

جامعة محمد بوضياف - المسيلة



قسم العلوم القانونية و الإدارية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

النظام القانوني للوكيل العقاري

مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص قانون أعمال

تحت إشراف الأستاذ
ساعد فيشوش

من إعداد الطالب
صالح بن قطاف

لجنة المناقشة

- الأستاذ / جمال الدين ميمون رئيسا
- الأستاذ / ساعد فيشوش مشرفا
- الأستاذة/ أسيا حميدوش عضوا

السنة الجامعية 2016/2015

تصريح باحترام الأمانة العلمية

أنا الموقع أدناه الطالب:

الاسم واللقب: صالح بن قطاف

رقم التسجيل: 13 / D 71 / M 029

التخصص: قانون اعمال

مقدم مذكرة التخرج العنوان: .. النظام القانوني للوكيل العقاري

تحت إشراف الأستاذ: ساعد فيشوش

أصرح بأن ما اشتملت عليه هذه المذكرة هو نتاج جهدي الخاص، وقد احترمت الأمانة العلمية، وفقا للأصول لمنهجية المتبعة، حيث راعيت الدقة في نقل الأفكار و الإشارة إلى المراجع التي استقيت منها المعلومات. وأن هذه المذكرة في مجملها أو أي جزء منها لم تقدم من قبل كبحث علمي لدى أي مؤسسة تعليمية أو بحثية أخرى . و أتحمل كامل المسؤولية في حال ثبوت ما ينافي هذا التصريح.

التوقيع:

التاريخ: 2016/05/22

ملاحظة: يدرج هذا التصريح ضمن المذكرة بعد ورقة العنوان.



فَالْحَمْدُ لِلَّهِ
الْعَلِيِّ الْعَظِيمِ

صِدْقَةَ اللَّهِ الْعَظِيمِ

شكر و تقدير

أشكر ربي امتثالا وإذعانا لأمره ، لا قياما ووفاء بحق شكره " رب
أوزعني أن اشكر نعمتك التي أنعمت علي و على والدي و أن اعمل صالحا ترضاه
و أدخلني برحمتك في عبادك الصالحين " سورة النمل آية 19

و بعد فإقرارا بالفضل و تمسكا بقول رسولنا صلى الله عليه و سلم " لا
يشكر الله من لا يشكر الناس " أرى لزاما بين يدي بحثي هذا أن أبادر بتسجيل
خالص شكري ، و عظيم تقديري للأسناد / ساعد فيثوش ، الذي اختار لي عنوان هذا
البحث و رعاه ، منذ أن بدأت بالعمل به حتى أصبح واقعا ملموسا ، و لقد كان لخالقه
العظيم و صبره الجميل الفضل كله . بعد الله جل ثناؤه . في إخراجة الى بر الأمان .

فإليه أدعو الله أن يسبغ عليه من فيض نعمه ، و يسدد على الصراط
المستقيم خطاه .

و أتقدم بأعمق الشكر ، و اصدق العرفان الى كل الأساتذة العاملين بكلية
الحقوق بجامعة محمد بوضياف المسبلة ، و الذين بذلوا الكثير من اجل أن نكون
طلابا متميزين و لم يبخلوا علينا بوقتهم و عملهم ، فلمن منا جزيل الشكر
والعرفان .

كما أتقدم بأوفر الشكر و التقدير الى كل الأساتذة الأفاضل أعضاء اللجنة
الذين قبلوا مناقشة هذا البحث.

و لا يفوتني أن أزجي أوفر الشكر الى كل من مد يد العون و المساعدة ، حتى
تمكننت من إنجاز بحثي على هذه الصورة التي لا ادعي لها الكمال ، و الحمد لله رب
العالمين

صالح بن قطاف

2016/05/18

هنا سوف اضع كلمات لكل من ترك بصمة في حياتي وغير من مجرها وعمق في توسيع مداركي العلمية والعقلية لكل من لملم احزاني بين فترة وأخرى لكل من أشعرني بأنني لست وحيدا في مجتمع مختلف

أهـدي

الى الأب الذي علمني بأنه عندما تطفأ الأنوار لابد من إضاءة الشمعة ولا نقوم بلعن الظلام . و الأم التي كانت عوناً ودفء بين أضلعي

الذان سهرا وتعبا على تعليمي من قريب أو من بعيد

حفظهما الله لي و رعاهما و اطال في عمرهما

الى الزوجة " نجوى " التي أوقدت لي شمعة التفاؤل التي أضاءت كل الظلام و كانت سندا لي طيلة مراحل اعداد بحثي.

اليك ابنتي العزيزة والغالية " اسراء " التي ملئت البيت سعادة وهناء

وإلى كل أفراد أسرتي ، سندي في الدنيا ولا أحصي لهم فضل

. الاخوات : . فتيحة و زوجها كمال و ابنائهما

. سعيدة و زوجها لخضر و ابنائهما

. فضيلة

. خديجة

. سهام (سمية)

. الاخوة: . ابراهيم

. عبد الحميد

. يوسف

. حمزة

إلى كل الادل و الاقارب من حالمي لقب " بن قطاف " و " زرقوني "

إلى كل الأصدقاء و الأحباب من دون استثناء

وفي الأخير أرجوا من الله تعالى أن يجعل عملي هذا نفعاً يستفيد منه جميع الطلبة

المقبلين على التخرج

صالح بن قطاف

2016/05/18

مقدمة

مقدمة

إن الوساطة في بيع العقارات و إيجارها نشاط ليس بالجديد و لا يقتصر فقط على العصر الحالي بل تمتد جذوره الى العصور القديمة ، كالحضارة الرومانية إذ وجدت معطيات و قصص تناقلها المؤرخون في كتاباتهم تشير الى الوساطة التي يقوم بها السمسار في ابسط صورها بين الناس بالبيع و الشراء و الإيجار لا غير ، كما وجد في الحضارة الإسلامية بعض الروايات التي تناقلها الصحابة رضي الله عنهم عن فترة الرسول (ص) وحتى ما قبلها و ما بعدها من الوقائع ما يدل على وجود نشاط السمسرة آنذاك . و عرف هذا النشاط تطوراً ملحوظاً في أوروبا جراء الثورات التاريخية و كانت السبابة في سن القوانين الخاصة به

أما عن الجزائر ظل موضوع التسيير العقاري يطرح نفسه كإشكالية مرت بعدة مراحل و شهدت حظيرة العقارية و السوق العقاري الجزائري منذ سنوات طويلة صرامة في التسيير من طرف الدولة ، حيث خلف المستعمر الفرنسي وراءه حظيرة عقارية هامة الأمر الذي دفع بالدولة الى حمايتها من الشاغلين غير الشرعيين ، و تسييرها بإصدار قوانين قيدت السوق العقاري من ناحية المعاملات العقارية لمدة زمنية تجاوزت العشرين سنة ، ومع تنازل الدولة عن أملاكها للمواطنين في الثمانينات ، أدى هذا الأمر الى تحرر السوق العقاري بصفة جزئية.

و بتحول الدولة من النظام الاقتصادي الاشتراكي الى اقتصاد السوق و لمواجهة أزمة السكن التي عانت منها البلاد منذ الاستقلال و لسنوات طويلة بعده ، نتيجة الاضطرابات السياسية والاقتصادية التي عرفتھا البلاد في الثمانينات ، و هروب مواطني الأرياف والقرى الى المدن الكبرى بحثاً عن الأمن والاستقرار مما زاد من حدة الأزمة . مما أدى الى انتهاج سياسات سكنية مختلفة خاصة بالسكن الاجتماعي ، و من بين الاستراتيجيات

الأخرى المستعملة لمواجهة هذه الأزمة السماح للسماسرة بفتح وكالات عقارية خاصة وبالتالي انفتاح السوق و تحريره كليا ، و نتيجة لذلك عرفت الوكالات العقارية الخاصة انتشارا و ارتفاعا كبيرا في عددها.

و عليه عرف السوق العقاري نوع من الفوضى تمثلت في ارتفاع أسعار العقارات بصفة خيالية ، لتضمنه لفاعلين اقتصاديين يقومون بمهام الوساطة في مختلف المعاملات والتبادلات العقارية بطريقة عشوائية و غير شرعية ، وكذا مطالبة الفدرالية الوطنية للوكالات العقارية الخاصة بتنظيم السوق العقاري ، لهذا أصبحت تتطلب هذه الوضعية التدخل العاجل من طرف الدولة لتنظيم السوق من الفوضى التي أصبح يعيشها ، و ذلك بتأطير و تنظيم مهنة الوكيل العقاري باعتباره فاعل اقتصادي هام و أساسي بهذا السوق.

لكل ما تقدم ذكره و قلة البحث في موضوع النظام القانوني للوكيل العقاري تم اختياري لهذا الموضوع ، حيث يكتسي البحث فيه أهمية بالغة تظهر في معرفة مدى تجسيد النظم القانونية للمعاملات العقارية ، مواكبة الحلول التي تبناها المشرع الجزائري من خلال النص القانوني المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري ، الحاجة الماسة الى عمل يتناول مسألة المعاملات العقارية بالدراسة و الشرح و التحليل ، المساهمة في تعريف و تحديد نشاط الوكيل العقاري و أخيرا السعي للمشاركة في إثراء المكتبة العلمية .

و من بين الدراسات السابقة للموضوع في الجزائر نجد:

- 1 – إدارة الأملاك العقارية كنشاط اقتصادي مقنن مذكرة ماجستير من إعداد الطالبة/جلال شفيقة بكلية الحقوق بن عكنون الجزائر سنة 2003 على ضوء المرسوم التنفيذي 97-154 الملغى بالمرسوم التنفيذي 09-18 القانون الحالي المنظم لمهنة الوكيل العقاري
- 2 – الوكيل العقاري كنشاط اقتصادي مقنن رسالة ماجستير قانون أعمال، من انجاز الطالبة/بوصوفة الزهرة بكلية الحقوق بن عكنون بالجزائر العاصمة سنة 2013 على

ضوء المرسوم التنفيذي 09-18

3 – النظام القانوني لنشاط الوكيل العقاري على ضوء المرسوم التنفيذي 09-18

للأستاذ/داحي محمد ، دراسة مقارنة بين القانون الجزائري و الفرنسي

4 – عقد الوكالة دراسة فقهية ، قانونية و قضائية مقارنة ، للأستاذ/لحسين بن شيخ آث

ملويا الذي تناول موضوع الوكيل العقاري بالمطلب الخامس من المبحث الثاني المتعلق

بالوكالات الخصوصية في القانون الجزائري.

و عليه فإنني سأسعى من خلال هذه الدراسة الى تحليل و مقارنة المواد القانونية

المتعلقة بممارسة مهنة الوكيل العقاري لا سيما الواردة منها في المرسوم التنفيذي رقم

09-18 مؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق ل : 20 يناير سنة 2009 ، بالوصول

الى تحديد مفهوم الوكيل العقاري و المهام الموكلة إليه ونطاق أدائه لمهامه ، الشروط التي

وجبها المشرع الجزائري في من يرغب في ممارسة مهنة الوكيل العقاري ، و الالتزامات

التي تقع على عاتقه و ما يكتسبه من حقوق ، و في الأخير تحديد مسؤولياته.

و من هذه الأهمية تظهر إشكالية البحث في : ماهي القواعد القانونية التي تحكم

ممارسة مهنة الوكيل العقاري؟ و ماهي الصيغ الجديدة التي ادخلها المشرع الجزائري

لمطابقتها مع واقع المهنة ؟ و التي تندرج تحتها تساؤلات تتمثل في :

هل النصوص القانونية المتعلقة بتنظيم مهنة الوكيل العقاري متجانسة و متكاملة ؟ ما

مدى مواكبة المنظومة القانونية للتطور الاقتصادي و الاجتماعي ؟ و ما هي التأثيرات

المتوقعة للنصوص القانونية الجديدة على السوق العقاري ؟

و لبلوغ الهدف في الوصول الى حل للإشكالية السابقة الذكر اقتضت الدراسة

الاعتماد على المنهج التحليلي الذي حللت على ضوءه النصوص القانونية ذات الصلة

بالموضوع و كذا المنهج الوصفي الذي يقوم على جمع النصوص و المعلومات و مقارنتها

وتحليلها و تفسيرها للوصول الى وصف علمي متكامل لها .

و على هذا الأساس ارتأينا تقسيم البحث الى فصلين : يتناول الفصل الأول ماهية الوكيل العقاري ، يخصص المبحث الأول منه الى مفهوم الوكيل العقاري ، أما المبحث الثاني لدراسة الشروط الواجب توفرها للالتحاق بمهنة الوكيل العقاري ، و يتناول الفصل الثاني الآثار المترتبة على مزاوله مهنة الوكيل العقاري يخصص المبحث الأول منه الى الالتزامات و حقوق الوكيل العقاري ، أما المبحث الثاني فخصصناه للمسؤولية المترتبة على الوكيل العقاري ، و خاتمة أجملنا فيها أهم النتائج والتوصيات المتوصل إليها من خلال هذه الدراسة.

كما واجهتني صعوبات في إعداد هذا البحث من بينها قلة المراجع المتخصصة التي لها علاقة مباشرة بالموضوع ، بالرغم من تنقلي الى مختلف المكتبات و الجامعات المجاورة للبحث عن المصادر والمراجع .

الفصل الأول

ماهية الوكيل العقاري

الفصل الأول

ماهية الوكيل العقاري

لدراسة موضوع النظام القانوني للوكيل العقاري يتحتم علينا التطرق الى تحديد مفاهيم المصطلحات التي لها علاقة بالموضوع ، و كذا الشروط الواجب توافرها والإجراءات المتبعة للولوج الى المهنة و ممارستها لذا سنتناول في هذا الفصل مبحثين نتطرق في المبحث الأول لمفهوم الوكيل العقاري بدا بتعريف الوكيل العقاري من خلال مصطلحي الوكيل و العقار ، ثم تمييز الوكيل العقاري عن ما يشابهه من مصطلحات كمطلب أول يليها دراسة لمجال أداء مهنة الوكيل العقاري من حيث المهام الموكلة إليه والعقارات التي يكون وكيلا عنها وهذا في المطلب الثاني ، أما المبحث الثاني فخصصناه لدراسة الشروط الواجب توافرها للالتحاق بمهنة الوكيل العقاري ، و الذي قمنا بتقسيمه إلى مطلبين خصصنا المطلب الأول للشروط الواجب استيفائها قبل الحصول على الاعتماد ثم مطلب ثاني لإجراءات الحصول على الاعتماد و الآثار المترتبة عنه .

المبحث الأول

مفهوم الوكيل العقاري

لمتطلبات دراسة موضوع النظام القانوني للوكيل العقاري لا بد من تحديد و ضبط مفاهيم المصطلحات بكل دقة و وضوح ، و لما لهذه الخطوة من أهمية خلال مراحل البحث ارتأينا أن نخصص المبحث الأول لتحديد مفهوم الوكيل العقاري ، و لكون مصطلح الوكيل العقاري مركب من كلمتين الأولى كلمة الوكيل و التي تعني الإنابة و اسمها الوكالة والوكالة هي إنابة شخص جائز التصرف لغيره في تنفيذ أمر من الأمور المعتبرة القابلة للوكالة ، و الكلمة الثانية عقار و هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول حسب تعريف المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني الجزائري (1) ، سنعرف مصطلحي الوكيل و العقار كل على حدا (لغة ، اصطلاحا و قانونا) و من خلال التعريفين نحاول الخروج بتعريف موحد لمصطلح الوكيل العقاري ، ثم نخرج على بعض المصطلحات المشابهة له أو المتداخلة معه من حيث المهام التي يؤديها الوكيل العقاري أو المحل الذي يتعامل فيه " العقار " هذا في المطلب الأول ولتدقيق و توضيح مفهوم الوكيل العقاري أكثر لا بد من معرفة نطاق و مجال أداء مهامه من حيث المهام التي تدخل ضمن نشاطه من جهة ، و على أي نوع من العقارات (خاصة أم عمومية) تنصب هذه المهام ، وهذا في المطلب الثاني.

1 – الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم بعدة قوانين أخرجها قانون 07-05 المؤرخ في 13/05/2007

المطلب الأول

التعريف بالوكيل العقاري

للكيل العقاري تعريفًا لغويًا و اصطلاحيًا و آخر قانوني ، و لكون مصطلح الكيل العقاري مركبًا من لفظين هما الكيل و العقار ، فما معنى الكيل فرع أول ، و ما مدلول العقار فرع ثاني .

الفرع الأول : تعريف مصطلح الكيل

هذا الفرع سنتناول فيه تعريف الكيل لغةً و اصطلاحًا في الفرع الأول ، ثم تعريفه قانونًا في الفرع الثاني

أولاً : تعريف الكيل لغةً و اصطلاحًا

01 – الكيل لغةً : جاء في لسان العرب لابن منظور : الكيل : الجريء وقد يكون الكيل للجمع و كذلك للأنثى ، و قد وُكِّلَ على الأمر ، و الاسم الوكالة و الوكالة (بكسر الواو) ، و وكيل الرجل : الذي يقوم بأمره ، سمي وكيلاً لان موكله قد وكل إليه القيام بأمره فهو موكل إليه الأمر ، و الكيل على هذا القول : فعيل بمعنى مفعول اللهم لا تكلنا إلى أنفسنا و في حديث الدعاء : لا تكلني إلى نفسي طرفة عين فأهلك و في الحديث و وكلها إلى الله ، أي صرف أمرها إليه (1) .

و جمعها وكلاء ، صفة مشبهة تدل على الثبوت من وُكِّلَ ، و من معاني الكيل في اللغة الذي يسعى في عمل غيره و ينوب عنه فيه ، أو الشخص المفوض بواسطة شخص

1 – محمد بن مكرم بن علي أبو الفضل جمال الدين ابن منظور ، لسان العرب ، المجلد 6 ، ج 52 ، باب الواو

دار المعارف القاهرة ص 4910

آخر ليعمل بدلا عنه و باسمه ، و الشخص الذي يقوم بتفويضه يسمى الرئيس ، و تعني أيضا الكفيل : كما ورد في سورة آل عمران آية 173 ((قَالُوا حَسْبُنَا اللَّهُ وَنِعْمَ الْوَكِيلُ)) مِنْ أَسْمَاءِ اللَّهِ الْحُسْنَى ، أَيِ الْكَفِيلِ بِأَرْزَاقِ الْعِبَادِ (1).

و جل هذه المعاني تتناسب مع موضوع دراستنا و تصب في مضمونه ، إذ أن الوكيل يسعى ويفوض و ينوب عن غيره للقيام بأمره بدلا عنه.

02 – الوكيل اصطلاحا : يعني الطرف الذي تجله الوكالة نائبا عن الموكل (2) والوكيل أو المفوض شخص يكلف بوكالة (3) .

و يقصد بالوكالة اصطلاحا التفويض و الاعتماد ، لكن بقيود تجله اخص من المدلول اللغوي ، فتعرف اصطلاحا بأنها إقامة الشخص غيره مقام نفسه في تصرف مملوك له معلوم قابلة للنيابة ، و الوكالة هي إنابة شخص جائز التصرف لغيره في تنفيذ أمر من الأمور المعتمدة القابلة للوكالة (4) .

و تعد الوكالة عقد يقيم الموكل بمقتضاه شخصا آخر مقام نفسه في تصرف جائز معلوم و هو تعريف الحنفية و مقتضاه تفويض احد أمره لآخر و إقامته مقامه ، يسمى الأول الموكل و الثاني الوكيل و محلها و هو الموكل له القيام بالتصرفات المالية من بيع و شراء وغيرها من كل ما يقبل النيابة (5) .

1 – من الانترنت موقع المعاني [<http://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar>] ، اطع عليه بتاريخ 2016/02/25

2 – مجمع اللغة العربية ، **معجم القانون** ، الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية ، القاهرة 1999 ، ص 157

3 – ابتسام القرام ، **المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري** – قاموس باللغتين العربية و الفرنسية – قصر الكتاب البلدية ، 1998 ، ص 184

4 – عركات يمينة و لعربي مريم ، **النظام القانوني لعقد الوكالة بعمولة** ، (مذكرة ماجستير) جامعة البويرة كلية الحقوق 2015 ، ص 9 – 10

5 – علاء الدين ابي بكر بن مسعود الكاساني الحنفي (الملقب بملك العلماء المتوفي سنة 587 هـ) ، **بدائع الصنائع** الجزء 6 ، ط 2 ، دار الكتب العلمية لبنان ، 1986 ، ص 19

و عرفها الرازي⁽¹⁾ أن الوكالة هي : أن يكل المرء أمره إلى غيره ممن يقوم مقامه و منه التوكل على الله ، لأن العبد يكل أموره إلى الله فيتوكل عليه وفي ضوابط العقود إقامة الشخص غيره مقام نفسه فيما يملكه من تصرف جائز معلوم قابل للنياية⁽²⁾.

ثانيا : تعريف الوكيل قانونا

لم تختلف التشريعات العربية في تعريف الوكالة إذ نجد أن المشرع الأردني عرفها في نص المادة 833 من القانون المدني الأردني على النحو التالي : " الوكالة عقد يقيم الموكل بمقتضاه شخص آخر مقام نفسه في تصرف جائز معلوم " ⁽³⁾

و عرفت المادة 927 من القانون المدني العراقي كما يلي : " عقد يقيم به شخص غيره مقام نفسه في تصرف جائز معلوم " ⁽⁴⁾ في حين أن المشرع اللبناني فنص عليها في المادة 769 فقرة 1 من قانون الموجبات و العقود اللبناني بأنها " عقد بمقتضاه يفوض الموكل الوكيل القيام بقضية أو عدة قضايا أو بإتمام عمل أو فعل أو جملة أعمال أو أفعال " ⁽⁵⁾.

أما المشرع الجزائري فعرف الوكالة في القانون المدني الجزائري على أنها: " عقد بمقتضاه يفوض شخص آخر للقيام بعمل شيء لحسابه و باسمه " ⁽⁶⁾

وجاء في نص المادة 1984 من قانون المرافعات الفرنسي :

" Le mandat ou procuration est un acte par lequel une personne donne a une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom " ⁽⁷⁾

-
- 1 – أبو بكر محمد بن يحيى بن زكريا الرازي (ح 250 . هـ 864 م – 311 هـ 923 م) عالم وطبيب فارسي
 - 2 – مروان محمد أبو فضة ، برنامج العلوم الإدارية و الاقتصادية ، مجلة الجامعة الإسلامية (سلسلة الدراسات الإنسانية) ، المجلد 17 العدد 2 ، فلسطين ، يونيو 2009 ، ص 795 .
 - 3 – المادة 833 من القانون رقم 43 لسنة 1976 المتضمن القانون المدني الأردني
 - 4 – المادة 927 من القانون رقم 40 لسنة 1951 المتعلق بالقانون المدني العراقي
 - 5 – المادة 769 الفقرة 1 من قانون الموجبات و العقود اللبناني الصادر في 1932/03/09
 - 6 – المادة 683 من الأمر رقم 58-75 ، مرجع سابق .
 - 7 – المادة 1984 من قانون المرافعات الفرنسي

أن الوكالة هي عمل يفوض بمقتضاه شخص لأخر سلطة القيام بشيء للموكل وباسمه (1)

نستخلص من التعاريف ، الآراء و النصوص القانونية السابق ذكرها أن الوكيل Le mandataire هو الشخص الذي يتم تفويضه من طرف شخص آخر للقيام بعمل شيء مقامه و نيابة عنه ، و باسم و لحساب الموكل le mandant

الفرع الثاني: التعريف بالعقار

سنتناول في هذا الفرع تعريف العقار لغة و اصطلاحاً أولاً ، ثم نتطرق لتعريف العقار قانوناً

أولاً: تعريف العقار لغة و اصطلاحاً : العقار لغة يطلق العقار في اللغة على الأصول الثابتة من الدور و الضياع (2) العقارُ وهو المنزل و الأرض والضياع ، يقال ماله دار و لا عقار و خص بعضهم بالعقار النخل ويقال له خاصة من بين المال : عقار ، و في الحديث من باع داراً أو عقاراً ويقصد بالعقارُ الضيعة و النخل و الأرض و نحو ذلك (3).

جمعها عقارات و تعني في معجم المعاني الجامع كل ملك ثابت له أصل كالأرض و الدار و عقار الشيء أجودّه و خياره ، و عقر الرجل عقراً أي بقي مكانه لم يتقدم أو يتأخر لفرع أصابه كأنه مقطوع الرّجل، و من بين معانيها في قاموس المعاني موجودات كالأراضي والمباني و جميع أنواع الممتلكات الثابتة و غير المنقولة و كل ما يرتبط بها من حقوق (4).

1 – موريس نخلة ، الكامل في شرح القانون المدني – دراسة مقارنة – الوكالة و الشركات ، ج 8 منشورات الحلبي الحقوقية ، 2007 ، ص 9 – 10

2 – عبد الله بن صالح بن عبد العزيز السيف ، الوساطة العقارية و تطبيقاتها القضائية ، دار الميمان الرياض ط 1 ، 2013 ، ص 25

3 – ابن منظور ، المرجع السابق ، ص 3037

4 – من الانترنت موقع المعاني [http://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar] اطلع عليه بتاريخ 2016/03/25

أما العقار اصطلاحاً يعرف نوعين من العقار : العقار بطبيعته و العقار بالتخصيص و الأصل هو العقار بطبيعته و هو إذن ((كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف)) ، و أول ما يصدق ذلك على الأرض و هي التي لا يمكن نقلها من مكان إلى مكان مع الاحتفاظ بذاتيتها ، و تنقسم العقارات بطبيعتها إضافة إلى الأرض إلى نبات و منشآت و مباني تكتسب هذه الصفة لاندماجها في الأرض ، أما العقار بالتخصيص فهو في حقيقته منقول بطبيعته ولكنه ألحق بعقار معين رسداً خدمة هذا العقار أو استغلاله فهو عقار لا بمادته و طبيعته و لكن بالتبعية و التخصيص. (1)

أما فقهاء المذاهب الأربعة فانتهجوا منهجين ، يتفقان في جزء و يختلفان في آخر فقد اتفق عامة الفقهاء على دخول الأرض في مسمى العقار ، و حصل الاختلاف فيما عدا الأرض من دور و غراس و غيرها هل تدخل في مسمى العقار ؟ على اتجاهين : الاتجاه الأول يرى أن العقار لا يشمل سوى الأرض فقط ، و أن الغراس و البناء لا يدخلان في مسمى العقار و هذا رأي الحنفية و الحنابلة و أصحاب هذا الاتجاه يطلقون على الغراس و البناء عقاراً بالتبع للأرض ، فإذا انفصل عن الأرض فليس بعقار. و الاتجاه الثاني و هم المالكية و الشافعية : أن العقار يطلق على البناء و الشجر كما يطلق على الأراضي لأنهم يجعلون العقار ما لا يمكن نقله و تحويله مع بقاء هيئته و صورته ، و هذا يشمل البناء و الأشجار إذ بنقلهما تتغير حالتها و هيئتهما (2).

ثانياً/ تعريف العقار قانوناً : عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 683 من القانون المدني : " كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف ، فهو عقار و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول " (3).

1 – عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني – حق الملكية – ، ج 8 ، دار إحياء التراث العربي بيروت ، 1974 ، ص 19 - 20

2 – احمد بن العزيز العميرة ، نوازل العقار ، ط 1 ، دار الميمان ، الرياض ، 2011 ، ص 37- 38

3 – الامر 58-75 ، مرجع سابق

و جاء في تعريف المشرع التونسي للعقار في الفصل 03 من الباب الأول المتعلق بالعقارات من مجلة الحقوق العينية : " العقار هو كل شيء ثابت في مكانه لا يمكن نقله منه دون تلف ". (1)

و تنص المادة 82 فقرة 1 من القانون المدني المصري على ما يلي : " كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف ، فهو عقار و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول ". (2)

و منه نستخلص أن العقار هو الشيء الذي يتميز بالاستقرار و الثبات بحيزه ، والذي إذا نقل منه تعرض للتلف و تتغير حالته و صورته و هيئته.

