لحقه في العدول، ولو لم يتم إخطاره بحقه في ممارسة الحق في العدول<sup>(١)</sup>، ومن ثم فإن ممارسة الحق في العدول تنشئ وضعا نهائياً دون الحاجة إلى مراعاة الموقف اللاحق للمشتري، سواء أكان على عكس ما انتهت إليه ممارسته لحقه في العدول أو التخلي عنه، وبمجرد ممارسة الحق في العدول، فلا يمكن للمستفيد أن يعيد إحياء العقد الذي قام هو بحله أو نقضه، ولذلك سوف يتعين على المشتري تكرار التصرف مرة أخرى<sup>(٢)</sup>، ويبدو أن الأمر الوحيد الذي يبرر منح المشتري فترة جديدة للعدول هو حالة وجود تعديل جوهري لموضوع العقد الذي يحدث بين العقد الأولي وفعل البيع، ومن ثم يمكن أن يبرر هذا منح فترة جديدة للعدول<sup>(٣)</sup>.

وأما في حالة عدم إخطار المستهلك العقاري بحقه في ممارسة حقه في التروي وحقه في العدول، فإن عدم الإخطار، أياً كان مصدره، يؤدي إلى حرمان المستهلك للسكن من ممارسة حقوقه، ومع ذلك، فإن المشرع الفرنسي لم ينص على جزاء بشأن عدم القيام بذلك، ويبدو أن هناك حلان ممكنان، الأول يتمثل في إعلان بطلان التصرف، والآخر تمديد فترة الحق في العدول.

وإذا كان هناك جانب من الفقه الفرنسي يوافق على الاعتراف ببطلان التصرف على هذا النحو؛ لكونه يتصل بقاعدة من قواعد النظام العام التي تهدف إلى حماية رضاء المشتري، إلا أنه يجب أن يكون جزاء الإخطار، في نظرهم، في دائرة البطلان النسبي<sup>(٤)</sup>، ومع ذلك، إذا بدا أن اختيار البطلان هو وسيلة قانونية لتجنب مثل هذه المخالفة، إلا أن هذا الجزاء يبدو في بعض المسائل مثيراً للجدل، وبصورة أكثر تحديداً مسألة ما إذا كان يمكن تغطية عيب عدم مراعاة الإخطار بالعقد الأولي عن طريق مشروع العقد الأصلي أو الأساسي بهدف توفير حق المشتري في ممارسة حقه في فترة العدول؟

وفي معرض الإجابة على هذا التساؤل، نلاحظ أن الفقه الفرنسي منقسم حول الإجابة على هذا السؤال، حيث يعلق البعض على هذا الأمر مشدداً على أنه إذا تم تجاهل الحق في العدول عند الانتهاء من العمل التحضيري، فيمكن تغطية هذا العيب من خلال منح المشتري

(١) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 févr. 2008 : Bull. civ. III, n°29.

(٢) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 mars 2012, n°11-12.232.

(٣) TGI Strasbourg, 3 juin 2008 : D. 2008. 1694.

(٤) B. Nuytten, Mémento F. Lefebvre Vente immobilière, n°45500.



فترة التروي قبل توقيع التصرف الأصلي والنهائي للبيع<sup>(١)</sup>، بينما يميل جانب آخر من الفقه إلى الأخذ بالحل المعاكس<sup>(٢)</sup>.

ومع ذلك، من الممكن التفكير بشكل غير مباشر في إيجاد إجابة واضحة لهذا التساؤل، ليس على أساس الأحكام الصادرة بشأن السؤال قيد النظر، ولكن بشأن الحالات القريبة منه، فمن الملاحظ أن القضاء الفرنسي يعتبر أن توقيع العقد الأصلي لا يؤدي تلقائياً إلى بطلان التصرف التحضيري، وعلى العكس من ذلك، لا يشكل بطلان العقد الأولي سبباً لإلغاء العقد الأصلي.

ففي الحالة الأولى، لا يغطي توقيع العقد الأصلي أي مخالفات تلحق بالتصرف التحضيري، وبعبارة أخرى، فإن العقد الأصلي لا يؤكد أو يجيز تصرفاً باطلاً، ذلك أن توقيع التصرف الأصلي أو الرئيسي يغطي فقط عدم الامتثال لفترة العدول في مرحلة العقد الأولي، بشرط إثبات أن المشتري كان في وضع يتيح له التروي في هذا التصرف قبل سبعة أيام على الأقل من توقيع العقد الأصلي، وبالتالي فإن تغطية الخلل الذي يؤثر على التوقيع لا يتم إقرارها بصورة تلقائياً.

وفي حكم صدر في ٨ يوليو ٢٠١٤، استبعدت محكمة النقض مثل هذه الجزاء-البطلان- على أساس أن التوقيع على الصك الأصلي قد تم تنفيذه دون تحفظات، وهي تحدد، في هذا المعنى، أن المشتريين قد التزموا بمعرفتهم الكاملة بقيود حماية البيئة دون أن يوافقوا على ذلك، وأنه بتوقيع التصرف الأصلي دون إبداء تحفظ يكونوا قد تنازلوا عن الاستفادة من أي مخالفات تتصل بالفترة المحددة لممارسة حقهم في العدول<sup>(٣)</sup>.

وقد تم طرح سؤال آخر قريب من هذه المسألة أمام محكمة الاستئناف في مونبلييه، هو ما إذا كان بطلان عقد الحجز الأولي؛ لعدم الامتثال لفترة العدول المنصوص عليها في المادة ١/٢٧١ من قانون البناء والاسكان يسفر عن بطلان البيع؟

ومن الملاحظ أن محكمة الاستئناف أوضحت أنه: "من خلال الإقرار بأن عقود الحجز قابلة للانفصال عن عقود البيع في حالة الإلتزامات المستقبلية، فإن المشتريين ليس لديهم ما

(١) F. Collart-Dutilleul, Ph. Delebecque, Contrats civils et commerciaux, Précis Dalloz, 9<sup>e</sup> éd., 2011, n°51, p. 55.

(٢) B. Nuytten, Vente immobilière, Francis Lefebvre, op. cit., spéc., n°45496.

(٣) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 juillet 2014, n°13-19.330.



يببر الإصرار على أن بطلان العقود الأولية، إذ من المرجح أن يؤدي هذا إلى إلغاء عقد البيع بأثر رجعي<sup>(١)</sup>.

ويبدو أن اللجوء إلى الإلغاء القضائي بشأن مخالفة متطلبات الاخطار يمكن أن يثير صعوبة ذات طبيعة أخرى، على وجه الخصوص، عندما يتعلق الأمر بالتنبؤ بآثار إلغاء عقد البناء، والذي يمتد إلى الرجوع بالمتعاقدين إلى إعادة ترتيب الأمور على ما كانت عليه قبل التعاقد، وهو الأمر الذي يثير التساؤل حول استرداد الأموال المدفوعة كمقدم في حالة عقد البناء، متى تبين استحالة التنفيذ العيني للعقد؟

ويمكن أن نستند إلى حكم محكمة الاستئناف في ليون بشأن الإجابة على هذا التساؤل، حيث قضت المحكمة لصالح بطلان عقد البناء، وبما أن البطلان يؤدي إلى إعادة الأطراف إلى الحالة التي كانوا فيها قبل تنفيذ العقد، شريطة أن يثبت أن تنفيذ الالتزام صار مستحيلًا بعد البدء في تنفيذ العمل، ومن ثم فقد أمرت المحكمة في هذه الحالة للمتعاقدين باستعادة قيمة العمل المنجز<sup>(٢)</sup>.

ويثير اللجوء إلى جزاء البطلان في هذه الحالة، بعض الصعوبات في التطبيق، مما يؤدي إلى النظر في الفرضية الثانية، وهي تمديد فترة العدول، فقد أشارت محكمة النقض الفرنسية في حكم أول صدر في ٢٧ فبراير ٢٠٠٨، وآخر صدر في ٨ أكتوبر ٢٠١٤ إلى أن: "إذا كان تسليم التصرف شخصياً، لا يفي بمتطلبات المادة ٢٧١/١ من قانون البناء والإسكان، في صيغته الناتجة عن القانون رقم ١٠٢٨/٢٠٠٠ المؤرخ في ١٣ ديسمبر ٢٠٠٠، وبالتالي، فإن هذا التسليم لا يرقى إلى درجة عملية الإخطار المتفقة مع الضوابط المقررة قانوناً، ومن ثم لا يترتب عليه بدء سريان فترة العدول المقررة للمشتري<sup>(٣)</sup>.

### (٣) مبدأ حظر المدفوعات المسبقة للمبالغ المالية:

يعتمد نظام دفع مبالغ الأموال المنصوص عليها في المادة ٢٧١/٢ من قانون البناء والإسكان على مبدأ حظر المدفوعات المسبقة للمبالغ المالية، كأصل عام، وهذا الحظر للمدفوعات المسبقة لمبالغ مالية منصوص عليه في العقود الخاصة المتعلقة بالقطاع المحمي، وينطبق حظر دفع مبالغ من المال قبل هذا على العقود المبرمة وفقاً لنموذج محدد بشكل خاص

(١) CA Montpellier, 1<sup>re</sup> ch. sect. A01, 16 mai 2013, n°11/00891.

(٢) CA Lyon, 10 juin 2008, JurisData n°2008-369769.

(٣) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 février 2008, n°07-11.303. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 octobre 2014, n°13-20.294.

