

جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم قانون الأعمال

الوكيل العقاري في القانون الجزائري

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستير في الحقوق

فرع: قانون الأعمال

التخصص: قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذ:

* قرعيش السعيد

من إعداد الطلبة:

* سعودي مسعود

* سليمان نبيل

لجنة المناقشة:

• الأستاذة : نجومن رئيسا

• الأستاذ : قرعيش السعيد مشرفا و مقرا

• الأستاذ : أوديبي ممتحنا

السنة الجامعية : 2014-2015

إهداء

إلى روح الوالد الطاهرة اسكنه الله فسيح جنانه.

إلى الوالدة الغالية و العزيزة أطل الله في عمرها و حفصها.

إلى كل الإخوة و الأخوات و العائلة الكبيرة التي لا يسعني ذكرها.

إلى كل الزملاء و الزميلات.

كما أهدي هذا العمل إلى كل الأساتذة اللذين أشرفوا علينا خلال مشوارنا الدرّاسي.

دون نسيان إهداء هذا العمل المتواضع لكلّ من يتمنى لنا الخير و النجاح في مشوارنا

الدراسي و المهني.

سعودي مسعود

إهداء

إلى أعظم خلق في الدنيا الوالدة الغالية التي أجهدت روحها في سبيل عنايتي أطال الله عمرها.

بقلب مليء بالحزن و الأسى إلى روح والدي الطاهرة الذي مهّد لي درب الحياة و النّجاح
ومن سهر على تعليمي سبل الكفاح الدّنيوي ومن شجّعني في سلوك طريق دراسة الحقوق
أكن له مجمل افتخاري، ﴿ فاللهم ارحمه و أسكنه فسيح جنانك ﴾.

إلى إخوتي الثلاثة، و إلى أختي التي كانت لي محل أمّ.

إلى ريحانة العمر التي وقفت إلى جانبي و لا تزال في سرّاء الأحوال و ضرائها، أطلب الله
عزّ و جلّ أن يقلص بعدنا و أن ييسّر حياتنا و أن يهبنا ملذّات نعمه « ∞ × ∞ » .

إلى جميع أصدقائي في الدراسة و خارج الدراسة كلّ باسمه.

﴿ جعل الله سعيهم سعيًا مشكورا، و جزاهم جزاءا موفورا ﴾.

إلى كلّ من أحبّه قلبي و لم تسعه صفحتي...

سليمانى نبيل

شكر و عرفان

نقدّم أسمى آيات الشكر و الامتتان و التقدير إلى جميع أساتذتنا الأفاضل الذين قدموا لنا طريق العلم و المعرفة.

و نخصّ بالذكر الأستاذ "قرعيش السعيد" و الذي ساهم بملاحظاته و توجيهاته القيّمة في إتمام هذه المذكرة.

كما نتقدّم بالشكر و العرفان للأساتذة الأفاضل أعضاء اللجنة الموقّرين لما يمدّونه من مقترحات قيّمة بهدف تصويبها والارتقاء بها.

و كذلك لكلّ من ساهم من قريب أو من بعيد في إنجاز هذا العمل المتواضع.

دون نسيان دعائنا لله سبحانه و تعالى بأن يحفض المدرسة الجزائرية بكل إداراتها و موظّفيها بخدمة العلم و المعرفة.

﴿ فنسأل الله أن يزيد من فضله و أن يجزي الجميع بالأجر و الثواب ﴾.

سعودي مسعود

سليمانى نبيل

قائمة المختصرات

أ/ باللغة العربية:

- ج.ر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- ص: صفحة.
- ص ص: من الصفحة إلى الصفحة.
- د.ت: دون تاريخ النشر.

ب/ باللغة الفرنسية:

- **CNRC** : Centre National du Registre de Commerce.
- **FNAI** : La Fédération Nationale des Agents Immobilier.
- **OPGI** : L'office de Promotion et de Gestion Immobilière.

ورثت الجزائر منظومة قانونية كلاسيكية في مجال السوق العقاري، و ذلك راجع إلى كونها حديثة العهد بالاستقلال، و نقص ترسانتها القانونية لمواجهة مشكل تنظيم و تسيير المعاملات الواردة على العقار، لهذا سعت من أجل مواجهة هذا العجز المسجل في المجال العقاري إلى تطوير و استحداث قوانين جديدة.

أول مبادرة قام بها المشرع الجزائري بهدف تنظيم سوق العقار، هي استحداث القانون التجاري و ذلك بموجب الأمر رقم 59/75 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 موافق ل 26 سبتمبر سنة 1975¹، و من خلاله أعطى صفة التاجر للشخص الذي يقوم بنشاط الوساطة العقارية حيث تنص المادة 02 منه على اعتبار الشخص الذي يقوم بعمليات التوسط لشراء و بيع العقارات أو المحلات التجارية تاجرا بحسب الموضوع.²

ومن بين المهن التي تدخل في نشاط الوساطة العقارية نجد مهنة الوكيل العقاري فهو من أهم النشاطات التي تدخل في هذا الإطار رغم أنه لم يحضى بأهمية، حيث أن في التسعينات كان نشاطه محدودا مقارنة بزمان بداية الخوصصة في نهاية الثمانينات و بداية التسعينات، و أحسن مثال على ذلك هو دستور 1989 الذي كرس من خلال المادة 37 مبدأ حرية الصناعة و التجارة³، و بالتالي اتساع مجال نشاط الوكيل العقاري.

و كما سبق ذكره، فإن المستعمر الفرنسي قد خَلَف وراءه بعد مغادرته للوطن حظيرة عقارية هامة و معتبرة، الأمر الذي جعل الدولة تسلط عليها حماية من الشاغلين غير الشرعيين تسييرها بإصدار قوانين قيّدت السوق العقاري من ناحية المعاملات العقارية، و مع قيام الدولة بالتنازل عن بعض أملاكها للمواطنين في الثمانينات من أجل الاستثمار فيها، أدّى هذا الأمر إلى تحرر السوق

¹ الأمر رقم 59-75 مؤرخ في 20 رمضان 1395 موافق ل 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون التجاري معدل ومتمم.

² داحي محمد، النظام القانوني لنشاط الوكيل العقاري، دط، نوميديا للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2013، ص07.

³ أنظر المادة 37 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1989، معدل و متمم.

العقارية بصفة جزئية، و بعد ذلك و بصدور قانون التوجيه العقاري 25/90 في التسعينات، تمّ تحرير هذا الأخير بصفة كلية.

بغرض مواجهة أزمة السّكن التي عانت منها البلاد، وضعت الدولة سياسات سكنية مختلفة و مثال ذلك السّكن الاجتماعي، قامت كذلك الدولة بوضع استراتيجيات أخرى و من بينها السّماح بفتح وكالات عقارية خاصة، بهدف تنظيم السوق العقارية التي عانت مباشرة من مشكلة النزوح الرّيفي و لجوء سكان المناطق الرّيفية و الدّاخلية إلى المدن الكبرى بصفة عامة، و العاصمة بصفة خاصة بحثا منهم عن الاستقرار و الأمن ما زاد من حدّة أزمة السكن، و نتيجة ذلك عرفت الوكالات العقارية الخاصة انتشارا و ارتفاعا هائلا في عددها.⁴ فأدى التزايد المستمر في عدد الوكالات العقارية إلى خلق نوع من الفوضى مع ارتفاع أسعار العقارات، و ظهور نوع من التجار غير الشرعيين الذين دخلوا السوق العقارية، لذلك أصبح من الضروري أن تتغير الوضعية.

كل الظروف التي طرحت من قبل كانت النقطة التي من شأنها قام المشرع الجزائري بتقنين مهنة الوكيل العقاري، أولا لرد الاعتبار للمهنة، و ثانيا لحل مشكل العقار الذي ساد المعاملات التجارية المتعلقة به، و هذا من خلال المرسوم التنفيذي 18/09 مؤرخ في 23 محرم عام 1430 موافق ل 20 يناير سنة 2009، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري معدل بمتهم.

يحضى موضوع البحث بأهمية مستفيضة، تظهر في جانبه التنظيمي، حيث أن التغيير المستمر للسوق العقارية فرض على المشرع مسايرة التحولات الاقتصادية و تحولات سوق التعاملات العقارية بتقنين مهنة الوكيل العقاري، للإلمام بطبيعة الوكيل العقاري القانونية، و ما أوجب على الوكلاء العقاريين غير الشرعيين الاطلاع على الالتزامات القائمة على عاتقهم من أجل تسوية أوضاعهم القانونية بالتعرف على الإجراءات اللازمة للقيام بهذا النشاط إضافة إلى أحكام أخرى متعلقة بالمهنة.

و للإلمام بكل هذه الأهمية يكون جدير في البحث التساؤل حول:

⁴ راكم سهيلة، واقع السوق العقاري الجزائري من خلال مهنة الوكيل العقاري الخاص، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع، تخصص علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الإنسانية و الاجتماعية، جامعة الجزائر 2، 2011-2012، ص1.

كيف يدخل نشاط الوكيل العقاري في المعاملات الواردة على العقار؟

من خلال هذه الإشكالية يتضح أن موضوع بحثنا ينطوي حول معالجة الطبيعة القانونية للوكيل العقاري و كذلك كل الإجراءات و التنظيمات التي يلتزم بها و التي كرسها أحكام المرسوم التنفيذي 18/09، و فرض علينا الموضوع الإستعانة بمجموعة من المناهج، حيث عمدنا إلى العمل بالمنهج التاريخي و كذلك الوصفي، زيادة إلى المنهج التحليلي المناسبين لإعطاء مفهوم شامل و دقيق للوكيل العقاري و جميع النشاطات المتعلقة به و كذلك لمعالجة الأحكام المنظمة لنشاطه.

و بغرض دراسة البحث و الإلمام بالإشكالية المطروحة، قمنا بتقسيم موضوع الدراسة إلى فصلين، يتضمن الفصل الأول تقديم ماهية الوكيل العقاري، الذي ضمناه مبحثين الأول تحت عنوان مفهوم الوكيل العقاري، أمّا الثاني يتمحور حول ضوابط ممارسة نشاط الوكيل العقاري.

في حين تعرضنا في الفصل الثاني إلى مجال نشاط الوكيل العقاري و الآثار المترتبة عنه من خلال مبحثين، الأول يتمحور حول الأملاك محل نشاط الوكيل العقاري، و المبحث الثاني خصصناه للفصل في حقوق و التزامات الوكيل العقاري المسؤولية المترتبة عن الإخلال بها، وصولاً إلى الخاتمة و ما ستحتويه من نتائج و توصيات.

الفصل الأول

ماهية الوكيل العقاري

إن الوكيل العقاري يلعب دورا هاما في مجال تسيير الشؤون العقارية إذ أنه يساعد الأفراد على إبرام التصرفات العقارية المختلفة، فمصطلح الوكيل العقاري مرتبط أساسا بالوكالة العقارية وهذا شيء منطقي فهو يمثل وسيطا في الميدان العقاري على العموم وذلك لفائدة أصحاب الملكية العقارية، فيمثل الموكل الذي يقوم لمصلحته ببعض الأعمال بصفته ممثلا عنه ولفائدته.

يعتبر قطاع العقار الأكثر نموا في إقتصاد الدولة حاليا فإن نشاط الوكيل العقاري يعتبر جزءا لا يتجزأ من منظومة العمل الإقتصادي داخل الدولة، ذلك الأمر الذي يتيح لشريحة العملاء وتدعيما لقوة السوق العقاري⁵.

إن تسليط الضوء على نشاط الوكيل العقاري والوقوف على التطورات التي عرفها عبر القوانين التي شملت وحصر النقائص التي سايرت غياب قوانين توطر وتنظم هذا النشاط بالنسبة للجزائر حيث تضع أسسا للفوضى وعدم الإستقرار، سواء في هذا النشاط أو في السوق العقاري لضمان المعاملات العادية بين الناس، حيث أحاطت تسهيلات لممارسة هذا النشاط فلكل شخص يريد الإشتغال به يمكن له الحصول على سجل تجاري، ولكن و رغم صدور المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري و رغم الإعتماد على الخبرة المكتسبة من ممارسة هذا النشاط فقد لوحظ إحتواءه على فراغات قانونية مهمة، وخاصة فيما يخص الضوابط المتعلقة بهذا النشاط⁶.

وعليه سوف نقوم بدراسة هذا الفصل في مبحثين، مفهوم الوكيل العقاري في المبحث الأول، و ضوابط ممارسة نشاط الوكيل العقاري في المبحث الثاني.

⁵ مجبر فاطمة الزهرة، الإطار القانوني لنشاط الوكيل العقاري الخاص في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستير تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدينة، 2013/2014، ص 8.

⁶ داحي محمد، النظام القانوني لنشاط الوكيل العقاري، نوميديا للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 15.

المبحث الأول

مفهوم الوكيل العقاري

إن مفاهيم الوكيل العقاري قد تعددت، ففي الدول الأوروبية مثلا حمل عدّة أسماء ومثال ذلك فرنسا أين عرف بالوكيل العقاري (Agent Immobilier)، فإن نشاط الوكيل العقاري في الأساس يتعلق بتحقيق عقود تبادل بين طرفين أو عدة أطراف لتحقيق عملية بيع أو شراء أو إيجار سكني أو تجاري.⁷

إن مهنة الوكيل العقاري هي مهنة حرة، وبالمصطلح العام هي مهنة خاصة، إذ أن يعد وكيلا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بعملية وساطة بنية تحقيق الربح في عمليات شراء أو بيع أو كراء العقارات على ملك الغير أي التصرف المادي على عقارات الغير، فإن التصرف على وجه الحرفة في أملاك الغير سواءا كان تصرفا ماديا أو قانونيا يعد من قبيل التوسط.⁸

فمن أجل تفسير نشاط الوكيل العقاري كمهنة في التشريع الجزائري لاسيما في المعاملات التجارية والمادية، وكذلك تدعيم النصوص القانونية لذلك أصبح من المهم النظر في أصل وجود هذا النشاط أو هذه المهنة حتى يتسنى لنا تسليط الضوء على الفهم الأمثل للوكيل العقاري.

ولقد قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، في الأول تطرقنا إلى بوارد ظهور نشاط الوكيل العقاري، و في الثاني تناولنا تعريف الوكيل العقاري.

المطلب الأول

بوارد ظهور نشاط الوكيل العقاري

إن الوكيل العقاري قبل أن يصل إلى الحال الذي هو عليه، قد مرّ بعدة مراحل وتطورات وخاصة في طبيعته إذ أنه مبدأ قديم النشأة ونظرا لأهميته لقد حظي باهتمام المجتمعات القديمة

⁷ دريدي شنيبي، الدليل القانوني والإداري للوكيل العقاري، دار النشر جيطلي، الجزائر، 2012، ص 17.

⁸ كحلون علي، القانون الخاطيء، مركز النشر الجامعي، تونس، 2009، ص 54.

وبطبيعة الحال ورثت المجتمعات الحالية هذا الإهتمام وهذا يعود إلى أهمية العقار وكذا التجارة في حياة الفرد والتقاء الإثنين فسمح المجال لنشاط الوكيل العقاري لإحتلال موقع إستراتيجي في السوق العقاري⁹.

والجزائر كذلك شهدت ظهور هذا النشاط خاصة خلال الفترة الاستعمارية الفرنسية لذلك سوف نحاول تبيان واقع نشاط الوكيل العقاري قبل الإستقلال أي في الفترة الاستعمارية وهذا في الفرع الأول وفي الفرع الثاني نتطرق إلى ما بعد الإستقلال.

الفرع الأول

مرحلة ما قبل الإستقلال

إن نشاط الوكيل العقاري قد تغير مقارنة مع الواقع الحالي، إذ أن قبل الإستقلال وصولاً إلى المجتمعات القديمة كان نشاط الوكيل العقاري عبارة عن نشاط مماثل للمسار وبقي الحال تقريبا فيما كان عليه خلال فترة الإستعمار الفرنسي وهذا ما سنحاول دراسة فيما يلي:

أولاً: في العصور القديمة:

إن نشاط الوساطة يتمثل في إيجار وبيع العقارات، فهذا النشاط ليس بالجديد و لا يقتصر فقط على العصر الحالي، بل يمتد إلى العصور القديمة، فبعض الأبحاث تقدره إلى سنة 1200 ففي ذلك الوقت كان مصطلح السمسار هو المستعمل لتعيين القائم بهذا النشاط، والسمسرة لتعيين النشاط وتمييزه عن النشاطات الأخرى، إذ نجد في الروايات التي تناقلها الصحابة رضي الله عنهم عن فترة الرسول (ص)، وحتى ما قبلها وما بعدها من الوقائع ما يدل على وجود هذا النشاط آنذاك¹⁰.

⁹ دريدي شنييتي، مرجع سابق، ص 07.

¹⁰ دريدي شنييتي، المرجع نفسه، ص 08.

وحتى بالرجوع إلى الحضارات الأخرى المختلفة كالحضارة الرومانية، كون وجود معطيات وقصص تناقلها المؤرخون في كتاباتهم تشير إلى ذلك في الوساطة التي يقوم بها السمسار في أبسط صورها بين الناس بالبيع والشراء والإيجار إلى غير ذلك، كون هذا المجال كان محدودا آنذاك لإعتماد الأفراد على التجارة بالقارة بدرجة كبيرة وعدم إستقرارهم وثباتهم مما منح للعقار دورا ثانويا في مجال التعامل، وفيما يخص مصطلح السمسار لتعيين القائم بتلك الأعمال غير مؤكد أن هذا المصطلح كان مستعمل منذ ذلك الوقت، وما هو واضح أن هذا النشاط قد عرف تطورا ملحوظا و هذا بتطور العمران و البناء و اتساع رقعته، أين أصبح من الضروري تدوين نشاط السمسرة و إخضاعه لقوانين تتلاءم و طبيعة التطور الذي عرفه الإنسان والعمران¹¹

ثانيا: خلال الإستعمار الفرنسي:

عرف نشاط الوكيل العقاري تطورا ملحوظا في فترة الإستعمار الفرنسي للجزائر، وهذا جزاء الثورات التاريخية التي عرفتها أوروبا في ذلك الوقت وكذا النزوح السكاني الهائل الذي عرفته المنظومة، وكل ذلك تماشيا مع التطور الذي عرفته تلك الفترة في كل المجالات إقتصادية كانت أو إجتماعية، وهذه الدول كانت سبّاقة في سن قوانين خاصة بما يعرف حاليا بنشاط الوكيل العقاري وانتقل هذا النشاط إلى الدول المستعمرة بواسطة هذه الأخيرة بأعرافه، وتقاليده ومثال ذلك الجزائر¹²

إذ أن نشاط الوكيل العقاري قد نشأ بمقتضى قانون 21 مارس 1884 الخاص بالحرفيين حيث كان ينتمي لفدرالية الحرفيين وكان الوكلاء العقاريون فرنسيين¹³ حيث أنشأت آنذاك مكاتب متخصصة لمزاولة نشاط السمسرة وعرفت باسم مكاتب الأعمال تختص أساسا في الوساطة في البيع وإيجار العقارات وتسييرها بالموازاة مع مهنة أخرى فرضتها المعاملات العقارية وهي مهنة

¹¹ داحي محمد، مرجع سابق، ص 11.

¹² داحي محمد، المرجع نفسه، ص 12.

¹³ جاب الله باني، التطبيق المجالي وفق أسعار العقار المبني بمدينة قسنطينة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية تخصص تهيئة حضرية، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 2011، ص

الموثق والتي تتلخص في إضفاء الرسمية على التصرفات القانونية التي تتناول العقار وبالتالي المراحل التاريخية لهذا النشاط غير مضبوطة، مقارنة بالإهتمام الذي أولاه المؤرخون لميادين أخرى، مما جعل من الضروري وضع أسس له من بداية الخمسينات¹⁴

الفرع الثاني

مرحلة بعد الإستقلال

رغم طوي الجزائر لصفحة الإستعمار والتبعية السياسية والقانونية للنظام الفرنسي ورغم استرجاعها لسيادتها بذلك قدرتها على سن قوانين بهدف تنظيم مختلف المجالات من بينها مجال العقار، إلا أنها لم تنجح في ذلك وأحسن مثال دستور 1963 فلو حظ آنذاك بقاء معظم القوانين الفرنسية سارية المفعول، ما جعل نشاط الوساطة العقارية في نفس الوضعية التي كان عليها أثناء المرحلة الإستعمارية أي نشاط من جهة غير قانوني أي القائم بهذا النشاط لا يملك الرخص والإعتمادات ولا حتى قيد في السجل التجاري اللازم لممارسة هذا النشاط ومن جهة أخرى نشاط غير مقتن، أي أنه لا يوجد قانون ينظم نشاط الوكيل العقاري بحد ذاته حتى صدور القانون 18/09 الصادر في 20 جانفي 2009 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري الذي أعاد النظام إلى الفوضى كما عرّفها البعض، التي عمّت مجال الوساطة العقارية وهذا ما سنتطرق إليه في العناصر التالية.

أولاً: قبل صدور المرسوم التنفيذي 18/09:

كما ذكر من قبل في وقت الإستعمار الفرنسي كان هنالك ما يعرف بمكاتب الأعمال أين ظهرت فكرة تثبيت نشاط الوكيل العقاري، وحتى بعد الإستقلال أي في الستينات، المكاتب السالفة الذكر إختصت أساساً في بيع وشراء وإيجار وتسيير العقارات بمختلف أنواعها: أراضي، سكنات قواعد، ومحلات تجارية، وكل ذلك كان في ظل القوانين الموروثة من النظام الفرنسي، وبقيت كذلك إلى غاية صدور القانون التجاري في سنة 1975 وهذا القانون نظم في هذا النشاط وأعطاه

¹⁴ داحي محمد، مرجع سابق، ص 12.

الصيغة القانونية، بإضفاء صفة العمل التجاري على نشاط التوسط في كل المعاملات التي تخص المجال العقاري وباستقراء نص المادة 02 فقرة 14 منه¹⁵ نجد أنها صنفت هذا النشاط واعتبرته عملا تجاريا بحسب الموضوع.

بقي حال المعاملات العقارية على ما هو عليه إلى غاية صدور المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1 مارس 1993 حيث نجد في المادة الرابعة الفقرة الثانية منه¹⁶ أنها لم تستحدث هذا النشاط إنما غيرت من الصيغة التي جاءت بها المادة الثانية من الأمر 59/75، إذ أنها أدرجت نشاط الوساطة العقارية ضمن الأعمال التجارية بحكم غرضها. وبقيت هذه النصوص يتيمة لمدة طويلة دون إضافة أو تعديل، لكن ما نلاحظه فيها هو استعمال مصطلحات سمسار وتوسط، ولا وجود إطلاقا لتسمية وكيل عقاري فيها، في حين نلاحظ على وثائق السجل التجاري لممارسة هذا النشاط تسمية وكالة عقارية بترقيم خاص على مستوى المركز الوطني للسجل التجاري (CNRC)¹⁷.

ومادام القانون التجاري والمرسوم التشريعي 03/93 لم يتضمننا مصطلح وكيل عقاري في المواد التي تطرقت إلى الوساطة في بيع العقار فالتكييف القانوني الوارد على السجلات التجارية غير قانوني لأنه لا يستند إلى نص قانوني، و يفترض أنه لو أصدر المشرع الجزائري قانونا ينظم هذه المهنة هذا القانون سيخص الوكيل العقاري وسيضمن هذه التسمية بكل وضوح¹⁸.

