



شهادة تصحيح

يشهد: الأستاذ الدكتور / بوزكري سليمان، بصفته (ها) رئيسا لجنة مناقشة مذكرة الماستر لـ:

الطالب (ة): عبدالستار مليكة رقم التسجيل: 202039089026

الطالب (ة): دحماني قادة رقم التسجيل: 2498713918

تخصص: ماستر قانون خاص ، دفعة : 2025 لنظام (ل م د).

أن المذكرة المعنونة بـ: تنظيم مهنة الوكيل العقاري في القانون الجزائري.

تم تصحيحها من طرف الطالب / الطالبين وهي صالحة للإيداع.

غرداية في: 08-07-2025

رئيس القسم

إمضاء الأستاذ رئيس اللجنة المكلف بمتابعة التصحيح

ب. بوزكري سليمان

ملاحظة: تترك هذه الشهادة لدى القسم.

جامعة غرداية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



تنظيم مهنة الوكيل العقاري في القانون الجزائري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق تخصص قانون خاص

إشراف الأستاذ:

د. عيساوي عبد القادر.

إعداد الطالبتين:

- عبد الستار مليكة.

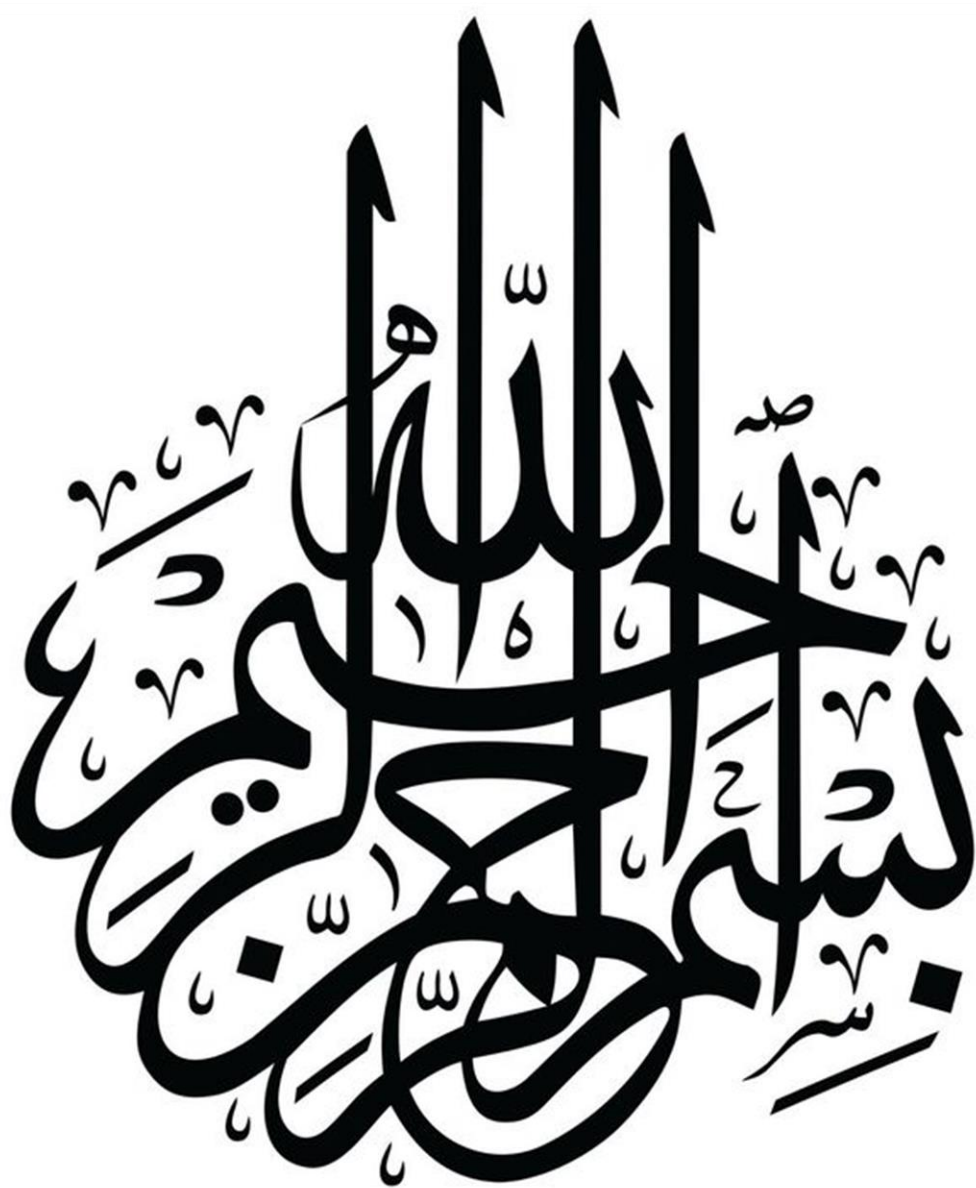
- دحمانى قادة.

لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	الرتبة	لقب و اسم الأستاذ
رئيسا	جامعة غرداية	أستاذ التعليم العالي	أ.د/بوزكري سليمان
مشرفا و مقررا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر أ	د/عيساوي عبد القادر
مناقشا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر ب	د/ بوراس صلاح الدين

نوقشت بتاريخ: 2025/05/28

السنة الجامعية: 1446-1447هـ / 2024-2025م



شكر وعرفان

﴿لَئِنْ شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ﴾ سورة إبراهيم الآية 07

وقال رسول الكريم صلى الله عليه وسلم:

«من لم يشكر الناس، لم يشكر الله عز وجل»

أحمد الله تعالى حمدا كثيرا طيبا مباركا ملئ السموات و الأرض على ما أكرمني به من إتمام هذه الدراسة التي أجوا أن تتال رضاه.

ثم أتوجه بخالص الشكر و الامتتان إلي كل من:

المشرف على عملنا الأستاذ الفاضل "عيساوي عبد القادر" حفظه الله و أطال في عمره، لتفضله الكريم بالإشراف على هذه الدراسة، والذي لم يبخل علينا بنصائحه وتوجيهاته وكانت حاضرة لتيسر لنا كل عسير، فشكرا كثيرا.

كما لا أنسى أعضاء اللجنة المناقشة الأفاضل الذين هم في الأصل أساتذتي الذي كان لهم الفضل في تنوير بصيرتنا العلمية ولم يبخلوا بمجهوداتهم القيمة التي تشهد لها أروقة هذه الجامعة.

وأتوجه بالشكر و الامتتان الخالصين لكل الأساتذة العاملين بكلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة "غرداية"

وتحية و شكرا لكل من مد لنا يد العون وما توفيقني إلا بالله

إهداء

الحمد لله و كفى والصلاة علي الحبيب المصطفى وأهله ومن وفي أما بعد

الحمد لله الذي وفقنا لتتضمن هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية بذكرتنا هذه ثمرة الجهد والنجاح

بفضله تعالى مهداة.

إلى روح والدي رحمه الله وغفر له واسكنه فسيح جنانه، الذي غرس في روحي مكارم الأخلاق

و علمني أن الدنيا كفاح وسلاحها العلم والمعرفة.

إلى من جعل الله الجنة تحت أقدامها والدتي الكريمة ،سر قوتي ونجاحي ،ملاكي في الحياة

حفظها الله وأدامها نورا لدربي

لكل العائلة الكريمة التي ساندتني من الإخوة وزوجاتهم والأخوات كل واحدة باسمها

كل من ساعدني في إنجاز هذا العمل وأخص بالذكر صديقتي العزيزة عليا فايضة أتمني لها

مشوار دارسي موفق

وأهدي العمل هذا إلى كل خريجي السنة ثمانية ماستر دفعة 2025 وكل الزملاء

طيلة المشوار الدراسي.

"عبد الستار مليكة"

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم و الصلاة و السلام على صاحب الشفاعة سيدنا محمد النبي الكريم

وعلى آله وصحبه الميامين ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين.

أما بعد الحمد لله الذي وفقنا لتتأمين هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية بمذكرتنا هذه ثمرة جهد

والنجاح بفضلته تعالى مهداة

إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله و أدامهما نورا لدربي

لكل العائلة الكريمة من زوجة وأبناء، وإخوة وأخوات

إلى رفيقة المشوار و الزميلة: كريمة وفقها الله ورعاها

إلى كل أصدقائي وزملائي

كما أخص بالذكر الأستاذ المشرف عيساوي عبد القادر

إلى كل من كان لهم الأثر على حياتي إلى كل من نصحتني ووجهني في مسيراتي الدراسية

وكل من ساهم في إتمام هذا البحث جزاكم الله عن كل خير

"دحماني قادة"

قائمة المختصرات

ج : الجزء

ج، ر: الجريدة الرسمية

ص: صفحة

ط : طبعة

ق، م، ج: القانون المدني الجزائري

مقدمة

مقدمة

يعد العقار من أهم العناصر الاقتصادية و القانونية في أي دولة، لما يتمتع به من طبيعة ثابتة و أهمية إستراتيجية في مجالات الاستثمار و التنمية و السكنى. ويقصد بالعقار كل شيء لا يمكن نقله دون تلف، كالأراضي، و المباني، وما يتصل بها اتصالاً دائماً، ونظراً لما يترتب على العقار من معاملات متنوعة ، مثل البيع ، الشراء ، التأجير ، الوساطة ، تبرز الحاجة الملحة إلي وضع تنظيم قانوني فعال يضمن استقرار المعاملات و يصون حقوق المتعاملين .

في الجزائر، ورثت الدولة عقب الاستقلال منظومة قانونية تقليدية في المجال العقاري تعود في جذورها إلي المرحلة الاستعمارية ، وهو ما شكل تحدياً كبيراً للدولة التي لم تكن تملك آنذاك ترسانة قانونية كافية لتنظيم وتسيير السوق العقارية وضبط مختلف المعاملات المرتبطة بها ، وقد أدى هذا النقص إلي ظهور فراغ تشريعي وممارسات غير منظمة ، مما استدعى من المشرع الجزائري التدخل تدريجياً لإعادة بناء المنظومة القانونية العقارية بما يتماشى مع متطلبات العصر .

ومن أولى المبادرات التشريعية في هذا السياق، إصدار الأمر رقم 75-59 المتعلق بالقانون التجاري، والذي منح بموجبه صفة التاجر لكل من يزاول نشاط الوساطة العقارية. و تعد مهنة الوكيل العقاري إحدى المهن المنضوية ضمن إطار الوساطة العقارية غير أنها لم تلق في البداية الاهتمام الكافي من حيث التأطير و التنظيم القانوني ، ففي فترة التسعينات ومع بداية الانفتاح الاقتصادي و ظهور سياسة الخصخصة ، شهد نشاط الوكيل العقاري تطوراً ملحوظاً ، خاصة بعد أن كرس دستور 1989 مبدأ حرية التجارة و الصناعة بموجب المادة 37 مما أدى إلي توسيع مجال ممارسته.

كما سبق ذكره ، فقد خلف الاستعمار الفرنسي وراءه حظيرة عقارية هامة و ذات قيمة معتبرة ، وهو ما دفع بالدولة الجزائرية إلي اتخاذ إجراءات تهدف إلي حماية هذه الأملاك من

الشاغليين غير الشرعيين، و تسخيرها بما يخدم المصلحة العامة ، وفي هذا السياق ، تم إصدار جملة من القوانين التي قيدت السوق العقارية ، لاسيما من حيث المعاملات العقارية ومع شروع الدولة في التنازل عن جزء من أملاكها للمواطنين في الثمانينات، بغرض الاستثمار فيها.

وقد أدى هذا التوجه إلي تحرير السوق العقاري جزئيا، لاسيما مع صدور قانون التوجيه العقاري 25/90 في التسعينات ، وفي وقت لاحق ، تم تحرير السوق بصفة كلية، وذلك لمواجهة أزمة السكن التي عرفتها البلاد منذ الاستقلال ،والتي تفاقت على مدار سنوات طويلة بفعل الاضطرابات السياسية و الاقتصادية التي شاهدها الجزائر خلال الثمانينات ، إضافة إلي النزوح الكبير لمواطني القرى و الأرياف نحو المدن الكبرى بحثا عن الأمن والاستقرار مما زاد في حدة هذه الأزمة، وفي إطار البحث عن حلول انتهجت سياسات سكنية متعددة خصوصا في مجال السكن الاجتماعي، وقد ترتب عن ذلك انتشار الوكالات العقارية الخاصة بشكل كبير، ما أدى إلي حالة من الفوضى تمثلت في الارتفاع غير المسبوق في أسعار العقارات ، و ظهور فئة من المتدخلين غير الشرعيين في السوق العقارية، وفي ظل هذا الوضع ، طالبت الفيدرالية الوطنية للوكالات العقارية الخاصة بضرورة تنظيم السوق العقاري.

وعليه أصبحت الحاجة ملحة لتدخل الدولة بشكل عاجل بغرض تنظيم السوق و مكافحة الفوضى التي باتت تميزها ، و ذلك من خلال تأطير و تنظيم مهنة الوكيل العقاري باعتباره فاعلا اقتصاديا أساسيا في هذا القطاع ، و قد مثلت هذه الظروف مجتمعة نقطة انطلاق للمشروع الجزائري من أجل تقنين مهنة الوكيل العقاري، سعيا منه أولا لإعادة الاعتبار لهذه المهنة، وثانيا لمعالجة الإشكالات المرتبطة بالعقار و المعاملات التجارية المتعلقة به، وذلك عبر إصدار المرسوم التنفيذي رقم 09-18 مؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري معدل و المتمم و وما تلاه من تعديلات وخاصة المرسوم التنفيذي رقم 19-242 مؤرخ في 8 محرم 1441

الموافق 8 سبتمبر سنة 2019 الذي نقل صلاحية الاعتماد إلى الولاية ويدل هذا التنظيم على التوجه نحو تعزيز المحترفين في القطاع وتأطير نشاطهم قانونيا لضمان حماية المستهلك وضبط السوق العقاري.

1- أهمية الموضوع:

تظهر في جانبه التنظيمي، حيث أن التغير المستمر للسوق العقارية فرض على المشرع مسايرة التحولات الاقتصادية و تحولات التعاملات العقارية بتنظيم مهنة الوكيل العقاري للإلمام بطبيعة الوكيل العقاري القانونية، وما أوجب على الوكلاء العقاريين غير الشرعيين الاطلاع على الالتزامات القائمة على عاتقهم من أجل تسوية أوضاعهم القانونية بالتعريف على الإجراءات اللازمة للقيام بهذا النشاط إضافة إلى أحكام أخرى متعلقة بالمهنة.

2- أسباب اختيار الموضوع:

أسباب ذاتية:

- المساهمة في تعريف و تحديد نشاط الوكيل العقاري.
- السعي والمشاركة في إثراء المكتبة القانونية في هذا المجال.

أسباب موضوعية:

- حيث يكتسي أهمية كبيرة تظهر في مدى التعرف على تجسيد النظم القانونية للمعاملات العقارية .
- مواكبة الحلول التي تبناها المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية المنظمة لمهنة الوكيل العقاري، ومن هنا تبرز الحاجة إلى عمل علمي يتناول مسألة المعاملات العقارية بالدراسة، و الشرح، والتحليل.

3- أهداف الدراسة:

- الغاية من هذه الدراسة هي بلوغ مجموعة من الأهداف والتي تمثلت في:
- تحديد الإطار القانوني والتنظيمي لمهنة الوكيل العقاري في القانون الجزائري؛

- مقارنة و تحليل المواد القانونية المتعلقة بممارسة مهنة الوكيل العقاري، لاسيما الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 09-18 والمرسوم التنفيذي رقم 19-24.
- تحديد مفهوم الوكيل العقاري و الشروط التي أوجبها المشرع الجزائري في من يرغب في ممارسة مهنة الوكيل العقاري، توضيح الإجراءات اللازمة للحصول على الاعتماد
- إبراز إطار نشاط الوكيل العقاري وحقوقه والتزامات التي تقع على عاتقه.
- دراسة المسؤولية القانونية المترتبة على ممارسته للمهنة .

4-الدراسات السابقة: يتلخص موضوع بحثنا في عدة دراسات سابقة أهمها:

- إدارة الأملاك كنشاط اقتصادي مقنن، مذكرة ماجستير من إعداد الطالبة جلال شفيقة ، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر سنة 2003 على ضوء المرسوم التنفيذي 97-154 الملغي بالمرسوم التنفيذي 09-18 المنظم لمهنة الوكيل العقاري.
- الوكيل العقاري كنشاط اقتصادي مقنن رسالة الماجستير قانون اعمال من إنجاز 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 و الفرنسي.

