



جامعة العربي التبسي - تبسة -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

النظام القانوني للوكيل العقاري في التشريع الجزائري

إعداد الطالبة: إعتماد الطالبية : إشراف الأستاذة;
• ناجي زكية •
• بخوش إلهام •

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
كعنت محمد	أستاذ محاضر - ب -	رئيسا
بخوش إلهام	أستاذ مساعد - أ -	مشرفا ومقررا
بن طيبة صونية	أستاذ محاضر - أ -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2020/2019



جامعة العربي التبسي - تبسة -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

النظام القانوني للوكيل العقاري في التشريع الجزائري

إعداد الطالبة: إمجاد الطالبة : إشراف الأستاذة;
• ناجي زكية •
• بخوش إلهام •

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
كعنت محمد	أستاذ محاضر - ب -	رئيسا
بخوش إلهام	أستاذ مساعد - أ -	مشرفا ومقررا
بن طيبة صونية	أستاذ محاضر - أ -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2020/2019

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في

هذه المذكرة من آراء

قال الله تعالى:

"اقْرَأْ بِاسْمِ رَبِّكَ الَّذِي خَلَقَ * خَلَقَ
الْإِنْسَانَ مِنْ عَلَقٍ * اقْرَأْ وَرَبُّكَ
الْأَكْرَمُ * الَّذِي عَلَّمَ بِالْقَلَمِ *"

سورة العلق: الآية الأولى

شكر وعرفان شكر وعرفان

الشكر لله أولاً، وحده الذي أعانني على أداء هذا الواجب ووفقني وأنار لي

درب العلم والمعرفة ... والحمد لله كثيراً حتى يبلغ الحمد منتهاه.

ثم شكراً لكل من ساعدني بكلمة طيبة، أو ابتسامة مطمئنة، أو دعوة صادقة في ظهر الغيب

شقت طريقها للسماء، شكراً للوجوه النيرة التي شاركتني هذا العمل والمشوار، شكراً للجميع.

كما أتوجه بخالص الشكر والامتنان للمشرفة على عملي الأستاذة "بخوش إلهام"

التي كانت الداعمة الأولى لي، والتي لم تبخل علي بنصائحها وتوجيهاتها وكانت

حاضرة لتيسر لي كل عسير، فشكراً كثيراً.

كما لا أنسى أعضاء اللجنة الأفاضل الذين هم في الأصل أساتذتي الذي كان لهم الفضل

في تنوير بصيرتي العلمية ولم يبخلو بمجهوداتهم القيمة التي

تشهد لها أروقة هذه الجامعة.

وأتوجه بالشكر والامتنان الخالصين لكل الأساتذة العاملين

بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة "العربي التبسي".

وتحية وشكراً لكل من مد لي يد العون وما توفيقني إلا بالله.



سلام إلى الأرواح الطيبة التي شاركتني لحظات نجاحي الأولى وحتى النهاية كي أصل إلى هنا ... وسلام لي لأنني بفضلتي اليوم أنا هنا.

تحية طيبة وامتنان إلى تلك المرأة العظيمة (أمي) سيدة النساء وقوتتي ...

بفضلك أنت أنا ذا أرتدي عباءة تخرجني وأمضي ... اليوم سعيدة جدا لأن في عينيك بريق فخر بي، دمت لي يا غالية وحفظك الله دوما.

أبي، يا فرحة العمر وسندي الذي لا يشيخ أبدا، تحيتي لك كبيرة جدا لأنك كنت بجانبتي في لحظات هذا المشوار فليحفظك الله لي.

أخي (محمد) أنت يا قطعة من القلب، يا عزد العمر وقوتي، دمت سندي وشريط لحظاتي السعيدة، أهدي لك عملي متمنية لك خطي ثابتة ونجاحا مبهجا يجعلني فخورة بك.

جدتي ماذا عنك؟ وكيف أنسك يا رائحة من أمي تسكن داخلي ... إليك أهدي نجاحي هذا وثمره جهدي وتعبي، وأزف هذه الفرحة وكلتي يقين بأنك سعيدة بي جدا ... أطال الله عمرك يا جميلة قلبي الأولى.

ابنتا خالتي (يسري) و(أميرة) دتما بالقرب دوما، ولكما مني كل الحب، أهديكما هذا العمل ونجاحي وأنا سعيدة بذلك.

صديقة العمر منذ الطفولة (نسرين) سعيدة بأنك الآن معي وتشاركيني لحظة هذا النجاح بسرور، أهديك عملي ودمت لي.

صديقاتي، زميلات الصف والقريبات مني جدا (ميساء، ماجدة ونوال) من شاركنني لحظاتي حتى النهاية، وامتلكن في الذاكرة ركننا لا ينسى، دمتن بالقرب وبالتوفيق لكن أيضا، وأهديكن طبعاً جهدي وهذا وشكراً لأنكن معي.

إلى من يمتلك في قلبي ركننا خاص، أهديك هذا العمل وهذا الجهد وهذا النجاح، وكلتي فرح وامتنان.

إلى الجميع أهدي تعبي وثمره جهدي وفرحة نجاحي ... ثم تحية سلام أزفها لأرواحكم النقية، دمتم بالقرب جميعاً.

أ/ باللغة العربية

ج: الجزء

ط: طبعة

ص: صفحة

ج. ر: الجريدة الرسمية

د. ط: دون طبعة

د. د. ن: دون ذكر دار النشر

ق م ج: القانون المدني الجزائري

ق ع ج: القانون العقاري الجزائري

ب/ باللغة الفرنسية

O.P.G.I: OFFICE PUBLIC DU LOGEMENT

E.P.L.F: ETABLISSEMENT DE PROMOTION ET DE LOGEMENT FAMILIAL

E.N.P.I: Entreprise National De La Promotion Immobilière

مقدمة

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

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

لقد خلف المستعمر الفرنسي وراءه بعد مغادرته للوطن حظيرة عقارية هامة ومعتبرة، الأمر الذي جعل الدولة تسلط عليها حماية من الشاغلين غير الشرعيين تسييرها بإصدار قوانين قيدت السوق العقاري من ناحية المعاملات العقارية، ومع قيام الدولة بالتنازل عن بعض أملاكها للمواطنين في الثمانينات من أجل الاستثمار فيها، أدى هذا الأمر إلى تحرر السوق العقارية بصفة جزئية، وبعد ذلك وبصدور قانون التوجيه العقاري 25/90 في التسعينات، تم تحرير هذا الأخير بصفة كلية بغرض مواجهة أزمة السكن التي عانت منها البلاد، وضعت الدولة سياسات سكنية مختلفة ومثال ذلك السكن الاجتماعي، قامت كذلك الدولة بوضع استراتيجيات أخرى و من بينها السماح بفتح وكالات عقارية خاصة، بهدف تنظيم السوق العقارية التي عانت مباشرة من مشكلة النزوح الريفي ولجوء سكان المناطق الريفية والداخلية إلى المدن الكبرى بصفة عامة، والعاصمة بصفة خاصة بحثا منهم عن الاستقرار والأمن مازاد من حدة أزمة السكن، ونتيجة ذلك عرفت الوكالات العقارية الخاصة انتشارا وارتفاعا هائلا في عددها، فأدى التزايد المستمر في عدد الوكالات العقارية إلى خلق نوع من الفوضى مع ارتفاع أسعار العقارات، وظهور 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، وثانيا لحل مشكل العقار الذي ساد المعاملات التجارية المتعلقة به، وهذا من خلال المرسوم التنفيذي 18/09 المؤرخ في 23

محرم عام 1430 الموافق لـ 20 يناير سنة 2009، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري معدل بمتتم.
أهمية الدراسة:

يحظى موضوع البحث بأهمية مستفيضة، تظهر في جانبه التنظيمي.

* النظرية: إن التغير المستمر للسوق العقارية فرض على المشرع مسايرة التحولات الاقتصادية وتحولات سوق_التعاملات العقارية بتقنين مهنة الوكيل العقاري.

* العملية: للإمام بطبيعة الوكيل العقاري القانونية، وما 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 قواعد أخرى متعلقة بالمهنة.

* دوافع اختيار الموضوع

دوافع شخصية: المساهمة في تعريف وتحديد نشاط الوكيل العقاري والفضول في معرفة مزايا هذه المهنة وأهميتها في القانون، وأخيرا السعي والمشاركة في إثراء المكتبة العلمية.

دوافع موضوعية: تم اختياري لهذا الموضوع، حيث يكتسي البحث فيه أهمية بالغة تظهر في معرفة مدى تجسد النظم القانونية للمعاملات العقارية، مواكبة الحلول التي تبناها المشرع الجزائري من خلال النص القانوني المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري، الحاجة الماسة الى عمل يتناول مسألة المعاملات العقارية بالدراسة والشرح والتحليل.

*الاشكالية:

ما نود الوقوف عليه من خلال هذه الدراسة هو الاجابة عن الاشكالية في: ماهي

الأحكام القانونية التي وضعها المشرع الجزائري لتنظيم مهنة الوكيل العقاري ؟

*المنهج المتبع:

اقتضت الدراسة الاعتماد على المنهج التحليلي الذي حلت على ضوئه النصوص القانونية ذات الصلة بالموضوع وكذا المنهج الوصفي الذي يقوم على جمع النصوص والمعلومات ومقارنتها وتحليلها وتفسيرها للوصول الى وصف علمي متكامل لها.

*أهداف الدراسة:

* العلمية

تهدف هذه الدراسة الى تحليل ومقارنة المواد القانونية المتعلقة بممارسة مهنة الوكيل العقاري، لاسيما الواردة منها في المرسوم التنفيذي رقم 09-18.

*** العملية**

تهدف إلى تحديد مفهوم الوكيل العقاري والمهام الموكلة اليه ونطاق أدائه لمهامه، الشروط التي وجبها المشرع الجزائري في من يرغب في ممارسة مهنة الوكيل العقاري والالتزامات التي تقع على عاتقه وما يكتسبه من حقوق، وفي الأخير تحديد مسؤولياته.

***الدراسات السابقة:** من بين الدراسات السابقة للموضوع نجد:

- ادارة الأملاك العقارية كنشاط اقتصادي مقنن مذكرة ماجستير من اعداد الطالبة "جلال شفيقة" كلية الحقوق بن عكنون الجزائر سنة 2003 على ضوء المرسوم التنفيذي 97-154 الملغى بالمرسوم التنفيذي 09-18 القانون الحالي المنظم لمهنة الوكيل العقاري.

- الوكيل العقاري كنشاط اقتصادي مقنن رسالة ماجستير قانون أعمال، من انجاز الطالبة "بوصوفة الزهرة" بكلية الحقوق بن عكنون الجزائر العاصمة سنة 2013 على ضوء المرسوم التنفيذي 09-18.

- النظام القانوني لنشاط الوكيل العقاري على ضوء المرسوم التنفيذي 09-18 للأستاذ "داحي محمد" دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي.

***صعوبات البحث:**

كما واجهتني صعوبات في اعداد هذا البحث من بينها قلة المراجع المتخصصة التي لها علاقة مباشرة بالموضوع، كما تعذر تنقلي الى المكتبات والجامعات عبر الوطن للبحث عن المراجع، بسبب الظروف الاستثنائية التي يمر بها العالم بسبب وباء كورونا واستعنت بالكاتب الموجودة على مواقع المكتبات الالكترونية الوطنية التي وفرتها وزارة التعليم العالي والبحث العلمي لمجاراة هذه الأزمة.

***الخطوة:**

وارتأينا تقسيم هذا البحث الى فصلين: يتناول الفصل الأول ماهية الوكيل العقاري، يخصص المبحث الأول منه الى مفهوم الوكيل العقاري، أما المبحث الثاني لدراسة ضوابط ممارسة نشاط مهنة الوكيل العقاري، ويتناول الفصل الثاني الاثار المترتبة على مزولة مهنة الوكيل العقاري يخصص المبحث الأول منه الى الالتزامات وحقوق الوكيل العقاري، أما المبحث الثاني فخصصناه للمسؤولية المترتبة عن الوكيل العقاري، وخاتمة أجملنا فيها أهم النتائج والتوصيات المتوصل اليها من خلال هذه الدراسة.

الفصل الأول:

ماهية الوكيل العقاري

يلعب الوكيل العقاري دورا هاما في مجال تسيير الشؤون العقارية إذ أنه يساعد الأفراد على إبرام التصرفات العقارية، يعتبر قطاع العقار الأكثر نموا في اقتصاد الدولة حاليا فإن نشاط الوكيل العقاري يعتبر جزءا لا يتجزأ من منظومة العمل الاقتصادي داخل الدولة، ذلك الأمر الذي يتيح لشريحة العملاء وتدعيما لقوة السوق العقاري¹.

فهو يمثل وسيطا في الميدان العقاري، ولدراسة موضوع النظام القانوني للوكيل العقاري في التشريع الجزائري وجب علينا التطرق الى تحديد مفاهيم المصطلحات التي لها علاقة بالموضوع وكذا الشروط الواجب توافرها والاجراءات المتبعة للولوج إلى المهنة وممارستها.

ولهذا سنتناول في هذا الفصل مبحثين نتطرق في المبحث الاول لمفهوم الوكيل العقاري بدءا بتعريف الوكيل العقاري من خلال مصطلحي الوكيل والعقار وتعريفه القانوني حسب التشريع الجزائري ثم تمييزه عما يشابهه من مصطلحات كمطلب أول يليها دراسة لمجال نشاط الوكيل العقاري من حيث المهام الموكلة اليه والعقارات التي يكون وكيلا عنها، أما في المبحث الثاني فخصصناه لدراسة الشروط الواجب توافرها للالتحاق بمهنة الوكيل العقاري، والذي تم تقسيمه الى مطلبين خصصنا المطلب الاول للشروط الواجب استيفائها قبل الحصول على الاعتماد ثم المطلب الثاني لإجراءات الحصول على الاعتماد والآثار المترتبة عنه.

¹ - مجبر فاطمة الزهرة، الإطار القانوني لنشاط الوكيل العقاري الخاص في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2014/2013، ص 08.

المبحث الأول: مفهوم الوكيل العقاري

لدراسة موضوع النظام القانوني للوكيل العقاري في التشريع الجزائري، لابد من تحديد وضبط المصطلحات بكل دقة ووضوح، ولما لهذه الخطوة من أهمية خلال مراحل البحث ارتأينا أن نخصص المبحث الأول لمفهوم الوكيل العقاري، ولكون مصطلح الوكيل العقاري مركب من كلمتين الأولى الوكيل والثانية العقار وهو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول حسب تعريف المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني الجزائري¹، سنقوم بتعريف المصطلحين والخروج بتعريف موحد لمصطلح الوكيل العقاري ثم نتطرق للتعريف القانوني له حسب المرسوم التنفيذي رقم 18/09، ثم نعرض على بعض المصطلحات المشابهة له أو المتداخلة معه من حيث المهام التي يؤديها الوكيل العقاري أو المحل الذي يتعامل معه "العقار"، وهذا في المطلب الأول ولتدقيق وتوضيح مفهوم الوكيل العقاري أكثر لا بد من معرفة نطاق ومجال أداء مهامه من حيث المهام التي تدخل ضمن نشاطه من جهة، وعلى أي نوع من العقارات (خاصة أو عمومية) تنسب هذه المهام، وهذا في المطلب الثاني.

¹ - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بعدة قوانين آخرها قانون 07-05 المؤرخ في 13/05/2007.

المطلب الأول: تعريف الوكيل العقاري

للكيل العقاري تعريف لغوي واصطلاحي وقانوني، ولكون مصطلح الكيل العقاري مركب من لفظين هما الكيل والعقار فيجب تعريفهما وهذا كفرع أول أما في الفرع الثاني سنتطرق للتعريف التشريعي القانوني حسب المرسوم التنفيذي رقم 18/09، وفي الأخير نقوم تمييز الكيل العقاري عن ما يشابهه مصطلحات وهذا كفرع ثالث.

الفرع الأول: التعريف اللغوي والاصطلاحي للكيل العقاري

أولاً: تعريف الكيل لغة واصطلاحاً

1- الكيل في اللغة

جاء في لسان العرب لابن منظور من أسماء الله تعالى الكيل: هو المقيم الكفيل بأرزاق العباد، وحقيقته أنه يستقل بأمر الموكول إليه. الكيل الجريء وقد يكون الكيل للذكر وللأنثى، والاسم الوكالة والوكالة (بكسر الواو) وقد وكله على الأمر، ووكيل الرجل الذي يقوم بأمره، سمي وكيلاً لأن موكله قد وكل إليه القيام بأمره فهو موكول إليه الأمر، جمعها وكلاء وهي صفة مشبهة تدل على ثبوت من وكل¹، والوكيل الذي يسعى في عمل غيره، وينوب عنه فيه. وقد يكون للجمع والأنثى، فيقال: هم وكيل عن فلان، وهي وكيل والجمع وكلاء شخص يعمل لحساب آخر بمقتضى عقد توكيل، ويتعاقد باسمه الخاص².

2- الكيل اصطلاحاً وقانوناً

والكيل اصطلاحاً يعني أن الطرف التي تجعله الوكالة نائباً عن الموكل أو المفوض شخص يكلف بوكالة³.

والوكالة هي عبارة عن إقامة الإنسان غير مقام نفسه في تصرف جائز معلوم أو هي تفويض التصرف والحفظ إلى الكيل، والتصرف يشمل التصرفات المالية من بيع وشراء

¹ محمد بن مكرم بن علي أبو الفضل جمال الدين ابن منظور، لسان العرب، المجلد 6، ج 52، باب الواو، د. ط، دار المعارف القاهرة، د. ت. ن، ص 4910.

² مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، مكتبة الشروق الدولية، ص 1055.

³ ابتسام القران، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري، قاموس باللغتين العربية والفرنسية، د. ط، قصر الكتاب، البليدة، 1998، ص 184.

وغيرهما من كل ما تقبل النيابة شرعا كالإذن بالدخول وقال الشافعية أن الوكالة تفويض شخص ماله وفعله مما يقبل النيابة الى غيره ليفعله في حياته¹.

أما قانونا فلم تختلف التشريعات العربية في تعريف عقد الوكالة إذ نجد أن المشرع الأردني عرفها في نص المادة 833 من القانون المدني الأردني على النحو التالي "الوكالة عقد يقيم الموكل بمقتضاه شخص آخر مقام نفسه في تصرف جائز معلوم"².

وعرفتها المادة 927 من القانون المدني العراقي كما يلي: "عقد يقيم به شخص غيره مقام نفسه في تصرف جائز معلوم"³، في حين أن المشرع اللبناني نص عليها في المادة 796 فقرة 1 من قانون الموجبات والعقود اللبناني بأنها: "عقد بمقتضاه يفوض الموكل الوكيل القيام بقضية أو عدة قضايا أو بإتمام عمل أو فعل أو جملة أعمال أو أفعال"⁴.

أما في القانون المدني الجزائري فقد نصت عليها المادة 571 حيث أن: "الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء باسم الموكل ولحسابه"⁵.

وجاء في نص المادة 1984 من قانون المرافعات الفرنسي:

<<Le mandat ou procuration est un acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom>>⁶.

"أن الوكالة هي عمل يفوض بمقتضاه شخص لأخر سلطة القيام بشيء للموكل وباسمه".