كما نجد أيضا في ظل مبدأ حرية الصناعة والتجارة صدور المرسوم التنفيذي 154/97 المؤرخ في 03 محرم 1418 الموافق ل 10 ماي 1997 والمتعلق بإدارة الأملاك العقارية الذي لم

¹⁵ أنظر المادة 2 من الأمر رقم 59-75، مرجع سابق.

¹⁶ أنظر المادة 4 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 مؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق ل أول مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري.

¹⁷ داحي محمد، مرجع سابق، ص 60.

¹⁸ داحي محمد، المرجع نفسه، ص 61.

يجد صداه في الواقع لكون كل الهيئات المكلفة بالسكن والدواوين والبلديات تدير بنفسها وتقوم بتحصيل الإيجارات والأعباء لوحدها وتتعاقد مع المقاولات والشركات للأعمال الأخرى¹⁹.

في ظل هيمنة الدولة على التجارة والصناعة الوطنية وإحتكارها لكل المجالات الإقتصادية أي قبل الدخول في إقتصاد السوق وبذلك تحرير الخوصصة، صدر مرسومين سنة 1986، فقد يشكلوا إبهاما فيما يخص مصطلح الوكالة العقارية وبذلك فهم نشاط الوكيل العقاري إذ أن المرسوم الأول هو المرسوم رقم 03/86 مؤرخ 7 يناير سنة 1986 يتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية فإن هذه الوكالة وحسب المادتين 2 و 3 من ذات المرسوم، فإنها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تقوم بإجراء لمساعدة البلديات قصد تحقيق الأهداف المسطرة لها في مجال الإحتياجات العقارية²⁰. والرسوم الثاني هو المرسوم 04/86 مؤرخ في 7 يناير 1986 يتعلق بالوكالة العقارية المحلية فباستقراء المادة 2 من هذا المرسوم، فهذه الوكالة هي مؤسسة عمومية ذات طابع إقتصادي وهدف إنشائها الأساسي هو تنفيذ عمليات مرتبطة بتكوين مجموع إحتياجات عقارية لتوجيهات مخطط التسيير وتعليماته²¹.

فبهذا يتضح لنا أن هذه الوكالات بعيدة كل البعد عن نشاط الوكيل العقاري الذي يعتبر كعمل تجاري خاص لا عمومي هادف إلى تحقيق أغراض خاصة للقائم بذلك النشاط.

ثانيا: بعد صدور المرسوم التنفيذي 18/09:

بعد معاناة ممارسي نشاط الوساطة العقارية والضرورة الحتمية لتقنين هذا النشاط صدر المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المؤرخ في 20 جانفي 2009، المحدد لتنظيم قواعد ممارسة مهنة الوكيل العقاري، جاء هذا المرسوم باقتراح من وزير الإسكان والتهيئة العمرانية، وفي سن هذا

¹⁹ دريدي شنييتي، المرجع السابق، ص 19.

²⁰ أنظر المادتين 2 و 3 من المرسوم رقم 03/86 مؤرخ في 26 ربيع الثاني عام 1406 الموافق ل 7 يناير سنة 1986 يتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية.

²¹ أنظر المادة 2 من المرسوم رقم 04/86 مؤرخ في 26 ربيع الثاني عام 1406 الموافق ل 7 يناير 1986 يتعلق بالوكالة العقارية المحلية.

المرسوم أخذت كمصادر المرسوم التشريعي رقم 03/93، المرسوم التنفيذي 154/97، وبطبيعة الحال كذلك القانون الدستوري والقانون التجاري والمدني وكذلك قانون المنافسة وقانون القواعد العامة لتطبيق الممارسات التجارية، وعدد من المراسيم الأخرى الخاصة بالمهنة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري. ونظرا لإستمرار نشاط مكاتب الوكالات العقارية ولمدة طويلة ضمن فراغ قانوني والإنتظار الطويل لصدور التشريع الخاص بهذا النشاط، والعادات والأعراف التي رسخت في أذهان أصحاب المكاتب والمتعاملين معها وانحراف هذه المكاتب عن هدفها، وموضوع نشاطها، أصبح الجميع يأمل في صدور قانون خاص بهذا النشاط والأمل الكبير هو أن يلم هذا النص بهذا النشاط بكل جوانبه، بوضع أجوبة عن كل التساؤلات وملاً الثغرات القانونية التي طالما عانى منها كل المعنيين بمستقبل هذا النشاط²².

إن المرسوم التنفيذي 18/09 جاء أكثر وضوحاً ودقة لتنظيم نشاط الوكيل العقاري وكذلك أشمل تقنياً بالرغم من بعض السلبيات التي طرحها الوكلاء العقاريين إلا أن هذا المرسوم يعتبر الحل الوحيد لإعطاء مهنة الوكيل العقاري المنصب القانوني والشكل التنظيمي لها²³.

جاء المرسوم 18/09 ب 42 مادة، ففي المادة الأولى منه نجد ذكر المرسوم التشريعي رقم 03/93 وبالخصوص المادة 28 منه، كما نجد أيضاً في المواد 02 إلى 05 في باب المبادئ العامة تصنيف الوظائف التي تنشط في ميدان المعاملات العقارية، والتي تدخل ضمن التكليف القانوني لمصطلح الوكيل العقاري، ونجد كذلك في المواد 06 إلى 19 شروط وطرق ممارسة مهنة الوكيل العقاري، والترخيص الخاص به، والشروط التي يجب أن تتوفر في الشخص الطبيعي وكذا في الشخص المعنوي لممارسة هذا النشاط، ونجد أيضاً الوثائق الواجبة للملف الخاص بطلب الحصول على ترخيص، وكذا طرق الطعن في حالة رفض منح ذلك الترخيص من طرف الوزارة المعنية، ومدة سريان هذا الترخيص وتضمنت المواد من 20 إلى 27 اللجنة المنشأة على مستوى وزارة الإسكان والتي تختص بمنح رخص الوكلاء العقاريين والأعضاء المكونون لها و وسائل

²² داحي محمد، المرجع السابق، ص 137.

²³ دريدي سنييتي، المرجع السابق، ص 20.

عملها، كما تضمنت المواد من 28 إلى 36 نسب الأتعاب التي يتقاضاها الوكيل العقاري كما تطرقت إلى الوكالة التي تربط الوكيل العقاري والزيون، وتضمنت المواد 37 إلى 39 العقوبات والجزاءات الإدارية وبالضبط طرق سحب الترخيص الممنوح للوكيل العقاري، وأسباب السحب وتطرقت المواد 40 إلى 42 أحكام إنتقالية نهائية بخصوص الوكلاء العقاريين المشتغلين قبل صدور هذا المرسوم²⁴

المطلب الثاني

تعريف الوكيل العقاري

إن النشاط العقاري وبحسب المرسوم التشريعي 03/93 فهي مجموعة الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، فيمكن أن تكون الأملاك العقارية ذات إستعمال سكني أو مخصصة لنشاط حرفي، صناعي أو تجاري²⁵. أما فيما يخص المرسوم التنفيذي 40/97 فيعتبر الوكيل العقاري كمنشط أو مهنة مقننة كونه خاضع للقيد في السجل التجاري²⁶. وفي نفس السنة صدر المرسوم التنفيذي رقم 154/97 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية وهذا النشاط يدخل ضمن نشاط الوكيل العقاري ونشاط الوساطة العقارية عامة، إذ أنه يعتبره كمهنة منظمة، وبكونها كذلك فلا يسمح للقائم بهذا النشاط بممارسة نشاط مأجور آخر²⁷.

فكمفهوم عام فإن الوكيل العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم باتخاذ نشاط الوساطة بين طرفي التعامل العقاري لتحقيق تلك التعاملات وهذه الأخيرة تتمثل في البيع والشراء أو

²⁴ داحي محمد، المرجع السابق، ص 141.

²⁵ مرسوم تشريعي رقم 03/93، مرجع سابق.

²⁶ أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 40/97 مؤرخ في 9 رمضان عام 1417 الموافق ل 18 يناير 1997 متعلق بمعايير تحديد النشاطات والمهنية المقننة الخاضعة للقيد في السجل التجاري وتأطيرها، ج. ر عدد 5.

²⁷ راكم سهيلة، واقع السوق العقاري الجزائري من خلال مهنة الوكيل العقاري الخاص، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع، تخصص علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الإنسانية والإجتماعية جامعة الجزائر "2"، 2011/2012 ص 121.

الإيجار، وكما يمكن أن تكون كذلك عمليات التبادل في ميدان العقار بكل أنواعه حضري، ريفي صناعي، فلاحي... إلخ، فالتوضيح أكثر فسننتظر إلى تعريف الوكيل العقاري في ثلاث أوجه في الفرع الأول سوف نتناول التعريف اللغوي، في الفرع الثاني التعريف العام أي قبل صدور المرسوم 18/09 وفي الفرع الثالث سوف نرى التعريف القانوني أي في ظل المرسوم 18/09.

الفرع الأول

التعريف اللغوي

من خلال تسمية وكيل عقاري يتضح لنا مصطلحين، فالأول هو مصطلح الوكيل ويعني توكيل أو وكالة أي أنه الشخص الذي توكل إليه مهمة أو خدمة أو شيء آخر من طرف شخص أو عدة أشخاص، فهو كذلك مصدر الفعل وكل يوكل توكيلا وهو إنابة الشخص عن غيره، أما الوكالة في القانون المدني فقد نصت عليها المادة 571 حيث أن الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء باسم الموكل ولحسابه²⁸.

والمصطلح الثاني هو مصطلح عقاري فهو يحدد ما وكل به أي العقار، حيث تنص المادة 683 من القانون المدني أن: "كل مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"، "غير أن المنقول الذي يضغه صاحبه في عقار يملكه رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص"²⁹، ما نلاحظ أن مصطلح العقار باللغة واسع عكس النص باللغة الفرنسية الذي يعتبر أكثر وضوحا، ففي النص باللغة العربية فإن مصطلح العقار يفيد العقار المبني أو العقار الغير مبني (Biens Batis et Biens)

²⁸ أنظر المادة 571 من الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن

القانون المدني، معدل ومتمم.

²⁹ أنظر المادة 683 من الأمر 58/75، المرجع نفسه.

(non Batis)، في حين أن المصطلح باللغة الفرنسية هو الأدق فكلمة (Foncier) تفيد العقار غير المبني، أما كلمة أو مصطلح (Immobilier) فمعناه العقار المبني³⁰.

ومنه فإن الوكيل العقاري هو الحامل لووكالة بيع أو شراء أو تأجير من طرف شخص آخر هو الزبون طالب البيع، الشراء أو الإيجار.

الفرع الثاني

التعريف العام " قبل صدور المرسوم 18/09 "

المقصود بالتعريف العام للوكيل العقاري هو المفهوم الشعبي لنشاط الوكيل العقاري أي كيف يعرف عامة الناس هذا النشاط، وليس في المفهوم الشعبي فحسب وكيف عرف الوكيل العقاري في التشريع قبل أن يحضى بتشريع خاص به أين صرح بهذا النشاط وبهذا المصطلح.

إن عامة الناس يتداول بينهم مصطلح يسند إلى عملية الوساطة في التعاملات العقارية وهذا المصطلح هو "السمسار" فهذا المصطلح قد ظهر منذ القديم وهو الشخص الذي يجمع بين طرفي معاملة تنتهي مهمته بمجرد اتفاق الطرفين ودفع العريون، فالسمسرة عرفت منذ القدم كونها جد هامة في التعاملات بين الأفراد إما في المجال التجاري أو في المعاملات المدنية، وأهمية السمسرة تكمن في تسهيل عقد الصفقات التجارية أو المدنية بين المتعاملين لا يكونون على علاقة سابقة فيتدخل السمسار بالتوسط والتقريب في وجهات النظر، وينتهي الأمر بالطرفين بالإتفاق على عقد الصفقة دون أن يكون السمسار طرفاً في العقد³¹.

³⁰ بوصوفة الرهزة، الوكيل العقاري كنشاط إقتصادي مقنن، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون الجزائر، 2012/2013، ص. 08.

³¹ يوسف صرصور عادة غالب، عقد السمسرة بين الواقع والقانون دراسة مقارنة بين القانون التجاري المصري والقانون التجاري الأردني، مذكرة من أجل الحصول على درجة الماجستير في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطني، فلسطين، 2008، ص. 9.

إن السمسار يعتبر وسيطا، فهو يقوم بعملية التوسط في المعاملات التجارية العقارية وذلك بين مختلف الأشخاص المالكين لعقار أو عدة عقارات أي أراضي، سكنات أو محلات تجارية وآخرين يرغبون في استئجار أو شراء تلك العقارات، وهو يعمل بطريقة غير رسمية في غياب موقع محدد أي المحل التجاري، فنشاطه غير مقنن، وهذا ما يدل أنه غير معترف به من طرف السلطات، ويكونه كذلك فلا يمكن له الحصول على الإعتماد، فلذا ففيمما يخص العلاقة بين السمسار والوكيل العقاري فكلاهما يقوم بعملية الوساطة العقارية لكن السمسار نشاطه غير رسمي أي غير مقنن وإلى حد ما غير مشروع، حين الوكيل العقاري بعد صدور المرسوم 18/09 أصبح نشاطه مقنن وبالتالي مشروع³².

إن الوكيل العقاري عرف كذلك بالقائم بإدارة الأملاك العقارية إذ أن المشرع الجزائري أصدر المرسوم التنفيذي 154/97 المؤرخ في 03 محرم 1418 الموافق ل 10 ماي 1997 والمتعلق بإدارة الأملاك العقارية لتنظيم هذا النشاط إلا أنه لم يلقى الصدى أو الهدف المنتظر منه، كون أن حسب المادة 03 من ذات المرسوم فإن مهام القائم بإدارة الأملاك العقارية يتمثل في إستئجار المحال ذات الإستعمال المهني والسكني والتجاري والعرفي، تحصيل الإيجارات والأعباء المرتبطة بها... إلخ³³، والعيب في هذا النشاط أنه إحتكرته الهيئات المكلفة بالسكن والدواوين والبلديات تسير نفسها وتجمع الإيجارات والأعباء لوحدها وتتعاقد مع المقاولات والشركات للقيام بالمهام الأخرى المتعلقة بهذا النشاط.

ما جاء به المرسوم التشريعي 03/93 يمثل المفهوم الواسع لنشاط الوساطة العقارية فلم يتم بتقديم إبطار قانوني خاص بالوكيل العقاري وفتح مجال واسع لأي كان في ممارسة هذا النشاط

³² راكم سهيلة، واقع السوق العقاري الجزائري من خلال مهنة الوكيل العقاري الخاص، مرجع سابق، ص 109.

³³ أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 154/97، مؤرخ في 3 محرم عام 1418 الموافق ل 10 مايو سنة 1997، يتعلق بإدارة الأملاك العقارية، ج. ر. عدد 28.

ولهذا فالنتهى المطاف بنزاعات قضائية وتفشي ظاهرة النصب والإحتيال والصاق التهمة بالوكيل العقاري الذي نعت بالمحتال³⁴.

الفرع الثالث

التعريف القانوني "بعد صدور المرسوم 18/09"

إن الوكيل العقاري هو النواة الأولى لميلاد المعاملات العقارية إذ أن مهنته هي عرض عقارات لطالب الشراء في قالب منظم بتلقيه لعروض من طرف الأشخاص الراغبين في بيع ممتلكاتهم من عقارات، فالوكيل العقاري هو الوسيط الذي يربط البائعون بالمبتاعون بعلاقة قصد بيع عقارات سكنية أو توجيه وإرشاد الزبائن وتوفير الإستشارات القانونية لهم³⁵، فبعد صدور المرسوم التنفيذي 18/09 مكن لنا من القيام بتعريف دقيق وواضح للوكيل العقاري إذ أن المادة الثانية منه تنص: " يعد وكيلا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بموجب وكالة وبمقابل أجر بالقيام بخدمات ذات طابع تجاري كوسيط في الميدان العقاري أو ميدان الإدارة والتسيير العقاريين لحساب أو لفائدة مالكين"³⁶.

إن بتحليل هذه المادة يتبين لنا مصدر هذا التعريف فإن " وسيط في الميدان العقاري" مصدرها المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري وكذلك بالنسبة لعبارة " الإدارة والتسيير العقاريين" فمصدرها كذلك هو المرسوم التنفيذي 154/97 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية، فالمشرع إستعان بالمفهوم الأصلي الذي جاء به المرسومين السابقين، وما نجده كإضافة هو عبارة " كل شخص طبيعي أو معنوي"، ففي التعريف السابقة للوساطة العقارية لا يوجد هنالك تسيير وتركيز على الشخص الطبيعي والمعنوي إنما يذكر فقط كلمة شخص أو أشخاص الذين بإمكانهم ممارسة هذا النشاط فإذا لم ترجع إلى المواد من 6 إلى 8 من ذات المرسوم المتعلقة

³⁴ دريدي سنيتي، مرجع سابق، ص 19.

³⁵ دريدي شنييتي، المرجع نفسه، ص 20.

³⁶ أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 18/09 مؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق ل 20 يناير سنة 2009، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري معدل و متمم.

بشروط ممارسة هذا النشاط نستنتج مباشرة أن كل شخص أيًا كانت صفته القانونية، طبيعي أو معنوي يمكن له ممارسة هذا النشاط ما يخلق نوعا من الغموض في نص هذه المادة³⁷.

إن مهنة الوكيل العقاري تتضمن مجموعة من النشاطات وهي واردة في المادة الثالثة من المرسوم 18/09 إذ تنص هذه المادة: "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.

- الوساطة العقارية.

- الإدارة والتسيير العقاريين.

يمكن أن يطلب من العون العقاري، في إطار ممارسة مهنته، تقديم مساعدته ومشورته لتمكين زبائنه من مواصلة تنفيذ العقود".³⁸ من مضمون هذه المادة نستخلص أن مهنة الوكيل العقاري ليس نشاط لوحده بل يتضمن عدة نشاطات وهي الوساطة العقارية عامة (البحث عن شراء أو إيجار أو مبادلة أملاك عقارية إلخ) وكذلك إدارة الأملاك العقارية، وهذه تعتبر كما سبق ذكره النشاطات التي تدخل ضمن مهنة الوكيل العقاري، أما فيما يخص المهن التي تعد ضمن الوكلاء العقاريين فهي المذكورة في المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي 18/09 التي تنص: "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.

³⁷ داحي محمد، مرجع سابق، ص 146.

³⁸ أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي 18/09، مرجع سابق.

- ترقية الأملاك العقارية الموكلة إليها لحساب الزبائن.

- القيام بالعمليات المسبقة الضرورية لإبرام العقود، باسم ولحساب الزبائن.

2- الوسيط العقاري:

يعد وسيطاً عقارياً كل شخص يلزم بالتقريب بين شخصين من أجل 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:

- تحصيل المحلات ذات الإستعمال 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 صحة المحلات المؤجرة.³⁹

فما يمكن قوله أن المشرع الجزائري وبعد فراغ قانوني سبب الفوضى فيما يخص نشاط الوساطة العقارية، قد نظم ودقق في إعطاء مفهوم لمهنة الوكيل العقاري والمهن المنصبة منه وكذا النشاطات المتعلقة به، وبهذا فقد رفع الإبهام على هذا النشاط.

وما أضافه كذلك المشرع في نص المادة الخامسة من ذات المرسوم هو: "يشكل نشاط الوكيل العقاري مهنة مقننة بمفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما، حيث تقصي ممارستها أي

³⁹ أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي 18/09 مرجع سابق.

نشاط آخر مدفوع الأجر⁴⁰، والمغزى من ذلك هو منع المشرع لممارسي هذه المهنة من القيام بأي نشاط آخر مدفوع الأجر تحت طائلة جزاءات حددها هذا القانون.

المبحث الثاني

ضوابط ممارسة نشاط الوكيل العقاري

نظرا للكم الهائل من الوكالات العقارية التي تم إحصاؤها عبر الوطن الذي أدى إلى تزايد وتراكم مشاكل الوكلاء العقاريين وظهور منازعات مختلفة حول مسؤولية الوكيل العقاري، جاء المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري كحل لهذه المشكلة أو الفراغ الذي يتواجدون فيه الوكلاء العقاريين، كون أن قبل ذلك وكما سبق أن أشرنا إليه كانت مهنة الوساطة العقارية أو الوكالة العقارية على الخصوص تمارس كباقي النشاطات التجارية الأخرى، ومثالها محالات المواد الغذائية أو أي نشاط آخر يماثله، أي أن بمجرد الحصول على السجل التجاري فيمكن لأي كان أن يمارس هذا النشاط بشرط أن يستجيب للمتطلبات التجارية، وهذا ما جعل المهنة في تخبط مستمر لأن المشكل الأساسي يكمن في هوية المهنة، أي أن الوكيل العقاري إذا اعتبر تاجرا فحسب، بالتالي معاملاته لا تنتج أثرا قانونيا، كون أنه لا يحتاج إلى معرفة قانونية لممارسة المهنة أو أي مستوى ثقافي أو تعليمي كان، فبالأخذ بهذا المبدأ فهو غير مطالب بأكثر من أن يقدم عقارا لطالب الشراء دون أدنى مسؤولية قانونية كون أنه أصلا غير مقنن لأن الإجراءات اللازمة فعلا قانونا تتخذ لدى موظف عمومي أي لدى موثق⁴¹.

فبظهور المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري أصبح الوضع متغير أولا بالنسبة للمصادقية القانونية وكذا التجارية للمهنة وكذلك من جهة أخرى جاء كحل للأزمة التي تتواجد فيها المهنة، إذ أن المرسوم جاء بالحل الوحيد القادر على إعادة الإعتبار للمهنة وهي إقامة شروط لممارسة المهنة، حيث نجد في ذات المرسوم الشروط المتعلقة بممارسة المهنة، من المادة السادسة (06) إلى المادة العاشرة (10) والمواد الموالية لها جاءت لتنظيم

⁴⁰ أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي 18/09، مرجع سابق.

⁴¹ دريدي سنتي، مرجع سابق، ص. 23.

للشروط المذكورة في المواد السالفة الذكر، فأول شرط وضعه المشرع هو القيد في السجل التجاري وهذا شيء منطقي إذ أن المهنة لا يمكن أن تغير وجهتها القانونية فهي نشاط تجاري وكل نشاط تجاري يستوجب القيد في السجل التجاري، ومن ثم الحصول على الإعتماد بطلب يقدم إلى الوزارة المعنية بالسكن، وبعد ذلك ذكر المشرع الشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي والشخص المعنوي.

للنظر والتدقيق أكثر في هذه الشروط قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، في الأول نتطرق إلى الشروط العالقة بشخص الوكيل العقاري، وفي الثاني سنرى الشروط الإدارية لممارسة نشاط الوكيل العقاري.