حيث تطرق الباحثين إلي مهنة الوكيل العقاري في إطار السوق العقارية في ضل المرسوم التنفيذي 09-18 وعليه سنسعى من خلال هذه الدراسة إلي تحليل ومقارنة المواد القانونية المتعلقة بالمرسوم التنفيذي رقم 09-18 والمرسوم التنفيذي رقم 19-242 المعدل والمتمم له

5-صعوبات الدراسة

لقد واجهتنا خلال انجاز هذا البحث صعوبات كغيرها من البحوث التي لا تخلو من الصعوبات و التي من أبرزها قلة المراجع المتخصصة إلي لها علاقة مباشرة بالموضوع. وتبعا لما تقدمنا سنحاول معالجة الإشكالية التالية:

➤ كيف نظم المشرع الجزائري مهنة الوكيل العقاري؟

وللإجابة على هذه الإشكالية الرئيسية، لابد من التطرق أيضا إلى الإجابة على التساؤلات الفرعية التالية:

➤ ما هي الشروط المتعلقة بالدخول في نشاط الوكيل العقاري؟

➤ وما هي الالتزامات التي تقع على عاتق الوكيل العقاري وما هي حقوقه ؟ وفيما تتمثل

العقوبات المقررة في حالة إخلاله بالتزاماته ؟

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج التحليلي وذلك من خلال دراسة وتحليل النصوص القانونية و التنظيمية ذات الصلة بالموضوع، بالإضافة إلى الاعتماد على الدراسات و الأبحاث السابقة في هذا المجال، وكذا المنهج الوصفي الذي يقوم على جمع النصوص والمعلومات ومقارنتها و تفسيرها للوصول إلى وصف علمي متكامل.

وبناء على ذلك قمنا بتقسيم موضوع هذا البحث إلى فصلين:

تم التطرق في الفصل الأول إلى ماهية الوكيل العقاري، حيث تضمن مبحثين ، تناول المبحث الأول مفهوم الوكيل العقاري ، و الطبيعة القانونية لنشاطه ، أما المبحث الثاني فقد خُصص لدراسة شروط ممارسة مهنة الوكيل العقاري، إلى جانب إجراءات الحصول على الاعتماد والآثار المترتبة عنه.

أما الفصل الثاني فقد خُصص لمجال نشاط الوكيل العقاري والآثار القانونية المترتبة عنه حيث أحتوى بدوره على مبحثين خُصص المبحث الأول لنشاطات الوكيل العقاري متناولاً في ذلك مهام الوكيل العقاري في التشريع الجزائري، إضافة إلى والعقارات التي يمكن أن يكون وكيلا عنها، و الحقوق و التزامات المرتبطة بها ، بينما المبحث الثاني خصص لدراسة المسؤولية المترتبة عن الإخلال بالتزامات الوكيل العقاري ، وكذا العقوبات القانونية المفروضة عليه.

ثم أنهينا البحث بخاتمة وضحنا فيها أهم النتائج حول الموضوع، و تقديم الاقتراحات وتوصيات.

الفصل الأول

ماهية الوكيل العقاري

الفصل الأول: ماهية الوكيل العقاري

تعد مهنة الوكيل العقاري من المهن التي اكتسبت أهمية متزايدة في ظل تطور السوق العقارية واتساع المعاملات وتنوعها ، مما دفع المشرع الجزائري إلى تنظيمها قانونا من حيث المفهوم ، والشروط ، والإجراءات المرتبطة بممارستها ، و انطلاقا من ذلك ، يهدف هذا الفصل إلى الإحاطة بالإطار العام المنظم لهذه المهنة ، أو من حيث التأصيل القانوني لنشاط الوكيل العقاري ومتطلبات ممارسته.

وعليه ينقسم هذا الفصل إلى مبحثين : يخصص المبحث الأول لتحديد مفهوم الوكيل العقاري من خلال التعاريف اللغوية و الاصطلاحية و القانونية ، مع التطرق إلى الطبيعة القانونية لهذا النشاط ، في حين خصص المبحث الثاني لدراسة الشروط القانونية المطلوبة للالتحاق بالمهنة و الإجراءات المتعلقة بالحصول على الاعتماد، وما يترتب عنه من آثار قانونية.

المبحث الأول: مفهوم الوكيل العقاري

من أجل بحث موضوع تنظيم مهنة الوكيل العقاري في القانون الجزائري، تقتضي الضرورة إلى تحديد المصطلحات بدقة ووضوح ، ونظرا لأهمية هذه الخطوة في مراحل البحث ارتأينا تخصيص المبحث الأول لدراسة مفهوم الوكيل العقاري.

بحيث يتكون مصطلح " الوكيل العقاري" من كلمتين : "الوكيل" و "العقاري" والمقصود بالعقار ووفقا لنص المادة 683 من القانون المدني الجزائري، "هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".¹

وبناء على ذلك، سنتناول في هذا المبحث تعريف المصطلحين "الوكيل" و "العقاري" لغة و اصطلاحا بهدف الوصول إلى تعريف موحد لمصطلح " الوكيل العقاري" كما سيتم التطرق إلى التعريف القانوني لهذا المصطلح وفقا للتشريع الجزائري ، وذلك في إطار المطلب الأول ، يلي ذلك دراسة الطبيعة القانونية لنشاط الوكيل العقاري ضمن المطلب الثاني.

¹ -الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني ، ج 8، عدد 78 ، الصادرة في 30 سبتمبر 1975 ، المعدل والمتمم

المطلب الأول: تعريف الوكيل العقاري

للتعريف بالوكيل العقاري، ينبغي أولاً التطرق إلى التعريف اللغوي، لكل من "الوكيل" و"العقار" كل على حدة، وذلك في فرع أول، باعتبار أن هذا المصطلح مركب من كلمتين. أما الفرع الثاني، فسيخصص للتعريف الاصطلاحي، في حين يتناول في الفرع الأخير التعريف القانوني للوكيل العقاري.

الفرع الأول: التعريف اللغوي للوكيل العقاري

في هذا الفرع سنتطرق إلى تعريف مصطلح الوكيل و العقار لغة.

أولاً: تعريف الوكيل لغة

الوكيل: في اللغة العربية مشتق من الفعل "وكل" وهو يدل على الاعتماد على الغير في أمر من الأمور. وتأتي بمعنى التفويض، أو اعتماد عليه وقد ورد في لسان العرب لابن المنظور "وكلت أمري إلي فلان" أي أَلجأته إليه واعتمدت فيه عليه.

ووكل فلان فلانا إذا استكفاه أمره ثقة بكفايته أو عجزا عن القيام بأمر نفسه

و الوكيل: الجريء وقد يكون الوكيل للجمع وكذلك للأثنى وقد وكله على الأمر، والاسم الوكالة و والوكالة(بالفتح و الكسر).

ووكيل الرجل: الذي يقوم بأمر، و سمي وكيلا لأن موكله قد وكل إليه القيام بأمره فهو موكل إليه الأمر والوكيل على هذا القول: فعيل بمعنى مفعول "اللهم لا تكلنا إلي أنفسنا"

في حديث الدعاء لا تكلني إلى نفسي طرفة عين فأهلك

وفي الحديث "وكلها إلى الله، أي صرف أمرها إليه"¹

¹ - محمد بن مكرم بن علي أبو الفضل جمال الدين ابن المنظور، لسان العرب، المجلد 6، ج 52، باب الواو، دار

المعارف، القاهرة ص 4909، ص 4910

ثانيا: تعريف العقار لغة

العقار : كل ملك ثابت له أصل ، كالأرض و الدار .

جمعها عقارات: كل ملك ثابت له أصل كالأرض والدار والعقار الحر : ما كان خالص الملكية يأتي يدخل دائم يسمى ريعا ومن بين معانيها في قاموس المعاني ، الموجودات كالأرض والمباني و جميع أنواع الممتلكات الثابتة غير المنقولة وكل ما يرتبط بها من حقوق¹ و بالتالي، فالوكيل العقاري هو من ينوب عن الغير في التصرف في الأملاك العقارية أو تسويقها أو إدارتها

الفرع الثاني : التعريف الاصطلاحي للوكيل العقاري

أولا: تعريف الوكيل اصطلاحا: هو الطرف الذي تجعله الوكالة نائبا عن الموكل . ويعتبر الوكيل أو المفوض شخص يكلف بالوكالة²

و الوكالة: عبارة عن إقامة الشخص غيره مقام نفسه في تصرف يتعلق بممتلكات معينة بحيث تكون هذه التصرفات قابلة للنياحة.

وبالتالي فإن الوكالة هي إنابة شخص جائز التصرف لغيره في تنفيذ الأمور تعتبر قانونية و قابلة للوكالة.

عرفها الحنفية: بأنها تعد عقد يقيم الموكل بمقتضاه شخصا آخر مقام نفسه في تصرف جائز معلوم يعنى تعويض أحد الأشخاص للقيام بأمر ما نيابة عن الآخر يطلق على الأول

¹ -معجم الوسيط، موقع المعاني www.almaany.com، تم الاطلاع عليه بتاريخ 2025/03/14 على الساعة

22:54

² - القرام ابتسام ،المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري ،قاموس باللغتين العربية والفرنسية ، قصر الكتاب البلدية ،

1998 م ، ص 184

الموكل و الثاني الوكيل وتتمثل مهمة الوكيل في تنفيذ التصرفات المالية مثل البيع و الشراء وغيرها من الأمور التي يمكن أن تمارس بالنيابة.¹

أما المشرع الجزائري فعرفها طبقا للمادة 571 ق م على إنها "عقد بمقتضاه يفوض شخص آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل و باسمه".²

و بالتالي نستنتج أن الوكيل هو الشخص الذي يفوض من قبل شخص آخر لتمثيله و التصرف نيابة عنه و باسم الموكل ولحسابه

ثانيا: تعريف العقار اصطلاحا: ينقسم العقار إلي نوعين أساسيين : العقار بطبيعته و العقار بالتخصيص.

فالعقار بطبيعته يعد الأصل في تصنيف العقارات، ويقصد به " كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه ، لا يمكن نقله منه دون تلف. "

أما العقار بالتخصيص ،فهو منقول بطبيعته ولكن يلحق بعقار معين ويرصد لخدمته أو استغلاله،مما يكسبه صفة العقار بالتبعية ، لا من حيث مادته أو طبيعته، و إنما بحسب وظيفته و الغرض من تخصيصه.³

و قد عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني التي نصت على انه " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول.

وبناء على ذلك نستنتج أن العقار هو الشيء الذي يتميز بالاستقرار و الثبات بحيزه، وعندما يتم نقله ، يتعرض للتلف وتطراً عليه تغييرات في حالته وصورته و هيئته.

¹ - بن قطاف صالح ، النظام القانوني للوكيل العقاري مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر ، تخصص قانون أعمال ، كلية الحقوق ، جامعة محمد بوضياف 2016/2015 م ص9

3- المادة 751 من الأمر رقم 58-75 ، مرجع سابق

³- ناجي زكية ، النظام القانوني للوكيل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن نيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي ، تبسه ،كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق 2020-2019 م ص 9

وانطلاقاً من تعريف كل من مصطلحي " الوكيل " و " العقار " نسعى إلى ضبط مفهوم " الوكيل العقاري " باعتباره مصطلحاً مركباً: و يقصد به الشخص (طبيعي أو معنوي) الذي يتم تفويضه من طرف شخص آخر يدعى الموكل للقيام بعمل شيء مقامه ونياية عنه باسم و لحساب الموكل هذا العمل.

يدور في تلك العقارات لتسهيل بيعها وشرائها أو تأجيرها.

الفرع الثالث: التعريف القانوني للوكيل العقاري في التشريع الجزائري

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

ومن خلال هذه المادة نستنتج أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفاً للوكيل العقاري وإنما ذكر أوصافه والخدمات التي يقدمها ، قد يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً و يقدم خدمات ذات طابع تجاري ليكتسب منها صفة التاجر وملزم على تقديمها بموجب وكالة و يحصل في المقابل على أجر في ميدان العقاري (بيع شراء ، أو تأجير) من جهة أو القيام بالإدارة و التسيير العقاريين من جهة أخرى وهذا كله لحساب وبفائدة مالكين.²

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لنشاط الوكيل العقاري

يتضح من خلال دراسة طبيعة نشاط الوكيل العقاري ، وتحديد موقعه القانوني ، ضرورة الرد على التساؤلين رئيسيين : هل يندرج هذا النشاط تحت الأعمال المدنية أم التجارية ؟ وما هي العلاقة القانونية التي تربط الوكيل العقاري بالمتعاملين معه؟.

¹-المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 هـ الموافق 20 يناير 2009 م يحدد التنظيم ممارسة مهنة الوكيل العقاري ، ج ، ر ، عدد 6 صادرة بتاريخ 28 محرم عام 1430 هـ الموافق 25 يناير 2009

1- ناجي زكية ، المرجع السابق ص10

الفرع الأول: الطابع التجاري لنشاط العقاري

كان المشرع الجزائري واضحا بشأن الطبيعة القانونية لنشاط الوكيل العقاري، سواء قبل تنظيم مهنة الوكيل العقاري أو بعد تأطيرها قانونيا بموجب المرسوم التنفيذي 09-18 و قد حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي الخدمات التي يقوم بها الوكيل العقاري تتمثل في الوساطة ، والوساطة العقارية ، والإدارة و التسيير العقاريين.

بالرجوع إلي القانون التجاري ، نجد أن المادة الثانية الفقرة 14 منه ، تصنف عملية الوساطة في شراء وبيع العقارات و المحلات التجارية ، و القيم العقارية ضمن الأعمال التجارية بحسب موضوعها، يعني أن موضوع نشاط الوكيل العقاري المنحصر في التوسط في المجال العقاري حدد الطبيعة القانونية له.

وبصدور المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري ، تم إدراج نشاط الوساطة العقارية ضمن الأعمال التجارية بحسب غرضها ولم يستعمل مصطلح الوكيل العقاري. بالرجوع إلي المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 09-18 نلاحظ أنها أعطت الطابع التجاري للخدمات التي يقدمها الوكيل العقاري في إطار الوساطة في المجال العقاري و في المجال الإدارة والتسيير العقاري هذا من جهة ، ومن جهة أخرى قضت المادة 06 من نفس المرسوم بخضوع ممارسة مهنة الوكيل العقاري للقيد في السجل التجاري الذي يستمد الزاميته من نص المادة 19 من القانون التجاري.

ومن خلال هذه النصوص نلاحظ إن المشرع اعتبر نشاط الوكيل العقاري عملا تجاريا وبالتالي فإن الوكيل العقاري هو تاجرا ملزم بمزاولة هذا النشاط على أساس السجل التجاري ، ويخضع لأحكام القانون التجاري ، ودفع الضرائب الخاصة بهذا النشاط¹ شريطة أن تمارس

¹ -بوعبد الله نوال ، لدغش رحيمة ، ضمانات حماية المستهلك في عقد الوكالة العقارية ،مجلة الأستاذ الباحث للدراسات

القانونية والسياسية ، جامعة الجلفة ، المجلد 07 ، العدد 2 ، 2022 م ص6

بشكل احترافي ومنتظم، أما في حال افتقاره إلى الاحترافية أو التنظيم ، فقد ينظر إليه كعمل مدني عرضي .

الفرع الثاني : العلاقة القانونية بين الوكيل العقاري و المتعاملين معه

تقوم هذه العلاقة على عقد الوكالة أو الوساطة ، وهو عقد رضائي ينشأ بموافقة الطرفين بدل إجراء رسمي ، يلزم الوكيل بالبحث عن مشتر أو مستأجر مقابل عمولة متفق عليها ، ويطبق عليها أحكام القانون المدني المتعلقة بالوكالة بما في ذلك الأمانة وتجنب تجاوز حدود التفويض بينما يتقاضى الموكل الأجر المتفق عليه، عندما يمارس النشاط باحترافية ، تسري الأحكام التجارية أيضا ويخضع الوكيل لقانون حماية المستهلك وقواعد منع الغش لضمان شفافية المعاملات.

المبحث الثاني: شروط ممارسة مهنة الوكيل العقاري

حفاظا على النظام العام و استقرار المعاملات، قيد المشرع الجزائري ممارسة بعض المهن ومنها مهنة الوكيل العقاري، بشروط محددة، والمنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 09-18 أهمها الحصول على الاعتماد من طرف الجهة الوصية.

وبناء على ذلك سندرس في هذا المبحث شروط ممارسة مهنة الوكيل العقاري من خلال مطلبين ، نتناول في المطلب الأول الشروط المتعلقة بشخص الوكيل العقاري ،أما المطلب الثاني فقد خصص لدراسة إجراءات الحصول على الاعتماد والآثار المترتبة عنه.

المطلب الأول: الشروط المتعلقة بشخص الوكيل العقاري

تمارس مهنة الوكيل العقاري من قبل أشخاص طبيعيين، كما يمكن أن تمارس من قبل أشخاص معنويين في شكل شركات تجارية. وللالتحاق بهذه المهنة، يشترط توفر مجموعة من الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 09-18، المعدل والمتمم.

وبناء على ذلك، سنتناول في هذا المطلب الشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي في الفرع الأول، ثم نعرض على الشروط المتعلقة بالشخص المعنوي في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي

بالرجوع إلى نص المادة 8 من الرسوم التنفيذية رقم 19-18، يتبين أنها تتضمن مجموعة من الشروط التي يجب أن تتوفر في الوكيل العقاري، باعتباره شخصا طبيعيا. وبناءا على ذلك، سنعالج في هذا الفرع، أولا الشروط الأساسية، وفي ثانيا الشروط المتعلقة بالمؤهلات المهنية.

أولا: الشروط الأساسية

1- السن القانوني للوكيل العقاري : أن يكون بالغاً خمس و عشرون (25) سنة على الأقل نظرا لعدم تحديد القانون التجاري لسن الرشد القانوني لممارسة التجارة (مع الأخذ في الاعتبار مسألتى ترشيد القاصر وأهلية المرأة المتزوجة).