وبين الأفراد، حيث تنص الفقرة الأولى من المادة ٢٧١-٢ على أنه: "عند إبرام التصرف المذكور في المادة ٢٧١/١، لا يجوز لأحد أن يتلقى من المشتري غير المحترف، بشكل مباشر أو غير مباشر، أي مدفوعات بأي صفة أو بأي شكل من الأشكال قبل انتهاء فترة العدول".

وينطبق هذا الأصل العام أيضاً على العقود النهائية المرتبطة بعقد أولي أو تحضيري، حيث تنص الفقرة الثالثة من المادة ٢٧١/٢ من قانون البناء والإسكان على أنه: "عند وضع التصرف في شكل نهائي، لا يجوز دفع أي مبلغ خلال فترة التروي التي تستغرق عشرة أيام"، ولا توجد استثناءات على مبدأ فترة العدول؛ لأن القانون رقم ٨٧٢ لسنة ٢٠٠٦ المؤرخ في ١٣ يوليو ٢٠٠٦ لم تعد يقصر فترة التروي على العقود السابقة على إبرام العقد النهائي فقط، بل يمدّها أيضاً لتشمل العقد النهائي المبرم بطريقة موثقة، ومن ثم فإن هذا الحظر المفروض على دفع مبلغ من المال يشمل جميع الصكوك سواء النهائية أم التحضيرية، وبالتالي يحظر أن يتم الزام غير المحترفين بدفع أموال مسبقاً مقابل إبرام العقود النهائية أو للتحضيرية قبل انتهاء فترة التروي<sup>(١)</sup>.

وفي إطار التزامات الناشئة عن العقود الخاصة المتعلقة بالقطاع المحمي، تنص المادة ١٥٨٩-١ من القانون المدني الفرنسي على أنه: "يعد باطلاً أي التزام مفروض من جانب واحد يتم من خلاله الزام المشتري بدفع مبلغ مالي من أجل اقتناء عقار أو حصوله على حق عقاري، أي كان سبب وشكل هذا الالتزام"<sup>(٢)</sup>.

ومع ذلك، ينبغي توضيح أن هناك اختلاف بين نظام الحظر المقرر بموجب المادة ١٥٨٩-١ من القانون المدني، وبين الفقرتين ١ و ٣ من المادة ٢٧١/٢ من قانون البناء والإسكان، من حيث الجزاء المقرر على مخالفتها، فبينما يترتب على عدم الامتثال لما تقرره المادة ١٥٨٩-١ من القانون المدني بطلان التصرف، فلا يقرر المشرع الفرنسي في الفقرة الثالثة المادة ٢٧١/٢ من قانون البناء والإسكان بطلان العقد نتيجة للدفع غير المنتظم للأموال<sup>(٣)</sup>، ويتبنى قانون العقود الخاصة في القطاع المحمي نفس الحظر المقرر بشأن دفع مبالغ من المال حتى يتم الانتهاء من العقد.

(١) M. Dagot, La protection de l'acquéreur immobilier et l'article 72 de la loi S.R.U, étude préc., spéc. n°71.

(٢) Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art 72.

(٣) B. Nuytten, Vente immobilière, op. cit., spéc. n°45660.

ومع ذلك، فإن هناك استثناءات ترد على مبدأ الحظر المفروض على المدفوعات النقدية للأموال، حيث يتم التصريح بمدفوعات المبالغ المالية خلال فترة العدول وفترة التروي في ظروف معينة، يعتمد بعضها على الاعتراف التشريعي بمثل هذه الاستثناءات، بينما يستند البعض الآخر إلى وجود اتفاق عليها بين الطرفين.

وفي إطار النص التشريعي على هذه الاستثناءات، يلاحظ أن المشرع الفرنسي قد أورد استثناءين على مبدأ حظر دفع مبالغ مالية، ويمكن تفسير أحد الاستثناءات الأولى بوجود أنظمة محددة قابلة للتطبيق في قطاع الإسكان المحمي، حيث تنص الفقرة الأولى من المادة ٢/٢٧١ من قانون البناء والإسكان على عدم التقيد بمبدأ حظر دفع مبالغ مالية، إذ من الجائز النص على السداد المسبق لمبالغ المال في العقود التي هدفها حيازة أو بناء مبنى سكني جديد، أو الاشتراك في الوحدات التي تخصص للربح أو في ملكية المباني السكنية والعقود الأولية لبيع المباني المزمع إنشاؤها أو الانضمام إلى إيجار العقارات، هذا هو الحال أيضاً بالنسبة لسداد مبلغ التأمين المنصوص عليه في العقد التحضيري لبيع مبنى يتم إنشاؤه، أو في حالة عقد بناء منزل واحد<sup>(١)</sup>.

ويأخذ الاستثناء التشريعي الثاني في الاعتبار وجود وسيط محترف في المعاملة، ويشكل، بطريقة ما، الضامن لدفع الأموال من قبل المشتري، حيث تنص الفقرة الثانية من المادة ٢/٢٧١ من قانون البناء والإسكان على أنه: "عند إبرام أحد التصرفات المذكورة في الفقرة السابقة من خلال مهني تم تكليفه بالمساعدة في عملية البيع، يجوز استلام دفعة من المشتري إذا تم تنفيذ هذه المعاملة من خلال محترف مع وجود ضمان مالي مخصص لسداد الأموال المودعة"، ومن ثم لا يسمح بالدفع إلا إذا شارك وسيط محترف في صياغة العقد، مما يستبعد المبيعات المباشرة بين الأفراد والمهنيين الذين لا يتمتعون بجودة وكفاءة الوسيط المحترف<sup>(٢)</sup>.

وقد تكون الاستثناءات مصدرها اتفاق الأطراف، إذ قد يتفق الطرفان على دفع مبالغ مالية خاضعة للشرط السابق لتسليم المبلغ المالي، حيث تنص الفقرة الأولى من المادة ٢/٢٧١ على أنه: "إذا اتفق الطرفان على الدفع في تاريخ محدد بعد انقضاء هذه الفترة، والمبلغ الذي حدده، يبرم التصرف بموجب الحالة السابقة لتسليم المبالغ المذكورة في التاريخ المتفق عليه".

(١) C. Construct. et de l'hab., art. L. 261-15.

(٢) Ph. Pelletier, La protection nouvelle de l'acquéreur immobilier, Défrénois 2001, p. 205.

ومع ذلك، فإن هذا الشرط عديم الفائدة؛ لأنه يعتمد على الإرادة الوحيدة للمشتري، فلا يتم تقرير مثل هذا الشرط ما لم يكن المشتري قابلاً له، فالأخير دائماً حر في ممارسة حقه في العدول، فضلاً عن عدم دفعه لمثل هذا المبلغ من المال، ومن ثم لا يتصور أن يقوم المشتري بفرض حق للمحترف يفقده التزام البائع بمراعاة أي مؤثر قد يقدر في ممارسته لحقه في العدول عن العقد.

ويمكن تحليل مثل هذا الشرط على أنه ضمانات قوية، لأنه يبدو مظهراً واضحاً من مظاهر تأثير قانون حماية المستهلك على اتفاق التمويل العقاري، ويخضع استيفاء الشرط لإرادة وتقدير المشتري فقط، وهو حر في عدم دفع مبلغ من المال، وفي القواعد العامة، يعد هذا الالتزام الذي يتم التعاقد عليه في ظل وجود شرط تقديري من جانب الشخص الملتزم باطلاً.

ولا يسمح بدفع مبالغ مالية إلا بسبب وجود ضمانات مقدمة من قبل البائع لرد الأموال، حيث يجب عليه أن يوفر ضمانات محددة لاسترداد المدفوعات، حيث تنص الفقرة الثانية من المادة ١/٢٧١ من قانون البناء والإسكان على أنه: "يجوز استلام مبالغ من المشتري إذا تم دفعها من خلال محترف يملك ضمان مالي مخصص لسداد الأموال المدفوعة. وبالإضافة إلى ذلك، يقر النص بأنه: "إذا مارس المشتري حقه في العدول، يعيد له المحترف الأموال في غضون واحد وعشرين يوماً من اليوم التالي من تاريخ عدول المشتري"<sup>(١)</sup>.

وبالمثل، في مسائل عقود البناء للمنازل الفردية، ينص قانون البناء والإسكان على استثناءات لحظر دفع مبالغ من المال، حيث ينص على أن: "الأموال المودعة كضمانات تعاد إلى العميل على الفور، دون خصم أو جزاءات"،... إذا مارس العميل حقه في العدول المنصوص عليه في المادة ١/٢٧١، ولا يشترط لإرجاع وديعة التأمين التزام العميل بتبرير رفضه لطلب القرض".

ثانياً: حق المستهلك في الإعلام بأساسيات قرض التمويل العقاري:

تعتبر المعلومات جزءاً أساسياً من الموافقة المستنيرة للمستهلك العقاري، حيث يجب على البائع والممول أن يقدموا للمستهلك كافة المعلومات عن العقار ومبلغ التمويل، وإذا كان الغرض من محتوى هذه المعلومات هو حماية شخص المستهلك، فإن تنفيذ الالتزام بالإعلام في نظام

(١) C. Constr. et hab., art. L. 271-2, al. 2.



التمويل العقاري يوفر حماية قانونية للمستهلك العقاري مماثلة لتلك الحماية الخاصة بمستهلك السلع والخدمات.