المطلب الأول

الشروط الشخصية

باستقراء نص المادة الثانية (02) من المرسوم التنفيذي 18/09 فإن الوكيل العقاري قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا، وبالتالي فإن ممارسة نشاط الوكيل العقاري مفتوح للأشخاص الطبيعية وكذا الأشخاص المعنوية، فبالنسبة للشخص الطبيعي فهي الحالة العادية، بأن يتقدم شخص عادي إلى الجهاز الذي يرخص ممارسة هذا النشاط بعد تقديم ما يثبت المؤهلات المطلوبة وتقديم الضمانات المشروطة، ويذكر العدد بالاسم والهوية على الوثيقة المرخصة، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 18/09 في المادة العاشرة منه حددت الشروط والملف الواجب تقديمه من قبل الشخص الطبيعي لممارسة نشاط الوكيل العقاري إضافة إلى أحكام المادة (08)، فنجد فرقا كبيرا بين الشروط المفروضة للشخص الطبيعي والشروط المفروضة للشخص المعنوي، فبالنسبة للشخص المعنوي فهي الحالة التي تكون فيها أمام شركة، بأحد الأشكال المنصوص عليها في القانون التجاري أي شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تضامن، مساهمة...⁴² ولتبيان هذا الفرق فقد قسمنا هذا المطلب إلى فرعين في الأول نتناول فيه الشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي وفي الثاني الشروط المتعلقة بالشخص المعنوي.

⁴² بوصوفة الزهرة، مرجع سابق، ص 26.

الفرع الأول

الشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي

إن المشرع الجزائري قد حدد شروط ممارسة مهنة الوكيل العقاري للأشخاص الطبيعيين في نص المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي 18،/09، إذ أن المادة تنص في فقرتها الأولى: "لا يجوز لأي كان أن يطلب اعتمادا لممارسة مهنة الوكيل العقاري ما لم يستوف الشروط الآتية..."⁴³ وهذه الشروط تتمثل في:

أولاً: الشروط الأساسية: وهي:

أ) أن يكون بالغا سن خمسة وعشرون (25) سنة على الأقل، في حين أن السن الذي كان مطلوبا في نشاط إدارة الأملاك العقارية، أي في المرسوم التنفيذي 154/97 هو أن يتجاوز الشخص ثلاثون (30) سنة في المادة الثامن منه، ولكن رغم أن المشرع قد قلص من السن في أحكام المرسوم 18/09 إلا أنه قد خالف الشريعة العامة وهي القانون المدني، إذ أن المادة 40 منه قد حددت سن الرشد ب 19 سنة⁴⁴، وكذلك بالرجوع إلى المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الذي نص لأول مرة على نشاط الوكيل العقاري في المادة 4 منه التي اعتبرت نشاط الوكيل العقاري نشاطا تجاريا بحسب غرضه، ونجد كذلك في المادة 6 منه تنص على أن: "تخول ممارسة النشاطات المذكورة في المواد 2، 3، 4.... لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية للقيام بأعمال تجارية"⁴⁵.

بكون أن القانون التجاري لم ينص صراحة على أهلية التجار وعليه فلا بد من الأخذ بالشريعة العامة والمادة 40 منها أي بلوغ سن 19 سنة كاملة وأن لا يكون الوكيل العقاري مصابا بعارض من عوارض الأهلية، كالعته، الجنون، الغفلة أو السفه.

⁴³ أنظر المادة (08) فقرة (01) المرسوم التنفيذي 18/09، مرجع سابق.

⁴⁴ أنظر المادة 40 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

⁴⁵ أنظر المواد 4 و 6 من المرسوم التشريعي 03/93، مرجع سابق.

(ب) أن يتمتع بالأخلاق الحميدة والمصداقية، وأن لا يكون تحت طائلة أي شكل من أشكال عدم الأهلية أو المنع من ممارسة المهنة إثر إدانة، لكن الإشكال هو ما هي الجهة المؤهلة لمنح شهادة حسن السيرة في الماضي كانت البلدية تسلم هذا النوع من الوثائق لكن حالياً لم تعد موجودة لكي ترفق في ملف طلب ممارسة نشاط الوكيل العقاري.

(ج) أن لا يكون موضوع إجراء تصفية قضائية، وذلك لكون نشاط الوكيل العقاري يتطلب أموال كثيرة بالنظر إلى محل المعاملات، وعليه فلا يجب أن يكون الشخص موضوع تصفية قضائية وذلك ضماناً للزبائن.

(د) أن يثبت ضمانات مالية كافية ناتجة عن كفالة دائمة وغير منقطعة تخصص لضمان التزاماته تجاه الزبائن، وهذه الكفالة قد حدد مبلغها وشكلها بالإشتراك بين وزير المالية والسكن وهذا بإصدار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 رجب عام 1430 الموافق ل 12 يوليو سنة 2009، يحدد مبلغ وشكل الكفالة لممارسة مهنة الوكيل العقاري فتتص المادة 2 منه أن: "تحدد الكفالة 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.

توجه هذه الكفالة على وجه الخصوص لضمان التزامات الوكيل العقاري تجاه زبائنه ويتم إيداعها لدى بنك أو مؤسسة مالية معتمدة قانوناً⁴⁶.

فالهدف من الكفالة هو إبعاد الخطر عن الزبائن نظراً لخطورة عمل الوكيل العقاري فقد يتعرض إلى الإحتيال من طرف هذا الأخير فالكفالة تعتبر ضماناً مالياً.

⁴⁶ أنظر المادة 2 من القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 19 رجب عام 1430 الموافق ل 12 يوليو سنة 2009، يحدد مبلغ وشكل الكفالة لممارسة مهنة الوكيل العقاري ج. ر. عدد 59.

هـ) أن يثبت تأميناً ضد التبعات المالية للمسؤولية المدنية المهنية: المقصود من الشرط الخامس هو أن يستوجب على الوكيل العقاري الذي يريد الترشح لممارسة هذه المهنة أن يثبت تأميناً ضد التبعات المالية للمسؤولية المدنية المهنية، وذلك وفقاً لما هو معمول به في الأمر رقم 07/95 مؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق لـ 25 يناير سنة 1995 يتعلق بالتأمينات ج. ر عدد 13 معدل ومتم بموجب الأمر رقم 04/06 ج. ر عدد 15، حيث جاء في نص المادة 56 من المرسوم في القسم الخامس الذي أخذ عنوان تأمينات المسؤولية: " يضمن المؤمن التبعات المالية المترتبة على مسؤولية المؤمن له المدنية بسبب الأضرار التي لحقت بالغير"⁴⁷.

د) أن يثبت تأهيلاً مهنيًا وخبرة مهنية ذات صلة بالنشاط وهذا ما سنتطرق إليه في العنصر التالي.

ثانياً: الشروط المتعلقة بالمؤهلات المهنية:

في ما يخص الشروط المتعلقة بالمؤهلات المهنية فلقد حددها المشرع في أحكام المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري إذ أن المادة 8 منه تنص: " أن يثبت تأهيلاً مهنيًا وخبرة مهنية ذات صلة بالنشاط"، أما المقصود بالتأهيل والخبرة حسب هذا المرسوم فقد جاء كما يلي:

أ) بالنسبة للوكيل العقاري والقائم بإدارة الأملاك العقارية:

فقد اشترط المشرع في هذا الصدد حيازة شهادة التعليم العالي في الميدان القانوني أو الإقتصادي أو التجاري أو المحاسبي أو العقاري أو التقني، تسمح له بممارسة نشاط الوكيل العقاري بالإضافة إلى ذلك، أي إشرطه لشهادة التعليم العالي في الميادين المذكورة، اشترط أيضاً توفر الوكيل العقاري والقائم بإدارة الأملاك العقارية على خبرة مهنية لثلاث سنوات متتالية في منصب أو وظيفة أو نشاط له صلة مباشرة بميدان العقار، بشرط أن لا تكون هذه الأخيرة قد إنقطعت منذ ثلاث سنوات على الأقل في تاريخ إيداع الطلب، كما تجدر الإشارة إلى المرسوم

⁴⁷ أنظر المادة 56 من الأمر رقم 07/95 مؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق لـ 25 يناير سنة 1995 يتعلق بالتأمينات ج. ر عدد 133 معدل ومتم بموجب الأمر رقم 04/06 ج. ر عدد 15.

التنفيذي 154/97 أي بين المشرع في المادة الثامنة منه "يثبت مؤهلات مهنية متعلقة بالنشاط المقصود"⁴⁸.

ونجد في ذات المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي 154/97 أن الوزير المكلف بالسكن يحدد بقرار مقاييس المؤهلات المهنية المذكورة أعلاه، وبهذا الصدد صدر القرار الوزاري المؤرخ في 4 فيفري 1998 الذي حدد المقاييس الخاصة بالمؤهلات المهنية لممارسة مهنة القائم بإدارة الأملاك العقارية وذلك كما يلي:

- بالنسبة للشخص الطبيعي فلا بد أن يثبت:

(1) مستوى بكالوريا التعليم الثانوي على الأقل.

(2) تجربة مهنية بخمس سنوات على الأقل في ميدان إدارة الأملاك العقارية أو في ميدان له علاقة مباشرة بذلك.

كما يجب أن يتوفر في مدير المؤسسة المعين بصفة قائم بإدارة الأملاك العقارية مقاييس المؤهلات الخاصة بالشخص الطبيعي⁴⁹ حيث يلاحظ أن المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بمهنة الوكيل العقاري، قد إشتراط مستوى تعليمي أعلى مما تضمنه القرار الوزاري المؤرخ في 4 فيفري 1998 المتعلق بتحديد شروط إدارة الأملاك العقارية كما يلاحظ أن المرسوم التنفيذي 18/09 قد قلص من الخبرة المهنية حيث اشتراط ثلاث سنوات بدلا من خمس سنوات.

كما تضمن القرار الوزاري السابق الذكر "تدييرا إنتقاليا" في إطار الشروط المتعلقة بممارسة مهنة القائم بإدارة الأملاك العقارية والتي كان العمل بها قبل صدور المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بمهنة الوكيل العقاري لأشخاص لا تشتراط فيهم المؤهلات والشروط الصارمة السابقة

⁴⁸ أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي 154/97، مرجع سابق.

⁴⁹ أنظر المادة 2 من القرار الوزاري المؤرخ في 4 فيفري 1998 الذي يحدد مقاييس المؤهلات المهنية لممارسة مهنة القائم بإدارة الأملاك العقارية ج. ر عدد 16.

الذكر⁵⁰، حيث نصت المادة 3 من هذا القرار على ما يلي: " تفتح ممارسة مهنة مسير الأملاك العقارية بصفة انتقالية وفي حدود سنة من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية لأعوان دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI) الذين مارسوا مهنة عون مؤهل عن المؤسسات خلال مدة لا تقل عن 10 سنوات ويثبتون مستوى تعليم لمدة 6 سنوات في التعليم الأساسي أو أي شهادة تعادله"⁵¹.

وما يمكن القول هو أن هذه السياسة قد تؤدي إلى غلق السوق أمام الشباب بالإضافة إلى خلق تمييز بين المواطنين وهذا ما يجعلنا نطعن أمام شرعية هذه الأحكام.

ونتيجة للضغوطات التي مارستها الوكالات العقارية فيما يخص الشرط المتعلق بالمؤهلات المهنية والمطالبة بإلغاء المواد المتعلقة بهذه الشروط من المرسوم التنفيذي 18/09، صدر المرسوم التنفيذي 296/11 المؤرخ في 18 غشت 2011 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 18/09 حيث نصت المادة الثانية منه والتي تعدل المطبة السادسة من النقطة الأولى من المادة 8 من المرسوم التنفيذي 18/09 على ما يلي⁵² أن يثبت :

- 1) بالنسبة لنشاطات الوكالة العقارية والقائم بإدارة الأملاك العقارية حيازة شهادة عليا في الميدان القانوني أو التجاري أو الإقتصادي أو المحاسبي أو العقاري أو التقني.
- 2) بالنسبة لنشاط الوسيط العقاري حيازة شهادة تقني سام في الميدان التجاري أو المحاسبي أو العقاري أو التقني.

⁵⁰ بوصوفة الزهرة، المرجع السابق، ص. 33.

⁵¹ أنظر المادة 3 من القرار الوزاري المؤرخ في 4 فيفري 1998، مرجع سابق.

⁵² أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 296/11 مؤرخ في 18 رمضان عام 1432 الموافق ل 18 غشت سنة 2011 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق ل 20 يناير سنة 2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري.

ب) بالنسبة للوسيط العقاري:

حيث أن المرسوم التنفيذي 18/09 قد اشترط في الوسيط العقاري وجوب حيازة شهادة تقني سامي في الميدان التجاري أو المحاسبي أو التقني، تسمح بممارسة نشاط الوكيل العقاري بالإضافة إلى خبرة مهنية لثلاث سنوات متتالية في منصب أو وظيفة أو نشاط له صلة مباشرة بالميدان العقاري، بشرط أن لا تكون هذه الأخيرة قد إنقطعت منذ ثلاث (03) سنوات على الأقل في تاريخ إيداع الطلب. ولكن هذه الفقرة تم تعديلها بموجب الفقرة 2 من المادة 2 من المرسوم التنفيذي 296/11 السالف الذكر حيث جاءت كما يلي:

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

وبذلك يكون المشرع قد أضاف حيازة شهادة تقني سام في الميدان العقاري⁵³

الفرع الثاني

الشروط المتعلقة بالشخص المعنوي

نشاط الوكيل العقاري لا يقتصر على الأشخاص الطبيعية فقط بل يخص كذلك الأشخاص المعنوية إذ أن المادة 2 من المرسوم 18/09 نصت "يعد وكيلا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي...."⁵⁴.

ومن خلال نص هذه المادة نستخلص أن الوكيل العقاري سواءا تعلق الأمر بالوكالة العقارية، أو الوسيط العقاري بالإضافة إلى الشخص الطبيعي يمكن أن يكون شخص معنويا، وقبل المرسوم التنفيذي 18/09 كان العمل بموجب المرسوم التنفيذي 154/97 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية والذي نص على أن الشخص المعنوي هو كذلك يمكن أن يقوم بهذا النشاط.

⁵³ أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 296/11، مرجع سابق.

⁵⁴ أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 18/09، مرجع سابق.

ويكون هاذين المرسومين لم يحددا شكلا معيناً للشخص المعنوي فارتأينا لمعالجته فيما يلي:

أولاً: الشكل القانوني للشخص المعنوي:

فبكون المرسومين السابقين لم يتطرقا إلى الشكل القانوني للشخص الطبيعي يتبين لنا أن المشرع لم يركز على هذه النقطة، فيفهم من ذلك أنه يمكن أن يكون الشخص المعنوي في شكل شركات، أموال أو شركات أشخاص وبما أن المرسوم التنفيذي 18/09 قد أشار من خلال تأشيراته إلى الأمر رقم 58/75 المتضمن للقانون المدني، والأمر رقم 59/75 المتضمن للقانون التجاري فلا بد من إحترام الشروط المتعلقة بتأسيس الشخص المعنوي سواء تعلق الأمر بشركات الأشخاص أو شركات الأموال⁵⁵.

وكما جاء في القانون التجاري تتمثل شركات الأشخاص فيما يلي: شركة التضامن، الشركة ذات المسؤولية المحدودة (شركة أموال وشركة أشخاص في نفس الوقت، شركة التوصية البسيطة) شركة المحاصة، المسؤولية ذات الشخص الوحيد وذات المسؤولية المحدودة، أما شركات الأموال التي نص عليها القانون التجاري فهي: شركة المساهمة ذات أسهم وشركة التوصية بالأسهم⁵⁶.

وذلك مع مراعاة أحكام التشريع المعمول به، أي القانون التجاري وما يتطلب من وجوب مراعاة الأحكام المتعلقة بتأسيس الشركات التجارية، وهذا من خلال مراعاة الأحكام المتعلقة لاسيما بتكوين عقد الشركة حسب كل نوع من أنواع الشركات سواء تعلق الأمر بشركات الأشخاص وما يتطلبه ذلك من وجوب توفر الشرط المتعلق بالحد الأدنى والأقصى من الشركات، أو تعلق الأمر بشركات الأموال وما يتطلبه من وجوب توفر الشروط المتعلقة برأسمال هذه الشركات، وفقاً لما يتطلبه القانون ولكن الأشخاص الاعتبارية تكون خاضعة للقانون الجزائري ويجوز رأسمالها الكامل شخص أو أشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية مقيمون بالجزائر⁵⁷.

⁵⁵ بوصوفة الزهرة، مرجع سابق، ص 38.

⁵⁶ أنظر الأمر رقم 59/75، مرجع سابق.

⁵⁷ بوصوفة الزهرة، المرجع نفسه، ص 38.

ثانياً: الشروط الواجب توفرها في الشخص المعنوي:

تنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 18/09: " أن لا يكون الشخص المعنوي موضوع إجراء التصفية القضائية وأن يستوفي جميع الشروط المحددة أعلاه"⁵⁸ فالمغزى من هذه المادة أن الشخص المعنوي لا يجب أن يكون موضوع إجراء تصفية قضائية أي في إفسار وكذلك أن يستوفي الشروط المقررة، كما يجب أن تتوفر في الأشخاص المقترحين لإدارة النشاط جميع الشروط المحددة وهي الشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي يجب أن يتوفر الشخص المكلف بإدارة الشركة على هذه الشروط المقررة للشخص الطبيعي.

زيادة إلى الشروط المذكورة في المادة 8، فإن المادة 9 من نفس المرسوم تنص: " علاوة على الشروط المنصوص عليها في المادة 8 أعلاه، يتعين على الوكيل العقاري أو يتوفر على محلات ذات إستعمال تجاري تتجاوز مع المهنة وبمساحة مناسبة تسمح بالممارسة الملائمة والمعقولة للمهنة، ومجهزة بوسائل الإتصال"⁵⁹، إن الوكيل العقاري هو وكيل عن زبائنه ما يتطلبه عمله من وجوب إعلام زبائنه بكافة الإجراءات والعمليات التي يقوم بها وضرورة الإتصال بهم لذلك اشترط المشرع حتى يتمكن الوكيل العقاري من ممارسة عمله من وجوب توفره على مكان ثابت، وذلك بأن يكون لديه محلات ذات الإستعمال التجاري تتجاوز مع مهنته. ولكن لم يبين المرسوم 18/09 المرحلة التي يجب على الوكيل العقاري إثبات وجود المحل التجاري فلهذا جاء المرسوم التنفيذي 296/11 في المادة الثالثة منه ليتم أحكام المادة 9 إذ تنص: " يقدم الإثبات على توفر المحلات للجنة الإعتماد بعد إبلاغ رأبها بالموافقة"⁶⁰.

⁵⁸ أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي 18/09، مرجع سابق.

⁵⁹ أنظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي 18/09، المرجع نفسه.

⁶⁰ أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي 296/11، مرجع سابق.

المطلب الثاني

الشروط الإدارية لممارسة نشاط الوكيل العقاري

رأينا سابقا الشروط الواجبة توفرها في الشخص الطبيعي والمعنوي للقيام بالإجراءات الإدارية لممارسة نشاط الوكيل العقاري وهذه الإجراءات تتمثل في الحصول على الإعتماد وكذلك القيد في السجل التجاري إذ أن المادة 6 من المرسوم التنفيذي 18/09 تنص: " تخضع ممارسة مهنة الوكيل العقاري للحصول المسبق على إعتماد والقيد في السجل التجاري" وكذلك المادة 7 من ذات المرسوم تنص: " يسلم الوزير المكلف بالسكن اعتماد مهنة الوكيل العقاري، وفقا للشروط المذكورة أدناه"⁶¹ أي الشروط المذكورة في المادة 8 وكذلك المادة 9، وللتركيز أكثر حول هذه النقطة فقد قسمنا هذا المطلب إلى فرعين ففي الأول سنتطرق إلى إجراءات الحصول على الإعتماد وفي الفرع الثاني سنقوم بدراسة إجراءات القيد في السجل التجاري.

الفرع الأول

الحصول على الإعتماد

كما سبق وأن ذكرناه فإن المادة 6 من المرسوم التنفيذي 18/09 قد أوجبت الحصول على إعتماد لممارسة نشاط الوكيل العقاري، فما يجدر الإشارة إليه هو أن الإعتماد ملزم لمعظم الأنشطة التجارية حيث أن المادة 4 من القانون 08/04 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية تنص: " يلزم كل شخص بإستثناء النشاطات والمهن المقننة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري والتي تخضع ممارستها إلى الحصول على ترخيص أو إعتماد"⁶². كما نصت المادة 25 من نفس القانون على: " تخضع ممارسة أي نشاط أو مهنة مقننة خاضعة للتسجيل في السجل التجاري إلى الحصول قبل تسجيله في السجل التجاري على رخصة أو إعتماد مؤقت تمنحه الإدارات أو

⁶¹ أنظر المواد 6 و 7 من المرسوم التنفيذي 18/09، المرجع نفسه.

⁶² أنظر المادة 4 من القانون 08/04 المؤرخ في 14 غشت 2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، ج. ر عدد 52.

الهيئات المؤهلة لذلك.... يبقى مشروط بحصول المعني على الرخصة أو الإعتماد النهائي....⁶³.

فيتضح لنا باستقراء هذه المواد السالفة الذكر أن ممارسة نشاط الوكيل العقاري، متوقف على حصول المعني على الإعتماد الذي يقدم من طرف الهيئات المؤهلة أي الوزير المكلف بالسكن.

فتظهر أهمية الإعتماد في كون أنه نظام وقائي الذي بموجبه تتعامل الإدارة مع الغير حيث أنه يسمح للإدارة بالرقابة القبلية للنشاط، ففي إطاره يمكن للإدارة أن ترخص أو تمنع ممارسة نشاط من النشاطات⁶⁴، فالإدارة لها سلطة القبول أو الرفض، الموافقة تكون بالحصول على ترخيص مسبق من الإدارة بممارسة النشاط، وهذا الترخيص يمكن أن يأخذ عدة أشكال: رخصة إمتياز، إعتماد... إلخ، ورغم إختلاف الرخص إلا أنها تشترك في خاصية واحدة وهي أن لا يمكن ممارسة النشاط من دونها.

الإعتماد في معظم الأحيان يكون كوسيلة للإدارة للحصول على طريقة مساعدة أي أن الإعتماد يخدم الإدارة وذلك للقيام بالرقابة وعليه فإن الإعتماد هو ترخيص إداري مسبق إلزامي مشروط لوجود نشاط ولوجود كل مؤسسة خاصة صناعية أو تجارية في الجزائر، والإعتماد منذ ذلك الحين يعتبر شهادة ميلاد المؤسسة أو النشاط لتمييزه عن التصريح الذي هو إلزام قانوني بسيط يفرض على تنظيم خاص لتأسيسه، وذلك بتقديم للإدارة عددا محدد من المعلومات فيما يخص موضوعه، تركيبه ونظامه الأساسي. ومن جهة أخرى ولتبيان معنى مصطلح الإعتماد نجد أن ترجمته للغة الفرنسية هو (Agrément) وهي مأخوذة من الفعل (Agréer) وتعني القبول أو الرضا المعبر عنه والصادر عن إحدى السلطات على سعي من أحد الأشخاص، عندما نرى أنه يستوفي الشروط والإجراءات المطلوبة لممارسة نشاط معين، ومنها تلك المطلوبة للإنضمام إلى مهنة معينة وممارستها ممارسة حرة على سبيل الإحتراف⁶⁵.

⁶³ أنظر المادة 25 من القانون 08/04، المرجع نفسه.

⁶⁴ مجبر فاطمة الزهرة، مرجع سابق، ص 38.

⁶⁵ بوصوفة الزهرة، مرجع سابق، ص 51.