حيث بالرجوع إلى قواعد القانون المدني و بالتحديد إلى المادة 40 منه و التي تنص على أن سن الرشد هو تسعة عشر كاملة، مع الأخذ في الاعتبار إمكانية الترشيح القانوني ، ما لم يكن الشخص الطبيعي يعاني من أحد عوائق الأهلية المنصوص عليها في المادتين 42 و 43¹ من نفس القانون .وبناءا على ذلك ، يمكن القول السن القانوني لممارسة النشاط التجاري هو تسعة عشر عاما كاملة، ما لم يرد نص خاص يمنع ذلك.

غير أن المرسوم التنفيذي رقم 09-18، الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، اشترط أن لا يقل سن الوكيل العقاري خمس وعشرين سنة. ويعود هذا الشرط إلى طبيعة المهام و المسؤوليات والالتزامات المهنية الملقاة على عاتق الوكيل العقاري والتي تتطلب مهارات معينة.²

¹ - تنص المادة 42 من ق م ج " لا يكون أهلا لمباشرة حقوقه المدنية من كان فاقدا التمييز لصغر السن ، أو عته أو جنون" و تنص المادة 43 ق م ج " كل من بلغ سن التمييز لم يبلغ سن الرشد و كل من بلغ وكان سفيها أو غفلة ، يكون ناقص الأهلية وفقا لما يقرره القانون."

² - بلعقون محمد الصالح ،ضوابط ممارسة مهنة الوكيل العقاري في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير ابن خلدون، تيارت ، العدد السادس جوان 2018 م ص 74

2- التمتع بالأخلاق الحميدة و المصادقية: وان لا يكون تحت طائلة أي شكل من أشكال عدم الأهلية أو المنع من ممارسة المهنة إدانته.¹

3- أن لا يكون موضوع إجراء تصفية قضائية: و ذلك لكون نشاط يتطلب أموال كثيرة بالنظر إلى محل المعاملات و عليه فلا يجب أن يكون الشخص موضوع تصفية قضائية و ذلك ضمانا للزبائن.²

4- إثبات ضمانات مالية كافية: إن يثبت ضمان مالي كافى ناتج عن كفالة دائمة و غير منقطعة تخصص لضمان التزاماته تجاه الزبائن وقد حدد مبلغ الكفالة و شكلها بالاشتراك بين وزيرى المالية والسكن وهذا بإصدار القرار الوزاري المشترك الذي يحدد مبلغ و شكل الكفالة لممارسة مهنة الوكيل العقاري³ فحسب المادة الثانية منه تحدد الكفالة المنصوص عليها كالآتي:

يحدد المبلغ كما يلي: مئة وخمسون ألف دينار (150,000 دج) لكل من الوكالة العقارية والقائم بإدارة الأملاك ، و مئة ألف دينار (100,000 دج) لمسار العقاري على أن يتم توجيه مبالغ الكفالة خصيصا لضمان التزامات الوكيل العقاري تجاه زبائنه و يتم إيداعها لدى بنك أو مؤسسة مالية معتمدة قانونا.

الهدف من الكفالة هو حماية الزبائن من المخاطر نظرا لطبيعة عمل الوكيل العقاري فقد يتعرض للاحتيال من قبله فالكفالة تعتبر ضمانا ماليا.

5- أن يثبت تأميننا ضد التبعات المالية للمسؤولية المدنية المهنية.

¹ - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 ، المرجع سابق

² - المادة 8 ، الرجوع نفسه

³ -القرار الوزاري المشترك ، المؤرخ في 19 رجب عام 1430 الموافق 22 يوليو 2009 ،يحدد مبلغ وشكل الكفالة لممارسة مهنة الوكيل العقاري ، ج ، ر ، عدد 59

6- أن يكون متمتعاً بالجنسية الجزائرية: سواء كانت أصلية أو مكتسبة وان يكون مقيماً بالجزائر¹

أن يثبت تأهيلاً مهنيًا وخبرة ذات صلة بالنشاط.

وهذا ما سنتطرق إليه في العنصر الثاني:

ثانياً: الشروط المتعلقة بالمؤهلات المهنية

حددها المشرع في أحكام المرسوم التنفيذي 09-18 المتعلق بمهنة الوكيل العقاري

حيث نصت الفقرة السادسة من المادة 8 منه: على أنه ".... أن يثبت تأهيلاً وخبرة مهنية ذات صلة بالنشاط العقاري".

أما المقصود بالتأهيل والخبرة حسب هذا المرسوم فقد جاء كما يلي

1- بالنسبة للوكيل العقاري و القائم بإدارة الأملاك العقارية

اشترط المشرع في هذا السياق ضرورة حيازة شهادة التعليم العالي في الميـدان القانوني، أو الاقتصادي، أو التجاري، أو المحاسبي، أو العقاري، أو التقني، على أن تكون هذه الشهادة مؤهلة لمزاولة نشاط الوكيل العقاري. بالإضافة إلى شرط المؤهل العلمي، أوجب المشرع أيضاً توفر خبرة مهنية لا تقل عن ثلاث سنوات متتالية في منصب، أو وظيفة، أو نشاط ذي صلة مباشرة بالميدان العقاري، مع التأكيد على أن هذه الخبرة يجب ألا تكون منقطعة منذ أكثر من ثلاث سنوات عند تاريخ إيداع طلب الاعتماد.

و في هذا الإطار، تجدر الإشارة إلى أن المرسوم التنفيذي رقم 97-154 المتعلق بالقائم بالإدارة الأملاك العقارية، والذي تم إلغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي 09-18، كان قد نص

1- المرسوم التنفيذي رقم 10-154 المؤرخ في 4 رجب عام 1431 هـ الموافق 17 يونيو 2010 م يتم المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير 2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري ج، ر، عدد 39، صادرة، 10 رجب 1431 هـ، الموافق 23 يونيو 2010 م

في مادته الثامنة على ضرورة توفر المؤهلات المهنية، حيث جاء فيها " يثبت مؤهلات مهنية متعلقة بالنشاط المقصود"¹ حيث أنط المرسوم بوزير السكن مهمة تحديد مقاييس هذه المؤهلات المهنية، و هو ما ترجم لاحقا بصدور القرار الوزاري المؤرخ في 4 فيفري 1998 الذي حدد المقاييس الخاصة بالمؤهلات المهنية لممارسة مهنة القائم بإدارة الأملاك العقارية وذلك كما يلي:

- بالنسبة للشخص الطبيعي فلا بد أن يثبت مستوى بكالوريا التعليم الثانوي على الأقل.
- تجربة مهنية بخمس سنوات على الأقل في ميدان إدارة الأملاك العقارية أو في ميدان له علاقة مباشرة بذلك.
- كما يجب أن يتوفر في مدير المؤسسة المعين بصفة قائم بإدارة الأملاك العقارية مقاييس المؤهلات الخاصة بالشخص الطبيعي.²

يلاحظ أن المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المتعلق بمهنة الوكيل العقاري قد اشترط مستوى تعليميا أعلى مما ورد في القرار الوزاري المؤرخ في 4 فيفري 1998 المتعلق بتحديد شروط إدارة الأملاك العقارية، كما قلص من شرط الخبرة المهنية، حيث اكتفى بثلاث سنوات بدلا من خمس سنوات كما كان معمولا به سابقا. وتجدر الإشارة إلى أن القرار الوزاري السابق الذكر تضمن "تدابير انتقالية" في ما يتعلق بشروط ممارسة مهنة قائم بإدارة الأملاك العقارية، حيث أجاز مزاولة هذه المهنة لأشخاص لا تتوفر فيهم المؤهلات و الشروط الصارمة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المتعلق بمهنة الوكيل العقاري.³

¹-المرسوم التنفيذي رقم 97-154 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية، المؤرخ في 10 ماي 1997، ج، ر، عدد 28

ملغى بالمرسوم التنفيذي 09-18 المؤرخ في 20 يناير 2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل

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

3-بوصوفة الزهرة، الوكيل العقاري كنشاط اقتصادي مقنن، مذكرة من اجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون أعمال كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2012/ 2013 م ص 33

حيث نصت المادة 3 من ذلك القرار على ما يلي: "تفتح ممارسة مسير الأملاك بصفة انتقالية و في حدود سنة من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لأعوان دواوين الترقية و التسيير العقاري (OP Gi) الذين مارسوا مهنة عون مؤهل عن المؤسسات خلال مدة لا تقل عن 10 سنوات ويثبتون مستوى تعليم لمدة "6 سنوات " في التعليم الأساسي أو أي شهادة تعادله ".

و انطلاقا من هذه المعطيات، يمكن القول إن هذه السياسة قد تسهم في إغلاق السوق أمام فئة الشباب، بالإضافة إلى إحداث نوع من التمييز بين المواطنين ، وهو ما يشكل مبررا للطعن في شرعية هذه الأحكام.

ونتيجة للضغوطات التي مارستها الوكالة العقارية فيما يتعلق بشروط المؤهلات المهنية والمطالبة بإلغاء المواد ذات الصلة من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 صدر المرسوم التنفيذي رقم 11-296¹ الذي يعدل ويتم أحكام المرسوم رقم 09-18 حيث نصت المادة الثانية منه والتي تعدل المطة السادسة من النقطة الأولى في المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 على ما يلي أن يثبت:

-بالنسبة لنشاطات الوكالة العقارية و القائم بإدارة الأملاك العقارية حيازة شهادة عليا في الميدان القانوني أو التجاري أو الاقتصادي أو المحاسبي أو العقاري أو التقني

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

2-بالنسبة للوسيط العقاري

حيث أن المرسوم التنفيذي 09-18 المؤرخ في 20 يناير 2009 اشترط في الوسيط العقاري وجوب حيازة شهادة تقني سامي في الميدان التجاري أو المحاسبي أو التقني، تسمح

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 11-296 مؤرخ في 18 رمضان عام 1432 هـ الموافق 18 غشت 2011 م ، ج ، ر العدد 48 صادرة في 24 رمضان عام 1432 هـ الموافق 24 غشت 2011 م ، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 هـ الموافق 20 يناير 2009 م الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري

بممارسته النشاط الوكيل العقاري بالإضافة إلى الخبرة مهنية لثلاث سنوات متتالية في منصب أو وظيفة أو نشاط له صلة مباشرة بالميدان العقاري بشرط أن لا تكون هذه الأخيرة قد انقطعت منذ ثلاث سنوات على الأقل في تاريخ إيداع الطلب و لكن تم تعديل هذه الفقرة بموجب الفقرة 2 من المادة 2 من المرسوم التنفيذي 11-296 السالف الذكر حيث جاءت كما يلي:

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

و بهذا يكون المشرع قد أضاف حيازة شهادة تقني سام في الميدان العقاري

الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بالشخص المعنوي

نصت المادة 2 من المرسوم 18/09 "يعد وكيلا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي"¹، نستخلص من هذه المادة أن نشاط الوكيل العقاري لا يقتصر على الشخص الطبيعي فقط بل يخص الشخص المعنوي سواء تعلق الأمر بالوكالة العقارية أو الوسيط العقاري ، وقبل هذا المرسوم التنفيذي 18/09 كان العمل بموجب المرسوم التنفيذي 154/97 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية و الذي بدوره نص كذلك على أن الشخص المعنوي يمكن أن يقوم بهذا النشاط إلا أن هاذين المرسومين لم يحدد شكلا معينا للشخص المعنوي لذلك سنتطرق لمعالجته كما يلي:

أولا : الشكل القانوني للشخص المعنوي

من خلال المرسومين التنفيذيين 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري والمرسوم التنفيذي 154/97 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد الشكل القانوني للشخص المعنوي من أجل ممارسة مهنة الوكيل العقاري ، حيث يمكن أن يكون الشخص المعنوي في شكل شركات الأموال أو شركات الأشخاص ، و بمأن المرسوم التنفيذي 18/09 أشار من خلال تأشيراته إلى الأمر رقم 58/75 المتضمن المدني و الأمر رقم 59/75 المتضمن القانون التجاري ، فلا بد من احترام الشروط المتعلقة بتأسيس الشخص

¹ -المادة 2 من المرسوم التنفيذي 09-18 ، مرجع سابق

المعنوي سواء تعلق الأمر بشركات الأشخاص أو بشركات الأموال¹ وهذا مع مراعاة أحكام القانون التجاري المعمول بها وما يتطلب من وجوب مراعاة الأحكام المتعلقة بتأسيس هذه الشركات وهذا من خلال مراعاة الأحكام المتعلقة لاسيما بتكوين عقد الشركة ، سواء تعلق الأمر بشركات الأشخاص وما يتطلبه ذلك وجوب توفر الشرط المتعلق بالحد الأدنى و الأقصى من الشركاء ، أو تعلق الأمر بشركات الأموال وما يتطلبه من وجوب توفر الشروط المتعلقة برأسمال هذه الشركات وفقا لما يتطلبه القانون ولكن الأشخاص الاعتبارية تكون خاضعة للقانون الجزائري ويجوز رأسمالها الكامل شخص أو أشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية مقيمون بالجزائر .

ثانيا : الشروط الواجب توفرها في الشخص المعنوي

أن لا يكون الشخص المعنوي موضوع إجراء التصفية القضائية وأن يستوفي الشروط المقررة كما يجب أن تتوفر في الأشخاص المقترحين لإدارة النشاط جميع الشروط المحددة أعلاه يعنى 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 نشاط جميع الشروط المحددة ، و هي الشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي يجب أن يتوفر الشخص المكلف بإدارة الشركة على هذه الشروط المقررة للشخص الطبيعي.

زيادة إلى هذه الشروط المذكورة في المادة 8 ، يتعين على الوكيل العقاري أن يتوفر على محلات ذات استعمال تجاري تتجاوب مع المهنة و بمساحة مناسبة تسمح بالممارسة الملائمة والمعقولة للمهنة، و مجهزة بوسائل الاتصال.²

أن الوكيل العقاري هو وكيل عن زبائنه ما يتطلبه عمله من وجوب إعلام زبائنه بكافة الإجراءات والعمليات التي تقوم بها وضرورة الاتصال بهم لذلك اشترط المشرع حتى يتمكن الوكيل العقاري من ممارسة عمله من وجوب توفره على مكان ثابت ، وذلك بأن يكون لديه

¹ - بوصوفة الزهرة ، مرجع سابق ، ص38

² - المادة 9 من المرسوم التنفيذي 09-18 ، المرجع سابق

محلات ذات الاستعمال التجاري تتجاوز مع مهنته ولكن لم يتبين المرسوم 09-18 المرحلة التي يجب على الوكيل العقاري إثبات وجود المحل التجاري ولكن وفقا للمرسوم التنفيذي 11-296 في مادته الثالثة المتمم لأحكام المادة 9 يكون الإثبات بعد إبلاغ لجنة الاعتماد رأيها بالموافقة.

المطلب الثاني : إجراءات الحصول على الاعتماد و الآثار المترتبة عنه

إن صلاحيات إصدار اعتماد الوكيل العقاري تم تحويلها من المستوى المركزي(الوزارة) الي المستوى المحلي (الولاية) بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 19-242¹ ، الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري.

ولذلك يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي، يرغب الترشح لممارسة مهنة الوكيل العقاري وتتوافر لديه الشروط السابقة إتباع الإجراءات القانونية و المتمثلة في ملف طلب الحصول على الاعتماد وكيل عقاري يتم إيداعه لدي المديرية المكلفة بالسكن للولاية ، ثم منح الاعتماد للوكلاء العقاريين لدراسة طلبه ، وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلي إجراءات الحصول على الاعتماد في الفرع الأول ، ثم الآثار المترتبة على منح اعتماد الوكيل العقاري في الفرع الثاني.

الفرع الأول: إجراءات الحصول على الاعتماد

سنتطرق في هذا الفرع إلي الحصول على الاعتماد القانوني اولا ،ثم تكوين الملف و إيداعه ثانيا ،ثم تليها اللجنة التي تتكفل بدراسة الطلب الاعتماد ،ومرحلة دراسة ملف طلب الاعتماد.

أولا: الحصول على الاعتماد القانوني

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 19 - 242 مؤرخ في 8 محرم عام 1441 الموافق 8 سبتمبر 2019 ، ج ر ، العدد 55 الصادرة في 15 محرم عام 1441 ، الموافق 15 سبتمبر 2019 ، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير 2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري

تتوقف ممارسة نشاط مهنة الوكيل العقاري على حصول المعني بالأمر على الاعتماد الممنوح من قبل الوالي، وذلك وفقا للشروط المحددة في المادة 8 وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المتعلق بتنظيم ممارسة مهنة الوكيل العقاري.

الاعتماد هو ترخيص إداري مسبقا إلزامي مشروط لوجود نشاط و مؤسسة خاصة صناعية¹ أو تجارية في الجزائر يعتبر نظام وقائي بموجبه تتعامل الإدارة مع الغير، حيث يسمح للإدارة بالرقابة القبلية للنشاط والتي يمكن في إطاره أن ترخص أو تمنع ممارسة نشاط من النشاطات، فالإدارة لها سلطة القبول والرفض وهو قرار إداري انفرادي صادر عن الوالي لشخص تتوفر فيه الشروط المطلوبة من اجل ممارسة مهنة الوكيل العقاري.

