

חתמתם? הבנתם? על חובת הגילוי בעסקאות הלוואה ומשכנתא / יאיר אלוני, עו"ד

תארו לעצמכם את הסיטואציה הבאה: העסק של בן הזוג זקוק לדחיפה כלכלית והוא מבקש מכם להצטרף כלולים או כערבים להלוואה חוץ-בנקאית. בעוד שהוא מבטיח שהכול בשליטה ולכן אתם מגיעים למשרד עורך דין, חותמים על ערימת מסמכים בתוך דקות ספורות, וממשיכים בדרככם. כשהעסק נקלע לקשיים, המלווה דופק בדלת עם דרישה לפינוי הדירה. האם הטענה "לא הסבירו לי על מה חתמתם" יכולה להציל את קורת הגג שלכם?

כאשר צדדים מתקשרים בחוזה הלוואה, ובמיוחד כזה הכרוך בשעבוד דירת מגורים, החוק מטיל על הגוף המלווה חובת גילוי נרחבת וקוגנטית. לפי חוק אשראי הוגן, על המלווה למסור עותק מהחוזה מראש ולאפשר זמן סביר לעיון בו, תוך פירוט מדויק של פרטים מהותיים, כגון סכום ההלוואה, שיעורי הריבית והעלות הממשית של האשראי והצעדים שיינקטו במקרה של אי-תשלום. עליו לוודא שהלווה והערבים מבינים את משמעות העסקה, ובפרט את הסיכון לאובדן הדירה או הוויתור על הגנות כגון "דיירות מוגנות" וזכות ל"דיוור חלוף" ובמקרה של ערבים קיימות הגנות נוספות¹. ככלל, עצם החתימה על מסמך מקימה חזקה כי האדם הבין על מה חתם. המלווה אף עשוי להסתמך על אישור עורך דין חיצוני המאשר כי הסביר לממשכנים את מהות העסקה ותוצאותיה המשפטיות.

במקרה שנדון בבית המשפט העליון ביולי, 2005², נפסק כי חתימה תוך הסתמכות עיוורת על עצת פרקליט או בן-זוג אינה עילה מספקת לביטול ההסכם, והבנק רשאי להניח כי ההסברים הדרושים אכן ניתנו. עם זאת, חובת הגילוי אינה נבחנת רק בהיבט הצר של גילוי הפרטים הטכניים של העסקה אלא גם במובנה הרחב ולעתים חתימה בפנים עורך דין חיצוני אינה מספקת. כך, במקרה שנדון בבית המשפט העליון שש שנים לאחר מכן³, בת-זוג חתמה בפני עורך דין חיצוני לבנק על שטר משכנתא להבטחת אשראי בחשבון שניהל בעלה. אך בית המשפט לא פסק לטובת המלווה מכיוון שהחשבון היה ביתרת חוב עמוקה ו. הואיל ועורך הדין החיצוני לא יכול היה למסור מידע על היקף האשראי, היה על הבנק היה למלא חסר זה.

מנגד, במקרה שנדון במרץ, 2026⁴, בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, לא התקבלה דרישה דומה של בת-זוג לביטול משכנתא. גם כאן האישה טענה כי חתמה בהסתמכות עיוורת על בעלה וכי המלווה היה צריך להתריע על סיכונים העסקה, אולם. מאחר שהסתבכות הבעל החלה רק שנים לאחר נטילת ההלוואה ובמועד החתימה האישה האמינה ביכולותיו, לא היה מקום לביטול ההסכם והבנק היה רשאי להסתמך על אישור עורכי הדין אשר בפניהם חתמו הזוג ולפיו הוסברו להם תנאי העסקה ומהותה.

לסיכום, החוק אמנם מגן על לווים וממשכנים באמצעות חובות גילוי מוגברות, אך הוא אינו פוטר מאחריות אישית. חתימה על משכנתא היא צעד שעשויות להיות לו השלכות מהותיות, והסתמכות עיוורת עלולה להותיר ללא הגנה משפטית ביום פקודה. חשוב מאוד שלא לחתום על מסמכי הלוואה ושעבוד ללא קבלת ייעוץ משפטי עצמאי, שיוודא כי קיימת הבנה של מלוא היקף החשיפה וגם אם הדבר כרוך בעלויות גבוהות יותר, חשוב מאוד שעורך הדין יהיה בעל ניסיון רב שנים בעסקאות פיננסיות ומקרקעין. הסתמכות על סיוע של מנועי בינה מלאכותית⁵ ללא עורך דין או שימוש בעורך דין ללא הניסיון, היא סוג של אי שפיות⁶.