أولاً: الطبيعة القانونية للإعتماد:

إن الإعتماد شخصي قابل للإلغاء، ولا يمكن التنازل عنه، ولا يمكن أن يكون موضوع إيجار أو تنازل أيا كان شكله، وهذا ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي 18/09 حيث تنص: " يكون اعتماد الوكيل العقاري شخصيا وقبلا للإلغاء".⁶⁶، وما يبين أكثر الطابع الشخصي للإعتماد نجده في نص المادة 36 من نفس المرسوم فتنص هذه المادة: " في حالة وفاة صاحب الإعتماد أو تخليه عن ممارسة نشاطه، يصرح الوزير المكلف بالسكن بإلغاء الإعتماد في أجل لا يتعدى شهرا⁶⁷.

فيما يخص المدة القانونية للإعتماد فهي مذكورة في المادة 16 من المرسوم 18/09 السابق الذكر إذ تنص: " يمنح إعتماد الوكيل العقاري لمدة عشر (10) سنوات قابلة للتجديد، ويعطي الحق في ممارسة المهنة على كامل التراب الوطني"⁶⁸، في حين فيما يخص المرسوم التنفيذي 154/97 لم يحدد المدة القانونية للإعتماد إذ أنه نص في مادته السادسة: " يمنح الإعتماد المذكور في المادة 5 أعلاه بصفة شخصية لمدة غير محددة ويخول صاحبه اختصاصا على الصعيد الوطني"⁶⁹ أما فيما يخص تجديد الإعتماد يكون بناء على طلب من المستفيد من الإعتماد بإبداء رغبته في التجديد.

ثانياً: إجراءات الحصول على الإعتماد:

كما ذكر من قبل فإن كل شخص طبيعي أو معنوي إذا كان راغبا في ممارسة نشاط الوكيل العقاري يجب عليه أن يتحصل على إعتماد من طرف الوزير المكلف بالسكن، ولكي يتمكن من ذلك يجب عليه أن يقوم ببعض الإجراءات والمراحل وهي كالتالي:

⁶⁶ أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 18/09، مرجع سابق.

⁶⁷ أنظر المادة 36 من المرسوم التنفيذي 18/09، المرجع نفسه.

⁶⁸ أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 18/09، المرجع نفسه.

⁶⁹ أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي 154/97، مرجع سابق.

(أ) مرحلة تكوين ملف الطلب:

كأول مرحلة يقوم بها طالب الإعتماد هو تكوين ملف الإعتماد وهو مذكور في المادة 10 من المرسوم التنفيذي 18/09 إذ أنها تنص: " يجب على صاحب الطلب أن يودع طلب اعتماد الوكيل العقاري لدى المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالسكن، ويسلم له مقابل ذلك وصل استلام"⁷⁰.

يرفق طلب الإعتماد بمجموعة من الوثائق تخلف بما إذا كان صاحب الطلب شخص طبيعيا أو معنويا⁷¹.

(1) بالنسبة للشخص الطبيعي:

- مستخرج من شهادة الميلاد.

- مستخرج من صحيفة السوابق العدلية (البطاقة رقم 3) لايتجاوز تاريخ إصدارها ثلاثة أشهر.

- الوثائق التي تثبت التأهيل والخبرة المهنيين وهي شهادة عليا بالنسبة للوكالة العقارية والقائم بإدارة الأملاك العقارية وشهادة تقني سامي بالنسبة للوسيط العقاري. كما جاء في نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 154/10 الذي ويتم المادة 10 من المرسوم التنفيذي 18/09 ما يلي: "... بالنسبة للشخص الطبيعي:

- شهادة جنسية الطالب وشهادة إقامته"⁷².

- نسخة من عقد ملكية أو إيجار المحل حق يثبت صاحب الطلب أن لديه مكان من أجل ممارسة مهنة وفيما يخص تقديم الوكيل العقاري لنسخة من عقد ملكية أو إيجار المحل، تم إلغاؤه بموجب نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي 296/11 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 18/09 التي

⁷⁰ أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 18/09، مرجع سابق.

⁷¹ أنظر الملحق رقم 1.

⁷² أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي 154/10 المؤرخ في 17 يونيو 2010 يتم المرسوم التنفيذي 18/09 المؤرخ في

20 يناير 2009 ج. ر عدد 39 لسنة 2010.

تتص: " تلغى أحكام المطة الرابعة من النقطة أ والفقرة الثانية المطة الرابعة من النقطة ب من المادة 10...⁷³ .

- إستمارة مقدمة من طرف الإدارة لملئها والمصادقة عليها.⁷⁴

(2) بالنسبة للشخص المعنوي:

- إستمارة مقدمة من طرف الإدارة لملئها والمصادقة عليها.⁷⁵

- نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي.

- نسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة.

- نسخة من المداولة التي عين من خلالها الرئيس، و عند الإقتضاء المدير العام أو المسير إلا إذا كان هؤلاء معينين بموجب القانون الأساسي.

- الإثبات أن المدير العام أو المسير القانوني يستوفيان شروط التأهيل المحددة أعلاه.

- شهادة جنسية حائز أو حائزي الرأسمال الكامل وشهادة إقامتهم، كما جاء ذلك في نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 154/10.

(ب) مرحلة دراسة الطلب:

بعد إيداع ملف الطلب أمام الوزارة المكلفة بالسكن تأتي مرحلة دراسة ذلك الطلب إذ أن المادة 20 من المرسوم 18/09 تبين ذلك فهي تنص: " تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن وبرئاسة ممثله، لجنة اعتماد الوكلاء العقاريين، تدعى في صلب النص "اللجنة"⁷⁶.

⁷³ أنظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي 296/11، مرجع سابق.

⁷⁴ أنظر الملحق رقم 2.

⁷⁵ أنظر الملحق رقم 3.

⁷⁶ أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي 18/09، مرجع سابق.

فباللجنة المذكورة في المادة 20 تقوم بدراسة طلب الإعتماد ثم بعد ذلك الوزير المكلف بالسكن يقوم بمنح الإعتماد بناء على رأي اللجنة بالموافقة أي أن رأي اللجنة ملزمة للوزير المكلف بالسكن. وبالرجوع إلى المادة 26 من ذات المرسوم فنجد أنها تنص: " تكون آراء اللجنة حسب إحدى الصيغتين: - رأي بالموافق، - رأي بالرفض مغلل"⁷⁷

بالرجوع إلى نص المادة 20 السالفة الذكر فنجد أن لجنة الإعتماد تتكون من:

- ممثل من وزير الداخلية والجماعات المحلية.
 - ممثل عن الوزير المكلف بالمالية.
 - ممثل الوزير المكلف بالتجارة.
 - ممثلين (2) للوزير المكلف بالسكن والمديريات المكلفة بالتسيير والترقية العقارية.
 - ممثل الغرفة الجزائرية للتجارة والصناعة.
 - ممثلين للفيدرالية الوطنية للوكالات العقارية.
- تتولى مصالح الوزارة المكلفة بالسكن أمانة اللجنة التقنية ويمكن لها الإستعانة بأي شخص يمكنه بحكم كفاءته أن يفيدها في أشغالها.

تنص المادة 21 من نفس المرسوم: " يعين الوزير المكلف بالسكن أعضاء اللجنة المذكورة أعلاه بقرار بناء على اقتراح من السلطات التي يتبعونها لمدة ثلاث (03) سنوات" أي أن لجنة الإعتماد تعين لمدة 3 سنوات وذلك من طرف الوزير المكلف بالسكن⁷⁸.

تنص المادة 23 على أن: "تجتمع لجنة الإعتماد في دورة عادية أربع (04) مرات في السنة على الأقل بناء على استدعاء من رئيسها وتجتمع في دورة غير عادية، كلما دعت الضرورة

⁷⁷ أنظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي 18/09، مرجع سابق.

⁷⁸ أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي 18/09، المرجع نفسه.

إلى ذلك بطلب من رئيسها"، وخلال إجتماعاتها فإن اللجنة وحسب المادة 22: "تتولى - 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".⁷⁹

بعد الأخذ برأي لجنة الاعتماد فإن الوزير المكلف بالسكن يقوم بالرد على طلب الاعتماد وهذا بحسب المادة 11 والتي تنص: " يتعين على الوزير المكلف بالسكن الرد على صاحب الطلب في أجل شهر (01) ابتداء من تاريخ استلام طلب الاعتماد"⁸⁰. وبذلك وبعد حصول الطالب على الاعتماد يقيد في سجل الوكلاء العقاريين و تمنح له بطاقة مهنية بحسب المادة 18 التي تنص: " يفرض القيد في سجل الوكلاء العقاريين إلى تسليم بطاقة مهنية تسمى "بطاقة الوكيل العقاري"⁸¹.

وفي حالة حصول طالب الاعتماد على رفض فبحسب المادة 13 من نفس المرسوم التي تنص: " يجب أن يبرر الوزير المكلف بالسكن قرار الرفض ويبلغه إلى صاحب الطلب برسالة موصى عليها مع وصل استلام وحسب المادة 12 فيكون الرفض للأسباب التالية:

"- إذا لم تتوفر في صاحب الطلب الشروط المطلوبة.

-إذا كان صاحب الطلب محل سحب نهائي للاعتماد"⁸².

فبكون قرار الرفض الذي يقدمه الوزير المكلف بالسكن هو قرار إداري وبذلك فإن لطالب الاعتماد الحق في الطعن فيه وهذا عملا بأحكام المادة 14 من المرسوم 18/09 التي تنص: " يمكن لصاحب الطلب في حالة رفض طلب الاعتماد، أن يقدم طعنا كتابيا لدى الوزير المكلف بالسكن مرفوقا بمعلومات أو مبررات جديدة قصد الحصول على دراسة إضافية.

⁷⁹ أنظر المواد 22 و 23 من المرسوم التنفيذي 18/09، مرجع سابق.

⁸⁰ أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 18/09، المرجع نفسه.

⁸¹ أنظر الملحق رقم 4.

⁸² أنظر المواد 12 و 13 من المرسوم التنفيذي 18/09، المرجع نفسه.

يجب أن يصل طلب الطعن إلى الوزير المكلف بالسكن في أجل شهر (01) ابتداءً من تاريخ تبليغ الرفض.

وفي هذه الحالة يتعين على الوزير المكلف بالسكن أن يفصل في ذلك في غضون الشهر الذي يلي استلام طلب الطعن⁸³.

أصدرت وزارة السكن قرار تحدد فيه نموذجي الإعتماد والبطاقة المهنية للوكيل العقاري. وهو القرار المؤرخ في 29 صفر عام 1432 الموافق ل 3 فبراير سنة 2011⁸⁴، أين بينت نموذجي البطاقة المهنية وكذا الإعتماد الخاص بنشاط الوكيل العقاري، وكما ذكر من قبل فإن الوكيل العقاري قد يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً، وبهذا فإن هنالك نموذج خاص بالشخص الطبيعي وآخر بالشخص المعنوي⁸⁵.

الفرع الثاني

القيد في السجل التجاري

كما وأن سبق ذكره في المادة 6 من المرسوم التنفيذي 18/09 فإن ممارسة نشاط الوكيل العقاري يتطلب أولاً الحصول على إعتماد مسبق، وثانياً القيد في السجل التجاري وعليه فإن هذا الأخير هو عنصر جوهري لاكتساب صفة الوكيل العقاري، ويكون نشاط هذا الأخير يعتبر نشاطاً تجارياً بحسب موضوعه، فإنه ملزم بالقيد في السجل التجاري الذي يتمثل في سجل أو دفتر خاص تقيد فيه جميع البيانات المتعلقة بالنشاط التجاري وبالتجار، فهو يلعب دوراً هاماً في المجال القانوني، فله دوراً إسهامياً أي أنه الواجهة التي بموجبها نتعرف على كل ما يتعلق بالتاجر أو المحل لأن أهميته تكمن في دعم الإئتمان التجاري، وكذلك من جهة إدارية فلع وظيفة إحصائية إذ أنه يعتبر كمصدر للإحصائيات لأنه يسمح بتبيان عدد المؤسسات التجارية سواء كانت عامة أو

⁸³ أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي 18/09، المرجع نفسه.

⁸⁴ أنظر القرار المؤرخ في 29 صفر عام 1432 الموافق ل 3 فبراير سنة 2011، يحدد نموذجي الإعتماد والبطاقة المهنية

للكيل العقاري ج. ر عدد 67 لسنة 2011.

⁸⁵ أنظر الملحق رقم 5 و6.

خاصة فردية أو جماعية، كما يساهم السجل التجاري في المجال التنظيمي أي في تطهير ممارسة المهنة التجارية لكونه يمثل الوسيلة اللازمة لمراقبة تطبيق النصوص القانونية.

يستمد السجل التجاري إلزاميته من أحكام الأمر رقم 59/75 المتعلق بالقانون التجاري إذ ينص في المادة 19 منه: " يلزم بالتسجيل في السجل التجاري:

- كل شخص طبيعي له صفة التاجر في نظر القانون الجزائري ويمارس أعماله التجارية داخل القطر الجزائري.

- كل شخص معنوي تاجر بالشكل، أو يكون موضوعه تجاريا، ومقره في الجزائر، أو كان له مكتب أو فرع أو أي مؤسسة كانت"⁸⁶.

وزيادة على ذلك فنجد في نص المادة 2 من القانون 08/04 كذلك إلزامية القيد في السجل التجاري للوكيل العقاري إذ أنها تنص: "يمسك السجل التجاري المركز الوطني للسجل التجاري CNRC ويرقمه ويؤشر عليه القاضي. يعد مستخرج السجل التجاري سنداً رسمياً يؤهل كل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بكامل أهلية القانونية لممارسة نشاط تجاري، ويعتد به أمام الغير إلى غاية الطعن فيه بالتزوير"⁸⁷. فنستنتج أن مهمة مسك السجلات التجارية أكلها المشرع الجزائري للمركز الوطني للسجل التجاري، فهو يعتبر مؤسسة عمومية التي تم إنشاؤها بموجب المرسوم رقم 248/63 المؤرخ في 10 جويلية 1963، تحت تسمية الديوان الوطني للملكية الصناعية ليسمى فيما بعد المركز الوطني للسجل التجاري"⁸⁸.

فبالتحقيق في الأحكام القانونية المتعلقة بالسجل التجاري نجد أن التساؤلات الأساسية التي تطرح في هذا الصدد، هي شروط القيد في السجل التجاري وبطبيعة الحال اللازمة لنشاط الوكيل العقاري وكذلك إجراءات القيد في السجل التجاري التي سنتناولها فيما يلي:

⁸⁶ أنظر المادة 19 من الأمر رقم 59/75، مرجع سابق.

⁸⁷ أنظر المادة 2 من القانون 08/04، مرجع سابق.

⁸⁸ مجبر فاطمة الزهرة، مرجع سابق، ص. 23.

أولاً: شروط القيد في السجل التجاري:

في إطار ممارسته لنشاطه، فالوكيل العقاري ملزم كما سبق ذكره بالقيد في السجل التجاري وفي هذا الصدد وضع المشرع شروطاً ضرورية لذلك فهناك شروط عامة أو أخرى خاصة التي سنتطرق إليها في العناصر التالية:

(أ) الشروط العامة للقيد في السجل التجاري:

(1) للحصول على القيد في السجل التجاري يجب أن تتبين صفة التاجر في الوكيل العقاري سواء كان شخصاً طبيعياً وبذلك يشترط فيه بأن يتمتع بالأهلية القانونية وكامل حقوقه المدنية، أو شخصاً معنوياً كالشركات أو المؤسسات الاقتصادية في حالة ما إذا اتخذت شكلاً من الأشكال التي نص عليها القانون التجاري.

(2) لكي يقيد الشخص الطبيعي في السجل التجاري يجب أن يكون من الأشخاص الذين يسمح لهم قانوناً بممارسة نشاط تجاري، أي أن لا يكون داخلاً في إطار مهني حر في وقت الطلب كالطبيب أو المحامي لأن ذلك يتناقض مع مبادئ المهن التجارية، أما بالنسبة للشخص المعنوي فمحظور عليه ممارسة تجارة ذات إحتكار الدولة أو ماس بالأمن والسيادة الوطنية، أو أي نشاط آخر محظور قانوناً.

زيادة على الشروط السابقة نجد المادة 08 من القانون 08/04 تنص: "دون الإخلال بأحكام قانون العقوبات، لا يمكن أن يسجل في السجل التجاري أو ممارسة نشاط تجاري الأشخاص المحكوم عليهم الذين لم يرد لهم الإعتبار بارتكاب الجرائم والجنح الآتية: إختلاس الأموال، الغدر، السرقة، الرشوة، الإحتيال، الإفلاس، إصدار شيك بدون رصيد، التزوير واستعمال المزور، القيام بتصريح كاذب من أجل التسجيل في السجل التجاري، تبييض الأموال، المتاجرة بالمخدرات، المتاجرة بمواد وسلع تلحق أضرار جسمية".⁸⁹

⁸⁹ أنظر المادة 8 من القانون رقم 08/04، مرجع سابق.

3) ممارسة نشاط تجاري في التراب الوطني يتطلب التمتع بالصفة التجارية وبذلك يلتزم بالقيود في السجل التجاري وكذلك أن يكون لذلك الشخص محلا تجاريا إما أن يكون رئيسيا أو فرعيا، في حين إذا كان الشخص يتمتع بالجنسية الجزائرية ويكون كذلك يتمتع بالصفة التجارية لكن محله متواجد خارج التراب الوطني فليس ملزم بالقيود في السجل التجاري، أما الشخص المعنوي فالقانون يشترط فيه القيد في السجل التجاري إذا كان يمارس نشاطه على التراب الوطني حتى ولو كان المركز الرئيسي لهذا الشخص المعنوي متواجدا خارج الوطن ولا يزاول في الجزائر إلا نشاطا فرعيا.

ب) الشروط الخاصة للقيد في السجل التجاري:

كما ذكر من قبل في المادة 19 من القانون التجاري فإن كل شخص طبيعي أو معنوي إذا كان راغبا في ممارسة نشاط تجاري يجب عليه القيد في السجل التجاري، فيما يخص الوكيل العقاري فإنه يمارس مهنة مقننة خاضعة للقيد في السجل التجاري، وعليه فقبل ذلك يلزم عليه الحصول على اعتماد مؤقت يحصل عليه من الهيئات المؤهلة أي الوزارة المكلف بالسكن الممتلئة من طرف وزيرها⁹⁰.

ثانيا: إجراءات القيد في السجل التجاري:

إجراءات القيد في السجل نصت عليها المادة 20 من القانون التجاري إذ تنص: " تحدد كفاءات التسجيل في السجل التجاري طبقا للتنظيم المعمول به".

الوثائق اللازمة تختلف باختلاف الشخص طالب القيد في السجل التجاري فهناك وثائق خاصة بالشخص الطبيعي وأخرى خاصة بالشخص المعنوي وهي كالتالي:

أ) الوثائق المطلوبة للشخص الطبيعي:

1) طلب خطي مؤرخ وممضى.

2) إستمارة مقدمة من طرف الإدارة لمثلها والمصادقة عليها.

⁹⁰ مجبر فاطمة الزهرة، مرجع سابق، ص ص 26-29.

- (3) شهادة ميلاد (لاتتجاوز سنة من تاريخ وضع الطلب)
 - (4) شهادة السوابق العدلية وثيقة رقم 3 (لاتتجاوز 03 أشهر من تاريخ وضع الملف).
 - (5) وثائق تثبت الكفاءة والخبرة المهنية لمدة لا تقل عن 3 سنوات متتالية في الميدان العقاري.
 - (6) نسخة من عقد الملكية أو عقد إيجار المحل التجاري.
 - (7) نسخة من الإيصال الذي يثبت دفع الحقوق الضريبية المقدرة ب 4000 دج أو يتم الدفع على مستوى قباضة الضرائب.
 - (8) بطاقة التاجر الأجنبي عند الإقتضاء.
- لا يفرض تقديم الوثائق إلا إذا تعلق الأمر بقيد جديد في السجل التجاري أي القيد لأول مرة، لأنه في حالة تعديل أو شطب السجل التجاري تكون الوثائق مختلفة.
- ب) الوثائق المطلوبة للشخص المعنوي:**
- (1) طلب خطي مؤرخ وممضي (من طرف الرئيس، المدير العام، أو المسير)
 - (2) إستمارة مقدمة من طرف الإدارة لملئها والمصادقة عليها.
 - (3) نسخة من القوانين الأساسية للشركة.
 - (4) نسخة من عقد الملكية أو عقد إيجار المحل التجاري.
 - (5) على الرئيس المدير العام أو المسير تقديم الوثائق التالية:
 - نسخة من الشهادة مصادقة عليها.
 - بالنسبة للوكالة العقارية والقائم بإدارة الأملاك العقارية: شهادة عليا في الميدان القانوني الإقتصادي، التجاري، المحاسبي، العقاري أو التقني.
 - بالنسبة للوسيط العقاري: تقني سامي في الميدان التجاري، المحاسبي، العقاري أو التقني.

- شهادة ميلاد (لا تتجاوز سنة من تاريخ وضع الطلب).
- شهادة السوابق العدلية رقم 3 (لا تتجاوز 03 أشهر من تاريخ وضع الملف).
- وثائق تثبت الكفاءة والخبرة المهنية لمدة لا تقل عن 3 سنوات متتالية في ميدان العقار.
- (6) نسخة من الإيصال الذي يثبت دفع الحقوق الضريبية المقدرة ب: 4000 دج ويتم الدفع على مستوى قباضة الضرائب.
- (7) الإعتماد أو الرخصة المسبقة والمسلمة من قبل الهيئات المختصة إذا كان النشاط منظما أي مقننا⁹¹.

⁹¹ مجبر فاطمة الزهرة، مرجع سابق، ص ص 30-31.

الفصل الثاني

مجال نشاط الوكيل العقاري والآثار المترتبة عنه

تمت الإشارة من قبل أن عمل أو نشاط الوكيل العقاري يكمن أساسا في الوساطة العقارية التي تتمثل في الوكالة عن أملاك الغير الراغبين في بيع، شراء، أو إستئجار أملاكهم العقارية فهنا تكمن مهمة الوكيل العقاري التي تتطلب الجهد والوقت والخبرة للقيام بالأعمال السابقة الذكر وكذلك الإجراءات الرسمية اللازمة بالمعاملات التجارية، وتظهر صعوبة مهام الوكيل العقاري في المحل المتعلق بنشاطه أي الأملاك العقارية، فهذه الأخيرة تمثل أوعية مالية مقدرة فالتعامل بها يتطلب عناية أكثر عكس الأشياء الأخرى المتعلقة بالتجارة ومثال ذلك محلات بيع المواد الغذائية التي لا يوجد هنالك أشكال في التعامل بهذه المواد.

فعلى الوكيل العقاري إذن أن يكون حريصا على هذه الأملاك العقارية وأن يتبع كل الإجراءات المعمول والمنصوص عليها قانونا بضمان التعاملات السليمة أي ما نصت عليه أحكام المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم نشاط الوكيل العقاري، وفي ذات المرسوم نجد كذلك أن الوكيل العقاري يترتب عن نشاطه آثارا تتمثل في حقوقه والمتمثلة في الأتعاب التي يتلقاها وكذلك إلتزاماته تجاه الزبائن وتجاه القانون ومن جهة أخرى مسؤوليته عن كل خطأ يترتب عن نشاطه.

وللتفصيل أكثر فلقد قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين، ففي الأول سنتطرق إلى الأملاك التي يكون الوكيل العقاري وكيلا عنها، وفي المبحث الثاني سنتناول الحقوق والمسؤولية التي تترتب عن نشاطه كأثر لأعماله.