أما فيما يتعلق بطبيعة هذا الاعتماد، فهو اعتماد شخصي قابل للإلغاء، ولا يمكن التنازل عنه أو تأجيله ، أيا كان شكله². وتحدد مدة صلاحيته بخمس(5) سنوات قابلة للتجديد، بعدما التي كانت محددة بعشر (10) سنوات في المرسوم التنفيذي 09-18 في حين لم تكن محددة في المرسوم التنفيذي 97-154 الملغى ، ويمنح هذا الاعتماد لصاحبه الحق في ممارسة المهنة على كامل التراب الوطني.³

ثانيا: تكوين الملف الطلب

يتعين على كل شخص يرغب في الحصول على الاعتماد المسبق، إعداد طلب كتابي وفقا لإحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 19-242 ، وإيداعه لدى المديرية المكلفة بالسكن للولاية مقابل و صل استلام.

ويجب أن يرفق هذا الطلب بمجموعة من الوثائق، تختلف باختلاف صفة صاحب الطلب

سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا.

1-جلال شفيقة ، إدارة الأملاك العقارية كنشاط اقتصادي مقنن ،مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال كلية الحقوق بن عكنون ،2002/2003 م ص 64

2- المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19-242 ، المرجع السابق

3- المادة 16 ، المرجع نفسه.

1- بالنسبة للشخص الطبيعي:

* نسخة من بطاقة التعريف

* أن يثبت:

* بالنسبة لنشاطات الوكالات العقارية و القائم بإدارة الأملاك العقارية، حيازة شهادة عليا في الميدان القانوني أو التجاري أو المحاسبي أو العقاري أو التقني.

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

* شهادة جنسية صاحب الطلب و شهادة إقامته.

2- بالنسبة للشخص المعنوي:

* نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي.

* نسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة.

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

* إثبات أن المدير العام أو المسير القانوني يستوفيان شروط التأهيل المحدد أعلاه إذا لم يستوف هؤلاء الشروط المطلوبة يتعين على الشخص المعنوي تقديم إثبات بأنه سيستفيد من المساعدة الدائمة و الفعلية لشخص طبيعي تتوفر فيه هذه الشروط.¹

* شهادة جنسية حائز أو حائزي الرأسمال الكامل و شهادة إقامتهم ، تم إدراج هذه الوثائق بموجب التعديل الوارد بالمرسوم التنفيذي 10-154 السابق الذكر في المادة 3 منه التي تتم المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-18 .

1-المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-18، مرجع سابق

ومنه تعد جميع الوثائق المطلوبة قرائن تثبت استيفاء الشروط اللازمة لتقديم طلب الحصول على الاعتماد لمزاولة مهنة الوكيل العقاري.

بعد تكوين الملف، يتعين على طالب الاعتماد إيداعه لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن مقابل وصل استلام يعد بمثابة ضمان ودليل يتثبت قيام طالب الاعتماد بإيداع ملف كامل كما يعتبر تاريخ الإيداع مرجع معتمدا لحساب الآجال القانونية المتعلقة بمعالجة الطلب.

ثالثا: لجنة اعتماد الوكلاء العقاريين

بهدف تنظيم عملية منح الاعتماد، تنشأ على مستوى مصالح الوالي لجنة ولائية لاعتماد الوكلاء العقاريين، يترأسها ممثل الوالي، وتتشكل هذه اللجنة وفقا ما نصت عليه المادة 20 من المرسوم التنفيذي 19-242 من:

* المدير المكلف بالتقنين والشؤون العامة للولاية.

* المدير المكلف بأملاك الدولة للولاية.

* المدير المكلف بالتجارة للولاية

* المدير المكلف بالسكن للولاية

* المدير المكلف بالتعمير للولاية

* ممثل عن الغرفة الجزائرية للتجارة و الصناعة.

* ممثل عن الوكالات العقارية، يختاره الوالي لسمعته وكفاءاته.

* ممثل عن القائمين بإدارة الأملاك العقارية، يختاره الوالي لسمعته وكفاءاته تتولى مصالح المديرية المكلفة بالسكن للولاية أمانة اللجنة.

يمكن اللجنة الاستعانة بأي شخص يمكنه، بحكم كفاءاته أن يفيد في أشغالها ويمكن اللجنة الاستعانة بأي شخص يمكنه بحكم كفاءته، أن يفيد في أشغالها.

يعين أعضاء اللجنة من قبل الوالي بموجب مقرر، و ذلك لمدة ثلاث (3) سنوات .وفي حالة توقف احد الأعضاء عن أداء مهامه، يستخلف بنفس الأشكال.¹

أما فيما يخص المهام الموكلة إلي لجنة اعتماد الوكلاء العقاريين، فتنتمثل في دراسة طلبات اعتماد الوكلاء العقاريين و إبداء الرأي بشأنها، بالإضافة إلي دراسة ملفات سحب الاعتماد التي يعرضها الوالي عليها ، وتقديم رأيها فيها . كما تتولى اللجنة النظر في كل المسائل المرتبطة بنشاط الوكيل العقاري الذي يعرضها عليها الوالي.²

وتعقد اللجنة في دورة عادية أربع (4) مرات في السنة على الأقل، وذلك بناء على استدعاء من رئيسها، ويجوز لها أن تجتمع في دورات غير عادية كلما دعت الضرورة إلي ذلك، بطلب من رئيس اللجنة، ويتولى رئيس اللجنة تحديد جدول أعمال الاجتماعات، كما يقوم باستدعاء الأعضاء قبل انعقاد الدورة العادية بخمسة عشر (15) يوما، و يقلص هذا الأجل إلي ثمانية (8) أيام في حال عقد دورة غير عادية.

ولا تعقد مداورات اللجنة إلا بحضور ثلثي أعضائها، و إذا لم يكتمل النصاب ،تعقد اللجنة اجتماعاتها خلال الأيام الثمانية (8) الموالية ،و تعتبر مداوراتها صحيحة بغض النظر عن عدد الحاضرين ، تتخذ القرارات بالأغلبية البسيطة للأعضاء الحاضرين ،و في حالة تساوي الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا.³

وتكون آراءها حسب إحدى الصيغتين:

-رأي بالموافقة.

-رأي بالرفض المعلن.

¹ - المادة 21 ، مرسوم التنفيذي 19-242 ، مرجع سابق.

² -المادة 22 ، المرسوم التنفيذي رقم 19-242 المرجع السابق.

³ -المواد من 23 إلى 25 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 ، مرجع سابق

وتدون المداولات في محاضر و تسجل في سجل مرقم ومؤشر من طرف مصالح المديرية المكلفة بالسكن على مستوى الولاية ، وترسل هذه المحاضر ، بعد توقيعها من طرف الأعضاء إلى الوالي في أجل ثمانية (8) أيام.

رابعاً : دراسة الملف

بعد استلام الملف من طرف مديرية بالسكن بالولاية، يتعين علي الوالي الرد على طالبي الاعتماد في اجل أقصاه شهرين (2) من تاريخ الاستلام، ويحول الملف بعد ذلك إلى لجنة اعتماد الوكلاء العقاريين لدراسته و إبداء الرأي فيه.

وقبل إصدار رأيها، يتوجب على اللجنة مراسلة المصالح الأمنية المختصة لإجراء تحقيق أمني حول طالبي الاعتماد، ويجب أن تبدى هذه المصالح رأيها في غضون شهر من تاريخ استلامها لنسخة من طلب إجراء التحقيق¹.

ويتعين على اللجنة البت في طلبات الاعتماد خلال أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما من تاريخ استلام نتائج التحقيق ، كما يجب عليها تبليغ قراره إلي المترشح سواء بالقبول أو بالرفض، في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما التي تلي اجتماعها²

وفي حالة قبول طلب الاعتماد، يصدر الوالي قرار بمنح الاعتماد وفق نموذجين محددين بقرار وزاري: النموذج الأول خاص باعتماد الشخص الطبيعي، أما الثاني فيخص الشخص المعنوي.

ويمنح الاعتماد لصاحبه بصفة شخصية لمدة خمس(5) سنوات قابلة للتجديد، ولا يجوز التنازل عنه أو تأجيله.كم يُخول له ممارسة نشاطه عبر كامل التراب الوطني، ويحتفظ الوالي بصلاحيات تعليقه أو إلغائه، أو سحبه مؤقتا أو نهائيا، كعقوبة إدارية توقع على الوكيل العقاري.³

¹-بلقون محمد الصالح ، مرجع سابق ، ص 78

²-المادة 6 من المرسوم التنفيذي 11-296 ، مرجع سابق ، يتم المادة 26 من المرسوم التنفيذي 09-18

³-بلقون محمد الصالح ، المرجع نفسه ، ص 79

وفي حال رفض طلب الاعتماد، فإن ذلك يكون إما بسبب عدم استيفاء الشروط المطلوبة من قبل مقدم الطلب ، أو إذا كان مقدم الطلب محل سحب نهائي للاعتماد ، أو نتيجة تحقيق أمني سلبي تُجرّبه مصالح الأمن.¹ ويجب على الوالي في هذه الحالات تبير قرار الرفض و تبليغه لصاحب الطلب برسالة موقعة.

يحق لصاحب الطلب في هذه الحالة ، الطعن في القرار الرفض عبر تقديم طلب كتابي إلي الوالي ، مرفقا بمبررات جديدة ، بغرض الحصول على دراسة تكميلية للملف، و يجب أن يُقدّمه في أجل لا يتعدى شهر واحد من تاريخ تبليغ قرار الرفض ، على أن يُفصل فيه خلال الشهر الموالي لتاريخ استلام طلب الطعن²

الفرع الثاني: الآثار التي يترتبها الحصول على اعتماد

عند صدور قرار بالموافقة من لجنة اعتماد الوكلاء العقاريين، يُمنح صاحب الطلب اعتماداً رسمياً لمزاولة مهنة الوكيل العقاري، مما يترتب عليه قيده في سجل الوكلاء العقاريين بالإضافة إلي قيده في السجل التجاري.

أولاً: القيد في سجل الوكلاء العقاريين

يعد القيد في سجل الولاية للوكلاء العقاريين، المفتوح لدى المديرية المكلفة بالسكن على مستوى الولاية ، أول أثر قانوني يترتب على منح الاعتماد من طرف لجنة اعتماد الوكلاء العقاريين، وذلك طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 19-242 حسب ما نصّت عليه المادة 17 ووفقاً لما نصت عليه المادة 18 من نفس المرسوم ، يترتب على هذا القيد تسليم بطاقة مهنية تُعرف ب "بطاقة الوكيل العقاري" والتي يجب أن تتضمن المعلومات الآتية:

* نوع النشاط (وكالة عقارية - وسيط عقاري-قائم بإدارة الأملاك العقارية)

* اسم الوكيل العقاري أو التسمية التجارية وعنوانه

¹-المادة 5 من المرسوم التنفيذي 11-296 ، مرجع سابق ،يتم المادة 12 من المرسوم التنفيذي 09-18

²- المادة 14 من مرسوم التنفيذي رقم 19-242، مرجع سابق

* الرقم التسلسلي المطابق للرقم المذكور في سجل الوكلاء العقاريين.

أما في ما يخص تحديد نموذجي الاعتماد و البطاقة المهنية للوكيل العقاري، وتنفيذا لإحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 تم إصدار قرار وزاري بتاريخ 2011/02/03 يحدد من خلاله الشكل و المحتوى النموذجي لكل من وثيقة الاعتماد و البطاقة المهنية الخاصة بالوكيل العقاري¹، والذي تم تعديله بقرار المؤرخ في 17 صفر 1441 الموافق ل 16 أكتوبر 2019 وهذا في ظل المرسوم التنفيذي 19-242

ثانيا: القيد في سجل التجاري

لقد نظم المشرع الجزائري شروط ممارسة نشاط الوكيل العقاري بموجب المرسوم التنفيذي 09 - 18، حيث نص على وجوب استيفاء شرطين أساسيين لمزاولة هذا النشاط بصفة قانونية، هما: الحصول على اعتماد مسبق من الجهات المختصة، ثم القيد في السجل التجاري. ويُعد هذا القيد شرطا جوهريا لاكتساب صفة "الوكيل العقاري" نظرا لأن النشاط الذي يزاوله يُصنف ضمن الأعمال التجارية حسب طبيعته، مما يترتب إلزامية التسجيل في السجل التجاري وفقا لما يقتضيه القانون التجاري.

ويعرف السجل التجاري على أنه دفتر أو سجل رسمي تقيد فيه جميع البيانات المتعلقة

بالتاجر والنشاط التجاري الذي يزاوله، سواء تعلق الأمر بالأشخاص الطبيعيين أو المعنويين وتكمن أهمية هذا السجل في كونه أداة قانونية تُحقق الشفافية في المعاملات، إذ يمكن من التعرف على الوضع القانوني للتاجر أو المحل التجاري، كما يعد وسيلة تنظيمية تمكن السلطات المختصة من مراقبة مدى احترام النصوص القانونية المنظمة للمهنة.

ويستمد السجل التجاري الزاميته من أحكام الأمر رقم 59/75 المتعلق بالقانون

التجاري، والذي نص صراحة على ضرورة التسجيل فيه.

1-قرار وزاري مؤرخ في 03 فيفري 2011 يحدد نموذجي الاعتماد و البطاقة المهنية للوكيل العقاري، ج، ر عدد 67 صادرة بتاريخ 11 ديسمبر 2011/ ص 21

* كل شخص طبيعي له صفة التاجر في نظر القانون الجزائري و يمارس أعماله التجارية داخل القطر الجزائري.

* كل شخص معنوي تاجر بالشكل أو يكون موضوعه تجازيا و مقره في الجزائر أو كان له مكتب أو فرع أو أي مؤسسة كانت.

وزيادة على ذلك، نجد في نص المادة 2 من القانون رقم 04-08 ، إلزامية القيد في السجل التجاري بالنسبة للوكيل العقاري ، على مايلي: حيث تنص "يمسك السجل التجاري المركز الوطني للسجل التجاري و برقمه ويؤشر عليه القاضي. يعد مستخرج السجل التجاري سنداً رسمياً يؤهل كل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بكامل أهلية القانونية لممارسة نشاط تجاري و يعتد به أمام الغير إلى غاية الطعن فيه بالتزوير".¹

من خلال ذلك نستنتج أن مهمة مسك السجلات التجارية أوكلها المشرع الجزائري إلى المركز الوطني للسجل التجاري ،باعتباره مؤسسة عمومية أنشئت بموجب المرسوم رقم 248/63 المؤرخ في 10 جويلية 1963 تحت تسمية "الديوان الوطني للملكية الصناعية"، الذي أصبح لاحقا يعرف باسم المركز الوطني للسجل التجاري.²

1- شروط القيد في السجل التجاري

في إطار مزاولة الوكيل العقاري لنشاطه، يلتزم هذا الأخير بالتقيد في السجل التجاري و هو ما نظمته المشرع من خلال وضع مجموعة من الشروط الواجب توافرها ، وتنقسم هذه الشروط إلى نوعين: شروط عامة ، و أخرى خاصة ، و التي سنتطرق إليها في العناصر التالية:

أ- الشروط العامة للقيد في السجل التجاري:

1- القانون 04 - 08 المؤرخ في 14 غشت 2004 و المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية ج، ر عدد 52 سنة 2004
2- مجبر فاطمة الزهرة، الإطار القانوني لنشاط الوكيل العقاري الخاص في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق ، جامعة المدية ، 2013/2014 م ص 23

1- يجب أن تتوفر في الوكيل العقاري صفة التاجر للحصول على القيد في السجل التجاري سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا. فإذا كان شخصا طبيعيا ، يشترط أن يكون متمتعا بالأهلية القانونية وكامل الحقوق المدنية، أما إذا كان شخصا معنويا، كالشركات أو المؤسسات الاقتصادية، فيجب أن يتخذ أحد الأشكال القانونية المنصوص عليها في القانون التجاري.

2- لكي يقيد الشخص الطبيعي في السجل التجاري، يشترط أن يكون من الأشخاص الذين يجيز لهم القانون ممارسة النشاط التجاري، أي ألا يكون من أصحاب المهن الحرة كالأطباء أو المحامين وقت تقديم الطلب، لما في ذلك من تعارض مع المبادئ التي تقوم عليها المهن التجارية ، بالمثل ، لا يسمح قانونا لبعض الأشخاص بممارسة النشاط التجاري أو التسجيل في السجل التجاري ، على وجه الخصوص، أولئك المحكوم عليهم بإحكام نهائية ولم يرد إليهم اعتبارهم في حال إدانتهم بجرائم أو جنح مثل¹: اختلاس الأموال ، الغدر السرقة ، الرشوة الاحتيال ، الإفلاس ، إصدار شيك بدون رصيد ، التزوير و استعمال المزور القيام بتصريح كاذب من أجل التسجيل في السجل التجاري تبييض الأموال ، المتاجرة بالمخدرات ، المتاجرة بمواد و سلع تلحق أضرار جسمية.

3- يشترط لممارسة النشاط التجاري داخل التراب الوطني التمتع بالصفة التجارية، وهو ما يستوجب القيد في السجل التجاري ، بالإضافة إلى وجود محل تجاري ، سواء كان رئيسيا أو فرعيا ، أما إذا كان الشخص يتمتع بالصفة التجارية وكان محله خارج التراب الوطني فلا يلزم بالقيد في السجل التجاري ، أما بالنسبة للشخص المعنوي ، فإن القانون يوجب عليه القيد في السجل التجاري متى مارس نشاطه داخل التراب الوطني ، حتى وإن كان مركزه الرئيسي خارج الجزائر، ويكتفي بمزاولة نشاط فرعي فقط داخلها.