* עו"ד יאיר אלוני הינו בוגר בית ספר למשפטים בהצטיינות יתרה והינו שותף במחלקת הליטיגציה במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) שהינו חלק מרשת המשרדים BOKS International (www.boks-international.com), והוא בעל ניסיון מעשי רב בתחומים מגוונים של המשפט האזרחי והמינהלי. הוא עוסק בעיקר במתן ייעוץ בתחום דיני מכרזים והתקשרויות עם גורמי ממשל וגופים ציבוריים. מייצג בהליכים משפטיים בערכאות מינהליות ואזרחיות. בעבר שימש יאיר כיועץ חיצוני לרשויות מקומיות וליווה מקרוב תהליכי מכרזים וסיפק ייעוץ משפטי שוטף ללשכות משפטיות ברשויות המקומיות בתחומים אלה ובתחומים נוספים. יאיר מלווה כיום חברות ומספק ייעוץ משפטי שוטף במגוון נושאים לרבות בדיני חברות, דיני חוזים ודיני מכרזים. יאיר מנהל תיקי ליטיגציה מורכבים בין היתר סכסוכים בין בעלי מניות וסכסוכים מסחריים ומייצג בהליכים משפטיים בערכאות מינהליות ואזרחיות. בנוסף, ליאיר ניסיון מעשי רב בסקטור הפרטי מתן שירותים משפטיים בתחום האזרחי כגון: דיני עבודה, ליטיגציה, ליווי רוכשים ומוכרים בעסקאות מקרקעין, לשון הרע, ייעוץ בתחום יישוב סכסוכים וניהול משברים. יאיר מוסמך מטעם משרד המשפטים בישראל להפקת ייפוי כוח מתמשכים. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו. לפרטים נוספים: 03-6093609 או afiklaw@afiklaw.com.

¹ ראו: ערבות של ערב יחיד/ עו"ד דורון אפיק, פורסם ב אפיק משפטי 084 14.09.2011 - <https://he.afiklaw.com/articles/a084>
² רע"א 11519-04 יפה לבקוביץ' נ' בנק הפועלים בע"מ, 07.07.2005, בית המשפט העליון, כ"י השופט אשר גרוניס - <https://he.afiklaw.com/caselaw/20206>
³ רע"א 8611/06 בנק הפועלים בע"מ נ' מיכל מרטין (02.03.2011), בית המשפט העליון, כ"י המשנה לנשיאה אליעזר ריבלין, כ"י השופט מרים טאור, עדנה ארבל - <https://he.afiklaw.com/caselaw/20220>
⁴ ת"א 848-06-23 יפה פלדמן נ' פרש קונספט - אסטרטגיות לחשיבה מקורית בע"מ, 19.03.2026, בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, כ"י השופט לימור ביבי - <https://he.afiklaw.com/caselaw/20213>
⁵ ראו: על ענבר דיר גוגל (אחיו של ד"ר גוגל, הרופא) והסכמי ממון/ עו"ד דורון אפיק, פורסם באפיק משפטי 411 17.04.2024 - <https://he.afiklaw.com/articles/a411>
⁶ ראו: על אי שפיות הדעת ורכישת דירה.../ עו"ד דורון אפיק, פורסם באפיק משפטי 325 30.12.2020 - <https://he.afiklaw.com/articles/a325>

Did You Sign? Did You Understand? On the Duty of Disclosure in Loans and Mortgages/ Yair Aloni, Adv.*

Imagine the following situation: your spouse's business needs a financial boost, and they ask you to join as a borrower or guarantor for a non-bank loan. While they promise that everything is under control - leading you to arrive at a lawyer's office, sign a stack of documents within minutes, and go on your way - when the business runs into difficulties, the lender knocks on your door with an eviction notice for your home. Can the claim "no one explained to me before signing" save your home?