ومع ذلك، نرى بأن موقف المشرع المصري من هذا الالتزام في مجال التمويل العقاري لا يمكن أن يرقى إلى درجة العناية التي حفل بها من قبل المشرع الفرنسي، وينهض لتوجيه هذا النظر ما كان يقرره المشرع المصري في المادة ٣/أ من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري الصادرة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١ لسنة ٢٠٠١، والتي تقضي بأنه: "... يجب أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته، ويكون من مستندات اتفاق التمويل العقاري التي لا يكتمل بغيرها إقرار من المستثمر بأنه تسلم صورة من النموذج الذي تعده الهيئة للشروط الأساسية للتمويل العقاري، واطلعلها قبل توقيعه على اتفاق التمويل....".

وعلى الرغم من أن هذه المادة قد تعدلت بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥، وصارت تنص على أن: "تكون مزاولة أنشطة ومجالات التمويل العقاري وفقاً للقواعد والمعايير التي يحددها مجلس إدارة الهيئة طبقاً لطبيعة كل نشاط..."، إلا أن المشرع المصري يؤخذ عليه عدم النص صراحة على الالتزام الممول بإعلام وتبصير المستهلك العقاري.

وإذا كان المشرع المصري في قانون التمويل العقاري بشأن تنظيمه للالتزام بإعلام لم يبلغ في ذلك مدى ما بلغ المشرع الفرنسي، إلا أن المشرع المصري لم يغفل هذا الالتزام على الرغم من عدم النص عليه صراحة، بل إنه جعل منه التزاماً مستمراً على عاتق الممول، فقد نصت المادة ٣٩ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، بأنه: "تعد الجهة الإدارية نموذجاً بالشروط الأساسية للتمويل العقاري، وعلى الممول أو الوسيط أن يسلم طالب التمويل صورة من هذا النموذج، ويجب أن يرفق باتفاق التمويل إقرار من المستثمر بأنه تسلم تلك الصورة واطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل".

ومع أن المشرع المصري قد حرص في التعديل الذي طرأ على قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بموجب القرار بقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ على أن يعدل المادة ٤٠ منه لترسم معالم أوضح للالتزام بالإعلام، حيث نصت على أن: "يلتزم الممول بإبلاغ المستثمر مرتين سنوياً على الأقل بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل وكذلك عند حدوث أي تعديل في هذه البيانات وذلك وفقاً لما تحدده الهيئة"، إلا أن هذه الخطوات التشريعية المتوالية من المشرع المصري ليست كخطوات المشرع الفرنسي، والتي تتميز بدقتها، وباستيعابها لكافة مظاهر حق المستهلك العقاري في أن يحاط علماً بكافة جوانب اتفاق التمويل العقاري.



(١) إعلام المستهلك بالمعلومات العامة المتعلقة بحالة العقار:

نجد أن المشرع الفرنسي قد ميز في قانون البناء والإسكان بين نطاق الالتزام بالإعلام عن المعلومات العامة والخاصة المتعلقة بحالة العقار، حيث يوجب المشرع أن يحتوي ملف الوصف الفني على معلومات عامة وأخرى خاصة بحالة العقار.

أ- إعلام المستهلك بالمعلومات الأساسية المتعلقة بحالة العقار:

فيما يتعلق بالمعلومات العامة التي يجب أن يحتويها الملف الفني لحالة العقار، فنجد أن المادة ٤/٢٧١ من قانون البناء والإسكان الفرنسي تنص على أنه: "في حالة بيع مبنى مدمج بالكامل أو جزء منه، يكون ملف التشخيص الفني، المقدم من البائع مرفقاً به المعلومات المتعلقة ببيان خطر التعرض للرصاص<sup>(١)</sup>، وحالة الأسبستوس المعروف "الحرير الصخري"<sup>(٢)</sup>، وحالة الأرضة أو النمل الأبيض<sup>(٣)</sup>، حالة التركيب الداخلي للغاز الطبيعي<sup>(٤)</sup>، والكهرباء<sup>(٥)</sup>، وحالة المخاطر الطبيعية والتكنولوجية<sup>(٦)</sup>، وتشخيص أداء الطاقة<sup>(١)</sup>، والتحكم في مرافق الصرف الصحي غير الجماعي<sup>(٧)</sup>، والمعلومات المرتبط بخطر التعفن الجاف<sup>(٣)</sup>."

(1) CSP, art. L. 1334-5 et L. 1334-6.

(2) الاسبست أو الحرير الصخري يستخدم في مجال البناء وتسقيف المنازل والعوازل الداخلية والخارجية وأنابيب صرف المياه والأدخنة والتهوية، وتكمن خطورته في نوع المواد المعدنية الموجودة فيه وتعتمد تأثيراته الصحية على المدة الزمنية التي يتعرض لها الإنسان عن طريق الإشعاع وكذلك على عدد الألياف وطولها ومتانتها، وتبين وجود علاقة وثيقة بين المدة الزمنية للتعرض لألياف الاسبست وشدة التعرض وبين التأثيرات السلبية على صحة الإنسان، إذ تظهر أعراض المرض بعد التعرض المزمّن لألياف الاسبست الذي قد يصل إلى أكثر من ٢٠ سن، ونظراً لخطورته على العمال بخاصة، فقد أصدرت منظمة العمل الدولية قرارها رقم ١٦٢ لسنة ١٩٨٦ في دورتها رقم ٩٢ التي تعرف باسم "الحرير الصخري"، وتضمن حظر استخدام هذه المادة بجميع أشكالها والاستعاضة عنها بمواد أخرى ومنتجات أخرى عديمة الضرر أو أقل ضرراً. كما أوضحت استثناءات من الحظر في حالات معينة حددتها بشروط اتخاذ إجراءات وتدابير صارمة تضمن عدم تعرض العمال للخطر.

بالمعنى الحقيقي، حيث يتصل الصدر والبطن في النمل الأبيض مباشرة وبدون الأضفة أو النمل الأبيض ليس نملاً<sup>(3)</sup> كائنة تتسم بحياتها السرية، ويتغذى أساساً على السيليولوز، ويعيش في مستعمرات خصر، والنمل الأبيض حشرة تتنوع فيها الطوائف التي تختلف في بنيتها ووظيفة كل منها، ويهاجم المنازل المبنية من الطوب النيئ والأسمنتية، وفي الأولى يقوم النمل الأبيض التحت أرضي باستخلاص أجزاء الطين من داخل الطوب، ويعمل على تفريغها من الداخل؛ مما يؤدي إلى إتهيار المبنى. كما يمكنه مهاجمة ممتلكات الإنسان من خلال الحوائط، مثل: الدواليب، والمواد المخزونة، والأقمشة، والأبواب، والنوافذ الخشبية وغيرها، أما في حالة المباني الأسمنتية فيقوم بمهاجمة أخشاب الأبواب والشبابيك والأثاث الخشبية والأرضيات الباركية، وذلك من خلال اختراقه للحواجز الأسمنتية.

(4) C. constr. et hab., art. L. 134-6.

(5) C. constr. et hab., art. L. 134-7.

(6) C. envir, art. L. 125-5.

وتعكس هذه المخاطر مسائل تتعلق بالنظام العام، حيث رأى المشرع ضرورة ذكرها في مجال الائتمان العقاري، وذلك بسبب خطورتها على صحة وسلامة المستهلك العقاري، فهذه المتطلبات بمثابة تذكير بحقوق المستهلك في المجال العقاري التي يقابلها التزام ملقى على عاتق المحترف من حيث مطابقة وسلامة هذه المنتجات الاستهلاكية<sup>(٤)</sup>، إذ في الواقع، يشكل السكن البيئة المباشرة للمستهلك؛ لأنه يمثل مكان حياته، ومن ثم يجب أن يكون هناك محتوى محدد لكل المعلومات التي يجب على المالك تقديمها، قبل أي بيع أو تأجير لممتلكاته، سواء من حيث طبيعة المبنى أو تاريخ بنائه أو موقعه الجغرافي.

ففيما يتعلق بطبيعة المبنى، تهدف هذه التوصيفات إلى بيان استخدام المبنى، حيث تنص الفقرة الثالثة من المادة ٤/٢٧١ من قانون البناء والإسكان، على أن: "المستندات المذكورة في ١ ° و ٤ ° و ٧ ° مطلوبة فقط للمباني أو الأجزاء من المبنى السكني"، وهذا يتعلق بمخاطر التعرض للرصاص، وحالة تركيب الغاز والكهرباء.

أما تاريخ إنشاء المبنى، فيبدو بياناً حاسماً للوفاء بالالتزام بالإعلام، إذ قد يحتوي المبنى القديم على مواد خطيرة، ومن ثم يجب حاليًا إعداد تقرير يتعلق بالرصاص في حالة كون المبنى سكني صدر له ترخيص بناء قبل ١ يناير ١٩٤٩، وبالمثل فإن الالتزام بالبحث عن الأسبستوس أو الحرير الصخري يعتمد أيضاً على تاريخ بناء المبنى، حيث يجب تقديم تقرير بالمباني التي تم تسليم تصريح بناء لها قبل الأول من يوليو ١٩٩٧، ويجب أن تتضمن هذه التقارير الأحكام الأساسية الواردة بقانون الصحة العامة، حيث تعتبر مكافحة وجود الرصاص أو الحرير الصخري مشكلة صحية عامة، ومثل هذه التدابير الوقائية تضمن عدم حدوث مخاطر صحية ترتبط ارتباطاً وثيقاً بالبيئة العامة، لاسيما مسألة الصرف الصحي للمباني.