المبحث الأول

الأمالك محل نشاط الوكيل العقاري

لقد نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي 18/09 على: "تدخل في إطار مهنة الوكيل العقاري جميع النشاطات والخدمات التالية:

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

- الوساطة العقارية، زيادة على ذلك فقد أشار نفس المرسوم إلى الإدارة والتسيير العقاريين⁹².

إن المرسوم التنفيذي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ينص في مادته الرابعة (04) على: "تعد أعمالا تجارية بحكم غرضها الأعمال التالية:

- كل النشاطات التوسيطية في الميدان العقاري لاسيما بيع الأملاك العقارية أو تأجيرها"⁹³.

فبالنظر إلى أحكام هذه المواد نتساءل حول طبيعة هذه العقارات والأملاك التي ينشط فيها الوكيل العقاري وكذلك نتساءل حول ما إذا كانت هذه الأملاك العقارية أملاك عامة أم خاصة فلهذا قسمنا بحثنا هذا إلى مطلبين، في الأول سندرس الأملاك والعقارات المتعلقة بنشاط الوكيل العقاري بأنواعها، وفي المطلب الثاني سنتناول طبيعة الأملاك العقارية الخاصة وكذلك الأملاك العقارية العامة.

⁹² أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 18/09، مرجع سابق.

⁹³ أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي 03/93، مرجع سابق.

المطلب الأول

الأملك و العقارات المتعلقة بنشاط الوكيل العقاري

قبل البحث عن طبيعة الأملك العقارية يجدر بنا أولاً أن نقوم بالتدقيق في أنواع العقارات المنصوص عليها قانوناً كونها لب التعاملات العقارية قبل أن تصبح أملاكاً، ثم فيما بعد نتطرق إلى أنواع الأملك العقارية وفي هذا الصدد إرتأينا إلى دراسة هذا المطلب في فرعين، ففي الفرع الأول سنتناول أنواع العقارات وفي الثاني أنواع الأملك العقارية.

الفرع الأول

أنواع العقارات

العقارات هي الأشياء الثابتة والمستقر ولا يمكن نقلها، وبحسب المادة 683 من القانون المدني: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"⁹⁴.

بيع العقار قد يتم من طرف الشخص المالك أو وكيلاً عنه والمتمثل في مختصين عقاريين أمثال الوكيل العقاري، والعقارات قد تكون مبنية وقد تكون غير مبنية كالأراضي، وبالنظر إلى المادة 4 من المرسوم التنفيذي 18/09 فإنها بينت كل مهام النشاطات المتعلقة بالوكيل العقاري والأملك العقارية التي ينشطون فيها، غير أن أحكام المرسوم 18/09 لم تبين ما إذا كانت هذه الأملك مبنية أو غير مبنية لذا ينصح أن كل الأملك العقارية قابلة للتعامل فيها. إضافة إلى كون العقارات مبنية وغير مبنية فتميز كذلك ثلاثة 03 أنواع من العقارات:

⁹⁴ أنظر المادة 683 من القانون المدني، مرجع سابق.

أولاً: العقارات بالطبيعة:

وهي ما نصت عليها المادة 683 من القانون المدني، وعليها فإن العقار هو الشيء الذي بسبب طبيعته لا يمكن أن ينتقل أو ينقل من مكان إلى آخر والأصل فيه الأرض وكل ما يتصل بها على وجه الإستقرار كالمباني.

ثانياً: العقارات بالموضوع:

بحسب المادة 684 من القانون المدني فإن: " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار". وعليه فإن كل من الحقوق العينية الأصلية كحق الملكية، والحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي، تعتبر عقارات مادام أن موضوعها عقارا، وأما الحقوق الشخصية فتخرج عن نطاق الحقوق العقارية حتى ولو كان محلها عقارا.

ثالثاً: العقارات بالتخصيص:

يضعه صاحبه رسدا الخدمة واستغلال عقارا يملكه، وعليه فإن الأصل في العقار بالتخصيص هو منقول، ولكنه إذا رتبط وجوده بخدمة واستغلال عقار بالطبيعة يملكه صاحب العقار، فإنه يصبح عقارا بالتخصيص⁹⁵.

الفرع الثاني**أنواع الأملاك العقارية**

مما سبق بيانه وبالرجوع إلى نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 18/09 ذكر أكثر من مرة كلمة المحلات التجارية، كما أنه بالرجوع إلى المادة 4 من ذات المرسوم نجد أنها نصت صراحة على أن هذه العقارات قد تكون موجهة للإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي

⁹⁵ حميدوش آسيا، طرق إكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 2009-2010، ص ص 8-9.

وعليه فنجد أن الأمر يتعلق بالعقارات المبنية، لأن العقارات الموجهة للإستعمال السابق الذكر لا يمكن تصورها غير مبنية، إضافة إلى ذلك جاء في المادة 2 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ما يلي: " يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الإستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري".⁹⁶

وهذا ما يؤكد أن هذه الأملاك تكون مبنية.

إن من المنطقي أن يكون الإستعمال السكني للأملاك العقارية يتطلب أن تكون هذه العقارات مبنية وكذلك بالنسبة للمحال المخصصة لإيواء نشاط حرفي أو تجاري، تتطلب أيضا أن تكون هذه العقارات مبنية.

إستعمل المشرع الجزائري مصطلح أملاك عقارية فيما يخص نشاطات كل من الوكالات العقارية والوسيط العقاري، مما يدل على أن هذه الأملاك العقارية قد تكون مبنية كما قد تكون غير مبنية، في حين، فيما يخص نشاطات القائم بإدارة الأملاك العقارية كما سبق بيانه ذكرت كلمة محلات بمدلولها الفرنسي عقار مبني، وبما أن هذه المحلات موجهة للإستعمال السكني، الحرفي أو نشاط تجاري فلا نتصور أن تكون غير مبنية.⁹⁷

المطلب الثاني

الأملاك العقارية الخاصة، العامة والوقفية

بالرجوع إلى ما تضمنه المادة 23 من قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري والتي جاء في نصها: "تصنيف الأملاك العقارية على إختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانوني الآتية:

- الأملاك الوطنية.

- أملاك الخواص، أو الأملاك الخاصة.

⁹⁶ أنظر المادة 2 من المرسوم التشريعي 03/93، مرجع سابق.

⁹⁷ بوصوفة الزهرة، مرجع سابق، ص 17.

- الأملاك الوقفية⁹⁸.

وعليه يتضح لنا أن المشرع الجزائري أعطى تصنيفا دقيقا للأملاك العقارية حيث حصرها في الأملاك الوطنية، الأملاك الخاصة، والأملاك الوقفية. وعليه وللتفصيل أكثر في هذه النقطة فقد إرتأينا إلى تخصيص ثلاثة فروع، الأول يتعلق بالأملاك الخاصة، أما الفرع الثاني فقد أدرجنا فيه الأملاك العامة، أما الأملاك الوقفية فسنفصلها في الفرع الثالث.

الفرع الأول

الأملاك العقارية الخاصة

لعل ما يؤكد الأهمية البالغة التي تحضى بها الملكية العقارية الخاصة هو ما تضمنته مجموعة من القوانين حيث جاء في دستور 96 وفي المادة 52 منه على أن: " الملكية العقارية الخاصة مضمونة... "⁹⁹ وفي نفس السياق ذاته فقد جاءت المادة 674 من القانون المدني لتؤكد ماسبق ذكره حيث جاء في نصها: " الملكية هي حق المتمتع والتصرف في الأشياء يشترط أن لا تستعمل إستعمالا تحرمه القوانين والأنظمة"¹⁰⁰، وعليه نجد أن المشرع الجزائري من خلال ما تم ذكره في أحكام المادة السالفة، قد كرس فعلا حق التمتع والتصرف في الملكية العقارية الخاصة شريطة عدم تعارضها مع الإطار القانوني والتنظيمي.

أما المادة 27 من قانون التوجيه العقاري لم تختلف كثيرا عما ورد في مضمون المادة 674 من القانون المدني، والتي جاء في نصها: " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/ أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها وغرضها"¹⁰¹.

⁹⁸ أنظر المادة 23 من القانون رقم 25/90 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411، موافق ل 18 نوفمبر 1990 متعلق بالتوجيه العقاري.

⁹⁹ أنظر المادة 52 من دستور 96 للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، مرجع سابق.

¹⁰⁰ أنظر المادة 674 من الأمر رقم 58/75، مرجع سابق.

¹⁰¹ أنظر المادة 27 من القانون 25/90، المرجع نفسه.

وما تجدر الإشارة إليه أن الملكية لم تحدد هل هي ملكية عقارية أم ملكية المنقولات حيث أن النص هو عام والمقصود به هو الملكية الخاصة بصفة عامة سواءا تعلق الأمر بملكية العقارات أم ملكية المنقولات.

ما يمكن إستخلاصه من النصوص السابقة الذكر سواءا ما تعلق الأمر بدستور 96 أو حتى قانون التوجيه العقاري والقانون المدني، نجد أن حق التمتع والتصرف بالملكية العقارية الخاصة كالإستغلال والإستعمال بما في ذلك البيع والتأجير أو التوكيل كما هو عليه الحال بالنسبة للوكيل العقاري سواءا تعلق الأمر بالنسبة للوكالة العقارية، الوسيط العقاري، أو القائم بإدارة الأملاك العقارية، من أجل تولي هذا الأخير بيع ملكه العقاري أو تأجيره أو مبادلتته بالنيابة.

إن دراسة الملكية العقارية الخاصة سواءا من حيث تعريفها أو حتى شروط تطبيقها يستوجب علينا أن نخوض كذلك في أصنافها والمتمثلة في الملكية التامة، المجزأة، المشاعة والمشاركة ذلك على النحو التالي:

أولاً: الملكية العقارية التامة:

هي الأملاك التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث، وهي حق الإستعمال، حق الإستغلال، وحق التصرف، وهذه الحقوق يمارسها المالك على ملكه عقارا كان أو منقولا، وقد حددت نطاق حق الملكية التامة المواد 674، 675، 676 و 677 من القانون المدني، والمادتين 27 و 28 من قانون التوجيه العقاري.

ثانياً: الملكية العقارية المجزأة:

إن أساس الملكية العقارية هو الحقوق الثلاث التي ذكرت آنفا (إستعمال، إستغلال وتصرف) التي خولها القانون للمالك، في حين يمكن أن يتنازل المالك عن بعض هذه الحقوق لفائدة الغير، فيجزأ ملكيته كأن يتنازل عن حقه في استعمال الشيء أو إستغلاله لصاحب حق الإنتفاع، فتبقى له عندئذ ملكية الرقابة¹⁰².

¹⁰² حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2002، ص. 12.

ثالثا: الملكية العقارية الشائعة:

في حالة ما إذا تعدد المالكون للشيء الواحد بدون أن تحدد حصص كل واحد منهم يقال للملك أنه شائع، ويقال لكل واحد منهم مالك على الشيوع، إذا تعلق الأمر بتعرض الغير بدون سبب فيجوز لكل شخص في الشيوع حماية الملكية المشاعة لوحده والحصول على حق طرد كل أجنبي من الملكية المشاعة، كما أنه لا يمكن لأحد الشركاء التصرف في المال الشائع، ولكن المقرر قانونا أنه يحق للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا والتصرف فيه إذا استندوا في ذلك لأسباب قوية.

رابعا: الملكية العقارية المشتركة:

تدرج الملكية العقارية المشتركة ضمن الأنظمة العقارية الجماعية بحيث لا يكون فيها مالك واحد، بل مجموعة من الملاك ولا يمكن أن تظهر في مبنى فردي مملوك لشخص واحد، كما هو الحال بالنسبة للأجزاء المشتركة في العمارات كالأسطح والأفنية، وتطبق على هذا النوع من الملكيات أحكام وقواعد الشيوع الإجباري، فلا يجوز المطالبة بقسمتها ذلك إستنادا لما ورد في أحكام المادة 747 من القانون المدني¹⁰³.

الفرع الثاني**الأمالك العقارية العامة (الوطنية)**

لقد أثير في كثير من الأحيان إشكال حول ما إذا خول للوكيل العقاري بموجب القانون أن يمارس الوكالة عن الأمالك العقارية العامة أو الوطنية أم هناك أحكام خاصة بهذا النوع من الأمالك.

لكي يتسنى لنا الإجابة على الإشكال المطروح يجب أن نقف أولا على تحديد تعريف دقيق للأمالك الوطنية والتي بدورها تنفرع إلى أمالك وطنية عامة وخاصة.

¹⁰³ مداس فتيحة، سليمان لطيفة، نقل الملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستير في الحقوق، شعبة قانون الإقتصاد والأعمال، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق، جامعة بجاية، 2011/2012، ص ص 9-10.

بادت المادة 17 من دستور 96 بإعطاء تعريف دقيق للملكية الوطنية، حيث عرفها على أنها: " الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية".

وتشمل باطن الأرض، والمناجم، والمقاطع، والموارد الطبيعية للطاقة، والثروات المعدنية الطبيعية والحية، في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية، المياه و الغابات.

كما تشمل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي، والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، وأملاك أخرى محددة في القانون¹⁰⁴، في نفس السياق جاءت المادة 2 من القانون 03/90 المتعلق بالأملاك الوطنية، حيث جاء في نصها: " عملا بالمادتين 17 و 18 من الدستور، تشتمل الأملاك الوطنية على مجموعة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة وتتكون هذه الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.¹⁰⁵

تتفرع الأملاك الوطنية بحسب أحكام المادة 18 من دستور 96 إلى أملاك عمومية وأخرى خاصة، حيث جاء في نصها: "الأملاك الوطنية يحددها القانون.

وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة، الولاية والبلدية. يتم تسيير الأملاك الوطنية طبقا للقانون¹⁰⁶ والتي سنستعرضها كالتالي:

¹⁰⁴ أنظر المادة 17 من دستور 96، مرجع سابق.

¹⁰⁵ أنظر المادة 2 من القانون 30/90 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل أول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية معدل ومتمم بموجب القانون 14/08 مؤرخ في 20 يونيو 2008، ج. ر. عدد 44.

¹⁰⁶ أنظر المادة 18 من دستور 96، المرجع نفسه.

أولاً: الأملاك الوطنية العمومية:

باعتبار أن المادة 3 وفي فقرتها الأولى من 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية قد نصت: "... لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها...". فإن المادة 4 من ذات القانون قد استثنت الأملاك الوطنية العمومية من التصرف، التقادم والحجز وذلك ما جاء في فقرتها الأولى: " الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز"¹⁰⁷.

وبتعبير آخر فإن الأملاك الوطنية العمومية تشمل جميع الأملاك العقارية والمنقولة المخصصة لإستعمال الجمهور، إما مباشرة أو عن طريق مرفق عمومي، وكذا الأملاك المهينة خصيصاً لأداء خدمة عمومية.

ثانياً: الأملاك الوطنية الخاصة:

تشمل كل الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية، وبما أن هذه الأملاك تؤدي وظيفة ذات طابع تمليكي ومالي فإنها تخضع مبدئياً لأحكام القانون الخاص¹⁰⁸ وهذه الأملاك تتمثل فيما يلي:

- العقارات والمنقولات غير المصنفة في فئة الأملاك العمومية.
- الحقوق والقيم المنقولة التي إكتسبتها الدولة وجمعاتها المحلية في إطار القانون.
- الأملاك والحقوق الناتجة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى الدولة، الولاية والبلدية.
- الأملاك التي ألغي تخصيصها وتصنيفها من الأملاك الوطنية العمومية.
- الأملاك المحولة بصفة غير شرعية من أملاك وطنية تابعة للدولة والولاية والبلدية والتي استولى عليها أو شغلت دون حق¹⁰⁹.

¹⁰⁷ أنظر المادة 3 و4 من القانون 30/90، مرجع سابق.

¹⁰⁸ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 11.

من خلال ما سبق دراسته بالنسبة للأحكام الوطنية وللإجابة على الإشكال المطروح سابقا نجد أن قبل صدور المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري، كان العمل بالمرسوم التنفيذي 154/97 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية والذي كان ينص صراحة على إمكانية لجوء الدولة وجماعاتها المحلية إلى أشخاص طبيعية أو معنوية، وطنية أو أجنبية، لإدارة الأملاك الوطنية وتسييرها، حيث أنه وبذلك كان هذا المرسوم التنفيذي قد خالف أحكام القانون 30/90.

وعليه فإن المشرع الجزائري قد تدارك الخطأ الذي كان موجودا في المرسوم التنفيذي 154/97 وخاصة بعد إلغائه بموجب المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري، والذي لم ينص على إمكانية أن يكون هذا الأخير سواء تعلق الأمر بالوكالة العقارية، الوسيط العقاري أو القائم بإدارة الأملاك العقارية، وسيطا في بيع أو شراء أو مبادلة أملاك وطنية عمومية كانت أو خاصة، خاصة ما تمثله هذه الأملاك من قيمة، وبذلك عدم فتح المجال أمام الخواص من أجل تسييرها، لأن فتح المجال أمام مختلف الهيئات محلية كانت أم أجنبية من أجل تسيير الأملاك العامة يكون فيها نوع من الخصوصية، وبذلك يكون المشرع الجزائري قد تدارك الخطأ الذي وقع فيه في ظل ما كان معمول به في المرسوم التنفيذي 154/97 السالف الذكر الذي ألغي بموجب المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري.

الفرع الثالث

الأملاك الوقفية

نجد أن الأملاك الوقفية قد حصت بحماية قانونية إذ أن المادة 52 في فقرتها الثانية من دستور 96 قد نصت صراحة على هذه الحماية إذ أنها تنص: "... الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها، ويحمي القانون تخصيصها"¹¹⁰.

¹⁰⁹ صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، 2013، 2014، ص 15.

¹¹⁰ أنظر المادة 52 من دستور 96، مرجع سابق.

إضافة إلى ذلك نجد أن المادة 31 من القانون 25/90 الخاص بالتوجيه العقاري قد نصت: "الأملك الوقفية هي الأملك العقارية التي حبسها مالکها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواءا كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور"¹¹¹ بالتركيز في المادة السالفة الذكر نجد أنها قد أعطت تعريفا للأملك الوقفية، ونجد تقريبا نفس التعريف في المادة 3 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف إذ تنص: " الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجع من وجوه البر والخير"¹¹².

والوقف نوعان:

أولاً: الوقف العام:

عرف المشرع الجزائري الوقف العام في المادة 2/6 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف حيث أنها تنص: " هو ما حبس على جهات خيرية، من وقت إنشائه ويخصص ريعه للمساهمة في سبيل الخيرات، وهو قسمان: قسم يحدد فيه مصرف معين لريعه فلا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير، إلا إذا استنفذ، وقسم لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبيل الخيرات"¹¹³.

¹¹¹ أنظر المادة 31 من القانون 25/90، مرجع سابق.

¹¹² أنظر المادة 3 من القانون رقم 10/91 مؤرخ في 1991/04/27 يتعلق بالأوقاف، ج. ر عدد 21 مؤرخة في 1991/05/08.

¹¹³ أنظر المادة 6 من القانون رقم 10/91، المرجع نفسه.

ثانيا: الوقف الخاص:

تم تعريفه من خلال المادة 2/6 من القانون 10/91، حيث أنها تنص: "الوقف الخاص هو ما يحبسها الواقف على عقبه من الذكور والإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم"¹¹⁴.

ومن خلال ما تم دراسته يتبين لنا أن فيما يخص الأملاك العقارية التي يكون الوكيل العقاري وكيلا عنها لا يمكن أن تكون أملاكا وقفية وهذا ما نصت عليه المادة 52 من دستور 96 السالفة الذكر في عبارة "... ويحمي القانون تخصيصها"، فلا يمكن أن تكون الأملاك الوقفية أملاكا خاصة وبالتالي لا يمكن للملك التصرف فيها كتوكيل بيعها أو إستئجارها أو مبادلتها من جهة أخرى قد تخلق المادة 31 من قانون التوجيه العقاري إبهاما عند ضمها لعبارة: "... عند وفاة الموصيين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور" فليس من المقصود هنا الوكيل العقاري بل الموصيين بحبس الأملاك نيابة عن المالك الأصلي.

¹¹⁴ أنظر المادة 2/6 من القانون 10/91، المرجع نفسه.

المبحث الثاني

حقوق والتزامات الوكيل العقاري و المسؤولية المترتبة عن الإخلال بها

تناولنا في مجمل الفصل الأول الأسس التي ينشأ عليها نشاط الوكيل العقاري، وكذلك الوكيل العقاري بحد ذاته، حيث سلطنا الضوء على مفهوم الوكيل العقاري، وبعد ذلك تطرقنا إلى الشروط الجوهرية التي تتطلبها ممارسة نشاط الوكيل، وهذا من حيث شخص الوكيل العقاري بحد ذاته، وكذلك الشروط الإدارية المفروضة لذلك النشاط التي نظمتها مجمل أحكام المرسوم 18/09 المتعلق بتنظيم نشاط الوكيل العقاري، ولم تكتفي هذه الأحكام السالفة الذكر بتقديم تعريف أو شروط للإلتحاق بمهنة الوكيل العقاري بل نجد في ذات الأحكام الحقوق والإلتزامات، وبصريح العبارة المسؤولية المترتبة عن نشاط الوكيل العقاري كأثر المعاملات والوكالة التي تنشأ بينه وبين موكله الزبائن.

إن أسس التعاملات باحترام والالتزام بالعقود التي تنشأ بينهم، حيث أن كل تصرف قانوني ذو طبيعة عقدية يستدعي بالضرورة وجود طرفين يتحمل بها كلاهما أعباء العقد التي تتمثل في مضمونها الحقوق التي يحضى بها أطراف العقد وفي هذا الصدد حرص المشرع الجزائري على نزاهة مهنة الوكيل العقاري، الذي أحاطه بمسؤولية منها مدنية وكذلك جزائية في حالة إخلال هذا الأخير بالتزاماته تجاه زبائنه¹¹⁵

وهذا ما سنحاول دراسته في هذا المبحث حيث قسمناه إلى مطلبين، في المطلب الأول سنتناول الحقوق والإلتزامات المقررة قانونا للوكيل العقاري وفي المطلب الثاني سوف نتطرق إلى المسؤولية التي تقع على عاتق الوكيل العقاري كجزاء للإخلال بالتزاماته تجاه زبائنه.

¹¹⁵ مجبر فاطمة الزهرة، مرجع سابق، ص 59.

المطلب الأول

حقوق والتزامات الوكيل العقاري

الحقوق والتزامات هي أثر أو نتيجة كل عقد وفيما يخص نشاط الوكيل العقاري تتمثل في الأتعاب التي يتقاضاها أو يتحصل عليها بقيامه بالعمل الذي وكله إياه زبونه، فالعقد لا يسري في اتجاه واحد إذ أن الوكيل العقاري كذلك مدين لزيائنه بالتزامات قد أثارها المرسوم التشريعي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري، إذ نجد أن المواد 28 إلى 33 أضيف إلى ذلك المادة 35 تنص صراحة على الواجبات أو الإلتزامات التي تقع على عاتق الوكيل العقاري، بينما نصت المادة 34 على الأتعاب التي يتقاضاها الوكيل العقاري بتحديد النسب التي يتسنى له الحصول عليها جزاء العمليات التجارية التي يقوم بها.