التعريف بمصطلح الوكيل العقاري باعتباره مصطلحا مركبا:

مما سبق من تعاريف لمصطلحي الوكيل و العقار نحاول وضع تعريف الوكيل العقاري باعتباره مصطلحا مركبا : انه هو الشخص (طبيعي أو معنوي) الذي يتم تفويضه من طرف شخص آخر يدعى الموكل للقيام بعمل شيء مقامه و نيابة عنه ، باسم و لحساب الموكل هذا العمل يدور في فلك العقارات لتسهيل بيعها و شرائها أو تأجيرها .

أما تعريف الوكيل العقاري قانونا نجد أن المشرع الجزائري نص في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري على ما يلي: " يعد وكيلا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بموجب وكالة و بمقابل أجر، بالقيام بخدمات ذات طابع تجاري كوسيط في الميدان العقاري أو في ميدان الإدارة و التسيير العقاريين ، لحساب أو لفائدة مالكين " (3).

1 — الفصل 03 من مجلة الحقوق العينية التونسية (قانون عدد 5 لسنة 1965 مؤرخ في 12 فيفري 1965 يتعلق بإصدار مجلة الحقوق العينية (الرائد الرسمي عدد 10 بتاريخ 19 و 23 فيفري 1965 صفحة 200)

2 — المادة 82 فقرة 1 من قانون 131 لسنة 1948 القانون المدني المصري : "

3 — المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 مؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق ل : 20 يناير سنة 2009 ، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري (ج ر العدد : 06 بتاريخ 2009/01/25 ، ص 4)

بتحليل نص المادة السالفة الذكر نستنتج أن المشرع لم يعطي تعريفاً وإنما ذكر أوصاف الوكيل العقاري و الخدمات التي يقدمها ، حيث انه يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً و يقدم خدمات ذات طابع تجاري أي انه يكتسب منها صفة التاجر ، هذه الخدمات ملزم على تقديمه بموجب وكالة و يحصل في المقابل على اجر، و يؤدي مهنته كوسيط في الميدان العقاري (بيع ، شراء أو تأجير) من جهة ، أو القيام بالإدارة و التسيير العقاريين من جهة أخرى وهذا كله لحساب و لفائدة المالكين.

الفرع الثالث: تمييز الوكيل العقاري عن ما يشابهه من مصطلحات

لتوضيح مفهوم الوكيل العقاري أكثر لا بد من ذكر مفاهيم بعض المصطلحات ذات الصلة و المشابهة لمصطلح الوكيل العقاري و منها:

أولاً: المكاتب العقارية

مصطلح متداول في منطقة الخليج العربي و قد عرفت المكاتب العقارية بأنها "المكاتب و المحلات التي تقدم خدمات تأجير و بيع العقارات والأراضي " و في تعريف آخر " منشأة تقوم بالتوسط بين طرفين بغية استفادة احدهما من عقار "(1)

ثانياً: السمسرة

أصل الكلمة فارسية و في اللغة العربية هي حرفة السمسار وأجرته.(2) أما آراء اساتذة القانون بشأن تعريف عقد السمسرة فجاء تعريفها عند سميحة القليوبي كما يلي " العقد الذي يلتزم بمقتضاه شخص يدعى السمسار من قبل شخص آخر يسمى مصدر الأوامر أو مفوض السمسار بإيجاد متعاقد لإبرام صفقة معينة مقابل اجر"(3)

1 - عبد الله بن صالح بن عبد العزيز السيف ، المرجع السابق ، ص 34

2 - مجمع اللغة العربية ، المعجم الوسيط (س م ط) ، ج2، ط4 ، مكتبة الشروق الدولية ، القاهرة 2004 ، ص 448

3 - سميحة القليوبي ، شرح العقود التجارية ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1987 ، ص 2017

و عرفه علي البارودي انه " العقد الذي يلتزم بمقتضاه السمسار نظير عمولة معينة يتقاضاها من عميله ، إما بالعثور على شخص يرتضي التعاقد مع العميل ، وإما بإقناع شخص معين عن طريق التفاوض بالتعاقد مع هذا العميل " (1)

أي أن مهمة السمسار تقتصر على إيجاد متعاقد يرتضي التعاقد مع العميل وبالشروط التي يريدها ، و تنتهي هذه المهمة إذا نجح السمسار في التقريب بين الطرفين وتم إبرام العقد بينهما و لا يقوم السمسار بهذه المهمة تبرعا منه ، لكن يكون له مقابل ذلك أجر يدفعه له العميل .

ثالثا: الدلالة

الدلال في اللغة الذي يجمع بين البائع و سمي بذلك لأنه يدل المشتري على السلع و يدل البائع على الأثمان و اصطلاحا لا يبعد عن المعنى اللغوي عند الفقهاء حيث يستعملون ذات المعنى الذي يستخدم عند اللغويين ، و هو لا يفترق عن معنى السمسار و كلامهم غالبا ، إلا أن بعضهم خصّه بمن يصاحب السلع بخلاف السمسار و بعضهم قال بان الدلال هو من يزايد في الأسواق على السلعة بخلاف السمسار الذي يتولى البيع والشراء لغيره ، و جمع أهل العلم لا يفرق بينهما و يفسر احدهما بالأخر. (2)

رابعا: التسويق

عرفته الجمعية الأمريكية للتسويق : التسويق هو نشاط الأعمال الذي يوجه انسياب السلع و الخدمات من المنتج إلى المستهلك أو المستخدم . أما تعريف kotler (3) جاء كما يلي:

التسويق هو نظام متكامل يشمل على مجموعة من الأنشطة الفرعية المتعلقة بتخطيط وتسعير و توزيع و ترويج السلع و الخدمات للمستهلكين الحاليين و المرتقبين وجاء في تعريف آخر لدكتور السيد ناجي " التسويق هو أوجه النشاط الخاصة بدراسة و تحديد حاجات

1 – علي البارودي ، القانون التجاري – العقود التجارية و عمليات البنوك و الأدوات التجارية والإفلاس – ، منشأة المعارف ، 1992 ، ص 57

2 – عبد الله بن صالح بن عبد العزيز السيف ، المرجع السابق ، ص 34

3 – فيليب كوتلر بروفيسور في التسويق الدولي الولايات المتحدة الأمريكية

السوق و توجيه موارد المنظمة نحو ما يمكن تقديمه من المزيج الخاص بالمنتجات والأسعار و التوزيع و الترويج الذي يحقق الإشباع لهذه الحاجات وبما يحقق أهداف المنظمة و المجتمع .(1)

خامسا: السعي

السعي في اللغة يدور حول معنى بذل المجهود أما في الأوساط العقارية يقصد به العوض الذي يأخذه الوسيط مقابل عمله ، فبدل أن يقال تحصل الوسيط على عوض سعيه يقولون تحصل على سعيه من باب إطلاق السبب على النتيجة (2)

سادسا: المناداة

المنادي اسم فاعل و الفعل نادى و المصدر نداء و مناداة والنداء الصوت يقال ناداه صاح به ، و المناداة اصطلاحا استعمل لفظ المنادي على لسان الفقهاء يريدون به السمسار و هي صورة من صور الوساطة ، تستعمل غالبا للوساطة الكائنة عن طريق المزادات(3).

سابعا: ديوان السمسرة في القروض العقارية

الذي يختص بمجال القروض العقارية دون الصفقات العقارية التي تؤول الى الوكيل العقاري أو السمسار العقاري(4)

ثامنا: القناص العقاري

مختص في المجال العقاري ، في خدمة المشتريين مهمته القيام بدلهم بالبحث عن الشقق و زيارتها و التفاوض في الأسعار فهو مختص بصاحب المشتري خطوة خطوة بإعطائه نصائح تحمي مصالحه حتى إمضاء العقد النهائي(5).

1 – المؤسسة العامة لتدريب التقني و المهني ، مبادئ التسويق ، الملكة العربية السعودية ، 2008 ، ص 2 - 3

2 – عبد الله بن صالح بن عبد العزيز السيف ، المرجع السابق ، ص 35

3 – نفس المرجع ، ص 36

4 – محمد داحي ، النظام القانوني لنشاط الوكيل العقاري ، منشورات نوميديا ، قسنطينة ، 2013 ، ص 154

5 – مرجع نفسه ، ص 156

تاسعا: تجار القوائم

إن مهنة تاجر القوائم تتلخص في بيع لفائدة مشترين أو مستأجرين ، قوائم تتضمن عناوين سكنات للبيع أو الإيجار ، أو تمكينهم من الاطلاع على قوائم موضوعة الانترنت و على عكس الوكيل العقاري فتاجر القوائم لا يدخل في المفاوضات بين البائع و المشتري أو المؤجر و المستأجر بل يقوم فقط بربط الاتصال بينهما (1) .

و من بين هذه المصطلحات نجد أن مصطلح المكاتب العقارية لا يختلف عن الوكيل العقاري حيث أنهما يؤديان نفس الغرض فالأول متداول في منطقة الخليج العربي و الثاني متداول في منطقتنا. و كذا الأمر بالنسبة للسمسرة فهو الآخر لا يختلف كثيرا عن الوكيل العقاري و الفرق بينهما أن الخدمات التي يقدمها السمسار تكون في جميع الميادين بينما الوكيل العقاري خدماته تنحصر في الميدان العقاري هذا من جهة ، و من جهة أخرى نجد أن عمل الوسيط العقاري (المادة 2 مرسوم تنفيذي 09-18) الذي يعتبر صورة من صور الوكيل العقاري ينطبق عليه معني السمسار العقاري.

المطلب الثاني

مجال أداء مهنة الوكيل العقاري

لكل مهنة نطاق تمارس فيه من حيث نوعية المهام الموكلة للقائم عليها ومن حيث المحل المتعامل فيه ، و عليه سنتطرق في هذا المطلب الذي خصصناه لمجال أداء مهنة الوكيل العقاري ، نتناول فيه المهام التي يؤديها الوكيل العقاري (فرع أول) ، ثم نتعرف على العقارات التي يكون الوكيل العقاري وكيلا عنها (فرع ثاني)

الفرع الأول : مهام الوكيل العقاري في التشريع الجزائري

حدد المشرع الجزائري المهام التي تدخل في إطار مهنة الوكيل العقاري ، حيث ذكر جميع النشاطات و الخدمات التي يمكن للوكيل العقاري أن يكون وسيطا فيها أو قائما بالإدارة والتسيير العقاريين عنها ، حيث جاء في نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 09-18 المؤرخ في 20/01/2009 ما يلي : " تدخل في إطار مهنة الوكيل العقاري جميع النشاطات والخدمات الآتية :

- الوساطة في البحث عن شراء أو إيجار أو مبادلة أملاك عقارية أو محلات تجارية والمفاوضة فيها و إبرام عقود بشأنها
- الوساطة العقارية
- الإدارة و التسيير العقاريين

كما يمكن أن يطلب من العون العقاري ، في إطار ممارسة مهنته تقديم مساعدته ومشورته لتمكين زبائنه من مواصلة تنفيذ العقود." (1)

1 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-18 السابق الذكر

إن النشاطات و الخدمات التي جاء ذكرها في نص المادة السابقة تعتبر مهام عامة لجميع الوكلاء العقاريين ، أما ما هو خاص بكل مهنة من المهن التي حصرها المشرع ضمن الوكلاء العقاريين فقد تم ذكره في المادة 4 من المرسوم التنفيذي 09-18 بتاريخ 2009/01/20 والتي جاءت على النحو التالي : " تعد ضمن الوكلاء العقاريين المهن الآتية:

1- **الوكالة العقارية** : و تتكفل بالمهام التالية :

– القيام بكل الإجراءات لدى الزبائن من اجل بيع الأملاك العقارية الموكلة إليها أو تأجيرها أو مبادلتها

– ترقية الأملاك العقارية الموكلة إليها لحساب الزبائن

– القيام بالعمليات المسبقة لضرورة إبرام العقود ، باسم و لحساب الزبائن.

2- **الوسيط العقاري** : يعد وسيطاً عقارياً كل شخص يلتزم بالتقريب بين شخصين من اجل

إتمام عملية شراء أملاك عقارية أو بيعها أو تأجيرها أو مبادلتها

3- **القائم بإدارة الأملاك العقارية** : يعد قائماً بإدارة الأملاك العقارية كل شخص يقوم

بالعمليات الآتية :

– إيجار المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري و /أو الحرفي

– تحصيل الإيجارات و الأعباء المتعلقة بها

– صيانة المحلات و أجزائها المشتركة و كذا ملحقاتها

– الأمر بالقيام بكل أشغال التصليح و الصيانة بما في ذلك الأشغال الضرورية لسلامة

أو صحية المحلات المؤجرة . " (1)

و حسب ما ورد في نص المادة أعلاه يتبين أن المشرع الجزائري عدد الوظائف

أو المهن التي تعد ضمن مفهوم الوكيل العقاري ، و ميز بين الخدمات و النشاطات التي

تتكفل بها كل مهنة على حدا ، و التي تخضع جميعها للأحكام والنصوص القانونية الواردة

في المرسوم التنفيذي رقم 09-18 السابق الذكر.

1 – المادة 4 من المرسوم التنفيذي 09-18 السابق الذكر

الفرع الثاني : العقارات التي يكون الوكيل العقاري وكيلا عنها

تختلف العقارات من حيث ملكيتها إلى عقارات عامة فتكون ملكيتها للدولة أو احد ممثليها ، و عقارات أخرى خاصة فتكون ملكيتها للخواص و لهم كامل الحق في إبرام جميع التصرفات الواردة عليها كاستعمالها أو بيعها أو تأجيرها .. الخ .

كما أن العقارات قد تختلف من حيث تهيئتها إلى أراضي خام تحتاج إلى تطوير وتقسيم و تعبيد و إيصال خدمات لها أو تكون أراضي مطورة و يقصد بها الأراضي التي وصلتها الخدمات أو بعضها ، و ربما تكون وحدات سكنية قائمة أو مباني تجارية أو مزارع و استراحات .(1)

من هذا المنطلق و بالرجوع إلى النصوص القانونية الواردة في المرسوم التنفيذي 09-18 السابق الذكر في ما يتعلق بالأمالك العقارية التي تدخل ضمن إطار مهنة الوكيل والتي بإمكانه أن يكون وكيلا عنها أو وسيطا أو قائما بإدارتها و تسييرها ، نجد أن المشرع الجزائري في المرسوم 09-18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري لم يتطرق إلى ذلك بل اكتفى بذكر عبارة الأمالك العقارية و لم يحدد نوع هذه الأمالك العقارية ، و هذا ما نلاحظه في المادتين 3 و 4 من المرسوم المتعلقتين بتحديد مهام الوكيل العقاري المنوه إليهما أعلاه . و بالتالي فما هي الأمالك العقارية التي يقصدها المشرع في المرسوم التنفيذي 09-18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري؟ .

أولا فيما يخص الأمالك العقارية الخاصة سواء كانت مهياًة أم لا فإنه لا يطرح إشكال في كون أنها تدخل ضمن الأمالك العقارية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 09-18 وذلك لكون أن المالك له ضمانات دستورية لما يملكه و هذا ما نصت عليه المادة 1/52 دستور 1996/11/28 " الملكية الخاصة مضمونة".(2) كما له حق التمتع و التصرف واستعمال و استغلال ملكه بشرط أن لا يكون هذا الحق تحرمة القوانين و الأنظمة ، و ف ما

1 – عبد الله بن صالح بن عبد العزيز السيف ، المرجع السابق ، ص 393

2 – دستور الجزائر لسنة 1996 ، المؤرخ في 1996 /11/28 (ج ر عدد 76 بتاريخ 1996/12/08) المعدل و المتمم

جاء في نص المادة 674 من القانون المدني الجزائري " الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة " (1) و الملكية هنا ترد على المنقول كما ترد على العقار. و بالتالي فإن الأملاك العقارية الخاصة لا يوجد مانع من أن يقوم مالكها بتوكيل غيره نيابة عنه و لحسابه في إبرام تصرفات بشأنها بيعها أو مبادلتها أو تأجيرها كما هو الحال بالنسبة لمهمة الوكيل العقاري في أداء ذلك .

أما بالنسبة للأملاك العقارية العامة فالأمر يختلف كون أن هذه الأملاك العقارية لها أحكام خاصة تحكمها حيث تنص المادة 17 من دستور 1996 على ما يلي " الملكية العامة هي ملك للمجموعة الوطنية و تشمل باطن الأرض و أملاك أخرى محددة في القانون " وجاء في المادة 18 من الدستور " الأملاك الوطنية يحددها القانون و تتكون من الأملاك العمومية و الخاصة التي تملكها كل من الدولة و الولاية و البلدية يتم تسيير الأملاك الوطنية طبقا للقانون".

و الأملاك الوطنية العمومية هي الأملاك التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها (غير قابلة للتصرف و لا للتقادم و لا للحجز حسب نص المادة 4 من قانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية) ، أما الأملاك الوطنية الأخرى و التي تؤدي وظيفة امتلاكه مالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة.(2) فلا يشملها المنع فهي قابلة للتصرف ببيعها أو تأجيرها أو مبادلتها و لكن من طرف الهيئات التي لها سلطة تسييرها ، حيث تم تعديل هذه المادة و اصبحت الاملاك الوطنية الخاصة هي كذلك غير قابلة للتقادم و لا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تخضع ادارة الاملاك و الحقوق المنقولة و العقارية التابعة

1 – الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري ، المعدل و المتمم

2 – جلال شفيقة ، إدارة الأملاك العقارية كنشاط اقتصادي مقننة ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق بن عكنون

للأمالك الوطنية الخاصة و التصرف فيها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الاحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى¹ ، و هذا ما نستشفه من النصوص القانونية الواردة في القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالأمالك الوطنية لاسيما المواد الواردة في الباب الثاني منه المتعلقة بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة⁽²⁾.

مما سبق فإن الأملاك الوطنية العقارية منها لا يمكن اعتبارها من بين الأملاك العقارية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 09-18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري كون أن تسييرها يتم من طرف هيئات و مصالح إدارية عمومية ، حيث يقوم بتسيير الأملاك الوطنية العمومية (العقارية) الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية كديوان الترقية و التسيير العقاريين (O.P.G.I) ، مؤسسة ترقية السكن العائلي (E.P.L.F) سابقا و التي اصبحت المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (E.N.P.I)⁽³⁾.

كما جاء في نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 09-18 ما يلي : " تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا المرسوم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ، و كذا كل المتعاملين و الأعوان العقاريين العموميين "

1 – المادة 04 قانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008 يعدل و يتم القانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990

المتضمن قانون الاملاك الوطنية

2 – المواد من 80 إلى 96 ، من القانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالأمالك الوطنية ، (ج ر عدد 52 بتاريخ 02/12/1990)

3 – منصوري نادية، الترقية العقارية الخاصة ، ماجستير في القانون ، إدارة و مالية ، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر سنة 2001/2002 ، ص 36

المبحث الثاني

شروط الالتحاق بمهنة الوكيل العقاري

الأصل هو حرية ممارسة التجارة و الصناعة إلا أن المشرع و حفاظا على النظام العام و استقرار المعاملات قيد ممارسة بعض المهن أو ما يعرف بالمهن المقننة و القيد ليس المنع و إنما الممارسة و لكن بشروط ، و من بين هذه المهن نجد مهنة الوكيل العقاري التي اشترط في المترشح لممارستها مجموعة من الشروط منصوص عليها في المرسوم التنفيذي 09-18 أهمها الحصول على الاعتماد من طرف الإدارة الوصية ألا وهي وزارة السكن و العمران ، و بالتالي سندرس شروط الالتحاق بمهنة الوكيل العقاري من خلال هذا المبحث ، و بالرجوع الى المرسوم التنفيذي 09-18 السابق الذكر نلاحظ أن المشرع الجزائري قيد ممارسة مهنة الوكيل العقاري بالحصول على الاعتماد المسبق من طرف الوزارة المختصة و للحصول على الاعتماد اوجب توافر مجموعة من الشروط في طالبه ، و عليه سنعالج شروط الالتحاق بمهنة الوكيل العقاري من خلال مطلبين الأول نتعرض فيه للشروط الواجب استيفائها قبل الحصول على الاعتماد ، أما المطلب الثاني فخصصناه الى الإجراءات المتبعة للحصول على الاعتماد

المطلب الأول

الشروط الواجب استيفائها قبل الحصول على الاعتماد

اشترط المشرع الجزائر في من يرغب في الحصول على اعتماد الوكيل العقاري استيفاء مجموعة من الشروط لقبول طلبه منها ما هو متعلق بالشخص في حد ذاته سواء كان طبيعياً أو معنوي ، و شروط أخرى متعلقة بضمان التزاماته مسؤوليته ، و عليه قمنا بتقسيم المطلب الى فرعين نتكلم في الأول على الشروط الواجب استيفائها المتعلقة بالأشخاص ، و في الفرع الثاني نعالج الشروط الواجب استيفائها و الغير متعلقة بالأشخاص (الكفالة – التامين – المحلات .. الخ)

الفرع الأول : الشروط الواجب توفرها في الأشخاص

بالرجوع إلى نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 09-18 المؤرخ في 2009/01/20 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري الذي جاء فيه " يعد و كيلا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي " (1) ، و عليه فإن ممارسة هذه المهنة مفتوح للأشخاص الطبيعية والمعنوية على حد سواء ، و بالتالي سنتطرق للشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي أولا ، ثم الشخص المعنوي ثانيا.

أولا: الشخص الطبيعي

أ/ السن :

جاء في نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 09-18 شرط يحدد سن الشخص المرشح لممارسة مهنة الوكيل العقاري بخمسة و عشرون (25) سنة على الأقل و أن لا

1 – نقابلها المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 97-154 المؤرخ في 10/05/1997 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية والتي تنص " يمكن أن يكون القائم بإدارة الأملاك شخصا طبيعيا أو معنويا " (ج ر عدد 28 سنة 1997)

يكون تحت طائلة أي شكل من أشكال عدم الأهلية ، و في المرسوم التنفيذي 79-154 (1) المتعلق بإدارة الأملاك العقارية في المادة 8 منه اشترط على المرشح لان يكون قائما بإدارة الأملاك أن يتجاوز سنه الثلاثون (30) سنة .

نلاحظ أن المشرع خالف بذلك الأحكام العامة في نص تنظيمي كون الوكيل العقاري يعد تاجرا بحسب ما جاء في المادتين 2 و 6 من المرسوم 09-18 على التوالي ".... بالقيام بخدمات ذات طابع تجاري " و " تخضع ممارسة مهنة الوكيل العقاري و القيد في السجل التجاري " و بتفحص نصوص القانون التجاري نجد انه لم يتعرض للأهلية التجار وبالتالي الرجوع لأحكام النصوص القانونية العامة القانون المدني (م 40 ق م ج) (2) الذي يحدد سن الرشد بـ 19 سنة كاملة و أن لا يكون مصاب بعارض من عوارض الأهلية.

و هنا ربما يكون المشرع في اشتراطه لسن 25 سنة على الأقل و مخالفته للقواعد العامة راجع لاحتسابه السنوات التي يقضيها المرشح لممارسة مهنة الوكيل العقاري في الحصول على المؤهل المطلوب و الخبرة المهنية .

ب/ الأخلاق و المصادقية :

جاء في نص المادة 8 من نفس المرسوم شرط أخر جاء فيه " أن يتمتع بالأخلاق الحميدة و المصادقية " ، و هنا كيف يمكن معرفة حسن الخلق؟ و من المؤهل لتقديم شهادة تثبت ذلك؟. في السابق كانت تسلم شهادة تثبت الخلق الحسن من طرف البلدية ، ولكن اليوم لم تعد تسلمها. فمن أين يحصل عليها لإثبات حسن خلقه (3).

1 – المرسوم التنفيذي رقم 97-154 المؤرخ في 10/05/1997 المتعلق بإدارة الاملاك العقارية (ج ر عدد 28 بتاريخ 11/05/1997 ، ص 17) ملغى بالمرسوم التنفيذي 09-18 المؤرخ في 20/01/2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري

2 – تنص المادة 40 من القانون المدني الجزائري على ما يلي : ".... و سن الرشد 19 سنة كاملة".

3 – بوصوفة الزهرة ، الوكيل العقاري كمنشأ اقتصادي مقتن ، ماجستير قانون أعمال ، كلية الحقوق بن عكنون 2012/2013 ، ص 29

مما يطرح اشكالا يتعين على المشرع تداركه اما بوضع الآلية القانونية التي تمكن المترشح لممارسة مهنة الوكيل من الحصول على مثل هذه الشهادة أو الغائها.

ج/ أن لا يكون ممنوعا من ممارسة المهنة اثر إدانة :

و هذا ما يمكن إثباته بتقديم شهادة السوابق العدلية رقم 3 التي يتم منحها من طرف أي محكمة عبر التراب الوطني

د/ أن لا يكون موضوع إجراء تصفية قضائية :

و هذا لتعزيز الثقة و الائتمان الذين يعتبران من المقومات الأساسية للمعاملات التجارية و عليه لا يجب أن يكون المرشح لممارسة مهنة الوكيل العقاري محل تصفية قضائية حتى يكون هناك حالة ضمان للزبائن.

ه/ التأهيل و الخبرة المهنيين:

اشترط المشرع في الشخص الذي يريد ممارسة مهنة الوكيل العقاري مستوى تعليمي معين حسب نص المادة 8⁽¹⁾ أعلاه على النحو التالي :

— بالنسبة لنشاطات الوكالة العقارية و القائم بإدارة الأملاك العقارية حيازة شهادة عليا في الميدان القانوني أو التجاري أو الاقتصادي أو المحاسبي أو العقاري أو التقني بالإضافة الى ثلاث 03 سنوات متتالية في منصب او وظيفة أو نشاط له صلة مباشرة بالميدان العقاري بشرط ان لا تكون هذه الاخيرة قد انقطعت منذ ثلاث 03 سنوات على الاقل في تاريخ ايداع الطلب.

— أما بالنسبة لنشاط الوسيط العقاري حيازة شهادة تقني سام في الميدان التجاري أو المحاسبي أو العقاري أو التقني بالإضافة الى 03 سنوات متتالية في منصب او وظيفة أو نشاط له صلة

1 — عدلت أحكام الفقرة 6 من المادة 8 بالمرسوم التنفيذي رقم 11-296 المؤرخ في 18 أوت 2011 (ج ر عدد: 48 بتاريخ 2011/08/24)

مباشرة بالميدان العقاري بشرط ان لا تكون هذه الاخيرة قد انقطعت منذ ثلاث 03 سنوات على الاقل في تاريخ ايداع الطلب.

و اذا كان صاحب الطلب لا يستوفي شروط التأهيل المنصوص عليها أعلاه ، ينبغي له ان يستعين بصفة دائمة و فعلية بشخص طبيعي تتوفر فيه هذه الشروط .

و/ الجنسية و الإقامة :

لم ينص المشرع الجزائري على جنسية الشخص المرشح لممارسة مهنة الوكيل العقاري و إقامته في المرسوم رقم 09-18 المتعلق بتنظيم المهنة ، و الأمر كذلك بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 97-154 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية السابق الذكر إلا انه تدارك في المرسوم التنفيذي رقم 10-154 المؤرخ في 20/01/2010 الذي يتم المرسوم 09-18 بإضافة المادة 5 مكرر التي جاء في نصها " تخصص مهنة الوكيل العقاري حصريا للأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية و المقيمين بها " (1).

و عليه فإن المشرع الجزائري بإجرائه لهذا التعديل فإنه قد حصر ممارسة مهنة الوكيل العقاري على الأشخاص الطبيعية من جنسية جزائرية و المقيمة بها ، و أقصى بذلك الأجانب سواء كانوا مقيمين بالجزائر أو خارجها ، و كذا الجزائريين المقيمين خارج التراب الوطني.

و ما نلاحظه أيضا بخصوص الجنسية فإن المشرع لم يحدد إن كانت أصلية أم مكتسبة و بالرجوع إلى قانون الجنسية الجزائرية في المادة 15 منه المتعلقة بالآثار الفردية لاكتساب الجنسية التي تنص : " يتمتع الشخص الذي يكتسب الجنسية الجزائرية بجميع الحقوق المتعلقة بالصفة الجزائرية ابتداء من تاريخ اكتسابها " (2) و بالتالي فلا يوجد مانع إن كانت جنسية الشخص أصلية أم مكتسبة .