When parties enter into a loan agreement, especially one involving the mortgage of a residential home, the law imposes an extensive and non-dispositive duty of disclosure on the lending entity. Under to the Israeli Fair Credit Law, the lender must provide a copy of the contract in advance and allow reasonable time to review it, detailing material particulars accurately, such as the loan amount, interest rates, the actual cost of the credit and the steps that will be taken in the event of non-payment. The lender must ensure that the borrower and guarantors understand the meaning of the transaction, particularly the risk of losing the apartment or waiving protections such as "protected tenancy" and the right to "alternative housing." In the case of guarantors, there are additional requirements.¹ As a rule, the very act of signing a document establishes a presumption that the person understood what they signed. The lender may also rely on the certification of an external lawyer confirming that they explained the nature of the transaction and its legal consequences to the mortgagors.

In a case heard by the Supreme Court in July 2005², it was held that signing out of blind reliance on the advice of a lawyer or a spouse is not a sufficient ground for withdrawing from an agreement and the bank is entitled to assume that the necessary explanations were indeed provided. However, the duty of disclosure is not examined only in the narrow sense of disclosing the technical details of the transaction, but also in its broader sense, and sometimes signing before an external lawyer is insufficient. For instance, in a case heard by the Supreme Court six years later³, a spouse signed a mortgage deed before an external lawyer to secure credit in an account managed by her husband. However, the Court did not rule in favor of the lender because the account was in deep debt; because the external lawyer could not provide information about the extent of the credit, the bank was obligated to fill this gap.

Conversely, in a case heard in March 2026⁴ in the Tel Aviv-Jaffa District Court, a similar demand by a spouse to cancel a mortgage was rejected. Here too, the wife contended she signed out of blind reliance on her husband and that the lender should have warned her of the transaction's risks. However, as the husband's financial downfall only began years after the loan was taken and at the time of signing the wife believed in his capabilities, there was no justification to withdraw from the agreement. The bank was entitled to rely on the certification of the lawyers before whom the couple signed, stating that the terms and nature of the transaction had been explained to them.

In conclusion, while the law does protect borrowers and mortgagors through heightened disclosure duties, it does not exempt them from personal responsibility. Signing a mortgage is a step that can have material consequences, and blind reliance could leave one without legal protection when the day of reckoning comes. It is crucial not to sign loan and pledge documents without obtaining independent legal advice to ensure you understand the full scope of one's exposure. Even if it involves higher costs, it is very important that the lawyer has years of experience in financial and real estate transactions. Relying on the assistance of artificial intelligence engines⁵ without a lawyer, or using a lawyer without experience, is a form of insanity.⁶

***Adv. Yair Aloni is a cum laude law graduate and is a partner in the litigation department of Afik & Co., Attorneys and Notaries (www.afiklaw.com), which is part of BOKS International (www.boks-international.com) and with extensive practical experience in various areas of civil and administrative law. In the past, Yair served as an external consultant to local authorities and closely accompanied tender processes and provided ongoing legal advice to legal bureaus in local authorities in these and other fields. Yair currently accompanies companies and provides ongoing legal advice on a variety of issues, including company law, contract law and tender law. Yair manages complex litigation cases, including disputes between shareholders and commercial disputes, and represents in legal proceedings in administrative and civil Courts. In addition, Yair has extensive practical experience in the private sector providing legal services in the civil field such as: labor law, litigation, accompanying buyers and sellers in real estate transactions, defamation, consulting in the field of dispute resolution and crisis management. Yair is certified by the Israeli Ministry of Justice to create lasting powers of attorneys. Nothing herein should be treated as a legal advice and all issues must be reviewed on a case-by-case basis. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: afiklaw@afiklaw.com**

¹ See: *Guarantee of an Individual Guarantor* /Doron Afik, Esq., published in Afik News 084, 14.09.2011 - <https://www.afiklaw.com/articles/a084>

² Civil Appeal Authority 11519/04 Yaffa Levkowitz v. Bank Hapoalim Ltd., 07.07.2005, Supreme Court, Hon. Judge Asher Grunis - <https://www.afiklaw.com/caselaw/20210>

³ Civil Appeal 8611/06 Bank Hapoalim Ltd. v. Michal Martin (02.03.2011), Supreme Court, Hon. Deputy President Eliezer Rivlin, Hon. Judges Miriam Naor, Edna Arbel - <https://www.afiklaw.com/caselaw/20224>

⁴ Civil Case 848-06-23 Yaffa Feldman v. Fresh Concept - Strategies for Original Thinking Ltd., 19.03.2026, Tel Aviv-Jaffa District Court, Hon. Judge Limor Bibi - <https://www.afiklaw.com/caselaw/20214>