¹ - مغني المحتاج، معرفة معاني ألفاظ المناهج، الجزء الأول، ط01، بيروت، لبنان، 2000، ص 217.

² - المادة 833 من القانون رقم 43 لسنة 1976، المتضمن القانون المدني الأردني.

³ - المادة 927 من القانون رقم 40 لسنة 1951، المتعلق بالقانون المدني العراقي.

⁴ - المادة 769 الفقرة 1 من قانون الموجبات والعقود اللبناني الصادر في 1932/03/09.

⁵ - المادة 683 من الأمر رقم 75-58 في سبتمبر 1979 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بعدة قوانين أخرى قانون

05-07 المؤرخ في 2007/05/13.

⁶ - المادة 1984 من قانون المرافعات الفرنسي.

ثانياً: تعريف العقار لغة واصطلاحاً

1- العقار لغة

وتعني في معجم المعاني الجامع هو كل ملك ثابت له أصل كالأرض والدار والعقار الحر ما كان خالص الملكية يأتي بدخل دائم يسمى ريعاً، والعقار من كل شيء خياره الشيء أجوده وخياره.

وقد جاء في معجم اللغة العربية المعاصرة أن العقار جمع عقارات ومصدره عقر وهو مل ملك ثابت له أصل غير منقول كالأرض والدار ويقال باع بعض عقاراته، صادرت الدولة أمواله وعقاراته، وعقار رقم كذا، ومن بين معانيها في قاموس المعاني موجودات كالأراضي والمباني وجميع أنواع الممتلكات الثابتة وغير المنقولة وكل ما يرتبط بها من حقوق¹.

2- العقار اصطلاحاً وقانوناً

هناك نوعين من العقار عقار طبيعي وعقار بالتخصيص والعقار الطبيعي هو "كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف"، والعقار بالتخصيص هو منقول بطبيعته ولكنه ألحق بعقار معين رسداً خدمة هذا العقار أو استغلاله فهو عقار لا بمادته وطبيعته ولكن بالتبعية والتخصيص².

أما قانوناً 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 يضعه صاحبه في عقار يملكه رسداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقاراً بالتخصيص"³.

¹ من الانترنت موقع المعاني <https://www.almaany.com/ar/quote/ar-ar> اطلع عليه بتاريخ 2020/04/22.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، "حق الملكية"، ج 8، دار احياء التراث العربي، بيروت 1974، ص 19-20.

³ الأمر 58-75، المرجع السابق.

وجاء في تعريف المشرع التونسي للعقار في الفصل 03 من الباب الأول المتعلق بالعقارات من مجلة الحقوق العينية "العقار وهو كل شيء ثابت في مكانه لا يمكن نقله منه دون تلف"¹.

ومنه نستنتج أن العقار هو الشيء الذي يتميز بالاستقرار والثبات بحيزه والذي إذا نقل منه نرفض منه للتلف وتتغير حالته وصورته هيئته.

الفرع الثاني: تعريف الوكيل العقاري حسب المرسوم التنفيذي 18-09

بعدما تطرقنا من تعاريف لمصطلحي الوكيل والعقار لوضع تعريف للوكيل العقاري باعتباره مصطلحا مركبا، وهو الشخص (طبيعي أو معنوي) الذي يتم تفويضه من طرف شخص آخر يدعى الموكل، للقيام بعمل شيء مقامه ونيابة عنه باسم ولحساب الموكل هذا العمل يدور في فلك العقارات لتسهيل بيعها وشرائها وتأجيرها.

أما تعريف الوكيل العقاري قانونا، نجد أن المشرع الجزائري نص في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 18-09 المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري على ما يلي "يعد وكيل عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بموجب وكالة ويمقابل أجر بالقيام بخدمات ذات طابع تجاري كوسط في الميدان العقاري أو لفائدة مالكين"².

بتحليل نص المادة السالفة الذكر، نستنتج أن المشرع لم يعطي تعريف وإنما ذكر أوصاف الوكيل العقاري والخدمات حيث أنه طابع تجاري، أي أنه يكتسب منها صفة التاجر هذه الخدمات ملزم على تقديمه في الميدان العقاري (بيع، شراء أو تأجير) من جهة أو القيام بالإدارة التسيير العقاريين من جهة أخرى وهذا كله لحساب ولفائدة المالكين³.

¹ - الفصل 03 من مجلة الحقوق العينية التونسية (قانون عدد 5 لسنة 1965 المؤرخ في 12 فيفري 1965 يتعلق بإصدار مجلة الحقوق العينية، الرائد الرسمي عدد 10 بتاريخ 19 و23 فيفري 1965 ص 200).

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-09 مؤرخ 23 محرم عام 1430 الموافق لـ 20 يناير سنة 2009، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري (ج ر العدد 6 بتاريخ 25/11/2009 ص 04).

³ - عبد الله بن صالح بن عبد العزيز السيف، الوساطة العقارية وتطبيقاتها العقارية، دار الميمان، الرياض، ط1، 2013، ص 25.

الفرع الثالث: تمييز الوكيل العقاري عن ما يشابهه من مصطلحات

لتوضيح مفهوم الوكيل العقاري أكثر لابد من ذكر مفاهيم بعض المصطلحات ذات الصلة والمثابفة لمصطلح الوكيل العقاري ومنها:

أولاً: المكاتب العقارية

مصطلح متداول في منطقة الخليج العربي، وقد عرفت المكاتب العقارية بانها المكاتب والمحلات التي تقدم خدمات تأجير وبيع العقارات والأراضي، وفي تعريف آخر منشأة تقوم بالتوسط بين طرفين بغية استفادة احدهما من عقار¹.

ثانياً: السمسرة

أصل الكلمة فارسية وفي اللغة العربية هي حرفة السمسار واجرته²، أما اراء اساتذة القانون بشأن تعريف عقد السمسرة فجااء تعريفها عند سميحة القليوبي كما يلي "العقد الذي يلتزم بمقتضاه شخص يدعى السمسار، من قبل شخص اخر يسمى مصدر الأوامر أو مفوض السمسار بإيجاد متعاقد للإبرام صفقة معينة مقابل أجر"³.

وعرفه علي البارودي أنه "العقد الذي يلتزم بمقتضاه السمسار نظير عمولة معينة، يتقاضاها من عميله إما بالعثور على شخص يرتضي التعاقد مع العميل، ولما بإقناع شخص معين عن طريق التفاوض بالتعاقد مع هذا العميل"⁴.

أي أن مهمة السمسار تقتصر على ايجاد متعاقد يرتضي التعاقد مع العميل وبالشروط التي يريدها، وتنتهي هذه المهمة إذا نجح السمسار في التقريب بين الطرفين وتم ابرام العقد بينهما ولا يقوم السمسار بهذه المهمة تبرع منه لكن يكون له مقابل ذلك اجر يدفعه له العميل.

¹ - مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، ج2، ط4، مكتبة الشروق الدولية، القاهرة، 2004، ص 448.

² - سميحة القليوبي، شرح العقود التجارية، د. ط، دار النهضة العربية، القاهرة، 1987، ص 2017.

³ - عبد الله بن صالح بن عبد العزيز السيف، المرجع السابق، ص 34.

⁴ - علي البارودي، القانون التجاري - العقود التجارية وعمليات البنوك والأدوات التجارية والافلاس-، منشأة المعارف، 1992، ص 57.

ثالثاً: الدلالة

الدلال في اللغة الذي يجمع بين البيعين وسمي بذلك لأنه يدل المشتري على السلع ويدل البائع على الأثمان واصطلاحاً لا يبعد عن المعنى اللغوي عند الفقهاء حيث يستعملون ذات المعنى الذي يستخدم عند اللغويين، وهو لا يفترق عن معنى السمسار وكلامهم غالباً، إلا أن بعضهم خصه بمن يصاحب السلع بخلاف السمسار وبعضهم قال بأن الدلال هو من يزايد في الأسواق على السلعة بخلاف السمسار الذي يتولى البيع والشراء لغيره، وجمع أهل العلم لا يفرق بينهما ويفسر أحدهما بالآخر.

رابعاً: التسويق

عرفته الجمعية الأمريكية للتسويق: التسويق هو نشاط الأعمال الذي يوجه انسياب السلع والخدمات من المنتج الى المستهلك أو المستخدم.

أما تعريف kotler جاء كما يلي: التسويق هو نظام متكامل يشتمل على مجموعة من الأنشطة الفرعية المتعلقة بتخطيط وتسعير وتوزيع وترويج السلع والخدمات للمستهلكين الحاليين والمرفقين، وجاء في تعريف اخر للدكتور السيد ناجي التسويق هو أوجه النشاط الخاصة لدراسة وتحديد حاجات السوق وتوجيه موارد المنظمة نحو ما يمكن تقديمه من المزيج الخاص بالمنتجات والأسعار والتوزيع والترويج الذي يحقق الاشباع لهذه الحاجات وبما يحقق أهداف المنظمة¹.

خامساً: السعي

السعي في اللغة يدور حول معنى بذل المجهود أما في الأوساط العقارية يقصد به العوض الذي يأخذه الوسيط مقابل عمله، فبذل أن يقال تحصل الوسيط على عوض سعيه يقولون تحصل على سعيه من باب اطلاق السبب على النتيجة².

¹ - المؤسسة العامة لتدريب التقني والمهني، مبادئ التسويق، المملكة العربية السعودية، 2008، ص 02-03.

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

سادسا: المناداة

المنادي اسم فاعل والفعل نادى والمصدر نداء ومناداة والنداء الصوت يقال ناداه صاح به، والمناداة اصطلاحا استعمل لفظ المنادي على لسان الفقهاء يريدون به السمسار وهي صورة من صور الوساطة، تستعمل غالبا للوساطة الكائنة عن طريق المزادات¹.

سابعا: ديوان السمسرة في القروض العقارية

الذي يختص بمجال القروض العقارية دون الصفقات العقارية التي تؤول الى الوكيل العقاري أو السمسار العقاري².

ثامنا: القناص العقاري

مختص في المجال العقاري في خدمة المشتريين مهمته القيام بدلهم للبحث عن الشقق وزيارتها والتفاوض في الأسعار فهو مختص بصاحب المشتري خطوة بخطوة بإعطائه نصائح تحمي مصالحه حتى امضاء العقد النهائي³.

تاسعا: تجار القوائم

إن مهنة تاجر القوائم تتلخص في بيع لفائدة مشترون أو مستأجرون، قوائم تتضمن عناوين سكنات للبيع أو الايجار أو تمكينهم من الاطلاع على قوائم موضوعة في الأنترنت وعلى عكس الوكيل العقاري فتاجر القوائم لا يدخل في المفاوضات بين البائع والمشتري أو المؤجر والمستأجر بل يقوم فقط بربط الاتصال بينهما⁴.

ومن بين هذه المصطلحات نجد أن مصطلح المكاتب العقارية لا يختلف عن الوكيل العقاري حيث أنهما يؤديان نفس الغرض فالأول متداول في منطقة الخليج العربي والثاني متداول في منطقتنا، وكذا الأمر بالنسبة للسمسرة فهو الآخر لا يختلف كذلك عن الوكيل العقاري والفرق بينهما أن الخدمات التي يقدمها السمسار تكون في جميع الميادين بينما الوكيل

¹ عبد الله بن صالح بن عبد العزيز السيف، المرجع السابق، ص 36.

² محمد داحي، محمد داحي، النظام القانوني لنشاط الوكيل العقاري، د. ط، منشورات نوميديا، قسنطينة، 2013، ص 154.

³ المرجع نفسه، ص 156.

⁴ محمد داحي، المرجع السابق، ص 161.

العقاري خدماته تنحصر في الميدان العقاري، هذا من جهة ومن جهة أخرى نجد أن عمل الوسيط العقاري (المادة 02 المرسوم التنفيذي 09-18) الذي يعتبر صورة من صور الوكيل العقاري ينطبق عليه معنى السمسار العقاري.

المطلب الثاني: مجال نشاط مهنة الوكيل العقاري

لكل مهنة نطاق تمارس فيه من حيث توعية المهام الموكلة للقائم عليها ومن حيث المحل المتعامل فيه، وعليه سنتطرق في هذا المطلب الذي خصصناه لمجال أداء مهنة الوكيل العقاري. نتناول فيه المهام التي يؤديها الوكيل العقاري كفرع أول ثم نتعرف على العقارات التي يكون الوكيل العقاري وكيلا عنها كفرع ثاني.

الفرع الأول: مهام الوكيل العقاري في التشريع الجزائري

حدد المشرع الجزائري المهام التي تدخل في إطار مهنة الوكيل العقاري، حيث ذكر جميع النشاطات والخدمات التي يمكن للوكيل العقاري ممارستها، حيث ذكر جميع النشاطات والخدمات التي يكون وسيطا فيها أو قائما بالإدارة والتسيير العقاريين عنها، حيث جاء في نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 09-18 المؤرخ في 20/01/2009 ما يلي "تدخل في إطار مهنة الوكيل العقاري جميع النشاطات الآتية¹:

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

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

إن النشاطات والخدمات التي جاء ذكرها في نص المادة السابقة تعتبر مهام عامة لجميع الوكلاء العقاريين أما ما هو خاص بكل مهنته من المهنة التي حصرها المشرع ضمن

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

الوكلاء العقاريين فقد تم ذكره في المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-18 بتاريخ 2009/01/20 والتي جاءت على النحو التالي: تعد ضمن الوكلاء العقاريين المهنة الآتية:

1- الوكالة العقارية: وتتكفل بالمهام الآتية¹:

- القيام بكل الإجراءات لدى الزبائن من أجل بيع الأملاك العقارية الموكلة إليه أو تأجيرها ومبادلتها.

- ترقية الأملاك العقارية الموكلة إليها لحساب الزبائن.

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

2- الوسيط العقاري: يعد وسيطا عقاريا 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 قائما بإدارة الأملاك العقارية كل شخص يقوم بالعمليات الآتية:

- تحصيل المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي.

- تحصل 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.

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 والمهنة 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

¹ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-18 المرجع السابق.

نشاط آخر مدفوع الأجر¹، والمغزى من ذلك هو منع المشرع لممارسي هذه المهنة من القيام بأي نشاط آخر مدفوع الأجر تحت طائلة جزاءات حددها هذا القانون.

الفرع الثاني: العقارات التي يكون الوكيل العقاري وكيلا عنها

تختلف العقارات من حيث ملكيتها إلى عقارات أخرى خاصة فتكون ملكيتها للدولة أو أحد ممثليها، وعقارات أخرى خاصة فتكون ملكيتها للخواص ولهم كامل الحق في إبرام جميع التصرفات الواردة عليها أو بيعها أو تأجيرها.

كما أن العقارات قد تختلف من حيث تهيئتها إلى أراض خام وتحتاج إلى تطوير وتقسيم وتقييد وإيصال خدمات لها أو تكون أراضي مطورة ويقصد بها الأراضي التي وصلتها الخدمات أو بعضها، وربما تكون وحدات سكنية قائمة أو مباني تجارية أو مزارع أو استراحات².

من هذا المنطلق وبالرجوع إلى النصوص القانونية الواردة في المرسوم التنفيذي 18-09 السابق الذكر في ما يتعلق بالأحكام العقارية التي تدخل ضمن إطار مهنة الوكيل والتي بإمكانه أن يكون وكيلا عنها أو وسيطا أو قائما بإدارتها وتسييرها، نجد أن المشرع الجزائري في المرسوم 18-09 لم يتطرق إلى ذلك بل اكتفى بذكر عبارة الأمالك العقارية، وهذا ما نلاحظه في المادتين 03 و04 من المرسوم المتعلق بتحديد مهام الوكيل العقاري المنوه اليهما أعلاه، وبالتالي: فما هي الأمالك المتعلقة بتنظيم مهنة الوكيل العقاري.

وبالرجوع إلى ما تضمنه المادة 23 من قانون 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري والتي جاء في نصها: "تصنيف الأمالك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانوني الآتية:

- الأمالك الوطنية.

- أمالك الخواص، أو الأمالك الخاصة.

¹ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 18-09 المرجع السابق.

² - عبد الله بن صالح بن عبد العزيز السيف، المرجع السابق، ص 393.

- الأملاك الوقفية¹.

وعليه يتضح لنا أن المشرع الجزائري أعطى تصنيفا دقيقا للأملاك العقارية حيث حصرها في الأملاك الوطنية، الأملاك الخاصة، والأملاك الوقفية².

أولا: 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..."³، وفي نفس السياق ذاته فقد جاءت المادة 674 من القانون المدني لتؤكد ما سبق ذكره حيث جاء في نصها: "الملكية هي حق المتمتع والتصرف في الأشياء يشترط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة"⁴.

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 والحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها وغرضها²، وتصنف الى "ملكية التامة، مجزئة، ومشاعة".

ما يمكن استخلاصه من النصوص السابقة الذكر سواء ما تعلق الأمر بدستور 96 أو حتى قانون التوجيه العقاري والقانون المدني، نجد أن حق التمتع والتصرف بالملكية العقارية الخاصة كالاستغلالي والاستعمال بما في ذلك البيع والتأجير أو التوكيل كما هو عليه الحال بالنسبة للوكيل العقاري سواء تعلق الأمر بالنسبة للوكالة العقارية، الوسيط العقاري، أو القائم

¹ - المادة 23 من القانون رقم 90-25 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411، الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 متعلق بالتوجيه العقاري.

² - دستور الجزائر لسنة 1996، المؤرخ في 1996/11/28 (ج ر عدد 76 بتاريخ 1996/12/8) المعدل والمتمم.

³ - الأمر رقم 75-58 المؤرخ المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

⁴ - المادة 17 من دستور 96، المرجع السابق.

² - المادة 02 من القانون 30/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ أول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية معدل ومتمم بموجب القانون 14/08 مؤرخ في 20 يونيو 2008، ج. ر، عدد 04.

بإدارة الأملاك العقارية، من أجل تولي هذا الأخير بيع ملكه العقاري أو تأجيره أو مبادلتته بالنيابة.

ثانياً: الأملاك العقارية العامة (الوطنية)

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

لكي يتسنى لنا الإجابة على الإشكال المطروح يجب أن نقف أولاً على تحديد تعريف دقيق للأملاك الوطنية والتي بدورها تنفرع إلى أملاك وطنية عامة وخاصة. بادرت 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 والغابات، كما تشمل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي، والبريد والمواصلات السلكية وأملاك أخرى محددة في القانون.

في نفس السياق جاءت المادة 2 من القانون 90-03 المتعلق بالأملاك الوطنية، حيث جاء في نصها: "عملاً بالمادتين 17 و18 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 للبلدية¹.

¹ - المادة 18 من دستور 96، المرجع نفسه.

² - المادة 03 و04 من القانون 30/90، المرجع السابق.

³ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، د. ط، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 11.

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 طبقاً للقانون".

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"².

وبتعبير آخر فإن الأملاك الوطنية العمومية تشمل جميع الأملاك العقارية والمنقولة المخصصة لاستعمال 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 تملكي ومالي فإنها تخضع مبدئياً لأحكام القانون الخاص 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 حق¹.

¹ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 11.

من خلال ما سبق دراسته بالنسبة للأموال الوطنية وللإجابة على الإشكال المطروح سابقا نجد أن قبل صدور المرسوم التنفيذي 09-18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري، كان العمل بالمرسوم التنفيذي 97-154 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 90-30.