ب- الشروط الخاصة للقيد في السجل التجاري:

¹ - المادة 8 من القانون 04-08 ، المرجع السابق

كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في ممارسة نشاط تجاري، يتعين وجوباً القيد في السجل التجاري¹، و بما أن مهنة الوكيل العقاري تعد من المهن المقننة و الخاضعة للقيد في السجل التجاري ، فإنه يشترط مباشرة أي نشاط مهني ، الحصول على اعتماد مؤقت يمنح من قبل الجهات المؤهلة، والمتمثلة في المديرية المكلفة بالسكن على مستوى الولاية تحت إشراف الوالي.

2- إجراءات القيد في السجل التجاري

نصت المادة 20 مكرر من القانون التجاري على الإجراءات المتعلقة بالقيد في السجل التجاري، إذ تنص: "تحدد كفايات التسجيل في السجل التجاري طبقاً للتنظيم المعمول به." وتختلف الوثائق المطلوبة للتسجيل في السجل التجاري باختلاف الشخص طالب قيد، إذ توجد وثائق خاصة بالشخص الطبيعي، وأخرى خاصة بالشخص المعنوي و ذلك على النحو التالي:

أ- الوثائق المطلوبة للشخص الطبيعي:

- 1- طلب خطي مؤرخ وممضى.
- 2- استمارة من طرف الإدارة لمئنها و المصادقة عليها.
- 3- شهادة ميلاد (لا تتجاوز سنة من تاريخ وضع الطلب).
- 4- شهادة السوابق العدلية وثيقة رقم 3 (لا تتجاوز 03 أشهر من تاريخ وضع الملف).
- 5- وثائق تثبت الكفاءة المهنية لمدة لا تقل عن 3 سنوات متتالية في الميدان العقاري.
- 6- نسخة من عقد الملكية أو عقد أيجار المحل التجاري.
- 7- نسخة من الإيصال الذي يثبت دفع الحقوق الضريبية المقدرة بـ 4000 دج أو يتم الدفع على مستوى قباضة الضرائب.

¹ - المادة 19 من الأمر-59 مؤرخ في 26 جويلية 1975، يتضمن القانون التجاري، ج ٤، عدد 01 صادرة بتاريخ 19 ديسمبر 1975 معدل ومتمم.

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 وممضى (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 عقد الملكية أو عقد إيجار المحل التجاري¹

5- على الرئيس المدير العام تقديم الوثائق التالية

* نسخة من الشهادة مصادقة عليها

* بالنسبة للوكالة العقارية، و القائم بإدارة الأملاك العقارية :شهادة العليا 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 و الخبرة المهنية لمدة لا تقل عن 3 سنوات متتالية في ميدان العقار.

¹ - مجبر فاطمة الزهرة ، المرجع السابق ص29

خلاصة الفصل الأول:

تناول هذا الفصل الإطار المفاهيمي والقانوني لمهنة الوكيل العقاري في التشريع الجزائري حيث تم توضيح المقصود بهذه المهنة من خلال التعاريف اللغوية و الاصطلاحية و القانونية إلى جانب تحديد الطبيعة القانونية للنشاط الذي يمارسه الوكيل العقاري، كما تم التطرق الى الشروط الواجب توفرها في الشخص الراغب في ممارسة هذه المهنة، و المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير 2009 يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري والتي تمثلت في الشروط الأساسية وهي السن، الأخلاق الحميدة و المصادقية، أن لا يكون موضوع إجراء تصفية قضائية، أن يثبت ضمانات كافية، أن يثبت مناصب التبعات المالية للمسؤولية المدنية المهنية، أن يكون متمتعاً بالجنسية الجزائرية سواء كانت أصلية أو مكتسبة أن يكون مقيماً بالجزائر وبالنسبة للشخص الطبيعي، أما بالنسبة للشخص المعنوي يجب إن يحترم الشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي سواء تعلق الأمر بشركات الأشخاص أو الأموال.

و الإجراءات المتعلقة بالحصول على الاعتماد الرسمي ، مع بيان الآثار القانونية المترتبة على ممارسة النشاط بدون استيفاء الشروط القانونية، و القيد في السجل التجاري وهما عنصران جوهريان لاكتساب صفة الوكيل العقاري.

الفصل الثاني

مجال نشاط الوكيل العقاري والآثار المترتبة عنه

الفصل الثاني: مجال نشاط الوكيل العقاري و الآثار المترتبة عنه

يتمثل نشاط الوكيل العقاري في الوساطة العقارية ، والتي تقوم أساسا في الوكالة عن الأملاك الغير الراغبين في بيع أو شراء أو تأجير ممتلكاتهم العقارية ، و تعد مهنة الوكيل العقاري من المهن التي تتطلب جهدا ووقتا و خبرة كبيرة ، نظرا لما تستلزمه من أداء مجموعة من الأعمال والإجراءات الخاصة بالمعاملات التجارية .

وتتجلى صعوبة هذه المهنة في طبيعة المحل المرتبط بها ، أي العقارات، و التي تعد أوعية مالية ذات قيمة عالية ، وبالتالي، فإن العمل في هذا المجال يتطلب عناية خاصة ، بخلاف التعامل مع المحلات التجارية التي تتعلق ببيع المواد الاستهلاكية ، مثل محلات المواد الغذائية ، ولذلك من الضروري أن يتحلى الوكيل العقاري بالحرص و الدقة في إدارة هذه الأملاك ، وأن يلتزم بجميع الإجراءات القانونية التي تكفل سلامة و صحة المعاملات العقارية.

وينتج عن نشاط الوكيل آثار قانونية متعددة ، تتجسد في حقوق و التزامات تجاه الزبائن وتجاه القانون ، فضلا عن مسؤوليته عن أي خطأ قد يرتكبه أثناء ممارسة نشاطه أو أثناء أداء مهامه.

وللتفصيل أكثر تم تقسيم هذا الفصل إلي مبحثين: سنتناول في المبحث الأول نشاطات

الوكيل العقاري ، في حين سنتناول في المبحث الثاني المسؤولية المترتبة عن إخلال الوكيل العقاري بالتزاماته.

المبحث الأول : نشاطات الوكيل العقاري

إن مهنة الوكيل العقاري تتضمن جميع النشاطات و الخدمات المتمثلة في الوساطة في البحث عن شراء أو إيجار أو مبادلة أملاك عقارية أو محلات تجارية و المفاوضة فيها و إبرام عقود بشأنها، والوساطة العقارية إضافة إلى ذلك الإدارة والتسيير العقاريين .

وبالنظر إلى نشاطات الوكيل العقاري نتساءل حول طبيعة الأملاك العقارية التي يكون وكيلا عنها ذلك لان الملكية العقارية تختلف ، فيمكن أن تكون أملاك عامة أو خاصة وللتوضيح أكثر في حقوق والتزامات الوكيل العقاري فقد قسمنا المبحث إلى مطلبين الأول يتضمن مجال أداء مهنة الوكيل العقاري والثاني يتعلق بحقوق والتزامات هذا الأخير.

المطلب الأول : مجال أداء مهنة الوكيل العقاري

لكل مهنة طبيعتها الخاصة التي تمارس في إطارها، سواء من حيث المهام الموكلة إلى ممارستها أو من حيث نطاق النشاط الذي تزاول فيه . وبناء على ذلك سنخصص هذا المطلب لدراسة مجال أداء مهنة الوكيل العقاري حيث نتناول في الفرع الأول المهام التي يباشرها الوكيل العقاري في حين نتعرض في الفرع الثاني لأنواع العقارات التي يكون الوكيل العقاري وكيلا عنها.

الفرع الأول : مهام الوكيل العقاري في التشريع الجزائري

حدد المشرع الجزائري الإطار القانوني لممارسة مهنة الوكيل العقاري، من خلال تحديد المهام والأنشطة التي تدخل ضمن اختصاصه، حيث نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي 18-09 على أن مهنة الوكيل العقاري تشمل جميع النشاطات و الخدمات التالية¹

- الوساطة في البحث عن شراء أو إيجار أو مبادلة أملاك عقارية أو محلات تجارية مفوض بشأنها فيها، وإبرام العقود المتعلقة بها، إضافة إلى الوساطة العقارية بصفة عامة، فضلا عن المهام الإدارة والتسيير العقاريين كما أجاز النص ذاته للوكيل العقاري، في إطار ممارسته لمهنته، تقديم المساعدة والمشورة لزيائنه لتمكينهم من تنفيذ العقود المبرمة بصورة فعالة.

إن النشاطات و الخدمات المذكورة سالفا تعتبر مهام عامة لجميع الوكلاء العقاريين ، أما المهام الخاصة بكل مهنته من المهن التي حصرها المشرع ضمن الوكلاء العقاريين² فقد تم ذكرها في المادة 4 من المرسوم التنفيذي 18-09 بتاريخ 20 يناير 2009 و التي جاءت على النحو التالي : تعد ضمن الوكلاء العقاريين المهن الآتية :

1- الوكالة العقارية : وتتكفل بالمهام التالية:

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

- ترقية الأملاك العقارية الموكلة إليها لحساب الزبائن.

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

2- الوسيط العقاري : يعد وسيطا عقاريا كل شخص يلتزم بالتقريب بين شخصين من اجل إتمام عملية شراء أملاك عقارية أو بيعها أو تأجيرها أو مبادلتها

¹ -المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 18-09 ، مرجع سابق

² - ناجي زكية ، مرجع سابق ، ص 14

3- القائم بإدارة الأملاك العقارية : يعد قائما بإدارة الأملاك العقارية كل شخص يقوم بالعمليات الآتية:

- إيجار المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري و/أو الحرفي.
 - تحصيل الإيجارات و الأعباء المتعلقة بها.
 - صيانة المحلات و أجزائها المشتركة وكذا ملحقاتها.
 - الأمر بالقيام بكل أشغال التصليح و الصيانة بما في ذلك الأشغال الضرورية لسلامة أو صحة المحلات المؤجرة ."
- فما يمكن قوله إن بعد الفراغ القانوني ، الذي سبب الفوضى فيما يخص نشاط الوساطة العقارية فالمشرع الجزائري قد نظم ودقق في إعطاء مفهوم لمهنة الوكيل العقاري و المهن المنصبة منه و كذا النشاطات المتعلقة به ، وبهذا فقد رفع الإبهام على هذا النشاط
- و ما أضافه كذلك يمثل نشاط الوكيل العقاري مهنة مقننة بمفهوم التشريع و التنظيم المعمول بهما.¹

الفرع الثاني: العقارات التي يكون الوكيل العقاري وكيلا عنها

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

كما أن العقارات قد تختلف من حيث تهيئتها إلى أراضي خام تحتاج إلى تطوير وتقسيم وتعبيد وإيصال خدمات لها أو تكون أراضي مطورة و يقصد بها الأراضي التي وصلتها الخدمات أو بعضها ، وربما تكون وحدات سكنية قائمة أو مباني تجارية أو مزارع و استراحات²

¹-المادة 5 من المرسوم التنفيذي 19-242 مرجع سابق

²-عبد الله بن صالح بن عبد العزيز السيف ، الوساطة العقارية و تطبيقاتها القضائية ، ط 1 دار الميمان ، الرياض

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

وبالرجوع إلى ما تضمنته المادة 23 من القانون 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري و التي جاء في نصها "تصنيف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانوني الآتية:

- الأملاك الوطنية.

- الأملاك الخواص ، أو الأملاك الخاصة.

- الأملاك الوقفية.

ومنه يتضح لنا أن المشرع أعطي تصنيفا دقيقا للأملاك العقارية حيث حصرها في الأملاك الوطنية ، الأملاك الخاصة ، الأملاك الوقفية.

أولاً: الأملاك العقارية الخاصة

فهي تدخل ضمن الأملاك العقارية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 18-09 وذلك لكون أن المالك له ضمانات دستورية لما يملكه وهذا ما نصت عليه المادة 1/52 دستور 1996/11/28 " الملكية الخاصة مضمونة...."¹ كما له حق التمتع و التصرف واستعمال واستغلال ملكه بشرط أن لا يكون هذا الحق تحرمه القوانين والأنظمة وهذا ما جاء في نص

¹ - التعديل الدستور لسنة 1996 ، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996

يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور الصادر في ج ، ر العدد 76 ، المؤرخ في 08 ديسمبر 199 م

المادة 674 من القانون المدني الجزائري الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة.

أما المادة 27 من قانون التوجيه العقاري لم تختلف كثير عما ورد في مضمون المادة 674 من القانون المدني و التي جاء في نصها "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها ، وتصنف إلي ملكية التامة ، مجزئة ومشاعة."

ومنه نستنتج أن حق التمتع و التصرف بالملكية العقارية الخاصة كالاستغلال والاستعمال بما في ذلك البيع و التأجير أو التوكيل كما هو عليه الحال بالنسبة للوكيل العقاري سواء تعلق الأمر بالنسبة للوكالة العقارية ، الوسيط العقاري أو القائم بإدارة الأملاك العقارية، من اجل تولى هذا الأخير بيع ملكه العقاري أو تأجيره أو مبادلتة بالنيابة.

ثانيا : الأملاك العقارية العامة (الوطنية)

لها أحكام خاصة تحكمها حيث تنص المادة 17 من الدستور 1996 على ما يلي " الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية و تشمل باطن الأرض... وأملاك أخرى محددة في القانون ."

وتتفرع هذه الأملاك بحسب أحكام المادة 18 من دستور 96 إلي أملاك عمومية ، وأخرى خاصة ، حيث جاء في نصها " الأملاك الوطنية يحددها القانون ، وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة ، الولاية و البلدية يتم تسيير الأملاك الوطنية طبقا للقانون".

فتشمل الأملاك الوطنية علي مجموعة الأملاك و الحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة و جماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة وتتكون هذه الأملاك الوطنية من:

الأماك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، الأماك العمومية والخاصة التابعة للولاية، الأماك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.

والأماك الوطنية العمومية : هي أماك التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها¹، وغير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز².

تشمل جميع الأماك العقارية والمنقولة المخصصة لاستعمال الجمهور إما مباشرة أو عن طريق مرفق عمومي ، وكذا الأماك المهنية خصيصا لأداء خدمة عمومية.

أما الأماك الوطنية الخاصة : تشمل كل الأماك الوطنية الأخرى والتي تؤدي وظيفة امتلاكية مالية³. فلا يشملها المنع فهي قابلة للتصرف ببيعها أو تأجيرها أو مبادلتها ولكن من طرف الهيئات التي لها سلطة تسييرها ، ولكن بتعديل المادة 4 من القانون 90-30 أصبحت هذه الأماك هي كذلك غير قابلة للتقادم ولا للحجز ماعدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتخضع إدارة الأماك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأماك الوطنية الخاصة والتصرف فيها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى.

وعليه فإن الأماك الوطنية العقارية منها لا يمكن اعتبارها من بين الأماك المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 09-18 كون أن تسييرها يتم من طرف هيئات و مصالح إدارية عمومية ،حيث يقوم بتسيير الأماك الوطنية العمومية (العقارية) الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية كديوان الترقية والتسيير العقاريين(O.P.G.I) مؤسسة ترقية السكن العائلي(E.P.L.F) سابقا والتي أصبحت المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (E.N.P.I)

¹المادة 3 من القانون 90-30 مؤرخ في 14 جمادي الأولى عام 1411 هـ الموافق 1 ديسمبر 1990 م يتضمن قانون الأماك الوطنية معدّل ومتمم بموجب القانون 08-14 مؤرخ في 20 يونيو 2008 ج ، ر ، العدد 44

²المادة 4 من القانون 90-30 ،المرجع نفسه

³جلال شفيقة ، مرجع سابق ، ص 47

ثالثا : الأملاك الوقفية

نجد أن الأملاك الوقفية قد حُضت بحماية قانونية إذ أن المادة 52 في فقرتها الثانية من الدستور 96 قد نصت صراحة على هذه الحماية إذ أنها تنص "... الأملاك الوقفية و الأملاك الخيرية معترفا بها و يحمى القانون تخصيصها."

فلا يمكن أن تكون الأملاك الوقفية أملاكاً خاصة ، و بالتالي لا يمكن للملك التصرف فيها كتوكيل بيعها أو استئجارها أو مبادلتها.

المطلب الثاني: حقوق والتزامات الوكيل العقاري

الحقوق و الالتزامات هي أثر أو نتيجة كل عقد وفيما يخص نشاط الوكيل العقاري تتمثل في الأتعاب التي يتقاضاها أو يتحصل عليها بقيامه بالعمل الذي وكله إياه زبونه ، فالعقد لا يسرى في اتجاه واحد إذ أن الوكيل العقاري كذلك مدين لزيائنه بالتزامات قد أثارها المرسومين التنفيذي 18-09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري ، و 19-242 الذي يعدله ويتممه إذ نجد إن المواد من 28 إلى 32 من المرسوم التنفيذي 19-242 والمادة 33 من المرسوم التنفيذي 18-09 أضاف إلى ذلك المادة 35 منه التي تنص صراحة على الواجبات أو الالتزامات التي تقع على عاتق الوكيل العقاري¹ ، بينما نصت المادة 34 منه عن الأتعاب التي يتقاضاها الوكيل العقاري بتحديد النسب التي يتسنى له الحصول عليها جزاء العمليات التجارية التي يقوم بها.