وبالمثل، فإن تاريخ تركيب معدات الغاز والكهرباء أيضاً يعد عاملاً حاسماً في سلامة المشترين<sup>(٥)</sup>، حيث تحدد المواد ٦/١٣٦، و ٧/١٣٦ من قانون البناء والإسكان أنه في حالة بيع كل أو جزء من مبنى سكني يشتمل على تركيبات غاز أو كهرباء منذ أكثر من خمسة عشر عاماً، يتم إصدار بيان بهذا التثبيت بهدف تقييم المخاطر التي قد تعرض سلامة الأشخاص وفأ

(١) C. Constr. et hab., art. L. 134-1.

(٢) CSP, art. L. 1331-11-1.

(٣) C. constr. et hab., art. 133-8.

(٤) G. Chantepie, Les diagnostics préalables à la vente immobilière, AJDI 2012, p.821.

(٥) C. Constr. et hab., art. L. 134-6.

للشروط والإجراءات المنصوص عليها في المواد من ٢٧١-٤ إلى ٦/٢٧١، وبالمثل، تهدف حالة التركيب الصحي الجماعي إلى تقييم مدى امتثال هذه التركيبات المتعلقة بالصرف الصحي للمبنى لمدى مواصفات جودة إخلاء وجمع مياه الصرف الصحي<sup>(١)</sup>.

كذلك، يمثل الموقع الجغرافي للمبنى معياراً لتوفير توصيفات معينة، على وجه الخصوص، وفقاً للمناطق التي تشكل خطراً على سلامة الركاب، وتتعلق هذه المعلومات بالمبنى نفسه والمنطقة التي يقع فيها.

وعلى نفس المنوال، فإن قانون ٢٤ مارس ٢٠١٤ قد كرس ضرورة الجحاجة إلى وجود توصيف إلزامي جديد يتعلق بالموقع الجغرافي للمبنى، حيث تنص المادة ٤/٢٧١ - ٩ من قانون البناء والإسكان، على أنه: "يجب أن يحتوي ملف التوصيف الفني للمباني المنصوص عليها في المادة ٨/١٣٣ على المعلومات المتعلقة بوجود خطر التعفن الجاف الذي يدمر صلابة المبنى من خلال مهاجمة هيكله، مما تسبب في أضرار جسيمة لا رجعة فيها"<sup>(٢)</sup>.

وتدخل المباني الواقعة في منطقة مغطاة بخطة الوقاية من المخاطر الطبيعية المتوقعة، أو خطة للوقاية من المخاطر التكنولوجية، أو في بعض مناطق الزلازل المحددة بموجب مرسوم، في نطاق المعلومات التي يجب أن إعلام المشتري أو المستأجر بوجودها<sup>(٣)</sup>.

ويقع وراء الالتزام العام إعلام المستهلك العقاري مجموعة من الالتزامات الفنية بإجراء بعض البحوث، للسيطرة على منشآت الغاز والكهرباء والصحة والسلامة البيئية في المبنى، والتي تشير إلى وجود التزامات تثقل كاهل المهنيين في المسائل الاستهلاكية، وتشمل على وجه الخصوص الالتزامات المتعلقة بالمنتجات الغذائية، مع اشتراط الشفافية وأصل بعض المنتجات<sup>(٤)</sup>، وتحديد منشأ وجودة المنتجات<sup>(٥)</sup>، أو حتى التوافق وأمن المنتجات والخدمات<sup>(٦)</sup>.

ب- إعلام المستهلك بالمعلومات الخاصة المتعلقة بحالة العقار:

(١) CSP, art. L. 1331-1 et L. 1331-11-1.

(٢) Loi. n°2014-366, du 24 mars 2014, art. 76-I-3°.

(٣) C. envir., art. L. 125-IV.

(٤) C.Consom., art. L. 121-82-1 à L. 121-82-2.

(٥) C. Consom., art. L. 115-19.'8

(٦) C. consom., art. L. 211-1.

فيما يتعلق بالمعلومات الخاصة التي يجب أن يحتويها الملف الفني للعقار، نجد أنه يجب أن يحتوي الملف بالإضافة إلى المعلومات الأساسية المتعلقة بحالة المبنى، على المزيد من المعلومات الاقتصادية، مثل: تشخيص أداء الطاقة، أو ذكر ملصق الطاقة.

ويأتي توصيف أداء الطاقة من قائمة الوثائق التي يجب على البائع أو المؤجر تقديمها إلى المشتري غير المحترف، حيث تشير المادة ٤/٢٧١ - ٦ ° من قانون البناء والإسكان إلى أحكام المادة ١/١٣٤ من نفس القانون، فتشخيص الأداء هو مستند يشير إلى كمية الطاقة المستهلكة بالفعل أو المقدرة للاستخدام الموحد للمبنى...، ويعد تصنيفاً وفقاً للقيم المرجعية يمكن للمستهلكين مقارنتها لتقييم أداء الطاقة، ولا يشكل هذا المستند أداة قياس مخصصة للمشتري المحتمل لمعرفة استهلاك المسكن للطاقة فحسب، بل يعد أيضاً أداة لقياس أثر استهلاك المسكن للطاقة على البيئة<sup>(١)</sup>.

أما عن بيان ملصق الطاقة، فمن الملاحظ أنه يسهم في إعلام المستهلك العقاري بالمعلومات العامة حول استهلاك الطاقة في المنزل، ومتطلبات ذكر ملصق الطاقة تدرج في إطار المواد من ١/١٣٤ من قانون البناء والإسكان، حيث يجب على مالك العقار والمهني ذكر أداء الطاقة في المبنى، وبل يوجب المشرع الفرنسي عرض توصيف حالة أداء الطاقة في أي إعلان عقاري يتعلق بتأجير أو بيع عقار، وهذه المتطلبات تشير إلى ارتباط التمويل العقاري بمتطلبات قانون المستهلك من حيث الأجهزة المنزلية.

ويحيل المشرع الفرنسي على المراسيم الصادرة عن السلطة التنفيذية طرق عرض تصنيف الطاقة للمباني في الإعلانات العقارية وفقاً لوسيلة الإعلان، اعتماداً على ما إذا كان إعلاناً في الصحافة المكتوبة، أو على شبكة اتصالات إلكترونية، أو في مقر المهنيين العقاريين، حيث يغطي النص على نطاق واسع مباني الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين حيث يتم تنفيذ الأنشطة المتعلقة بشراء أو بيع أو استئجار المباني المبنية أو لإدارة الممتلكات أو بيع القوائم أو الملفات المتعلقة بشراء أو بيع أو تأجير المباني<sup>(٢)</sup>.

ويفرض المشرع أيضاً الحد الأدنى لأبعاد الأحرف التي يجب احترامها وفقاً لنوع الإعلان، ويشير شرط عرض ملصق الطاقة إلى تكامل معايير حماية المستهلك مع قطاع التمويل العقاري، ويؤكد عرض بطاقة الطاقة مظهر توسع قانون الاستهلاك، طالما أن العلاقات

(١) C. Constr. et hab. art. L. 134-3, al. 2.

(٢) C. constr. et hab., art. R. 134-5-1,2,3.

القانونية الناشئة عن التمويل العقاري تعد علاقات شبيهة بعلاقات الاستهلاك، وعلى الرغم من أن النص الذي يضع ضوابط ملصق الطاقة يندرج في إطار قانون البناء والإسكان وليس قانون المستهلك، إلا أن هذا النص يشارك قانون الاستهلاك نفس متطلبات الالتزام بالإعلام كما هو الحال بالنسبة للاستهلاك الأسري<sup>(١)</sup>.

## (٢) تنفيذ الالتزام بالإعلام في إطار نظام التمويل العقاري:

يقتضي تنفيذ الالتزام بالإعلام في إطار نظام التمويل العقاري، أن يتم توفير المعلومات للمستهلك العقاري وفقاً لعدد معين من الطرق، فقد حرص المشرع الفرنسي على تحديدها في قانون البناء والإسكان، وقرر جزاءً على الإخلال بهذا الالتزام، بحسب كل حالة على حدة؛ وذلك من أجل تعزيز حماية حق المستهلك العقاري في الحصول على المعلومات التي تمكنه من الإقدام على التعاقد مستنيراً بالإرادة.

ففيما يتعلق بطرق تنفيذ الالتزام بالإعلام، يلاحظ أن المشرع الفرنسي أوجب تجميع المعلومات المتعلقة بالعقار خلال فترات صلاحية مختلفة، من خلابيان حجم المخاطر التي يتعرض لها شاغل المبنى الحالي أو المستقبلي، فقد ورد في المادة ٥/٢٧١ من قانون البناء والإسكان قواعد تبين مدى صحة المستندات التي تشكل ملف التوصيف الفني للعقار، حيث تنص الفقرة الأولى من المادة ٥/٢٧١ من القانون المذكور أعلاه على أن: "فترة صلاحية المستندات المنصوص عليها في البنود ١، ٤، ٦، ٧، ٨ من الفقرة الأولى من المادة ٤/٢٧١ يتم تعيينها وفقاً لطبيعة النتيجة أو الحالة أو التوصيف. كما تندرج فترة صلاحية بعض هذه الوثائق في المادة ٥/٢٧١ من الجزء اللائحي من قانون البناء والإسكان<sup>(٢)</sup>، في حين أن البعض الآخر يندرج في إطار قانون الصحة العامة أو قانون البيئة.