وعليه فإن المشرع الجزائري قد تدارك الخطأ الذي كان موجودا في المرسوم التنفيذي 97-154 وخاصة بعد إلغائه بموجب المرسوم التنفيذي 09-18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري، والذي لم ينص على إمكانية أن يكون هذا الأخير سواءا 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 97-154 السالف الذكر الذي ألغي بموجب المرسوم التنفيذي 09-18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري. ولا يمكن اعتبارها من الاملاك العقارية حيث يقوم بتسيير الاملاك الوطنية (العقارية) الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية كديوان الترقية والتسيير العقاريين (O.P.G.I) ومؤسسة ترقية السكن العائلي (E.P.L.F) سابقا والتي أصبحت المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (E.N.P.I).¹

¹ - منصورى نادىة، الترقية العقارية الخاصة ماجيستير فى القانون، إدارة ومالية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2012/2011.

ثالثاً: الأملاك الوقفية

نجد أن الأملاك الوقفية قد حظت 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"¹.

فلا يمكن أن تكون الأملاك الوقفية أملاكاً خاصة وبالتالي لا يمكن للملك التصرف فيها كتوكيل بيعها أو إستئجارها أو مبادلتها.

¹ - المادة 52 من دستور 96، المرجع السابق.

المبحث الثاني: ضوابط ممارسة نشاط مهنة الوكيل العقاري

نظرا للكهمائل 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 09-18 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 محلات 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 تخطب مستمر لأن المشكل الأساسي يكمن في هوية المهنة، أي أن الوكيل العقاري إذا اعتبر تاجر فحسب، بالتالي معاملاته لا تنتج أثارا 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 عقار لطالب الشراء دون أدنى مسؤولية قانونية كون أنه أصلا غير مقنن لأن الإجراءات اللازمة فعلا قانونا تتخذ لدى موظف عمومي أي لدى موثق¹.

فبظهور المرسوم التنفيذي 09-18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري أصبح الوضع متغيرا 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 تنظيما 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 الاعتماد

¹ دريدي شنيطي، الدليل القانوني والاداري، دار النشر جيطلي، د. ط، الجزائر، 2012، ص 23.

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 الشخصية لممارسة نشاط الوكيل العقاري، وفي الثاني سنرى الشروط الإدارية لممارسة نشاط الوكيل العقاري¹.

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 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 الشخص الطبيعي لممارسة نشاط الوكيل العقاري إضافة إلى أحكام المادة (8)، 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... إلخ²، ولتبيان هذا الفرق فقد قسمنا هذا المطلب إلى فرعين في الأول نتناول فيه الشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي وفي الثاني الشروط المتعلقة بالشخص المعنوي.

¹ بوصوفة الزهرة، الوكيل العقاري كنشاط اقتصادي مقنن، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون الجزائر، 2019، ص 26.

² المادة 08 فقرة 01 المرسوم التنفيذي 18-09، المرجع السابق.

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 اعتماداً لممارسة مهنة الوكيل العقاري ما لم يستوف الشروط الآتية..." وهذه الشروط تتمثل في:

أولاً: الشروط الأساسية: وهي:

(أ) السن: 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 بـ 19 سنة¹، وكذلك بالرجوع إلى المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الذي نص لأول مرة على نشاط الوكيل العقاري في المادة 04 منه التي اعتبرت نشاط الوكيل العقاري نشاطا تجاريا بحسب غرضه، ونجد كذلك في المادة 06 منه تنص على أن: "تخول ممارسة النشاطات المذكورة في المواد 2، 3، 4 ... لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية للقيام بأعمال تجارية"².

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.

(ب) الأخلاق والمصدقية: أن يتمتع بالأخلاق الحميدة والمصدقية، وأن لا يكون تحت طائلة أي شكل من أشكال عدم الأهلية أو المنع من ممارسة المهنة إثر إدانة، لكن الإشكال هو ما

¹ المادة 40 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

² المواد 04 و06 من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 07 رمضان عام 1413 الموافق لـ أول مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري.

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 ضمناً للزبائن.

(د) أن يثبت ضمانات مالية كافية: ناتجة عن كفالة دائمة وغير منقطعة تخصص لضمان التزاماته تجاه الزبائن، وهذه الكفالة قد حدد مبلغها وشكلها بالاشتراك بين وزير المالية والسكن وهذا بإصدار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 رجب عام 1430 الموافق لـ 12 يوليو سنة، وقد حددت المادة 02 مبلغ وشكل الكفالة لممارسة مهنة الوكيل العقاري وهذه الكفالة قد حدد مبلغها وشكلها بالاشتراك بين وزير المالية والسكن وهذا بإصدار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 رجب عام 1430 الموافق لـ 12 يوليو سنة 2009، يحدد مبلغ وشكل الكفالة لممارسة مهنة الوكيل العقاري فتتص المادة 02 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.

وتوجه هذه الكفالة على وجه الخصوص لضمان التزامات الوكيل العقاري تجاه زبائنه ويتم إبداعها لدى بنك أو مؤسسة مالية معتمدة قانوناً¹.

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

(هـ) أن يثبت تأميناً ضد التبعات المالية للمسؤولية المدنية المهنية: المقصود هو أن يستوجب على الوكيل العقاري الذي يريد الترشح لممارسة هذه المهنة أن يثبت تأميناً ضد التبعات المالية

¹ المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 رجب عام 1430 الموافق لـ 12 يوليو سنة 2009، يحدد مبلغ وشكل الكفالة لممارسة مهنة الوكيل العقاري ج. ر عدد 59.

للمسؤولية المدنية المهنية، وذلك وفقا لما هو معمول به في الأمر رقم 07/95 مؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق ل 25 يناير سنة 1995 يتعلق بالتأمينات ج. ر عدد 13 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"¹.

(د) أن يثبت تأهिला مهنيا وخبرة مهنية: ذات صلة بالنشاط وهذا ما سنتطرق إليه في العنصر التالي:

ثانيا: الشروط المتعلقة بالمؤهلات المهنية

بالنسبة للوكيل العقاري والقائم بإدارة الأملاك العقارية

فقد اشترط المشرع في هذا الصدد حيازة شهادة التعليم العالي في الميدان القانوني أو 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 الاقتصادي أو التجاري أو المحاسبي أو العقاري أو التقني، تسمح له بممارسة نشاط الوكيل العقاري بالإضافة إلى ذلك، أي اشتراطه لشهادة التعليم العالي في الميادين المذكورة، اشترط أيضا 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 انقطعت منذ ثلاث سنوات على الأقل في تاريخ إيداع الطلب، كما تجدر الإشارة إلى المرسوم التنفيذي 157/94 أن الوزير المكلف بالسكن يحدد بقرار مقاييس المؤهلات المهنية المذكورة أعلاه أما بالنسبة للشخص الطبيعي فلا بد أن يثبت مستوى بكالوريا التعليم الثانوي على الأقل وتجربة مهنية بخمس سنوات على الأقل في ميدان إدارة الأملاك العقارية أو في ميدان له علاقة مباشرة بذلك.

¹ المادة 56 من الأمر رقم 75/95 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق ل 25 يناير سنة 1995 يتعلق بالتأمينات ج. ر عدد 133 معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 04/06 ج. ر عدد 01.

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 "يعد وكيلا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي"¹.

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

أولا: 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 59/15 المتضمن القانون التجاري فلا بد من إحترام الشروط المتعلقة بتأسيس الشخص المعنوي سواء تعلق الأمر بشركات الأشخاص أو شركات الأموال².

ومراعاة 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 سواءا 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،

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 18/09، المرجع السابق.

² - بوصوفة الزهرة، المرجع السابق، ص 38.

وفقا لما يتطلبه القانون ولكن الأشخاص الاعتبارية تكون خاضعة للقانون الجزائري ويجوز رأسمالها الكامل شخص أو أشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية مقيمون بالجزائر¹.

ثانيا: الشروط الواجب توفرها في الشخص المعنوي

تنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 18/09 إجراء التصفية القضائية وأن يستوفي جميع الشروط المحددة أعلاه²، 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 أن يتوفر على محلات ذات استعمال تجاري تتجاوب مع المهنة وبمساحة مناسبة تسمح بالممارسة الملائمة والمعقولة للمهنة، ومجهزة بوسائل الاتصال"³، إن الوكيل العقاري هو وكيل عن زبائنه ما يتطلبه عمله من وجوب إعلام زبائنه بكافة الإجراءات والعمليات التي يقوم بها وضرورة الاتصال بهم لذلك اشترط المشرع حتى يتمكن الوكيل العقاري من ممارسة عمله من وجوب توفره على مكان ثابت، وذلك بأن يكون لديه محلات ذات الاستعمال التجاري تتجاوب مع مهنته. ولكن لم يبين المرسوم 18/09 المرحلة التي يجب على الوكيل العقاري إثبات وجود المحل التجاري فلماذا جاء المرسوم التنفيذي في المادة الثالثة منه ليتم أحكام المادة 9 إذ تنص: "يقدم الإثبات 296/11 على توفر المحلات للجنة الاعتماد بعد إبلاغ رأيها بالموافقة"⁴.

¹ - الأمر رقم 59/75، المرجع السابق.

² - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 18/09، المرجع السابق.

³ - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 18/09، المرجع نفسه.

⁴ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 296/11 المؤرخ في 18 رمضان عام 1432 الموافق لـ 18 غشت 2011، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 154/13 المؤرخ في 04 جمادى الثانية عام 1434 الموافق لـ 15 أبريل 2013.

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 الاعتماد وكذلك القيد في السجل التجاري أي الشروط المذكورة في المادة 08 وكذلك المادة 9، وللتأكيد أكثر حول هذه النقطة فقد قسمنا هذا المطلب إلى فرعين ففي الأول سنتطرق إلى إجراءات الحصول على الاعتماد وفي الفرع الثاني سنقوم بدراسة إجراءات القيد في السجل التجاري.

الفرع الأول: الحصول على الاعتماد

إن المادة 06 من المرسوم التنفيذي 18/09 قد أوجبت الحصول على اعتماد لممارسة نشاط الوكيل العقاري، فما يجدر الإشارة إليه هو أن المادة 4 من القانون 08/04 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية تنص: "يلزم كل شخص باستثناء النشاطات والمهن المقننة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري والتي تخضع ممارستها إلى الحصول على ترخيص أو اعتماد"¹. 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 اعتماد مؤقت تمنحه الإدارات أو الهيئات المؤهلة لذلك يبقى مشروط بحصول المعني على الرخصة أو الاعتماد النهائي..."².

فيتضح لنا باستقراء هذه المواد السالفة الذكر أن ممارسة نشاط الوكيل العقاري، متوقف على حصول المعني على الاعتماد الذي يقدم من طرف الهيئات المؤهلة أي الوزير المكلف بالسكن، فتظهر أهمية الاعتماد 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 النشاطات³ فالإدارة لها سلطة القبول أو الرفض، الموافقة تكون بالحصول على ترخيص مسبق من الإدارة بممارسة النشاط، وهذا الترخيص يمكن أن يأخذ عدة أشكال:

¹ المادة 04 من القانون 08/04 المؤرخ في 14 غشت 2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، ج. ر عدد 52.

² المادة 25 من القانون 08/04، المرجع نفسه.

³ مجبر فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 38.

رخصة امتياز، اعتماد... إلخ، ورغم اختلاف الرخص إلا أنها تشترك في خاصية واحدة وهي أن لا يمكن ممارسة النشاط من دونها.

الاعتماد في معظم الأحيان يكون كوسيلة للإدارة للحصول على طريقة مساعدة أي أن الاعتماد يخدم الإدارة وذلك للقيام بالرقابة وعليه فإن الاعتماد هو ترخيص إداري مسبق إلزامي مشروط لوجود نشاط ولوجود كل مؤسسة خاصة صناعية أو تجارية في الجزائر، والاعتماد 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 محددًا من المعلومات فيما يخص موضوعه، تركيبه ونظامه الأساسي، ومن جهة أخرى ولتبيان معنى مصطلح الاعتماد نجد 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 للانضمام إلى مهنة معينة وممارستها ممارسة حرة على سبيل الاحتراف¹.

أولاً: الطبيعة القانونية للاعتماد

إن الاعتماد 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 شخصياً وقبلاً للإلغاء"، وما يبين أكثر الطابع الشخصي للاعتماد نجده في نص المادة 36 من نفس المرسوم فتتص هذه المادة: "في حالة وفاة صاحب الاعتماد أو تخليه عن ممارسة نشاطه، يصرح الوزير المكلف بالسكن بإلغاء الاعتماد في أجل لا يتعدى شهراً²."

فيما يخص المدة القانونية للاعتماد فهي مذكورة في المادة 16 من المرسوم 18/09 السابق الذكر إذ تنص: "يمنح اعتماد الوكيل العقاري لمدة عشر 10 سنوات قابلة للتجديد، ويعطي الحق في ممارسة المهنة على كامل التراب الوطني"³، في حين فيما يخص المرسوم

¹ - مجبر فاطمة الزهرة، المرجع السابق، ص 51.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 18/09، المرجع السابق.

³ - المادة 36 من المرسوم التنفيذي 18/09، المرجع نفسه.

التنفيذي 154/97 يحدد المدة القانونية للاعتماد إذ أنه نص في مادته السادسة: "يمنح الاعتماد المذكور في المادة 5 أعلاه بصفة شخصية لمدة غير محددة ويخول صاحبه اختصاصا على الصعيد الوطني¹، أما فيما يخص تجديد الاعتماد يكون بناء على طلب من المستفيد من الاعتماد بإبداء رغبته في التجديد.

ثانيا: إجراءات الحصول على الاعتماد

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

أ) مرحلة تكوين ملف الطلب

كأول مرحلة يقوم بها طالب الاعتماد هو تكوين ملف الاعتماد وهو مذكور في المادة 10 من المرسوم 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"².

ويرفق طلب الاعتماد بمجموعة من الوثائق تخلف بما إذا كان صاحب الطلب شخص طبيعيا أو معنويا³.

1- بالنسبة للشخص الطبيعي

- مستخرج من شهادة الميلاد.
- مستخرج من صحيفة السوابق العدلية (البطاقة رقم 3) لا يتجاوز 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

¹ - المادة 16 من المرسوم التنفيذي 18/09، المرجع السابق.

² - المادة 6 من المرسوم التنفيذي 154/97، المرجع السابق.

³ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 18/09، المرجع السابق.

03 من المرسوم التنفيذي 154/10 الذي يتم المادة 10 من المرسوم التنفيذي 18/09 ما يلي:

"... بالنسبة للشخص الطبيعي:

- شهادة جنسية الطالب وشهادة إقامته¹.

- 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 تم إلغاؤه بموجب نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي 296/11 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 18/09 تنص: "تلغى أحكام المطة الرابعة من النقطة (أ) والفقرة الثانية المطة الرابعة من النقطة (ب) من المادة 10"².

- استمارة مقدمة من طرف الإدارة لملئها والمصادقة عليها³.

2- بالنسبة للشخص المعنوي

- استمارة مقدمة من طرف الإدارة لملئها والمصادقة عليها⁴.

- نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي.

- نسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة.

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

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

- شهادة جنسية حائز أو حائزي الرأسمال الكامل وشهادة إقامتهم، كما جاء ذلك في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 154/10.

¹- أنظر الملحق رقم 01.

²- المادة 3 من المرسوم التنفيذي 154/10 المؤرخ في 17 يونيو 2010 يتم المرسوم التنفيذي 20 يناير 2009 ج. ر عدد 39 لسنة 2010.

³- المادة 09 من المرسوم التنفيذي 296/11، المرجع السابق.

⁴- أنظر الملحق رقم 02.

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: "تتشأ لدى الوزير المكلف بالسكن وبرئاسة ممثله، لجنة اعتماد الوكلاء العقاريين، تدعى في صلب النص "اللجنة"¹.

فباللجنة المذكورة في المادة 20 تقوم بدراسة طلب الاعتماد ثم بعد ذلك الوزير المكلف بالسكن يقوم بمنح الاعتماد 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"².

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 الاستعانة 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 الاعتماد تعين لمدة 03 سنوات وذلك من طرف الوزير المكلف بالسكن³ تنص المادة

23 على أن: "تجتمع لجنة الإعتماد في دورة عادية أربع (04) مرات في السنة على الأقل بناء

¹- انظر الملحق رقم 03.

²- المادة 26 من المرسوم التنفيذي 18/09، المرجع السابق.

³- المادة 21 من المرسوم التنفيذي 18/09، المرجع نفسه.

على استدعاء من رئيسها وتجتمع في دورة غير عادية، كلما دعت الضرورة إلى ذلك بطلب من رئيسها"، وخلال اجتماعاتها 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"¹.

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"²، وبذلك وبعد حصول الطالب على الاعتماد يقيد في سجل الوكلاء العقاريين وتمنح له بطاقة مهنية بحسب المادة 18 التي تنص: "يفضي القيد في سجل الوكلاء العقاريين إلى تسليم بطاقة مهنية تسمى "بطاقة الوكيل العقاري"³، وفي حالة حصول طالب الاعتماد على رفض بحسب 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"⁴.

فيكون قرار الرفض الذي يقدمه الوزير المكلف بالسكن هو قرار إداري وبذلك فإن لطالب الاعتماد الحق في الطعن فيه وهذا عملاً بأحكام المادة 14 من الاعتماد، أن يقدم طعناً كتابياً

¹ - المواد 22 و23 من المرسوم التنفيذي 18/09، المرجع السابق.

² - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 18/09، المرجع نفسه.

³ - أنظر الملحق رقم 04.

⁴ - المواد 12 و13 من المرسوم التنفيذي 18/09، المرجع السابق.

لدى الوزير المكلف بالسكن مرفوقا بمعلومات أو مبررات جديدة قصد الحصول على دراسة إضافية.

يجب أن يصل طلب الطعن إلى الوزير المكلف بالسكن في أجل شهر (01) ابتداء من تاريخ تبليغ الرفض وفي هذه الحالة يتعين على الوزير المكلف بالسكن أن يفصل في ذلك في غضون الشهر الذي يلي استلام طلب الطعن¹.

أصدرت وزارة السكن قرار تحدد فيه نموذجي الاعتماد والبطاقة المهنية للوكيل العقاري. وهو القرار المؤرخ في 29 صفر عام 1432 الموافق لـ 3 فبراير سنة 2011²، أين بينت نموذجي البطاقة المهنية وكذا الاعتماد الخاص بنشاط الوكيل العقاري، وكما ذكر من قبل فإن الوكيل العقاري قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا، وبهذا فإن هنالك نموذج خاص بالشخص الطبيعي وآخر بالشخص المعنوي³.

الفرع الثاني: القيد في السجل التجاري

كما وأن سبق ذكره في المادة 6 من المرسوم التنفيذي 18/09 العقاري يتطلب أولا الحصول على اعتماد مسبق، وثانيا القيد في السجل التجاري وعليه فإن هذا الأخير هو عنصر جوهري لاكتساب صفة الوكيل العقاري، ويكون نشاط هذا الأخير يعتبر نشاطا تجاريا 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 دورا هاما في المجال خاصة فردية أو جماعية، كما يساهم السجل التجاري في المجال التنظيمي أي في تطهير ممارسة المهنة التجارية لكونه يمثل الوسيلة اللازمة المراقبة تطبيق النصوص القانونية.