وفي هذا الصدد وللتوضيح أكثر في حقوق و التزامات الوكيل العقاري فقد قسمنا مطلبنا إلى فرعين أولهما سنتطرق إلى الحقوق التي يحضي بها الوكيل العقاري ، وفي الثاني سوف نرى الالتزامات التي تقع على عاتقه.

¹ - المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 18-09 ، مرجع سابق

الفرع الأول : حقوق الوكيل العقاري

بعد تحقيق عملية الوساطة التي أشرف عليها الكيل العقاري بين طرفي الصفقة ينتج التزام المتعاقدين أثره تجاه الوكيل العقاري في تمكينه من حقه في تقاضى الأجر الذي يتلقاه من زبائنه ، وهو الحق الوحيد الذي حدده المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المنظم لمهنة الوكيل العقاري في المادة 34 منه ، غير أنه يمكن القول أن للوكيل العقاري حقوق أخرى يمكن أن تستشف من ثانيا بعض النصوص المتعلقة بتنظيم المهنة وهذا ما سنتناوله في عنصرين وهما حق الوكيل العقاري في الأجرة ، وحقوق آخر للوكيل العقاري.

أولاً: حق الوكيل العقاري في الأجرة

بالرجوع إلى نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 09-18 المتعلق بنشاط الوكيل العقاري نجدها قد نصت على الأجرة الوكيل العقاري نظر للخدمات التي يقدمها، حيث تختلف الأجرة التي يتقاضاها باختلاف النشاط الذي يمارسه، فإذا كان يمارس نشاطه في إطار وكالة عقارية أو وسيط عقاري فيتقاضى أجره حسب قيمة العقار في حالة البيع أو حسب قيمة السنوية للإيجار وذلك على النحو الآتي¹:

-إذا كانت قيمة العقار المعروض للبيع تساوي أو تفوق مليون دينار جزائري (1,000,000) يحق للوكيل أخذ نسبة 3% منها

-إذا كانت أقل أو تساوي خمسة ملايين دينار جزائري (5,000,000 د ج) يأخذ نسبة 2%

-إذا كانت تفوق أو تساوي خمسة ملايين دينار جزائري (5,000,000 د ج) يأخذ نسبة 1%

فيمنع عليه تقاضى بأي شكل آخر سوى في إطار النسب التي حددها القانون على سبيل المثال يمنع عليه قبض مبالغ آخر مستقلة مقابل كتابة ونشر إعلان ، أو التنقل لزيارات العقارات.

نلاحظ أن المشرع الجزائري قد تدخل من أجل تحديد قيمة أجر الوكيل العقاري خاصة الوكالة العقارية والوسيط العقاري ، وهذا بسبب الفوضى التي كانت تسود عملية تحديد أتعاب

¹-بلعقون محمد الصالح ، مرجع سابق ، ص 85

كل منها قبل صدور هذا المرسوم التنفيذي حيث في ظل غياب تنظيم قانوني يحكم الأجر كانوا يفرضون على الزبون دفع العمولة مقابل قيامهم بعملهم اتجاه.

كما نلاحظ أن الحد الأدنى لسعر العقارات المعروضة للبيع قدر بواحد مليون دينار جزائري (1000,000 دج) فحتى إذا كان العقار أقل من هذه القيمة تبقى النسبة نفسها، وإذا كانت قيمة العقار خمسة ملايين دينار جزائري (5,000,000 دج) يمكن عمليا أن تأخذ منها نسبة 1% أو 2% مادام جعلها تساوي هذا المبلغ في الحالتين الأخيرتين ، فالصواب جعل نسبة 1% إذا كانت قيمة العقار تفوق مبلغ خمسة ملايين دينار جزائري (5,000,000 دج) دون ذكر كلمة تساوي تجنباً للمنازعات التي قد تثار في هذا الشأن.

أما في ما يتعلق بالعقارات المعروضة للتأجير، فالوكيل العقاري يملك الحق في الحصول على أجرة إذا تعلق الأمر بعقار معروض للتأجير سواء بالنسبة للوكالة العقارية أو الوسيط العقاري بحيث يعادل الأجر الذي يتلقاه الوكيل العقاري في هذه الحالة مما قيمته شهر إيجار عن كل سنة تأجير.

فمثلاً: فإذا كان مبلغ الإيجار السنوي 120,000 دج فله الحق تقاضي أجر يقدر ب عشرة آلاف دينار جزائري (10,000 دج).

ولكن ما نلاحظه أن المشرع الجزائري قد قام بتحديد اجر الوسيط العقاري و الوكالة العقارية في الحالتين فقط وهما حالة بيع العقار وحالة تأجير عقار ، ولكنه لم يحدد أجره في حالة عملية مبادلة الأملاك العقارية ، غير أنه وبالرجوع إلي نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 09-18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري ، نجدها تلزم أن تكون المعاملة بعقد وكالة مكتوب تحدد فيه حقوق وواجبات الطرفين بوضوح، وعليه فإن الأجر يكون محدد في العقد¹ في هذه الحالة، أي بموجب اتفاقية، فيقوم الوكيل العقاري بموجب وكالته بالاشتراك مع موكله بتحديد قيمة الأجرة التي يتقاضاها ، وأن تكون متفقة مع ما قام به المكلف بإدارة الأملاك

¹ -بوصوفة الزهرة ، مرجع سابق ، ص 102

العقارية من الجهود والمتاعب التي بذلها من أجل القيام بالمهام الموكلة إليه ، أي الأخذ بعين الاعتبار الصعوبات التي تعرض إليها أثناء ممارسته لنشاطه والجهد المبذول لأداء مهامه مع ما يشمل من مصاريف و نفقات ، يعتمد المتعامل القائم بإدارة الأملاك لتحديد أجرته على ما هو معمول به وما هو جار في مثال تلك المعاملة.

نلاحظ بما أن المشرع لم يحدد أجر كل من الوسيط و الوكالة العقارية في حالة المبادلة أملاك عقارية فأن تحديد الأجر يجب أن يكون محدد بدقة ووضوح من الطرفين في عقد الوكالة المكتوبة.

ثانيا: حقوق أخرى للوكيل العقاري

للكيل العقاري حقوق أخرى لابد من القيام بها وتتمثل فيما يلي:

1- حق مزاوله المهنة في جميع أنحاء البلاد: حسب المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 19-242 ، فإن اعتماد الوكيل يمنحه الحق في ممارسة نشاطاته عبر كافة التراب الوطني وذلك لمدة خمس (5) سنوات قابلة للتجديد في حالة التقديم المنظم لتقرير سنوي مدعما بالأرقام حول نشاطاته.

2- الحصول على البطاقة مهنية: الوكيل العقاري ملزم بحمل البطاقة المهنية باستمرار ، في ممارسته لمهامه¹، و التي تحتوى على المعلومات المتعلقة بنوع النشاط ، التسمية التجارية أو اسم الوكيل العقاري وعنوانه والرقم التسلسلي المطابق للرقم المذكور في السجل المتعلق به، وهذا راجع لارتباط مهمته بالعقار مما يلزم عليه التنقل إلي مكان تواجده لمعاينته ، حيث أثناء تأدية هذه المهمة قد تعترضه مواقف وعراقيل أو خضوع للرقابة مما يستدعى منه إثبات صفته ،ولتمكين الزبائن من الشعور بالثقة و الارتياح أثناء تعاملهم معه على إثر إبراز بطاقته ، وبالتأكد من أنهم يتعاملون مع شخص مخول قانونا من الصالح المختصة.

¹-محمد داحي، مرجع سابق، ص 232

3-الحق في استرداد مبلغ الكفالة : يتعين على الوكيل العقاري بعد حصوله على طلب الاعتماد من طرف لجنة الاعتماد أن يودع مبلغ لدى بنك أو مؤسسة مالية معتمدة قانونا يمثل ضمانا لالتزاماته تجاه الزبائن وذلك بصفة دائمة و منقطعة ، ولكن إذا توقف عن ممارسة نشاطه لمدة سنتين على الأقل ، يمكنه استرداد هذا المبلغ أو سحبه¹ ، وذلك بتقديمه شهادة لها مسلمة له من طرف المديرية المكلفة بالسكن للولاية لإثبات توقفه عن النشاط في هذه المدة ، على أن يرد البطاقة المهنية إليها.

4-الاعتماد لمدة خمس سنوات قابلة للتجديد.

الفرع الثاني : التزامات الوكيل العقاري

تترتب على الوكيل العقاري بعد حصوله على الاعتماد من طرف الجهة المختصة مجموعة من الالتزامات بموجب القوانين المنظمة للمهنة يجب مراعاتها والتقييد بها حتى يتمكن من تأدية مهامه على أكمل وجه.

وهذا ما سنحاول التطرق إليه في هذا الفرع من خلال تحليل و مقارنة النصوص القانونية و الآراء الفقهية و الاجتهادات القضائية المتعلقة بالتزاماته في مواجهة زبائنه وفي مواجهة الإدارة وفقا للقوانين التنظيمات إلي تسيير نشاط الوكيل العقاري.

أولا : التزاماته في مواجهة زبائنه

سنتطرق إلي التزامات الوكيل العقاري في مواجهة زبائنه ، وذلك من حيث التزامه بإبرام عقد الوكالة ، والدقة في تقديم الخدمات ، بالإضافة الي تقديم المساعدة و المشورة.

¹ - بلعقون محمد الصالح ، مرجع سابق ، ص 86

1 -الالتزام بإبرام عقد الوكالة: جاء في نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 09-18 أن العلاقة التي تربط الوكيل العقاري ، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، بزبونه يجب أن تكون بموجب وكالة ، وفقا لمفهوم المادة 571 من القانون المدني ، وتعد هذه الوكالة المرجع الأساسي في حالة نشوب نزاع ناتج عن تنفيذ العقد حماية للطرفين¹.

وقد أوجب المشرع ، بموجب ذات المرسوم ، ان يفرغ عقد الوكالة في شكل معين يتمثل في الكتابة ، تحت طائلة البطلان كما يجب أن يتناول العقد بالتدقيق حقوق وواجبات الطرفين، لاسيما فيما يتعلق بالتصرف الواجب إبرامه أو العمل المطلوب وكذا اجر الوكيل العقاري كما يجب أن يكون مكتوب كل تعديل لاحق أو تصحيح وتبعا لذلك نصت المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 على أنه "يجب أن تكون الوكالة التي تربط بين الوكيل العقاري و زبائه مكتوبة ، تحدد بوضوح حقوق وواجبات الطرفين"، وبما أن المشرع الجزائري لم يحدد نوع الكتابة مما ترك حرية الاختيار في ذلك للمتعاقدین².

2-الإلتقان في تقديم الخدمات : تأدية نوعية مميزة من الخدمة ويأتي ذلك ببذل الوكيل العقاري للمجهودات اللازمة ، لضمان صفقة ناجحة لزبونه ، بتوسيع مجال البحث عن المتعامل الآخر بتتويع وسائل البحث ، وتقديم النصح الموجه ، ومتابعة العملية على جميع مستوياتها والتفاوض بطريقة تضمن للزبون عدم تعدى حدود الميزانية التي يخصصها للصفقة³.

3-تقديم المساعدة المشورة : لقد ورد في الفقرة الأخيرة من نص المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 09-18 ".... يمكن أن يطلب من العون العقاري في إطار ممارسته لمهنته تقديم مساعدته و مشورته لتمكين زبائه من مواصلة تنفيذ العقود ."

هنا يمكن القول أن الوكيل العقاري المتميز هو الوكيل الذي يقدم نصائح صائبة و موجه للزبون فيما يخص الطرق الأنجع في تقديم ملكه إلي البيع أو الإيجار ، فالوكلاء العقاريين

¹-بوصوفة الزهرة،مرجع سابق ،ص 73

²-بوصوفة الزهرة،مرجع سابق ، ص 72

³-محمد داحي،مرجع سابق ، ص 231

يمارسون نفس النشاط وينفس الوسائل القانونية وكيفية استغلال هذه الوسائل بطريقة ذكية ومختصرة لجعل المتعامل يستفيد بأكبر نسبة مالية من بيع ملكه أو إيجاره ، وهو ملزم تجاه الزبون المشتري (والمستأجر) بالقدر الذي التزم فيه تجاه البائع (أو المؤجر) في تقديم النصح له، لاستعمال الغلاف المالي الذي يقدمه مقابل العقار الذي يستهدفه وبمواصفات معينة وبأقل سعر ممكن في ذلك الصنف.¹

ثانيا : التزامات في مواجهة الإدارة

سنتطرق إلى التزامات الوكيل العقاري في مواجهة الإدارة من حيث مسك السجلات إعداد التقرير السنوي ، الخضوع للرقابة ، الالتزام بمزاولة النشاط في الآجال المحددة.

1- مسك سجل لقيد جميع العمليات:

من بين الالتزامات التي تقع على عاتق الوكيل العقاري في مواجهة الإدارة مسك سجل لقيد و تسجيل جميع العمليات التي ينفذها ، وهذا السجل ترقمه وتؤشر عليه المصالح المختصة للمديرية المكلفة بالسكن للولاية.

كما ألزمه المشرع بالاحتفاظ بهذا السجل خلال عشر (10) سنوات على الأقل وتقديمه مع الوثائق الأخرى (السجل التجاري ، الاعتماد ، البطاقة المهنية ...الخ) إلى كل عون دولة مؤهل للقيام بمراقبة هذه السجلات، تبعا لما ورد في نص المادة 28 المطة 04 من المرسوم التنفيذي 19-242 .

و بما أن الوكيل العقاري تاجر في معاملاته، وبالرجوع للمواد من 9 إلى 18 من الأمر 59/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون التجاري، المعدل و المتمم المتعلقة بمسك الدفاتر التجارية، فهو ملزم بمسك دفتر اليومية و دفتر الجرد، ترقيم صفحات هذين الدفترين ويوقع عليهما من طرف قاضي المحكمة ويتم الاحتفاظ بهما طيلة عشر (10) سنوات

¹-محمد داحي ،مرجع نفسه،ص 107-108

من تاريخ إغفالهم ، وبالتالي فهل يلتزم الوكيل العقاري بما جاء في المرسوم التنفيذي 19-242 أم يطبق أحكام الأمر 75-59 فيما يخص مسك السجلات المتعلقة بقيد العمليات التي ينفذها؟

2- إعداد تقرير سنوي:

يتعين على الوكيل العقاري المعتمد قانوناً، أن يقدم للمديرية المكلفة بالسكن للولاية تقريراً سنوياً مدعماً بالأرقام حول نشاطاته.¹

نلاحظ أن الوكيل العقاري المعتمد يجب عليه إعداد تقرير سنوي يقدمه إلى المديرية المكلفة بالسكن للولاية الإدارة الوصية ويعتبر هذا التقرير وسيلة من وسائل الاتصال بينه وبين والإدارة ويكون من خلال عرض كتابي واضحاً، موجزاً، كاملاً ودقيق يقدم إلى الإدارة يشمل جميع النشاطات التي نفذها خلل السنة الماضية و يكون مدعماً بالأرقام و الإحصائيات المسجلة وكذا العراقيل و الصعوبات التي تواجهه في مجال نشاطه مع اقتراح الحلول المناسبة لها.

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

3- الخضوع للرقابة:

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

¹ - المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 19-242 ، مرجع سابق

يقوم بالرقابة أعوان مؤهلين تابعين لإدارة المكلفة بالسكن، وكذا كل عون آخر مؤهل قانونا مع تقديم جميع الوثائق التي لها صلة بموضوع النشاط¹ أثناء عملية الرقابة (السجل التجاري الاعتماد ، البطاقة المهنية ، السجلات...الخ)

ومنه نستنتج أن الوكيل العقاري يخضع للرقابة من طرف الأعوان المؤهلين تابعين للإدارة المكلفة بالسكن بصفتها هي الإدارة الوصية والخاضع لها مباشرة وهي التي تمنحه اعتماد ممارسة المهنة ،ومن جهة أخرى نجد أن المشرع أعطى حق الرقابة لجهات أخرى من خلال قوله "... لكل عون آخر مؤهل للرقابة قانونا..."، وما تجدر الإشارة إليه هنا أن الوكيل العقاري تاجر في معاملته ولا يمكنه مزاوله نشاطه دون قيد في السجل التجاري، وعليه فهو ملزم بالخضوع للمراقبة التي يقوم بها ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية ، والموظفون التابعون للأسلاك الخاصة بالمراقبة التابعة للإدارات المكلفة بالتجارة و الضرائب ، والمتمثلة في عمليات المراقبة و معاينة 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 التجارية.

4-الالتزام بمزاوله النشاط في الآجال المحددة:

حدد المشرع للوكيل العقاري آجال لمزاوله نشاطه ،والتي تكون في حدود ستة (6) أشهر كحد أقصى ابتداء من تاريخ استلام الاعتماد، وأي تأخير قد يترتب عليه تعليق أو إلغاء الاعتماد من طرف الوالي، إلا في حالة القوة القاهرة التي يقع إثباتها على المعنى بالأمر. وبالتالي الوكيل العقاري الحاصل على الاعتماد لا يملك الحرية في بدأ النشاط في الوقت الذي يراه مناسباً له.²

¹ -المادة 31 ، المرسوم التنفيذي رقم 09-18 ، مرجع سابق

² - بلعقون محمد الصالح ، مرجع سابق ص 81

ثالثا: التزامات مشتركة والتي تكون في مواجهة الإدارة و الزبائن معا: وتتمثل هذه الالتزامات فيما يلي:

1-احترام القوانين والتنظيمات التي تسيير النشاط.