بالمقابل، تشير الأنظمة المحددة المتعلقة بهذه الحالات أو النتائج أو التوصيفات إلى المادة ٥/٢٧١ من الجزء اللائحي من قانون البناء والإسكان، حيث تنص على أنه: "بالمقارنة بين تاريخ الوعد بالبيع أو تاريخ البيع النهائي لكل أو جزء من البناء وبين المستندات المنصوص عليها في ١° و ٣° و ٤° الفقرة الأولى من المادة ٤/٢٧١ من القانون يجب أن يكون قد ثبتت منذ أقل من عام قبل أن يتحقق خطر التعرض للرصاص؛ وأقل من ستة أشهر

(١) F. Bellivier, Solidarité et renouvellement urbains, loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et renouvellement urbains, R.T.D. Civ. 2001, p. 216.

(٢) décret n°2006-1653 du 21 décembre 2006 relatif aux durées de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique.



لحالة المبنى المتعلقة بوجود النمل الأبيض، وأقل من ثلاث سنوات لحالة التركيب الداخلي للغاز والكهرباء<sup>(١)</sup>.

ويبدو أن مدة صلاحية الحالة أو التوصيف هي في الواقع دالة واضحة على حجم المخاطر، فكلما كانت المخاطر مهمة لصحة شاغل العقار أو سلامته، كانت فترة الصلاحية أقصر، وعلى العكس من ذلك، بمجرد اختفاء الخطر، تصبح صلاحية المستند دائمة، وهذا هو الحال فيما يتعلق بالخطورة المرتبطة بوجود النمل الأبيض فيما يتعلق بصلاية البناء، فمدة صلاحية الشهادة المتعلقة بوجوده قصيرة للغاية؛ لأنها محددة بمدة ستة أشهر، وينطبق الشيء نفسه على الشهادة المتعلقة بالمخاطر التكنولوجية والطبيعية، والتي تم تحديد مدة صلاحيتها بستة أشهر<sup>(٢)</sup>.

فيما يتعلق بمدى توافق التركيبات الداخلية لمعدات الغاز والكهرباء، بالإضافة إلى الحالة المتعلقة بالتركيبات الصحية الفردية، فإن فترة صلاحيتها محددة بثلاث سنوات، إذا كانت مرافق الصرف الصحي غير الجماعية المنفذة متفقة مع الشروط المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة ١/١٣٣١ من قانون الصحة العامة<sup>(٣)</sup>.

وتكون فترة صلاحية بعض التوصيفات محدودة أيضاً عندما يمثل المبنى خطراً صحياً كبيراً على الراكب، حيث تتوافق فترة صلاحية المستند مع وجود أو عدم وجود خطر صحي على البشر، ففيما يتعلق بالرصااص، تحدد المادة ١١/١٤٤٣ من قانون الصحة العامة أن تقرير خطر التعرض للرصااص يجب أن يكون قد تم إنشاؤه لمدة تقل عن ست سنوات في تاريخ توقيع عقد الإيجار، وقبل أقل من عام من الوعد بالبيع<sup>(٤)</sup>، وتكون فترة صلاحية المستند في حالة اكتشاف خطر التعرض للرصااص سنة واحدة في حالة الكشف الإيجابي، وتصبح دائمة في حالة الكشف السلبي، في الحالة الأخيرة، ينص القانون على أنه ليس من الضروري إنشاء تقرير جديد لكل عملية نقل، طالما تم إرفاق التقرير الأولي بملف التشخيص الفني للعقار.

(1) décret n°2006-1653 du 21 décembre 2006 relatif aux durées de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique.

(2) C. envir., art. R. 125-26.

(3) CSP, art. L. 1331-11-1, al. 2.

(4) C. constr. et hab., art. R. 271-5.

في إطار خطر الحرير الصخري أو الأسبستوس، لم يقدّم المشع بتحديد فترة الصلاحية؛ لأن ذلك يعتمد على نتيجة التقرير، فإذا كان اكتشاف الأسبستوس سالباً، مما يعني أنه لم يتم اكتشاف أي أثر له، تكون مدة التوصيف غير محدودة<sup>(١)</sup>.

وفيما يتعلق بتوصيف أداء الطاقة، تكون فترة صلاحية المستند أطول؛ لأنها ثابتة لمدة عشر سنوات، ومع ذلك فإن تطور حالة المبنى فيما يتعلق بالتعديلات المحتملة للطاقة، تستوجب قيام المالك بتقديم توصيف جديد لأداء الطاقة، فهذا التجديد ضروري أيضاً في حالة انتهاء صلاحية المعلومات أثناء تنفيذ المشروع.

وتبدو الحاجة إلى توافر هذه المعلومات لدى المستهلك مسألة ضرورية، حيث تنص المادة ٤/٢٧١ من قانون البناء والإسكان على أنه: "في حالة بيع كل أو جزء من البناء، يتم إرفاق ملف توصيف فني مقدم من البائع، ويجب أن يتم تتضمن مجموعات الملفات التوصيفات التقنية لجميع المعلومات الفنية للمبنى في وقت واحد، ومجموعة الوثائق المختلفة والقيمة غير المتساوية التي يجب بعد ذلك عرضها على المشتري أو المستأجر المرتقب"<sup>(٢)</sup>.

ويتم إبلاغ كل بيان أو شهادة للمشتري أو المؤجر وفقاً للشروط وتبعاً للطرق المنصوص عليها في المواد من ٤/٢٧١ إلى ٦/٢٧١ من قانون البناء والإسكان، وأن يتم تجميع هذه المعلومات المختلفة ذات المحتوى المتغير والحدود الزمنية في ملف واحد يهدف إلى تسهيل قراءة هذه المعلومات، وإعلام المشتري أو المستأجر المرتقب بجوانب معينة من السكن الذي يخطط لشراؤه أو تأجيره<sup>(٣)</sup>.

### (٣) جزاء الإخلال بالالتزام بإعلام المستهلك العقاري:

نجد أنه في بعض الحالات، لا يتم فرض جزاء على الإخلال بهذا الالتزام، في حين أنه في حالات أخرى، يختلف جزاء الإخلال بهذا الالتزام بحسب ما إذا كانت المعلومات لها قيمة إعلامية بسيطة، أو على العكس من ذلك كانت ذات قيمة جوهرية.

ففي حالة الالتزام بالادلاء بالبيانات الثانوية المتعلقة بتوصيف أداء الطاقة وعلامة الطاقة، فعلى الرغم من أن تقديم هذه المستندات يكون أمر إلزامي على المالك، ومع ذلك لا ينص القانون على أي جزاء محدد يمكن توقيعه على المالك نتيجة الإخلال بهذا البيانات، فليس

(١) J. Lafond, Les diagnostics immobiliers, Litec, 2008, n°173, p. 73.

(٢) CSP, art. R. 1334-27, al. 2.

(٣) CSP, art. R. 1334-27, al. 3.





لتوصيف أداء الطاقة إلا قيمة إعلامية فقط، ولا يضمن المالك مستوى استهلاك الطاقة في المبنى، إذ لا يشكل مفهوم استهلاك المبنى للطاقة عيباً خفياً بالمعنى المقصود في القانون المدني.

ومن جانبه، لا يمكن للمشتري أن يطالب المالك بمحتوى التوصيف الخاص بحالة العقار، أي المعلومات الواردة فيه، حيث تنص المادة ٤/٢٧١ من قانون البناء والإسكان، على أنه: "لا يمكن للمشتري الاعتماد على المعلومات الواردة في توصيف المالك لأداء الطاقة، فهو مقرر لمجرد الإعلام فقط". ومع ذلك يرى جانب من الفقه بأنه يجوز للمشتري، إذا كان قادراً على إثبات أن المعلومات التي كان من المفترض أن يتم إيلاغها بها، تشكل عنصراً جوهرياً في رغبته في الشراء، أن يطلب بطلان البيع بسبب تعيب إرادته<sup>(١)</sup>.

وبالمثل، فيما يتعلق بعقود الإيجار السكني، تنص المادة ٣/٣، ١ ° من قانون ٦ يوليو ١٩٨٩ على أن يتضمن ملف التوصيف الفني المقدم من المؤجر مستند أداء الطاقة المنصوص عليه في المادة ١/١٣٤ من قانون البناء والإسكان<sup>(٢)</sup>، وكما هو الحال بالنسبة للمشتري، لا يمكن للمستأجر الاحتجاج بالمعلومات الواردة في تشخيص أداء الطاقة ضد المؤجر.

وفيما يتعلق بالإعلانات العقارية، يجب أيضاً ذكر تصنيف العقار، فيما يتعلق باستهلاكه للطاقة، ونلاحظ للمرة الثانية أن المادة ٤/١٣٤-٣ من قانون البناء والإسكان لا تنص على جزاءات تتعلق بالإخلال بعرض المعلومات المتعلقة بأداء الطاقة، ويتشابه موقف المشرع الفرنسي بشأن توصيف أداء الطاقة مع موقفه من الإخلال بملصق الطاقة، ففي الحالتين لا يقرر أي جزاء. كما لا ينص المشرع الفرنسي أيضاً على أي جزاء يمكن توقيعه عند الإخلال بالمعلومات المقررة بموجب المواد ٨/١٣٣ من قانون البناء والإسكان المتعلقة بوجود العفن الجاف.