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

¹ - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 18/09، المرجع السابق.

² - القرار المؤرخ في 29 صفر عام 1432 الموافق لـ 03 فبراير سنة 2011، يحدد نموذجي الاعتماد والبطاقة المهنية للوكيل العقاري ج، ر عدد 67 لسنة 2011.

³ - أنظر الملحق رقم 05 و06.

- 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 كانت¹.

- كل شخص معنوي تاجر بالشكل، أو يكون موضوعه تجاريا، ومقره في الجزائر، أو كان له مكتب أو فرع أو أي مؤسسة كانت وزيادة على ذلك فنجد في نص المادة 2 من القانون 08/04 كذلك إلزامية القيد في السجل للوكيل العقاري.

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 ويرقمه ويؤشر عليه القاضي. يعد مستخرج السجل التجاري سندا رسميا يؤهل كل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بكامل أهلية القانونية لممارسة نشاط تجاري، ويعتد به أمام الغير إلى غاية الطعن فيه بالتزوير"²، فنستنتج أن مهمة مسك السجلات التجارية (أ) وكلها 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 التجاري³.

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 شروطا ضرورية لذلك فهناك شروط عامة أو أخرى خاصة التي سنتطرق إليها في العناصر التالية:

¹ - المادة 19 من الأمر رقم 59/75، المرجع السابق.

² - المادة 02 من القانون 08/04، المرجع السابق.

³ - مجبر فاطمة الزهرة، المرجع السابق، ص 23.

أ) الشروط العامة لتقيد في السجل التجاري

للحصول على القيد في السجل التجاري يجب أن تتبين صفة التاجر في الوكيل العقاري سواءا كان شخصا طبيعيا وبذلك يشترط فيه بأن يتمتع بالأهلية القانونية وكامل حقوقه المدنية، أو شخصا معنويا كالشركات أو المؤسسات الاقتصادية في حالة ما إذا إتخذت شكلا من الأشكال التي نص عليها القانون التجاري.

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:

1) للحصول على القيد في السجل التجاري يجب أن تتبين صفة التاجر في الوكيل العقاري سواءا كان شخصا طبيعيا وبذلك يشترط فيه بأن يتمتع بالأهلية القانونية وكامل حقوقه المدنية، أو شخصا معنويا كالشركات أو المؤسسات الاقتصادية في حالة ما إذا إتخذت شكلا من الأشكال التي نص عليها القانون التجاري.

2) لكي يقيد الشخص الطبيعي في السجل التجاري يجب أن يكون من الأشخاص الذين يسمح لهم قانونا بممارسة نشاط تجاري، أي أن لا يكون داخلا 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 احتكار الدولة أو ماس بالأمن والسيادة الوطنية، أو أي نشاط آخر محصور قانونا زيادة على الشروط السابقة نجد المادة 08 من القانون 08/04 ذكرت أنه لا يمكن أن يسجل في السجل التجاري أو ممارسة نشاط تجاري الأشخاص المحكوم عليهم الذين لم يرد لهم الاعتبار بارتكاب الجرائم والجنح الآتية: اختلاس الأموال، الغدر، السرقة، الرشوة، الاحتيال، 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 جسمية¹.

¹ - المادة 08 من القانون رقم 08/04، المرجع السابق.

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 يزال 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 الممثلة في وزيرها¹.

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".

إن 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- استمارة مقدمة من طرف الإدارة لمثلها والمصادقة عليها.
- 3- شهادة ميلاد (لا تتجاوز سنة من تاريخ وضع الطلب).

¹ مجبر فاطمة الزهرة، المرجع السابق، ص 26-29.

- 4- شهادة السوابق العدلية وثيقة رقم 3 (لا تتجاوز 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 الاقتضاء.
- لا يفرض تقديم الوثائق إلا إذا تعلق الأمر بقيد جديد في السجل التجاري أي القيد الأول 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- استمارة مقدمة من طرف الإدارة لملئها والمصادقة عليها.
 - 3- نسخة من القوانين الأساسية للشركة.
 - 4- نسخة من عقد الملكية أو عقد إيجار المحل التجاري¹.
 - 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 الاقتصادي، 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.

¹ - مجبر فاطمة الزهرة، المرجع السابق، ص 29.

6- نسخة من الإيصال الذي يثبت دفع الحقوق الضريبية المقدرة بـ 4000 دج ويتم الدفع على مستوى قباضة الضرائب.

7- الاعتماد أو الرخصة المسبقة والمسلمة من قبل الهيئات المختصة إذا كان النشاط منظماً أي مقنناً¹.

¹ - مجبر فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 30-31.

خلاصة الفصل الأول

يعد الوكيل العقاري كل شخص (طبيعي أو معنوي) يلتزم بموجب وكالة وبمقابل أجر بالقيام بخدمات ذات طابع تجاري كوسيط في الميدان العقاري أو لفائدة مالكين، وله بعض المصطلحات المشابهة له "كالمكاتب العقارية، السمسرة، الدلالة، التسويق، السعي، المناداة، ديوان السمسرة في القروض العقارية، القناص العقاري، تجار القوائم.

ذكر المشرع الجزائري في المرسوم 09-18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري، حيث عدد مهام الوكيل العقاري التي تمثلت في "الوساطة في البحث عن شراء أو إيجار أو مبادلة عقود بشأنها، الوساطة العقارية، الإدارة والتسيير العقاريين".

وتحدث عن العقارات التي يكون الوكيل العقاري وكيلا عنها حيث عممها بكلمة كل "ملكية عقارية" ثم تدارك الخطأ لأن التعميم لا يشمل فقط الاملاك الخاصة بل يشمل ايضا الأملاك الوطنية العمومية والخاصة والوقفية.

كما نظم المرسوم 09-18 ضوابط وشروط ممارسة مهنة الوكيل العقاري، وتمثلت في الشروط الشخصية وهي "السن، الأخلاق الحميدة والمصادقية، أن لا يكون موضوع اجراء تصفية قضائية، أن يثبت ضمانات كافية، أن يثبت مناصب التبعات المالية للمسؤولية المدنية المهنية"، وهذا بالنسبة للشخص الطبيعي أما بالنسبة للشخص المعنوي "يجب أن يحترم الشروط المتعلقة بالشخص المعنوي سواء تعلق الأمر بشركات الأشخاص أو الأموال"، أما الشروط الادارية تمثلت في الحصول على الاعتماد والقيود في السجل التجاري وهما عنصران جوهريان لاكتساب صفة الوكيل العقاري.

الفصل الثاني:

الأثار المترتبة على مزاولة مهنة الوكيل العقاري

بعد استيفاء جميع الشروط المطلوبة لممارسة مهنة الوكيل العقاري والمرور بكل الإجراءات المتعلقة بالحصول على الاعتماد من طرف اللجنة المختصة وكذا القيد بالسجل التجاري من طرف المترشح لممارسة المهنة، يباشر هذا الأخير المهام التي تدخل ضمن إطار مهنته، إلا أن هذه المهام ترتب التزامات على عاتق الوكيل العقاري وتكسبه حقوق وفي نفس الوقت يكون مسؤول عن تبعات الإخلال بهاته الاالتزامات مما يعرضه إلى المتابعة وإيقاع الجزاءات عليه¹، لذا ارتأينا أن نتناول في هذا الفصل الآثار المترتبة على مزاوله مهنة الوكيل العقاري من خلال مبحثين نتطرق في المبحث الأول لالتزامات وحقوق الوكيل العقاري، أما المبحث الثاني فخصصناه للمسؤولية المترتبة على الوكيل العقاري في حالة إخلاله بالتزاماته.

¹ - مجبر فاطمة الزهرة، المرجع السابق، ص 59.

المبحث الأول: التزامات وحقوق الوكيل العقاري

بمجرد الحصول على الاعتماد والقيود في سجل الوكلاء العقاريين وكذا القيد في السجل التجاري تترتب على عاتق الوكيل العقاري التزامات تختلف بحسب الطرف الآخر له فمنها ما هو في مواجهة الإدارة الوصية وزارة السكن والعمران ومنها ما هو في مواجهة الزبون المتعامل معه، ومنها ما هو في مواجهتهما معا، كما يكتسب ويتمتع في نفس الوقت بحقوق كفلها وحددها له القانون ضمن المرسوم التنفيذي 09-18 المنظم للمهنة وعليه سنعالجها في هذا المبحث من خلال مطلبين نتطرق في الأول لالتزامات الوكيل العقاري وفي الثاني لحقوقه.

المطلب الأول التزامات الوكيل العقاري

بمجرد حصول الوكيل العقاري على الاعتماد من طرف الجهة المختصة كما سبق ذكره تترتب عليه مجموعة من الالتزامات بموجب القوانين المنظمة للمهنة يجب عليه مراعاتها والتقيّد بها حتى يتمكن من تأدية المهام المنوطة به على أكمل وجه، هذا ما سنحاول التطرق له في هذا المطلب من خلال تحليل ومقارنة النصوص القانونية والآراء الفقهية والاجتهادات القضائية المتعلقة بالتزاماته في مواجهة زبائنه وفي مواجهة الإدارة وفقا للقوانين والتنظيمات التي تسيّر نشاط الوكيل العقاري¹.

¹ - مجبر فاطمة الزهرة، المرجع السابق، ص 67.

الفرع الأول: التزاماته في مواجهة زبائنه

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

أولاً: الالتزام بإبرام عقد وكالة

جاء في نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 09-18 المذكور أعلاه بخصوص المعاملة بين الوكيل العقاري (شخصاً طبيعياً كان أو معنوياً) وزبونه يجب أن تكون بموجب وكالة¹، بمفهوم المادة 571 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني كونه الشريعة العامة، والتي يتم الرجوع إليها في حالة وقوع نزاع ناتج عن تنفيذ العقد حماية للطرفين².

كما أوجب المشرع ضمن المرسوم التنفيذي 09-18 إفراغ عقد الوكالة هذا في شكل معين وهو الكتابة، وهذا تحت طائلة البطلان، كما يجب أن يتناول العقد بالتدقيق حقوق وواجبات الطرفين وعلى الخصوص التصرف الواجب إبرامه أو العمل المطلوب وكذا اجر الوكيل العقاري، كما يجب أن يكون مكتوباً كل تعديل لاحق أو تصحيح، وتبعاً لذلك نصت المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 على أنه: "يجب أن تكون الوكالة التي تربط بين الوكيل العقاري وزبائنه مكتوبة، وتحدد بوضوح حقوق وواجبات الطرفين"³، وبما أن المشرع الجزائري لم يحدد نوع الكتابة مما ترك حرية الاختيار في ذلك للمتعاقدين⁴.

¹ - المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 "يعد وكيلاً عقارياً كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بموجب وكالة وبمقابل أجر، بالقيام بخدمات ذات طابع تجاري كوسيط في الميدان العقاري أو في ميدان الإدارة والتسيير العقاريين الحساب أو لقائدة مالكين".

² - بوصوفة الزهرة، المرجع السابق، ص 73.

³ - لحسين بن شيخ أئ ملويا، عقد الوكالة - دراسة فقهية قانونية وقضائية مقارنة - دار هومة، ط02، 2014، ص 261.

⁴ - بوصوفة الزهرة، المرجع السابق، ص 72.

ثانياً: الإتقان في تأدية الخدمات¹

تأدية نوعية مميزة من الخدمة ويتأتى ذلك ببذل الوكيل العقاري للمجهودات اللازمة، لضمان صفقة ناجحة لزبونه، بتوسيع مجال البحث عن المتعامل الآخر بتتويج وسائل الإشهار والبحث، وتقديم النصح الموجه، ومتابعة العملية على جميع مستوياتها، والتفاوض بطريقة تضمن للزبون عدم تعدي حدود الميزانية التي يخصصها للصفقة².

ثالثاً: تقديم المساعدة والمشورة

تبعاً لما ورد في الفقرة الأخيرة من نص المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 09-18: "... يمكن أن يطلب من العون العقاري في إطار ممارسته لمهنته تقديم مساعدته ومشورته لتمكين زبائنه من مواصلة تنفيذ العقود"، وهنا نقول أن الوكيل العقاري المتميز هو الوكيل الذي يقدم نصائح صائبة وموجهة للزبون، فيما يخص الطرق الأنجع في تقديم ملكه إلى البيع (أو الإيجار) فالوكلاء العقاريين يمارسون نفس النشاط وبنفس الوسائل القانونية لكن هناك عنصر مهم يفترق فيه هؤلاء وهو كيفية استغلال هذه الوسائل بطريقة ذكية ومختصرة للوصول إلى الهدف ألا وهو جعل المتعامل يستفيد بأكبر نسبة مالية ممكنة من بيع ملكه أو إيجاره، وهو ملزم تجاه الزبون المشتري (أو المستأجر) بالقدر الذي التزم فيه تجاه البائع (أو المؤجر) في تقديم النصح له، لاستعمال الغلاف المالي الذي يقدمه مقابل العقار الذي يستهدفه وبمواصفات معينة و بأقل سعر ممكن في ذلك الصنف³.

الفرع الثاني: التزاماته في مواجهة الإدارة الوصية

سنتطرق في هذا الفرع إلى التزامات الوكيل العقاري في مواجهة الإدارة الوصية من حيث مسك السجلات، إعداد التقرير السنوي، الخضوع للرقابة، الالتزام بمزاوله النشاط في الأجال المحددة، وعدم ممارسة أي نشاط آخر مدفوع الأجر.

¹ - المادة 28 الفقرة 2 (المرسوم التنفيذي 09-18)، المرجع السابق.

² - محمد داحي، المرجع سابق، ص 231.

³ - المرجع نفسه، ص 107-108.

أولاً: مسك سجل لقيد جميع العمليات

من بين الالتزامات الواقعة على عاتق الوكيل العقاري في مواجهة الإدارة مسك سجل لقيد وتسجيل جميع العمليات التي ينفذها الوكيل العقاري هذا السجل ترقمه وتؤشر عليه المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالسكن. كما ألزمه المشرع بالاحتفاظ بهذا السجل خلال مدة خمس (05) سنوات على الأقل وتقديمه مع الوثائق الأخرى (السجل التجاري، الاعتماد، البطاقة المهنية ... الخ) إلى كل عون دولة مؤهل القيام بمراقبة هذه السجلات، تبعا لما ورد في نص المادة 28 المطة 04 من المرسوم التنفيذي 09-18 السالف الذكر.

لكن الوكيل العقاري تاجر في معاملاته، وبالرجوع للمواد من 09 إلى 18 من الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم المتعلقة بمسك الدفاتر التجارية، فهو ملزم بمسك دفتر اليومية ودفتر الجرد، ترقم صفحات هذين الدفترين ويوقع عليهما من طرف قاضي المحكمة ويتم الاحتفاظ بهما طيلة عشر (10) سنوات من تاريخ إغفالها، وبالتالي فهل يلتزم الوكيل العقاري بما جاء في المرسوم التنفيذي 09-18 أم يطبق أحكام الأمر 57-59 فيما يخص مسك السجلات المتعلقة بقيد العمليات التي ينفذها؟¹

ثانياً: إعداد تقرير سنوي

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

¹ - محمد داخي، المرجع السابق، ص 231.

في مجال نشاطه مع اقتراح الحلول المناسبة لها، مثله مثل التقارير السنوية التي يتم انجازها في شتى المجالات والميادين أخرى.

وعلى ضوء هذا التقرير يمكن للإدارة أن تكون لها نظرة استشرافية حول المهام التي يمارسها الوكيل العقاري، وبالتالي التدخل لمعالجة وإصلاح ما يتم تسجيله من ملاحظات، وسد للفراغات القانونية التي تعترى المنظومة القانونية التي تسيير المهنة بالإضافة إلى أنه يساعد في التخطيط الفعال والاستراتيجي لمسايرة ومواكبة التطورات الميدانية.

ثالثا: الخضوع للرقابة

الرقابة وسيلة هامة بالنسبة للإدارة في مواجهة الوكيل العقاري المعتمد والتي تمكنها من معرفة مدى احترامه للقوانين والتنظيمات المسيرة للمهنة، وفي نفس الوقت تعتبر هذه الرقابة بمثابة حماية له من الدخلاء على ممارسة المهنة بدون ترخيص، وذلك بوضع حد لهم ومتابعتهم.

يقوم بالرقابة أعوان مؤهلين تابعين للإدارة المكلفة بالسكن، وكذا كل عون آخر مؤهل قانونا، مع تقديم جميع الوثائق التي لها صلة بموضوع النشاط أثناء عملية الرقابة (السجل التجاري الاعتماد، البطاقة المهنية، السجلات... الخ)، تبعا لنص المادة 31 من المرسوم التنفيذي 09-18 السالف الذكر¹.

أو من خلال النص القانوني السابق نلاحظ أن الوكيل العقاري يخضع للرقابة من طرف الأعوان المؤهلين تابعين للإدارة المكلفة بالسكن بصفتها هي الإدارة الوصية والخاضع إليها مباشرة كونها هي من تمنحه اعتماد ممارسة المهنة هذا من جهة، ومن جهة أخرى نجد أن المشرع أعطى حق الرقابة للجهات أخرى من خلال قوله "... لكل عون آخر مؤهل الرقابة قانونا ..."، وما تجدر الإشارة إليه هنا أن الوكيل العقاري تاجر في معاملته ولا يمكنه مزاولة نشاطه دون القيد في السجل التجاري، وعليه فهو ملزم بالخضوع للمراقبة التي يقوم بها ضباط وأعون الشرطة القضائية المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية، والموظفون التابعون

¹ - محمد داحي، المرجع السابق، ص 233.

للأسلاك الخاصة بالمراقبة التابعة للإدارات المكلفة بالتجارة والضرائب، والمتمثلة في عمليات المراقبة ومعاينة الجرائم المنصوص عليها في القانون 04-08 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، والتي تتم بنفس الشروط والأشكال المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما المطبقين على الممارسات التجارية¹.

رابعاً: الالتزام بمزاولة النشاط في الآجال المحددة

لا يملك الوكيل العقاري الحاصل على الاعتماد الحرية في بدأ النشاط في الوقت الذي يراه مناسباً له، كون المشرع الجزائري حدد له آجالاً لمزاولة نشاطه والتي تكون في حدود سنة 06 أشهر كحد أقصى ابتداءً من تاريخ استلام الاعتماد، وأي تأخير قد يترتب عليه تعليق أو إلغاء الاعتماد من طرف الوزير المكلف بالسكن، إلا في حالة القوة القاهرة التي يقع إثباتها على المعني بالأمر².

خامساً: عدم ممارسة أي نشاط آخر مدفوع الأجر

ممارسة مهنة الوكيل العقاري تقصي وتمنع ممتنها من ممارسة أي نشاط آخر مدفوع الأجر، وهذا تبعاً لما جاء في نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 0918 المذكور أعلاه: "يشكل نشاط الوكيل العقاري مهنة مقننة بمفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما، حيث تقصي ممارستها أي نشاط آخر مدفوع الأجر".

الفرع الثالث: التزامات مشتركة تكون في مواجهة الإدارة والزبائن معا

كما تربط الوكيل العقاري التزامات مشتركة في مواجهة الإدارة والزبائن معا والمنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 09-18 المنظم للمهنة، وتتمثل في احترام القوانين والتنظيمات التي تسيّر النشاط، الصاق جدول الأتعاب والتعريفات، الالتزام بالسر المهني، حمل البطاقة المهنية، ومسك دفتر الاحتجاجات.