1 - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-154 المؤرخ في 20/01/2010 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 09-18

المؤرخ في 20/01/2009 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري (ج رعدد: 39 بتاريخ 23/جوان 2010) ص 12

2 - المادة 15 من الأمر رقم 70-86 المؤرخ في 15/12/1970 ، المتضمن قانون الجنسية الجزائرية ، المعدل

ثانيا: الشخص المعنوي

أ / الشكل القانوني للشخص المعنوي :

لم يتم التطرق إلى الشكل القانوني للشخص المعنوي في المرسومين التنفيذيين 09-18 الحالي و 97-154 الملغى ، إلا انه تم الإشارة في تأشيرة المرسومين إلى القانونين المدني و التجاري و عليه فالشكل القانوني للشخص المعنوي المرشح لممارسة مهنة الوكيل العقاري يجب أن يحترم الشروط المتعلقة بتأسيس الشخص المعنوي سواء تعلق الأمر بشركات الأشخاص أو الأموال⁽¹⁾.

ب / الأشخاص المقترحين لإدارة النشاط :

بالنسبة للأشخاص المقترحين لإدارة نشاط الوكيل العقاري كشخص معنوي فإن المشرع في نص المادة 8 الفقرة 6 رقم 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 ، اشترط أن تتوفر فيهم الشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي المنوه إليها أعلاه .

ج/ الجنسية و الإقامة:

فيما يخص جنسية و إقامة الشخص المعنوي فقد جاء في المرسوم التنفيذي رقم 10-154 المذكور سابقا إضافة المادة 5 مكرر التي جاء في نصها " تخصص مهنة الوكيل العقاري حصريا... وللأشخاص الاعتبارية الخاضعة للقانون الجزائري التي يحوز رأسمالها الكامل شخص أو أشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية مقيمون بالجزائر"

و بتحليل هذا النص القانوني نلاحظ أن المشرع الجزائري استبعد الشخص الاعتباري الذي لا يكون خاضع للقانون الجزائري ، و الذي يكون رأسماله في شكل شراكة بين شخص أو أشخاص جزائريين و آخر أجنبي على الأقل ، كما استبعد الشخص الاعتباري

1 – بوصوفة الزهرة ، المرجع السابق ، ص 38

الذي يكون احد حائزي رأسماله مقيما خارج الجزائر ، أي ان المشرع الجزائري في اشتراط جنسية الشخص الاعتباري المرشح لممارسة مهنة الوكيل العقاري ركز على جنسية و إقامة الأشخاص الطبيعية الحائزة للرأسمال الكامل للشخص الاعتباري ، دون جنسية و إقامة الشخص الاعتباري.

الفرع الثاني : الشروط الغير متعلقة بالأشخاص

سنتطرق في هذا الفرع الى اولا شرط اثبات ضمانات مالية كافية ناتجة عن كفالة دائمة ، ثانيا شرط اثبات تأميننا ضد التبعات المالية للمسؤولية المدنية المهنية و ثالثا التوفر على محلات تتناسب و أداء المهنة

أولا: الكفالة

عقد يتم بين شخص يسمى الكفيل و شخص آخر يسمى دائن يلتزم بموجبه الكفيل أن يضمن للدائن الوفاء بالدين الذي له على المدين (1). و قد عرفتها المادة 644 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: " الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يف به المدين نفسه " و جاء في نص المادة 8 الفقرة 4 من المرسوم التنفيذي 09-18 :

— أن يثبت ضمانات مالية كافية ناتجة عن كفالة دائمة و غير منقطعة تخصص لضمان التزاماته تجاه الزبائن . يحدد مبلغ الكفالة و شكلها بالاشتراك بين وزيرى المالية و السكن. بناء على ما سبق صدر القرار الوزاري المشترك بين وزيرى المالية و السكن المؤرخ في 2009/07/12 يحدد مبلغ و شكل الكفالة لممارسة مهنة الوكيل العقاري كما يلي حيث نصت المادة الثانية منه : " تحدد الكلفة المنصوص عليها في المادة الأولى منه أعلاه كما يأتي:

— مائة و خمسون ألف دينار (150.000,00 د ج) للوكالة العقارية

1 — محمد صبري السعدي ، التأمينات الشخصية و العينية — عقد الكفالة — ، دار الهدى عين مليلة الجزائر ، سنة

— مائة و خمسون ألف دينار (150.000,00 د ج) للقائم بإدارة الأملاك العقارية
— مائة ألف دينار (100.000,00 د ج) للسمسار العقاري. (1)

توجه هذه الكفالة على وجه الخصوص لضمان التزامات الوكيل العقاري تجاه زبائنه
ويجب إيداعها لدى بنك أو مؤسسة مالية معتمدة قانونا حسب ما ورد في المواد 3 و 4 من
القرار الوزاري المشترك السالف الذكر. (2)

و ما تجدر الإشارة إليه أن كفالة القائم بإدارة الأملاك العقارية لم تكن محددة في
النصوص القانونية المنظمة له ، مما كان يطرح إشكال لمبلغها ، و عليه تم تدارك ذلك في
المرسوم 09-18 المعدل و المتمم و القرار الوزاري المشترك. (3)

أما فيما يخص إثبات إيداع الكفالة فيمكن للمترشح لممارسة مهنة الوكيل العقاري
القيام بذلك بعد قبول ملف اعتماده من طرف لجنة الاعتماد باستكمال ملفه بتقديم وثيقة يعدها
قانونا البنك أو المؤسسة المالية التي تم إيداع مبلغ الكفالة لديه. (4)

و عن تغيير الكفالة أو ردها فإن نص المادة 6 من القرار الوزاري المشترك جاء
صريحا بأنه لا يمكن تغيير الكفالة و/ أو ترد إلا في إطار القوانين و التنظيمات السارية
المفعول ، كما أن استرجاعها بحسب ما نصت عليه المادة 7 من نفس القرار الوزاري على
إمكانية استرجاع الكفالة بعد التأكد من توقف النشاط المعين قانونا و بعد مرور سنتين (2)
على الأقل و لا يتم ذلك إلا باستظهار شهادة مسلمة من طرف مصالح الوزارة المكلفة
بالسكن.

ثانيا: التأمين

هو الآخر من الشروط الواجب توافرها لممارسة مهنة الوكيل العقاري و هذا ما
نصت عليه المادة 1/8 الفقرة 5 من المرسوم التنفيذي 09-18 كما يلي : "

1 — المادة 2 من القرار الوزاري المشترك (ج ر عدد : 59 بتاريخ 14/10/2009 ص 18)

2 — المواد 3 و 4 من نفس القرار (ج ر عدد : 59 بتاريخ 14/10/2009 ص 18)

3 — جلال شفيقة ، المرجع السابق ، ص 69

4 — المادة 5 من القرار الوزاري المشترك (ج ر عدد : 59 بتاريخ 14/10/2009 ص 18)

— أن يثبت تأميناً ضد التبعات المالية للمسؤولية المدنية المهنية ."

و عقد التأمين تم تنظيمه في المواد من 619 إلى 625 من القانون المدني بالإضافة إلى القوانين الخاصة بعقد التأمين الواردة في الأمر رقم : 07-95 المؤرخ في 1995/01/25 المتعلق بالتأمينات⁽¹⁾

و التأمين في مفهوم المادة 619 قانون مدني جزائري : "التأمين عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغاً من المال أو إيراداً أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن".

و تنص المادة 56 من الأمر 07-95 على انه : "يضمن المؤمن التبعات المالية المترتبة على مسؤولية المؤمن له المدنية بسبب الأضرار اللاحقة بالغير".

ثالثاً: التوفر على محلات تتناسب و أداء المهنة

بالنسبة للمحلات أو الأماكن التي يمارس فيها الوكيل العقاري نشاطه و مواصفاتها تناولتها المادة 9 من المرسوم التنفيذي 09-18 التي وردت على النحو التالي : " علاوة على الشروط المنصوص عليها في المادة 8 أعلاه يتعين على الوكيل العقاري أن يتوفر على محلات ذات استعمال تجاري تتجاوب مع المهنة وبمساحة مناسبة تسمح بالممارسة الملائمة و المعقولة للمهنة ، و مجهزة بوسائل الاتصال".⁽²⁾

1 — الأمر رقم 07-95 المؤرخ في 1995/01/25 المتعلق بالتأمينات (ج ر عدد 13 بتاريخ 1995/03/08)

2 — المادة 9 من المرسوم التنفيذي 09-18 ، المرجع السابق

المطلب الثاني

إجراءات الحصول على الاعتماد و الآثار المترتبة عنه

كل شخص طبيعي أو معنوي توافرت لديه الشروط السابقة و يرغب في الترشح لممارسة مهنة الوكيل العقاري ما عليه إلا إتباع الإجراءات القانونية و المتمثلة في تكوين ملف طلب الحصول على اعتماد وكيل عقاري إيداعه لدى الوزارة المكلف بالسكن والعمران صاحبة اختصاص منح اعتماد الوكلاء العقاريين لدراسة طلبه ، و عليه سندر في هذا المطلب إجراءات الحصول على الاعتماد في الفرع الأول ، ثم الآثار التي المترتبة على منح اعتماد الوكيل العقاري

الفرع الأول : إجراءات الحصول على الاعتماد

سنتطرق في هذا الفرع الى الاعتماد اولا ، ثم مرحلة تكوين الملف و ايداعه ، فيليها اللجنة التي تتكفل بدراسة طلب الاعتماد و اخيرا مرحلة دراسة ملف طلب الاعتماد .

أولاً: الاعتماد

تتوقف ممارسة مهنة الوكيل العقاري على الحصول المسبق للاعتماد⁽¹⁾ الذي يسلمه الوزير المكلف بالسكن⁽²⁾ و وفقاً للشروط المبينة في المواد 8 و ما يليها من المرسوم التنفيذي 09-18 المؤرخ في 20/01/2009 المتعلق بتنظيم ممارسة مهنة الوكيل العقاري.

الاعتماد المسبق يدخل ضمن النظام الوقائي الذي تعتمد عليه الإدارة في تعاملها مع الغير حيث يسمح هذا النظام للإدارة بالرقابة القبلية للنشاط الإنساني ففي إطاره يمكن للإدارة أن ترخص أو تمنع ممارسة نشاط من النشاطات⁽¹⁾.

1 – المادة 6 من المرسوم التنفيذي 09-18 ، المرجع السابق

2 – المادة 7 من المرسوم التنفيذي 09-18 ، المرجع نفسه

وهو قرار إداري صادر عن الوزير المكلف بالسكن لشخص تتوفر فيه الشروط المطلوبة من أجل ممارسة مهنة الوكيل العقاري⁽²⁾ .

أما بالنسبة لطبيعته فهو شخصي قابل للإلغاء و لا يمكن التنازل عنه و لا يمكن أن يكون موضوع إيجار أيا كان شكله⁽³⁾ . و مدة صلاحيته هي 10 سنوات قابلة للتجديد والتي لم تكن محددة في المرسوم التنفيذي 97-154 الملغى ، و يعطي الحق في ممارسة المهنة على كامل التراب الوطني⁽⁴⁾

ثانيا: مرحلة تكوين الملف و إيداعه

إن الحصول على الاعتماد لا يكون إلا بعد استيفاء الشروط المنصوص عليها في المادتين 8 و 9 من المرسوم التنفيذي 09-18 ثم تحرير طلب يودع لدى المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالسكن مقابل وصل استلام و يجب أن يرفق الطلب بالوثائق التالية :

بالنسبة للشخص الطبيعي :

- مستخرج من شهادة الميلاد
- مستخرج من صحيفة السوابق العدلية (البطاقة رقم 3) لا يتجاوز تاريخ إصدارها 3 أشهر
- الوثائق التي تثبت التأهيل و الخبرة المهنيين
- شهادة جنسية الطالب و إقامته . تم إدراج هذه الوثائق بموجب التعديل الوارد بالمرسوم التنفيذي 10-154 المؤرخ في 2010/06/17 في المادة 3 منه الذي تم المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-18 .

1 — جلال شفيقة ، المرجع السابق ، ص 64

2 — بوصوفة الزهرة ، المرجع السابق ، ص 53

3 — المادة 15 من المرسوم التنفيذي 09-18 ، المرجع السابق

4 — المادة 16 ، المرجع نفسه

أما فيما يخص الوثيقة المتعلقة بملكية أو إيجار المحل فيقدم الإثبات بشأنها للجنة الاعتماد بعد إبلاغ رأيها بالموافقة⁽¹⁾.

بالنسبة للشخص المعنوي :

- نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي
- نسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة
- نسخة من المداورات التي عين من خلالها الرئيس ، و عند الاقتضاء المدير العام أو المسير إلا إذا كان هؤلاء معينين بموجب القانون الأساسي
- الإثبات أن المدير العام أو المسير القانوني يستوفيان شروط التأهيل المحددة أعلاه.
- إذا لم يستوف هؤلاء الشروط المطلوبة يتعين على الشخص المعنوي تقديم إثبات بأنه سيستفيد من المساعدة الدائمة و الفعلية لشخص طبيعي تتوفر فيه هذه الشروط.⁽²⁾
- شهادة جنسية حائز أو حائزي الرأسمال الكامل و شهادة إقامتهم . تم إدراج هذه الوثائق بموجب التعديل الوارد بالمرسوم التنفيذي 10-154 السابق الذكر في المادة 3 منه التي تتم المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-18 .
- كل الوثائق المطلوبة تعتبر قرائن تثبت توفر الشروط اللازمة في مقدم طلب الحصول على الاعتماد لممارسة مهنة الوكيل العقاري.
- بعد تكوين الملف يتعين على طالب الاعتماد إيداع ملفه لدى المصالح المختصة لوزارة السكن مقابل وصل استلام الذي لا يعتبر حصول على الطالب على اعتماد و إنما يعد بمثابة ضمان و دليل لطالب الاعتماد على انه قام بإيداع ملفا كاملا و تاريخ الإيداع يعتبر مرجع لحساب الآجال.

1 — المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 11-296 ، المرجع السابق

2 — المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-18 ، المرجع السابق

ثالثاً: لجنة اعتماد الوكلاء العقاريين

بالرجوع الى المواد القانونية للمرسوم التنفيذي 09-18 المتعلقة منها بدراسة ملف الاعتماد ، نلاحظ أن المشرع أنشأ تتكفل بهاته المهمة تدعى لجنة اعتماد الوكلاء العقاريين و تتكون هذه اللجنة وفق ما هو ما نصت عليه المادة 20 من المرسوم التنفيذي 09-18 من:

- ممثل الوزير المكلف بالسكن رئيساً
 - ممثل وزير الداخلية و الجماعات المحلية
 - ممثل الوزير المكلف بالمالية
 - ممثل الوزير المكلف بالتجارة
 - ممثلين (2) للوزير المكلف بالسكن و المديرية المكلفة بالتسيير و الترقية العقارية
 - ممثل الغرفة الجزائرية للتجارة و الصناعة
 - ممثلين (2) للفدرالية الوطنية للوكالات العقارية
- تتولى مصالح الوزارة المكلفة بالسكن أمانة اللجنة التقنية ، و يمكن اللجنة الاستعانة بأي شخص يمكنه بحكم كفاءته أن يفيد في أشغالها.
- يتم تعيين أعضاء اللجنة من طرف الوزير المكلف بالسكن بقرار بناء على اقتراح من السلطات التي يتبعونها لمدة ثلاث (3) سنوات.
- و في حالة توقف احد الأعضاء يستخلف بنفس الأشكال.(1)

أما عن المهام الموكلة للجنة اعتماد الوكلاء العقاريين فتتلخص في دراسة طلبات اعتماد الوكيل العقاري و إبداء الرأي فيها ، دراسة كل ملف لسحب اعتماد الوكيل العقاري الذي يعرضه عليها الوزير المكلف بالسكن و إبداء رأيها فيه ، النظر في كل مسألة مرتبطة بنشاط الوكيل العقاري التي يعرضها عليها الوزير المكلف بالسكن.(2)

1 — المادة 21 من المرسوم التنفيذي 09-18 ، المرجع السابق

2 — المادة 22 ، نفس المرجع

و حسب نصوص المواد من 23 الى 27 من المرسوم التنفيذي 09-18 تجتمع هذه اللجنة في دورة عادية أربع (4) مرات في السنة على الأقل باستدعاء من طرف رئيسها كما يمكن لها أن تجتمع في دورة غير عادية كلما دعت الضرورة إلى ذلك بطلب من رئيسها. و يحدد الرئيس جدول أعمال الاجتماعات، و يستدعى أعضاؤها 15 يوما قبل الاجتماع إذا كانت الدورة عادية تقلص إلى 8 أيام في الدورة غير العادية .

ولا تصح مداولاتها إلا بحضور 2/3 من أعضائها، و إذا لم يكتمل النصاب تجتمع اللجنة في الأيام الثمانية (8) الموالية و تكون مداولاتها صحيحة مهما عدد الحاضرين و تتخذ القرارات بالأغلبية البسيطة للأعضاء الحاضرين و في حالة التساوي يكون صوت الرئيس مرجحا . تدون المداولات في محاضر و تسجل في سجل خاص و ترسل بعد توقيعها من طرف الأعضاء إلى الوزير المكلف بالسكن في اجل ثمانية (8) أيام.

رابعا: دراسة الملف

أولا تخضع طلبات اعتماد الوكلاء العقاريين للتحقيق الإداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة ، و التي يتعين عليها تقديم رأيها للجنة الاعتماد خلال مدة شهرين (2) من تاريخ الاتصال بها⁽¹⁾. و يتعين على اللجنة البت في طلبات الاعتماد في اجل خمسة عشر (15) يوما من بعد ذلك و يجب عليها تبليغ رأيها للمترشح بالقبول أو الرفض في اجل خمسة عشر (15) يوما التي تلي اجتماعها⁽²⁾

في حالة رفض طلب الاعتماد الذي يكون إما لعدم توفر الشروط المطلوبة في مقدم الطلب و إما صاحب الطلب محل سحب نهائي للاعتماد⁽³⁾ أو في حالة التحقيق السلبي الذي تجريره مصالح الأمن⁽⁴⁾. يجب على الوزير المكلف بالسكن تبرير قرار الرفض و تبليغه إلى

1 – المادة 4 من المرسوم التنفيذي 11-296 ، المرجع السابق ، تعدل المادة 11 من المرسوم 09-18

2 – المادة 6 من المرسوم التنفيذي 11-296 ، نفس المرجع ، تتم المادة 26 من المرسوم 09-18

3 – المادة 12 من المرسوم التنفيذي 09-18 ، المرجع السابق

4 – المادة 5 من المرسوم التنفيذي 11-296 ، المرجع السابق ، تتم المادة 12 من المرسوم 09-18

صاحب الطلب برسالة موصى عليها.⁽¹⁾ و في هذه الحالة يمكن لصاحب الطلب الطعن في هذا القرار بطلب كتابي إلى الوزير المكلف بالسكن مرفوقا بمعلومات أو مبررات جديدة قصد الحصول على دراسة إضافية ، الذي يجب ان يصل في اجل (1) شهر من تاريخ تبليغ قرار الرفض ، و يفصل فيه غضون الشهر الموالي الذي يلي استلام طلب الطعن .

الفرع الثاني: الآثار التي يترتبها الحصول على اعتماد

بإبداء رأي الموافقة من طرف لجنة اعتماد الوكلاء العقاريين يتمكن صاحب الطلب من الحصول على اعتماد ممارسة مهنة الوكيل العقاري ، و الذي يترتب عليه القيد في سجل الوكلاء العقاريين و القيد في السجل التجاري.

أولا : القيد في سجل الوكلاء العقاريين

إن أول اثر يترتب منه الاعتماد من طرف لجنة اعتماد الوكلاء العقاريين القيد في سجل الوكلاء العقاريين المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-18 حسب ما نصت عليه المادة 17 و يترتب على القيد في سجل الوكلاء العقاريين حسب ما ورد في المادة 18 من نفس المرسوم تسليم بطاقة مهنية تسمى " بطاقة الوكيل العقاري " ، و التي يجب أن تحتوي على :

– نوع النشاط (وكالة عقارية – وسط عقاري – قائم بإدارة الأملاك العقارية)

– التسمية التجارية أو اسم الوكيل العقاري و عنوانه

– الرقم التسلسلي المطابق للرقم المذكور في السجل المتعلق به

و البطاقة المهنية : هي الوثيقة التي تدل على احترام مهنة معينة على نحو فردي و مستقل بعيدا عن مفهوم البطاقة المهنية للعامل أو الموظف في كل من قانون الوظيفة العمومية و قانون العمل ، حيث تكون طبيعة العلاقة بين الموظف و العامل و الجهة

1 – المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09-18 ، المرجع السابق

المستخدمة على التوالي حسب الحالة ، علاقة قانونية تنظيمية أو عقدية ، أما هنا فالمهنة تمارس بصفة حرة مستقلة عن كل تبعية تنظيمية (1).

أما فيما يخص تحديد نموذجي الاعتماد و البطاقة المهنية للوكيل العقاري تطبيقا لأحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي 09-18 صدر قرار وزاري بتاريخ 2011/02/03 يحدد نموذجي الاعتماد و البطاقة المهنية للوكيل العقاري (2).

ثانيا : القيد في السجل التجاري

تنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 09-18 "تخضع ممارسة مهنة الوكيل العقاري للحصول المسبق على اعتماد و القيد في السجل التجاري" و بالنظر الى الطبيعة القانونية للوكيل العقاري فهو تاجر بحسب موضوعه ، و تطبيقا لنص المادة 19 من القانون التجاري الجزائري و التي جاءت كما يلي : " يلزم بالتسجيل في السجل التجاري — كل شخص طبيعي له صفة التاجر في نظر القانون الجزائري و يمارس أعماله التجارية داخل القطر الجزائري

— كل شخص معنوي تاجر بالشكل، أو يكون موضوعه تجاريا ، و مقره في الجزائر أو كان له مكتب أو فرع أو أي مؤسسة كانت ."

فالوكيل العقاري ملزم بالقيد في السجل التجاري و هذا بإتباع الإجراءات المنصوص عليها وفقا للأحكام الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 97-41 المؤرخ في 18/01/1997 المتعلق بشروط القيد في السجل التجاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-453 المؤرخ في 2003/12/01.

1 — عبد الرحمان عزاوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق نوقشت بتاريخ 2007/06/02 ، ص 163

2 — قرار وزاري مؤرخ في 2001/02/03 ، يحدد نموذجي الاعتماد و البطاقة المهنية للوكيل العقاري (ج ر عدد : 67 بتاريخ : 2011/12/11 ، ص 21 — 24)

الفصل الثاني

الأثار المترتبة على

مزاولة مهنة الوكيل

العقاري

الفصل الثاني

الآثار المترتبة على مزاولة مهنة الوكيل العقاري

بعد استيفاء جميع الشروط المطلوبة لممارسة مهنة الوكيل العقاري و المرور بكل الإجراءات المتعلقة بالحصول على الاعتماد من طرف اللجنة المختصة وكذا القيد بالسجل التجاري من طرف المترشح لممارسة المهنة ، يباشر هذا الأخير المهام التي تدخل ضمن إطار مهنته ، إلا أن هذه المهام ترتب التزامات على عاتق الوكيل العقاري و تكسبه حقوق و في نفس الوقت يكون مسؤول عن تبعات الإخلال بهاته الالتزامات مما يعرضه إلى المتابعة و إيقاع الجزاءات عليه ، لذا ارتأينا أن نتناول في هذا الفصل الآثار المترتبة على مزاولة مهنة الوكيل العقاري من خلال مبحثين نتطرق في المبحث الأول لالتزامات و حقوق الوكيل العقاري ، أما المبحث الثاني فخصصناه للمسؤولية المترتبة على الوكيل العقاري في حالة إخلاله بالتزاماته.

المبحث الأول

التزامات و حقوق الوكيل العقاري

بمجرد الحصول على الاعتماد و القيد في سجل الوكلاء العقاريين و كذا القيد في السجل التجاري تترتب على عاتق الوكيل العقاري التزامات تختلف بحسب الطرف الآخر له فمنها ما هو في مواجهة الإدارة الوصية وزارة السكن و العمران و منها ما هو في مواجهة الزبون المتعامل معه ، و منها ما هو في مواجهتهما معا ، كما يكتسب و يتمتع في نفس الوقت بحقوق كفلها و حددها له القانون ضمن المرسوم التنفيذي 09-18 المنظم للمهنة و عليه سنعالجها في هذا المبحث من خلال مطلبين نتطرق في الأول للالتزامات الوكيل العقاري و في الثاني لحقوقه .

المطلب الأول

التزامات الوكيل العقاري

بمجرد حصول الوكيل العقاري على الاعتماد من طرف الجهة المختصة كما سبق ذكره تترتب عليه مجموعة من الالتزامات بموجب القوانين المنظمة للمهنة يجب عليه مراعاتها و التقيد بها حتى يتمكن من تأدية المهام المنوطة به على أكمل وجه ، هذا ما سنحاول التطرق له في هذا المطلب من خلال تحليل و مقارنة النصوص القانونية و الآراء الفقهية و الاجتهادات القضائية المتعلقة بالتزاماته في مواجهة زبائنه و في مواجهة الإدارة وفقا للقوانين و التنظيمات التي تسيّر نشاط الوكيل العقاري.

الفرع الأول: التزاماته في مواجهة زبائنه

سنتطرق في هذا الفرع الى التزامات الوكيل العقاري في مواجهة زبائنه من حيث التزامه بإبرام عقد وكالة ، الاتقان في تقديم الخدمات ، تقديم المساعدة و المشورة.

أولاً: الالتزام بإبرام عقد وكالة

جاء في نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 09-18 المذكور أعلاه بخصوص المعاملة بين الوكيل العقاري (شخصاً طبيعياً كان أو معنوياً) وزبونه يجب أن تكون بموجب وكالة (1) ، بمفهوم المادة 571 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني كونه الشريعة العامة . و التي يتم الرجوع إليها في حالة وقوع نزاع ناتج عن تنفيذ العقد حماية للطرفين (2).

كما اوجب المشرع ضمن المرسوم التنفيذي 09-18 إفراغ عقد الوكالة هذا في شكل معين و هو الكتابة ، و هذا تحت طائلة البطلان ، كما يجب أن يتناول العقد بالتدقيق حقوق و واجبات الطرفين و على الخصوص التصرف الواجب إبرامه أو العمل المطلوب وكذا اجر الوكيل العقاري ، كما يجب أن يكون مكتوباً كل تعديل لاحق أو تصحيح ، و تبعا لذلك نصت المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 على انه : " يجب أن تكون الوكالة التي تربط بين الوكيل العقاري و زبائنه مكتوبة ، و تحدد بوضوح حقوق و واجبات الطرفين"(3). و بما أن المشرع الجزائي لم يحدد نوع الكتابة مما ترك حرية الاختيار في ذلك للمتعاقدین (4).

1 – المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 " يعد وكيلا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بموجب وكالة و بمقابل اجر ، بالقيام بخدمات ذات طابع تجاري كوسيط في الميدان العقاري أو في ميدان الإدارة والتسيير العقاريين لحساب أو لفائدة مالكين"

2 – بوصوفة الزهرة ، المرجع السابق ، ص 73

3 – لحسين بن شيخ آث ملويا ، عقد الوكالة – دراسة فقهية قانونية و قضائية مقارنة – دار هومة ، ط 2 2014 ص 261

4 – بوصوفة الزهرة ، المرجع السابق ، ص 72

ثانيا: الإتقان في تقديم الخدمات (1)

تأدية نوعية مميزة من الخدمة و يتأتى ذلك ببذل الوكيل العقاري للمجهودات اللازمة ، لضمان صفقة ناجحة لزبونه ، بتوسيع مجال البحث عن المتعامل الآخر بتنوع وسائل الإشهار و البحث ، و تقديم النصح الموجه ، و متابعة العملية على جميع مستوياتها ، و التفاوض بطريقة تضمن للزبون عدم تعدي حدود الميزانية التي يخصصها للصفقة (2)

ثالثا: تقديم المساعدة و المشورة

تبعا لما ورد في الفقرة الأخيرة من نص المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 09-18 " ... يمكن أن يطلب من العون العقاري في إطار ممارسته لمهنته تقديم مساعدته و مشورته لتمكين زبائنه من مواصلة تنفيذ العقود " ، و هنا نقول أن الوكيل العقاري المتميز هو الوكيل الذي يقدم نصائح صائبة و موجهة للزبون ، فيما يخص الطرق الأنجع في تقديم ملكه إلى البيع (أو الإيجار) فالوكلاء العقاريين يمارسون نفس النشاط و بنفس الوسائل القانونية لكن هناك عنصر مهم يفترق فيه هؤلاء و هو كيفية استغلال هذه الوسائل بطريقة ذكية و مختصرة للوصول إلى الهدف ألا وهو جعل المتعامل يستفيد بأكبر نسبة مالية ممكنة من بيع ملكه أو إيجاره ، و هو ملزم تجاه الزبون المشتري (أو المستأجر) بالقدر الذي التزم فيه تجاه البائع (أو المؤجر) في تقديم النصح له ، لاستعمال الغلاف المالي الذي يقدمه مقابل العقار الذي يستهدفه و بمواصفات معينة و بأقل سعر ممكن في ذلك الصنف (3).