الوكيل العقاري ملزم باحترام وتطبيق جميع القوانين والتنظيمات انطلاقا من المرسوم التنفيذي الخاص بتنظيم نشاطه ، وكذا القوانين الأخرى التي لها علاقة بنشاطه كقانون العقوبات القانون المدني ، القانون التجاري القانون النشاط العقاري ، القوانين المتعلقة بالسجل التجاري وشروط ممارسة الأنشطة التجارية ، قانون المنافسة...الخ.

2-إلصاق جدول الأتعاب و التعريفات.

يلتزم الوكيل العقاري بإلصاق جدول الأتعاب و التعريفات بصفة مرئية وواضحة للزبائن ، وهذا من أجل حمايتهم من الاحتيال و النصب ، وذلك بإعلامهم بأتعاب ومستحقات الخدمات التي يقدمها الوكيل في إطار ممارسته لمهنته استنادا ألي ما نصت عليه المادة 28 المطة الأخيرة من المرسوم التنفيذي 19-242 ، وكما ورد كذلك في باب شفافية الممارسات التجارية فصل الإعلام بالأسعار والتعريفات وشروط البيع من القانون رقم 04-02 الذي يحدد القواعد المطبقة علي الممارسات التجارية الالتزام بالسعر المهني في مواجهة الزبائن وكذا في مواجهة الإدارة¹

المبحث الثاني : المسؤولية القانونية للوكيل العقاري

المسؤولية هي التزام الذي يقع نهائيا على عاتق شخص بتعويض ضرر أصاب شخص آخر والمسؤولية القانونية تتوزع بين المسؤولية المدنية التي تقوم على الإخلال بالالتزام وتستوجب لقيامها طرفين احدهما هو المتضرر و الآخر هو الذي يحاسب عن الضرر الذي سببه ، و

1-لحسين بن الشيخ آت ملويا، عقد الوكالة ، دراسة فقهية قانونية و قضائية مقارنة ، الطبعة الثانية ، دار هومة للطباعة

والنشر و التوزيع ، الجزائر 2014-2015 م ، ص 266

المسؤولية الجزائية التي تنشأ عن وقوع ضرر يصيب المجتمع ، وفقا لقواعد قانونية حددها المشرع سلفا تجرم الأفعال وما يقابلها من عقوبات توقع على الجاني.

فالوكيل العقاري قد تترتب عليه مسؤولية جزاء إخلاله بقاعدة من قواعد السلوك ، أو بالالتزامات التي تترتب عليه بعقد المتعاملين معه فإذا كان تجاوزه لمهامه باختراق القواعد القانونية فتقوم عليه هذه المسؤولية.

المطلب الأول : الطبيعة القانونية لمسؤولية الوكيل العقاري

المسؤولية المدنية لها نطاق ضيق ، فهي تهدف إلى حماية مصلحة خاصة ، تعنى إلزام المسؤول بأداء تعويض للطرف المضرور وفي الحالات التي تتوافر فيها شروط هذه المسؤولية ، فهي لا تحمل معنى الردع الذي تنطوي عليه المسؤولية الجزائية ، وإنما تقيد معنى حبر الضرر الذي تسبب فيه الشخص المسؤول.

ولهذا سنتطرق إلى المسؤولية المدنية للوكيل العقاري في فرع الأول أما الفرع الثاني فخصصناه للمسؤولية الجزائية للوكيل العقاري.

الفرع الأول : المسؤولية المدنية للوكيل العقاري

يقصد بالمسؤولية المدنية ، إلزام الشخص بتعويض الضرر الذي تترتب على إخلاله بالتزام يقع عليه ، فإذا كان الإخلال مترتبا عن عقد صحيح سابق بين الدائن و المدين فهنا تتحقق المسؤولية العقدية ، أما إذا كان الإخلال بالتزام قانوني متمثل في عدم الإضرار بالغير ، سواء كان عمدي أو غير عمدي ، فإن القانون يربط على المخل به المسؤولية التقصيرية¹ .

ووفقا للقوانين و التنظيمات المتعلقة بنشاط الوكيل العقاري فإنه ذو طبيعة قانونية خاصة باعتباره تاجرا ، كما أن الأعمال و التصرفات التي يأتي بها بمناسبة أداء مهنته قد تسبب ضررا للمتعاقد معه فتعرضه إلى المساءلة المدنية عن أعماله الشخصية ، أو أعمال تابعيه

1 زهدور السهلي ، مسؤولية عدم التمييز في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل الدكتوراه دولة ، نوقشت بكلية الحقوق

، جامعة وهران ، السنة الجامعية ، 2005 م - 2006 م ، ص 21

ولهذا سوف نعالج مسؤولية العقدي للوكيل العقاري أولاً ، وثانياً المسؤولية التقصيرية للوكيل العقاري.

أولاً: المسؤولية العقدية للوكيل العقاري

تترتب المسؤولية العقدية على عدم تنفيذ بالالتزامات الناشئة عن العقد ، أو إخلاله ، وبالتالي تنشأ مسؤولية الوكيل العقاري عند خرقه للالتزامات المقررة عليه بموجب وكالة التي يبرمها مع زبونه ، وعليه أن يقوم بكل واجباته المتفق عليها في الوكالة وذلك حتى لا يسأل على الخسارة الناشئة لموكله نتيجة لتقصيره ، كون أن عدم قيامه بواجباته يترتب مسؤولية عقدية تعتبر الوكالة القائمة بين الوكيل العقاري و زبائه هو عقد وكالة بأجر وهذا ما يشدد مسؤوليته لأن يتوجب عليه القيام بالالتزامات المقررة عليه بموجب الوكالة ولا يقصر فيها ، ويكون كذلك حسن النية.¹

لقيام المسؤولية العقدية لابد من توافر ثلاثة أركان وهي الخطأ تم بعد ذلك الضرر، ثم العلاقة السببية الرابطة بين الخطأ والضرر.

1- الخطأ: هو عدم تنفيذ المدين لالتزامه الناشئ عن العقد ، فالمدين قد التزم بالعقد فيجب عليه تنفيذ التزامه ، فإذا لم يقم به ، كان هذا هو الخطأ العقدي.²

والخطأ في المسؤولية العقدية يتحقق بمجرد عدم قيام الوكيل العقاري بتنفيذ التزاماته، وقد أقر المشرع الجزائري أن تكون الوكالة التي تربط بين الوكيل العقاري وموكله مكتوبة، بحيث نجد فيها كل من حقوق وواجبات الطرفين ، فكل منهما تكون لديه نسخة وكل ذلك حماية لكلا طرفي العقد.

تظهر إلزامية الوكالة المكتوبة في حماية طرفي العقد وكذلك لإثبات العلاقة القائمة بينهما.

1-سقلاب فريدة ، المسؤولية المدنية و الجنائية للوكيل العقاري في القانون الجزائري ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ،

جامعة بجاية -0600 بجاية ، مجلد 16 ، عدد 02 ، 2017 م، ص 141

1-بلحاج العربي ، النظرية العامة للالتزام في القانون الجزائري ، الجزء الأول ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 1999 م ص

2-الضرر : لا يكفي أن يرتكب المدين الخطأ عقدياً حتى تقوم مسؤوليته العقدية عن عدم تنفيذه لالتزامه ، إنما يجب كذلك أن يترتب على عدم التنفيذ لالتزام العقدي ضرري يلحق الدائن.¹

كذلك الحال بالنسبة للوكيل العقاري ، فلا تقوم مسؤوليته العقدية إلا بتحقق الضرر حيث تطبق بشأنه القواعد العامة للمسؤولية العقدية.

3-العلاقة السببية بين الخطأ والضرر

وهي تقتضى بأن يكون الضرر الذي وقع بالدائن سببه الخطأ العقدي الذي ارتكبه المدين ، فإذا انتفت العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر فلا محل لمسؤولية المدين².

بالنسبة للوكيل العقاري تطبق بشأنه هذه القاعدة ،إذا ارتكب الوكيل العقاري خطأ عقدياً معيناً ، و كان الضرر الناتج سببه القوة القاهرة انتفت العلاقة السببية بين الخطأ العقدي الذي ارتكبه و الضرر،وبالتالي تنفي مسؤوليته العقدية.

وفي الأخير إذا تحققت هذه الأركان الثلاثة ، يلتزم الوكيل العقاري بتعويض الأضرار التي سببها لزيونه سواء كانت هذه الإضرار مادية أو معنوية ، و فسخ العقد وإعادة الحالة إلي ما كانت عليه من قبل.

ثانيا : المسؤولية التقصيرية للوكيل العقاري

قد يحدث الشخص ضرراً لشخص آخر نتيجة تقصير منه ، و بالتالي فإن هذا الشخص يكون مسؤولاً عما يحدثه من أضرار في مواجهة الشخص المضروب عن طريق تعويض هذا الضرر ،ويستوي في ذلك أن يكون الفعل الضار يصدر عن الشخص عن عمد أو غير عمد وقد تناول المشرع الجزائري هذه المسؤولية في المواد من 124الي 140 من القانون المدني

2-خليل أحمد قداد ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، الجزء الأول ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ، 1994،

م ، ص 151

2-خليل أحمد قداد ، المرجع نفسه ،ص 154

و المسؤولية التقصيرية للوكيل العقاري تقوم عند إخلاله بواجباته التي فرضها عليه القانون أي عدم أدائه لالتزاماته القانونية حيث يقع على عاتق المسؤول تعويض الطرف المضرور دون وجود أي علاقة تعاقدية بينهما.

فالوكيل العقاري إذا تسبب في ضرر للغير دون إبرامه لوكالة معهم ، في هذه الحالة يكون مسؤولاً على أساس المسؤولية التقصيرية فتوفر ركن الخطأ واجب لقيامها بحيث يكون عمدي أو غير عمدي ، كأن يخفي الوكيل العقاري أهلية المتعامل معه اتجاه الطرف الآخر ، فهنا يكمن الخطأ و بالتالي تترتب عنه مسؤولية لأنه أضر بالغير ، والي جانب ثبوت الخطأ لابد من وقوع الضرر وإثبات وجود العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر.¹

الفرع الثاني : المسؤولية الجزائية للوكيل العقاري

نتطرق في هذا الفرع إلى المسؤولية الجزائية وأركانها أولاً ثم الأفعال المجرمة في المرسوم التنفيذي رقم 09-18 ثانياً.

أولاً: المسؤولية الجزائية وأركانها

1 - المسؤولية الجزائية : المسؤولية الجزائية هي الجزاء على فعل موجه ضد المجتمع ويشكل جريمة جنائية ، و الجزاء في المسؤولية الجزائية هو العقوبة التي وضعها قانون العقوبات ، والتي تطالب بها النيابة باعتبارها ممثلة للمجتمع ، ويتحدد نطاق المسؤولية الجزائية بأفعال مجرمة بصريح نص القانون ، طبقاً للقاعدة العامة المقررة في القانون الجنائي والتي تقضي بأنه " لا جريمة ولا عقوبة إلا بنص".²

لاعتبار الشخص مرتكب لجريمة ما بمفهوم قانون العقوبات ، يجب أن تتوافر أركان هذه الجريمة والتي تتمثل في الركن الشرعي للجريمة : يكتسب الفعل صفته غير المشروعة عندما

¹ - سقلاب فريدة ، مرجع سابق ، ص 145 و ص 146

² - سقلاب فريدة ، المرجع السابق ، ص 146

نجد نص في قانون العقوبات يجرمه ، وذلك باستيفائه جميع الشروط التي تجعل نص التجريم واجب التطبيق عليه.¹

الركن المادي للجريمة: يعاقب القانون على الأفعال المادية المطابقة مع نص التجريم والتي تكون ماديات الجريمة، ولا يعاقب على النوايا الشريرة ،مادامت محبوسة في نفس الجاني دون التعبير عنها بفعل مادي ملموس ينتج أثره في العالم الخارجي.²

الركن المعنوي للجريمة : يتمثل في الجانب النفسي للجريمة ، فلا تقوم بمجرد وقوع الواقعة المادية التي تخضع لنص التجريم ولا لسبب من الأسباب الإباحة ، بل أن تصدر هذه الواقعة عن إرادة فاعلها وترتبط بها ارتباطا معنويا أو أدبيا ، بحيث يمكن أن يقال بأن الفعل هو نتيجة لإرادة الفاعل.

أما عن المسؤولية الجزائية للوكيل العقاري عن أعماله بصفة عامة فإنها تقوم عند ارتكابه خطأ جزائي منصوص عليه سلفا في قانون العقوبات ، وأثناء تأديته لمهامه يؤدي هذا الخطأ إلي ضرر يستوجب توقيع العقاب عليه ، ومن أمثلة الجرائم التي يمكن أن يقع فيها الوكيل العقاري جريمة التزوير في المحررات العرفية أو التجارية أو المصرفية المواد 219 وما يليها

جريمة النصب و الاحتيال المنصوص و المعاقب عليها بالمادة 372 ق ع ج، جريمة خيانة الأمانة المنصوص و المعاقب عليها بالمادة 376 ق ع ج³ ، جريمة تبييض الأموال لاسيما ما تعلق منها بالإخطار بالشبهة المنصوص و المعاقب عليها بالمادة 32 من القانون 01/05

2- عبد الله سليمان ، شرح قانون العقوبات الجزائري ، القسم العام ، الجزء الأول : الجريمة ، الطبعة السادسة ، ديوان

المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2005 م ، ص 70

2- عبد الله سليمان ، المرجع نفسه ، ص 144 -

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

المتعلق بالوقاية من تبيض الأموال و تمويل الإرهاب¹، جريمة الغش الضريبي المنصوص والمعاقب عليها في القوانين الضرائب...الخ.

2. أركان المسؤولية الجزائية:

تقوم المسؤولية الجزائية على ثلاثة أركان وهم الخطأ و الضرر و العلاقة السببية بينهما شأنها في ذلك شأن المسؤولية المدنية وتحديد المسؤولية العقدية من حيث الخطأ الجزائي- محدد سلفا بنص القانون - المؤدي إلي الضرر وبالتالي قيام المسؤولية الجزائية وفي ذلك تأكيد لمبدأ الشرعية في التجريم.

ثانيا: الأفعال المجرمة في المرسوم التنفيذي 18-09

تتمثل في جريمتي إفشاء السر المهني و التصريح الكاذب:

1- إفشاء السر المهني:

جاء في نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 18-09 "يلزم الوكيل العقاري تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به بالسر المهني" وبالرجوع إلي قانون العقوبات نجد إن إفشاء السر المهني جريمة منصوص عليها في المادة 301 من قانون العقوبات والتي جاءت كما يلي ((يعاقب بالحبس من شهر إلي ستة أشهر و بغرامة من 20,000 إلي 100,000 د ج....وجميع الأشخاص المؤتمنين بحكم الواقع أو المهنة.....على أسرار أدلى بها إليهم وأفشوها في غير الحالات التي يوجب عليهم فيها القانون إفشاؤها ويصرح لهم بذلك)).

مما سبق تقوم جريمة إفشاء السر المهني بتوافر ثلاث أركان وهي صفة من أو تمن على السر وإفشاء السر والقصد الجنائي¹، وحال توافرها تتم مساءلة الوكيل العقاري عن جنحة إفشاء السر المهني وتوقيع العقوبة المنصوص عليها في المادة 301 ق ع ج

1- القانون رقم 05-01 المؤرخ في 06 فيفري 2005 المتعلق بالوقاية من تبيض الأموال ومكافحة الإرهاب ، ج ر ، عدد 11 ، صادرة بتاريخ 9 فيفري 2005 المعدل والمتمم

2- التصريح الكاذب:

كما جاء في نص المادة 39 من المرسوم التنفيذي 09-18 "يعاقب على كل تصريح كاذب طبقا لأحكام قانون العقوبات " نلاحظ أن النص غير واضح بخصوص التصريح الكاذب ولم يوضح المشرع التصريحات التي يلتزم الوكيل العقاري فيه بالصدق ، أما عن نصوص قانون العقوبات المتعلقة بالتصريح الكاذب نجد المادة 223 ولكن ألغيت ، وعوضت بالمادة 23 من قانون رقم 24-02² المتعلق بمكافحة التزوير واستعمال المزور التي تنص ((على أن كل من تحصل بغير حق على وثيقة تصدرها الإدارات العمومية بغرض إثبات حق أو شخصية أو صفة أو منح إذن ، أو شرع في الحصول عليها سواء بالإدلاء بإقرارات كاذبة أو بانتحال اسم أو صفة كاذبة أو بتقديم معلومات أو شهادات أو إقرارات كاذبة، إذ في الحالة يتحصل الوكيل العقاري على اعتماد عن مديرية المكلفة بالسكن للولاية بتقديم معلومات أو إقرارات كاذبة ، فيعاقب بالحبس من ثلاث (3) سنوات إلى خمس (5) سنوات وبغرامة من 300,000 د ج إلى 500,000 د ج)).