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

² - المادة 32 (ج ر العدد 06 بتاريخ 2009/01/25 ص 27).

أولاً: احترام القوانين والتنظيمات التي تسيير النشاط

أوجب المشرع في نص المادة 28 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي 09-18 على الوكيل العقاري في إطار ممارسة مهنته أن يحترم القوانين والتنظيمات التي تسيير النشاط، وبالتالي فهو ملزم باحترام وتطبيق جميع القوانين والتنظيمات انطلاق من المرسوم التنفيذي 09-08 بمختلف التعديلات والتتيمات التي طرأت عليه كقانون خاص بتنظيم مهنة الوكيل العقاري، وكذا القوانين الأخرى التي لها علاقة بنشاطه كقانون العقوبات، القانون المدني، القانون التجاري، قانون النشاط العقاري، القوانين المتعلقة بالسجل التجاري وشروط ممارسة الأنشطة التجارية، القانون يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، قانون المنافسة، قواعد حماية المستهلك القوانين المتعلقة بالضرائب والتأمين ... الخ.

ثانياً: إصاق جدول الأتعاب والتعريفات

كقاعدة ومبدأ من مبادئ شفافية ونزاهة ممارسة المهنة يجب على الوكيل العقاري إصاق جدول الإتعاب والتعريفات بصفة مرئية وواضحة للزبائن، يهدف المشرع من خلال هذا الالتزام إلى حماية زبائن الوكيل العقاري من النصب والاحتيال، وذلك بإعلامهم بأتعاب ومستحقات الخدمات التي يقدمها الوكيل العقاري في إطار ممارسته لمهنته استناداً إلى ما نصت عليه المادة 28 المطة الأخيرة من المرسوم التنفيذي 09-18 السالف الذكر، كما ورد ذلك في باب شفافية الممارسات التجارية فصل الإعلام بالأسعار والتعريفات وشروط البيع من القانون رقم 04-02 الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية¹.

ثالثاً: الالتزام بالسر المهني

عرف السر المهني بأنه: "هو ما يفضي به شخص الى شخص آخر مستكتما إياه ويدخل فيه كل أمر تدل القرائن على طلب كتمان، أو كان العرف يقضي بكتمان كما يدخل في الشؤون الشخصية والعيوب التي يكره صاحبها أن يطلع عليها الناس ..."². أي كل ما يعرفه الوكيل العقاري بمناسبة ممارسته لمهنته و إفشائه باطلاع الغير عليه سواء بالقول أو الكتابة أو

¹ المواد 04-07 من القانون رقم 04-02، المرجع السابق، (ج ر رقم 41 بتاريخ 27/06/2004، ص 05).

² سليمان علي حمادي الحلبوسي، المسؤولية المدنية للناشئة عن افشاء السر المهني، ط01، د. د. ن، 2012، ص 21.

الإشارة بما يضر بسمعة أو كرامة صاحبه، ويتنافى مع الشرف المهني الذي يقتضي الاحتفاظ به وعدم إعلانه، وعليه جاء في نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 18-09: "يلزم الوكيل العقاري تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به بالسر المهني".

رابعاً: حمل البطاقة المهنية

من بين الآثار التي تترتب على اعتماد الوكيل العقاري حصوله على بطاقة الوكيل العقاري التي تحتوي على المعلومات المتعلقة بنوع النشاط التسمية التجارية أو اسم الوكيل العقاري وعنوانه والرقم التسلسلي المطابق للرقم المذكور في السجل المتعلق به، والتي حدد شكلها وما تتضمنه من بيانات وفقاً للقرار المؤرخ في 2011/02/03 الذي يحدد نموذجي الاعتماد والبطاقة المهنية للوكيل العقاري (الجريدة الرسمية رقم 67 بتاريخ 2011/12/11، ص 21-24).

وعلى ضوء المادة 29 من المرسوم 18-09: "يجب على كل وكيل عقاري، أثناء ممارسة مهنته، أن يحمل البطاقة المهنية المذكورة أعلاه بصفة دائمة...."، فالوكيل العقاري ملزم بحمل البطاقة المهنية بصفة دائمة أثناء ممارسته مهنته، وهذا راجع لمهامه المرتبطة بالعقار مما يحتم عليه التنقل إلى مكان تواجده لمعاينته، وأثناء تأدية هذه المهام قد تعترضه مواقف وعراقيل أو خضوع للرقابة تستدعي منه إثبات صفته هذا من جهة، ولتمكين الزبائن من الشعور بالثقة والارتياح أثناء تعاملهم مع الوكيل العقاري على اثر إبراز بطاقته، والتأكد من أنهم يتعاملون مع شخص مخول قانوناً من طرف الجهات المختصة من جهة أخرى¹.

خامساً: مسك دفتر احتجاجات

حيث جاء في الفقرة الثانية من نفس المادة 29 المرسوم التنفيذي 18-09 المشار إليها آنفاً: "يجب على كل وكيل عقاري....، وأن يفتح دفترًا للاحتجاجات يوضع تحت تصرف الزبائن، هذا الدفتر مرقم ومؤشر عليه من طرف المصالح المختصة لوزارة السكن".

¹ - المادة 29 من المرسوم 18-09، المرجع السابق.

فتح دفتر للاحتجاجات يعتبر آلية رقابة آخر من طرف الإدارة الوصية على الوكيل العقاري، وفي نفس الوقت فضاء يقوم الزبون من خلاله بإيصال مقترحاته بخصوص إيجابيات وسلبيات النشاط بصفة عامة، طريقة المعاملة، المشاكل والعراقيل، اقتراح حلول لمعالجتها ... الخ.

المطلب الثاني: حقوق الوكيل العقاري

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

الفرع الأول: ميعاد استحقاق الأجر

المبدأ أن الأتعاب لا تدفع للوكيل العقاري إلا عند انتهاء الصفقة التي أشرف عليها مهما كان نوعها بيع، إيجار ... الخ، وذلك بمرحلتها الانعقاد والإبرام وعلى العموم بإمضاء العقود التي تخص التصرف سواء أمام الموثق، أو أي جهة أخرى تكون لها صلاحية إضفاء الصفة الرسمية على المعاملة، وإعمالاً لهذا المبدأ فإنه يمنع دفع الأتعاب عند بداية العملية، أو أثناءها أو حتى اقتطاعها من العربون ولو طلبها الوكيل لأن ذلك مخالف للقوانين، وهذا ما استقر عليه القضاء الفرنسي من خلال السوابق القضائية لمجلس النقض¹، بحكم أن الوكيل العقاري أحقيته في أتعابه مرتبط بالنتيجة التي يحققها تجاه طلب الزبون، وكل ذلك في غياب نص قانوني في

¹ - محمد داخي، المرجع السابق، ص 211.

المرسوم 09-18 يجزم في القضية، والتي تبقى من الثغرات التي تضمنها هذا النص، خصوصا وأنه وعلى عكس الاجتهاد القضائي.

في فرنسا فإن القضاء الجزائري خال من أحكام قضائية تسد هذا الفراغ الذي يجب حتما أن يتداركه المشرع فيما قد يصدر من تعديلات لاحقة على هذا المرسوم الشيء الذي جعل ارض الواقع المعاملات الوكلاء العقاريين، تصطدم بمشاكل عدة في هذه النقطة بالذات فالزبون عادة يرفض دفع أتعاب الوكالة الى حين إمضاء العقد النهائي لحماية حقوقه بضمان استمرار إشراف الوكيل العقاري على العملية ليستفيد من خبرته ونصائحه، في حين الوكيل العقاري يسعى إلى الالتزام بمبدأ الوساطة بما يتضمنه هذا المصطلح من معنى لغوي أو قانوني أي مرحلة انعقاد العد، وانتهاءها في طلب أتعابه ليترك مرحلة إبرامها إلى سلك التوثيق، أو الجهة التي لها صلاحية إضفاء هذه الرسمية كديوان الترقية التسيير العقاري مثلا، في ملفات التنازل على بدل الإيجار السكنات التي تمتلكها وتمنحها، بحيث تتفرد بهذا الإجراء رغم تخويل القانون الموثقين القيام بها أيضا ومن ثمة يرى أن المرحلة التي يشرف عليها تنتهي بمجلس العقد بعد تبادل الإيجاب والقبول من جانب الطرفين¹.

الفرع الثاني: أجر الوكيل العقاري في بيع وإيجار الأملاك العقارية

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

أولا: قبل صدور المرسوم التنفيذي 09-18

نظرا إلى الفوضى التي كان يعيشها السوق العقاري في الجزائر لغياب الإطار القانوني المنظم لها، فترك المجال مفتوح للوكلاء العقاريين في تحديد أتعابهم وفقا لأهوائهم ففي الثمانينات النسبة المئوية كانت تفرض بكل حرية وسادت آنذاك نسبة واحد بالمائة مهما بلغت قيمة المعاملة في البيع ومهما كانت طبيعة العقار موضوع المعاملة، وقيمة شهر واحد إيجار

¹ - محمد داحي، المرجع السابق، ص 211.

عن السنة في الإيجارات، ثم ارتفعت هذه القيمة الى اثنان بالمائة في التسعينات والى ثلاثة بالمائة في الألفينيات في البيوع دون الإيجار الذي بقي يخضع إلى نفس النسبة، وهذه الزيادات آنذاك تخضع لأهواء الوكلاء العقاريين في غياب ضوابط وميكانيزمات، وغياب فدرالية وطنية للوكلاء العقاريين والتي بعد نشوعها حاولت فرض نسب مئوية بخصوص هذه الأتعاب لكن ونظرا لعدم انخراط مجمل الوكلاء العقاريين فيها فان نسبة العمل بها كانت محدودة¹.

والملاحظ أنه طيلة هذه المراحل لم تتدخل الإدارات المعنية كمديرية التجارة أو مصالح مراقبة الأسعار والمنافسة، لضبط هذه القضية ولو عن طريق تعليمات بسيطة في مواجهة الوكلاء العقاريين بوضع سقف موحد إلزامي للنسب المئوية المقررة لهم، ومتابعة مدى امتثالهم لها، عن طريق أجهزة المراقبة التي تستعملها في نشاطها العادي، إذن غياب كل هذه العوامل شجع وخلق جوا مناسبا للوكلاء العقاريين، في فرض نسب أتعابهم والتفاوض فيها كما يشاؤون، وغالبا ما تنشب نزاعات دون نهاية بين الوكيل العقاري والزبون، يعجز القضاء في الفصل فيها إن طرحت بشأنها نزاعات أمامه².

ثانيا: بعد صدور المرسوم التنفيذي 09-18

لقد تدخل المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 09-18 ليضع حدا لأهواء الوكلاء العقاريين في مجال تحديد نسب أتعابهم في مجال البيع والإيجار العقاريين وهذا بالنسبة الوكالة العقارية والوسيط العقاري والتي تكون على النحو التالي:

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

- إذا كانت قيمة العقار تساوي 1.000.000 دج فأجر الوكيل العقاري يكون في حدود نسبة 3%.

¹- محمد داحي، المرجع السابق، ص 212.

²- المرجع نفسه، ص 213.

- أما إذا كانت قيمة العقار اقل أو تساوي 5.000.000 دج فأجر الوكيل العقاري يكون في حدود نسبة 2%

- وإذا كانت قيمة العقار تفوق أو تساوي 5.000.000 دج فأجر الوكيل العقاري تكون في حدود نسبة 1%¹.

وما نلاحظه على هذه المادة أن المشرع في الفقرتين الثانية والثالثة حدد نسبتي مختلفتين لأجر الوكيل العقاري في حالة ما إذا كانت قيمة العقار مساوية لـ: 5.000.000 دج مما ينشأ عنه لا محال نزاعات بينه وبين الزبون في تحديد الأجر المستحق ولو صاغ الفقرة الثانية على النحو التالي أما إذا كانت قيمة العقار اقل 5.000.000 دج فأجر الوكيل العقاري يكون في حدود نسبة 2% لكان أفضل.

ب/ بالنسبة للملكية المعروضة للإيجار: أما في هذه الحالة فقد حدد المشرع قيمة الأجر الذي يتقاضاه الوكيل العقاري فتكون في حدود قيمة واحد شهر عن كل سنة². وعلى عكس ذلك فإن المشرع الفرنسي لم يحدد نسب مئوية ممثلة بالأرقام وإنما ترك مجالاً تقديرياً حرّاً للوكيل العقاري في تحديد هذه النسبة بالنظر إلى قيمة العقار المتعامل فيه وقيمة التكاليف التي تبعتها على عاتقه، وبالمقابل يشترط وضع قيمة هذه الأتعاب على اللوائح الإخبارية الموضوعية على الواجهة، أو وسائل الإشهار الأخرى والتي تخص كل عرض وبكل وضوح، وتحديدتها في الاتفاقية (المبرمة بين الطرفين) مع تحديد الجهة التي تتحملها³.

والملاحظ هنا أن المشرع الجزائري بالرغم من أنه تدخل بتحديد قيمة أجر الوكيل العقاري إلا أنه يبقى غموضاً فيما يخص الطرف الذي يتحمل سداد أتعاب الوكيل العقاري البائع أم المشتري في حالة البيع وفي حالة الإيجار المؤجر أم المستأجر، وفي حالة وكالته على الطرفين معاً.

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

² - المادة 02/34، المرجع نفسه.

³ - محمد داخي، المرجع السابق، ص 109.

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

إن نشاط إدارة و تسيير الأملاك العقارية تم تنظيمه من طرف المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 97-154 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية¹، والذي تم إلغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري وعليه ارتأينا أن ندرس اجر الوكيل العقاري في حالة إدارة و تسيير الأملاك العقارية على ضوء المرسوم التنفيذي 97-154 أولاً، ثم على ضوء المرسوم التنفيذي 09-18 ثانياً.

أولاً: أجر القائم بإدارة الأملاك العقارية على ضوء المرسوم التنفيذي 97154 (ملغى)²

بتحليل نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 97-154 المتعلقة بالأجر الذي يتقاضاه القائم بإدارة الأملاك العقارية والتي نستخلص منها حالتين الحالة الأولى متعلقة بإدارة و تسيير الأملاك الخاصة، أما الحالة الثانية بخصوص الراتب الذي يمنح له بعنوان الأملاك العمومية. أ/ تحديد أجر الوكيل العقاري في إدارة الأملاك العقارية الخاصة: بموجب الفقرة الأولى من نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 97-154 فإن تحديد أجر القائم بإدارة الأملاك العقارية الخاصة ترك المشرع الحرية في تحديده للقائم بإدارة الأملاك العقارية بالاشتراك مع موكله إلا أنه اشترط ضمناً أن يكون متفقاً عليه ومجدداً بكل وضوح ضمن عقد الوكالة التي تربطهما حيث ورد النص كما يلي: "يحصل القائم بإدارة الأملاك بموجب وكالته على راتب يحدده بالاشتراك مع موكله".

ب/ تحديد أجر الوكيل العقاري في إدارة الأملاك العمومية: أما عن أجر القائم بإدارة الأملاك العقارية العمومية فيتم تحديده بعد استشارة الوزير المكلف بالسكن حيث ورد نص المادة 26 فقرة 02 من المرسوم 97-154 كما يلي: "غير أن مبلغ الراتب الذي يمنح بعنوان إدارة الأملاك العمومية يتم تحديده بعد استشارة الوزير المكلف بالسكن"، ما نلاحظه هنا إن الفقرة

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

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

الثانية من المادة جاءت استثناء "غير أن .." مما يوحي أن تحديد الأجر في ضل المرسوم التنفيذي 97-154 الأصل فيه حرية تحديده بين طرفي المعاملة والاستثناء جاء في حالة تسيير أملاك عمومية، والملاحظ أيضا أن النص جاء غامضا يحتاج الى تفسير بخصوص إجراءات استشارة الوزير المكلف بالسكن المتعلقة بتحديد الراتب في هذه الحالة.

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

حسب ما ورد في المادة 34 الفقرة الثانية¹ من المرسوم التنفيذي 09-18 المتعلقة بحق نقاضي الأجر فإن المشرع الجزائري لم يقر بتحديد الأجر للقائم بإدارة الأملاك العقارية بل ترك المجال مفتوحا وحرًا في ذلك غير انه اشترط تحديده بموجب اتفاقية توضح فيها جميع الخدمات الموافقة لكل العمليات التي يتم القيام بها في إطار ممارسة مهنته بخلاف ما قام به مع الوكالة العقارية والوسيط العقاري الذي تدخل في تحديد أجرهما وفقا لنسب مئوية معينة كما تم توضيحه سابقا.

ومرد ذلك كون إمكانية تحديد الأجر بالنسبة للمعاملات المتعلقة بالبيع والإيجار وفق معيار قيمة العقار فيما يتعلق بالبيع، وكذا الاعتماد على معيار قيمة شهر إيجار لكل سنة الإيجار وبالنظر إلى الأعمال والخدمات التي يقدمها القائم بإدارة الأملاك العقارية.

بموجب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-18 خاصة فيما يتعلق ب: تحصيل الإيجارات الأعباء المتعلقة بها، صيانة المحلات وأجزائها المشتركة وكذا ملحقاتها، الأمر بالقيام بكل أشغال التصليح والصيانة بما في ذلك الأشغال الضرورية لسلامة أو صحية المحلات المؤجرة، فهذه المهام يصعب تحديد الأجر فيها بموجب القوانين لعدم وجود المعيار الذي يعتمد عليه في ذلك².

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

² تنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 09-18 على ما يلي: "بعد قائما بإدارة الأملاك العقارية كل شخص يقوم بالعمليات الآتية: - إيجار المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري وأو الحرفي - تحصيل الإيجارات والأعباء المتعلقة بها - صيانة المحلات وأجزائها المشتركة وكذا ملحقاتها - الأمر بالقيام بكل أشغال التصليح والصيانة بما في ذلك الأشغال الضرورية لسلامة أو صحية المحلات المؤجرة".

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

الفرع الرابع: الحق في تعويض النفقات

بالرجوع إلى القواعد العامة لعقد الوكالة ومن خلال النص الوارد بالمادة 582 من القانون المدني الجزائري نلاحظ أنه تترتب حقوق للوكيل العقاري بصفته وكيلا أن يرد له الزبون بصفته موكلا المبالغ التي ينفقها في سبيل تنفيذه للوكالة تنفيذا معتادا وذلك مهما كان حظه من النجاح في تنفيذها والتي جاء نصها كما يلي: "على الموكل أن يرد للوكيل ما أنفقه في تنفيذ الوكالة تنفيذا معتادا، وذلك مهما كان حظ الوكيل من النجاح في تنفيذ الوكالة فإذا اقتضى تنفيذ الوكالة أن يقدم الموكل للوكيل مبالغ للإنفاق في شؤون الوكالة وجب على الموكل أن يقدم هذه المبالغ إذا طلب الوكيل ذلك"¹.