الفرع الثاني: التزاماته في مواجهة الإدارة الوصية

سنتطرق في هذا الفرع الى التزامات الوكيل العقاري في مواجهة الادارة و الوصية من حيث مسك السجلات ، اعداد التقرير السنوي ، الخضوع للرقابة ، الالتزام بمزاولة النشاط في الآجال المحددة ، و عدم ممارسة اي نشاط اخر مدفوع الاجر.

1 – المادة 28 الفقرة 02 المرسوم التنفيذي 09-18 ، المرجع السابق

2 – محمد داحي ، المرجع سابق ، ص 231

3 – نفس المرجع ، ص 107 - 108

أولاً: مسك سجل لقيّد جميع العمليات

من بين الالتزامات الواقعة على عاتق الوكيل العقاري في مواجهة الإدارة مسك سجل لقيّد و تسجيل جميع العمليات التي ينفذها الوكيل العقاري هذا السجل ترقمه و تؤشر عليه المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالسكن .

كما ألزمه المشرع بالاحتفاظ بهذا السجل خلال مدة خمس (05) سنوات على الأقل و تقديمه مع الوثائق الأخرى (السجل التجاري ، الاعتماد ، البطاقة المهنية ... الخ) إلى كل عون دولة مؤهل للقيام بمراقبة هذه السجلات ، تبعا لما ورد في نص المادة 28 المطبة 04 من المرسوم التنفيذي 09-18 السالف الذكر .

لكن الوكيل العقاري تاجر في معاملاته ، و بالرجوع للمواد من 09 إلى 18 من الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري ، المعدل و المتمم المتعلقة بمسك الدفاتر التجارية ، فهو ملزم بمسك دفتر اليومية و دفتر الجرد ، ترقم صفحات هذين الدفترين و يوقع عليهما من طرف قاضي المحكمة و يتم الاحتفاظ بهما طيلة عشر (10) سنوات من تاريخ إغفالها . و بالتالي فهل يلتزم الوكيل العقاري بما جاء في المرسوم التنفيذي 09-18 أم يطبق أحكام الأمر 57-59 فيما يخص مسك السجلات المتعلقة بقيّد العمليات التي ينفذها ؟

ثانياً: إعداد تقرير سنوي

جاء في نص المادة 30 من المرسوم التنفيذي 09-18 : " يتعين على الوكيل العقاري المعتمد قانوناً ، أن يقدم لوزارة السكن و العمران تقريراً سنوياً مدعماً بالأرقام حول نشاطات مؤسسته " ، بتحليل هذا النص نلاحظ ان الوكيل العقاري المعتمد يجب عليه إعداد تقرير سنوي يقدمه الى وزارة السكن و العمران الإدارة الوصية هذا النوع من التقارير يعتبر وسيلة من وسائل الاتصال بين الوكيل العقاري و الإدارة و يكون من خلال عرض كتابي واضح ، موجز ، كاملاً و دقيقاً يقدم إلى الإدارة الوصية يشمل جميع النشاطات التي نفذها الوكيل العقاري خلال السنة الماضية و يكون مدعماً بالأرقام و

الإحصائيات المسجلة وكذا العراقيل و الصعوبات التي تواجهه في مجال نشاطه مع اقتراح الحلول المناسبة لها ، مثله مثل التقارير السنوية التي يتم انجازها في شتى المجالات و الميادين أخرى.

و على ضوء هذا التقرير يمكن للإدارة أن تكون لها نظرة استشرافية حول المهام التي يمارسها الوكيل العقاري ، و بالتالي التدخل لمعالجة وإصلاح ما يتم تسجيله من ملاحظات ، و سد للفراغات القانونية التي تعترى المنظومة القانونية التي تسيير المهنة بالإضافة إلى أنه يساعد في التخطيط الفعال و الاستراتيجي لمسايرة و مواكبة التطورات الميدانية.

ثالثاً: الخضوع للرقابة

الرقابة وسيلة هامة بالنسبة للإدارة في مواجهة الوكيل العقاري المعتمد و التي تمكنها من معرفة مدى احترامه للقوانين و التنظيمات المسيرة للمهنة ، و في نفس الوقت تعتبر هذه الرقابة بمثابة حماية له من الدخلاء على ممارسة المهنة بدون ترخيص ، و ذلك بوضع حد لهم و متابعتهم .

يقوم بالرقابة أعوان مؤهلين تابعين للإدارة المكلفة بالسكن ، و كذا كل عون آخر مؤهل قانوناً ، مع تقديم جميع الوثائق التي لها صلة بموضوع النشاط أثناء عملية الرقابة (السجل التجاري الاعتماد ، البطاقة المهنية ، السجلات ... الخ) ، تبعا لنص المادة 31 من المرسوم التنفيذي 09-18 السالف الذكر .

و من خلال النص القانوني السابق نلاحظ أن الوكيل العقاري يخضع للرقابة من طرف الأعوان المؤهلين تابعين للإدارة المكلفة بالسكن بصفتها هي الإدارة الوصية والخاضع إليها مباشرة كونها هي من تمنحه اعتماد ممارسة المهنة هذا من جهة ، و من جهة أخرى نجد أن المشرع أعطى حق الرقابة لجهات أخرى من خلال قوله " . لكل عون آخر مؤهل للرقابة قانوناً ... " ، و ما تجدر الإشارة إليه هنا أن الوكيل العقاري تاجر في معاملته و لا يمكنه مزاوله نشاطه دون القيد في السجل التجاري ، و عليه فهو ملزم بالخضوع

للمراقبة التي يقوم بها ضباط و أعون الشرطة القضائية المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية ، و الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة بالمراقبة التابعة للإدارات المكلفة بالتجارة و الضرائب ، و المتمثلة في عمليات المراقبة و معاينة الجرائم المنصوص عليها في القانون 04-08 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية ، و التي تتم بنفس الشروط والأشكال المحددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما المطبقين على الممارسات التجارية (1).

رابعاً: الالتزام بمزاولة النشاط في الآجال المحددة

لا يملك الوكيل العقاري الحاصل على الاعتماد الحرية في بدأ النشاط في الوقت الذي يراه مناسباً له ، كون المشرع الجزائي حدد له آجالاً لمزاولة نشاطه والتي تكون في حدود ستة 06 أشهر كحد أقصى ابتداء من تاريخ استلام الاعتماد ، و أي تأخير قد يترتب عليه تعليق أو إلغاء الاعتماد من طرف الوزير المكلف بالسكن ، إلا في حالة القوة القاهرة التي يقع إثباتها على المعني بالأمر (2).

خامساً: عدم ممارسة أي نشاط آخر مدفوع الأجر

ممارسة مهنة الوكيل العقاري تقصي وتمنع ممتنها من ممارسة أي نشاط آخر مدفوع الأجر ، و هذا تبعا لما جاء في نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 09-18 المذكور أعلاه : " يشكل نشاط الوكيل العقاري مهنة مقننة بمفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما، حيث تقصي ممارستها أي نشاط آخر مدفوع الأجر".

1 – المادة 30 من القانون رقم 04-08 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق ل : 14 غشت سنة 2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية (ج ر العدد : 52 بتاريخ 2004/08/18 ، ص 8) ، كذا المادة 49 من القانون رقم 04-02 المؤرخ في 05 جمادى الأولى عام 1425 الموافق 23 يونيو سنة 2004 ، يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية (ج ر رقم : 41 بتاريخ: 2004/06/27 ، ص 09)
2 – المادة 32 (ج ر العدد : 06 بتاريخ 2009/01/25 ، ص)

الفرع الثالث: التزامات مشتركة تكون في مواجهة الإدارة و الزبائن معا

كما تربط الوكيل العقاري التزامات مشتركة في مواجهة الإدارة و الزبائن معا والمنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 09-18 المنظم للمهنة ، و تتمثل في احترام القوانين و التنظيمات التي تسيّر النشاط ، الصاق جدول الاتعاب و التعريفات ، الالتزام بالسر المهني ، حمل البطاقة المهنية ، و مسك دفتر الاحتجاجات .

أولاً: احترام القوانين و التنظيمات التي تسيّر النشاط

أوجب المشرع في نص المادة 28 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي 09-18 على الوكيل العقاري في إطار ممارسة مهنته أن يحترم القوانين و التنظيمات التي تسيّر النشاط ، و بالتالي فهو ملزم باحترام و تطبيق جميع القوانين و التنظيمات انطلاق من المرسوم التنفيذي 09-18 بمختلف التعديلات و التتميمات التي طرأت عليه كقانون خاص بتنظيم مهنة الوكيل العقاري ، و كذا القوانين الأخرى التي لها علاقة بنشاطه كقانون العقوبات ، القانون المدني ، القانون التجاري ، قانون النشاط العقاري ، القوانين المتعلقة بالسجل التجاري و شروط ممارسة الأنشطة التجارية ، القانون يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية ، قانون المنافسة ، قواعد حماية المستهلك القوانين المتعلقة بالضرائب و التأمين...الخ.

ثانياً: إصاق جدول الاتعاب و التعريفات

كقاعدة و مبدأ من مبادئ شفافية و نزاهة ممارسة المهنة يجب على الوكيل العقاري إصاق جدول الاتعاب و التعريفات بصفة مرئية و واضحة للزبائن ، يهدف المشرع من خلال هذا الالتزام إلى حماية زبائن الوكيل العقاري من النصب و الاحتيال ، و ذلك بإعلامهم باتعاب و مستحقات الخدمات التي يقدمها الوكيل العقاري في إطار ممارسته لمهنته استناداً إلى ما نصت عليه المادة 28 المطة الأخيرة من المرسوم التنفيذي 09-18 السالف الذكر، كما ورد ذلك في باب شفافية الممارسات التجارية فصل الإعلام بالأسعار و التعريفات

وشروط البيع من القانون رقم 04-02 الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية⁽¹⁾.

ثالثاً: الالتزام بالسر المهني

عرف السر المهني بأنه: " هو ما يفضي به شخص الى شخص آخر مستكتما إياه و يدخل فيه كل أمر تدل القرائن على طلب كتمانته ، أو كان العرف يقضي بكتمانته كما يدخل في الشؤون الشخصية و العيوب التي يكره صاحبها أن يطلع عليها الناس ... " ⁽²⁾. أي كل ما يعرفه الوكيل العقاري بمناسبة ممارسته لمهنته وإفشاءه باطلاع الغير عليه سواء بالقول أو الكتابة أو الإشارة بما يضر بسمعة أو كرامة صاحبه ، و يتنافى مع الشرف المهني الذي يقتضي الاحتفاظ به وعدم إعلانه ، و عليه جاء في نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 09-18 : " يلزم الوكيل العقاري تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به بالسر المهني " .

رابعاً: حمل البطاقة المهنية

من بين الآثار التي تترتب على اعتماد الوكيل العقاري حصوله على بطاقة الوكيل العقاري التي تحتوي على المعلومات المتعلقة بنوع النشاط التسمية التجارية أو اسم الوكيل العقاري و عنوانه و الرقم التسلسلي المطابق للرقم المذكور في السجل المتعلق به ، و التي حدد شكلها و ما تتضمنه من بيانات وفقاً للقرار المؤرخ في 03/02/2011 الذي يحدد نموذجي الاعتماد و البطاقة المهنية للوكيل العقاري (جريدة رسمية رقم 67 بتاريخ 11/12/2011 ، ص 21 – 24). و على ضوء المادة 29 من المرسوم 09-18 : " يجب على كل و كيل عقاري ، أثناء ممارسة مهنته ، أن يحمل البطاقة المهنية المذكورة أعلاه بصفة دائمة " ، فالوكيل العقاري ملزم بحمل البطاقة المهنية بصفة دائمة أثناء ممارسته لمهنته ، و هذا راجع لمهامه المرتبطة بالعقار مما يحتم عليه التنقل الى مكان تواجد

1 – المواد 04 – 07 من القانون رقم 04-02 ، المرجع السابق ، (ج ر رقم :41 بتاريخ 27/06/2004 ، ص 5)

2 – سليمان علي حمادي الحلبوسي ، المسؤولية المدنية الناشئة عن إفشاء السر المهني ، ط 1 ، 2012 ، ص 21

لمعاينته ، و أثناء تأدية هذه المهام قد تعترضه مواقف و عراقيل أو خضوع للرقابة تستدعي منه إثبات صفته هذا من جهة ، و لتمكين الزبائن من الشعور بالثقة و الارتياح أثناء تعاملهم مع الوكيل العقاري على اثر إبراز بطاقته ، و التأكد من أنهم يتعاملون مع شخص مخول قانونا من طرف الجهات المختصة من جهة أخرى.

خامسا: مسك دفتر احتجاجات

حيث جاء في الفقرة الثانية من نفس المادة 29 المرسوم التنفيذي 09-18 المشار إليها أنفا : " يجب على كل و كيل عقاري ، و أن يفتح دفترا للاحتجاجات يوضع تحت تصرف الزبائن ، هذا الدفتر مرقم و مؤشر عليه من طرف المصالح المختصة لوزارة السكن " .

فتح دفتر للاحتجاجات يعتبر آلية رقابة أخر من طرف الإدارة الوصية على الوكيل العقاري ، و في نفس الوقت فضاء يقوم الزبون من خلاله بإيصال مقترحاته بخصوص ايجابيات و سلبيات النشاط بصفة عامة ، طريقة المعاملة ، المشاكل و العراقيل ، اقتراح حلول لمعالجتها الخ .

المطلب الثاني

حقوق الوكيل العقاري

بعد تحقق عملية الوساطة التي اشرف عليها الوكيل العقاري بين طرفي الصفقة ينتج التزام المتعاقدين أثره تجاه الوكيل العقاري في تمكينه من حقه المتمثل في اجر يتلقاه من زبائنه وهذا ما نصت عليه المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 09-18 : " بموجب وكالة و مقابل اجر .." ، و الذي يكون محدد بصفة واضحة في عقد الوكالة التي تربط الوكيل العقاري بزبونه و يتمشى مع الجداول القانونية في هذا الشأن ، بالتالي فالأجر حق للوكيل العقاري على زبونه ، هذا ما سنحاول دراسته في هذا المطلب من خلال أربعة فروع الأول نتطرق فيه لميعاد استحقاق الأجر، أما الفرع الثاني نبين فيه اجر الوكيل العقاري في بيع و إيجار الأملاك العقارية ، والفرع الثالث ندرس فيه أجر الوكيل العقاري في إدارة و تسيير الأملاك العقارية ، أما الرابع فنتناول فيه الحق في تعويض النفقات.

الفرع الأول : ميعاد استحقاق الأجر

المبدأ أن الأتعاب لا تدفع للوكيل العقاري إلا عند انتهاء الصفقة التي اشرف عليها مهما كان نوعها بيع ، إيجار.. الخ ، و ذلك بمرحلتها الانعقاد والإبرام وعلى العموم بإمضاء العقود التي تخص التصرف سواء أمام الموثق ، أو أي جهة أخرى تكون لها صلاحية إضفاء الصفة الرسمية على المعاملة ، و إعمالا لهذا المبدأ فإنه يمنع دفع الأتعاب عند بداية العملية ، أو أثناءها أو حتى اقتطاعها من العربون و لو طلبها الوكيل لان ذلك مخالف للقوانين ، و هذا ما استقر عليه القضاء الفرنسي من خلال السوابق القضائية لمجلس النقض⁽¹⁾ ، بحكم أن الوكيل العقاري أحقيته في أتعابه مرتبط بالنتيجة التي يحققها تجاه طلب الزبون ، و كل ذلك في غياب نص قانوني في المرسوم 09-18 يجزم في القضية ، و التي تبقى من الثغرات التي تضمنها هذا النص ، خصوصا و انه وعلى عكس الاجتهاد القضائي

1 - محمد داحي ، مرجع سابق ، ص 211

في فرنسا فإن القضاء الجزائري خال من أحكام قضائية تسد هذا الفراغ الذي يجب حتما أن يتداركه المشرع فيما قد يصدر من تعديلات لاحقة على هذا المرسوم الشيء الذي جعل ارض الواقع لمعاملات الوكلاء العقاريين ، تصطدم بمشاكل عدة في هذه النقطة بالذات فالزبون عادة يرفض دفع أتعاب الوكالة الى حين إمضاء العقد النهائي لحماية حقوقه بضمان استمرار إشراف الوكيل العقاري على العملية ليستفيد من خبرته ونصائحه ، في حين الوكيل العقاري يسعى الى الالتزام بمبدأ الوساطة بما يتضمنه هذا المصطلح من معنى لغوي أوقانوني أي مرحلة انعقاد العد ، و انتهاءها في طلب أتعابه ليترك مرحلة إبرامها الى سلك التوثيق ، أو الجهة التي لها صلاحية إضفاء هذه الرسمية كديوان الترقية التسيير العقاري مثلا ، في ملفات التنازل على بدل الإيجار للسكنات التي تمتلكها و تمنحها ، بحيث تنفرد بهذا الإجراء رغم تخويل القانون الموثقين القيام بها أيضا ومن ثمة يرى أن المرحلة التي يشرف عليها تنتهي بمجلس العقد بعد تبادل الإيجاب و القبول من جانب الطرفين (1).

الفرع الثاني : اجر الوكيل العقاري في بيع و إيجار الأملاك العقارية

إن تحديد الأجر الذي يتقاضاه الوكيل العقاري في مجال بيع و إيجار الأملاك العقارية تطور وفقا للتطور الذي عرفه نشاط الوكيل العقاري ، حيث ينقسم الى مرحلتين الأولى قبل صدور المرسوم التنفيذي 09-18 و الثانية بعد صدور هذا المرسوم

أولا: قبل صدور المرسوم التنفيذي 09-18

نظرا الى الفوضى التي كان يعيشها السوق العقاري في الجزائر لغياب الإطار القانوني المنظم لها ، فترك المجال مفتوح للوكلاء العقاريين في تحديد أتعابهم وفقا لأهوائهم ففي الثمانينات النسبة المئوية كانت تفرض بكل حرية و سادت آنذاك نسبة واحد بالمائة مهما بلغت قيمة المعاملة في البيع و مها كانت طبيعة العقار موضوع المعاملة ، و قيمة شهر واحد إيجار عن السنة في الإيجارات ، ثم ارتفعت هذه القيمة الى اثنان بالمائة في التسعينات و الى

1 - محمد داحي ، المرجع السابق ، ص 212

ثلاثة بالمائة في الألفينيات في البيوع دون الإيجار الذي بقي يخضع الى نفس النسبة ، و هذه الزيادات آنذاك تخضع لأهواء الوكلاء العقاريين في غياب ضوابط و ميكانيزمات ، و غياب فدرالية وطنية للوكلاء العقاريين والتي بعد نشوءها حاولت فرض نسب مئوية بخصوص هذه الأتعاب لكن و نظرا لعدم انخراط مجمل الوكلاء العقاريين فيها فان نسبة العمل بها كانت محدودة (1).

و الملاحظ انه طيلة هذه المراحل لم تتدخل الإدارات المعنية كمديرية التجارة أو مصالح مراقبة الأسعار و المنافسة ، لضبط هذه القضية و لو عن طريق تعليمات بسيطة في مواجهة الوكلاء العقاريين بوضع سقف موحد إلزامي للنسب المئوية المقررة لهم ، و متابعة مدى امتثالهم لها ، عن طريق أجهزة المراقبة التي تستعملها في نشاطها العادي ، إذن غياب كل هذه العوامل شجع و خلق جوا مناسبا للوكلاء العقاريين ، في فرض نسب أتعابهم والتفاوض فيها كما يشاؤون ، و غالبا ما تنشب نزاعات دون نهاية بين الوكيل العقاري و الزبون ، يعجز القضاء في الفصل فيها إن طرحت بشأنها نزاعات أمامه (2).

ثانيا: بعد صدور المرسوم التنفيذي 18-09

لقد تدخل المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 18-09 ليضع حدا لأهواء الوكلاء العقاريين في مجال تحديد نسب أتعابهم في مجال البيع و الإيجار العقاريين و هذا بالنسبة للوكالة العقارية و الوسيط العقاري و التي تكون على النحو التالي

أ/ بالنسبة للعقار المعروض للبيع : في هذه الحالة الوكيل العقاري له الحق في تقاضي اجر يقدر بنسبة مئوية من قيمة العقار المعروض للبيع حيث انه كلما زادت قيمة العقار نقصت النسبة المئوية لأجر الوكيل العقاري حيث أوردتها المشرع على النحو التالي :

— إذا كانت قيمة العقار تساوي 1.000.000 د ج فاجر الوكيل العقاري يكون في حدود نسبة 3% .

1 — محمد داحي ، المرجع السابق ، ص 212

2 — نفس المرجع ، ص 213

— أما إذا كانت قيمة العقار اقل أو تساوي 5.000.000 د ج فاجر الوكيل العقاري يكون في حدود نسبة 2%

— و إذا كانت قيمة العقار تفوق أو تساوي 5.000.000 د ج فاجر الوكيل العقاري تكون في حدود نسبة 1% (1).

و ما نلاحظه على هذه المادة ان المشرع في الفقرتين الثانية و الثالثة حدد نسبتي مختلفتين لأجر الوكيل العقاري في حالة ما اذا كانت قيمة العقار مساوية لـ : 5.000.000 د ج مما ينشأ عنه لا محال نزاعات بينه و بين الزبون في تحديد الأجر المستحق و لو صاغ الفقرة الثانية على النحو التالي أما إذا كانت قيمة العقار اقل 5.000.000 د ج فاجر الوكيل العقاري يكون في حدود نسبة 2% لكان افضل.

ب/ بالنسبة للملكية المعروضة للإيجار : أما في هذه الحالة فقد حدد المشرع قيمة الأجر الذي يتقاضاه الوكيل العقاري فتكون في حدود قيمة واحد شهر عن كل سنة (2).

و على عكس ذلك فإن المشرع الفرنسي لم يحدد نسب مئوية ممثلة بالأرقام و انما ترك مجال تقدير حر نوعا ما للوكيل العقاري في تحديد هذه النسبة بالنظر الى قيمة العقار المتعامل فيه و قيمة التكاليف التي تبعتها على عاتقه ، و بالمقابل يشترط وضع قيمة هذه الأتعاب على اللوائح الإشهارية الموضوعة على الواجهة ، أو وسائل الإشهار الأخرى والتي تخص كل عرض و بكل وضوح ، و تحديدها في الاتفاقية (المبرمة بين الطرفين) مع تحديد الجهة التي تتحملها (3).

و الملاحظ هنا أن المشرع الجزائري بالرغم من انه تدخل بتحديد لقيمة اجر الوكيل العقاري إلا انه يبقى غموض فيما يخص الطرف الذي يتحمل سداد أتعاب الوكيل العقاري

1 — المادة 01/34 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 ، المرجع السابق

2 — المادة 02/34 ، نفس المرجع

3 — محمد داحي ، المرجع السابق ، ص 109

البائع أم المشتري في حالة البيع و في حالة الإيجار المؤجر أم المستأجر ، و في حالة وكالته على الطرفين معا.

الفرع الثالث: اجر الوكيل العقاري في إدارة و تسيير الأملاك العقارية

إن نشاط إدارة و تسيير الأملاك العقارية تم تنظيمه من طرف المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 97-154 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية (1) ، و الذي تم إلغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري و عليه ارتأينا أن ندرس اجر الوكيل العقاري في حالة إدارة و تسيير الأملاك العقارية على ضوء المرسوم التنفيذي 97-154 أولا ، ثم على ضوء المرسوم التنفيذي 09-18 ثانيا.

أولا: اجر القائم بإدارة الأملاك العقارية على ضوء المرسوم التنفيذي 97-97-

154(ملغى)(2)

بتحليل نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 97-154 المتعلقة بالأجر الذي يتقاضاه القائم بإدارة الأملاك العقارية و التي نستخلص منها حالتين الحالة الأولى متعلقة بإدارة و تسيير الأملاك الخاصة ، أما الحالة الثانية بخصوص الراتب الذي يمنح له بعنوان الأملاك العمومية.

أ / تحديد أجر الوكيل العقاري في إدارة الأملاك العقارية الخاصة : بموجب الفقرة الأولى من نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 97-154 فإن تحديد اجر القائم بإدارة الأملاك العقارية الخاصة ترك المشرع الحرية في تحديده للقائم بإدارة الأملاك العقارية بالاشتراك مع موكله إلا انه اشترط ضمنا أن يكون متفقا عليه و محددًا بكل وضوح ضمن عقد

1 – مرسوم تنفيذي رقم 97-154 مؤرخ في 03 محرم 1418 الموافق 10مايو 1997 ، يتعلق بإدارة الأملاك العقارية (ج ر رقم 28 بتاريخ 11/05/1997 ص 17-20)

2 – المرسوم التنفيذي 97-154 المؤرخ في 10/05/1997 يتعلق بإدارة الأملاك العقارية (ج ر عدد: 28 بتاريخ 11/05/1997) ملغى بالمرسوم التنفيذي 09-18 المؤرخ في 20/01/2009 يحدد التنظيم المتعلق بمهنة الوكيل العقاري المعدل و المتمم (ج ر عدد 06 بتاريخ 25/01/2009)

الوكالة التي تربطهما حيث ورد النص كما يلي: " يحصل القائم بإدارة الأملاك بموجب وكالته على راتب يحدده بالاشتراك مع موكله."

ب/ تحديد أجر الوكيل العقاري في إدارة الأملاك العمومية : أما عن اجر القائم بإدارة الأملاك العقارية العمومية فيتم تحديده بعد استشارة الوزير المكلف بالسكن حيث ورد نص المادة 26 فقرة 02 من المرسوم 97-154 كما يلي : " غير أن مبلغ الراتب الذي يمنح بعنوان إدارة الأملاك العمومية يتم تحديده بعد استشارة الوزير المكلف بالسكن " ، ما نلاحظه هنا إن الفقرة الثانية من المادة جاءت استثناء " غير أن .." مما يوحي أن تحديد الأجر في ظل المرسوم التنفيذي 97-154 الأصل فيه حرية تحديده بين طرفي المعاملة والاستثناء جاء في حالة تسيير أملاك عمومية ، و الملاحظ أيضا أن النص جاء غامضا يحتاج الى تفسير بخصوص إجراءات استشارة الوزير المكلف بالسكن المتعلقة بتحديد الراتب في هذه الحالة .

ثانيا: اجر القائم بإدارة الأملاك العقارية على ضوء المرسوم التنفيذي 09-18

حسب ما ورد في المادة 34 الفقرة الثانية⁽¹⁾ من المرسوم التنفيذي 09-18 المتعلقة بحق تقاضي الأجر فإن المشرع الجزائري لم يقر بتحديد الأجر للقائم بإدارة الأملاك العقارية بل ترك المجال مفتوحا و حرا في ذلك غير انه اشترط تحديده بموجب اتفاقية توضح فيها جميع الخدمات الموافقة لكل العمليات التي يتم القيام بها في إطار ممارسة مهنته بخلاف ما قام به مع الوكالة العقارية و الوسيط العقاري الذي تدخل في تحديد أجرهما وفقا لنسب مئوية معينة كما تم توضيحه سابقا .