بينما يقرر المشرع الفرنسي جزاءات في حال الإخلال بالمعلومات الضرورية، حيث يقرر المشرع عدم إعفاء البائع من ضمان العيوب الخفية المقابلة للإخلال المتحقق، حيث تنص الفقرة الأولى من المادة ٤/٢٧١ من قانون البناء والإسكان على أنه: "في حالة غياب واحدة من الوثائق سارية المفعول المذكورة في ١ ° و ٢ ° و ٣ ° و ٤ ° و ٧ ° و ٨ ° عند توقيع عقد البيع النهائي لا يكون البائع قد امتثل للالتزام بالإعلام مما لا يجعله معفياً من ضمان العيوب

(1) J. Lafond, Ventes d'immeubles, Litec, 2<sup>e</sup> éd. 2007, n°678, p. 280.

(2) Art. 3-3, 1°, de la loi du 6 juillet 1989.

الخفية، ولا يتم تحييد أي بند من بنود الإعفاء من ضمان العيوب الخفية المنصوص عليها لصالح البائع إلا وفقاً لتوافر الوثائق المطلوبة.

ويبدو أن شرط عدم وجود عيوب خفية هو عبارة عن شرط نمطي موجود عادة في عقود بيع المبنى وعقود تأجير المباني السكنية<sup>(١)</sup>، فمن خلال هذا البند يوافق المشتري على أخذ العقار المباع في الحالة التي يتواجد فيها حالياً، دون أن يكون قادراً على رفع أي مطالبة لتخفيض السعر لأي سبب من الأسباب، لا سيما لسوء حالة الأرض، والطابق السفلي، والإنشاءات المتهاكلة، والعيوب الواضحة أو حتى الخفية، وتأكيداً لذلك تنص الفقرة الثانية من المادة ٤/٢٧١ من قانون البناء والإسكان على أنه: "في حال غياب المعلومات الخاصة بوجود حالة من المخاطر الطبيعية والتكنولوجية، فإن للمشتري أن يطلب من القاضي فسخ العقد أو خفض السعر"<sup>(٢)</sup>.

وهكذا يظهر اختلاف موقف المشرع الفرنسي بشأن تنفيذ الجزاء، فالإغفال الوحيد بالمعلومات المتعلقة بحالة المخاطر الطبيعية والتكنولوجية يتيح للمشتري أن يطلب فسخ العقد أو تخفيض السعر، بينما تشير الفقرة الأولى من المادة ٤/٢٧١ من قانون البناء والإسكان إلى أنه يجب على المشتري الاحتجاج بالضمان ضد العيوب الكامنة طالما أن شروط التوصيف لم يتم الوفاء بها، ومن ثم لا يتم استثناء هذا العيب من مجال إعفاء البائع من العيوب الخفية، فمنذ اللحظة التي يفي فيها البائع بحالة التوصيف التي يقتضيها القانون، يكون قد أوفى بالتزامه بالإعلام.

وفي إطار الالتزام بالإعلام في مجال الحرير الصخري، يجب على البائع بموجب القانون تقديم بيان يذكر فيه وجود أو، عند الاقتضاء، عدم وجود مواد بناء أو منتجات تحتوي على الأسبستوس، عند بيع العقار المبنى، وفقاً للشروط وتبعاً للطرق المنصوص عليها في المواد من ٢٧١-٤ إلى ٢٧١-٦ من قانون البناء والإسكان، وبغض النظر عن نتائج الوثيقة، سواء كانت إيجابية أو سلبية، يعتبر القانون أن البائع من اللحظة التي يصدر فيها المستند أثناء البيع قد أوفى بالتزامه بالإعلام، فالمالك ملزم فقط تجاه المشتري بنقل المعلومات<sup>(٣)</sup>.

(١) B. Nuytten, Exonération de garantie des vices cachés en matière de vente d'immeubles. Pour une approche renouvelée d'une clause classique, RDC du 1<sup>er</sup> octobre 2005, n°4, p.1247.

(٢) C. envir., art. L. 125-5, V.

(٣) CSP, art. L. 1334-13, modifié par l'ordonnance n°2010-177 du 23 février 2010.

وفي هذا الصدد، تقرر محكمة النقض الفرنسية بأن: "التشريع المتعلق بحماية السكان من المخاطر الصحية المرتبطة بالتعرض للأسبستوس في المباني المبنية، لا يلزم مالك المبنى إلا بإرساله إلى مشتر البناء، دون الإشارة إلى وجود التزام محدد من قبل الباعين لتقديم مبنى خالٍ من الأسبستوس، في هذا المعنى، يمكن للمرء أن يستحضر وجود حماية شكلية للمستهلك العقاري"<sup>(١)</sup>.

ومع ذلك، فإن العيوب الخفية المنصوص عليها وغير الخاضعة لضمان العيوب لا تخلو من فائدة، ففي حالة عدم وجود شرط إعفاء من الضمان، في حالة وجود توصيف خاطئ للمبنى، سيتعين على البائع الإجابة عن وجود الأسبستوس في المبنى كجزء من التزامه بضمان العيوب الخفية، وفي هذا الصدد قررت محكمة النقض في قرار صدر في ٦ يوليو ٢٠١١ بأن البائع المتذمر بحسن النية، بعد إرفاق تقرير سلبي بشأن الأسبستوس، يمكنه أن يستفيد من البند الذي يعفيه من ضمان وجود عيوب خفية<sup>(٢)</sup>، وبالتالي، باستثناء إثبات أنه كان سيظهر سوء نية في إخفاء المعلومات، أو عندما يطلب منه المشرع صراحة تقديم مبنى خالٍ من الأسبستوس، ففي هذه الحالة يمكن إثارة مسؤولية البائع كأثر لإخلاله بهذا الالتزام<sup>(٣)</sup>.

وخلافاً لذلك، فإن الإخفاق في إصدار مستند وفقاً للضوابط المقررة، يكون له تأثير على تحديد شرط عدم الضمان المنصوص عليه في عقد البيع أو عقد الإيجار، ويقتصر تحديد البند على العيوب التي تغطيها الوثيقة التنظيمية، حيث ينص القانون على أنه: "في حالة عدم وجود الوثائق التي تغطي إعفاء البائع من ضمان العيوب الخفية، فإنه يضمن وجود العيوب الخفية المقابلة لغياب المستند عند التوقيع على عقد البيع النهائي".

ويعني هذا- بمفهوم المخالفة- التزام البائع بضمان باقي العيوب التي لا تغطيها النصوص، وبالتالي لا يمكن تمديد شرط تحديد الإعفاء من ضمان العيوب الخفية ليشمل العيوب الأخرى التي تؤثر على المبنى.

ويمكن أن نشير إلى مثال ثانٍ لضمان العيوب الخفية، وذلك في حالة بيع مبنى يخضع لحالة الملكية المشتركة، حيث يقرر المشرع الفرنسي أن التقرير الخاص بشأن وجود النمل الأبيض يرتبط حصراً بالمناطق الخاصة، وهذا يعني أن البائع ملزم فقط بتقديم بيان يتعلق بهذه

(١) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23 septembre 2009, pourvoi n°08-13373.

(٢) D. Boulanger, Les diagnostics immobiliers ... Libres propos, in La protection de l'accédant immobilier, op. cit., spéc., p. 93.

(٣) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 juillet 2011, n°10-18.882.

الأجزاء وليس بالأجزاء المشتركة<sup>(١)</sup>، وإذا لم يقدّم البائع بإصدار البيان المتعلق بالأجزاء المشتركة، فلن يكون ملزماً من حيث المبدأ بالضمان<sup>(٢)</sup>.

علاوة على ذلك، إذا كانت الوثيقة مفقودة، واكتشف المشتري أو المستأجر أن مكان الإقامة يقع في منطقة محفوفة بالمخاطر، فيجوز له أن يحمل البائع أو المؤجر المسؤولية عن العيوب الخفية، وأن يطالب قضائياً بإنهاء العقد أو تخفيضه سعر البيع أو مبلغ الإيجار.

ويبدو أن إعلام المشتري بوجود عيوب تؤثر على المبنى له تأثير واضح، إذ في هذه الفرضيات يكشف التقرير عن العيوب الواضحة التي لا تثير مسؤولية المالك عن العيوب الخفية، ويمكن أن تكون بعض النتائج، وخاصة اكتشاف خطر التعرض للرصاص، والنتائج المتعلقة بالإسبست، أو النتيجة التي تكشف عن وجود النمل الأبيض، إيجابية.

وعلى الرغم من أنه في حالة الأسبستوس أو الحرير الصخري، يقع الالتزام بالعثور عليه على عاتق المالك، ومع ذلك يمكنه أن ينقل بموجب الاتفاق التعاقدى إلى المشتري الالتزام بالإصلاح، وهذا يسمح للأطراف بالتفاوض على تكلفة العمل، وتعويض المشتري عن انخفاض سعر العقار، وقد يتم تخفيض أعمال إزالة الأسبستوس من سعر بيع المبنى، والذي يفترض أن الالتزام بالإعلام قد تم تنفيذه بشكل صحيح، وأنه كشف عن نتيجة إيجابية.