⁵ See: *On Attorney Google (brother of Dr. Google, MD) and Prenuptial Agreements* /Doron Afik, Esq. published in Afik News 411, 17.04.2024 - <https://www.afiklaw.com/articles/a411>

⁶ See: *On insanity and purchasing an apartment ...* /Doron Afik, Esq., published in Afik Legal 325, 30.12.2020 - <https://www.afiklaw.com/articles/a325>

¿Firmó Usted? ¿Entendió Usted? Sobre el Deber de Divulgación en Préstamos e Hipotecas / Yair Aloni, Adv. *

Imagine la siguiente situación: el negocio de su cónyuge necesita un impulso financiero y le pide a usted que participe como prestatario o fiador en un préstamo no bancario. Mientras promete que todo está bajo control -lo que le lleva a usted a acudir a la oficina de un abogado, firmar una pila de documentos en cuestión de minutos y marcharse-, cuando el negocio entra en dificultades, el prestamista llama a su puerta con una notificación de desalojo de su vivienda. ¿Puede la alegación "nadie me explicó nada antes de firmar" salvar su hogar?

Cuando las partes celebran un contrato de préstamo, especialmente uno que implica la hipoteca de una vivienda residencial, la ley impone a la entidad prestamista un deber de divulgación amplio y no dispositivo (imperativo). Bajo la Ley de Crédito Justo de Israel, el prestamista debe proporcionar una copia del contrato con antelación y permitir un tiempo razonable para revisarlo, detallando con precisión los datos materiales, tales como el importe del préstamo, los tipos de interés, el coste real del crédito y las medidas que se adoptarán en caso de impago. El prestamista debe asegurarse de que el prestatario y los fiadores comprenden el significado de la operación, en particular el riesgo de perder la vivienda o de renunciar a protecciones como el "arrendamiento protegido" y el derecho a una "vivienda alternativa". En el caso de los fiadores, existen requisitos adicionales.¹ Por regla general, el mero acto de firmar un documento establece la presunción de que la persona entendió lo que firmó. El prestamista también puede basarse en la certificación de un abogado externo que confirme que explicó a los hipotecantes la naturaleza de la operación y sus consecuencias jurídicas.

En un caso visto por el Tribunal Supremo en julio de 2005², se dictaminó que firmar basándose ciegamente en el consejo de un abogado o de un cónyuge no es motivo suficiente para retractarse de un acuerdo, y el banco tiene derecho a asumir que efectivamente se proporcionaron las explicaciones necesarias. Sin embargo, el deber de divulgación no se examina únicamente en el sentido estricto de revelar los detalles técnicos de la operación, sino también en su sentido más amplio, y a veces la firma ante un abogado externo es insuficiente. Por ejemplo, en un caso visto por el Tribunal Supremo seis años después,³ una cónyuge firmó una escritura de hipoteca ante un abogado externo para garantizar el crédito en una cuenta gestionada por su marido. Sin embargo, el Tribunal no falló a favor del prestamista porque la cuenta tenía una deuda profunda; debido a que el abogado externo no pudo proporcionar información sobre el alcance del crédito, el banco estaba obligado a cubrir esta laguna.

Por el contrario, en un caso visto en marzo de 2026⁴ en el Tribunal de Distrito de Tel Aviv-Jaffa, se rechazó una demanda similar de una cónyuge para cancelar una hipoteca. También aquí la esposa alegó que firmó basándose ciegamente en su marido y que el prestamista debería haberla advertido de los riesgos de la operación. Sin embargo, dado que el descalabro financiero del marido no comenzó hasta años después de la contratación del préstamo y que en el momento de la firma la esposa creía en sus capacidades, no había justificación para retractarse del acuerdo. El banco tenía derecho a basarse en la certificación de los abogados ante quienes firmó la pareja, declarando que se les habían explicado los términos y la naturaleza de la operación.