و مرد ذلك كون إمكانية تحديد الأجر بالنسبة للمعاملات المتعلقة بالبيع و الإيجار وفق معيار قيمة العقار فيما يتعلق بالبيع ، وكذا الاعتماد على معيار قيمة شهر إيجار لكل سنة الإيجار وبالنظر الى الأعمال و الخدمات التي يقدمها القائم بإدارة الأملاك العقارية

1 - جاء في نص المادة 34 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 09-18 : " - بالنسبة للقائم على إدارة الأملاك : يحدد أجره بموجب اتفاقية توضح فيها الخدمات الموافقة لكل العمليات التي يتم القيام بها في إطار ممارسة نشاطه "

بموجب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-18 خاصة فيما يتعلق بـ : تحصيل الإيجارات و الأعباء المتعلقة بها ، صيانة المحلات و أجزاءها المشتركة و كذا ملحقاتها ، الأمر بالقيام بكل أشغال التصليح و الصيانة بما في ذلك الأشغال الضرورية لسلامة أو صحة المحلات المؤجرة ، فهذه المهام يصعب تحديد الأجر فيها بموجب القوانين لعدم وجود المعيار الذي يعتمد عليه في ذلك (1).

كما نلاحظ أن المشرع لم يتكلم عن إدارة الأملاك العمومية كون أن هذه الأملاك أصبحت تسيير من طرف هيئات عمومية تابعة للدولة كديوان الترقية و التسيير العقاريين و لا تدخل ضمن نشاط الوكيل العقاري.

الفرع الرابع : الحق في تعويض النفقات

بالرجوع الى القواعد العامة لعقد الوكالة ومن خلال النص الوارد بالمادة 582 من القانون المدني الجزائري نلاحظ انه تترتب حقوق للوكيل العقاري بصفته وكيلا أن يرد له الزبون بصفته موكلا المبالغ التي ينفقها في سبيل تنفيذه للوكالة تنفيذا معتادا و ذلك مهما كان حظه من النجاح في تنفيذها و التي جاء نصها كما يلي : " على الموكل أن يرد للوكيل ما أنفقه في تنفيذ الوكالة تنفيذا معتادا ، وذلك مهما كان حظ الوكيل من النجاح في تنفيذ الوكالة فإذا اقتضى تنفيذ الوكالة أن يقدم الموكل للوكيل مبالغ للإتفاق في شؤون الوكالة و جب على الموكل أن يقدم هذه المبالغ إذا طلب الوكيل ذلك " (2).

1 – تنص المادة 3/4 من المرسوم التنفيذي 09-18 على ما يلي : " يعد قائما بإدارة الأملاك العقارية كل شخص يقوم بالعمليات الآتية : – إيجار المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري و /أو الحرفي – تحصيل الإيجارات و الأعباء المتعلقة بها – صيانة المحلات و أجزاءها المشتركة و كذا ملحقاتها – الأمر بالقيام بكل أشغال التصليح و الصيانة بما في ذلك الأشغال الضرورية لسلامة أو صحة المحلات المؤجرة "

2 – الأمر رقم 58-75 ، المرجع السابق .

المبحث الثاني

المسؤولية المترتبة على الوكيل العقاري

المسؤولية عموماً هي الحالة التي يؤخذ فيها الشخص على عمل أتاه ، وهذا العمل يفترض إخلالاً بقاعدة قانونية أو التزام ، و المسؤولية القانونية تتوزع بين المسؤولية الجزائية التي تنشأ عن وقوع ضرر يصيب المجتمع ، وفقاً لقواعد قانونية حددها المشرع سلفاً تجريماً للأفعال و ما يقابلها من عقوبات توقع على الجاني ، و المسؤولية المدنية تقوم على الإخلال بالتزام و تستوجب لقيامها طرفين أحدهما هو المتضرر و الآخر هو الذي يحاسب على الضرر الذي أحدثه أو سببه ، و إضافة للمسؤوليتين الجزائية و المدنية هناك مسؤولية إدارية للوكيل العقاري بينه و بين الإدارة الوصية التي منحتة الاعتماد ، إذ يجب عليه التحلي بالضوابط الأخلاقية للمهنة في إطار احترام القواعد القانونية و الأسس التشريعية المنظمة للنشاط .

و لقد عرفت المسؤولية المهنية في العقود الأخيرة تطوراً نوعياً بسبب تطور المجتمعات من جهة ، و ازدياد حاجة الناس إلى الخدمات النوعية المتخصصة من جهة أخرى إلى درجة القول أن هناك نظاماً قانونياً خاصاً بالمسؤولية المهنية بدأ يتشكل و يستقل بذاته عن النظام التقليدي للمسؤولية بجميع أنواعها ، سواء كانت مسؤولية جزائية أو مدنية أو تأديبية. بناءً على ما سبق سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق لمسؤولية الوكيل العقاري المدنية في المطلب الأول ، ثم مسؤوليته الجزائية في المطلب ثان ، و أخيراً مسؤولية الوكيل العقاري الإدارية في المطلب الثالث .

المطلب الأول

مسؤولية الوكيل العقاري

المسؤولية المدنية هي مجموعة القواعد التي تلزم من ألحق ضررا بالغير بجبر هذا الضرر عن طريق تعويض يقدمه للمضرور ، بمعنى نشوء التزام جديد ناشئ عن إخلال بالالتزام سابق ، و هذا الالتزام الجديد هو الالتزام بالتعويض لمن أصابه الضرر نتيجة هذا الإخلال أو في الواقع جزاء الإخلال بالالتزام سابق⁽¹⁾ ، فإذا كان الإخلال مترتبا عن عقد صحيح سابق بين الدائن والمدين فهنا تتحقق المسؤولية العقدية ، أما إذا كان الإخلال بالالتزام قانوني متمثل في عدم الأضرار بالغير ، سواء كان عمديا أو غير عمدي ، فإن القانون يرتب على المخل به المسؤولية التقصيرية⁽²⁾ . و وفقا للقوانين والتنظيمات المتعلقة بنشاط الوكيل العقاري فإنه ذو طبيعة قانونية خاصة باعتباره تاجرا ، كما أن الأعمال و التصرفات التي يأتيها الوكيل العقاري بمناسبة أداء مهنته قد تسبب ضررا للمتعاقد معه فتعرضه الى المساءلة المدنية عن أعماله الشخصية أو أعمال تابعيه ، عليه ندرس في الفرع الأول الفرق بين المسؤولية العقدية و المسؤولية التقصيرية ، أما الفرع الثاني فنخصه الى الأساس القانوني للمسؤولية المدنية للوكيل العقاري .

الفرع الأول : التفرقة بين المسؤولية العقدية و المسؤولية التقصيرية

سننظر في هذا الفرع الى تعريف المسؤولية العقدية و التقصيرية و التفرقة بينهما

أولا: المسؤولية العقدية

هي المسؤولية التي تترتب عن إخلال المتعاقد بالتزاماته العقدية و لقيام هذه المسؤولية لا بد من توافر شروط تتمثل وجود عقد صحيح بين الدائن والمدين أن ينشأ ضرر

1 – محمود جلال حمزة ، المسؤولية الناشئة عن الأخطاء غير الحية في القانون المدني الجزائري ، ديوان المطبوعات

الجامعية ، الجزائر ، 1988 ، ص 15

2 – زهدور السهلي ، مسؤولية عديم التمييز في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل درجة دكتوراه دولة ، نوقشت بكلية

الحقوق جامعة وهران ، 2006/2005 ، ص 12

مباشر من عدم تنفيذ التزام أو عن الإخلال بتنفيذ التزام مترتب عن هذا العقد و أخيرا أن يكون من أصابه الضرر المباشر دائما بالالتزام الذي لم ينفذه أو الذي حدث الإخلال بتنفيذه أو خلفا له (1).

ثانيا: المسؤولية التقصيرية

فهي تلك التي تنشأ عن الإخلال بالالتزام فرضه القانون دون وجود علاقة عقدية بين المسؤول عن الضرر و المضرور (2)، و متى انعدم شرط من شروط قيام المسؤولية العقدية ، انعدمت هذه الأخيرة ، و لا مفر من أن تكون المسؤولية إذا قامت هي مسؤولية تقصيرية ، لان المسؤولية التقصيرية هي الأصل العام و المسؤولية العقدية هي الاستثناء (3).

و الجدير بالذكر انه بالرغم من تعرض الفقه الحديث الى التفرقة بين المسؤولية العقدية و التقصيرية باعتبار أن أساس المسؤولية بنوعها يعتبر إخلالا بالالتزام ، فهي في الحالتين ذات طبيعة واحدة سواء نشأ هذا الالتزام عن عقد أو عن القانون، إذ انه في الحالتين تقوم المسؤولية عن الخطأ ، و يترتب عليها في الحالتين تعويض الضرر.

ثالثا: التفرقة بين المسؤوليتين العقدية و التقصيرية

من الناحية العملية هناك فروق بين المسؤولية العقدية والمسؤولية التقصيرية لاختلاف التنظيم التشريعي لكل منهما ، و تتمثل هذه الفروق في :

- 01 – الاعذار : القاعدة أن التعويض لا يستحق في المسؤولية العقدية إلا بعد اعدار الدائن للمدين طبقا لأحكام المادة 179 من القانون المدني الجزائري ، أما في المسؤولية التقصيرية ، فإنه طبقا للمادة 2/181 من ق م ج يعفى الدائن من اعدار المدين
- 02 – الأهلية : يكفي لقيام المسؤولية التقصيرية أهلية التمييز ، أما في المسؤولية

1 – سعاد بختاوي ، المسؤولية المدنية للمهني المدين ، (مذكرة ماجستير) جامعة تلمسان ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2012/2011 ، ص 13

2 – ساسي سقاش ، المسؤولية المهنية للمهنيين القانونيين – المحضر القضائي الجزائري – دراسة حالة – مجلة الواحات للبحوث و الدراسات ، العدد 9 ، جامعة غرداية ، سنة 2010 ، ص 219

3 – سعاد بختاوي ، نفس المرجع ، ص 20

العقدية فلا بد من أهلية التعاقد

03 – **الإثبات** : في المسؤولية العقدية يقع عبء الإثبات على المدين بعد إثبات الدائن وجود العقد ، فيثبت المدين انه قام بالتزامه العقدي ، أما في المسؤولية التقصيرية فالدائن هو الذي يثبت أن المدين قد اخل بالتزامه القانوني بارتكابه عملا غير مشروع

04 – **مدى التعويض** : تقضي المادة 2/182 ق م ج بأن المدين الذي لم يرتكب غشا أو خطأ جسيما لا يلزم إلا بتعويض الضرر الذي كان يمكن توقعه عادة وقت التعاقد أما في المسؤولية التقصيرية فإن المسؤول (المدين) يلتزم بتعويض الضرر المباشر متوقعا كان أو غير متوقع

05 – **التضامن** : نصت المادة 217 ق م ج على انه لا تضامن بين المدينين في الالتزام الناشئ عن العقد إلا إذا كان بناء على اتفاق أو نص في القانون ، فإذا تعدد المسؤولون في المسؤولية العقدية يقسم التعويض عليهم إذ لا تضامن معهم ، أما في المسؤولية التقصيرية ، فإن التضامن بين المسؤولين عن العمل الضار مفروض بحكم القانون (المادة 126 ق م ج) .

06 – **الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية** : تقضي المادة 2/178 ق م ج دائما بأنه : " يجوز الاتفاق على إعفاء المدين من أية مسؤولية تترتب على عدم تنفيذ التزامه التعاقدية إلا ما ينشأ عن غشه أو خطئه الجسيم غير انه يجوز للمدين أن يشترط إعفاءه من المسؤولية الناجمة عن الغش ، أو الخطأ الجسيم الذي يقع من أشخاص يستخدمهم في تنفيذ التزامه " .

07 – **التقادم** : تتقادم دعوى المسؤولية العقدية حسب المادة 308 ق م ج بمضي 15 سنة فيما عدا الحالات التي ورد فيها نص خاص في القانون و فيما عدا الاستثناءات الواردة في المواد 309 و ما يليها ق م ج (1) .

1 – ساسي سقاش ، المرجع السابق ، ص 219 – 220

الفرع الثاني : الأساس القانوني للمسؤولية المدنية للوكيل العقاري

تعتبر مهنة الوكيل العقاري في النظام القانوني الجزائري من المهن الخاصة التي تنظمها نصوص قانونية خاصة ، الأمر الذي يتعين معه البحث عن الأساس القانوني للمسؤولية المدنية في مختلف النصوص القانونية المتعلقة بتنظيم المهنة اخذ بمبدأ الخاص يقيد العام ، فإذا لم نعثر على شيء من ذلك نرجع الى النصوص القانونية في القانون المدني باعتباره الشريعة العامة .

بالرجوع الى المرسوم التنفيذي 09-18 المؤرخ في 20/01/2009 المحدد للتنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري المعدل و المتمم ، لا سيما المادة 08 منه المتعلقة بالشروط الواجب توفرها في مقدم طلب الحصول على الاعتماد لممارسة مهنة الوكيل العقاري المنوه إليها أعلاه ، نلاحظ أن المشرع أشار الى شرطين يتضح من خلالهما المسؤولية المدنية للوكيل العقاري في النص القانوني الخاص بالمهنة والمتمثلين في إثبات ضمانات مالية كافية ناتجة عن كفالة دائمة و غير منقطعة تخصص لضمان التزاماته تجاه الزبائن ، و كذا إثبات تأميننا ضد التبعات المالية للمسؤولية المدنية المهنية و بالتالي إحالتنا الى الشريعة العامة كأساس قانوني لقيام مسؤولية المدنية للوكيل العقاري .

و هو الأمر الذي يحتم علينا الرجوع الى القواعد العامة في القانون المدني للكشف عن الإرادة التشريعية في تقسيمها للعمل غير المشروع مدنيا ، حيث خصص المشرع الجزائري في التقنين المدني للعمل غير المشروع المواد (124-140 مكرر 1)⁽¹⁾ مقسمة الى ثلاث أقسام ، قسم المسؤولية عن الأعمال الشخصية ، قسم المسؤولية عن فعل الغير قسم المسؤولية عن الأشياء ، و التي تشكل في مجملها الأساس القانوني للمسؤولية المدنية للوكيل العقاري بنوعيتها و بجميع صورها

1 - الفصل الثالث متعلق بالعمل المستحق للتعويض المواد من 124 الى 140 مكرر 1 (الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم بعدة قوانين أخرها قانون 07-05 المؤرخ في 2007/05/13)

أركان المسؤولية المدنية للوكيل العقاري : تنص المادة 124 ق م ج : " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص و يسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض "، إن المتفحص لهذه المادة يكاد يجزم بأن إرادة المشرع الجزائري قد انصرفت الى اعتبار ركن الضرر هو أساس المسؤولية عن التعويض وحده ، ذلك لان ركن الخطأ لم يرد ذكره في المادة ، غير انه بقراءة المواد التي تلتها خاصة المادة 127 منه ، ينم التأكد بان الخطأ الواجب الإثبات يعتبر أساساً للمسؤولية عن الأعمال الشخصية ، إذ نصت بقولها " إذا اثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كحادث مفاجئ أو قوة قاهرة أو خطأ صادر من المضرور أو خطأ من الغير كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك " (1).

بالإضافة الى ركني الخطأ و الضرر هناك ركن ثالث و هو رابطة العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر ، فبالنسبة لركن الخطأ ، فإن الفقه و القضاء قد استقر على تعريفه بأنه : " الانحراف عن سلوك الرجل المعتاد مع إدراك الشخص لذلك " أو بمعنى آخر هو الإخلال بالتزام قانوني إضراراً بالغير من شخص مميز ، إذ يجب على الشخص أن يلتزم بالحيطه و الحذر و التبصر في سلوكه نحو غيره حتى لا يضر به ، و الالتزام هنا ببذل عناية ، فإذا انحرف عن السلوك الواجب اعتبر مخطئاً و استوجب المسؤولية.

و قد عرفت محكمة النقض المصرية الخطأ الموجب للمسؤولية التقصيرية التي نصت عليها المادة 163 (2) تقابلها المادة 124 ق م ج بأنه: " الانحراف عن السلوك العادي المألوف و ما يقتضيه من تبصر و يقظة " إذن الخطأ الموجب للتعويض لا بد أن يتوفر على عنصر مادي و هو الانحراف عن سلوك الشخص المعتاد ، و عنصر معنوي و هو التمييز.

1 – الأمر رقم 58-75 ، المرجع السابق.

2 – المادة 163 من القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948 بتاريخ 1948/07/29 و التي جاء نصها كما يلي :

" كل خطأ سبب ضرراً للغير يلزم من ارتكبه بالتعويض "

أما العنصر المادي و يطلق عليه أيضا التعدي الذي يكون عن عمد ، وقد يكون عن إهمال وتقصير ، و في كلتا الحالتين لا يعفى من المسؤولية المدنية

غير أن هنالك حالات ثلاث نصت عليها المواد 128، 129 ، و 130 ق م ج وهي حالة تنفيذ أمر الرئيس ، حالة الضرورة و حالة الدفاع الشرعي ، هذه الحالات تعدم ركن التعدي بينما يتمثل العنصر الثاني في العنصر المعنوي أي الإدراك لان التمييز ضروري لقيام المسؤولية

أما بالنسبة لركن الضرر فهو الركن الثاني من المسؤولية ، فإذا انتفى فلا تقوم المسؤولية و هو يعرف على انه " الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة له ، أو بحق من حقوقه" . و ينقسم الى نوعان مادي و أدبي ، فأما الضرر المادي هو إخلال بمصلحة المضرور و ذات قيمة مالية ، و يشترط في الضرر أن يكون محققا فلا يكفي أن يكون محتملا.

و الضرر الأدبي فهو الأذى الذي يصيب الإنسان في سمعته أو شرفه أو عاطفته أو كرامته ، و هو يستوجب المسؤولية و التعويض عنه ، غير انه لا ينقل الحق في التعويض عن الضرر الأدبي الى الورثة إلا إذا تم الاتفاق على ذلك بين المضرور والمسؤول ، أو قام المضرور بالمطالبة به أمام القضاء قبل وفاته .

ركن العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر إن العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر هي الركن الثالث لقيام المسؤولية و هي ركن مستقل عن ركن الخطأ و قد عبرت الإرادة التشريعية عن ركن السببية في المادة 124 ق م ج بكلمة " يسبب " لذا يجب على المضرور حتى يستحق التعويض أن يثبت وجود علاقة سببية بين الخطأ الذي ارتكبه المسؤول و بين الضرر الذي أصابه ، و المدعى عليه إذا أراد أن يدفع عنه المسؤولية يجب عليه أن ينفي علاقة السببية و ذلك بإثبات السبب الأجنبي.

و في الأخير نقول انه متى توافرت هذه الأركان قامت المسؤولية المدنية للوكيل العقاري و حق للمتضرر رفع دعوى التعويض عن الضرر الذي لحق به .

المطلب الثاني

المسؤولية الجزائية للوكيل العقاري

تعتبر مهنة الوكيل العقاري في النظام القانوني الجزائري من المهن المقننة التي تنظمها نصوص قانونية خاصة بها ، الأمر الذي يتعين معه البحث عن الأساس القانوني للمسؤولية الجزائية في مختلف النصوص القانونية المتعلقة بتنظيم المهنة اخذ بمبدأ الخاص يقيد العام ، فإذا لم نعثر على شيء من ذلك نرجع الى النصوص القانونية في قانون العقوبات باعتبارها النص العام المتعلق بالتجريم و العقاب.

بالرجوع الى المرسوم التنفيذي 09-18 المؤرخ في 20/01/2009 المحدد للتنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري المعدل و المتم المنوه إليها أعلاه لا سيما المادتين 33 و 39 منه ، نلاحظ أن المشرع في القانون الخاص بالمهنة تكلم عن فعلين هما الالتزام بالسر المهني و التصريح الكاذب دون الخوض في التفاصيل ، و إنما أحالنا الى التشريع المعمول به بالسر المهني و الى قانون العقوبات عند التصريح الكاذب ، و الإتيان بأي فعل من منهما من طرف الوكيل العقاري بمناسبة ممارسته لمهنته يشكل فعل إجرامي يؤدي الى قيام المسؤولية الجزائية للوكيل العقاري و يصبح مستحقا للمؤاخذة عنه بالعقاب. و عليه سنتطرق في هذا المطلب الى المسؤولية الجزائية و أركانها في الفرع الأول ثم الأفعال المجرمة في المرسوم التنفيذي 09-18 (عدم الالتزام بالسر المهني و التصريح الكاذب) في الفرع الثاني.

الفرع الأول : المسؤولية الجزائية و أركانها

سنتناول في هذا الفرع تعريف المسؤولية الجزائية ، أركانها ، و اخيرا انتفاء

المسؤولية الجزائية

أولاً: تعريف المسؤولية الجزائية

المسؤولية الجزائية من النظريات الأساسية في قانون العقوبات كما أنها عبارة عن اصطلاح يدل دلالة وصفية على معنى الالتزام القانوني بتحمل العقوبة التي هدد المشرع بتوقيعها كجزاء لتحقيق الواقعة المجرمة التي تضمنتها تلك القاعدة⁽¹⁾. والمسؤولية الجزائية تعبير عن ثبوت نسبة الوضع الإجرامي للواقعة المادية التي يجرمها القانون الى شخص معين متهم بها ، بحيث يضاف هذا الوضع الى حسابه فيتحمل تبعته و يصبح مستحقاً للمؤاخذة عنه بالعقاب⁽²⁾. و منه يتبين انه لقيامها يشترط مباشرة فعل إجرامي و نسبته الى مرتكبه.

01 – مباشرة فعل إجرامي : الأصل و المبدأ العام الوارد بنص المادة الأولى من قانون العقوبات الجزائي أن لا جريمة و لا عقوبة أو تدبير أمن بغير نص ، و هذا ما يعرف بمبدأ الشرعية ، أي أن الأفعال و السلوكات التي حصرها المشرع بعينها أو ما كان في حكمها في جملة نصوص تضمنها تقنين العقوبات ، و أردف الى أحكامها معاقبة من يأتيها إما مباشرة أو بالامتناع ، بنفسه أو بالاشتراك مع غيره ، أو فاعلا ماديا أو محرصا و حتي يعتد بالنشاط الإجرامي فلا بد أن يسري نص التجريم على الفعل المرتكب و السلوك المتأتى من حيث الزمان و المكان⁽³⁾.

02 – نسبة الفعل الإجرامي الى شخص مرتكبه : من البداهة أن يؤتى الفعل الإجرامي من شخص معين ، ولا بد من نسبة الفعل الى شخص مرتكبه ، بمعنى أن من سلك النشاط

1 – عبد الحكيم قودة ، امتناع المسؤولية في ضوء الفقه و قضاء النقض ، دار المطبوعات الجامعية ، ط 1998 ، ص 10

2 – عز الدين الديناصوري ، عبد الحميد الشواربي ، المسؤولية الجنائية في قانون العقوبات و الإجراءات الجنائية دار المطبوعات الجامعية القاهرة ، ص 01

3 – جلول فاتح ، إشكالية تكيف مسؤولية الموثق عن أعماله ، دار الهدى عين مليلة ، 2014 ، ص 88

الإجرامي كان مفترضا فيه العلم بما يقوم به ، ومن ثمة فلا يمكننا مساءلة شخص لم يأت جريمة أو انتفت لديه الجاهلية لارتكابه ، أو لم يثبت ارتكابها في حقه ، بمعنى انتفاء رابطة السببية بين سلوك النشاط الإجرامي المتسبب في الضرر للغير من جهة و من يشتبه فيه سلوك النشاط الإجرامي من جهة أخرى(1).

ثانيا: أركان المسؤولية الجزائية

تقوم المسؤولية الجزائية على أركان ثلاث هم الخطأ والضرر و العلاقة السببية بينهما شأنها في ذلك شأن المسؤولية المدنية و تحديدا المسؤولية العقدية من حيث أن الخطأ الجزائي — محدد سلفا بنص القانون — المؤدي الى الضرر وبالتالي قيام المسؤولية الجزائية و في ذلك تأكيد لمبدأ الشرعية في التجريم.

ثالثا: انتفاء المسؤولية الجزائية

تتنفي المسؤولية الجزائية لانعدام الأهلية أو لانعدام الإرادة (الإكراه)

— انتفاء المسؤولية الجزائية لانعدام الأهلية ونميز حالتين الجنون و صغر السن : يؤكد المشرع الجزائري في المادة 47 من قانون العقوبات على أن لا عقوبة على من كان في حالة جنون وقت ارتكاب الجريمة ، أما بالنسبة لصغر السن فقد نصت المادة 49 من قانون العقوبات على انه لا توقع على القاصر الذي لم يكمل الثالثة عشر إلا تدابير الحماية والتربية و انه يخضع القاصر البالغ سنه بين 13 و 18 سنة إما الى تدابير الحماية والتربية أو الى عقوبات مخففة .

— انتفاء المسؤولية لانعدام الإرادة (الإكراه) من خلال نص المادة 48 من قانون العقوبات فإنه لا عقوبة على من اضطرته الى ارتكاب الجريمة قوة لا قبل له بدفعها ، و من قبيل هذه القوة نجد الإكراه الذي يعتبر سببا نفسيا ينفي حرية الاختيار و يسلب للإرادة حريتها الكاملة وبذلك تنعدم المسؤولية الشخصية للجاني و هناك نوعين إكراه مادي و إكراه معنوي.

1 — محمد داحي ، المرجع السابق ، ص 89

أما عن المسؤولية الجزائية للوكيل العقاري عن أعماله بصفة عامة فإنها تقوم حال ارتكابه لخطأ جزائي منصوص عليه سلفا في قانون العقوبات ، أثناء أو بمناسبة تأديته لمهامه يؤدي هذا الخطأ الى إحداث ضرر يستوجب توقيع العقاب عليه ، و من أمثلة الجرائم التي يمكن أن يقع فيها الوكيل العقاري جريمة التزوير في المحررات العرفية أو التجارية أو المصرفية المواد 219 و ما يليها ، جريمة النصب و الاحتيال المنصوص و المعاقب عليها بالمادة 372 ق ع ج ، جريمة خيانة الأمانة المنصوص و المعاقب عليها بالمادة 376 ق ع ج (1) ، جريمة تبييض الأموال لا سيما ما تعلق منها بالإخطار بالشبهة المنصوص والمعاقب عليها بالمادة 32 من القانون 01/05 المتعلق بالوقاية من تبييض الأموال و تمويل الإرهاب⁽²⁾ جريمة الغش الضريبي المنصوص و المعاقب عليها في قوانين الضرائب....الخ.

الفرع الثاني : الأفعال المجرمة في المرسوم التنفيذي 18-09

سنتناول في هذا الفرع جريمتي إفشاء السر المهني و التصريح الكاذب

أولاً: إفشاء السر المهني

جاء في نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 18-09 : " يلزم الوكيل العقاري تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به بالسر المهني " و بالرجوع الى قانون العقوبات نجد أن إفشاء السر المهني جريمة منصوص عليها في المادة 301 من قانون العقوبات و التي جاءت كما يلي : " يعاقب بالحبس من شهر الى ستة أشهر و بغرامة من 500 الى 5000 دج و جميع الأشخاص المؤتمنين بحكم الواقع أو المهنة على أسرار أدلي بها إليهم و أفشوها في غير الحالات التي يوجب عليهم فيها القانون إفشاؤها و يصرح لهم بذلك " .

1 – المواد 219 ، 372 و 376 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات الجزائري

المعدل و المتمم (ج ر عدد 49 بتاريخ 11/06/1966)

2 – القانون رقم 05-01 المتعلق بالوقاية من تبييض الأموال و مكافحة الإرهاب المؤرخ في 06/02/2005 المعدل

والمتمم (ج ر عدد 11 بتاريخ 09/02/2005)

مما سبق تقوم جريمة إفشاء السر المهني بتوافر ثلاثة أركان و هي صفة من أوّتمن على السر ، و إفشاء السر و القصد الجنائي⁽¹⁾. و حال توافرها تتم مساءلة الوكيل العقاري عن جنحة إفشاء السر المهني وتوقيع العقوبة المنصوص عليها في المادة 301 ق ع ج .