وإذا كان تقديم البيان المتعلقة بهذه المخاطر للمشتري ليس شرطاً لصحة البيع، وإنما يمكن اعتباره شرطاً للتنفيذ السليم للعقد، وهو ما يفسر لماذا لا يتم تقرير جزاء البطلان نتيجة عدم وفاء البائع بهذه المعلومات، إلا أن التزامات المالك التي اتخذت بصفته المؤجر للمبنى، تخضع لجزاء مختلف من حيث الشكل، حيث تنص المادة ٣/٣ من القانون رقم ٨٩/٤٦٢ المؤرخ في ٦ يوليو ١٩٨٩ على إنشاء ملف التوصيف الفني، إما عند إبرام العقد أو تجديده، ويجب أن يتضمن، بالإضافة إلى توصيف حالة أداء الطاقة على بيان خطر التعرض للرصاص، وأن تشير نسخة من البيان إلى عدم وجود - أو عند الاقتضاء، وجود مواد بناء أو منتجات تحتوي على الإسبستوس<sup>(٣)</sup>، وبيان لحالة التركيب الداخلي للكهرباء والغاز، وكذلك بيان حالة المخاطر الطبيعية والتكنولوجية<sup>(٤)</sup>.

(١) CCH, art. L. 271-4-1.

(٢) J. Lafond, Les diagnostics immobiliers, op. cit., n°565, p. 222.

(٣) L. 1989, art. 3-3, 3°.

(٤) L. 1989, art. 3-3, al. 6.

ولئن اتضح من ذلك أن عقد الإيجار يكرر بشكل أساسي نفس البيانات الداخلة في نطاق الالتزام بالاعلام التي تؤثر على البائع، إلا أن الجزاء المقرر نتيجة الإخلال بهذا الالتزام يأخذ صورة مختلفة، فباستثناء عدم وجود جزاء يتعلق بتزويد المؤجر ببيان حالة أداء الطاقة وتصنيف الطاقة للممتلكات، يتعرض المؤجر لعقوبات جنائية، أو لإنهاء العقد<sup>(١)</sup>.

ومع ذلك، فإن الجزاءات المتعلقة بالاخلال بالالتزام بتقديم المعلومات المتعلقة بوجود أو عدم وجود الأسبستوس، وكذلك المتعلقة بالتركيب الداخلي للكهرباء والغاز لم يتم تحديدها، ويرجع ذلك ببساطة إلى أنه منذ ١ أبريل ٢٠١٣ يلزم المشرع الفرنسي المؤجر المالك بإتاحة مثل هذا التوصيف الفني للمستأجر، بناء على طلب بسيط، وهو التزام يمكن المعاقبة على عدم الوفاء به جنائياً<sup>(٢)</sup>. فضلاً عن ذلك، فإن هناك أحكام أخرى تتعلق بتقديم المعلومات المتعلقة بسطح المبنى<sup>(٣)</sup>، والتي يتم مجازاة المؤجر على الإخلال بها من خلال خصم تكاليفها من قيمة المدفوعات الإيجارية<sup>(٤)</sup>.

## الخاتمة

بعد الانتهاء من بحث موضوع حماية المستهلك في مجال القوض العقارية، تم الوقوف على عدة نتائج، وفي إطارها يبدو من الضروري مراعاة الأخذ بعدد من الضوابط، يشير إليها من خلال التوصيات.

### أولاً: النتائج:

(١) اهتم المشرع الفرنسي بشكل بارز بحماية المستهلك في مجال الائتمان العقاري، حيث أقام نوعاً من التضامن بين القروض التي تسهم في نفس الوقت في تمويل عقد يتعلق بعقار، ففي بعض الحالات تقتضي عملية تمويل شراء أو بناء مسكن معين إبرام عدة قروض، وعل ذلك إذا لم يتمكن المستهلك من الحصول على أحد هذه القروض، فإن ذلك يؤدي إلى عدم اتمام عملية التمويل العقاري، ومن ثم لا تكون القروض الأخرى ذات فائدة، ولهذا قرر المشرع الفرنسي أنه عندما يخطر المقترض باقي المقرضين بأنه لجأ إلى الحصول على عدة قروض من أجل نفس العملية، فإن كل قرض يبرم يكون معلقاً

(١) C. C. H., art. R. 271-4. CSP, R. 1334-7, al. 3.

(٢) CSP, art. 1334-29-4 et 5.

(٣) CSP, art. R. 111- 2.

(٤) Art. 3-1, loi du 6 juillet 1989.

على شرط واقف هو منح المقرض بقية القروض، ومع ذلك لا يطبق هذا الشرط إلا إذا كان مبلغ القرض أعلى من ١٠% من الائتمان الكلي.

(٢) لم تقتصر حماية المستهلك العقاري في القانون الفرنسي على مرحلة إبرام اتفاق التمويل العقاري، وإنما امتدت إلى مجال تنفيذه، حيث قرر المشرع الفرنسي أنه في حال المنازعة أو حدوث أي حادث يطرأ ويؤثر في تنفيذ هذه العقود- عقد القرض والعقد الرئيسي- يجوز للمحكمة أن توقف تنفيذ القرض، وحتى الفصل في النزاع بشرط أن يكون المقرض قد تدخل أن أدخل في الدعوى، كل ذلك دون الإخلال بحق المقرض المحتمل في التعويض. وإذا بلغت المخالفة درجة من الجسامة، بحيث أدت إلى بطلان أو فسخ العقد الرئيسي، فإن القضاء الفرنسي قرر زوال عقد القرض عقد القرض بالتبعية أيًا كانت طبيعة العقد الرئيسي، ويترتب على ذلك إعادة الحال إلى ما كانت عليه، حيث يقوم المقرض برد الفوائد التي قبضها في مقابل رد المقرض رأس المال.

(٣) وضع المشرع الفرنسي بعض القيود على حرية أطراف اتفاق التمويل العقاري ترسيخاً للحماية الواجب توفيرها للمستثمر أو المستهلك العقاري، باعتباره الطرف الضعيف في هذا الاتفاق، حيث قرر المشرع الفرنسي في المادة ٣/٣١٣ من قانون الاستهلاك ألا تزيد نسبة الفائدة عن المعدل الإجمالي الفعلي للقرض في حدود ثلث متوسط سعر الفائدة المعلن من قبل هيئة الائتمان في خلال الثلاثة أشهر قبل فرض الفائدة، وذلك بما لا يزيد عن ٣% من إجمالي مبلغ القرض.

(٤) إذا كان المشرع الفرنسي قد قصر مفهوم المستهلك العقاري على الشخص الطبيعي الذي يبرم اتفاق التمويل بغرض إشباع حاجته الشخصية أو العائلية للسكن، فإن المشرع المصري لم يأخذ بهذا المفهوم الضيق لتحديد المستفيدين من نظام التمويل العقاري، فقد جاءت نصوص قانون التمويل العقاري المصري خالية من إيراد أي حظر يمنع الأشخاص المعنوية سواء العامة أم الخاصة من الاستفادة من منح ائتمان عقاري تهدف من ورائه إلى تحقيق الربح، وذلك لأن المشرع المصري أطلق لفظ المستثمر دون تحديد.

(٥) لقد كان المشرع الفرنسي صريحاً في تأكيده على اعتبار اتفاق التمويل العقاري عقد استهلاك، حيث يكون المقرض قد اقترض لإحدى الحالات الواردة في قانون الاستهلاك، ومن ثم عني المشرع الفرنسي بحماية المشتري عندما يتم استخدام المبنى للسكن أكثر من عنايته بمن يشتري هذه المباني لاستخدامها في عمل أو حرفة، حيث

أن الممول هو دائماً شخص مهني محترف يقوم بعملية التمويل العقاري باعتبارها نشاطاً له.

(٦) لا يخلو اعتبار اتفاق التمويل العقاري من قبيل عقود الاستهلاك من نتائج، حيث يترتب على تمتعه بهذه الطبيعة التزام الممول مانح الائتمان بمنح المستثمر مهلة كافية للتروي والتفكير في العقد المقدم له بوصفه طرفاً، ومن هنا يبدو واضحاً العلة من اتجاه المشرع المصري في قانون التمويل العقاري إلى النص في المادة الأولى منه على ضرورة أن يرفق ويقترن باتفاق التمويل العقاري إقرار من المستثمر بأنه اطلع على شروط التمويل الواردة بالنموذج المعد لذلك، وعلم بها قبل قيامه بالتوقيع على اتفاق التمويل العقاري.

(١٥) مراعاة لحال المستهلك العقاري الذي يكون في حاجة ماسة إلى شراء مسكن يأويه أو يبني مسكن أو يقوم بترميمه أو تحسينه أو صيانته، وبالنظر إلى كونه في حاجة إلى التغطية الائتمانية، فلا يمكنه التفاوض مع الممول في ظل الشروط النموذجية التي تفرضها الهيئة العامة للتمويل العقاري، فإن هذا يقتضي منحه حماية قانونية فعالة لوجوده في مركز ضعيف اقتصادياً وقانونياً، ومن هنا كان اتفاق لتمويل العقاري متسماً بأنه من قبيل عقود الإذعان، حيث لا يجد المستهلك العقاري أمامه سوى التسليم بهذه الشروط النموذجية.