¹ - الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

المبحث الثاني: المسؤولية المترتبة على الوكيل العقاري

المسؤولية عموما هي الحالة التي يؤخذ فيها الشخص على عمل أتا، وهذا العمل يفترض إخلالا بقاعدة قانونية أو التزام، والمسؤولية القانونية تتوزع بين المسؤولية الجزائية التي تنشأ عن وقوع ضرر يصيب المجتمع، وفقا لقواعد قانونية حددها المشرع سلفا تجرئما للأفعال وما يقابلها من عقوبات توقع على الجاني، والمسؤولية المدنية تقوم على الإخلال بالالتزام وتستوجب لقيامها طرفين احدهما هو المتضرر والآخر هو الذي يحاسب على الضرر الذي أحدثه أو سببه، وإضافة للمسؤوليتين الجزائية والمدنية هناك مسؤولية إدارية الوكيل العقاري بينه وبين الإدارة الوصية التي منحه الاعتماد، إذ يجب عليه التحلي بالضوابط الأخلاقية للمهنة في إطار احترام القواعد القانونية والأسس التشريعية المنظمة للنشاط.

ولقد عرفت المسؤولية المهنية في العقود الأخيرة تطورا نوعيا بسبب تطور المجتمعات من جهة، وازدياد حاجة الناس إلى الخدمات النوعية المتخصصة من جهة أخرى إلى درجة القول أن هناك نظاما قانونيا خاصا بالمسؤولية المهنية بدأ يتشكل ويستقل بذاته عن النظام التقليدي للمسؤولية بجميع أنواعها، سواء كانت مسؤولية جزائية أو مدنية أو تأديبية.

بناء على ما سبق سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق لمسؤولية الوكيل العقاري المدنية في المطلب الأول، ثم مسؤوليته الجزائية في مطلب ثان، وأخيرا مسؤولية الوكيل العقاري الإدارية في المطلب الثالث.

المطلب الأول: مسؤولية الوكيل العقاري

المسؤولية المدنية هي مجموعة القواعد التي تلزم من ألحق ضررا بالغير بجبر هذا الضرر عن طريق تعويض يقدمه للمضرور، بمعنى نشوء التزام جديد ناشئ عن إخلال بالالتزام سابق، وهذا الالتزام الجديد هو التزام بالتعويض لمن أصابه الضرر نتيجة هذا الإخلال أو في الواقع جزاء الإخلال بالالتزام سابق¹، فإذا كان الإخلال مترتبة عن عقد صحيح سابق بين الدائن والمدين فهنا تتحقق المسؤولية العقدية، أما إذا كان الإخلال بالالتزام قانوني متمثل في عدم

¹ محمود جلال حمزة، محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء غير الحية في القانون المدني الجزائري، د. ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988، ص 15.

الأضرار بالغير، سواء كان عمديا أو غير عمدي، فإن القانون برتب على المخل به المسؤولية التقصيرية¹.

ووفقا للقوانين والتنظيمات المتعلقة بنشاط الوكيل العقاري فإنه ذو طبيعة قانونية خاصة باعتباره تاجرا، كما أن الأعمال والتصرفات التي يأتيها الوكيل العقاري بمناسبة أداء مهنته قد تسبب ضررا للمتعاقد معه فتعرضه إلى المساءلة المدنية عن أعماله الشخصية أو أعمال تابعيه، عليه ندرس في الفرع الأول الفرق بين المسؤولية العقدية والمسؤولية التقصيرية، أما الفرع الثاني فنخصه إلى الأساس القانوني للمسؤولية المدنية للوكيل العقاري.

الفرع الأول: التفرقة بين المسؤولية العقدية والمسؤولية التقصيرية

سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف المسؤولية العقدية والتقصيرية والتفرقة بينهما.

أولا: المسؤولية العقدية

هي المسؤولية التي تترتب عن إخلال المتعاقد بالتزاماته العقدية والقيام هذه المسؤولية لا بد من توافر شروط تتمثل وجود عقد صحيح بين الدائن والمدين أن ينشأ ضرر مباشر من عدم تنفيذ التزام أو عن الإخلال بتنفيذ التزام مترتب عن هذا العقد وأخيرا أن يكون من أصابه الضرر المباشر دائما بالالتزام الذي لم ينفذه أو الذي حدث الإخلال بتنفيذه أو خلفا له².

ثانيا: المسؤولية التقصيرية

فهي تلك التي تنشأ عن الإخلال بالتزام فرضه القانون دون وجود علاقة عقدية بين المسؤول عن الضرر والمضرور³، ومتى انعدم شرط من شروط قيام المسؤولية العقدية،

¹ - زهدور السهلي، مسؤولية عديم التمييز في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه دولة، نوقشت بكلية الحقوق جامعة وهران، 2006/2005، ص 12.

² - سعاد بختاوي، المسؤولية المدنية للمهني المدين، مذكرة ماجستير، جامعة تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012/2011، ص 13.

³ - ساسي سقاش، المسؤولية المهنية للمهنيين القانونيين - المحضر القضائي الجزائري - دراسة حالة - مجلة الواحات والبحوث والدراسات، العدد 09، جامعة غرداية، 2010، ص 219.

انعدمت هذه الأخيرة، ولا مفر من أن تكون المسؤولية إذا قامت هي مسؤولية تقصيرية، لأن المسؤولية التقصيرية هي الأصل العام والمسؤولية العقدية هي الاستثناء¹.

والجدير بالذكر أنه بالرغم من تعرض الفقه الحديث إلى التفرقة بين المسؤولية العقدية والتقصيرية باعتبار أن أساس المسؤولية بنوعيتها يعتبر إخلالا بالتزام، فهي في الحالتين ذات طبيعة واحدة سواء نشأ هذا الالتزام عن عقد أو عن القانون، إذ أنه في الحالتين تقوم المسؤولية عن الخطأ، ويترتب عليها في الحالتين تعويض الضرر.

ثالثا: التفرقة بين المسؤوليتين العقدية والتقصيرية

من الناحية العملية هناك فروق بين المسؤولية العقدية والمسؤولية التقصيرية الاختلاف التنظيم التشريعي لكل منهما، وتتمثل هذه الفروق في:

1- الإعذار: القاعدة أن التعويض لا يستحق في المسؤولية العقدية إلا بعد اعدار الدائن للمدين طبقا لأحكام المادة 179 من القانون المدني الجزائري، أما في المسؤولية التقصيرية، فإنه طبقا للمادة 2/181 من ق م ج يعفى الدائن من اعدار المدين.

2- الأهلية: يكفي لقيام المسؤولية التقصيرية أهلية التمييز، أما في المسؤولية العقدية فلا بد من أهلية التعاقد.

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

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

¹ - سعاد بختاوي، المرجع السابق، ص 20.

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

6- الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية: تقضي المادة 2/187 ق م ج دائما بأنه: "يجوز الاتفاق على إعفاء المدين من أية مسؤولية تترتب على عدم تنفيذ التزامه التعاقدى إلا ما ينشأ عن غشه أو خطئه الجسيم غير أنه يجوز للمدين أن يشترط إعفائه من المسؤولية الناجمة عن الغش، أو الخطأ الجسيم الذي يقع من أشخاص يستخدمهم في تنفيذ التزامه".

7- التقادم: تتقادم دعوى المسؤولية العقدية حسب المادة 308 ق م ج بمضي 15 سنة فيما عدا الحالات التي ورد فيها نص خاص في القانون وفيما عدا الاستثناءات الواردة في المواد 309 وما يليها ق م ج¹.

الفرع الثاني: الأساس القانوني للمسؤولية المدنية للوكيل العقاري

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

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 09-18 المؤرخ في 20/01/2009 المحدد لتنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري المعدل والمتمم، لاسيما المادة 08 منه المتعلقة بالشروط الواجب توفرها في مقدم طلب الحصول على الاعتماد لممارسة مهنة الوكيل العقاري المنوه إليها أعلاه، نلاحظ أن المشرع أشار إلى شرطين يتضح من خلالهما المسؤولية المدنية للوكيل العقاري في النص القانوني الخاص بالمهنة والمتمثلين في إثبات ضمانات مالية كافية ناتجة

¹ - ساسي سقاش، المرجع السابق، ص 219-220.

عن كفالة دائمة وغير منقطعة تخصص لضمان التزاماته تجاه الزبائن، وكذا إثبات تأميننا ضد التبعات المالية للمسؤولية المدنية المهنية وبالتالي إحالتنا إلى الشريعة العامة كأساس قانوني لقيام مسؤولية المدنية الوكيل العقاري.

وهو الأمر الذي يحتم علينا الرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني للكشف عن الإرادة التشريعية في تقسيمها للعمل غير المشروع مدنيا، حيث خصص المشرع الجزائري في التقنين المدني للعمل غير المشروع المواد (124-140 مكرر 1)¹ مقسمة إلى ثلاث أقسام، قسم المسؤولية عن الأعمال الشخصية، قسم المسؤولية عن فعل الغير قسم المسؤولية عن الأشياء، والتي تشكل في مجملها الأساس القانوني للمسؤولية المدنية الوكيل العقاري بنوعها وبجميع صورها أركان المسؤولية المدنية للوكيل العقاري: تنص المادة 124 ق م ج: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"، إن المتفحص لهذه المادة يكاد يجزم بأن إرادة المشرع الجزائري قد انصرفت إلى اعتبار ركن الضرر هو أساس المسؤولية عن التعويض وحده، ذلك لأن ركن الخطأ لم يرد ذكره في المادة، غير انه بقراءة المواد التي تلتها خاصة المادة 127 منه، ينم التأكد بان الخطأ الواجب الإثبات يعتبر أساس للمسؤولية عن الأعمال الشخصية، إذ نصت بقولها "إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كحادث مفاجئ أو قوة قاهرة أو خطأ صادر من المضرور أو خطأ من الغير كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك"².

بالإضافة إلى ركني الخطأ والضرر هناك ركن ثالث وهو رابطة العلاقة السببية بين الخطأ والضرر، فبالنسبة لركن الخطأ، فإن الفقه والقضاء قد استقر على تعريفه بأنه: "الانحراف عن سلوك الرجل المعتاد مع إدراك الشخص لذلك" أو بمعنى آخر هو الإخلال بالتزام قانوني إضراراً بالغير من شخص مميز، إذ يجب على الشخص أن يلتزم بالحيلة والحذر والتبصر في

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

² الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

سلوكه نحو غيره حتى لا يضر به، والالتزام هنا ببذل عناية، فإذا انحرف عن السلوك الواجب اعتبر مخطئاً واستوجب المسؤولية.

وقد عرفت محكمة النقض المصرية الخطأ الموجب للمسؤولية التقصيرية التي نصت عليها المادة 163¹ تقابلها المادة 124 ق م ج بأنه: "الانحراف عن السلوك العادي المألوف وما يقتضيه من تبصر ويقظة" إذن الخطأ الموجب للتعويض لا بد أن يتوفر على عنصر مادي وهو الانحراف عن سلوك الشخص المعتاد، وعنصر معنوي وهو التمييز.

أما العنصر المادي ويطلق عليه أيضاً التعدي الذي يكون عن عمد، وقد يكون عن إهمال وتقصير، وفي كلتا الحالتين لا يعفى من المسؤولية المدنية غير أن هنالك حالات ثلاث نصت عليها المواد 128، 129، و130 ق م ج وهي حالة تنفيذ أمر الرئيس، حالة الضرورة وحالة الدفاع الشرعي، هذه الحالات تعدم ركن التعدي بينما يتمثل العنصر الثاني في العنصر المعنوي أي الإدراك لان التمييز ضروري لقيام المسؤولية.

أما بالنسبة لركن الضرر فهو الركن الثاني من المسؤولية، فإذا انتفى فلا تقوم المسؤولية وهو يعرف على أنه "الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة له، أو بحق من حقوقه". وينقسم الى نوعان مادي وأدبي، فأما الضرر المادي هو إخلال بمصلحة المضرور وذات قيمة مالية، ويشترط في الضرر أن يكون محققاً فلا يكفي أن يكون محتملاً. والضرر الأدبي فهو الأذى الذي يصيب الإنسان في سمعته أو شرفه أو عاطفته أو كرامته، وهو يستوجب المسؤولية والتعويض عنه، غير أنه لا ينقل الحق في التعويض عن الضرر الأدبي الى الورثة إلا إذا تم الاتفاق على ذلك بين المضرور والمسؤول، أو قام المضرور بالمطالبة به أمام القضاء قبل وفاته.

ركن العلاقة السببية بين الخطأ والضرر إن العلاقة السببية بين الخطأ والضرر هي الركن الثالث لقيام المسؤولية وهي ركن مستقل عن ركن الخطأ وقد عبرت الإرادة التشريعية عن ركن السببية في المادة 124 ق م ج بكلمة "يسبب" لذا يجب على المضرور حتى يستحق

¹ - المادة 163 من القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948 بتاريخ 1948/07/29 والتي جاء نصها كما يلي: "كل خطأ سبب ضرراً للغير يلزم من ارتكبه بالتعويض".

التعويض أن يثبت وجود علاقة سببية بين الخطأ الذي ارتكبه المسؤول وبين الضرر الذي أصابه، والمدعى عليه إذا أراد أن يدفع عنه المسؤولية يجب عليه أن ينفى علاقة السببية وذلك بإثبات السبب الأجنبي.

وفي الأخير نقول أنه متى توافرت هذه الأركان قامت المسؤولية المدنية للوكيل العقاري وحق للمتضرر رفع دعوى التعويض عن الضرر الذي لحق به.

المطلب الثاني المسؤولية الجزائية للوكيل العقاري

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

بالرجوع الى المرسوم التنفيذي 09-18 المؤرخ في 20/01/2009 المحدد للتنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري المعدل والمتمم المنوه إليها أعلاه لا سيما المادتين 33 و39 منه¹، نلاحظ أن المشرع في القانون الخاص بالمهنة تكلم عن فعلين هما الالتزام بالسر المهني والتصريح الكاذب دون الخوض في التفاصيل، وإنما أحالنا إلى التشريع المعمول به بالسر المهني والى قانون العقوبات عند التصريح الكاذب، والإتيان بأي فعل من منهما من طرف الوكيل العقاري بمناسبة ممارسته لمهنته يشكل فعل إجرامي يؤدي إلى قيام المسؤولية الجزائية للوكيل العقاري ويصبح مستحقا للمؤاخذة عنه بالعقاب. وعليه سنتطرق في هذا المطلب الى المسؤولية الجزائية وأركانها في الفرع الأول ثم الأفعال المجرمة في المرسوم التنفيذي 09-18 (عدم الالتزام بالسر المهني والتصريح الكاذب) في الفرع الثاني.

¹ - المادة 33 و39 من المرسوم التنفيذي 09-18، المرجع السابق.

الفرع الأول: المسؤولية الجزائية وأركانها

سنناول في هذا الفرع تعريف المسؤولية الجزائية، أركانها، وأخيرا انتفاء المسؤولية الجزائية.

أولا: تعريف المسؤولية الجزائية

المسؤولية الجزائية من النظريات الأساسية في قانون العقوبات كما أنها عبارة عن اصطلاح يدل دلالة وصفية على معنى الالتزام القانوني بتحمل العقوبة التي هدد المشرع بتوقيعها كجزاء لتحقيق الواقعة المجرمة التي تضمنتها تلك القاعدة¹، والمسؤولية الجزائية تعبير عن ثبوت نسبة الوضع الإجرامي للواقعة المادية التي يجرمها القانون الى شخص معين متهم بها، بحيث يضاف هذا الوضع الى حسابه فيتحمل تبعته ويصبح مستحقا للمؤاخذة عنه بالعقاب²، ومنه يتبين أنه لقيامها يشترط مباشرة فعل إجرامي ونسبته إلى مرتكبه.

01- مباشرة فعل إجرامي: الأصل والمبدأ العام الوارد بنص المادة الأولى من قانون العقوبات الجزائري أن لا جريمة ولا عقوبة أو تدبير أمن بغير نص، وهذا ما يعرف بمبدأ الشرعية، أي أن الأفعال والسلوكات التي حصرها المشرع بعينها أو ما كان في حكمها في جملة نصوص تضمنها تقنين العقوبات، وأردف الى أحكامها معاقبة من يأتيها إما مباشرة أو بالامتناع، بنفسه أو بالاشتراك مع غيره، أو فاعلا ماديا أو محرضا وحتى يعتد بالنشاط الإجرامي فلا بد أن يسري نص التجريم على الفعل المرتكب والسلوك المتأتي من حيث الزمان والمكان³.

02- نسبة الفعل الإجرامي الى شخص مرتكبه: من البداهة أن يؤتى الفعل الإجرامي من شخص معين، ولا بد من نسبة الفعل الى شخص مرتكبه، بمعنى أن من سلك النشاط الإجرامي كان مفترضا فيه العلم بما يقوم به، ومن ثمة فلا يمكننا مساءلة شخص لم يأت جريمة أو انتفت لديه الجاهلية لارتكابه، أو لم يثبت ارتكابها في حقه،

¹ عبد الحكيم قودة، امتناع المسؤولية في ضوء الفقه وقضاء النقض، دار المطبوعات الجامعية، ط1998، ص 10.

² عز الدين الديناصورى، عبد الحميد الشواربي، المسؤولية الجنائية في قانوني العقوبات والإجراءات الجنائية، دار المطبوعات الجامعية القاهرة، ص 01.

³ جلول فاتح، إشكالية تكليف مسؤولية الموثق عن أعماله، د. ط، دار الهدى، عين مليلة، 2014، ص 88.

بمعنى انتفاء رابطة السببية بين سلوك النشاط الإجرامي المتسبب في الضرر للغير من جهة ومن يشتبه فيه سلوك النشاط الإجرامي من جهة أخرى¹.

ثانيا: أركان المسؤولية الجزائية

تقوم المسؤولية الجزائية على أركان ثلاث هم الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما شأنها في ذلك شأن المسؤولية المدنية وتحديد المسؤولية العقدية من حيث أن الخطأ الجزائي - محدد سلفا بنص القانون - المؤدي إلى الضرر وبالتالي قيام المسؤولية الجزائية وفي ذلك تأكيد لمبدأ الشرعية في التجريم.

ثالثا: انتفاء المسؤولية الجزائية

تتنفي المسؤولية الجزائية لانعدام الأهلية أو لانعدام الإرادة (الإكراه):

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

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

أما عن المسؤولية الجزائية للوكيل العقاري عن أعماله بصفة عامة فإنها تقوم حال ارتكابه لخطأ جزائي منصوص عليه سلفا في قانون العقوبات، أثناء أو بمناسبة تأديته لمهامه يؤدي هذا الخطأ إلى إحداث ضرر يستوجب توقيع العقاب عليه، ومن أمثلة الجرائم التي يمكن

¹ محمد داحي، المرجع السابق، ص 89.

أن يقع فيها الوكيل العقاري جريمة التزوير في المحررات العرفية أو التجارية أو المصرفية المواد 219 وما يليها، جريمة النصب والاحتيال المنصوص والمعاقب عليها بالمادة 372 ق ع ج، جريمة خيانة الأمانة المنصوص والمعاقب عليها بالمادة 376 ق ع ج¹، جريمة تبييض الأموال لا سيما ما تعلق منها بالإخطار بالشبهة المنصوص والمعاقب عليها بالمادة 32 من القانون 01/05 المتعلق بالوقاية من تبييض الأموال وتمويل الإرهاب² جريمة الغش الضريبي المنصوص والمعاقب عليها في قوانين الضرائب ... الخ.