ثانيا: التصريح الكاذب

كما جاء في نص المادة 39 من المرسوم التنفيذي 09-18 : " يعاقب على كل تصريح كاذب طبقا لأحكام قانون العقوبات " نلاحظ أن النص غير واضح بخصوص التصريح الكاذب و لم يوضح المشرع التصريحات التي يلتزم الوكيل العقاري فيه بالصدق ، أما عن نصوص قانون العقوبات المتعلقة بالتصريح الكاذب نجد المادة 172 التي جاءت في القسم المعنون بالجرائم المتعلقة بالصناعة و التجارة و المزادات حيث جاء فيها : " يعد مرتكبا لجريمة المضاربة غير مشروعة و يعاقب بالحبس من ستة أشهر الى خمس سنوات و بغرامة من 5000 الى 100000 د ج كل من احدث بطريق مباشر أو عن طريق وسيط رفعا أو خفضا مصطنعا في أسعار السلع أو البضائع أو الأوراق المالية العمومية أو الخاصة أو شرع في ذلك :

- 1 – بترويج أخبار أو أنباء كاذبة أو مغرضة عمدا بين الجمهور
- 2 – أو بطرح عروض في السوق بغرض إحداث اضطراب في الأسعار
- 3 – أو بتقديم عروض بأسعار مرتفعة عن تلك التي كان يطلبها البائعون
- 4 – أو القيام بصفة فردية أو بناء على اجتماع أو ترابط بأعمال في السوق أو الشروع في ذلك بغرض الحصول على ربح غير ناتج عن التطبيق الطبيعي للعرض و الطلب
- 5 – أو بأي طرق أو وسائل احتيالية⁽²⁾.

1 – أحسن بوسقيعة ، الوجيز في القانون الجزائري الخاص ، الجزء الأول ، دار هومة ، ط 14 ، سنة 2012 ، ص 256

2 – الأمر رقم 66-156 ، المرجع السابق

المطلب الثالث

المسؤولية الإدارية للوكيل العقاري

تتدخل الإدارة بقراراتها التنظيمية و الفردية باعتبارها سلطة عمومية و بخاصة سلطة ضبط إداري ، لتنظيم ممارسة الأفراد نشاطاتهم و حرياتهم و توجيهها و مراقبتها مستندة في ذلك لأحكام القوانين الموجودة فعلا ، حتى لا تعم الفوضى فيما لو ترك الأفراد يمارسون حرياتهم دون تقنين أو تنظيم مسبقين ، و بالنسبة لنشاط الوكيل العقاري فقد تم تنظيم هذه الرقابة الإدارية و التي تكون على نوعين من الرقابة ، الأولى تكون سابقة و التي تطرقنا لها أعلاه في المبحث المتعلق بشروط الالتحاق بالمهنة فيما يخص شرط الحصول على الاعتماد و إجراءات الحصول عليه من طرف الإدارة الوصية ، أما النوع الثاني من الرقابة و التي تكون لاحقة عند لجوء الإدارة الى التدابير و الإجراءات الردعية و التي تنتهي بتحميل ممارس مهنة الوكيل العقاري المسؤولية عن أعماله أمام الأنظمة الإدارية ، و عليه سنتناول في هذا المطلب الى مفهوم الجريمة و العقوبة الإداريتين ، أنواع العقوبة الإدارية الأساس القانوني للمسؤولية الإدارية للوكيل العقاري

الفرع الأول : مفهوم الجريمة و العقوبة الإداريتين (1)

أولاً: مفهوم الجريمة الإدارية

عرف غنام محمد غنام الجريمة الإدارية التي تستوجب عقوبة إدارية بقوله: " الجريمة الإدارية محل الجزاء أو العقوبة الإدارية فعل معاقب عليه بجزاء إداري، و هي تتضمن مخالفة لقوانين و قرارات إدارية. و معنى ذلك أنها تختلف عن الجريمة الجنائية من حيث الجزاء وكذلك من حيث الطبيعة "

أما في التشريعات المقارنة عرفت المادة الأولى من قانون 2 فبراير لسنة 1975 (الإداري الجنائي) الألماني الجريمة الإدارية بأنها: " عمل غير مشروع يعاقب عليه القانون بغرامة إدارية ". و حددها القانون الإداري الجنائي السويسري بأنها : " مخالفات لأوامر الإدارة يعاقب عليها القانون بجزاءات تحددها الإدارة نفسها ".

ثانياً: العقوبة الإدارية

هي "جزاءات يعترف لها المشرع بسلطة اتخاذها عند عصيان نص من نصوص القانون أو عدم الإذعان لحكم من أحكامه كطريق أصلي لردع من تسول له نفسه مخالفة القوانين و اللوائح التي تحمي السكينة العامة "

و عرفه عبد الحليم عبد المجيد مشرف بقول : " ... و نحن من جانبنا نرى أن الجزاء الإداري هو الجزاء الذي توقعه الإدارة على الفرد دون تدخل القضاء ، و هو تدبير وقائي غايته المحافظة على النظام العام أو النظام الاقتصادي ، و تهدف الإدارة من وراء توقيع الجزاء الى وضع الشخص مصدر التهديد في حالة معينة تمنعه من إحداث الضرر أو الإخلال بالنظام العام "

كما عرفه محمد أحمد فتح الباب : " الجزاء الإداري عبارة عن تدبير وقائي يهدف الى الحيلولة دون إخلال بالنظام العام ، و هو أسلوب ضبطي يقترن بالتنفيذ ، و يسمى

بالجزاء لمساسه بحرية الفرد أو ماله أو نشاطه المهني و ينطوي على وضع مصدر التهديد في وضعية معينة ، بحيث لا يتمكن من الإضرار بالغير" .

ثالثا: أنواع العقوبات الإدارية

تنقسم العقوبات الإدارية الى نوعين هما :

01 – جزاءات إدارية مالية : تنصب على الذمة المالية للمحكوم عليه بها و ليس على شخصه و تعد من أهم الجزاءات الإدارية و أكثرها شيوعا و التي تستعين بها الإدارة لمواجهة خرق بعض القوانين و اللوائح كما أنها على قدر كبير من التنوع يتعذر حصرها هي بدورها تنقسم الى :

– **الغرامة الإدارية:** يقصد بالغرامة الإدارية كل مبلغ من النقود تفرضه الإدارة على المخالف بدلا من متابعته جنائيا عن الفعل المقترف فقد يحتفظ الفعل بوصفه الجنائي و عندئذ من شأن دفع الغرامة المالية في بعض الأحوال انقضاء الدعوى الجنائية و أحيانا تمثل الغرامة الإدارية الجزاء الوحيد للفعل مع الاحتفاظ بحق الفرد في الطعن أمام القضاء على الضرر الصادر بفرض غرامة (1).

– **المصادرة الإدارية:** تعد المصادرة عقوبة مالية و عينية ترد على مال معين كما أنها تعد غالبا عقوبة تكميلية يكون الحكم بها أحيانا وجوبا ، و عندئذ تكون لها خصائص التدبير الاحترازي ، و أحيانا يكون الحكم بها جوازي و تكون لها خصائص العقوبة (2).

02 – الجزاءات إدارية المقيدة أو المانعة للحقوق : يعد هذا النوع من الجزاءات اقسى في وقعها من الجزاءات المالية بصفة عامة و لهذا فإن تبرير سلطة الإدارة في توقيع جزاءات إدارية ذات طبيعة مقيدة أو مانعة للحقوق يبدوا صعبا و عسيرا بالمقارنة مع تبرير سلطتها بفرض جزاءات إدارية مالية ، مما دفع بالتشريعات المقارنة و المشرع الجزائري الى تقييد

1 – الهاشمي تاسة ، ضمانات مشروعية العقوبات الإدارية في الجزائر ، رسالة ماجستير ، جامعة بسكرة

2014/2013 ، ص 13

2 – الهاشمي تاسة ، المرجع سابق ، ص 17

سلطة الإدارة بفرض تلك الجزاءات بضمانات قانونية متعددة لضمان مشروعيتها و بدورها تنقسم الى نوعين من الجزاءات هما:

– سحب الترخيص : يعد سحب الترخيص كعقوبة إدارية أيا كانت طبيعته توقعه السلطة العامة على كل من يمارس الحق الذي خوله له هذا الترخيص على نحو مخالف للقوانين واللوائح ، و قد يتمثل سحب الترخيص في إنهاء ممارسة الحق بصفة نهائية أو وقف ممارسته لمدة مؤقتة (1).

– الغلق الإداري: ويعني بالغلق الإداري منع استغلال المؤسسة عندما تشكل هذه الأخيرة خطرا على النظام العام، و يكون مؤقتا و هو من صلاحيات الإدارة تصدره في صورة جزاء إداري يوقع على كل من يخالف أحكام القانون و النصوص التنظيمية (2)

الفرع الثاني: الأساس القانوني للمسؤولية الإدارية للوكيل العقاري

بالرجوع الى النصوص القانونية المنظمة لمهنة الوكيل العقاري بالمرسوم التنفيذي 18-09 بالفصل الثالث المتعلق بالعقوبات الإدارية لا سيما المادتين 37 و 38 ، و كذا خضوعه للقوانين الواردة في تأشيرة المرسوم التنفيذي 18-09 لا سيما 02-04 المتعلق بالقواعد العامة المطبقة على الممارسات التجارية (3)، القانون 08-04 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية (4) ، المرسوم التنفيذي رقم 41-97 المتعلق بشروط القيد في السجل التجاري (5) ... الخ ، نلاحظ أن كل هذه القوانين تضمنت عقوبات إدارية قد تظال

1 – الهاشمي ناسة ، المرجع السابق ، ص 20

2 – نفس المرجع ، ص 29

3 – قانون 02-04 المؤرخ في 2004/06/23 ، المتعلق بالقواعد العامة المطبقة على الممارسات التجارية (ج ر عدد 41 بتاريخ 2004/04/28 ص3)

4 – قانون 08-04 المؤرخ في 2004/08/14 ، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية ، (ج ر عدد 52 بتاريخ 2004/08/18 ص 4)

5 – مرسوم تنفيذي رقم 41-97 المؤرخ في 1997/01/18 ، المتعلق بشروط القيد في السجل التجاري ، (ج ر عدد 5 بتاريخ 1997/01/19 ص 10)

الوكيل العقاري في حالة مخالفتها وعدم احترامها، و عليه ارتأينا أن نسلط الضوء على العقوبات الإدارية التي يمكن أن يتعرض لها الوكيل العقاري عند مخالفته للقوانين و اللوائح

أولاً: العقوبات الإدارية الواردة ضمن المرسوم التنفيذي 09-18

إن العقوبات الإدارية التي تضمن المرسوم التنفيذي 09-18 المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري في الفصل الثالث مادتين 37 و 38 ، جاءت على شكل جزاءات مقيدة أو مانعة لحرية ممارسة نشاط الوكيل العقاري .

الجهة التي لها سلطة توقيع جزاء سحب الاعتماد: باستقراء المادتين السالفتي الذكر نلاحظ أن الجهة الإدارية المخول لها توقيع الجزاء أو العقوبة الإدارية فيما يخص سحب الاعتماد من الوكيل العقاري بصفة نهائية أو مؤقتة تتمثل في الوزير المكلف بالسكن دون سواء أي الجهة التي كانت لها صلاحية منح هذا الاعتماد ، و هذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 37 كما يلي : " يمكن للوزير المكلف بالسكن القيام بسحب الاعتماد بصفة مؤقتة أو نهائية حسب الحالة....." كما ورد في الفقرة الأولى من المادة 38 من نفس المرسوم : " يسحب الاعتماد رسمياً من طرف الوزير المكلف بالسكن ..."

سحب الاعتماد من طرف الإدارة الوصية مباشرة : يمكن للإدارة الوصية سحب الاعتماد مباشرة دون تدخل أي سلطة أخرى ، و هناك نوعين من السحب اخذ المشرع فيهما بمعيار الزمن وجسامته المخالفة ، فالنوع الأول مقيد لممارسة النشاط ويكون مؤقتاً و لمدة لا تتجاوز الستة (06) أشهر ، أما النوع الثاني فيكون مانعاً لممارسة مهنة الوكيل العقاري و يكون نهائياً.

و بالرجوع الى المادة 37 أعلاه نجد أن المشرع حدد الحالات التي يكون فيها السحب مؤقتاً و الحالات التي يكون فيها السحب نهائياً كما يلي

يصدر السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر في حالة:

— عدم التنفيذ الجزئي و غير المبرر للالتزامات المتفق عليها مع الزبائن

- عدم احترام قواعد و أعراف المهنة
- و يصدر السحب النهائي في حالة :
- التتكر المتعمد و بصفة متكررة لالتزامات المسندة إليه
- إذا أصبحت الشروط الخاصة بالحصول على الاعتماد غير متوفرة
- إذا كان تعليق أو توقيف النشاط غير مبررين و لم يعلن عنهما في اجل اثني عشر شهرا".
- سحب الاعتماد بناء على حكم قضائي أو التصفية القضائية :** بالإضافة الى الحالتين السابقتين و بناءا على ما جاء في نص المادة 38 من المرسوم 09-18 يسحب الاعتماد من طرف الوزير المكلف بالسكن في حالتين هما صدور حكم قضائي بسبب الغش الضريبي أو مخالفة التنظيم الخاص بالمبادلات ، أو إذا كان صاحب الاعتماد محل تصفية قضائية ، و هنا نلاحظ أن المشرع استعمل لفظ " يسحب الاعتماد رسميا" في حين استعمل في المادة 37 لفظ " يمكن "، أي أن الوزير المكلف بالسكن في الحالات الواردة في المادة 38 ملزم بسحب الاعتماد رسميا ، أما الحالات الواردة في المادة 37 فله السلطة التقديرية في ذلك .

ثانيا: عقوبات إدارية غير واردة ضمن المرسوم التنفيذي 09-18

بالإضافة الى العقوبات الإدارية الواردة ضمن المرسوم التنفيذي 09-18 توجد عقوبات إدارية أخرى جاءت ضمن القوانين و التنظيمات التي تسيير نشاط الوكيل العقاري بصفته تاجرا لذا فهو خاضع للقوانين و الأنظمة التي يخضع لها التجار، و كذا الهيئات المسيرة لها و التي بإمكانها تسليط الجزاء عليه و توقيع العقوبة الإدارية في حالة مخالفته لقوانينها و لوائحها التنظيمية ، لاسيما القانون رقم 04-02 المؤرخ في 23/06/2004 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسة التجارية في الباب الرابع منه المتعلق بالمخالفات و العقوبات ، وكذا القانون رقم 04-08 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية في الباب الثالث منه المتعلق بالجرائم و العقوبات ، القوانين المتعلقة بالضرائب.

الختمة

الخاتمة

أدت مطالبة الفدرالية الوطنية للوكالات العقارية بتنظيم المهنة و تأطيرها قانونيا لتنظيم السوق العقاري من الفوضى و الوضعية المزرية التي يعيشها ، و محاربة ممارسي مهنة الوساطة العقارية بطرق ملتوية و غير شرعية أدت الى التهاب أسعار مختلف المعاملات العقارية إلى اصدار المرسوم التنفيذي 09-18 المؤرخ في 20/01/2009 يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري المعدل والمتمم ، إلا انه لم يلقى الراج والقابلية المنتظرة من طرف الوكلاء العقاريين بسبب صرامة بنوده وصعوبة شروطه .

حيث حدد هذا المرسوم الإطار القانوني لممارسة مهنة الوكيل العقاري من حيث النشاطات و المهن التي تدخل ضمن الوكيل العقاري ، الطبيعة القانونية له وعلاقته مع زبونه ، و كذا إجراءات الحصول على الاعتماد و الشروط الواجب استيفاؤها قبل ذلك التزامات و حقوق الوكيل العقاري و العقوبات الإدارية التي يتعرض لها.

و من أهم النتائج المتوصل إليها نذكر ما يلي :

- ظل نشاط الوساطة في المجال العقاري بدون قانون ينظمه لمدة تزيد عن الأربعين (40) سنة الى غاية صدور المرسوم التنفيذي 09-18 مما تسبب في فوضى السوق العقاري .
- مهنة الوكيل العقاري من المهن المقننة التي اشترط المشرع لممارستها الحصول على اعتماد مسبق من طرف وزارة السكن و العمران الإدارة الوصية ، الذي لا يتم منحه إلا بشروط و دراسة حددها القانون ضمن المرسوم التنفيذي 09-18
- اشتراط مستوى تعليمي عالي لم يلقى الراج و القابلية المنتظرة من طرف الوكلاء العقاريين حيث انه كان آنذاك ما يقارب 6000 وكيل عقاري يمارسون المهنة قبل صدور المرسوم ، و بالتالي هذا الشرط سيقصي قرابة 75% منهم ، إلا أن المشرع تدارك ذلك

في التعديلات الواردة في المرسوم التنفيذي 11-296 من خلال منحهم إمكانية الحصول على الاعتماد بإثبات 5 سنوات خبرة متواصلة أو تشغيل عامل دائم يحوز على المستوى التعليمي المطلوب.

— حصر المشرع الجزائر ممارسة مهنة الوكيل العقاري في الأشخاص الطبيعيين ذوو الجنسية الجزائرية و المقيمين داخل التراب الوطني ، أما بالنسبة للأشخاص المعنويين أن يكون حائز أو حائزي الرأسمال الكامل من جنسية جزائرية و مقيمين بالجزائر، و بذلك أقصى من ممارسة المهنة الأجانب بصفة عامة و الجزائريين المقيمين خارج الوطن.

— العلاقة بين الوكيل العقاري و الزبون تكون بموجب وكالة مكتوبة تحدد بوضوح حقوق وواجبات الطرفين.

— حدد المشرع اجر الوكيل العقاري في البيع و الإيجار و بموجب اتفاقية بين الطرفين في حالة إدارة تسيير الأملاك العقارية

— الوكيل العقاري تاجر و ملزم بالقيد في السجل التجاري بعد حصوله على الاعتماد.

— الوكيل العقاري يخضع للرقابة من طرف الإدارة الوصية أو أي عون مؤهل قانونا.

— الوكيل العقاري يخضع للمساءلة المدنية ، الجزائية و الإدارية في حال إخلاله بالتزاماته أو تسببه في خطأ ينتج عنه ضرر للغير بمناسبة تأديته لمهامه .

و تتمثل التوصيات فيما يلي :

— سن قواعد قانونية خاصة بحدود وكالة الوكيل العقاري في الصفقة التي يبرمها أين تبدأ ؟

و أين تنتهي ؟ لوضع حد للنزاعات التي تنشأ بين الوكيل العقاري و زبونه.

— تدخل المشرع بوضع قواعد قانونية تبين الطرف الذي يدفع اجر الوكيل العقاري في الصفقات التي يكون فيها الوكيل العقاري وكيلا عن الطرفين.

— لم يتكلم المشرع عن الصفقات التي يتدخل فيها أكثر من وكيل عقاري و من هو المستحق للأجر أو كيف يتم اقتسامه

-
- فتح تخصص خاص بتكوين الوكيل العقاري قائم بحد ذاته مع برمجة رسكلة للوكلاء العقاريين عديمي الخبرة و التجربة في المجال العقاري.
- تدخل المشرع لتعديل المادة 8 الفقرتين الثانية و الثالثة المتعلقة بأجر الوكيل العقاري في البيع كونه ادرج نسبتين لأجر الوكيل العقاري على قيمة واحدة للعقار مما ينشأ عنه نزاعات لا محال بين الوكيل العقاري و زبونه

قائمة المصادر

والمراجع

01 – قائمة المصادر

– القرآن الكريم

– الحديث النبوي الشريف

02 – قائمة المراجع

– الكتب :

أ – الكتب المتخصصة

- 01 – لحسين بن شيخ آث ملويا ، عقد الوكالة – دراسة فقهية قانونية و قضائية مقارنة دار هومة ، ط 2 2014
- 02 – محمد داحي ، النظام القانوني لنشاط الوكيل العقاري، منشورات نوميديا قسنطينة ، 2013
- 03 – عبد الله بن صالح بن عبد العزيز السيف ، الوساطة العقارية و تطبيقاتها القضائية ، دار الميمان الرياض ، ط 1 ، 2013

ب – الكتب العامة

- 04 – احمد بن العزيز العميرة ، نوازل العقار، ط 1، دار الميمان ،الرياض،2011
- 05 – أحسن بوسقيعة ، الوجيز في القانون الجزائي الخاص ، الجزء الأول ، دار هومة ، ط 14 ، سنة 2012
- 06 – جلول فاتح ، إشكالية تكبير مسؤولية الموثق عن أعماله ، دار الهدى عين مليلة 2014 ، ص 88
- 07 – موريس نخلة ، الكامل في شرح القانون المدني – دراسة مقارنة – الوكالة و الشركات ج 8 منشورات الحلبي الحقوقية ، 2007
- 08 – محمد صبري السعدي ، التأمينات الشخصية و العينية – عقد الكفالة – ، دار الهدى عين مليلة الجزائر ، سنة 2011
- 09 – محمود جلال حمزة ، المسؤولية الناشئة عن الأشياء غير الحية في القانون المدني الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1988
- 10 – سليمان علي حمادي الحلبوسي ، المسؤولية المدنية الناشئة عن إفشاء السر المهني ط 1 ، 2012
- 11 – سميحة القليوبي ، شرح العقود التجارية ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1987

- 12 – عبد الحكيم قودة ، امتناع المسؤولية في ضوء الفقه و قضاء النقض ، دار المطبوعات الجامعية ، ط 1998
- 13 – عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني – حق الملكية – ، ج 8 ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت
- 14 – عز الدين الديناصوري ، عبد الحميد الشواربي ، المسؤولية الجنائية في قانوني العقوبات و الإجراءات الجنائية دار المطبوعات الجامعية القاهرة
- 15 – علاء الدين ابوبكر، بدائع الصنائع، الجزء 6 ، ط 2 ، دار الكتاب العربي لبنان، 1982
- 16 – علي البارودي ، القانون التجاري – العقود التجارية و عمليات البنوك و الأدوات التجارية والإفلاس – ، منشأة المعارف ، 1992 ، ص 57
- المقالات و الدراسات
- 17 – مروان محمد أبو فضة ، برنامج العلوم الإدارية و الاقتصادية ، مجلة الجامعة الإسلامية (سلسلة الدراسات الإنسانية) ، المجلد 17 العدد 2 ، فلسطين ، يونيو 2009
- 18 – ساسي سقاش ، المسؤولية المهنية للمهنيين القانونيين – المحضر القضائي الجزائري = دراسة حالة – مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، العدد9، جامعة غرداية ، سنة 2010
- الرسائل الجامعية
- 19 – الهاشمي تاسة ، ضمانات مشروعية العقوبات الإدارية في الجزائر ، رسالة ماجستير جامعة بسكرة 2014/2013
- 20 – الزهرة بوصوفة ، الوكيل العقاري كنشاط اقتصادي مقنن ، ماجستير قانون أعمال ، كلية الحقوق بن عكنون 2013/2012
- 21 – جلال شفيقة ، إدارة الأملاك العقارية كنشاط اقتصادي مقنن ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق بن عكنون 2003/2002
- 22 – زهدور السهلي ، مسؤولية عديم التمييز في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل درجة دكتوراه دولة ، نوقشت بكلية الحقوق جامعة وهران ، 2006/2005
- 23 – يمينة عركات و مريم لعربي ، النظام القانوني لعقد الوكالة بعمولة ، (مذكرة ماجستير) جامعة البويرة كلية الحقوق ، 2015
- 24 – نادية منصور ، الترقية العقارية الخاصة ، ماجستير في القانون ، إدارة و مالية ، سنة 2002/2001

25 – سعاد بختاوي ، المسؤولية المدنية للمهني المدين ، (مذكرة ماجستير) جامعة

تلمسان كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2012/2011

26 – عبد الرحمان عزاوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه

جامعة الجزائر ، كلية الحقوق نوقشت بتاريخ 2007/06/02

– النصوص القانونية

أ/نصوص قانونية جزائرية

27 – الدستور الجزائري الصادر في 11/28 / 1996 (ج ر عدد 76 بتاريخ

1996/12/08)

28 – الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل

والمتمم

29 – الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل

والمتمم

30 – الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري المعدل

والمتمم

31 – الأمر رقم 70-86 المؤرخ في 15/12/1970، قانون الجنسية الجزائرية المعدل و

المتمم

32 – قانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالاملاك العقارية المعدل و

المتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 20/07/2008

33 – قانون رقم 04-02 المؤرخ 23/06/2004 يحدد القواعد المطبقة على الممارسات

التجارية

34 – قانون رقم 04-08 مؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة

التجارية

35 – المرسوم التنفيذي رقم 97-154 المؤرخ في 10/05/1997 المتعلق بإدارة الأملاك

العقارية

36 – المرسوم التنفيذي رقم 97-41 المؤرخ في 18/01/1997، المتعلق بشروط القيد في

السجل التجاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-453 المؤرخ في

2003/12/01.

- 37 – المرسوم التنفيذي رقم 09-18 مؤرخ 20/01/2009 ، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري
- 38 – المرسوم التنفيذي رقم 10-154 المؤرخ في 20/01/2010 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 20/01/2009 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري
- 39 – المرسوم التنفيذي 11-296 المؤرخ في 18/08/2011 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 20/01/2009 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري
- 40 – القرار الوزاري المشترك (ج ر عدد : 59 بتاريخ 14/10/2009 ص 18)

ب /نصوص قانونية أجنبية

- 41 – قانون 131 لسنة 1948 القانون المدني المصري
- 42 – قانون رقم 43 لسنة 1976 المتضمن القانون المدني الأردني
- 43 – قانون رقم 40 لسنة 1951 المتعلق بالقانون المدني العراقي
- 44 – قانون الموجبات و العقود اللبناني الصادر في 09/03/1932
- 45 – قانون عدد 5 لسنة 1965 مؤرخ في 12/02/1965 يتعلق بإصدار مجلة الحقوق العينية التونسية

– المعاجم و القواميس

- 46 – محمد بن مكرم بن علي أبو الفضل جمال الدين ابن منظور ، لسان العرب ، المجلد 6 ، ج 52 ، باب الواو ، دار المعارف القاهرة
- 47 – ابتسام القرام ، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري – قاموس باللغتين العربية والفرنسية – قصر الكتاب البلدية ، 1998
- 48 – مجمع اللغة العربية ، المعجم الوسيط (س م ط) ، ج2، ط4 ، مكتبة الشروق الدولية القاهرة 2004
- 49 – مجمع اللغة العربية ، معجم القانون ، الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية ، القاهرة

– مواقع الانترنت

- 50 – موقع المعاني [<http://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar>]

الملاحق

مراسيم تنظيمية

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97 - 40 المؤرخ في 9 رمضان عام 1417 الموافق 18 يناير سنة 1997 والمتعلق بمعايير تحديد النشاطات والمهن المقننة الخاضعة للقيود في السجل التجاري وتأطيرها، المتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97 - 41 المؤرخ في 9 رمضان عام 1417 الموافق 18 يناير سنة 1997 والمتعلق بشروط القيد في السجل التجاري، المعدل،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97 - 154 المؤرخ في 3 محرم عام 1418 الموافق 10 مايو سنة 1997 والمتعلق بإدارة الأملاك العقارية،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 2000 - 318 المؤرخ في 18 رجب عام 1421 الموافق 16 أكتوبر سنة 2000 الذي يحدد كفاءات تبليغ المركز الوطني للسجل التجاري من الجهات القضائية والسلطات الإدارية المعنية بجميع القرارات أو المعلومات التي يمكن أن تنجر عنها تعديلات أو يترتب عليها منع من صفة التاجر،

- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 28 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس سنة 1993 والمذكور أعلاه، يحدد هذا المرسوم التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري.

الفصل الأول أحكام عامة

المادة 2 : يعد وكيلا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم، بموجب وكالة وبمقابل أجر، بالقيام بخدمات ذات طابع تجاري كوسيط في الميدان العقاري أو في ميدان الإدارة والتسيير العقاريين، لحساب أو لفائدة مالكين.

المادة 3 : تدخل في إطار مهنة الوكيل العقاري جميع النشاطات والخدمات الآتية :

- الوساطة في البحث عن شراء أو إيجار أو مبادلة أملاك عقارية أو محلات تجارية والمفاوضة فيها وإبرام عقود بشأنها،

مرسوم تنفيذي رقم 09 - 18 مؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري.