En conclusión, si bien la ley protege a los prestatarios e hipotecantes mediante deberes de divulgación reforzados, no los exime de su responsabilidad personal. Firmar una hipoteca es un paso que puede tener consecuencias materiales, y la confianza ciega podría dejar a uno sin protección legal cuando llegue el día del juicio final. Es crucial no firmar documentos de préstamo y prenda sin obtener asesoramiento legal independiente para asegurarse de comprender el alcance total de la exposición propia. Aunque suponga costes más elevados, es muy importante que el abogado tenga años de experiencia en transacciones financieras e inmobiliarias. Depender de la ayuda de motores de inteligencia artificial⁵ sin un abogado, o utilizar un abogado sin experiencia, es una forma de locura.⁶

El abogado Yair Aloni es licenciado en derecho cum laude y es socio del departamento de litigios de Afik & Co. (<https://es.afiklaw.com/>) que forma parte de BOKS International (www.boks-international.com) y que es con amplia experiencia práctica en diversas áreas del derecho civil y administrativo. En el pasado, Yair se desempeñó como consultor externo de las autoridades locales y acompañó de cerca los procesos de licitación y brindó asesoramiento legal continuo a las oficinas legales de las autoridades locales en estos y otros campos. Yair actualmente acompaña a las empresas y brinda asesoramiento legal continuo en una variedad de temas, incluido el derecho de sociedades, el derecho contractual y el derecho de licitaciones. Yair maneja casos de litigios complejos, incluidas disputas entre accionistas y disputas comerciales, y representa en procedimientos legales en tribunales administrativos y civiles. Además, Yair cuenta con una amplia experiencia práctica en el sector privado brindando servicios legales en el ámbito civil tales como: derecho laboral, litigios, acompañamiento de compradores y vendedores en transacciones inmobiliarias, difamación, consultoría en el ámbito de resolución de disputas y manejo de crisis. Yair está certificado por el Ministerio de Justicia de Israel para crear poderes duraderos. Nothing herein should be treated as a legal advice and all issues must be reviewed on a case-by-case basis. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: afiklaw@afiklaw.com

¹ Ver: Garantía de un Garante Individual (Persona Física) /Doron Afik, Esq., published in Afik News 084, 14.09.2011 - <https://es.afiklaw.com/articles/a084>

² Autoridad de Apelación Civil 11519/04 Yaffa Levkowitz contra Bank Hapoalim Ltd., 07.07.2005, Tribunal Supremo, Honorable Juez Asher Grunis - <https://es.afiklaw.com/caselaw/20207>

³ Apelación Civil 8611/06 Bank Hapoalim Ltd. v. Michal Martin, 02.03.2011, Tribunal Supremo, Hon. El vicepresidente Eliezer Rivlin, Hon. Jueces Miriam Naor, Edna Arbel - <https://es.afiklaw.com/caselaw/20221>

⁴ Caso Civil 848-06-23 Yaffa Feldman contra Fresh Concept - Estrategias para el Pensamiento Original Ltd., 19.03.2026, Tribunal de Distrito de Tel Aviv-Jaffa, Hon. Juez Limor Bibi - <https://es.afiklaw.com/caselaw/20218>

⁵ Ver: Sobre el Abogado Google (Hermano del Dr. Google, MD) y los Acuerdos Prenupciales / Doron Afik, Esq. publicado en Afik News 411, 17.04.2024 - <https://es.afiklaw.com/articles/a411>

⁶ Ver: Sobre la locura y la compra de un apartamento... /Doron Afik, Esq., publicado en Afik Legal 325, 30.12.2020 - <https://es.afiklaw.com/articles/a325>

Você assinou? Entendeu? Sobre o dever de divulgação em empréstimos e hipotecas / Yair Aloni, advogado. *

Imagine a seguinte situação: o negócio do seu cônjuge precisa de um impulso financeiro e ele(a) pede que você participe como mutuário ou fiador em um empréstimo não bancário. Embora prometa que tudo está sob controle - levando você a comparecer ao escritório de um advogado, assinar uma pilha de documentos em questão de minutos e seguir seu caminho - quando o negócio passa por dificuldades, o credor bate à sua porta com uma notificação de despejo de sua casa. A alegação "ninguém me explicou antes de assinar" pode salvar seu lar?

Quando as partes celebram um contrato de empréstimo, especialmente um que envolve a hipoteca de uma casa residencial, a lei impõe um dever de informação amplo e não dispositivo (imperativo) à entidade credora. Sob a Lei de Crédito Justo de Israel, o credor deve fornecer uma cópia do contrato com antecedência e permitir um tempo razoável para revisá-lo, detalhando informações materiais com precisão, tais como o valor do empréstimo, as taxas de juros, o custo real do crédito e as medidas que serão tomadas em caso de inadimplência. O credor deve garantir que o mutuário e os fiadores compreendam o significado da transação, particularmente o risco de perder o apartamento ou de renunciar a proteções como "locação protegida" e o direito à "habitação alternativa". No caso de fiadores, existem requisitos adicionais.¹ Como regra, o próprio ato de assinar um documento estabelece a presunção de que a pessoa compreendeu o que assinou. O credor também pode confiar na certificação de um advogado externo confirmando que explicou a natureza da transação e suas consequências jurídicas aos hipotecantes.