الفرع الثاني: الأفعال المجرمة في المرسوم التنفيذي 09-18

سنتناول في هذا الفرع جرمي إفشاء السر المهني والتصريح الكاذب.

أولاً: إفشاء السر المهني

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

مما سبق تقوم جريمة إفشاء السر المهني بتوافر ثلاثة أركان وهي صفة من أوتمن على السر، وإفشاء السر والقصد الجنائي³، وحال توافرها تتم مساءلة الوكيل العقاري عن جنحة إفشاء السر المهني وتوقيع العقوبة المنصوص عليها في المادة 301 ق ع ج.

¹ المواد 219، 372 و 376 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات الجزائري المعدل والمتمم (ج ر عدد 49 بتاريخ 11/06/1966).

² القانون رقم 05-01 المتعلق بالوقاية من تبييض الأموال ومكافحة الإرهاب المؤرخ في 06/02/2005 المعدل والمتمم (ج ر عدد 11 بتاريخ 09/02/2005).

³ أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، الجزء الأول، دار هومة، ط 14، سنة 2012، ص 256.

ثانيا: التصريح الكاذب

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

- 1- بترويج أخبار أو أنباء كاذبة أو مغرضة عمدا بين الجمهور.
- 2- أو بطرح عروض في السوق بغرض إحداث اضطراب في الأسعار.
- 3 - أو بتقديم عروض بأسعار مرتفعة عن تلك التي كان يطلبها البائعون.
- 4 - أو القيام بصفة فردية أو بناء على اجتماع أو ترابط بأعمال في السوق أو الشروع في ذلك بغرض الحصول على ربح غير ناتج عن التطبيق الطبيعي للعرض والطلب.
- 5- أو بأي طرق أو وسائل احتيالية¹.

المطلب الثالث: المسؤولية الإدارية للوكيل العقاري

تتدخل الإدارة بقراراتها التنظيمية والفردية باعتبارها سلطة عمومية وبخاصة سلطة ضبط إداري، لتنظيم ممارسة الأفراد نشاطاتهم وحياتهم وتوجيهها ومراقبتها مستندة في ذلك لأحكام القوانين الموجودة فعلا، حتى لا تعم الفوضى فيما لو ترك الأفراد يمارسون حرياتهم دون تقنين أو تنظيم مسبقين، وبالنسبة لنشاط الوكيل العقاري فقد تم تنظيم هذه الرقابة الإدارية والتي تكون على نوعين من الرقابة، الأولى تكون سابقة والتي تطرقنا لها أعلاه في المبحث المتعلق بشروط الالتحاق بالمهنة فيما يخص شرط الحصول على الاعتماد وإجراءات الحصول عليه من طرف

¹ - الأمر رقم 66-156، المرجع السابق.

الإدارة الوصية، أما النوع الثاني من الرقابة والتي تكون لاحقة عند لجوء الإدارة إلى التدابير والإجراءات الردعية والتي تنتهي بتحميل ممارس مهنة الوكيل العقاري المسؤولية عن أعماله أمام الأنظمة الإدارية، وعليه سنتناول في هذا المطلب إلى مفهوم الجريمة والعقوبة الإداريتين، أنواع العقوبة الإدارية الأساس القانوني للمسؤولية الإدارية للوكيل العقاري.

الفرع الأول: مفهوم الجريمة والعقوبة الإداريتين¹

أولاً: مفهوم الجريمة الإدارية

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

أما في التشريعات المقارنة عرفت المادة الأولى من قانون 02 فبراير لسنة 1975 (الإداري الجنائي) الألماني الجريمة الإدارية بأنها: "عمل غير مشروع يعاقب عليه القانون بغرامة إدارية"، وحددها القانون الإداري الجنائي السويسري بأنها: "مخالفات لأوامر الإدارة يعاقب عليها القانون بجزاءات تحددها الإدارة نفسها".

ثانياً: العقوبة الإدارية

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

وعرفه عبد الحليم عبد المجيد مشرف يقول: "... ونحن من جانبنا نرى أن الجزاء الإداري هو الجزاء الذي توقعه الإدارة على الفرد دون تدخل القضاء، وهو تدبير وقائي غايته المحافظة على النظام العام أو النظام الاقتصادي، وتهدف الإدارة إلى توقيع الجزاء الى وضع الشخص مصدر التهديد في حالة معينة تمنعه من إحداث الضرر أو الإخلال بالنظام العام".

¹ عبد الرحمان عزوي، المرجع السابق، ص 339-341.

كما عرفه محمد أحمد فتح الباب: "الجزاء الإداري عبارة عن تدبير وقائي يهدف الى الحيلولة دون إخلال بالنظام العام، وهو أسلوب ضبطي يقترن بالتنفيذ، ويسمى بالجزاء لمساسه بحرية الفرد أو ماله أو نشاطه المهني وينطوي على وضع مصدر التهديد في وضعية معينة، بحيث لا يتمكن من الإضرار بالغير".

ثالثا: أنواع العقوبات الإدارية

تنقسم العقوبات الإدارية إلى نوعين هما:

01- جزاءات إدارية مالية: تنصب على الذمة المالية للمحكوم عليه بها وليس على شخصه وتعد من أهم الجزاءات الإدارية وأكثرها شيوعا والتي تستعين بها الإدارة لمواجهة خرق بعض القوانين واللوائح كما أنها على قدر كبير من التنوع يتعذر حصرها هي بدورها تنقسم إلى:

- الغرامة الإدارية يقصد بالغرامة الإدارية كل مبلغ من النقود تفرضه الإدارة على المخالف بدلا من متابعتة جنائيا عن الفعل المقترف فقد يحتفظ الفعل بوصفه الجنائي وعندئذ من شأن دفع الغرامة المالية في بعض الأحوال انقضاء الدعوى الجنائية وأحيانا تمثل الغرامة الإدارية الجزاء الوحيد للفعل مع الاحتفاظ بحق الفرد في الطعن أمام القضاء على الضرر الصادر بفرض غرامة¹.

- المصادرة الإدارية: تعد المصادرة عقوبة مالية وعينية ترد على مال معين كما أنها تعد غالبا عقوبة تكميلية يكون الحكم بها أحيانا وجوبا، وعندئذ تكون لها خصائص التدبير الاحترازي، وأحيانا يكون الحكم بها جوازي وتكون لها خصائص العقوبة².

02- الجزاءات إدارية المقيدة أو المانعة للحقوق: يعد هذا النوع من الجزاءات اقسى في وقعها من الجزاءات المالية بصفة عامة ولهذا فإن تبرير سلطة الإدارة في توقيع جزاءات إدارية ذات طبيعة مقيدة أو مانعة للحقوق يبدوا صعبا وعسيرا بالمقارنة مع تبرير سلطتها بفرض جزاءات إدارية مالية، مما دفع بالتشريعات المقارنة والمشرع الجزائري إلى تقييد سلطة الإدارة

¹ الهاشمي تاسة، ضمانات مشروعية العقوبات الإدارية في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة بسكرة، 2014/2013، ص

13.

² المرجع نفسه، ص 17.

بفرض تلك الجزاءات بضمانات قانونية متعددة لضمان مشروعيتها وبدورها تنقسم الى نوعين من الجزاءات هما:

- سحب الترخيص: يعد سحب الترخيص كعقوبة إدارية أيا كانت طبيعته توقعه السلطة العامة على كل من يمارس الحق الذي خوله له هذا الترخيص على نحو مخالف للقوانين واللوائح، وقد يتمثل سحب الترخيص في إنهاء ممارسة الحق بصفة نهائية أو وقف ممارسته لمدة مؤقتة¹.

- الغلق الإداري: ويعني بالغلق الإداري منع استغلال المؤسسة عندما تشكل هذه الأخيرة خطرا على النظام العام، ويكون مؤقتا وهو من صلاحيات الإدارة تصدره في صورة جزاء إداري يوقع على كل من يخالف أحكام القانون والنصوص التنظيمية².

الفرع الثاني: الأساس القانوني للمسؤولية الإدارية للوكيل العقاري

بالرجوع الى النصوص القانونية المنظمة لمهنة الوكيل العقاري بالمرسوم التنفيذي 09-09-18 بالفصل الثالث المتعلق بالعقوبات الإدارية لا سيما المادتين 37 و38، وكذا خضوعه للقوانين الواردة في تأشيرة المرسوم التنفيذي 09-09-18 لا سيما 04-02 المتعلق بالقواعد العامة المطبقة على الممارسات التجارية³ القانون 04-08 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية⁴ المرسوم التنفيذي رقم 97-41 المتعلق بشروط القيد في السجل التجاري⁵، نلاحظ أن كل هذه القوانين تضمنت عقوبات إدارية قد تطال الوكيل العقاري في حالة مخالفتها وعدم احترامها، وعليه ارتأينا أن نسلط الضوء على العقوبات الإدارية التي يمكن أن يتعرض لها الوكيل العقاري عند مخالفته القوانين واللوائح.

¹ - الهاشمي تاسة، المرجع السابق، ص 20.

² - المرجع نفسه، ص 29.

³ - القانون رقم 04-02 المؤرخ في 23/06/2004، المتعلق بالقواعد العامة المطبقة على الممارسات التجارية (ج ر عدد 41 بتاريخ 28/04/2004 ص 03).

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

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 97-11 المؤرخ في 18/01/1997، المتعلق بشروط القيد في السجل التجاري، (ج ر عدد 05 بتاريخ 19/01/1997 ص 10).

أولاً: العقوبات الإدارية الواردة ضمن المرسوم التنفيذي 18-09

إن العقوبات الإدارية التي تضمن المرسوم التنفيذي 18-09 المتعلقة بممارسة مهنة الوكيل العقاري في الفصل الثالث مادتين 37 و38، جاءت على شكل جزاءات مقيدة أو مانعة لحرية ممارسة نشاط الوكيل العقاري. الجهة التي لها سلطة توقيع جزاء سحب الاعتماد: باستقراء المادتين السالفتي الذكر نلاحظ أن الجهة الإدارية المخول لها توقيع الجزاء أو العقوبة الإدارية فيما يخص سحب الاعتماد من الوكيل العقاري بصفة نهائية أو مؤقتة تتمثل في الوزير المكلف بالسكن دون سواء أي الجهة التي كانت لها صلاحية منح هذا الاعتماد، وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 37 كما يلي: "يمكن للوزير المكلف بالسكن القيام بسحب الاعتماد بصفة مؤقتة أو نهائية حسب الحالة...." كما ورد في الفقرة الأولى من المادة 38 من نفس المرسوم: "يسحب الاعتماد رسمياً من طرف الوزير المكلف بالسكن... سحب الاعتماد¹ من طرف الإدارة الوصية مباشرة: يمكن للإدارة الوصية سحب الاعتماد مباشرة دون تدخل أي سلطة أخرى، وهناك نوعين من السحب اخذ المشرع فيهما بمعيار الزمن وجسامة المخالفة، فالنوع الأول مقيد لممارسة النشاط ويكون مؤقتاً ولمدة لا تتجاوز الستة (06) أشهر، أما النوع الثاني فيكون مانعاً لممارسة مهنة الوكيل العقاري ويكون نهائياً. وبالرجوع إلى المادة 37 أعلاه نجد أن المشرع حدد الحالات التي يكون فيها السحب مؤقتاً والحالات التي يكون فيها السحب نهائياً كما يلي يصدر السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر في حالة:

- علم التنفيذ الجزئي وغير المبرر للالتزامات المتفق عليها مع الزبائن.
- عدم احترام قواعد وأعراف المهنة يصدر السحب النهائي في حالة:
- التكرار المتعمد وبصفة متكررة للالتزامات المسندة إليه.
- إذا أصبحت الشروط الخاصة بالحصول على الاعتماد غير متوفرة.
- إذا كان تعليق أو توقيف النشاط غير مبررين ولم يعلن عنهما في أجل اثني عشر شهراً¹.

¹ المواد 37 و38 من المرسوم التنفيذي 18-09، المرجع السابق.

سحب الاعتماد بناء على حكم قضائي أو التصفية القضائية: بالإضافة إلى الحالتين السابقتين وبناء على ما جاء في نص المادة 38 من المرسوم 09-18 يسحب الاعتماد من طرف الوزير المكلف بالسكن في حالتين هما صدور حكم قضائي بسبب الغش الضريبي أو مخالفة التنظيم الخاص بالمبادلات، أو إذا كان صاحب الاعتماد محل تصفية قضائية، وهنا نلاحظ أن المشرع استعمل لفظ "يسحب الاعتماد رسمياً" في حين استعمل في المادة 37 لفظ "يمكن"، أي أن الوزير المكلف بالسكن في الحالات الواردة في المادة 38 ملزم بسحب الاعتماد رسمياً، أما الحالات الواردة في المادة 37 فله السلطة التقديرية في ذلك¹.

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

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

¹ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-18، المرجع السابق.

خلاصة الفصل الثاني

بمجرد حصول الوكيل العقاري على الاعتماد من طرف الهيئة المختصة، ترتب عنه مجموعة من الالتزامات والحقوق، تمثلت هذه الالتزامات في التزاماته في مواجهة زبائنه "بإبرام عقد الوكالة والالتقان في تقديم الخدمات والمساعدة والمشورة" والتزاماته في مواجهة الدارة الوصية من حيث "مسك السجل لقيد جميع العمليات، اعداد تقرير سنوي، الخضوع للرقابة ... الخ"، والنوع الثالث من الالتزامات تتمثل في احترام القوانين والتنظيمات التي تسير النشاط، الخ"، أما بالنسبة لحقوق الوكيل العقاري تمثلت في "الأجر والأتعاب المدفوعة من قبل الزبون ويتم تحديد أجر الوكيل بموجب اتفاقية توضح جميع الخدمات الموافقة لكل عملية والحق في تعويض النفقات".

كما يترتب عن اخلال الوكيل العقاري عن التزاماته مسؤولية "مدنية، جزائية، إدارية". حيث تمثلت المسؤولية المدنية في ضمانات مالية كافية ناتجة عن كفالة دائمة ومتقطعة تخصص لضمان التزاماته تجاه الزبائن وكذا اثبات تأمين ضد التبعات المالية للمسؤولية المدنية المهنية، أما المسؤولية الجزائية تمثلت في ارتكاب الوكيل العقاري لخطأ جزائي منصوص عليه سلفا في قانون العقوبات أثناء تأدية أو من خلال تأدية مهامه يؤدي الى احداث ضرر يستوجب توقيع العقاب عليه.

أما النوع الثالث من المسؤولية هو المسؤولية الادارية تتمثل في عقوبات إدارية وهي إجراء سحب الاعتماد اما عن طريق الادارية مباشرة أو بناء على حكم قضائي أو التصفية القضائية.

الخطبة

الخاتمة

أدت مطالبة الفدرالية الوطنية للوكالات العقارية بتنظيم المهنة وتأطيرها قانونيا لتنظيم السوق العقاري من الفوضى والوضعية المزرية التي يعيشها، ومحاربة ممارسي مهنة الوساطة العقارية إلى إصدار المرسوم التنفيذي 09-18 المؤرخ في 20/01/2009 يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري المعدل والمتمم، إلا أنه لم يلق الرواج والقابلية المنتظرة من طرف الوكلاء العقاريين بسبب صرامة بنوده وصعوبة شروطه.

حيث حدد هذا المرسوم الإطار القانوني لممارسة مهنة الوكيل العقاري من حيث النشاطات والمهن التي تدخل ضمن الوكيل العقاري، الطبيعة القانونية له وعلاقته مع زبونه، وكذا إجراءات الحصول على الاعتماد والشروط الواجب استيفاؤها قبل ذلك التزامات وحقوق الوكيل العقاري والعقوبات التي يتعرض لها.

ومن أهم النتائج المتوصل إليها نذكر ما يلي:

- 1- ظل نشاط الوساطة في المجال العقاري ينظمه لمدة تزيد عن الأربعين (40) سنة إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي 09-18 مما تسبب في فوضى السوق العقاري.
- 2- مهنة الوكيل العقاري من المهن المقننة التي اشترط المشرع لممارستها الحصول على اعتماد مسبق من طرف وزارة السكن والعمران والإدارة الوصية، الذي لا يتم منحه إلا بشروط ودراسة حددها القانون ضمن المرسوم التنفيذي 09-18.
- 3- اشتراط مستوى تعليمي عالي لم يلق الرواج والقابلية المنتظرة من طرف الوكلاء العقاريين، حيث أنه كان آنذاك ما يقارب 6000 وكيل عقاري يمارسون المهنة قبل صدور المرسوم، وبالتالي هذا الشرط سيقصي قرابة 75 % منهم، إلا أن المشرع تدارك في التعديلات الواردة في المرسوم التنفيذي 11-296 من خلال منحهم إمكانية الحصول على الاعتماد بإثبات 05 سنوات خبرة متواصلة أو تشغيل عامل دائم يحوز على المستوى التعليمي المطلوب.
- 4- حصر المشرع الجزائري ممارسة مهنة الوكيل العقاري في الأشخاص الطبيعيين ذو الجنسية الجزائرية والمقيمين داخل التراب الوطني، أما بالنسبة للأشخاص المعنويين أن يكون حائز أو

حائزي الرأسمال الكامل من جنسية جزائرية ومقيمين بالجزائر، وبذلك أقصى من ممارسة المهنة الأجنب بصفة عامة والجزائريين المقيمين خارج الوطن.

5- حدد المشرع أجر الوكيل العقاري في البيع والإيجار وبموجب اتفاقية بين الطرفين في حالة إدارة تسيير الأملاك العقارية.

6- الوكيل العقاري تاجر وملزم بالقيم في السجل التجاري بعد حصوله على الاعتماد.

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

8- الوكيل العقاري يخضع للمساءلة المدنية، الجزائية والإدارية في حال إخلاله بالتزاماته أو تسببه في خطأ ينتج عنه ضرر للغير بمناسبة تأديته لمهامه.

وتتمثل التوصيات فيما يلي:

1- سن قواعد قانونية خاصة بحدود وكالة الوكيل العقاري في الصفقة التي يبرمها أين تبدأ؟ وأين تنتهي؟ لوضع حد للنزاعات التي تنشأ بين الوكيل العقاري وزبونه.

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

3- لم يتكلم المشرع عن الصفقات التي يتدخل فيها أكثر من وكيل عقاري ومن هو المستحق للأجر وكيف يتم اقتسامه.

4- فتح تخصص خاص بتكوين الوكيل العقاري قائم بحد ذاته مع برمجة رسكلة للوكلاء العقاريين عديمي الخبرة والتجربة في المجال العقاري.

5- تدخل المشرع لتعديل المادة 08 الفقرتين الثانية والثالثة المتعلقة بأجر الوكيل العقاري في البيع كونه أدرج نسبتيين لأجر الوكيل العقاري على قيمة واحدة للعقار مما ينشأ عنه نزاعات لا محال بين الوكيل العقاري وزبونه.