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران،

- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 85 - 3 و125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، المعدل،

- وبمقتضى الأمر رقم 03 - 03 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 والمتعلق بالمنافسة، المعدل،

- وبمقتضى القانون رقم 04 - 02 المؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1425 الموافق 23 يونيو سنة 2004 والمتعلق بالقواعد العامة المطبقة على الممارسات التجارية،

- وبمقتضى القانون رقم 04 - 08 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004 والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، لاسيما المادتان 24 و25 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 05 - 01 المؤرخ في 27 ذي الحجة عام 1425 الموافق 6 فبراير سنة 2005 والمتعلق بالوقاية من تبييض الأموال وتمويل الإرهاب ومكافحتهما، لاسيما المادة 19 منه،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 08 - 365 المؤرخ في 17 ذي القعدة عام 1429 الموافق 15 نوفمبر سنة 2008 والمتضمن تعيين الوزير الأول،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 08 - 366 المؤرخ في 17 ذي القعدة عام 1429 الموافق 15 نوفمبر سنة 2008 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

المادة 8 : لا يجوز لأي كان أن يطلب اعتمادا لممارسة مهنة الوكيل العقاري ما لم يستوف الشروط الآتية :

1 - بالنسبة للشخص الطبيعي:

- أن يكون بالغا سن خمس وعشرين (25) سنة على الأقل،

- أن يتمتع بالأخلاق الحميدة والمصادقية وأن لا يكون تحت طائلة أي شكل من أشكال عدم الأهلية أو المنع من ممارسة المهنة إثر إدانة،

- أن لا يكون موضوع إجراء تصفية قضائية،

- أن يثبت ضمانات مالية كافية ناتجة عن كفالة دائمة وغير منقطعة تخصص لضمان التزاماته تجاه الزبائن.

يحدد مبلغ الكفالة وشكلها بالاشتراك بين وزير المالية والسكن.

- أن يثبت تأمينا ضد التبعات المالية للمسؤولية المدنية المهنية،

- أن يثبت تأهيلا مهنيا وخبرة مهنية ذات صلة بالنشاط.

يقصد في مفهوم هذا المرسوم بالتأهيل والخبرة المهنيين ما يأتي :

- بالنسبة للوكيل العقاري والقائم بإدارة الأملاك

العقارية : حيازة شهادة التعليم العالي في الميدان القانوني أو الاقتصادي أو التجاري أو المحاسبي أو العقاري أو التقني، تسمح له بممارسة نشاط الوكيل العقاري بالإضافة إلى خبرة مهنية لثلاث (3) سنوات متتالية في منصب أو وظيفة أو نشاط له صلة مباشرة بالميدان العقاري، بشرط أن لا تكون هذه الأخيرة قد انقطعت منذ ثلاث (3) سنوات على الأقل في تاريخ إيداع الطلب.

- بالنسبة للوسيط العقاري : حيازة شهادة تقني

سام في الميدان التجاري أو المحاسبي أو العقاري أو التقني، تسمح له بممارسة نشاط الوكيل العقاري بالإضافة إلى خبرة مهنية لثلاث (3) سنوات متتالية في منصب أو وظيفة أو نشاط له صلة مباشرة بالميدان العقاري، بشرط أن لا تكون هذه الأخيرة قد انقطعت منذ ثلاث (3) سنوات على الأقل في تاريخ إيداع الطلب.

إذا كان صاحب الطلب لا يستوفي شروط التأهيل المنصوص عليها أعلاه، ينبغي له أن يستعين بصفة دائمة وفعلية بشخص طبيعي تتوفر فيه هذه الشروط.

- الوساطة العقارية،

- الإدارة والتسيير العقاريين.

يمكن أن يطلب من العون العقاري، في إطار ممارسة مهنته، تقديم مساعدته ومشورته لتمكين زبائنه من مواصلة تنفيذ العقود.

المادة 4 : تعد ضمن الوكلاء العقاريين المهن الآتية :

1 - الوكالة العقارية : وتتكفل بالمهام الآتية :

- القيام بكل الإجراءات لدى الزبائن من أجل بيع الأملاك العقارية الموكلة إليها أو تأجيرها أو مبادلتها،
- ترقيية الأملاك العقارية الموكلة إليها لحساب الزبائن،
- القيام بالعمليات المسبقة الضرورية لإبرام العقود، باسم ولحساب الزبائن.

2 - الوسيط العقاري : يعد وسيطا عقاريا كل

شخص يلتزم بالتقريب بين شخصين من أجل إتمام عملية شراء أملاك عقارية أو بيعها أو تأجيرها أو مبادلتها.

3 - القائم بإدارة الأملاك العقارية : يعد قائما

بإدارة الأملاك العقارية كل شخص يقوم بالعمليات الآتية :

- إيجار المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري و/أو الحرفي،
- تحصيل الإيجارات والأعباء المتعلقة بها،
- صيانة المحلات وأجزائها المشتركة وكذا ملحقاتها،

- الأمر بالقيام بكل أشغال التصليح والصيانة بما في ذلك الأشغال الضرورية لسلامة أو صحية المحلات المؤجرة.

المادة 5 : يشكل نشاط الوكيل العقاري مهنة

مقننة بمفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما، حيث تقصي ممارستها أي نشاط آخر مدفوع الأجر.

الفصل الثاني

شروط ممارسة مهنة الوكيل العقاري وكيفيات ذلك

المادة 6 : تخضع ممارسة مهنة الوكيل العقاري للحصول المسبق على اعتماد والقيود في السجل التجاري.

المادة 7 : يسلم الوزير المكلف بالسكن اعتماد مهنة الوكيل العقاري، وفقا للشروط المذكورة أدناه.

2 - بالنسبة للشخص المعنوي :

أن لا يكون الشخص المعنوي موضوع إجراء التصفية القضائية وأن يستوفي الشروط المقررة كما يجب أن تتوفر في الأشخاص المقترحين لإدارة النشاط جميع الشروط المحددة أعلاه.

المادة 9 : علاوة على الشروط المنصوص عليها في المادة 8 أعلاه، يتعين على الوكيل العقاري أن يتوفر على محلات ذات استعمال تجاري تتجاوب مع المهنة وبمساحة مناسبة تسمح بالممارسة الملائمة والمعقولة للمهنة، ومجهزة بوسائل الاتصال.

المادة 10 : يجب على صاحب الطلب أن يودع طلب اعتماد الوكيل العقاري لدى المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالسكن. ويسلم له مقابل ذلك وصل استلام.

يجب أن يرفق الطلب بالوثائق الآتية :

(أ) بالنسبة للشخص الطبيعي :

- مستخرج من شهادة الميلاد،
- مستخرج من صحيفة السوابق العدلية (البطاقة رقم 3) لا يتجاوز تاريخ إصدارها ثلاثة (3) أشهر،
- الوثائق التي تثبت التأهيل والخبرة المهنيين،
- نسخة من عقد ملكية أو إيجار المحل.

(ب) بالنسبة للشخص المعنوي :

- نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي،
- نسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة،
- نسخة من المداولة التي عين من خلالها الرئيس، وعند الاقتضاء، المدير العام أو المسير إلا إذا كان هؤلاء معينين بموجب القانون الأساسي،
- الإثبات أن المدير العام أو المسير القانوني يستوفيان شروط التأهيل المحددة أعلاه.

إذا لم يستوف هؤلاء الشروط المطلوبة، يتعين على الشخص المعنوي تقديم إثبات بأنه يستفيد من المساعدة الدائمة و الفعلية لشخص طبيعي تتوفر فيه هذه الشروط.

المادة 11 : يتعين على الوزير المكلف بالسكن الرد على صاحب الطلب في أجل شهر (1) ابتداء من تاريخ استلام طلب الاعتماد.

المادة 12 : يرفض الاعتماد :

- إذا لم تتوفر في صاحب الطلب الشروط المطلوبة،
- إذا كان صاحب الطلب محل سحب نهائي للاعتماد.

المادة 13 : يجب أن يبرر الوزير المكلف بالسكن قرار الرفض ويبلغه إلى صاحب الطلب برسالة موصى عليها مع وصل استلام.

المادة 14 : يمكن صاحب الطلب، في حالة رفض طلب الاعتماد، أن يقدم طعنا كتابيا لدى الوزير المكلف بالسكن، مرفوقا بمعلومات أو مبررات جديدة قصد الحصول على دراسة إضافية.

يجب أن يصل طلب الطعن إلى الوزير المكلف بالسكن في أجل شهر (1) ابتداء من تاريخ تبليغ الرفض.

وفي هذه الحالة يتعين على الوزير المكلف بالسكن أن يفصل في ذلك في غضون الشهر الذي يلي استلام طلب الطعن.

المادة 15 : يكون اعتماد الوكيل العقاري شخصيا وقابلا للإلغاء.

ولا يمكن التنازل عنه ولا يمكن أن يكون موضوع إيجار أيا كان شكله.

المادة 16 : يمنح اعتماد الوكيل العقاري لمدة عشر (10) سنوات قابلة للتجديد، ويعطي الحق في ممارسة المهنة على كامل التراب الوطني.

المادة 17 : يقيد الوكيل العقاري المعتمد طبقا لأحكام هذا المرسوم، في سجل الوكلاء العقاريين المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن.

المادة 18 : يفضي القيد في سجل الوكلاء العقاريين إلى تسليم بطاقة مهنية تسمى "بطاقة الوكيل العقاري".

يجب أن تحتوي هذه البطاقة على المعلومات الآتية :

- نوع النشاط،
- التسمية التجارية أو اسم الوكيل العقاري وعنوانه،
- الرقم التسلسلي المطابق للرقم المذكور في السجل المتعلق به.

المادة 19 : يحدد الاعتماد النموذجي للوكيل العقاري وكذا البطاقة المهنية بقرار من الوزير المكلف بالسكن.

المادة 20 : تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن، وبرئاسة ممثله، لجنة اعتماد الوكلاء العقاريين، تدعى في صلب النص "اللجنة" وتتكون من :

- ممثل وزير الداخلية والجماعات المحلية،
- ممثل الوزير المكلف بالمالية،

المادة 26 : تكون آراء اللجنة حسب إحدى الصيغتين :

- رأي بالموافقة،

- رأي بالرفض معلل.

المادة 27 : تدون مداوات اللجنة في محاضر وتسجل في سجل خاص.

ترسل محاضر المداوات، التي يوقعها أعضاء اللجنة إلى الوزير المكلف بالسكن في أجل ثمانية (8) أيام.

المادة 28 : يجب على الوكيل العقاري، في إطار ممارسة مهنته، القيام بما يأتي :

- أداء التزاماته تجاه زبائنه وفقا للأحكام المنصوص عليها في هذا المرسوم وحسب أعرف المهنة،
- الاتقان في تقديم الخدمات،

- احترام القوانين والتنظيمات التي تسيّر النشاط،

- قيد جميع العمليات التي ينفذها في سجل ترقمه وتؤشر عليه المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالسكن.

يجب الاحتفاظ بهذا السجل خلال مدة خمس (5) سنوات، على الأقل، وتقديمه مع الوثائق الأخرى إلى كل عون دولة مؤهل للقيام بمراقبة هذه السجلات.

- إلصاق جدول الأتعاب والتعريفات بصفة مرئية وواضحة للزبائن.

المادة 29 : يجب على كل وكيل عقاري، أثناء ممارسة مهنته، أن يحمل البطاقة المهنية المذكورة أعلاه، بصفة دائمة، وأن يفتح دفتر احتجاجات، ويضعه تحت تصرف الزبائن، مرقم ومؤشر من طرف المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالسكن.

المادة 30 : يتعين على الوكيل العقاري المعتمد قانونا، أن يقدم لوزارة السكن والعمران تقريرا سنويا مدعما بالأرقام حول نشاطات مؤسسته.

المادة 31 : يلزم الوكيل العقاري بالخضوع إلى رقابات الأعوان المؤهلين التابعين لإدارة المكلفة بالسكن وكل عون آخر مؤهل قانونا، وتقديم لهم كل وثيقة لها صلة بموضوع نشاطه.

المادة 32 : يلزم الحاصل على اعتماد الوكيل العقاري مزاولة نشاطه في أجل أقصاه ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ استلامه الاعتماد.

في حالة عدم استغلال الاعتماد في الآجال المذكورة أعلاه، يمكن الوزير المكلف بالسكن أن يقوم بتعليقه أو إلغائه، إلا إذا قام الحاصل عليه بإثبات حالة القوة القاهرة.

- ممثل الوزير المكلف بالتجارة،

- ممثلين (2) للوزير المكلف بالسكن والمديريات المكلفة بالتسيير والترقية العقارية،

- ممثل الغرفة الجزائرية للتجارة والصناعة،

- ممثلين (2) للفيدرالية الوطنية للوكالات العقارية.

تتولى مصالح الوزارة المكلفة بالسكن، أمانة اللجنة التقنية.

يمكن اللجنة الاستعانة بأي شخص يمكنه، بحكم كفاءته، أن يفيدها في أشغالها.

المادة 21 : يعين الوزير المكلف بالسكن أعضاء اللجنة المذكورة أعلاه بقرار بناء على اقتراح من السلطات التي يتبعونها لمدة ثلاث (3) سنوات.

في حالة توقف أحد الأعضاء المعينين عن مهامه، يستخلف بنفس الأشكال.

المادة 22 : تتولى اللجنة المهام الآتية :

- دراسة طلبات اعتماد الوكيل العقاري وإبداء الرأي فيها،

- دراسة كل ملف لسحب اعتماد الوكيل العقاري، الذي يعرضه عليها الوزير المكلف بالسكن، وإبداء رأيها فيه،

- النظر في كل مسألة مرتبطة بنشاط الوكيل العقاري، التي يعرضها عليها الوزير المكلف بالسكن.

المادة 23 : تجتمع اللجنة في دورة عادية أربع (4) مرات في السنة على الأقل بناء على استدعاء من رئيسها.

وتجتمع، في دورة غير عادية، كلما دعت الضرورة إلى ذلك، بطلب من رئيسها.

المادة 24 : يحدد الرئيس جدول أعمال الاجتماعات.

ترسل الاستدعاءات، مرفقة بجدول الأعمال، إلى أعضاء اللجنة قبل خمسة عشر (15) يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع. ويمكن تقليص هذا الأجل بالنسبة للدورات غير العادية دون أن يقل عن ثمانية (8) أيام.

المادة 25 : لا تصح مداوات اللجنة إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل.

وإذا لم يكتمل النصاب، تجتمع اللجنة في الأيام الثمانية (8) الموالية، وتصح مداواتها حينئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين.

تتخذ القرارات بالأغلبية البسيطة لأصوات الأعضاء الحاضرين. وفي حالة تساوي الأصوات، يكون صوت الرئيس مرجحا.

المادة 38 : يسحب الاعتماد رسميا من طرف الوزير المكلف بالسكن :

- في حالة صدور حكم قضائي بسبب الغش الضريبي أو مخالفة التنظيم الخاص بالمبادلات،
- إذا كان صاحب الاعتماد محل تصفية قضائية.

المادة 39 : يعاقب على كل تصريح كاذب طبقا لأحكام قانون العقوبات.

الفصل الرابع

أحكام انتقالية وختامية

المادة 40 : تلغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97 - 154 المؤرخ في 3 محرم عام 1418 الموافق 10 مايو سنة 1997 والمتعلق بإدارة الأملاك العقارية.

يمكن الوكلاء العقاريين الذين يمارسون نشاطهم في تاريخ إصدار هذا المرسوم في الجريدة الرسمية مزاولة نشاطهم شريطة الامتثال لأحكام هذا المرسوم في أجل ستة (6) أشهر.

المادة 41 : تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا المرسوم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وكذا كل المتعاملين والأعوان العقاريين العموميين.

المادة 42 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009.

أحمد أويحيى



مرسوم تنفيذي رقم 09 - 19 مؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009، يتضمن تنظيم نشاط جمع النفايات الخاصة.

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة،

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85 - 3 و125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 22 المؤرخ في 27 محرم عام 1411 الموافق 18 غشت سنة 1990 والمتعلق بالسجل التجاري، المعدل والمتمم،

المادة 33 : يلزم الوكيل العقاري تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به بالسهر المهني.

المادة 34 : في إطار ممارسة مهامه، للوكيل العقاري الحق في تقاضي أجر. وبالنسبة للوكالة والوسيط العقاري، إذا كانت قيمة العقار المعروض للبيع :

- تساوي 1.000.000 دج : 3 %،

- أقل أو تساوي 5.000.000 دج : 2 %،

- تفوق أو تساوي 5.000.000 دج : 1 %.

إذا كان الأمر يتعلق بملكية معروضة للتأجير، فيعادل الأجر الذي يتلقاه ما قيمته شهر (1) إيجار عن كل سنة تأجير.

- بالنسبة للقائم على إدارة الأملاك : يحدد أجره بموجب اتفاقية توضح فيها الخدمات الموافقة لكل العمليات التي يتم القيام بها في إطار ممارسة نشاطه.

المادة 35 : يجب أن تكون الوكالة التي تربط بين الوكيل العقاري وزبائنه مكتوبة وتحدد بوضوح حقوق وواجبات الطرفين.

المادة 36 : في حالة وفاة صاحب الاعتماد أو تخليه عن ممارسة نشاطه، يصرح الوزير المكلف بالسكن بإلغاء الاعتماد في أجل لا يتعدى شهرا (1).

يجب أن تقييد عبارة الإلغاء في سجل الوكلاء العقاريين كما هو منصوص عليه أعلاه.

الفصل الثالث

العقوبات الإدارية

المادة 37 : يمكن الوزير المكلف بالسكن، القيام بسحب الاعتماد بصفة مؤقتة أو نهائية، حسب الحالة.

يصدر السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر في حالة :

- عدم التنفيذ الجزئي وغير المبرر للالتزامات المتفق عليها مع الزبائن،

- عدم احترام قواعد وأعراف المهنة.

يصدر السحب النهائي في حالة :

- التنكر المتعمد وبصفة متكررة للالتزامات المسندة إليه،

- إذا أصبحت الشروط الخاصة بالحصول على الاعتماد غير متوفرة،

- إذا كان تعليق أو توقيف النشاط غير مبررين ولم يعلن عنهما في أجل اثني عشر (12) شهرا.

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09 - 18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، لا سيما المادة 20 منه،
- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تعدل أحكام المادة 20 (المطبة 6) من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 والمذكور أعلاه، كما يأتي :

"المادة 20 :

- ممثل (1) عن كل نشاط لمهنة الوكيل العقاري، يختارهم الوزير المكلف بالسكن لسمعتهم وكفاءتهم.

..... (الباقي بدون تغيير).....".

المادة 2 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 19 شوال عام 1430 الموافق 8 أكتوبر سنة 2009.

أحمد أويحيى



مرسوم تنفيذي رقم 09 - 323 مؤرخ في 22 شوال عام 1430 الموافق 11 أكتوبر سنة 2009، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 97 - 100 المؤرخ في 21 ذي القعدة عام 1417 الموافق 29 مارس سنة 1997 الذي يحدد تنظيم غرف الصناعة التقليدية والحرف ومملها.

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية،

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85 - 3 و125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 96 - 01 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996 الذي يحدد القواعد التي تحكم الصناعة التقليدية والحرف، لا سيما المادة 44 منه،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 09 - 128 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 27 أبريل سنة 2009 والمتضمن تجديد مهام الوزير الأول،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 06 - 198 المؤرخ في 4 جمادى الأولى عام 1427 الموافق 31 مايو سنة 2006 الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة،
- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : يعدل هذا المرسوم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99 - 95 المؤرخ في 3 محرم عام 1420 الموافق 19 أبريل سنة 1999 والمتعلق بالوقاية من الأخطار المتصلة بمادة الأميانت.

المادة 2 : تعدل أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 99 - 95 المؤرخ في 3 محرم عام 1420 الموافق 19 أبريل سنة 1999 والمذكور أعلاه، كما يأتي :

"المادة 3 : يمنع تصنيع واستيراد وتسويق كل أنواع ألياف الأميانت والمواد التي تحتوي عليها".

المادة 3 : تلغى أحكام المادتين 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 99 - 95 المؤرخ في 3 محرم عام 1420 الموافق 19 أبريل سنة 1999 والمذكور أعلاه.

المادة 4 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 19 شوال عام 1430 الموافق 8 أكتوبر سنة 2009.

أحمد أويحيى



مرسوم تنفيذي رقم 09 - 322 مؤرخ في 19 شوال عام 1430 الموافق 8 أكتوبر سنة 2009، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 09 - 18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري.

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران،

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85 - 3 و125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 09 - 128 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 27 أبريل سنة 2009 والمتضمن تجديد مهام الوزير الأول،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 09 - 129 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 27 أبريل سنة 2009 والمتضمن تجديد مهام أعضاء الحكومة،

وزارة السكن والعمران

قرار وزاري مشترك مؤرخ في 19 رجب عام 1430 الموافق 12 يوليو سنة 2009، يحدد مبلغ وشكل الكفالة لممارسة مهنة الوكيل العقاري.

إن وزير المالية،

ووزير السكن والعمران،

بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 09 - 129 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 27 أبريل سنة 2009 والمتضمن تجديد مهام أعضاء الحكومة،

وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09 - 18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، لا سيما المادة 8 منه،

يقرران ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 والمذكور أعلاه، يهدف هذا القرار إلى تحديد مبلغ وشكل الكفالة لممارسة مهنة الوكيل العقاري.

المادة 2 : تحدد الكلفة المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه، كما يأتي :

- مائة وخمسون ألف دينار (150.000,00 دج) للوكالة العقارية،

- مائة وخمسون ألف دينار (150.000,00 دج) للقائم بإدارة الأملاك،

- مائة ألف دينار (100.000,00 دج) للسمسار العقاري.

المادة 3 : طبقا لأحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 والمذكور أعلاه، توجه الكفالة كما هو منصوص عليها في المادة 2 من هذا القرار على وجه الخصوص لضمان التزامات الوكيل العقاري تجاه زبائنه.

المادة 4 : يجب أن تودع الكفالة المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه لدى بنك أو مؤسسة مالية معتمدة قانونا.

المادة 5 : عند قبول الملف من طرف لجنة الاعتماد المنصوص عليها في المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20

6 - مجموعة للسقي بالتقطير،

7 - لفافات السقي،

8 - محاور السقي.

IX - مواد متخصصة :

1 - آلة زرع البطاطا،

2 - قلاعة البطاطا،

3 - سلة البطاطا،

4 - تشتيل الشتائل،

5 - معزقات آلية - مكومات،

6 - آلة تفرير قلابة،

7 - آلة خطاطة،

8 - آلة جني الذرة،

9 - مزارع هيدرولية بموزع،

10 - مثقب،

11 - جهاز بسط فيلم البلاستيك.

وزارة الثقافة

قرار مؤرخ في 10 شوال عام 1430 الموافق 29 سبتمبر سنة 2009، يتضمن تأسيس المهرجان الثقافي المحلي للموسيقى والأغنية "العروبي".

إن وزيرة الثقافة،

بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 09 - 129 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 27 أبريل سنة 2009 والمتضمن تجديد مهام أعضاء الحكومة،

وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 03 - 297 المؤرخ في 13 رجب عام 1424 الموافق 10 سبتمبر سنة 2003 الذي يحدد شروط تنظيم المهرجانات الثقافية وكيفياته، المعدل والمتم،

وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 05 - 79 المؤرخ في 17 محرم عام 1426 الموافق 26 فبراير سنة 2005 الذي يحدد صلاحيات وزير الثقافة،

تقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 03 - 297 المؤرخ في 13 رجب عام 1424 الموافق 10 سبتمبر سنة 2003 الذي يحدد شروط تنظيم المهرجانات الثقافية وكيفياته، المعدل والمتم، يؤسس مهرجان ثقافي محلي سنوي للموسيقى والأغنية "العروبي".

المادة 2 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 10 شوال عام 1430 الموافق 29 سبتمبر سنة 2009.

خليدة تومي

سنة 1992 والمتضمن الوضع القانوني لصناديق الضمان الاجتماعي والتنظيم الإداري والمالي للضمان الاجتماعي،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93 - 119 المؤرخ في 23 ذي القعدة عام 1413 الموافق 15 مايو سنة 1993 الذي يحدد اختصاصات الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي الخاص بغير الأجراء وتنظيمه وسيره الإداري،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 05 - 130 المؤرخ في 15 ربيع الأول عام 1426 الموافق 24 أبريل سنة 2005 الذي يحدد شروط ممارسة أعوان المراقبة للضمان الاجتماعي وكيفيات اعتمادهم، لا سيما المادتان 10 و12 منه،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08 - 124 المؤرخ في 9 ربيع الثاني عام 1429 الموافق 15 أبريل سنة 2008 الذي يحدد صلاحيات وزير العمل والتشغيل والضمان الاجتماعي،

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يعتمد أعوان المراقبة للضمان الاجتماعي المذكورون في القائمة الملحقة بهذا القرار .

المادة 2 : لا يمكن أعوان المراقبة المذكورين في المادة الأولى أعلاه، مباشرة مهامهم، إلا بعد أداء اليمين المنصوص عليها في المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 05 - 130 المؤرخ في 15 ربيع الأول عام 1426 الموافق 24 أبريل سنة 2005 والمذكور أعلاه .

المادة 3 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .

حرر بالجزائر في 24 جمادى الثانية عام 1430 الموافق 17 يونيو سنة 2009 .

الطيب لوح

يناير سنة 2009 والمذكور أعلاه، يجب على المترشح أن يستكمل ملفه بتقديم وثيقة يعدها قانونا بنك أو مؤسسة معتمدة قانونا تثبت إيداع الكفالة المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه .

المادة 6 : لا يمكن أن تتغير الكفالة و/أو ترد إلا في إطار القوانين والتنظيمات السارية المفعول .

المادة 7 : عند التأكد من توقف النشاط المعين قانونا وبعد مرور سنتين (2) على الأقل، يمكن استرجاع الكفالة من طرف الوكيل العقاري باستظهار شهادة مسلمة من طرف مصالح الوزارة المكلفة بالسكن .

المادة 8 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .

حرر بالجزائر في 19 رجب عام 1430 الموافق 12 يوليو سنة 2009 .

وزير السكن والعمران
نور الدين موسى

وزير المالية
كريم جودي

وزارة العمل والتشغيل والضمان الاجتماعي

قرار مؤرخ في 24 جمادى الثانية عام 1430 الموافق 17 يونيو سنة 2009، يتضمن اعتماد أعوان مراقبة الضمان الاجتماعي.

إن وزير العمل والتشغيل والضمان الاجتماعي،
- بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 09 - 129 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 27 أبريل سنة 2009 والمتضمن تجديد مهام أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 92 - 07 المؤرخ في 28 جمادى الثانية عام 1412 الموافق 4 يناير

الملحق

الولاية	الهيئة المستخدمة	الاسم واللقب
الجزائر	الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي لغير الأجراء	سقني يسري
الجزائر	"	سعدان رشيد
الجزائر	"	مالك وسيل
سعيدة	"	قوراري عبد الكريم
سعيدة	"	مختاري مليكة
سيدي بلعباس	"	شويخات مختار

"المادة 5 مكرر : تخصص مهنة الوكيل العقاري حصريا للأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية المقيمين بالجزائر وللأشخاص الاعتبارية الخاضعة للقانون الجزائري التي يحوز رأسمالها الكامل شخص أو أشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية مقيمون بالجزائر".

المادة 3 : تتم أحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 والمذكور أعلاه، كما يأتي :

"المادة 10 :

أ - بالنسبة للشخص الطبيعي :

- شهادة جنسية الطالب وشهادة إقامته.

ب - بالنسبة للشخص المعنوي :

- شهادة جنسية حائز أو حائزي الرأسمال الكامل وشهادة إقامتهم".

..... (الباقي بدون تغيير)

المادة 4 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 4 رجب عام 1431 الموافق 17 يونيو سنة 2010.