وفي هذا الصدد وللتوضيح أكثر في حقوق والتزامات الوكيل العقاري فقد قسمنا مطلبنا هذا إلى فرعين في أولهما سنتطرق إلى الحقوق التي يحضى بها الوكيل العقاري، وفي الثاني سوف نرى الإلتزامات التي تقع على عاتقه.

الفرع الأول

حقوق الوكيل العقاري

سوق العقار هي سوق مالية متغيرة، فسعر العقار يتحدد من خلال ما يعرف بنظام العرض والطلب، وعليه فقد يكون العرض مرتفعا والطلب منخفض أو العكس، فقيمة العقار تحدد عادة بموقعه، بالنظر مثلا إلى الحي الذي يتواجد فيه، فالثمن يرتفع كلما اتجهنا نحو المدن التي تتوفر على جميع مرافق العيش والتي تسهل حياة الأشخاص، عكس المناطق الريفية التي عادة ما تكون في عزلة والحاجيات الخاصة بالشخص تكون منعدمة، وهذا ورغم وجود متاعب للسكن في المدن إلا أن أغلب الأشخاص يفضلون العيش فيها وفي شقق صغيرة، بدلا من العيش في الأرياف وفي مساكن فردية وواسعة وبأسعار منخفضة¹¹⁶.

¹¹⁶ بوصوفة الزهرة، مرجع سابق، ص 97.

كما تمت الإشارة إليه من قبل فإن أسعار العقارات في قلب مستمر وفي زيادة مستمرة كذلك وهذا ما يجعل أصحابها أو ملاكها يلجؤون إلى المختصين في العقارات مثال الوكيل العقاري من أجل بيع شراء أو مبادلة العقارات.

عملية شراء أو بيع العقارات تمر بعدة مراحل، حيث يقوم الوكيل العقاري بالإشهارات للعقار وكذلك إتمام عقد البيع أو الإيجار بين الطرفين أمام الموثق، كون أن نشاط الوكيل العقاري هو نشاط إقتصادي وتجاري فهده الرئيسي هو تحقيق أرباح إن لم يكن هده الوحيد، وهو يعتبر كحق للأعمال التي يقوم بها لزيائنه والتي تتمثل في إلتزام لهؤلاء، كون أن العلاقة القائمة بينهما هي علاقة عقدية.

يتقاضى الوكيل العقاري أجره عند قيامه بمهامه وهذا ما أكدت عليه المادة 34 من المرسوم 18/09 التي تنص: " في إطار ممارسته مهامه، للوكيل العقاري الحق في تقاضي أجر..."¹¹⁷.

وسنتطرق فيما يلي إلى أحكام الحق في الأجرة وكذلك كيفية تحديدها.

أولاً: شروط الحصول على الحق في أجرة (الأتعاب):

حتى يتسنى للوكيل العقاري الحصول على أجرة فعليه أولاً أن يقوم بإبرام عقد وكالة بينه وبين المتعاملين معه ثم بعد ذلك يتلقى حقه في الأجرة، وهي كالتالي:

(أ) إبرام عقد الوكالة:

تكون الوكالة التي تربط بين الوكيل العقاري وزبائنه مكتوبة وتحدد بوضوح حقوق وواجبات كل من الطرفين وهذا ما جاء في أحكام المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري، فمبدأ الوكالة واجبة في التعامل بين الوكيل وزبائنه، وذلك بفرض مبدأ الشفافية في التعاملات، والشفافية تخلق الثقة بين الأطراف، كون أن في العديد من الأحيان يتقدم أحد الزبائن إلى أحد الوكلاء العقاريين بهدف بيع منزله، ويقوم في ذات الوقت بعرض عقاره إلى وكلاء عقاريين آخرين، فالوكيل العقاري الأول يقوم بإجراءات بيع ذلك العقار بإشهاره وإيجاد مشتريين له

¹¹⁷ أنظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي 18/09، مرجع سابق.

في حين أن ذلك العقار قد يكون قد تم بيعه، لذلك فالزبائن عادة يرفضون مبدأ الوكالة كونهم يلجئون إلى هذا النوع من التلاعبات لضمان سعر جيد لأملاكهم.

لهذا نرى أن الكثير من الوكلاء العقاريين يتعرضون إلى العديد من الإنتهاكات في حقوقهم من قبل الزبائن، خاصة بعد انتهاء مهامهم بعد المثل أمام الموثق للتوقيع على العقد بين الزبون البائع أو المشتري أو المؤجر أو المستأجر، ذلك بعدم وجود أي وثيقة تثبت مرور العملية عبر الوكيل العقاري، و هذا ما يؤدي إلى حرمانه من حقوقه، وليس في حوزته أي دليل يثبت الإنتهاك أمام العدالة. لأن التعامل يكون بالثقة المتبادلة أي بالوكالة الشفوية.

لذا تتبين مدى أهمية إقامة وكالة مكتوبة، وهذا الإجراء ورغم كونه إجراء بسيط إلا أنه يعد إجراء هاماً وقاطعاً في إثبات حق الوكيل العقاري في الحصول على أجرته، في حين أن هذا الحق لا يتوقف بإجراء عقد الوكالة بل من الواجب حسن أداء الوكيل العقاري لمهامه حتى يتمكن من استحقاق أجرته¹¹⁸.

(ب) قيام الوكيل العقاري بمهامه:

حتى يتسنى للوكيل العقاري الحصول على حقوقه القانونية يجب عليه القيام بمهامه طبقاً لما تم الإتفاق عليه في عقد الوكالة، فيجب أن يكون زبائنه راضين بعمله وبذلك فإن استحقاقه لأجره واقف على هذا الشرط.

يقوم الوكيل العقاري عند القيام بمهامه بالبحث عن بائع أو مشتري أو مستأجر للعين موضوع التوكيل، أو القيام بأعمال إدارة الأملاك العقارية أو ترقيتها، ولهذا الصدد يجب أن يكون الوكيل العقاري حراً في أعماله وأن يتبع أنجع الطرق للوصول إلى ذلك وفي أسرع وقت ممكن عن طريق الإعلانات في الجرائد والمحلات والأنترنت وإبرام علاقات مع وكلاء عقاريين آخرين، وبعد ذلك يقوم بالإتصال بموكله حتى يتناقش مع المشتري في مختلف إجراءات العقد ليتوصل إلى إبرام التصرف العقاري.

¹¹⁸ مجبر فاطمة الزهرة، مرجع سابق، ص 61.

يمكن للوكيل العقاري أن يفقد حقه في الأجرة إذا أخل بمصلحة زبونه باللجوء إلى عقد آخر أكثر ربحا فهذا يعد مخالفة لما تقضي به قواعد حسن النية، كما يفقد كذلك حقه في الأجر إذا خالف التزاماته، كأن يقوم بالإمتناع عن إعطاء معلومات صحيحة لزبائنه أو إخفاءها، أو بالإمتناع كذلك عن القيام بأعمال الصيانة مثلا فيما يخص القائم بإدارة الأملاك العقارية، أو كذلك عدم قيامه بالإجراءات اللازمة للتصرفات العقارية.

فيتحصل الوكيل العقاري على أجرته إذا كانت الجهود التي بذلها سواءا في التوسط أو إدارة الأملاك العقارية أو قيامه بتزقيتها أو إجرائه لمختلف العمليات الموكلة إليه، أدت إلى إنتهاء مهمته بنجاح وعلى أكمل وجه، في حين بإمكان الوكيل العقاري كذلك الحصول على أجرته إذا سعى بما فيه الكفاية لعقد الإتفاق ولكن لظروف وأسباب أجنبية خارجة عن إرادة الوكيل ولا يرجع إلى تقصير منه، بالتالي فإنه يستحق أجرته حتى ولو لم يتم التعاقد.

من جهة أخرى فإن عدول البائع المتعاقد مع الوكيل العقاري لا يسقط حق هذا الأخير في الحصول على أجره بعد أن يقوم بتنفيذ عمله وإيجاد مشتري والتفاوض معه لإبرام عقد البيع ففي هذه الحالة يحق للوكيل العقاري مطالبة تعويض بالأضرار التي أصابته وما فاتته من كسب وريح¹¹⁹.

من خلال ماسبق ذكره فحتى يتمكن الوكيل العقاري من الحصول على أجرته، فعليه أن يقوم بإبرام وكالة مع معامليه، حتى تحفظ حقوقه، زيادة على ذلك يجب أن يقوم بمهمته الموكلة إليه على أحسن وجه.

ثانيا: كيفية تحديد الأجرة (الأتعاب):

بعد قيام الوكيل العقاري بمهامه طبقا لمتطلبات زبائنه وطبقا لبنود الوكالة فإنه بذلك يستحق الحصول على أجرته، حيث أن هذه الأخيرة يتم تحديدها إما إتفاقيا أو قانونيا وذلك طبقا لما نصت عليه المادة 34 من المرسوم التنفيذي 18/09 حيث تنص: "في إطار ممارسة مهامه للوكيل

¹¹⁹ مجبر فاطمة الزهرة، مرجع سابق، ص 64.

العقاري الحق في تقاضي أجر. وبالنسبة للوكالة والوسيط العقاري، إذا كانت قيمة العقار المعروض للبيع:

- تساوي 1000.000 دج: 3%

- أقل أو تساوي 5000.000 دج: 2%

- تفوق أو تساوي 5000.000 دج: 1%

إذا كان الأمر يتعلق بملكية معروضة للتأجير، فيعادل الأجر الذي يتلقاه ما قيمته شهر (01) 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 نشاطه¹²⁰.

لقد بين المشرع الجزائري في أحكام المادة 34 السالفة الذكر النسب التي يتقاضاها الوكيل العقاري عن كل عملية يقوم بها، لهذا سوف نحاول تحديد قيمة الأجر التي يستحقها الوكيل العقاري في حالة البيع والمبادلة، ونبين أيضا قيمة الأجرة التي يتلقاها الوكيل العقاري في حالة ممارسة لنشاط القائم بإدارة الأملاك العقارية فيما يلي:

(أ) تحديد قيمة أجرة الوكيل العقاري في حالة البيع أو المبادلة:

كما ذكر آنفا فإن المشرع قد حدد أرباح الوكالة العقارية والوسيط العقاري بنسبة 3% إذا كانت قيمته العقار تساوي 1000.000 دج، ونسبة 2% عندما تكون قيمة العقار أقل أو تساوي 5000.000 دج، ونسبة 1% إذا كانت قيمة العقار تفوق أو تساوي 5000.000 دج.

فلاحظ من خلال ما سبق ذكره أن كلما ارتفعت قيمة العقار المعروض للبيع تتخفف نسبة الربح، فهذه النسب تبقى منخفضة مقارنة مع سعر العقار، وهذا ما يؤدي ببعض الوكلاء إلى رفع النسب لتعويض الخسائر، وإفلاس وكلاء آخرين الذين يحترمون هذه النسب.

¹²⁰ أنظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي 18/09، مرجع سابق.

جعلت نسب الأرباح المحددة قانوناً للوكلاء العقاريين يخفضون أسعار العقارات، خاصة التي تتراوح ما بين 5000.000 و 10.000.000 دج، حيث أن الربح المقدر ب 1% في سكن قيمته 8000.000 دج مثلاً لا يمثل سوى 80000 دج كأجر للوكالة العقارية والوسيط العقاري مما يؤدي بالوكلاء العقاريين إلى تحفيز الزبائن إلى خفض الأسعار إلى أقل من 5000.000 دج الذي سيضمن له هامش ربح يقارب 100000 دج بنسبة 2% ، مع العلم أن السكنات التي تتراوح أسعارها ما بين 5000.000 دج و 10000.000 دج موجهة في أغلب الأحيان إلى الطبقة المتوسطة، فإن هذه الأخيرة تكون الأكثر إستفادة من هذا الإجراء، لهذا فهذه النسب تعد معقولة خاصة وأن الوكيل العقاري حين يسعى إلى تخفيض الثمن فهذا لمصلحة الشخصية وذلك حتى يتحصل على أكبر ربح ممكن، وفي الوقت نفسه يخدم الشرائح الإجتماعية حتى تتمكن من الحصول على سكنات خاصة بأقل سعر ممكن، أما فيما يخص المبادلة فتطبق نفس النسب التي تطبق على البيع¹²¹.

(ب) تحديد قيمة أجرة الوكيل العقاري في حالة الإيجار:

يملك الوكيل العقاري الحق في الحصول على أجرة إذا تعلق الأمر بعقار معروض للتأجير سواء بالنسبة للوكالة العقارية أو الوسيط العقاري، بحيث يعادل الأجر الذي يتلقاه الوكيل العقاري في هذه الحالة ما قيمته شهر إيجار عن كل سنة تأجير، فمثلاً إذا قام المالك بتأجير عقاره بقيمة 20000 دج للشهر الواحد لمدة سنتين. فالقيمة أو الأجرة التي يتحصل عليها الوسيط أو الوكالة العقارية في هذه الحالة هي 40000 دج، مع العلم أن الشخص الذي يوكل الوسيط أو الوكالة العقارية هو الذي يدفع الأجرة، إلا إذا تم الإتفاق بغير ذلك.

(ج) تحديد قيمة أجرة القائم بإدارة الأملاك العقارية:

على عكس الأنشطة الأخرى المتعلقة بمهنة الوكيل العقاري فإن تحديد قيمة أجرة القائم بإدارة الأملاك العقارية يكون بموجب اتفاقية، فيقوم الوكيل العقاري بموجب وكرالته بالإشتراك مع موكله بتحديد قيمة الأجرة التي يتقاضاها، ويراعي في تحديد الأجرة في أن تكون متفقة مع ما قام

¹²¹ بوصوفة الزهرة، مرجع سابق، ص 100.

به المكلف بإدارة الأملاك العقارية من الجهود والمتاعب التي بذلها من أجل القيام بالمهام الموكلة إليه، أي الأخذ بعين الاعتبار الصعوبات التي تعرض إليها الوكيل العقاري أثناء ممارسته لنشاطه والجهود المبذول من طرفه لأداء مهامه مع ما يشمل ذلك من مصاريف ونفقات، يعتمد المتعامل مع القائم بإدارة الأملاك لتحديد أجرته على ما هو معمول به وما هو جار في مثال تلك المعاملة¹²².

الفرع الثاني

الإلتزامات المترتبة عن ممارسة نشاط الوكيل العقاري

تترتب على عاتق الوكيل العقاري مجموعة من الإلتزامات، حيث تختلف باختلاف نوع النشاط فهو ملزم بالقيام بعدد من الأعمال والإمتناع عن جمع منها، فالوكيل العقاري يتقيد بالإلتزامات المقررة في مهنته في تعامله مع زبائنه سواءا تعلق الأمر بنشاط الوكالة العقارية الوسيط العقاري أو القائم بإدارة الأملاك العقارية، فنميز من هذه الإلتزامات ما هي عامة وما هي خاصة التي سنتطرق إليها فيما يلي:

أولاً: الإلتزامات العامة للوكيل العقاري:

لابد من الوكيل العقاري عند ممارسته لمهنته الإلتزام بعدة إلتزامات وذلك حتى يقوم بمهامه على أحسن وجه، فهو عند ممارسة نشاطه يخضع للقواعد القانونية العامة المتعلقة بتنفيذ العقود وهي كالتالي:

أ) نشر لائحة الأتعاب:

حيث أمرت وزارة السكن والعمران في تعليمة الوكالات العقارية بالشروع في تنفيذ بنود المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري، حيث فرضت على كل المكاتب عبر الوطن نشر لائحة الأتعاب الرسمية التي يتقاضاها الوكيل العقاري، وفقاً لطبيعة الخدمات التي يؤديها للزبون، فضلاً عن تحسين طريقة عمل هذه المكاتب بما يتماشى ومتطلبات المواطن وكذا مساهمة نشاط الوكيل العقاري في الدول المتقدمة، وكشف رئيس الفيدرالية الوطنية للوكالات

¹²² مجبر فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 67.

العقارية FNAI، أنه تم الإنطلاق في تجديد مكاتب الوكالات العقارية على مستوى كافة الولايات بناء على ما تفرضه بنود القانون الجديد، التي تحدد معالم مكتب الوكيل العقاري، حيث فرضت الفيدرالية بناء على القانون الجديد الذي ينظم المهنة، على أصحاب كل الوكالات المعتمدة، تغيير لون شعار مكتب الوكالة من لونها الحالي إلى لون أصفر حتى يتم التفرقة بينها وبين الوكالات غير المعتمدة.

(ب) الإلتزام بحسن النية:

يجب أن يقوم الوكيل العقاري بمهمة بأمانة ونزاهة، حيث يسلك الوكيل العقاري السلوك المطابق بنزاهة لشفافية في المعاملات القانونية إذ أنه بهذا السلوك يخلق بعد أخلاقيا واجتماعيا.

حسن النية هو مبدأ قانوني عام يجب أن يرافق تصرفات الوكيل بوصفه وسيطا عقاريا يسعى إلى تقريب وجهات النظر بين زبونه والطرف الآخر، أو كذلك بوصفه كقائم بإدارة الأملاك عندما يكون كوكيل عن الشخص الذي أوكل له مهمة الإيجار أو صيانة أملاكه العقارية، أو في نشاطه كوكالة عقارية عندما يقوم بكل الإجراءات الضرورية لإبرام العقود ومختلف العمليات الموكلة إليه، ففي كل الحالات عليه أن يسعى إلى تنفيذ مهامه طبقا لما نصت عليه قواعد النزاهة والشفافية في المعاملات، فيسعى للقيام بواجبه على الوجه الأكمل.

على الوكيل العقاري كذلك الحرص على المعلومات اللازمة والدقيقة حول موضوع العقد فلا يخفي العيوب التي هو علم بها التي قد تؤثر في حقه وسلامة العقد¹²³.

(ج) الإلتزام بالنشاط في محل تجاري:

يعد هذا الإلتزام كذلك شرطا من شروط الواجبة لممارسة نشاط الوكيل العقاري، والذي ذكر في المادة 9 من المرسوم 18/09، فالوكيل مطالب بمباشرة نشاطه في محل معد لذلك الغرض أي يجب أن يكون له مقر لممارسة مهنته، بحيث يكون مجهز بوسائل الإتصال، وأن يكون ذا واجهة تظهر للجميع.

¹²³ دريدي شنيتي، مرجع سابق، ص 31.

د) الإلتزام بمسك والحفاظ على الوثائق الإدارية:

يلتزم الوكلاء العقاريين كذلك بالحفاظ على الوثائق التي يستلمها من طرفي العقد، والقيام بإعداد صور الأصل بطلب من أحد طرفي العقد المذكورين أنفاً، معتبراً هذه الوثائق كوديعة وبالتالي من اللازم الحفاظ عليها، وردها بعد انتهاء مهامه.

كما ذكر من قبل فإن الوكيل العقاري يعد تاجراً، فإنه بذلك يخضع للقواعد القانونية والتجارية المعمول بها، فهو إذن ملزم بمسك الدفاتر التجارية عند أداء مهامه كونها تعكس أعماله لأنها تبرز المركز المالي للتاجر، فهذه الدفاتر تتمثل في دفاتر يومية ودفاتر جرد، حيث تعد الدفاتر اليومية من أهم الدفاتر التجارية، أين يقوم فيها التاجر بتسجيل كل العمليات التي يقوم بها كل يوم بالتفصيل، أما فيما يخص دفتر الجرد فهو سنوي، حيث يقيد فيه التاجر ميزانيته السنوية وحساب النتائج.

هـ) الإلتزام بإشهار نشاطه:

يلتزم الوكلاء العقاريين سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو معنويين بأن يقوموا بإجراءات الإشهار القانوني الذي يلتزم به كل تاجر، حيث يهدف الإشهار إلى إعلام الغير بحالة وأهلية التاجر وكذلك عنوان المؤسسة الرئيسية للإستغلال الفعلي للتجارة وملكية القاعدة التجارية، وهذا بالنسبة للشخص الطبيعي، أما بالنسبة للشخص المعنوي فيهدف الإشهار في إطلاع الغير بمحتوى الأعمال التأسيسية للشركات والتحويلات والتعديلات وكذلك العمليات التي تمس رأسمال الشركة والحسابات والإشعارات المالية.

و) الإمتناع عن شراء العقار المعروض:

يلتزم الوكيل العقاري في إطار ممارسة لنشاطه بالإمتناع عن شراء العقار المعروض لنفسه، كأن يقوم الوسيط العقاري بشراء العقار الذي كلف بالتوسط لبيعه أو أن يبيع عقاره لمن وسطه بالشراء، وبالتالي فهذا العمل محصور على الوكيل العقاري، وكذلك باستعماله لغيره أو باستعمال اسم مستعار، وهذا ما أكدت عليه المادة 411 من القانون المدني التي تنص: "لا يجوز

للسماسرة، ولا للخبراء أن يشتروا الأموال المعهودة إليهم ببيعها أو تقديم قيمتها، سواء بأنفسهم مباشرة أو باسم مستعار¹²⁴.

حيث يعد كل امتلاك بهذه الكيفية باطلا بطلانا مطلقا إلا إذا أجازته من تم البيع لحسابه أي مالك العقار، وهذا ما نصت عليه المادة 412 من ذات القانون، ومضمونها: " يصح البيع في الأحوال المشار إليها في المادتين 410، 411 إذا أجازته من تم البيع لحسابه"¹²⁵.

ومنه فالمغزى من هذه الأحكام هو تخلي الوكيل العقاري عن مصلحة المتعامل معه في سبيل تحقيق مصلحته الخاصة، فهو إجراء وقائي وضعه المشرع لحماية الزبائن وممتلكات الأشخاص¹²⁶.

ثانيا: الإلتزامات الخاصة بالوكيل العقاري:

بعد ما تطرقنا فيما سبق إلى الإلتزامات العامة التي تقع على عاتق الوكيل العقاري حيث بينا أهم السلوك العامة التي يجب على الوكيل سلوكها من أجل ضمان التطبيق الأنجع لمهامه سوف نتطرق في هذا العنوان إلى الإلتزامات الخاصة المتعلقة بالتشريع المعمول به في مهنة الوكيل العقاري وهي كالتالي:

أ) الإلتزامات المقررة في المرسوم التنفيذي 18/09:

باستقراء أحكام المواد من 28 إلى 33 من المرسوم التنفيذي 18/09، نجد أنها ركزت على الإلتزامات القانونية المقررة لمهنة الوكيل العقاري، حيث أنه نجد أن المادة 28 تلزم على الوكيل العقاري في إطار ممارسة مهامه القيام بالأعمال التالية:

- أداء إلتزاماته تجاه زبائنه وفقا للأحكام المنصوص عليها في المرسوم 18/09، وحسب أعراف المهنة.

¹²⁴ أنظر المادة 411 من القانون المدني، مرجع سابق.

¹²⁵ أنظر المادة 412 من القانون المدني، المرجع نفسه.

¹²⁶ مجبر فاطمة الزهرة، مرجع سابق، ص ص . 69-72.

- الإلتقان في تقديم الخدمات.

- إحترام القوانين والتنظيمات التي تدير النشاط.

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

يجب الحفاظ بهذا السجل خلال مدة 5 سنوات على الأقل مع الوثائق الأخرى إلى كل عون دولة مؤهل للقيام بمراقبة هذه السجلات.

- إصاق جدول الأتعاب والتعريفات بصفة مرئية وواضحة للزبائن.