Em um caso julgado pela Suprema Corte em julho de 2005², foi decidido que a assinatura baseada na confiança cega no conselho de um advogado ou de um cônjuge não é motivo suficiente para se retirar de um acordo, e o banco tem o direito de assumir que as explicações necessárias foram de fato fornecidas. No entanto, o dever de informação não é examinado apenas no sentido estrito de divulgar os detalhes técnicos da transação, mas também em seu sentido mais amplo, e às vezes a assinatura perante um advogado externo é insuficiente. Por exemplo, em um caso julgado pela Suprema Corte seis anos depois³, uma cônjuge assinou uma escritura de hipoteca perante um advogado externo para garantir o crédito em uma conta gerida por seu marido. No entanto, o Tribunal não decidiu a favor do credor porque a conta estava com dívidas profundas; como o advogado externo não podia fornecer informações sobre a extensão do crédito, o banco era obrigado a preencher essa lacuna.

Por outro lado, em um caso julgado em março de 2026⁴ no Tribunal Distrital de Tel Aviv-Jaffa, um pedido semelhante de uma cônjuge para cancelar uma hipoteca foi rejeitado. Aqui também a esposa alegou que assinou baseada na confiança cega em seu marido e que o credor deveria tê-la alertado sobre os riscos da transação. No entanto, como a ruína financeira do marido só começou anos após a tomada do empréstimo e no momento da assinatura a esposa acreditava em suas capacidades, não havia justificativa para se retirar do acordo. O banco tinha o direito de confiar na certificação dos advogados perante os quais o casal assinou, declarando que os termos e a natureza da transação lhes haviam sido explicados.

Em conclusão, embora a lei proteja os mutuários e hipotecantes através de deveres de informação reforçados, ela não os isenta da responsabilidade pessoal. Assinar uma hipoteca é um passo que pode ter consequências materiais, e a confiança cega pode deixar alguém sem proteção legal quando o dia do acerto de contas chegar. É crucial não assinar documentos de empréstimo e penhor sem obter aconselhamento jurídico independente para garantir que você compreende o escopo total da sua exposição. Mesmo que envolva custos mais elevados, é muito importante que o advogado tenha anos de experiência em transações financeiras e imobiliárias. Confiar na assistência de motores de inteligência artificial⁵ sem um advogado, ou usar um advogado sem experiência, é uma forma de insanidade.⁶

*O advogado Yair Aloni possui diploma de direito cum laude e é sócio do departamento de contencioso da Afik & Co. (<https://es.afiklaw.com/>) que faz parte da BOKS International (www.boks-international.com) e possui ampla experiência prática em diversas áreas do direito civil e administrativo. No passado, Yair atuou como consultor externo para autoridades locais, acompanhou de perto os processos de licitação e forneceu aconselhamento jurídico contínuo a escritórios de advocacia de autoridades locais nessas e em outras áreas. Atualmente, Yair acompanha empresas e oferece aconselhamento jurídico contínuo sobre diversos temas, incluindo direito societário, direito contratual e direito de licitação. Yair lida com casos complexos de litígios, incluindo disputas entre acionistas e disputas comerciais, e representa em processos judiciais em tribunais administrativos e civis. Além disso, Yair possui ampla experiência prática no setor privado, prestando serviços jurídicos na área civil, tais como: direito trabalhista, litígios, acompanhamento de compradores e vendedores em transações imobiliárias, difamação, consultoria na área de resolução de disputas e gestão de crises. Yair é certificado pelo Ministério da Justiça de Israel para criar procurações duradouras. Nada aqui deve ser tratado como aconselhamento jurídico e todas as questões devem ser analisadas caso a caso. Para mais informações: +972-3-6093609 ou pelo e-mail: afiklaw@afiklaw.com

¹ Veja: Garantia de um Fiador Individual (Pessoa Física) / Doron Afik, Esq., publicado no Afik News 084, 14.09.2011 - <https://pt.afiklaw.com/articles/a084>