أحمد أويحيى

مرسوم تنفيذي رقم 10 - 157 مؤرخ في 7 رجب عام 1431 الموافق 20 يونيو سنة 2010، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 03 - 290 المؤرخ في 9 رجب عام 1424 الموافق 6 سبتمبر سنة 2003 الذي يحدد شروط الإمانة المقدمة للشباب ذوي المشاريع ومستواها.

إنّ الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير العمل والتشغيل والضمان الاجتماعي،

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85 - 3 و 125 (الفقرة 2) منه،

المادة 7 : ترسل الأركسترا السنفونية الوطنية، قبل تاريخ ثلاثين (30) أبريل من كل سنة، إلى الوزير المكلف بالثقافة، تقييما عن المبالغ التي تخصص لها لتغطية الأعباء الحقيقية الناتجة عن تبعات الخدمة العمومية والتي يفرضها عليها دفتر الشروط هذا.

يقرر كل من الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالثقافة، تخصيصات القروض أثناء عملية إعداد ميزانية الدولة.

ويمكن أن تكون موضوع مراجعة أثناء السنة المالية في حالة تعديل التبعات المفروضة على الأركسترا السنفونية الوطنية.

المادة 8 : تعدّ الأركسترا السنفونية الوطنية حصيلة أنشطة تتعلق بتبعات الخدمة العمومية المنجزة خلال السنة المالية المنصرمة.



مرسوم تنفيذي رقم 10 - 154 مؤرخ في 4 رجب عام 1431 الموافق 17 يونيو سنة 2010، يتم المرسوم التنفيذي رقم 09 - 18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري.

إنّ الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران،

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85 - 3 و 125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 10 - 149 المؤرخ في 14 جمادى الثانية عام 1431 الموافق 28 مايو سنة 2010 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09 - 18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري،

- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : يهدف هذا المرسوم إلى تتميم المرسوم التنفيذي رقم 09 - 18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري.

المادة 2 : تدرج في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 09 - 18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 والمذكور أعلاه، مادة 5 مكرر تحرر كما يأتي :

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تعدل أحكام الفقرة الأولى من المادة 6 من القرار المؤرخ في 11 رجب عام 1432 الموافق 13 يونيو سنة 2011 والمذكور أعلاه، كما يأتي :

" **المادة 6 :** يجب على التجار المسجلين في السجل التجاري لممارسة الأنشطة المذكورة في المادة 4 أعلاه، الامتثال لأحكام هذا القرار قبل تاريخ 30 يونيو سنة 2012 ."

..... (الباقي بدون تغيير)

المادة 2 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 18 محرم عام 1433 الموافق 13 ديسمبر سنة 2011.

مصطفى بن بادة

وزارة السكن والعمران

قرار مؤرخ في 29 صفر عام 1432 الموافق 3 فبراير سنة 2011، يحدد نموذجي الامتداد والبطاقة المهنية للوكيل العقاري.

إن وزير السكن و العمران،

- بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 10 - 149 المؤرخ في 14 جمادى الثانية عام 1431 الموافق 28 مايو سنة 2010 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09 - 18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، لاسيما المادة 19 منه،

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 والمذكور أعلاه، يحدد هذا القرار نموذجي الاعتماد والبطاقة المهنية للوكيل العقاري، كما هما ملحقان بهذا القرار .

المادة 2 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 29 صفر عام 1432 الموافق 3 فبراير سنة 2011.

نور الدين موسى

2. دائرة المحاسبة وتضم ثلاث (3) مصالح :

- مصلحة المحاسبة العامة،
- مصلحة الخزينة والمتابعة البنكية،
- مصلحة الأجور .

3. الدائرة التجارية وتضم مصلحتين (2) :

- مصلحة التحاليل والاستشراف،
- مصلحة التذاكر والفوترة.

المادة 8 : يسيّر الملحقة المنشأة طبقا للشروط

المنصوص عليها في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 98 - 241 المؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1419 الموافق أول غشت سنة 1998، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، مدير ملحقة وتضم ثلاث (3) مصالح :

- 1 - مصلحة العمل الثقافي،
- 2 - مصلحة الإعلام والاتصال،
- 3 - مصلحة الإدارة والوسائل.

المادة 9 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 18 ذي الحجة عام 1432 الموافق 16 نوفمبر سنة 2011.

خليدة تومي

وزارة التجارة

قرار مؤرخ في 18 محرم عام 1433 الموافق 13 ديسمبر سنة 2011، يعدل القرار المؤرخ في 11 رجب عام 1432 الموافق 13 يونيو سنة 2011 الذي يحدد مدة صلاحية مستخرج السجل التجاري الممنوح للخاضعين لممارسة بعض الأنشطة.

إن وزير التجارة،

- بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 10 - 149 المؤرخ في 14 جمادى الثانية عام 1431 الموافق 28 مايو سنة 2010 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 02 - 453 المؤرخ في 17 شوال عام 1423 الموافق 21 ديسمبر سنة 2002 الذي يحدد صلاحيات وزير التجارة،

- وبمقتضى القرار المؤرخ في 11 رجب عام 1432 الموافق 13 يونيو سنة 2011 الذي يحدد مدة صلاحية مستخرج السجل التجاري الممنوح للخاضعين لممارسة بعض الأنشطة، لاسيما المادة 6 منه،

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

Agrément d'agent immobilier n°

Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme,

Vu le décret présidentiel n° 10-149 du 14 Jounada Ethania 1431 correspondant au 28 mai 2010 portant nomination des membres du Gouvernement ;

Vu le décret exécutif n° 08-189 du 27 Jounada Ethania 1429 correspondant au 1er juillet 2008 fixant les attributions du ministre de l'habitat et de l'urbanisme ;

Vu le décret exécutif n° 09-18 du 23 Moharram 1430 correspondant au 20 janvier 2009, modifié et complété, fixant la réglementation relative à l'exercice de la profession d'agent immobilier ;

Vu l'arrêté n° 48 / SPM du 26 Dhou El Hidja 1430 correspondant au 13 décembre 2009 portant désignation des membres de la commission d'agrément des agents immobiliers ;

Vu la demande d'agrément formulée par M. / Mme / Mlle.....

Vu le procès-verbal de réunion de la commission d'agrément n° du.....

Décide :

Article 1er. — Un agrément est accordé à M./Mme / Mlle : (Nom et prénoms)....

Né (e) le : à :, Wilaya de :

Adresse professionnelle.....

Commune de : Daira de : Wilaya de :

Pour exercer la/ou les activité (s) : (*)

Art. 2. — Le présent agrément est délivré pour une durée de dix (10) ans renouvelable, à compter de la date de sa signature.

Art. 3. — L'agrément est personnel et révocable. Il est incessible et ne peut faire l'objet d'aucune forme de location.

Fait à Alger, le.....

Signature

(*) Agence immobilière, administrateur de biens, courtier immobilier

« ANNEXE I (personne physique) »

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن و العمران

اعتماد الوكيل العقاري رقم

إن وزير السكن و العمران،

- بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 10 - 149 المؤرخ في 14 جمادى الثانية عام 1431 الموافق 28 مايو سنة 2010 و التضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08 - 189 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1429 الموافق أول يوليو سنة 2008 الذي يحدد صلاحيات وزير السكن و العمران،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09 - 18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009، الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، المعدل و المتمم

- وبمقتضى القرار رقم 48 / 1 و / المؤرخ في 26 ذي الحجة عام 1430 الموافق 13 ديسمبر سنة 2009 و التضمن تعيين أعضاء لجنة الاعتماد للكلاء العقاريين،

- وبناء على طلب الاجتماع المقدم من السيد (ة) / ا / نسة المؤرخ في

- وبناء على محضر اجتماع لجنة الاعتماد رقم المؤرخ في

يقدر مايلي :

المادة الأولى : يمنح اعتماد للسيد (ة) / ا / نسة (الاسم و اللقب).....

المولد (ة) في ب ولاية

العنوان المهني : دائرة

بلدية ولاية

لممارسة نشاط أو نشاطات : (*)

المادة 2 : يمنح هذا الاعتماد لمدة عشرة (10) سنوات قابلة للتجديد ابتداء من تاريخ إمضائه.

المادة 3 : يعتبر الاعتماد شخصيا وقابل للإلغاء. لا يمكن التنازل عنه و لا يمكن تأجيله بأي شكل من أشكال.

حصر بالجزء أتر في

التوقيع

(*) وكالة عقارية، قائم بإدارة ا ملك، وسيط عقاري

« الملحق I (شخص طبيعي) »

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

Agrément d'agent immobilier n°

Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme,

Vu le décret présidentiel n° 10-149 du 14 Joumada Ethania 1431 correspondant au 28 mai 2010 portant nomination des membres du Gouvernement ;

Vu le décret exécutif n° 08-189 du 27 Joumada Ethania 1429 correspondant au 1er juillet 2008 fixant les attributions du ministre de l'habitat et de l'urbanisme ;

Vu le décret exécutif n° 09-18 du 23 Moharram 1430 correspondant au 20 janvier 2009, modifié et complété, fixant la réglementation relative à l'exercice de la profession d'agent immobilier ;

Vu l'arrêté n° 48 / SPM du 26 Dhou El Hidja 1430 correspondant au 13 décembre 2009 portant désignation des membres de la commission d'agrément des agents immobiliers ;

Vu la demande d'agrément introduite par raison sociale

Décide :

Vu le procès-verbal de réunion de la commission d'agrément n° du

Article 1er. — Un agrément est accordé à : (raison sociale) :

Siège social :

Commune de : Daïra de : Wilaya de :

Pour exercer la/ou les activité (s) : (*)

Représentée par M. / Mme / Mlle : (Nom et prénoms) :

Né (e) le : à : Wilaya de :

Qualité :

Art. 2. — Le présent agrément est délivré pour une durée de dix (10) ans renouvelable, à compter de la date de sa signature.

Art. 3. — Tout changement intervenant après la délivrance de l'agrément (changement : de dénomination, de siège social, de représentant légal ou de la forme juridique, ...) doit être porté immédiatement à la connaissance du ministre chargé de l'habitat.

Fait à Alger, le

Signature

(*) Agence immobilière, administrateur de biens, courtier immobilier

« ANNEXE II (personne morale) »

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن و العمران

اعتماد الوكيل العقاري رقم

إن وزير السكن و العمران،

بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 10 - 149 المؤرخ في 14 جمادى الثانية عام 1431 الموافق 28 مايو سنة 2010 و بالتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08 - 189 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1429 الموافق أول يوليو سنة 2008 الذي يحدد صلاحيات و زبر السكن و العمران،

و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09 - 18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، المعدل و المتمم،

و بمقتضى القرار رقم / 48 / خ و / المؤرخ في 26 ذي الحجة عام 1430 الموافق 13 ديسمبر سنة 2009، و بالتضمن تعيين أعضاء لجنة الاعتماد للكلاء العقارين،

و بناء على طلب الاجتماع لاجتماع الاعتماد المقدم من (اسم الشركة)

- و بناء على محضر اجتماع لجنة الاعتماد رقم المؤرخ في

يقدر مبادئ :

المادة الأولى : يمنح اعتماد : (اسم الشركة)

المقر الاجتماعي :

بلدية : ولاية :

لممارسة نشاط أو نشاطات : (*)

المثلة من طرف السيد (ة) / ا / نسمة (الاسم و اللقب)

المولود (ة) في ب ولاية :

الصفة :

المادة 2 : يمنح هذا الاعتماد لمدة عشر (10) سنوات قابلة للتجديد ابتداء من تاريخ إضاؤه.

المادة 3 : يجب إعلام الوزير المكلف بالسكن فوراً عن أي تغيير يطراً بعد منح الاعتماد (تغيير الاسم، المقر الاجتماعي، شكل الشركة أو الممثل القانوني...).

حصر بالجزء أدر في

التوقيع

(*) وكالة عقارية، قائم بإدارة ا ملك، وسيط عقاري

« الملحق II (شخص معنوي) »

نموذج البطاقة المهنية
للوكيل العقاريModèle-type de la carte professionnelle
de l'agent immobilier

الوجه - 1 -	الوجه - 4 -
<p>الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية</p> <p>وزارة السكن و العمران</p> <p>بطاقة مهنية للوكيل العقاري</p> <p>رقم</p> <p>محدثة بموجب المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009، المعدل والمتمّم</p>	<p>REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE</p> <p>MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME</p> <p>Carte professionnelle de l'agent immobilier</p> <p>n°</p> <p>Instituée par l'article 18 du décret exécutif n° 09-18 du 23 Moharram 1430 correspondant au 20 janvier 2009, modifié et complété</p>

الوجه - 3 -	الوجه - 2 -
<p>العنوان المهني :</p> <p>ولاية :</p> <p>النشاط(ت) المعتمد(ة)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>تاريخ الإصدار : اليوم / الشهر / السنة</p> <p>في حالة الضياع، يجب إعداد تصريح بذلك و إبلاغ المصالح المختصة لوزارة السكن و العمران في أقرب الآجال الممكنة.</p>	<p>اللقب :</p> <p>Nom :</p> <p>الاسم :</p> <p>Prénoms :</p> <p>تاريخ الازدياد : / / : يد :</p> <p>دايرة : ولاية :</p> <p>الصفة / التسمية التجارية :</p> <p>.....</p> <p>التوقيع، اليوم/الشهر/السنة</p> <p>هذه البطاقة شخصية و ينبغي أن ترد إلى المصلحة المعنية بمجرد توقف النشاط</p>

مرسوم تنفيذي رقم 11 - 296 مؤرخ في 18 رمضان عام 1432 الموافق 18 غشت سنة 2011، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 09 - 18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري.

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران،

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85 - 3 و125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 10-149 المؤرخ في 14 جمادى الثانية عام 1431 الموافق 28 مايو سنة 2010 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، المعدل والمتمم،

- و بعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : يعدل ويتمم هذا المرسوم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 والمذكور أعلاه.

المادة 2 : تعدل أحكام المطة السادسة من النقطة الأولى من المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 والمذكور أعلاه، وتحرر كما يأتي :

"المادة 8 :

أن يثبت :

- بالنسبة لنشاطات الوكالة العقارية والقائم بالأملك العقارية حيازة شهادة عليا في الميدان القانوني أو التجاري أو الاقتصادي أو المحاسبي أو العقاري أو التقني،

- بالنسبة لنشاط الوسيط العقاري حيازة شهادة تقني سام في الميدان التجاري أو المحاسبي أو العقاري أو التقني".

المادة 3 : تتمم أحكام المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 والمذكور أعلاه بفقرة تحرر كما يأتي :

"المادة 9 : يقدم الإثبات على توفر المحلات للجنة الاعتماد بعد إبلاغ رأيها بالموافقة".

المادة 4 : تعدل أحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 والمذكور أعلاه، وتحرر كما يأتي :

"المادة 11 : تخضع طلبات اعتماد الوكلاء العقاريين للتحقيق الإداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة، التي يتعين عليها تقديم رأيها للجنة الاعتماد خلال مدة شهرين (2) ابتداء من تاريخ الاتصال بها".

المادة 5 : تتمم أحكام المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 والمذكور أعلاه وتحرر كما يأتي :

"المادة 12 :

- في حالة التحقيق السلبي".

المادة 6 : تتمم أحكام المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 والمذكور أعلاه، وتحرر كما يأتي :

"المادة 26 :

يتعين على لجنة الاعتماد البت في طلبات الاعتماد في أجل خمسة عشر (15) يوما بعد تسلم رأي مصالح الأمن المختصة المنصوص عليها في المادة 11 أعلاه.

يجب على لجنة الاعتماد أن تبلغ رأيها للمترشح بالقبول أو بالرفض في أجل خمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ اجتماعها".

المادة 7 : بغض النظر عن أحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 والمذكور أعلاه، يمكن الوكلاء العقاريين الممارسين، الذين يثبتون على الأقل خمس (5) سنوات متواصلة من الخدمة تكون مثبتة، أن يترشحوا للحصول على اعتماد الوكيل العقاري في أجل سنة (1) واحدة ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، شريطة أن يستوفوا الشروط الأخرى المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 والمذكور أعلاه.

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 05-410 المؤرخ في 16 رمضان عام 1426 الموافق 19 أكتوبر سنة 2005 الذي يحدد صلاحيات وزير الشباب والرياضة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09-15 المؤرخ في 14 محرم عام 1430 الموافق 11 يناير سنة 2009 الذي يحدد شروط إحداث المدارس الرياضية الوطنية والجهوية المتخصصة وتنظيمها وسيرها، لا سيما المادة 7 منه،

- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : يهدف هذا المرسوم إلى إحداث مدرسة وطنية لرياضات الفروسية بالبلدية، ولاية البلدية، تطبيقاً لأحكام المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 09-15 المؤرخ في 14 محرم عام 1430 الموافق 11 يناير سنة 2009 الذي يحدد شروط إحداث المدارس الرياضية الوطنية والجهوية المتخصصة وتنظيمها وسيرها.

المادة 2 : تتوفر المدرسة الوطنية لرياضات الفروسية على مدرسة جهوية يحدد مقرها بمعسكر، ولاية معسكر.

المادة 3 : تتولى المدرسة الوطنية لرياضات الفروسية تكوين المواهب الرياضية الشابة في الاختصاصات الآتية :

- القفز على الحواجز،
- القدرة على التحمل،
- الترويض،
- المسابقة الكاملة.

المادة 4 : تتولى المدرسة الجهوية لرياضات الفروسية بمعسكر تكوين المواهب الرياضية الشابة في الاختصاصات الآتية :

- القفز على الحواجز،
- القدرة على التحمل،
- الترويض.

المادة 5 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 18 رمضان عام 1432 الموافق 18 غشت سنة 2011.

أحمد أويحيى

يمكن الوكلاء العقاريين الممارسين نشاطهم والذين لا يحوزون على شرط عدد السنوات المنصوص عليها أعلاه، أن يترشحوا للحصول على الاعتماد، بشرط أن يثبتوا :

- استيفاءهم للشروط المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 والمذكور أعلاه،

- تشغيل عامل دائم تحت سلطتهم ومسؤوليتهم، يستوفي شروط التأهيل المحددة في المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 والمذكور أعلاه.

المادة 8 : يرخص للمرشحين للحصول على الاعتماد، الذين يمارسون نشاطهم عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية والذين أودعوا ملفاتهم لدى لجنة الاعتماد، قصد تسوية وضعيتهم، أن يتابعوا ممارسة نشاطاتهم شريطة التزامهم بأعراف وتقاليد المهنة وذلك حتى تتخذ لجنة الاعتماد قرارها.

المادة 9 : تلغى أحكام المطعة الرابعة من النقطة أ والفقرة الثانية للمطعة الرابعة من النقطة ب من المادة 10 وكذا أحكام الفقرة الثانية من المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 والمذكور أعلاه.

المادة 10 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 18 رمضان عام 1432 الموافق 18 غشت سنة 2011.

أحمد أويحيى

مرسوم تنفيذي رقم 11 - 297 مؤرخ في 18 رمضان عام 1432 الموافق 18 غشت سنة 2011، يتضمن إحداث مدرسة وطنية ومدرسة جهوية لرياضات الفروسية.

إنّ الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير الشباب والرياضة،
- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85-3 و125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى القانون رقم 04-10 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004 والمتعلق بالتربية البدنية والرياضة، لا سيما المادة 23 منه،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 10 - 149 المؤرخ في 14 جمادى الثانية عام 1431 الموافق 28 مايو سنة 2010 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

الفهرس

الفهرس

صفحة		
01	.....	مقدمة
06	..... ماهية الوكيل العقاري	الفصل الأول
07	..... مفهوم الوكيل العقاري	المبحث الأول
08	..... التعريف بالوكيل العقاري	المطلب الأول
08	..... تعريف مصطلح وكيل	الفرع الأول
08	..... أولا/ تعريف الوكيل لغة و اصطلاحا	
08	..... الوكيل لغة	
09	..... الوكيل اصطلاحا	
10	..... ثانيا/ تعريف الوكيل قانونا	
11	..... التعريف بالعقار	الفرع الثاني
11	..... أولا/ تعريف العقار لغة و اصطلاحا	
11	..... العقار لغة	
12	..... العقار اصطلاحا	
12	..... ثانيا / تعريف العقار قانونا	
14	..... تمييز الوكيل العقاري عن ما يشابهه من مصطلحات	الفرع الثالث
14	..... أولا / المكاتب العقارية	
14	..... ثانيا / السمسرة	
15	..... ثالثا / الدلالة	
15	..... رابعا / التسويق	
16	..... خامسا/ السعي	
16	..... سادسا/ المناداة	
16	..... سابعا/ ديوان السمسرة في القروض العقاري	
16	..... ثامنا /القناص العقاري	
17	..... تاسعا/ تجار القوائم	
18	..... مجال أداء مهنة الوكيل العقاري	المطلب الثاني
18	..... مهام الوكيل العقاري في التشريع الجزائري	الفرع الأول
20	..... العقارات التي يكون الوكيل العقاري وكيلها عنها	الفرع الثاني
23	..... شروط الالتحاق بمهنة الوكيل العقاري	المبحث الثاني
24	..... الشروط الواجب استيفاؤها قبل الحصول على الاعتماد	المطلب الأول
24	..... الشروط الواجب توفرها في الأشخاص	الفرع الأول
24	..... أولا / الشخص الطبيعي	
28	..... ثانيا / الشخص المعنوي	

29	..... الشروط الغير متعلقة بالأشخاص	الفرع الثاني
29	..... أولا / الكفالة	
30	..... ثانيا / التأمين	
31	..... ثالثا / التوفر على محلات تتناسب و اداء المهنة	
32	..... إجراءات الحصول على الاعتماد و الآثار المترتبة عنه	المطلب الثاني
32	..... إجراءات الحصول على الاعتماد	الفرع الأول
32	..... أولا / الاعتماد	
33	..... ثانيا / مرحلة تكوين الملف و إيداعه	
35	..... ثالثا / لجنة اعتماد الوكلاء العقاريين	
36	..... رابعا / دراسة الملف	
37	..... الآثار التي يربتها الحصول على الاعتماد	الفرع الثاني
37	..... أولا / القيد في سجل الوكلاء العقاريين	
38	..... ثانيا / القيد في السجل التجاري	
40	..... الآثار المترتبة على مزاوله مهنة الوكيل العقاري	الفصل الثاني
41	..... التزامات و حقوق الوكيل العقاري	المبحث الأول
41	..... التزامات الوكيل العقاري	المطلب الأول
42	..... التزاماته في مواجهة زبائنه	الفرع الأول
42	..... أولا / الالتزام بإبرام عقد وكالة	
43	..... ثانيا / الإتقان في تقديم الخدمات	
42	..... ثالثا / تقديم المساعدة و المشورة	
43	..... التزاماته في مواجهة الإدارة الوصية	الفرع الثاني
44	..... أولا / مسك سجل لقيد جميع المعلومات	
44	..... ثانيا / إعداد تقرير سنوي	
45	..... ثالثا / الخضوع للرقابة	
46	..... رابعا / الالتزام بمزاولة النشاط في الآجال المحددة	
46	..... خامسا/ عدم ممارسة أي نشاط أخر مدفوع الأجر	
47	..... التزامات مشتركة تكون في مواجهة الإدارة و الزبائن معا	الفرع الثالث
47	..... أولا / احترام القوانين و التنظيمات التي تسيير النشاط	
47	..... ثانيا / إصاق جدول الأتعاب و التعريفات	
48	..... ثالثا / الالتزام بالسري المهني	
48	..... رابعا / حمل البطاقة المهنية	
49	..... خامسا / مسك دفتر الاحتجاجات	
50	..... حقوق الوكيل العقاري	المطلب الثاني
50	..... ميعاد استحقاق الأجر	الفرع الأول
51	..... اجر الوكيل العقاري في بيع و إيجار الأملاك العقارية	الفرع الثاني

51	.....	أولا / قبل صدور المرسوم التنفيذي 09-18	
52	.....	ثانيا / بعد صدور المرسوم التنفيذي 09-18	
54	.....	أجر الوكيل العقاري في إدارة و تسيير الأملاك العقارية	الفرع الثالث
54	.....	أولا / اجر القائم بإدارة الأملاك العقارية على ضوء المرسوم التنفيذي 97-154	
55	.....	ثانيا / اجر القائم بإدارة الأملاك العقارية على ضوء المرسوم التنفيذي 09-18	
56	.....	الحق في تعويض النفقات	الفرع الرابع
57	.....	المسؤولية المترتبة على الوكيل العقاري	المبحث الثاني
58	.....	المسؤولية المدنية	المطلب الأول
58	.....	التفرقة بين المسؤولية العقدية و التقصيرية	الفرع الأول
61	.....	الأساس القانوني للمسؤولية المدنية للوكيل العقاري	الفرع الثاني
64	.....	المسؤولية الجزائية للوكيل العقاري	المطلب الثاني
65	.....	المسؤولية الجزائية و أركانها	الفرع الأول
65	.....	أولا / تعريف المسؤولية الجزائية	
66	.....	ثانيا / أركان المسؤولية الجزائية	
66	.....	ثالثا / انتفاء المسؤولية الجزائية	
67	.....	الأفعال المجرمة في المرسوم التنفيذي 09-18	الفرع الثاني
67	.....	أولا / إفشاء السر المهني	
68	.....	ثانيا / التصريح الكاذب	
69	.....	المسؤولية المدنية للوكيل العقاري	المطلب الثالث
70	.....	مفهوم الجريمة و العقوبة الإداريتين	الفرع الأول
70	.....	أولا / مفهوم الجريمة الإدارية	
70	.....	ثانيا / مفهوم العقوبة الإدارية	
71	.....	ثالثا / أنواع العقوبات الإدارية	
72	.....	الأساس القانوني للمسؤولية الإدارية للوكيل العقاري	الفرع الثاني
73	.....	أولا / العقوبات الإدارية الواردة ضمن المرسوم التنفيذي 09-18	
74	.....	ثانيا / عقوبات إدارية غير واردة ضمن المرسوم التنفيذي 09-18	
76	.....		الخاتمة

قائمة المراجع و المصادر

الملاحق

الفهرس

ملخص

الوكيل العقاري هو الشخص (طبيعي أو معنوي) الذي يتم تفويضه من طرف شخص آخر يدعى الموكل للقيام بعمل شيء مقامه و نيابة عنه ، باسم و لحساب الموكل هذا العمل يدور في فلك العقارات الخاصة لتسهيل بيعها و شرائها أو تأجيرها و كذا إدارتها وتسييرها ، و تدخل ضمنه كل من الوكالة العقارية ، الوسيط العقاري و القائم بإدارة الأملاك العقارية

نظم المشرع الجزائري مهنة الوكيل العقاري بالمرسوم التنفيذي 09-18 المؤرخ في 2009/01/20 يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري المعدل و المتمم و الذي من خلاله يتضح أنها من المهن المقننة ، حيث قيد ممارستها بالحصول على اعتماد مسبق من طرف وزارة السكن و العمران.

كما حدد المرسوم 09-18 المذكور أعلاه النشاطات و المهن التي تدخل ضمن الوكيل العقاري ، طبيعته القانونية وعلاقته مع زبونه ، إجراءات الحصول على الاعتماد والشروط الواجب استيفاؤها ، التزامات و حقوق الوكيل العقاري و العقوبات الإدارية التي يتعرض لها.

Résumé

L'agent immobilier est une personne (physique ou morale) qui est déléguée par une autre personne appelée le mandant à faire quelque chose à sa place et en son nom, au nom et pour le compte confié. Ce travail tournant autour de la propriété pour faciliter la vente et l'achat ou la location et ainsi que la gouvernance et la gestion, et l'ingérence au sein de chaque agence immobilière, courtier immobilier et l'administrateur de biens immobiliers.

Le législateur algérien organise le travail de l'agent immobilier par le décret exécutif 09-18 en date du 20/01/2009 dont la profession détermine le règlement sur l'exercice de la profession d'agent immobilier moyen et complémentaire, et à travers laquelle il est clair à partir des professions inhalateurs, où, dans la pratique à l'adoption préalable par le ministère du Logement et de l'Urbanisme.

En tant que le décret 09-18 des activités et des professions ci-dessus qui relèvent de l'agent immobilier, la nature juridique et sa relation avec son client, la procédure d'obtention d'accréditation et les conditions à remplir, les obligations et les droits de l'agent immobilier et des sanctions administratives contre eux.