تأتي بعد ذلك المادة 29 التي تلزم كذلك الوكيل العقاري أثناء ممارسة مهنته، أن يحمل البطاقة المهنية المقررة بموجب القرار المتعلق بتحديد نموذج البطاقة المهنية السابق الذكر، بصفة دائمة، وأن يفتح دفتر احتجاجات، ويضعه تحت تصرف الزبائن، مرقم ومؤشر من طرف المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالسكن.

يتعين كذلك على الوكيل العقاري بحسب المادة 30 أن يقدم لوزارة السكن والعمران تقريراً سنوياً مدعماً بالأرقام حول نشاطات المؤسسة إضافة إلى الخضوع إلى رقابات الأعوان المؤهلين التابعين للإدارة المكلفة بالسكن وكل عون آخر مؤهل قانوناً، وتقديم لهم كل وثيقة لها صلة بموضوع نشاطه وهذا بحسب نص المادة 31.

يلتزم الوكيل العقاري كذلك بحسب المادة 32 الحاصل على اعتماد مزاوله نشاطه في أجل أقصاه ستة أشهر إبتداءً من تاريخ استلامه للإعتماد، وفي حالة عدم استغلال الإعتماد في الآجال المذكورة سابقاً، يمكن للوزير المكلف بالسكن أن يقوم بتعليقه أو إلغائه، إلا إذا قام الحاصل عليه بإثبات حالة القوة القاهرة.

على الوكيل العقاري عملاً بأحكام المادة 33 الإلتزام بالسر المهني كمعظم المهن المقننة الأخرى، وهذا تحت طائلة عقوبات منصوص عليها في التشريع المعمول به¹²⁷.

ب) الإلتزام بعقد وكالة مكتوبة:

يعد الوكلاء العقاريين وسطاء بالأجرة، حيث يقومون بعلاقات بين البائعين والمشتريين، أو بين المؤجرين والمستأجرين، بهدف التقريب بينهم، وعليه فلا بد من تحديد العقد الذي يربط بينهم حيث تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 18/09 على: " يعد وكيلا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بموجب وكالة مقابل أجر..."¹²⁸.

فأحكام هذه المادة تبين إلزام الوكيل العقاري على القيام بإبرام عقد وكالة مع الزبون، وهو عقد من العقود الواردة على عمل يفوض بمقتضى شخص شخصا آخر للقيام بعمل باسمه ولحسابه حيث نصت المادة 571 من القانون المدني: " الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه"¹²⁹.

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 18/09 نجد أن المادة 35 منه تنص: "يجب أن تكون الوكالة التي تربط بين الوكيل العقاري وزبائنه مكتوبة وتحدد بوضوح حقوق وواجبات الطرفين"¹³⁰ فيتضح من خلال إستقراء نص هذه المادة أن المشرع الجزائري قد أوجب على الوكيل العقاري أن يبرم عقد وكالة مع الزبون وأن يكون هذا العقد مكتوباً دون تحديد نوع الكتابة، وبما أن المشرع لم يحدد نوع الكتابة فإن للطرفين الحق في اختيار نوع الكتابة كما أن المادة 35 السالفة الذكر، نصت على وجوب أن يتضمن عقد الوكالة ويحدد بوضوح كل من حقوق وواجبات الطرفين المرتبطة بعقد الوكالة حيث أنه في حالة ما إذا نشب نزاع ناتج عن تنفيذ عقد الوكالة يتم الرجوع إلى هذا الأخير حتى يتم تحديد الحقوق والواجبات، وهذا كله حماية للطرفين.

¹²⁷ أنظر المواد من 28 إلى 33 من المرسوم التنفيذي 18/09، مرجع سابق.

¹²⁸ أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 18/09، المرجع نفسه.

¹²⁹ أنظر المادة 571 من القانون المدني، مرجع سابق.

¹³⁰ أنظر المادة 35 من المرسوم التنفيذي 18/09، المرجع نفسه.

المطلب الثاني

المسؤولية المترتبة عن الإخلال بالالتزامات

كثيرا ما نجد أن المهن الحرة والمقننة يرتكب ممارسيها أخطاء تدرج ضمن الأخطاء المهنية إذ أن الأطباء والمحامون مثلا مسؤوليتهم تكون في أكثر الأحوال مسؤولية عقدية، كونهم يرتبطون بعقود مع عملائهم في تقديم خدماتهم، والتزامهم بالعقد هو إذن إلتزام ببذل عناية لا إلتزام بتحقيق غاية، فأبي تهرب وخروج على إلتزاماته يعد خطأ مهنيا يستوجب المسؤولية¹³¹.

فالمسؤولية هو الجزاء الذي يترتب على الوكيل العقاري عند إخلاله بقاعدة من قواعد السلوك، وكذلك بالإلتزامات التي تترتب عليه بعقد مع المتعاملين معه، فإذا كان تجاوزه لمهامه باختراق القواعد القانونية تنظمها فتقوم عليه المسؤولية، إن المسؤولية من المقومات الهامة التي قام عليها القانون المدني الجزائري إذ أنها تتناول في مجمل العقود التي تجمع أطراف العلاقات مدنية كانت أو تجارية حيث تنص المادة 124 من ذات القانون: " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"¹³².

إن المسؤولية عملا بأحكام القانون المدني تكون مدنية أو جزائية وعليه سوف نتطرق من خلال هذا المطلب إلى تحديد المسؤولية المدنية للوكيل العقاري في الفرع الأول، والمسؤولية الجزائية في الفرع الثاني.

الفرع الأول

المسؤولية المدنية

المقصود من المسؤولية في مفهومها العام هو مسألة الشخص عن فعله أو فعل غيره الخاطئ، بحيث أن الخطأ يمثل مخالفة للواجب القانوني والعقدي، أو واجب الإلتزام وبالتالي قيام

¹³¹ حركاتي بلال، أمزال أمال، الخطأ في المسؤولية التصيرية وتطبيقاتها، مذكرة لنيل شهادة الماستير في الحقوق شعبية قانون خاص، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق، جامعة بجاية، 2012-2013، ص 61.

¹³² أنظر المادة 124 من القانون المدني، مرجع سابق.

الضرر بالغير، فينتج عن ذلك إلزام الشخص القائم بالضرر بالتعويض عن الخطأ أو الضرر فالمسؤولية لا تحمل معنى الردع، فتقيد معنى الضرر الذي يتسبب فيه الشخص المسؤول، وهي تلزم المسؤول بتعويض الغير المتضرر عن الضرر الذي أصابه نتيجة ما لحقه من ضرر مالي.

فقد تكون المسؤولية عقدية إذا وقع الإخلال بالتزام عقدي، وقد تكون تقصيرية إذا وقع إخلال بالتزام قانوني، ولهذا سوف نعالج مسؤولية الوكيل العقدية أولاً، ثم مسؤولية التقصيرية فيما يلي:

أولاً: المسؤولية العقدية للوكيل العقاري:

تترتب المسؤولية العقدية على عدم تنفيذ الإلتزام الناشئ عن العقد، وبالتالي مسؤولية الوكيل العقاري تنشأ من خلال خرقه للإلتزامات المقررة عليه بموجب الوكالة التي يبرمها مع زبونه، فعليه أن يقوم بكل مهامه وأن يقوم بكل واجباته المتفق عليها في الوكالة وذلك حتى لا يسأل على الخسارة الناشئة لموكله نتيجة لتقصيره، كون أن عدم قيامه بواجباته يترتب مسؤولية العقدية.

الوكالة القائمة بين الوكيل العقاري وزبائنه هي وكالة بأجر وهذا ما يشدد مسؤوليته لأن يتوجب عليه القيام بالتزاماته المقررة عليه بموجب الوكالة ولا يقصر فيها، ويكون كذلك حسن النية.

لقيام المسؤولية العقدية لابد من توفر الخطأ ثم بعد ذلك الضرر، ثم العلاقة السببية الرابطة بين طرفي العقد، الخطأ في المسؤولية العقدية يتحقق بمجرد عدم قيام الوكيل العقاري بتنفيذ إلتزاماته، وقد أقر المشرع الجزائري أن تكون الوكالة التي تربط بين الوكيل العقاري وموكله مكتوبة بحيث نجد فيها كل من حقوق وواجبات الطرفين، فكل منهما تكون لهديه نسخة، وكل ذلك حماية لكلا طرفي لعقد.

تظهر إلزامية الوكالة المكتوبة في حماية طرفي العقد كما ذكر من قبل وكذلك لإثبات العلاقة القائمة بينهما¹³³.

¹³³ مجبر فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 81.

ثانيا: المسؤولية التقصيرية للوكيل العقاري:

تقوم المسؤولية التقصيرية للوكيل العقاري عند إخلاله بواجباته التي فرضها القانون والمقصود من ذلك عدم أدائه لإلزاماته القانونية، بحيث يقع على عاتق المسؤول تعويض الطرف المضرور دون وجود أية علاقة تعاقدية بينهما.

وإذا تسبب الوكيل العقاري في ضرر للغير دون إبرامه لوكالة معهم، ففي هذه الحالة يكون مسؤول على أساس المسؤولية التقصيرية، فتوفر ركن الخطأ واجب لقيامها بحيث يمكن أن يكون عمدي أو غير عمدي، كأن يخفي الوكيل العقاري أهلية المتعامل معه إتجاه الطرف الآخر، فهنا يكمن الخطأ وبالتالي تترتب عنه مسؤولية لأنه أضر بالغير.

إلى جانب ثبوت الخطأ لا بدّ من وقوع ضرر وإثبات وجود العلاقة السببية ما بين الخطأ والضرر فلا يلغي تحقق المسؤولية في وقوع الخطأ فحسب بل يجب أن يتعداه، إلى وقوع ضرر للغير.

الفرع الثاني**المسؤولية الجزائية**

أثناء قيام الوكيل العقاري بمهامه، يمكن له ارتكاب بعض الأخطاء في مجال إختصاصه والتي قد تصل في بعض الأحيان إلى حد مساءلته من الناحية الجزائية، والتي تختلف حسب درجة جسامة الخطأ المرتكب، فهي تقوم كنتيجة للإضرار بمصالح الأفراد، وفيها يتعين توقيع عقوبة المسؤول وذلك زجرا له، وهي كذلك تحمل الشخص تبعات أفعاله الجزائية المجرمة بمقتضى أحكام القانون، ويقع الخطأ الجبائي عندما يرد الإخلال بنص قرّر له المشرع عقوبة جبائية سواء كان هذا النص قد ورد في قانون العقوبات أو في قانون آخر.

ف نجد أن المرسوم التنفيذي 18/09 قد خصص للوكيل العقاري جزاءات في حالة إرتكابه لأخطاء مهنية جسيمة، لكونه يمارس نشاطا تجاريا، فإن القانون المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية قد نص على بعض العقوبات التي تطبق عليه في حالة إخلاله بالتزاماته التجارية، وفي

الجرائم التي قد يرتكبها الوكيل العقاري أثناء أدائه لمهنته، نجد جريمة خيانة الأمانة والتي نص عليها المشرع الجزائري في المادة 378 من قانون العقوبات حيث أنها تنص على مايلي: " يمكن أن تصل مدة الحبس إلى 10 سنوات وغرامة مالية تقدر ب 200 ألف دينار جزائري إذا وقعت جريمة خيانة الأمانة من شخص لجأ إلى الجمهور للحصول لحسابه الخاص أو بوصفه مديرا أو مسيرا أو مندوبا عن شركة أو مشروع تجاري أو صناعي على أموال أو أوراق مالية على سبيل الوديعة أو الوكالة أو الرهن من سمسار أو وسيط أو مستشار مهني أو محرر أو عقود، وتعلق الأمر ببيع عقار أو أموال تجارية أو بقيمة الإكتتاب في أسهم أو حصص لشركات عقارية أو بثمن شراءها أو بيعها أو بثمن حوالة إيجار إذا كانت مثل هذه الحوالة مصدرها غير قانوني ويجوز أن تطبق أيضا أحكام الفقرة الثانية من المادة 376"¹³⁴.

إضافة إلى ما نصت عليه أحكام المادة 378 يجوز أن يحكم على الوكيل العقاري بحرمانه من ممارسة حقوقه المدنية والسياسية.

الفرع الثالث: العقوبات الإدارية

يتعرض الوكيل العقاري لعقوبات إدارية عند قيامه بمهامه التي تسلطها عليه السلطة الإدارية، وهي متعلقة أساسا بإلغاء الإعتماد من طرف الوزير المكلف بالسكن، وقد تختلف هذه العقوبات الإدارية بين سحب الإعتماد مؤقتا أو نهائيا حسب طبيعة المخالفة المرتكبة من طرف الوكيل العقاري.

أ) إلغاء إعتماد الوكيل العقاري:

بإمكان الوكيل العقاري أن يتعرض إلى عقوبة من طرف السلطة الإدارية المختصة والمتمثلة في الوزير المكلف بالسكن وتتمثل العقوبة في إلغاء إعتماد الوكيل العقاري، وتنص على هذه العقوبة المادة 36 من المرسوم التنفيذي 18/09 إذ تنص: " في حالة وفاة صاحب الإعتماد أو تخليه عن ممارسة نشاطه، يصرح الوزير المكلف بالسكن بإلغاء الإعتماد في أجل لا يتعدى

¹³⁴ أنظر المادة 378 من الأمر رقم 156/66، مؤرخ في 08 جوان 1966 يتضمن قانون العقوبات معدل ومتمم بالقانون رقم 23/06 مؤرخ في 20 ديسمبر 2006، ج. ر عدد 84 لسنة 2006.

شهرًا...¹³⁵، فحسب هذه المادة فإن الوزير المكلف بالسكن لديه الحق في، أولاً إلغاء الإعتماد وهذا في حالة وفاة صاحب الإعتماد، ويمكن له كذلك القيام بإلغائه إذا تخلى الوكيل العقاري عن ممارسة نشاطه.

ب) سحب الإعتماد الوكيل العقاري:

كون نشاط الوكيل العقاري من النشاطات والمهن التي تتطلب الحصول على الإعتماد قبل الخضوع في ممارسة مهنته، فإنه عند إرتكابه لمخالفات تتعلق أساساً بمهنته، يمكن أن يتعرض لعقوبة السحب المؤقت للإعتماد أو السحب النهائي ونبينها فيما يلي:

1) سحب الإعتماد مؤقتاً:

حسب المادة 37 من المرسوم 18/09 فإن الإعتماد يمكن أن يسحب مؤقتاً حيث تنص: "يمكن الوزير المكلف بالسكن، القيام بسحب الإعتماد بصفة مؤقتة أو نهائية، حسب الحالة"¹³⁶ والسحب المؤقت للإعتماد يكون لمدة لا تتجاوز ستة (06) أشهر وتكون بحسب المادة السابقة في الحالات التالية:

- عدم التنفيذ الجزائي وغير المبرر للإلتزامات المتفق عليها مع الزبائن.
- عدم احترام قواعد وأعراف المهنة.

2) سحب الإعتماد نهائياً:

نصت كذلك المادة 37 على حالات السحب النهائي للإعتماد وهي كالتالي:

- التكرار المتعمد وبصفة متكررة للإلتزامات المسندة إليه.
- إذا أصبحت الشروط الخاصة بالحصول على الإعتماد غير متوفرة.
- إذا كان تعليق أو توقيف النشاط غير مبررين ولم يعلن عنهما في أجل لإثني عشر (12) شهراً.

¹³⁵ أنظر المادة 36 من المرسوم التنفيذي 18/09، مرجع سابق.

¹³⁶ أنظر المادة 37 من المرسوم التنفيذي 18/09، المرجع نفسه.

وبإمكان الوزير المكلف بالتجارة أن يسحب الإعتاماد كذلك رسميا بحسب المادة 38 من المرسوم السابق الذكر في الحالات التالية:

- في حالة صدور حكم قضائي بسبب الغش الضريبي أو مخالفة التنظيم الخاص بالمبادلات.
- إذا كان صاحب الإعتاماد محل تصفية قضائية¹³⁷

¹³⁷ أنظر المادة 38 من المرسوم التنفيذي 18/09، مرجع سابق.

يعد نشاط الوكيل العقاري ومجال التعاملات من المواضيع الحساسة وذات صدى إقتصادي في النظام الجزائري وذلك بسبب الفوضى والمشاكل المتعددة و الوضعية المزرية التي عانى منها قطاع العقار، وهذا من جهة، من جهة أخرى كثرة الاحتيال والغش التي عاشها المواطن نتيجة ممارسة هذه المهنة من طرف أشخاص ليست لهم أية علاقة بالمهنة.

و بهذا سعى ممارسي هذه المهنة من وسطاء في السوق العقارية و على رأسهم الفدرالية الوطنية للوكلاء العقاريين (FNAI) إلى مطالبة السلطات بتنظيم هذه المهنة، و وضع حد للمشاكل و الفوضى التي تعمّ نشاطهم، و هذا ما أدى بالمشروع الجزائري إلى وضع تقنين لهذه المهنة بموجب المرسوم التنفيذي 18/09.

إلا أن لم يكتفي تقنين المهنة لتحسين وضعية التعاملات العقارية، كون أن هذا المرسوم لم يبلغ الهدف المرجو، حيث سعت الفدرالية الوطنية للوكلاء العقاريين إلى المطالبة بتعديل بعض بنوده، كونها تمتاز بنوع من الصرامة خاصة فيما يخص الأتعاب و المؤهلات القانونية لممارسة المهنة، حيث قامت نفس الفدرالية بتقديم طعن لدى مجلس الدولة من أجل مراجعة هذه الأحكام فبعدما كان أصحاب المهنة يطالبون بتنظيمها، أصبحوا يطالبون بإلغاء أحكام بعض مواد المرسوم 18/09، حيث صدرت بعد ذلك تعديلات على ذات المرسوم بموجب المرسوم 296/11 تداركا بالإستجابة مرّة أخرى لمطالب الوكلاء العقاريين.

فبعد قيامنا بدراسة هذا الموضوع و بعد النقائص التي سجّلناها من خلال تنظيم مهنة الوكيل العقاري، ارتأينا إلى تقديم بعض الاقتراحات بهدف تحسين وضع نشاط الوكيل العقاري و كذلك التعاملات العقارية و هي كالتالي:

- إعطاء الدولة أهمية لمهنة الوكيل العقاري، من خلال الاعتراف بالخبرة المكتسبة و عدم تفضيل مستوى التعليم العالي.
- خلق تكوين خاص بتعليم النشاط العقاري، أو برمجة دورات تكوينية للوكلاء العقاريين المبتدئين في النشاط.

- رد الاعتبار لنشاط السمسار و تأطيره قانونا، بإدراجه ضمن التشريع الخاص بمهنة الوكيل العقاري، كونه الأكثر خبرة في المجال العقاري.
- جعل كل المعاملات العقارية تمر على الوكيل العقاري.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTÈRE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

وزارة السكن و العمران

تكوين ملف طلب الاعتماد لوكيل العقاري

□ بالنسبة للأشخاص الطبيعية:

1. طلب خطي مؤرخ و ممضي،
 2. استمارة مقدمة من طرف الإدارة لملئها و المصادقة عليها،
 3. نسخة من الشهادة مصادق عليها :
- بالنسبة للوكالة العقارية و القائم بالأمالك العقارية : شهادة عليا في الميدان القانوني، الاقتصادي، التجاري، المحاسبي، العقاري أو التقني.
4. بالنسبة للوسيط العقاري : شهادة تقني سامي في الميدان: التجاري المحاسبي، العقاري أو التقني | شهادة الميلاد (لا تتجاوز سنة من تاريخ وضع الطلب)،
 5. شهادة السوابق العدلية وثيقة رقم 03 (لا تتجاوز 03 أشهر من تاريخ وضع الملف)،
 6. وثائق تثبت الكفاءة و الخبرة المهنية لمدة لا تقل عن 03 سنوات متتالية في الميدان العقاري (شريطة أن لا يكون قد توقف مند 03 سنوات من تاريخ وضع الملف)،
 7. نسخة من عقد الملكية أو عقد إيجار المحل التجاري ،
- تنبیه هام : إذا كان الطالب لا يستوف شروط الكفاءة المنصوص عليها أعلاه، يجب عليه الاستفادة من مساعدة دائمة و فعلية لشخص طبيعي مستوفي لهذه الشروط (تقديم الوثائق الخاصة بذلك).

□ بالنسبة للأشخاص المعنوية:

1. طلب خطي مؤرخ و ممضي (من طرف الرئيس، المدير العام أو المسير)،
 2. استمارة مقدمة من طرف الإدارة لملئها و المصادقة عليها،
 3. نسخة من القوانين الأساسية للشركة،
 4. نسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية (ن. ر. ق.) المتضمن إنشاء الشركة؛
 5. نسخة موثقة من المداولة التي تم بموجبها تعيين الرئيس ، المدير العام أو المسير،
 6. نسخة من عقد الملكية أو عقد إيجار المحل التجاري ؛
 7. على الرئيس، المدير العام أو المسير، تقديم الوثائق 3 - 4 - 5 و 6 المطلوبة بالنسبة للأشخاص الطبيعية.
- تنبیه هام : إذا كان الرئيس، المدير العام أو المسير لا يستوف شروط الكفاءة المنصوص عليها أعلاه، يجب على الشخص الطبيعي أن يقدم الوثائق تثبت استفادته من مساعدة دائمة و فعلية لشخص طبيعي مستوف لتلك الشروط (تقديم الوثائق الخاصة بذلك).

بعد إبداء الرأي بالموافقة من طرف اللجنة، يجب استكمال الملف بالوثائق الخاصة بـ (الضمان، التأمين، ...) .
يجب أن تكون النسخ المقدمة مصادق عليها طبق الأصل للوثائق الأصلية.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

وزارة السكن والعمران

استمارة اعتماد الوكيل العقاري شخص
طبيعي

معلومات تخص الطالب

الاسم : ، اللقب :

اللقب الأصلي للمرأة :

تاريخ و مكان الإزدياد : ، الجنس : ذكر أنثى

الحالة العائلية :

الجنسية :

العنوان الشخصي :

الولاية : ، الرمز البريدي : ، الهاتف :

العنوان المهني :

الولاية : ، الرمز البريدي : ، الهاتف :

العنوان الإلكتروني (أي مايل) :

المحل التجاري (متبى، إجار)، مساحة : ، عدد الغرف :

تاريخ الإنشاء (إن وجد) : ، رقم السجل التجاري :

اسم المؤسسة (إن وجد) :

الشهادات

نوع الشهادة : ، تاريخ الحصول عليها (الشهر والسنة) :

المعهد (الاسم و العنوان) :

دراسات ما بعد التخرج : ، التخصص :

السيرة المهنية

1) من إلى

2) من إلى

3) من إلى

4) من إلى

آخر هيئة مستخدمة

التسمية :

العنوان : ، الولاية :

معلومات تخص المساعد الدائم (1)

الاسم : ، اللقب :
اللقب الأصلي للمرأة :
تاريخ و مكان الإزدياد : ، الجنس : ذكر أنثى
الحالة العائلية :
الجنسية :
العنوان الشخصي :
الولاية : ، الرمز البريدي : ، الهاتف :

الشهادات

نوع الشهادة : ، تاريخ الحصول عليها (الشهر والسنة) :
المعهد (الاسم و العنوان) :
دراسات ما بعد التخرج : ، التخصص :

المسيرة المهنية

(1) من إلى
(2) من إلى
(3) من إلى
(4) من إلى

آخر هيئة مستخدمة

التسمية :
العنوان : ، الولاية :
النشاط المطلوب :

أنا الممضي (ة) أسفله أصرح بشرفي أن هذه المعلومات صحيحة
و أتعهد أن أمارس نشاط باحترام التشريع و التنظيم الساري المفعول.