أَمَلًا حَقًّا

ملحق رقم: "01"

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

وزارة السكن و الميراث

تكوين ملف طلب الاعتماد لوكيل العقاري

= بالنسبة للأشخاص الطبيعية:

1. طلب خطي مؤرخ و ممضي،
 2. استمارة مقدمة من طرف الإدارة لمثلها و المصادقة عليها،
 3. نسخة من الشهادة مصدق عليها :
 - بالنسبة للوكالة العقارية و القائم بالأملاك العقارية : شهادة عليا في الميدان القانوني، الاقتصادي، التجاري، المحاسبي، العقاري أو التقني.
 - بالنسبة للوسيط العقاري : شهادة تقني سامي في الميدان: التجاري المحاسبي، العقاري أو التقني.
 4. شهادة الميلاد (لا تتجاوز سنة من تاريخ وضع الطلب)،
 5. شهادة السوابق العدلية وثيقة رقم 03 (لا تتجاوز 03 شهر 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 توفى منذ 03 سنوات من تاريخ وضع الملف)،
 7. نسخة من عقد الملكية أو عقد إيجار المحل التجاري ،
- تتبيه مام : 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 لمثلها و المصادقة عليها،
 3. نسخة من القوانين الأساسية للشركة،
 4. نسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية (ن. ر. ا. ق.) المتضمن إنشاء الشركة،
 5. نسخة موثقة من المدوالة 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.
- تتبيه مام : 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 مستوفي 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 مصدق عليها طبق الأصل للوثائق الأصلية.

ملحق رقم: "02"

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

وزارة السكن والمرافق

استمارة اعتماد الوكيل العقاري شخص طبيعى

معلومات تخص الطالب

الاسم : ، اللقب :

اللقب الاصلى للمرأة :

تاريخ و مكان الازدياد : ، الجنس : نكر أنثى

الحالة العائلية :

الجنسية :

العنوان الشخصى :

الولاية : ، الرمز البريدي : ، الهاتف :

العنوان المهني :

الولاية : ، الرمز البريدي : ، الهاتف :

العنوان الالكتروني (أي ميل) :

المحل التجاري (متبنة، بجار)، مساحة : ، عدد الغرف :

تاريخ الانشاء (بن وجد) : ، رقم السجل التجاري :

اسم المؤسسة (بن وجد) :

الشهادات

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

المعهد (الاسم و العنوان) :

دراسات ما بعد التخرج : ، التخصص :

السيرة المهنية

(1) من الى

(2) من الى

(3) من الى

(4) من الى

آخر هيئة مستخدمة

التسمية :

العنوان : ، الولاية :

معلومات تخص المساعد الدائم (1)

الاسم : ، اللقب :
اللقب الأصلي للمرأة :
تاريخ و مكان الميلاد : ، 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 :
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
بعضاء
(للمصادقة)

(1) نملاً فقط إذا كان النسخ الطبيعي لا يستوف شروط التغطية 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 و الممران

استمارة اعتماد الوكيل العقاري شخص
معنوي

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

معلومات تخص المسؤول المسير

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

الشهادات

نوع الشهادة : ، تاريخ الحصول عليها (التاريخ 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 الميلاد : ، 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 :

النشاط المطلوب :

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

حرر بتاريخ في
إمضاء و ختم المرعفة

(1) نملاً فقط إذا كان الشخص المعنوي لا يستوف شروط النفاذ المتصوص عليها قانوناً.
لا يقبل أي ملف غير كامل.

ملحق رقم: "04"

<p>نموذج 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 الرافق 20 يناير سنة 2009، المعدل والمتعم</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) العتمد(ة)</p> <p>تاريخ الإصدار : اليوم / الشهر / السنة</p> <p>في حالة الضياع، يجب إمداد تصريح بذلك و إبلاغ المصالح المختصة لوزارة السكن و العمران في أقرب الاجال الممكنة.</p>	<p style="text-align: center;">الوجه - 2 -</p> <p>اللقب :</p> <p>Nom :</p> <p>الاسم :</p> <p>Prénoms :</p> <p>تاريخ الميلاد : / / - ب :</p> <p>دايرة : ولاية</p> <p>الصفة / التسمية التجارية :</p> <p>التوقيع، اليوم/الشهر/السنة</p> <p>هذه البطاقة شتمية و ينبغي أن ترد إلى المصلحة العنية بمجرد توقف النشاط</p>

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن والعمران

اعتماد الركيل العقاري رقم.....

إن وزير السكن والعمران،

بعدتلقى الرسوم الرئاسية رقم 10 - 149 للورخ في 14 جمادى الثانية عام 1431 الموافق 28 مايو سنة 2010 والتضمن تعيين أعضاء اللجنة.

ويستلشى الرسوم التخطيطي رقم 08- 189 الورخ في 27 جمادى الثانية عام 1429 الموافق أول يوليو سنة 2008 الذي بعدد صلاحيات وزير السكن والعمران.

ويستلشى الرسوم التخطيطي رقم 09- 18 الورخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009، الذي بعدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، المعمل والنظم.

ويستلشى القرار رقم 48 / خ و / الورخ في 26 ذي الحجة عام 1430 الموافق 13 ديسمبر سنة 2009 والتضمن تعيين أعضاء لجنة الاعتماد للوكالة العقارية:

- وبناء على طلب الاعتماد المقدم من السيد (ة) / نسمة
- وبناء على حضور اجتماع لجنة الاعتماد رقم الورخ في

يقرر ملتقى:

المادة الأولى: يتخذ اعتماد السيد (ة) / نسمة (الاسم واللقب).....

المولد (ة) في ولاية

العنوان المهني:

بطارية والشرة

لممارسة نشاط أو نشاطات: (*)

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

المادة 3: يعتبر الاعتماد شخصيا وقابل للإلغاء، لا يمكن التنازل عنه ولا يمكن تلخيصه بأي شكل من أشكال.

حضر بالجزائر في.....

التوقيع

(*) وكالة عقارية، قائم بإدارة 1 ملاءة، رسيط مقاري
« الملحق 1 (شخص طبيعي) »

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

Agrément d'agent immobilier n°.....

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

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

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

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

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

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

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

Décide :

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

Né (e) le : à :, Wilaya de :

Adresse professionnelle:

Commune de : Daira de : Wilaya de :

Pour exercer la ou les activités (s) :, (*)

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

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

Fait à Alger, le.....

Signature

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

« ANNEXE1 (personne physique) »

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن و العمران

اعتماد الوكيل العقاري رقم.....

إن وزير السكن و العمران:
- يندرج الرسوم الرئاسية رقم 10 - 149 الموزع في 14 جمادى الثانية عام 1431
الموافق 28 مايو سنة 2010 و التضمن تعيين أعضاء الشركة.
- ويمنح الرسوم التشغيلية رقم 08-189 الموزع في 27 جمادى الثانية عام 1429
الموافق أول يوليوز سنة 2008 الذي يحدد صلاحيات وزير السكن و العمران.
- ويمنح الرسوم التشغيلية رقم 09-18 الموزع في 23 محرم عام 1430 الموافق 20
يناير سنة 2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، العمل
والتشغيل.
- ويمنح القرار رقم 48/1 ج و / الموزع في 26 في اية 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 الموزع في

يقدم مهاتي :

اللمة الأولى : يمنح اعتماد (اسم الشركة).....
المقر الاجتماعي :
بلدية ولاية دائرة
لمارسة نشاط أو نشاطات : (*)
المثلة من طرف السيد (ة) / نسبة (الاسم و اللقب).....
المولد (ة) في ولاية
الصلة :

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

الملة 3: يجب إعلام الوزير المكلف بالسكن فوراً عن أي تغيير يطرأ منع الاعتماد
(تغيير الاسم - المقر الاجتماعي - شكل الشركة أو الممثل القانوني...).

صدر بالعزل لـ في

التوقيع

(*) وكالة مقاربة، قلم بوزارة ا ملاك، وسيط مقاري
« الملحق II (شخص معنوي) »

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 Moharam 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

Dixité :

Article 1er. — Un agrément est accordé à : (raison sociale) ;
Siège social :
Commune de : Daira de : Wilaya de :
Pour exercer la/ou les activité (s) : (*)
Représenté par M. / Mme / Mlle : (Nom et prénoms) ;
Né (e) le : à : Wilaya de :
Qualité :

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

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

Fait à Alger, le.....

Signature

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

« ANNEXE II (personne morale) »

قائمة المصادر والمراجع

I- قائمة المصادر

- 1- دستور الجزائر 1996 المعدل المتمم.
- 2- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات الجزائري المعدل والمتمم (ج ر عدد 49 بتاريخ 11/06/1966).
- 3- الأمر رقم 75/58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.
- 4- الأمر رقم 95/75 المؤرخ في 23 شعبان 1415 عام الموافق لـ 25 يناير سنة 1995 يتعلق بالتأمينات ج ر عدد 133 معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 06/04 ج ر عدد 1.
- 5- القانون رقم 90/25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري.
- 6- القانون رقم 90/30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 1 ديسمبر 1990.
- 7- القانون رقم 04/08 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق لـ 14 غشت 2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية ج ر عدد 52.
- 8- القانون رقم 04/02 المؤرخ في 23/06/2004 المتعلق بالقواعد العامة المطبقة على الممارسات التجارية ج ر عدد 41 بتاريخ 28/04/2004).
- 9- القانون رقم 05/01 المتعلق بالوقاية من تبييض الأموال ومكافحة الارهاب المؤرخ في 06/02/2005 المعدل والمتمم (ج ر عدد 11 بتاريخ 09/02/2005).
- 10- القانون رقم 08/14 المؤرخ في 20 يونيو 2008 ج ر عدد 07.
- 11- المرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في 07 رمضان 1413 الموافق لـ أول مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 97/11 المؤرخ في 18/01/1997، المتعلق بشروط القيد في السجل التجاري (ج ر بتاريخ 19/01/1997).
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 97/154 المؤرخ في 10/05/1997 يتعلق بإدارة الاملاك العقارية (ج ر عدد 28 بتاريخ 11/05/1997).
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 09/18 المؤرخ في 23 محرم 1430 الموافق لـ 20 يناير 2009 يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري (ج ر عدد 6 بتاريخ 25/11/2009).

- 15- المرسوم التنفيذي رقم 154/10 المؤرخ في 17 يونيو 2010 يتم المرسوم التنفيذي 20 يناير 2009 ج ر عدد 39 سنة 2010.
 - 16- المرسوم التنفيذي 296/11 المؤرخ في 18 رمضان عام 1432 الموافق لـ 18 غشت 2011، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 154/13 المؤرخ في 04 جمادى الثانية عام 1434 الموافق لـ 15 ابريل 2013.
 - 17- القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 19 رجب عام 1430 الموافق لـ 12 يوليو سنة 2009، يحدد مبلغ وشكل الكفالة لممارسة مهنة الوكيل العقاري ج ر عدد 59.
 - 18- القرار الوزاري المؤرخ في 29 صفر عام 1432 الموافق لـ 03 فبراير سنة 2011، يحدد نموذجي الاعتماد والبطاقة المهنية للوكيل العقاري ج ر عدد 67 لسنة 2011.
 - 19- قانون الموجبات والعقود اللبناني الصادر في 03/09/1932.
 - 20- القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948 بتاريخ 29/07/1948.
 - 21- القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951.
 - 22- القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976.
 - 23- قانون المرافعات الفرنسي.
- II- قائمة المراجع**
- أ- الكتب**
- 24- أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، الجزء الأول، ط14، دار هومة، الجزائر، 2012.
 - 25- جلول فاتح، إشكالية تكيف مسؤولية الموثق عن أعماله، د. ط، دار الهدى، عين مليلة، 2014.
 - 26- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، د. ط، دار هومة، الجزائر، 2002.
 - 27- دريدي شنيطي، الدليل القانوني والاداري، دار النشر جيطلي، د. ط، الجزائر، 2012.
 - 28- سليمان علي حمادي الحلبوسي، المسؤولية المدنية للناشئة عن افشاء السر المهني، ط01، د. د. ن، 2012.
 - 29- سميحة القليوبي، شرح العقود التجارية، د. ط، دار النهضة العربية، القاهرة، 1987.
 - 30- عبد الحكيم قودة، امتناع المسؤولية في ضوء الفقه وقضاء النقض، ط1، دار المطبوعات الجامعية، 1998.

- 31- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "حق الملكية"، ج 8، دار احياء التراث العربي، بيروت، 1974.
- 32- عز الدين الديناصوري، عبد الحميد الشواربي، المسؤولية الجنائية في قانوني العقوبات والاجراءات الجنائية، دار المطبوعات الجامعية، 1998.
- 33- لحسين بن شيخ أث ملويا، عقد الوكالة - دراسة فقهية قانونية وقضائية مقارنة -، ط02، دار هومة، 2014.
- 34- محمد داحي، النظام القانوني لنشاط الوكيل العقاري، د. ط، منشورات نوميديا، قسنطينة، 2013.
- 35- محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء غير الحية في القانون المدني الجزائري، د. ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.
- 36- مغني المحتاج، معرفة معاني ألفاظ المناهج، ج 01، ط 01، بيروت، لبنان، 2000.
- ب- الأطروحات والمذكرات:
ب1- أطروحات الدكتوراه:
- 37- زهدور السهلي، مسؤولية عديم التمييز في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه دولة، نوقشت بكلية الحقوق جامعة وهران، 2006/2005.
- ب1- المذكرات:
- 38- الهاشمي تاسة، ضمانات مشروعية العقوبات الادارية في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة بسكرة، 2014/2013.
- 39- بوصوفة الزهرة، الوكيل العقاري كنشاط اقتصادي مقنن، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2019.
- 40- سعاد بختاوي المسؤولية المدنية للمهني المدين، مذكرة ماجستير، جامعة تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012/2011.
- 41- منصورى نادية، الترقية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير في قانون الإدارة والمالية، كلية الحقوق، بن عكنون، 2012/2011.

ج- المقالات:

42- الفصل 03 من مجلة الحقوق العينية التونسية (قانون عدد 5 لسنة 1965 المؤرخ في 12 فيفري 1965 يتعلق بإصدار مجلة الحقوق العينية، الرائد الرسمي عدد 10 بتاريخ 19-23 فيفري 1965).

43- ساسي سقاش، المسؤولية للمهنيين القانونيين - المحضر القضائي الجزائري - دراسة حالة - مجلة الواحات البحوث والدراسات، العدد 09، جامعة غرداية، 2010.

د- المعاجم والقواميس:

المعاجم:

44- مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط ج2، ط4، مكتبة الشروق الدولية، القاهرة، 2004.

45- محمد بن مكرم بن علي أبو الفضل جمال الدين ابن منظور، لسان العرب، المجلد 6، ج 52، باب الواو، د. ط، دار المعارف القاهرة، د. ت. ن.

القواميس:

46- ابتسام القرام، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري، قاموس باللغتين العربية والفرنسية، د. ط، قصر الكتاب، البلدة، 1998.

هـ- المواقع الالكترونية:

من الانترنت موقع المعاني <https://www.almaany.com/ar/quote/ar-ar> اطلع عليه بتاريخ 2020/04/22 على الساعة 11:00.

خلاصة الموضوع

خلاصة الموضوع

الوكيل العقاري هو الشخص (الطبيعي أو المعنوي) الذي يتم تفويضه من طرف شخص آخر يدعى الموكل للقيام بعمل شيء مقامه ونيابة عنه، باسم ولحساب الموكل وهذا العمل يدور في فلك العقارات الخاصة لتسهيل بيعها وشرائها أو تأجيرها وتسييرها، وتدخل ضمنه كل من الوكالة العقارية، الوسيط العقاري والقائم بإدارة الأملاك العقارية.

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

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

Summary

A real estate agent is a person (natural or legal) who is delegated by another person called the principal to do something in his place and on his behalf, in the name and for the account of the principal and this work is in the orbit of private real estate to facilitate the sale, purchase, leasing and management of it, and within it the real estate agency, the mediator Real estate and real estate management.

The Algerian legislator regulates the profession of the real estate agent by executive decree 09-18 of 20/01/2009 defining the regulation related to the practice of the amended and complemented real estate agent through which it is clear that they are from the regulated professions, restricting their practice by obtaining a prior approval from the Ministry of Housing and Urbanism.

Decree 09-18 above also outlines the activities and professions that fall within the real estate agent, its legal nature and its relationship with its customer, procedures for obtaining accreditation and conditions to be met, obligations and rights of the real estate agent and administrative penalties to which it is subject.

الفهرس

الفهرس	
الصفحة	العنوان
/	آية قرآنية
/	شكر وعرافان
/	الإهداء
/	قائمة المختصرات
01	مقدمة
05	الفصل الأول: ماهية الوكيل العقاري
06	المبحث الأول: مفهوم الوكيل العقاري
07	المطلب الأول: تعريف الوكيل العقاري
07	الفرع الأول: التعريف اللغوي والاصطلاحي للوكيل العقاري
10	الفرع الثاني: تعريف الوكيل العقاري حسب المرسوم التنفيذي 09-18
11	الفرع الثالث: تمييز الوكيل العقاري عن ما يشابهه من مصطلحات
14	المطلب الثاني: مجال نشاط مهنة الوكيل العقاري
14	الفرع الأول: مهام الوكيل العقاري في التشريع الجزائري
16	الفرع الثاني: العقارات التي يكون الوكيل العقاري وكيلا عنها
22	المبحث الثاني: ضوابط ممارسة نشاط مهنة الوكيل العقاري
23	المطلب الأول: الشروط الشخصية
24	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي
27	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالشخص المعنوي
29	المطلب الثاني: الشروط الإدارية لممارسة نشاط الوكيل العقاري
29	الفرع الأول: الحصول على الاعتماد
35	الفرع الثاني: القيد في السجل التجاري
41	خلاصة الفصل الأول
43	الفصل الثاني: الآثار المترتبة على مزاولة مهنة الوكيل العقاري
44	المبحث الأول: التزامات وحقوق الوكيل العقاري
44	المطلب الأول التزامات الوكيل العقاري

45	الفرع الأول: التزاماته في مواجهة زبائنه
46	الفرع الثاني: التزاماته في مواجهة الإدارة الوصية
49	الفرع الثالث: التزامات مشتركة تكون في مواجهة الإدارة والزبائن معا
52	المطلب الثاني: حقوق الوكيل العقاري
52	الفرع الأول: ميعاد استحقاق الأجر
53	الفرع الثاني: أجر الوكيل العقاري في بيع وإيجار الأملاك العقارية
56	الفرع الثالث: أجر الوكيل العقاري في إدارة وتسبير الأملاك العقارية
58	الفرع الرابع: الحق في تعويض النفقات
59	المبحث الثاني: المسؤولية المترتبة على الوكيل العقاري
59	المطلب الأول: مسؤولية الوكيل العقاري
60	الفرع الأول: التفرقة بين المسؤولية العقدية والمسؤولية التقصيرية
62	الفرع الثاني: الأساس القانوني للمسؤولية المدنية للوكيل العقاري
65	المطلب الثاني: المسؤولية الجزائية للوكيل العقاري
66	الفرع الأول: المسؤولية الجزائية وأركانها
68	الفرع الثاني: الأفعال المجرمة في المرسوم التنفيذي 09-18
69	المطلب الثالث: المسؤولية الإدارية للوكيل العقاري
70	الفرع الأول: مفهوم الجريمة والعقوبة الإداريتين
72	الفرع الثاني: الأساس القانوني للمسؤولية الإدارية للوكيل العقاري
75	خلاصة الفصل الثاني
77	الخاتمة
/	الملاحق
/	قائمة المصادر والمراجع
/	خلاصة الموضوع
/	الفهرس