² Autoridade de Apelação Civil 11519/04 Yaffa Levkowitz v. Bank Hapoalim Ltd., 07.07.2005, Suprema Corte, Hon. Juiz Asher Grunis - <https://pt.afiklaw.com/caselaw/20208>

³ Recurso Civil 8611/06 Bank Hapoalim Ltd. v. Michal Martin, 02.03.2011, Suprema Corte, Hon. Vice-Presidente Eliezer Rivlin, Hon. Juízes Miriam Naor, Edna Arbel - <https://pt.afiklaw.com/caselaw/20222>

⁴ Processo Civil 848-06-23 Yaffa Feldman v. Novo Conceito - Estratégias para o Pensamento Original Ltd., 19.03.2026, Tribunal Distrital de Tel Aviv-Jaffa, Hon. Juiz Limor Bibi - <https://pt.afiklaw.com/caselaw/20216>

⁵ Veja: O Advogado Google (irmão do Dr. Google) e os acordos pré-nupciais / Doron Afik, Esq. publicado no Afik News 411, 17.04.2024 - <https://pt.afiklaw.com/articles/a411>

⁶ Veja: Sobre a loucura e a compra de um apartamento... /Doron Afik, Esq., publicado no Afik Legal 325, 30.12.2020 - <https://pt.afiklaw.com/articles/a325>

Avez-vous Signé ? Avez-vous Compris ? Sur l'Obligation d'Information en Matière de Prêts et d'Hypothèques/Yair Aloni, avocat. *

Imaginez la situation suivante : l'entreprise de votre conjoint a besoin d'un coup de pouce financier, et il/elle vous demande de vous joindre à lui/elle en tant qu'emprunteur ou caution pour un prêt non bancaire. Alors qu'il/elle promet que tout est sous contrôle - vous amenant à vous rendre dans le bureau d'un avocat, à signer une pile de documents en quelques minutes et à repartir - lorsque l'entreprise rencontre des difficultés, le prêteur frappe à votre porte avec un avis d'expulsion de votre domicile. La réclamation "personne ne m'a expliqué avant de signer" peut-elle sauver votre maison ?

Lorsque des parties concluent un accord de prêt, en particulier un accord impliquant l'hypothèque d'une maison d'habitation, la loi impose une obligation d'information étendue et d'ordre public (impérative) à l'entité prêteuse. En vertu de la Loi sur le Crédit Équitable d'Israël, le prêteur doit fournir une copie du contrat à l'avance et laisser un temps raisonnable pour l'examiner, en détaillant précisément les informations matérielles, telles que le montant du prêt, les taux d'intérêt, le coût réel du crédit et les mesures qui seront prises en cas de non-paiement. Le prêteur doit s'assurer que l'emprunteur et les cautions comprennent le sens de la transaction, en particulier le risque de perdre l'appartement ou de renoncer à des protections telles que le "statut de locataire protégé" et le droit à un "logement alternatif". Dans le cas des cautions, il existe des exigences supplémentaires.¹ En règle générale, l'acte même de signer un document établit une présomption que la personne a compris ce qu'elle a signé. Le prêteur peut également s'appuyer sur la certification d'un avocat externe confirmant qu'il a expliqué la nature de la transaction et ses conséquences juridiques aux constituants de l'hypothèque.

Dans une affaire entendue par la Cour Suprême en juillet 2005², il a été jugé que signer par confiance aveugle envers les conseils d'un avocat ou d'un conjoint n'est pas un motif suffisant pour se retirer d'un accord, et la banque est en droit de supposer que les explications nécessaires ont bien été fournies. Cependant, l'obligation d'information n'est pas examinée uniquement au sens étroit de la divulgation des détails techniques de la transaction, mais aussi au sens large, et parfois, signer devant un avocat externe est insuffisant. Par exemple, dans une affaire entendue par la Cour Suprême six ans plus tard³, une conjointe a signé un acte d'hypothèque devant un avocat externe pour garantir le crédit d'un compte géré par son mari. Cependant, la Cour n'a pas statué en faveur du prêteur parce que le compte était lourdement endetté ; l'avocat externe ne pouvant fournir d'informations sur l'étendue du crédit, la banque était tenue de combler cette lacune.