#### ثانياً: التوصيات:

(١) إذا كان الهدف من وضع نظام قانوني للتمويل العقاري حل أزمة الحصول على السكن المناسب في ظل ارتفاع أسعار الوحدات السكنية، فإن هذا النظام يتصل بالوفاء بحاجة المستهلك العقاري في الحصول على وحدة سكنية، ومن ثم لا يتعلق هذا النظام إلا بالأشخاص الطبيعية، ولا يرتبط من قريب أو بعيد بباقي الأشخاص المعنوية سواء العامة أو الخاصة، فالأولى لديها ميزانيتها المالية التي تتبع موازنة الدولة، والثانية إن لم يكن هدفها تحقيق الربح من وراء مباشرة أنشطة عقارية، فإن لديها موارد مالية تكفيها للقيام بإنشاء وحدات سكنية لأعضائها وطرحها لهم بمبالغ تتناسب مع دخولهم، ومن هنا كان من الصحيح ما اتجه إليه المشرع الفرنسي من قصر استفادة المستهلك العقاري على الأشخاص الطبيعية التي تقتض من أجل إشباع حاجتها إلى الشخصية أو العائلية للسكن.

(٢) من الضروري ربط نظام التمويل العقاري بقواعد حماية المستهلك، حيث يكون المستهلك العقاري بحاجة ماسة إلى مزيد من الحماية، باعتباره الطرف الضعيف في هذا الاتفاق من احتمال تعسف الممول أو ضد الاختلال الواضح في المعرفة الفنية بأمور اتفاق التمويل العقاري، أو يطلق عليه عدم التوازن العقدي بين الممول بوصفه مهنيًا والمستثمر الشخص الطبيعي غير المهني، إذ في الغالب أن يكون الطرف الثالث البائع أو المقاول مهنيًا، وهو يتواجد في مركز اقتصادي وقانوني قوي يؤدي إلى اختلال هذا التوازن العقدي.

(٣) إذا كان هدف المشرع المصري من مزج عقد القرض بالعقد العقاري تحقيق أكبر قدر ممكن من الضمان للممول، فإن المشرع المصري يستطيع أن يجد سندا لتقوية نظام التمويل العقاري، وحماية حقوق الممول، وذلك من خلال الاحتفاظ باستقلالية كل من العقدين مع إيجاد ارتباط متبادل بينهما بالقدر اللازم لتحقيق حماية المستهلك والممول دون اللجوء إلى المزج بين العقدين. فضلا عن أن هذا المزج يثير العديد من المشاكل العملية، ولعل أبرزها استغراق عملية إبرام اتفاق التمويل العقاري وقتاً طويلاً ونفقات كثيرة من أجل الوصول إلى اتفاق نهائي يجمع بين أطراف اتفاق التمويل العقاري، وهم المقترض والممول والبائع.

## قائمة المراجع

### أولاً: المراجع القانونية العربية:

- د. أحمد عبد الكريم سلامة، عقد المشاركة الزمنية أو اقتسام الوقت في القانون الدولي الخاص، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٠.
- د. الصغير محمد المهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري دراسة مقارنة في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٢.
- د. أيمن سعد سليم، مشكلات التمويل العقاري دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٥.





- د. أيمن فوزي المستكاوي، عقد الفندقية والالتزامات والحقوق الناشئة عنه، دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ٢٠٠٨.
- د. ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دراسة في أحكام التمويل العقاري والتشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٧.
- د. حمد الله محمد حمد الله، حماية المستهلك في مواجهة الشروط التعسفية في عقود الاستهلاك، القاهرة، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٩٧.
- د. سوزان علي حسن، التشريعات السياحية والفندقية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٠.
- د. عبيد علي أحمد الحجازي، مصادر التمويل مع شرح لمصادر القرض وبيان كيفية معاملته ضربياً، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠١.
- د. محمد إبراهيم بنداري، نحو مفهوم أوسع لحماية المستهلك في عقد الإذعان، مجلة الأمن والقانون، كلية شرطة دبي، يناير ٢٠٠٠م.
- د. نبيل إبراهيم سعد، ملامح حماية المستهلك في مجال الائتمان، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٨.
- د. هادي حسين الكعبي، د. إسلام عبد الزهرة الفتلاوي، أحمد عبد الحسين الياسري، المفهوم القانوني لعقد المشاركة بالوقت "دراسة مقارنة"، بدون ناشر، ٢٠١٥.

#### ثانياً: المراجع الفرنسية:

- B. Nuytten, Exonération de garantie des vices cachés en matière de vente d'immeubles. Pour une approche renouvelée d'une clause classique, RDC du 1<sup>er</sup> octobre 2005.
- B. Nuytten, Vente immobilière, Lefebvre 2014-2015, n°45010.
- D. Bert, Essai sur le droit de l'activité professionnelle indépendante, préf. X. Boucobza, Bibl.dr.pr., L.G.D.J., 2011.
- D. Boulanger, Les diagnostics immobiliers ... Libres propos, in La protection de l'accédant immobilier
- E. Bazin, Le droit de repentir en droit de la consommation, Recueil Dalloz 2008.
- F. Bellivier, Solidarité et renouvellement urbains, loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et renouvellement urbains, R.T.D. Civ. 2001.
- F. Cohet-Cordey, Le rétractant ne peut renoncer », A.J.D.I 2013.
- F. Collart-Dutilleul, Ph. Delebecque, Contrats civils et commerciaux, Précis Dalloz, 9<sup>e</sup> éd., 2011.
- G. Chantepie, Les diagnostics préalables à la vente immobilière, AJDI 2012.



- H. Périnet-Marquet, La transposition de la directive sur l'utilisation à temps partiel de biens immobiliers, RDI 1998.
- Heugas-Darraspen et J. Salvandy, Incidences sur le crédit immobilier de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 2010 modifiée relative à la réforme du crédit à la consommation, R.D.I. 2011.
- J. Lafond, Les diagnostics immobiliers, Litec, 2008.
- M. Dagot, La protection de l'acquéreur immobilier et l'article 72 de la loi S.R.U, JCP éd. N, n°20, 18mai 2001.
- M. Diener, Le consommateur immobilier, Portrait du consommateur immobilier, Rapport au 81 Congrès des Notaires, 1985.
- N. Sauphanor Brouillaud, Les contrats de consommation. Règles communes, n°175.
- N. Sauphanor-Brouillaud, E. Poillot, C. Aubert de Vincelles et G. Brunaux, Traité de droit civil, Les contrat de consommation, Règles communes, L.G.D.J, 2011, n°229.
- Ph. Merle, Droit commercial. Sociétés commerciales, Précis Dalloz, 14<sup>e</sup> éd., spéc., n°54, p. 87.
- Ph. Pelletier, La protection nouvelle de l'acquéreur immobilier, Defrénois 2001, art. 37207.
- S. Becqué-Ickowicz, D. Savouré, Les clauses de l'acte de vente relatives au délai de rétractation de l'acquéreur, Defrénois, 2012.
- S. Piedelièvre, Droit de la consommation, Economica, 2<sup>e</sup> éd. 2014, n°449.

### ثالثاً: الأحكام القضائية:

#### (١) أحكام القضاء الأوربي:

CJCE 22 novembre 2001 : JCP 2002. II. 10047.

#### (٢) أحكام القضاء الفرنسي:

#### أ- أحكام محاكم الاستئناف:

CA Aix-en-Provence, 15 avril 2011, n°10/04628.

CA Paris, 4 septembre 2003 : Loyers et copr. 2004.

CA Paris, 2<sup>e</sup> ch., sect. B., 23 nov. 2006, Contrat. conc. consom. 2007.

CA Paris, 14<sup>e</sup> ch. sect. A, 4 février 2009, n° RP 08/18048.

CA Paris, 2 décembre 2004, RG n°04/16306.

CA Toulouse, 1<sup>er</sup> décembre 2003, JurisData n°2003-35142.

TGI Strasbourg, 3 juin 2008 : D. 2008. 1694.

CA Montpellier, 1<sup>re</sup> ch. sect. A01, 16 mai 2013, n°11/00891.

CA Lyon, 10 juin 2008, JurisData n°2008-369769.



ب- أحكام محكمة النقض:

Cass. 1<sup>re</sup> civ., 10 février 1993, n°91-12.382.

Cass. 1<sup>re</sup> civ., 11 octobre 1994, n°92-20.563.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24 octobre 2012, n°11-18.774.

Cass. 1<sup>re</sup> civ., 15 mars 2005 : Bull. civ. I, n°135.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24 octobre 2012, n°11-18774.

Cass. 1<sup>re</sup> civ., 7 févr. 1990 : Bull. civ. I, n°40 ; D. 1990.



Cass. crim., 19 janv. 1994 : Bull. crim. n°28 ; D. 1994. IR. 77.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 juin 2010, n°09-15361.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 juin 2010, n°09-15361.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 février 2008 : n°07-11.303.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 novembre 2009, n°08-20.912.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 janvier 2011, n°09-69899.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 févr. 2008 : Bull. civ. III, n°29.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 févr. 2008 : Bull. civ. III, n°29.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 mars 2012, n°11-12.232.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 juillet 2014, n°13-19.330.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 février 2008, n°07-11.303.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 octobre 2014, n°13-20.294.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23 septembre 2009, pourvoi n°08-13373.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 juillet 2011, n°10-18.882.



**أثر الاحتياطات النقدية الدولية على التصنيف الائتماني السيادي  
المصري خلال الفترة من ١٩٩١-٢٠١٩**

**اعداد**

**أحمد عصمت بسيوني الخولى**