حرر بتاريخ في
بمضاء
(للمصادقة)

(1) تمألاً فقط إذا كان الشخص الطبيعي لا يستوف شروط التفاءة المنصوص عليها قانوناً.
لا يقبل أي ملف غير كامل.

ملحق رقم: "03"

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

وزارة السكن والعمران

استمارة اعتماد الوكيل العقاري شخص
معنوي

اسم المؤسسة :
الشكل القانوني :
الموضوع الاجتماعي (النشاط) :
تاريخ الإنشاء (إن وجد) : ، رقم السجل التجاري :
المحل التجاري (مكتب، إيجار) ، مساحة : ، عدد الغرف :
العنوان و مكان تواجد المقر الاجتماعي :
الولاية : ، الرمز البريدي : ، الهاتف : ، الفاكس :
العنوان الإلكتروني (أي ميل) :

معلومات تخص المسؤول المسير

الاسم : ، اللقب :
اللقب الأصلي للمرأة :
تاريخ و مكان الإزواج : ، الجنس : ذكر أنثى
الحالة العائلية :
الجنسية :
العنوان الشخصي :
الولاية : ، الرمز البريدي : ، الهاتف :

الشهادات

نوع الشهادة : ، تاريخ الحصول عليها (الشهر والسنة) :
المعهد (الاسم و العنوان) :
دراسات ما بعد التخرج : ، التخصص :

السيرة المهنية

(1) من إلى
(2) من إلى
(3) من إلى
(4) من إلى

آخر هيئة مستخدمة

التسمية :
العنوان : ، الولاية :

معلومات تخص المساعد الدائم (1)

الاسم : ، اللقب :

اللقب الأصلي للمرأة :

تاريخ و مكان الإزدياد : ، الجنس : ذكر أنثى

الحالة العائلية :

الجنسية :

العنوان الشخصي :

الولاية : ، الرمز البريدي : ، الهاتف :

الشهادات

نوع الشهادة : ، تاريخ الحصول عليها (الشهر والسنة) :

المعهد (الاسم و العنوان) :

دراسات ما بعد التخرج : ، التخصص :

السيرة المهنية

1) من إلى

2) من إلى

3) من إلى

4) من إلى

آخر هيئة مستخدمة

التسمية :

العنوان : ، الولاية :

التشاطر المطلوب :

أنا الممضي (ة) أسفله (الصفة) أصرح بشرفي أن هذه المعلومات صحيحة

و أتعهد أن أمارس نشاط باحترام التشريع و التنظيم الساري المفعول.

حرر بتاريخ

إمضاء و ختم الشركة

(1) نملأ فقط إذا كان الشخص المعنوي لا يستوف شروط النفاذ المنصوص عليها قانوناً.

لا يقبل أي ملف غير كامل.

ملحق رقم: "04"

<p>تموذج البطاقة المهنية للوكيل العقاري</p>	<p>Modèle-type de la carte professionnelle de l'agent immobilier</p>
<p style="text-align: center;">الوجه - 1 -</p> <p style="text-align: center;">الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية</p> <p style="text-align: center;">وزارة السكن و العمران</p> <p style="text-align: center;">بطاقة مهنية للوكيل العقاري</p> <p style="text-align: center;">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 والمتمم</p>	<p style="text-align: center;">الوجه - 4 -</p> <p style="text-align: center;">REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE</p> <p style="text-align: center;">MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME</p> <p style="text-align: center;">Carte professionnelle de l'agent immobilier</p> <p style="text-align: center;">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>
<p style="text-align: center;">الوجه - 3 -</p> <p>العنوان المهني :</p> <p>ولاية :</p> <p style="text-align: center;">النشاط(ت) المعتمد(ة)</p> <p>تاريخ الإصدار : اليوم / الشهر / السنة</p> <p>في حالة الضياع، يجب إعداد تصريح بذلك، وإبلاغ المصالح المختصة لوزارة السكن و العمران في أقرب الآجال الممكنة.</p>	<p style="text-align: center;">الوجه - 2 -</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p style="text-align: center;">الصورة</p> </div> <p>اللقب :</p> <p>Nom :</p> <p>الاسم :</p> <p>Prénoms :</p> <p>تاريخ الأزيداد : / / دايرة ولاية</p> <p>الصفة / التسمية التجارية :</p> <p style="text-align: center;">التوقيع، اليوم/الشهر/السنة</p> <p>هذه البطاقة شخصية و ينبغي أن ترد إلى المصلحة للعنية بمجرد توقف النشاط</p>

<p>REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME</p> <p>Agrément d'agent immobilier n°</p> <p>Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme, Vu le décret présidentiel n° 10-149 du 14 Jomada Ethania 1431 correspondant au 28 mai 2010 portant nomination des membres du Gouvernement ; Vu le décret exécutif n° 08-189 du 27 Jomada 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.....</p> <p>Décide :</p> <p>Article 1er. — Un agrément est accordé à M./Mme / Mlle : (Nom et prénoms).... Né (e) le : à :, Wilaya de :</p> <p>Adresse professionnelle..... Commune de : Daira de : Wilaya de :</p> <p>Pour exercer la/ou les activité (s) : (*)</p> <p>Art. 2. — Le présent agrément est délivré pour une durée de dix (10) ans renouvelable, à compter de la date de sa signature.</p> <p>Art. 3. — L'agrément est personnel et révocable. Il est incessible et ne peut faire l'objet d'aucune forme de location.</p> <p>Fait à Alger, le..... Signature</p> <p>(*) Agence immobilière, administrateur de biens, courtier immobilier « ANNEXE I (personne physique) »</p>	<p>الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة السكن و العمران</p> <p>اعتماد الوكيل العقاري رقم.....</p> <p>إن وزير السكن و العمران، بمقتضى الرسوم الرئاسي رقم 10 - 149 المؤرخ في 14 جمادى الثانية عام 1431 الموافق 28 مايو سنة 2010 و التضمن تعيين أعضاء الحكومة. وبمقتضى الرسوم التنفيذية رقم 08 - 189 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1429 الموافق أول يوليو سنة 2008 الذي يحده صلاحيات وزير السكن و العمران، وبمقتضى الرسوم التنفيذية رقم 09 - 18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009، الذي يحده التنظيم التعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، العمل والتشم وبمقتضى القرار رقم 48 / خ و / المؤرخ في 26 ذي الحجة عام 1430 الموافق 13 ديسمبر سنة 2009 و التضمن تعيين أعضاء لجنة الاعتماد للكلاء العقاريين، وبناء على طلب الاعتماد المقدم من السيد (*) / (ة) وبناء على محضر اجتماع لجنة الاعتماد رقم المؤرخ في</p> <p>بمقرر ملاتي :</p> <p>المادة الأولى: يمنح اعتماد للسيد (*) / (ة) (الاسم و اللقب) الوليد (*) في ولاية</p> <p>العنوان المهني : بلدية دائرة ولاية</p> <p>لممارسة نشاط أو نشاطات : (*)</p> <p>المادة 2 : يمنح هذا الاعتماد لمدة عشر (10) سنوات قابلة للتجديد ابتداء من تاريخ إصداره.</p> <p>المادة 3 : يعتبر الاعتماد شخصيا وقابل للإلغاء، لا يمكن التنازل عنه و لا يمكن تأجيله بأي شكل من أشكال.</p> <p>حرر بالجزائر في..... التوقيع</p> <p>(*) وكالة عقارية، قائم بإدارة املاك، وسيط عقاري « الملحق I (شخص طبيعي) »</p>
--	---

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

Décrite :

Article 1er. — Un agrément est accordé à : (raison sociale) :
 Siège social :
 Commune de : Daira de : Wilaya de :
 Pour exercer la/su 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

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،
 - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08-189 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1429 الموافق أول يوليوز سنة 2008 الذي يحدد صلاحيات وزير السكن و العمران،
 - 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،
 - بمقتضى القرار رقم 48/ خ و / المؤرخ في 26 ذي الحجة عام 1430 الموافق 13 ديسمبر سنة 2009، و التضمن تعيين أعضاء لجنة الاعتماد للكلاء العقاريين،
 - وبناء على طلب الاعتماد المقدم من (اسم الشركة).....
 - وبناء على محضر اجتماع لجنة الاعتماد رقم المؤرخ في

يلغزو ملابتي :

اللمة الأولى : يمنح اعتماد : (اسم الشركة).....
 المقر الاجتماعي : ولاية دائرة
 لممارسة نشاط أو نشاطات : (*)
 الممثلة من طرف السيد (ة) / أ / نسمة (الاسم و اللقب).....
 المولود (ة) في ولاية
 الصفة :

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

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

حور بالجزائر في.....

التوقيع

(*) وكالة عقارية، قائم بإدارة املاك، وسيط عقاري
 « الملحق II (شخص معنوي) »

قائمة المراجع

I- مراجع باللغة العربية:

أولاً: الكتب العامة:

- 1) داحي محمد، النظام القانوني لنشاط الوكيل العقاري، نوميديا للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2013.
- 2) دريدي شنيتي، الدليل القانوني والإداري للوكيل العقاري، دار النشر جيطلي، الجزائر، 2012.
- 3) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2002.
- 4) كحلون علي، القانون الخاطيء، مركز النشر الجامعي، تونس، 2009.

ثانياً: مراجع خاصة بالمنهجية:

- 1) بوحوش عمار، الذنبيات محمد محمود، مناهج البحث العلمي و طرق إعداد البحوث، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.

ثالثاً: الرسائل و المذكرات الجامعية:

أ- مذكرات الماجستير:

- 1) راكم سهيلة، واقع السوق العقاري الجزائري من خلال مهنة الوكيل العقاري الخاص، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع، تخصص علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الإنسانية و الاجتماعية، جامعة الجزائر 2، 2012.

2) جاب الله باني، التطبيق المجالي وفق أسعار العقار المبني بمدينة قسنطينة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية تخصص تهيئة حضرية، كلية علوم الأرض الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 2011.

3) بوصوفة الرهزة، الوكيل العقاري كنشاط إقتصادي مقنن، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون الجزائر، 2013.

4) يوسف صرصور عادة غالب، عقد السمسرة بين الواقع والقانون دراسة مقارنة بين القانون التجاري المصري والقانون التجاري الأردني، مذكرة من أجل الحصول على درجة الماجستير في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطني، فلسطين، 2008.

5) حميدوش آسيا، طرق إكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2010.

ب)- مذكرات الماستير:

1) مجبر فاطمة الزهرة، الإطار القانوني لنشاط الوكيل العقاري الخاطئ في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستير تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2013/2014.

2) مداس فتيحة، سليمان لطيفة، نقل الملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستير في الحقوق، شعبة قانون الإقتصاد والأعمال، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق، جامعة بجاية، 2011/2012.

3) صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، 2014.

4) حركاتي بلال، أمزال أمال، الخطأ في المسؤولية التقصيرية وتطبيقاتها، مذكرة لنيل شهادة الماستير في الحقوق شعبة قانون خاص، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق، جامعة بجاية، 2013.

رابعاً: النصوص القانونية:

(أ) - الدساتير:

1) دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1989، معدل و متمم بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96 مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، ج.ر عدد 76، صادر بتاريخ 08 ديسمبر 1996، معدل و متمم بالقانون رقم 03/02 مؤرخ في 10 أبريل 2002، ج.ر عدد 25، صادرة بتاريخ 14 أبريل 2002، و بالقانون رقم 19/08 مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج.ر عدد 63 صادرة بتاريخ 16 نوفمبر 2008.

(ب) - النصوص التشريعية:

1) أمر رقم 75-59 مؤرخ في 20 رمضان 1395 موافق ل 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون التجاري معدل و متمم.

2) أمر رقم 75/58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 موافق ل 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني، معدل و متمم.

3) مرسوم رقم 86/03 مؤرخ في 26 ربيع الثاني عام 1406 الموافق ل 7 يناير 1986 يتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية.

4) مرسوم رقم 86/04 مؤرخ في 26 ربيع الثاني عام 1406 موافق ل 7 يناير 1986 يتعلق بالوكالة العقارية المحلية.

5) قانون رقم 91/10 مؤرخ في 27 أبريل 1991 يتعلق بالأوقاف، ج.ر عدد 21 مؤرخة في 1991/05/08.

6) مرسوم تشريعي رقم 93/03 مؤرخ في 7 رمضان عام 1413 موافق ل أول مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري.

7) قانون رقم 25/90 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411، موافق ل 18 نوفمبر 1990 متعلق بالتوجيه العقاري، معدّل بموجب الأمر رقم 26/95، مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر، عدد 49، مؤرخة في 18 نوفمبر، 1995.

8) قانون رقم 08/04 مؤرخ في 14 غشت 2004 متعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، ج.ر عدد 52 لسنة 2004.

9) أمر رقم 07/95 مؤرخ في 23 شعبان عام 1415 موافق ل 25 يناير سنة 1995 يتعلق بالتأمينات ج.ر عدد 133 معدّل و متمم بموجب الأمر رقم 04/06 ج.ر عدد 15.

10) أمر رقم 156/66، مؤرخ في 08 جوان 1966 يتضمن قانون العقوبات معدّل و متمم بالقانون رقم 23/06 مؤرخ في 20 ديسمبر 2006، ج.ر عدد 84 لسنة 2006.

11) قانون رقم 30/90 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 موافق ل أول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية معدّل و متمم بموجب القانون 14/08 مؤرخ في 20 يونيو 2008، ج.ر. عدد 44.

ج- النصوص التنظيمية:

1) مرسوم تنفيذي رقم 40/97 مؤرخ في 9 رمضان عام 1417 موافق ل 18 يناير 1997 متعلق بمعايير تحديد النشاطات والمهني المقننة الخاضعة للقيود في السجل التجاري وتأطيرها، ج.ر عدد 5.

2) مرسوم تنفيذي 154/97، مؤرخ في 3 محرم عام 1418 موافق ل 10 مايو سنة 1997، يتعلق بإدارة الأملاك العقارية، ج.ر. عدد 28.

3) قرار وزاري مؤرخ في 4 فيفري 1998 الذي يحدد مقاييس المؤهلات المهنية لممارسة مهنة القائم بإدارة الأملاك العقارية ج.ر عدد 16.

4) قرار وزاري مشترك مؤرخ في 19 رجب عام 1430 موافق ل 12 يوليو سنة 2009، يحدد مبلغ وشكل الكفالة لممارسة مهنة الوكيل العقاري ج. ر. عدد 59.

5) قرار مؤرخ في 29 صفر عام 1432 موافق ل 3 فبراير سنة 2011، يحدد نموذجي الإعتماد والبطاقة المهنية للوكيل العقاري ج. ر عدد 67 لسنة 2011.

6) مرسوم تنفيذي 18/09 مؤرخ في 23 محرم عام 1430 موافق ل 20 يناير 2009، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري معدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 322/09 مؤرخ في 19 شوال عام 1430 موافق ل 08 أكتوبر 2009، متم بموجب المرسوم التنفيذي 154/10 المؤرخ في 17 يونيو 2010، ج. ر عدد 39 لسنة 2010، معدل و متم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 296/11 مؤرخ في 18 رمضان عام 1432 موافق ل 18 غشت 2011، المعدل و المتم بموجب المرسوم التنفيذي 154/13 مؤرخ في 04 جمادى الثانية عام 1434 موافق ل 15 أبريل 2013.

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	إهداء
	كلمة الشكر
	قائمة المختصرات
01	مقدمة
05	الفصل الأول: ماهية الوكيل العقاري
06	المبحث الأول: مفهوم الوكيل العقاري
06	المطلب الأول: بواذر ظهور نشاط الوكيل العقاري
07	الفرع الأول: مرحلته ما قبل الإستقلال
07	أولاً: في العصور القديمة
08	ثانياً: خلال الإستعمار الفرنسي
09	الفرع الثاني: مرحلة بعد الإستقلال
09	أولاً: قبل صدور التنفيذذي (18/09)
11	ثانياً: بعد صدور المرسوم التنفيذذي 18/09
13	المطلب الثاني: تعريف الوكيل العقاري
14	الفرع الأول: التعريف اللغوي
15	الفرع الثاني: التعريف العام " قبل صدور المرسوم 18/09 "
17	الفرع الثالث: التعريف القانوني " بعد صدور المرسوم 18/09 "
18	1- الوكالة العقارية
19	2- الوسيط العقاري
19	3- القائم بإدارة الأملاك العقارية
20	المبحث الثاني: ضوابط ممارسة نشاط الوكيل العقاري
21	المطلب الأول: الشروط العالقة بشخص الوكيل العقاري
22	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي

22	أولاً: الشروط الأساسية
24	ثانياً: الشروط المتعلقة بالمؤهلات المهنية
24	أ) بالنسبة للوكيل العقاري والقائم بإدارة الأملاك العقارية
27	ب) بالنسبة للوسيط العقاري
27	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالشخص المعنوي
28	أولاً: الشكل القانوني للشخص المعنوي
29	ثانياً: الشروط الواجب توافرها في الشخص المعنوي
30	المطلب الثاني: الشروط الإدارية لممارسة نشاط الوكيل العقاري
30	الفرع الأول: الحصول على الإعتماد
32	أولاً: الطبيعة القانونية للإعتماد
32	ثانياً: إجراءات الحصول على الإعتماد
33	أ) مرحلة تكوين ملف الطلب
33	1) بالنسبة للشخص الطبيعي
34	2) بالنسبة للشخص المعنوي
34	ب) مرحلة دراسة الطلب
37	الفرع الثاني: القيد في السجل التجاري
39	أولاً: شروط القيد في السجل التجاري
39	أ) الشروط العامة للقيد في السجل التجاري
40	ب) الشروط الخاصة للقيد في السجل التجاري
40	ثانياً: إجراءات القيد في السجل التجاري
40	أ) الوثائق المطلوبة للشخص الطبيعي
41	ب) الوثائق المطلوبة للشخص المعنوي
44	الفصل الثاني: مجال نشاط الوكيل العقاري والآثار المترتبة عنه
45	المبحث الأول: الأملاك محل نشاط الوكيل العقاري
46	المطلب الأول: الأملاك و العقارات المتعلقة بنشاط الوكيل العقاري
46	الفرع الأول: أنواع العقارات
47	أولاً: العقارات بالطبيعة
47	ثانياً: العقارات بالموضوع

47	.....	ثالثا: العقارات بالتخصيص
47	.....	الفرع الثاني: أنواع الأملاك العقارية
48	.....	المطلب الثاني: الأملاك العقارية الخاصة، العامة والوقفية
49	.....	الفرع الأول: الأملاك العقارية الخاصة
50	.....	أولا: الملكية العقارية التامة
50	.....	ثانيا: الملكية العقارية المجزأة
51	.....	ثالثا: الملكية العقارية الشائعة
51	.....	رابعا: الملكية العقارية المشتركة
51	.....	الفرع الثاني: الأملاك العقارية العامة (الوطنية)
53	.....	أولا: الأملاك الوطنية العمومية
53	.....	ثانيا: الأملاك الوطنية الخاصة
54	.....	الفرع الثالث: الأملاك الوقفية
55	.....	أولا: الوقف العام
56	.....	ثانيا: الوقف الخاص
57	.....	المبحث الثاني: حقوق والتزامات الوكيل العقاري و المسؤولية المترتبة عن الإخلال بها
58	.....	المطلب الأول: حقوق والتزامات الوكيل العقاري
58	.....	الفرع الأول: حقوق الوكيل العقاري
59	.....	أولا: شروط الحصول على الحق في أجره الأتعاب
59	.....	أ) إبرام عقد الوكالة
60	.....	ب) قيام الوكيل العقاري بمهامه
61	.....	ثانيا: كيفية تحديد الأجرة (الأتعاب)
62	.....	أ) تحديد قيمة أجره الوكيل العقاري في حالة البيع أو المبادلة
63	.....	ب) تحديد قيمة أجره الوكيل العقاري في حالة الإيجار
63	.....	ج) تحديد قيمة أجره القائم بإدارة الأملاك العقارية
64	.....	الفرع الثاني: الإلتزامات المترتبة عن ممارسة نشاط الوكيل العقاري
64	.....	أولا: الإلتزامات العامة للوكيل العقاري
64	.....	أ) نشر لائحة الأتعاب
65	.....	ب) الإلتزام بحسن النية

65	ج) الإلتزام بالنشاط في محل تجاري
66	د) الإلتزام بمسك والحفاظ على الوثائق الإدارية
66	هـ) الإلتزام بإشهار نشاطه
66	و) الإمتناع عن شراء العقار المعروض
67	ثانيا: الإلتزامات الخاصة للوكيل العقاري
67	أ) الإلتزامات المقررة في المرسوم التنفيذي 18/09
69	ب) الإلتزام بعقد وكالة مكتوبة
70	المطلب الثاني: المسؤولية المترتبة عن نشاط الوكيل العقاري
70	الفرع الأول: المسؤولية المدنية
71	أولا: المسؤولية العقدية للوكيل العقاري
72	ثانيا: المسؤولية التقصيرية للوكيل العقاري
72	الفرع الثاني: المسؤولية الجزائية
73	الفرع الثالث: العقوبات الإدارية
73	أ) إلغاء إعتماد الوكيل العقاري
74	ب) سحب الإعتماد الوكيل العقاري
74	1) سحب الإعتماد مؤقتا
74	2) سحب الإعتماد نهائيا
77	خاتمة
80	الملاحق
89	قائمة المراجع
95	الفهرس
	ملخص

ملخص المذكرة:

الوكيل العقاري هو وسيط في المعاملات التجارية المتعلقة بالعقار، إذ أنه يقوم بموجب وكالة ببيع، شراء، مبادلة أو استئجار العقار الذي وكل عليه. تتطلب ممارسة نشاط الوكيل العقاري الامتياز ببعض الشروط التي ذكرتها أحكام المرسوم السالف الذكر، فهناك شروط خاصة بالشخص وهناك أخرى خاصة بالنشاط كالقيد في السجل التجاري و الحصول على الإعتماد.

يختص الوكيل العقاري بالوكالة عن أملاك خاصة لا غير، فلا تمتد إلى أملاك الدولة إلا ما حدده القانون، إذ أن هذا الأخير كذلك حدد آثار ممارسة نشاط الوكيل العقاري، و تتمثل في حقوقه و مثال ذلك الأجرة، و التزامات باحترام العقد القائم بينه و بين عملائه، وإلا سوف تقوم عليه مسؤولية إما مدنية أو جزائية بحسب الخطأ و جسامته.

Résumé du Mémoire :

L'agent immobilier est un médiateur dans les relations commerciales relatives au foncier, car il procède conformément à une procuration à la vente, l'achat, le troc ou la location du foncier sujet de la procuration. Pour pouvoir adopter l'activité d'agent immobilier il convient de répondre aux exigences citées dans l'ordonnance sus-citées, il y a des exigences relatives à la personne et d'autres relatives à l'activité, à l'exemple du registre de commerce et de l'agrément.

L'agent immobilier active par procuration sur les propriétés privés seulement, sans les domaines relatifs à l'état sauf autorisation de la loi, car cette dernière a aussi désigné les droits et les obligations qui incombe sur l'agent immobilier à l'exemple du droit aux annonces et l'obligation de respecter le contrat qui réuni les deux parties, sous pêne de responsabilité civile ou pénale suivant l'ampleur de la faute commise.