Inversement, dans une affaire entendue en mars 2026⁴ devant le tribunal de district de Tel Aviv-Jaffa, une demande similaire d'une conjointe visant à annuler une hypothèque a été rejetée. Ici aussi, l'épouse a soutenu qu'elle avait signé par confiance aveugle envers son mari et que le prêteur aurait dû l'avertir des risques de la transaction. Cependant, comme la chute financière du mari n'a commencé que des années après la contraction du prêt et qu'au moment de la signature, l'épouse croyait en ses capacités, il n'y avait aucune justification pour se retirer de l'accord. La banque était en droit de s'appuyer sur la certification des avocats devant lesquels le couple a signé, déclarant que les termes et la nature de la transaction leur avaient été expliqués.

En conclusion, si la loi protège les emprunteurs et les constituants d'hypothèques par des obligations d'information renforcées, elle ne les dispense pas de leur responsabilité personnelle. Signer une hypothèque est une étape qui peut avoir des conséquences matérielles, et une confiance aveugle pourrait laisser une personne sans protection juridique le jour du règlement des comptes. Il est crucial de ne pas signer de documents de prêt et de gage sans obtenir des conseils juridiques indépendants pour vous assurer de comprendre toute l'étendue de votre exposition. Même si cela implique des coûts plus élevés, il est très important que l'avocat ait des années d'expérience dans les transactions financières et immobilières. Se fier à l'aide de moteurs d'intelligence artificielle⁵ sans avocat, ou faire appel à un avocat sans expérience, est une forme de folie.⁶

L'avocat Yair Aloni est titulaire d'un diplôme de droit cum laude et est associé au département contentieux d'Afik & Co. (<https://es.afiklaw.com/>) qui fait partie de BOKS International (www.boks-international.com) et possède une vaste expérience pratique dans divers domaines du droit civil et administratif. Par le passé, Yair a été consultant externe auprès des autorités locales, a suivi de près les processus d'appel d'offres et a fourni des conseils juridiques continus aux cabinets d'avocats des autorités locales dans ces domaines et d'autres. Actuellement, Yair conseille des entreprises et offre des conseils juridiques continus sur divers sujets, notamment le droit des sociétés, le droit des contrats et le droit des appels d'offres. Yair traite des dossiers litigieux complexes, y compris les litiges entre actionnaires et commerciaux, et représente des procédures judiciaires devant les tribunaux administratifs et civils. De plus, Yair possède une vaste expérience pratique dans le secteur privé, fournissant des services juridiques dans le domaine civil, tels que : droit du travail, contentieux, accompagnement d'acheteurs et de vendeurs dans des transactions immobilières, diffamation, conseil dans le domaine de la résolution des différends et de la gestion de crise. Yair est certifié par le ministère israélien de la Justice pour créer des procurations durables. Rien ici ne doit être considéré comme un conseil juridique et toutes les questions doivent être examinées au cas par cas. Pour plus d'informations : +972-3-6093609 ou par e-mail : afiklaw@afiklaw.com

¹ Voir: Cautionnement d'une Caution Individuelle (Personne Physique)/ Doron Afik, Esq., publié dans Afik News 084, 14.09.2011 - <https://fr.afiklaw.com/articles/a084>

² Civil Appeal Authority 11519/04 Yaffa Levkowitz c. Bank Hapoalim Ltd., 07.07.2005, Cour suprême, Hon. Juge Asher Grunis - <https://fr.afiklaw.com/caselaw/20209>

³ Appel civil 8611/06 Bank Hapoalim Ltd. c. Michal Martin, 02.03.2011, Cour suprême, l'honorable Le vice-président Eliezer Rivlin, l'honorable Les juges Miriam Naor, Edna Arbel - <https://fr.afiklaw.com/caselaw/20223>

⁴ Affaire civile 848-06-23 Yaffa Feldman c. Fresh Concept - Stratégies pour la pensée originale Ltd., 19.03.2026, Tribunal de district de Tel Aviv-Jaffa, Hon. Juge Limor Bibi - <https://fr.afiklaw.com/caselaw/20217>

⁵ Voir : Maître Google (le frère du Docteur Google) et les contrats de mariage / Doron Afik, Esq. publié dans Afik News 411, 17.04.2024 - <https://fr.afiklaw.com/articles/a411>

⁶ Voir: De la folie et de l'achat d'un appartement.../Doron Afik, Esq., publié dans Afik Legal 325, 30.12.2020 - <https://fr.afiklaw.com/articles/a325>