المطلب الثاني: العقوبات الإدارية المترتبة عن إخلال الوكيل العقاري بالالتزامات

في حالة عدم تنفيذ الوكيل العقاري التزاماته اتجاه زبائنه أو اتجاه الإدارة يمكن تسليط عليه عقوبات إدارية تتمثل أساسا في السحب المؤقت أو السحب النهائي وكذا إلغاء الاعتماد وهذا حسب طبيعة المخالفة التي ارتكبها من طرف الوالي طبقا لقواعد المرسوم التنفيذي رقم 19-242 ، وعقوبات أخرى غير واردة ضمن هذا مرسوم .

سنتطرق إلى العقوبات الإدارية الواردة ضمن المرسوم التنفيذي رقم 19-242 في الفرع الأول ثم تليها عقوبات إدارية غير واردة ضمن هذا المرسوم.

¹-أحسن بوسيقية ، الوجيز في القانون الجزائي الخاص ، الجزء الأول ط 14 ، دار هومة ، 2012 م ص256.

²- قانون رقم 24-02، مؤرخ في 16 شعبان عام 1445 الموافق 26 فبراير 2024 يتعلق بمكافحة التزوير واستعمال

المزور ، ج ، ر، العدد 15 ، صادرة بتاريخ 29 فبراير 2024

الفرع الأول: العقوبات الإدارية الواردة ضمن المرسوم التنفيذي رقم 19-242

جاءت هذه العقوبات في المادتين 37 و 38 منه على شكل جزاءات مقيدة أو مانعة لحرية ممارسة نشاط الوكيل العقاري ، والجهة الإدارية المخول لها توقيع الجزاء أو العقوبة الإدارية فيما يخص سحب الاعتماد من الوكيل العقاري بصفة نهائية أو مؤقتة ، وإلغاء الاعتماد.

أولاً: إلغاء اعتماد الوكيل العقاري

يتعرض الوكيل العقاري إلى العقوبة تتمثل في إلغاء اعتماده من قبل السلطة الإدارية المختصة، و المتمثلة في شخص الوالي، الذي يُعد الجهة الوحيدة المخولة قانوناً بمنح هذا الاعتماد أو إلغائه.¹

ويتم اتخاذ هذا الإجراء في عدد من الحالات، من بينها وفاة الوكيل العقاري، أو تخليه عن ممارسة نشاطه، حيث يصرح الوالي بإلغاء الاعتماد في أجل لا يتعدى شهراً من تاريخ تحقق الحالة.²

ومنه نستنتج من خلال هذه المادة وجود حالتين بموجبهما يمكن للوالي أن يصرح بإلغاء اعتماد الوكيل العقاري.

1- الحالة الأولى: في حالة وفاة صاحب الاعتماد

بما أن اعتماد الوكيل العقاري هو اعتماد شخصي ، حسب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19-242 "يكون اعتماد الوكيل العقاري شخصياً و قابل للإلغاء ونظراً للطابع الشخصي للاعتماد في نشاط الوكيل العقاري يصرح الوالي بإلغاء الاعتماد في حالة وفاة صاحبه في أجل لا يتعدى الشهر ابتداء من تاريخ ثبوت حالة الوفاة وفقاً لسجلات الحالة المدنية.

¹ - بوصوفة الزهرة ، مرجع سابق ص 112

² - المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 19-242 ، مرجع سابق

2- الحالة الثانية : في حالة تخلي صاحب الاعتماد عنه

يصرح الوالي بإلغاء الاعتماد الوكيل العقاري في حالة تخلي صاحب الاعتماد عن ممارسة نشاطه ، في أجل لا يتعدى شهرا ابتداء من معرفة مصالح المديرية المكلفة بالسكن للولاية بتخلي صاحب الاعتماد عنه و ذلك بخضوع لمراقبة دورية من طرف هذه المصالح أو بقيام صاحب الاعتماد بإخطار مصالح التابعة للمديرية المكلفة بالسكن للولاية بتخليه عن الاعتماد ، وبالتالي عن ممارسة نشاط الوكيل العقاري.¹

أما فيما يخص حالة عدم مزاولة الوكيل العقاري لنشاطه فقد أجابت على هذا التساؤل المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 19-242 حيث نصت على مايلي: "يلزم الحاصل على اعتماد الوكيل العقاري مزاولة نشاطه في أجل أقصاه 6 ستة أشهر ابتداء من تاريخ استلامه الاعتماد، أما في حالة عدم استغلال الاعتماد في الآجال المذكورة أعلاه ،يمكن للوالي تعليقه أو إلغائه ، إلا إذا قام صاحبه بإثبات حالة القوة القاهرة ."

نفهم من هذه المادة أن المشرع منح للوكيل العقاري مدة 6 أشهر من أجل مزاولة نشاطه ابتداء من تاريخ استلامه للاعتماد ، أما في حالة عدم قيامه بذلك فإنه يمكن للوالي اتخاذ احد الإجراءات كما يلي:

1- إما القيام بتعليق الاعتماد أي توقيفه لمدة زمنية معينة.

2- وإما القيام بإلغاء الاعتماد نتيجة عدم قيامه بمزاولة نشاطه إلا إذا قام بإثبات وجود حالة قوة القاهرة منعه من مزاولة نشاطه في المدة المحددة قانونا وهي مدة 6 أشهر من تاريخ استلامه للاعتماد.

كما انه يجب أن تقيد عبارة الإلغاء في سجل الوكلاء العقاريين كما هو منصوص عليه في الفقرة الثانية من المادة 36 من الرسوم التنفيذية رقم 19-242 ، ويجب أيضا الشطب من

¹ - بوصوفة الزهرة ، مرجع سابق ، ص113

السجل التجاري باعتباره أن الوكيل العقاري ،هو شخص تاجر و مقيد في السجل التجاري وعليه وبما أنه توقف عن مزاولته نشاطه عليه القيام بإخطار السجل التجاري بذلك.¹

ثانيا : سحب الاعتماد الوكيل العقاري

كون نشاط الوكيل العقاري من النشاطات و المهن التي تتطلب الحصول على الاعتماد قبل الخضوع في ممارسة مهنته ، فإنه عند ارتكابه لمخالفات تتعلق بمهنته ،يمكن أن يتعرض لعقوبة السحب المؤقت للاعتماد أو السحب النهائي من طرف الوالي ،أو من طرف الإدارة الوصية مباشرة والحالات التي يتم فيها هذا السحب.

سنتطرق في هذا الفرع أولا إلى سحب الاعتماد من طرف الإدارة مباشرة، ثم إلى سحب الاعتماد بناء على حكم قضائي أو التصفية القضائية.

1 -سحب الاعتماد من طرف الإدارة مباشرة:

يمكن للإدارة الوصية سحب الاعتماد مباشرة دون تدخل سلطة أخرى ، وهناك نوعين من السحب أخذ المشرع فيهما المعيار الزمن و جسامه المخالفة ، فالنوع الأول مقيد لممارسة النشاط و يكون مؤقتا ولمدة لا تتجاوز 6 أشهر أما النوع الثاني مانعا لممارسة مهنة الوكيل العقاري و يكون نهائيا.

بالرجوع إلى المادة 37 من المرسوم التنفيذي نجد أن المشرع حدد الحالات التي يكون فيها السحب المؤقت والحالات التي يكون فيها السحب النهائي.

سحب الاعتماد مؤقتا:حدد مدته بستة أشهر للوكيل العقاري ويكون مؤقت هدفه تنبيه المخالف للالتزامات المترتبة على عاتقه²،و يفرض هذا الإجراء في الحالات الآتية:

-عدم التنفيذ الجزائي وغير المبرر للالتزامات المتفق عليها مع الزبائن.

-عدم احترام قواعد و أعراف المهنة.

¹-بوصوفة الزهرة ، مرجع السابق ، ص114

²-خضراوي الهادي ، بوحوية أمال ، القانون المركزي للمستهلك أمام خدمات الوكيل العقاري في التشريع الجزائري ،

مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ،جامعة الاغواط ، العدد 13 ، 2018 م ص 131

سحب الاعتماد نهائياً: هو إجراء أخطر من سابقه إذ يهدف إلى إيقاف النشاط نهائياً يصدر في الحالات الآتية:

- 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 (12) شهراً.

2- سحب الاعتماد بناء على حكم قضائي أو التصفية القضائية:

بالإضافة إلى الحالتين السابقتين و بناء على ما جاء في نص المادة 38 من المرسوم التنفيذي 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 إن الوالي في الحالات الواردة في المادة 38 ملزم بسحب الاعتماد رسمياً ، أما الحالات الواردة في المادة 37 فله السلطة التقديرية في ذلك.

الفرع الثاني: عقوبات إدارية غير واردة ضمن المرسوم التنفيذي 19-242

تدخل في إطار القوانين و التنظيمات التي تسير نشاط الوكيل العقاري باعتباره تاجراً، ولذلك فهو ملزم بالقوانين والأنظمة التي تطبق على التجار و بالإضافة إلى الهيئات المسيرة لها والتي بإمكانها تسليط الجزاء عليه و توقيع العقوبات 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 و العقوبات، وكذا القانون رقم 04-08 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية في الباب الثالث منه المتعلق بالجرائم و العقوبات، القوانين المتعلقة بالضرائب.

خلاصة الفصل الثاني:

ذكر المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري نشاطات الوكيل العقاري والتي تمثلت في الوساطة في البحث عن الشراء أو إيجار أو مبادلة عقود بشأنها ، الوساطة العقارية ، الإدارة و التسيير العقاريين، كما تحدث عن العقارات التي يكون وكيلا عنها حيث عممها بكلمة كل "ملكية عقارية " ثم تدارك الخطأ لأن التعميم لا يشمل فقط الأملاك الخاصة بل يشمل أيضا الأملاك الوطنية العمومية والخاصة والوقفية .

وبمجرد الحصول الوكيل العقاري على الاعتماد من الطرف الهيئة المختصة ترتب عنه مجموعة من الالتزامات و الحقوق تمثلت هذه الالتزامات في التزاماته في مواجهة زبائنه بإبرام عقد وكالة و الاتفاق في تقديم الخدمات و المساعدة و المشورة ، و التزاماته في مواجهة الإدارة الوصية من حيث مسك السجل لقيد جميع العمليات ، إعداد تقرير سنوي ، الخضوع للرقابة بالإضافة إلي التزامات مشتركة تتمثل في احترام القوانين أو التنظيمات التي تدير النشاط ، التزام بالسر المهني ، إلصاق جدول الأتعاب و التعريفات بصفة مرئية وواضحة للزبائن أما بالنسبة لحقوقه تمثلت في حق الأجرة المدفوعة من طرف الزبون ويتم تحددتها بموجب اتفاقية توضح الخدمات المرافقة لكل عملية ، كما يترب عن إخلاله عن هذه التزاماته مسؤولية مدنية ، جزائية تمثلت في ارتكاب الوكيل العقاري خطأ جزائي منصوص عليه في القانون العقوبات ، أثناء تأدية مهامه يؤدي إحداث.

ضرر يستوجب توقيع العقاب عليه، كما يمكن يتعرض إلي عقوبات إدارية كسحب الاعتماد أو إلغائه أما عن طريق الإدارة مباشرة أو بناء علي حكم قضائي أو التصفية القضائية.

الخاتمة

خاتمة

إن مهنة الوكيل العقاري، جاءت نتيجة مطالبة الفدرالية الوطنية للوكالات العقارية من أجل تنظيمها و تأطيرها قانونيا ، لتنظيم السوق العقاري من الفوضى والوضعية المزرية التي يعيشها ومحاربة ممارسي مهنة الوساطة العقارية بطرق غير شرعية أدت الى التهاب أسعار مختلف المعاملات العقارية وهذا ما أدى بالمشروع الجزائري إلى إصدار المرسوم التنفيذي 09-18 المؤرخ في 20 جانفي 2009 يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري المعدل والمتمم ، الذي من خلاله تم تحديد النشاطات والمهن التي تدخل ضمن الوكيل العقاري.

وكذا إجراءات الحصول على الاعتماد والشروط الواجب استيفائها قبل ذلك، والتزامات، وحقوق الوكيل العقاري والعقوبات الإدارية التي يتعرض لها. إلا أنه لم يلق الرواج والقبولية المنتظرة من طرف الوكلاء العقاريين بسبب صرامة بنوده ، و صعوبة شروطه الأمر الذي أدى إلى صدور مراسيم تنفيذية تعدل وتمم بعض أحكامه ، وكان أخيرها المرسوم التنفيذي رقم 19-242 الصادر في الجريدة الرسمية العدد 55.

ومن أهم النتائج التي توصل إليها نذكر منها :

- حصر 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 الأجانب بصفة عامة والجزائريين المقيمين خارج الوطن

- صلاحية إصدار الاعتماد وكيل عقاري تم تحويلها من المستوى المركزي (الوزارة) إلى المستوى المحلي (الولاية) بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19-242

- الوكيل ملزم بالعقد في السجل التجاري بعد حصوله على الاعتماد

- حصر المشرع الأملاك العقارية التي تدخل ضمن مهنة الوكيل العقاري في الأملاك الوطنية

- الأملاك الخاصة، الأملاك وقفية

حق التمتع والتصرف بالملكية الخاصة كاستغلال واستعمال بما في ذلك البيع والتأخير بالنسبة للوكالة العقارية و الوسيط العقاري، والقائم بإدارة أملاك العقارية.

- الأملاك الوقفية لا يمكن التصرف فيها كتوكيل بيعها ، او استئجارها ، أو مبادلتها
- تحديد اجر الوكيل العقاري في البيع و الإيجار ، وبموجب اتفاقية بين الطرفين في حالة إدارة
تسيير الأملاك العقارية

- الوكيل العقاري يخضع للرقابة من طرف الإدارة الوصية أو إلى عون مؤهل قانونا
- الوكيل العقاري يخضع للمساءلة المدنية، الجزائية والإدارية في حالة إخلاله بالتزاماته أ
وتسببه في خطأ ينتج عنه ضرر للغير أثناء تأديته لمهامه

التوصيات :

-تعديل النصوص القانونية وإلغاء الأثر الرجعي غير العادل
- رقمه السجل الوطني و ربطه بمنصة وطنية للتوثيق و الإشراف
- تحديث نظام العقوبات وضمان المنع الشامل للأنشطة غير المنظمة للحد من التجاوزات
والاحتتيال في السوق العقارية

_ تدخل المشرع لتعديل المادة 34 لاسيما الفقرتين الثانية والثالثة ،و المتعلقة بأجر الوكيل
العقاري في البيع، كونه أدرج نسبتي لأجر الوكيل العقاري على قيمة واحدة مما ينشعب عنه
نزاعات لا محال بين الوكيل العقاري وزبونه

- تعزيز المتابعة الرقابية عبر تنسيق ملفات الوكلاء الموثقة مع مديرية المكلفة بالسكن للولاية،
وزيادة عمليات التفتيش في الميدان

قائمة والمصادر المراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

أ: المعاجم والقواميس

* المعاجم

1. محمد بن مكرم علي أبو الفضل جمال الدين ابن المنظور ، لسان العرب ، المجلد 6 ، ج 52 باب الواو ، دار المعارف القاهرة

* القواميس

2. القرام ابتسام ، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري ، قاموس باللغتين العربية و الفرنسية ، د ، ط ، قصر الكتاب البليدة 1998

ب. النصوص القانونية

* الدستور

3. التعديل الدستوري لسنة 1996 م الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 70 ديسمبر 1996 م ، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور ، الصادر في ج ، ر العدد 76 المؤرخ في 08 ديسمبر 1996 م

* القوانين

4. القانون 90-30 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يضمن قانون الأملاك الوطنية معدّل ومتمم بموجب القانون 08-14 مؤرخ في 20 يونيو 2008 ج ، ر العدد 44
5. القانون رقم 04 - 08 المؤرخ في 14 غشت 2004 م ، المتعلق بشرط ممارسة الأنشطة التجارية ، ج ، ر ، العدد 52 ، الصادرة سنة 2004 م

6. القانون رقم 05-01 المؤرخ في 06 فيفري 2005 ، المتعلق بالوقاية من تبيض الأموال ومكافحة الإرهاب ، ج ، ر ، العدد 11 الصادرة بتاريخ 9 فيفري 2005 المعدل والمتمم
7. القانون رقم 24-02 المؤرخ في 26 فبراير 2024 ، يتعلق بمكافحة التزوير واستعمال المزور ج ، ر ، العدد 15 الصادرة بتاريخ 29 فبراير 2024

***الأوامر**

8. الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون العقوبات الجزائري ج ر ، العدد 49 الصادرة بتاريخ 11 جوان 1966 ، المعدل والمتمم
9. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، ج ، ر ، العدد 78 الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 ، المعدل و المتمم
10. الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 جويلية 1975 ، يتضمن القانون التجاري، ج ، ر العدد 01 صادرة بتاريخ 19 ديسمبر 1975 ، معدّل و متمم

*** المراسيم**

11. المرسوم التنفيذي رقم 97-154 المؤرخ في 10 ماي 1997 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية ج ، ر العدد 28 صادرة بتاريخ 11 سبتمبر 1997 ، ملغى بالمرسوم التنفيذي 09-18 المؤرخ في 20 يناير 2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري.
12. المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 20 يناير 2009 يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري ، ج ، ر ، العدد 6 الصادرة بتاريخ 25 يناير 2009 ، المعدل والمتمم
13. المرسوم التنفيذي رقم 10-154 المؤرخ في 17 يونيو 2010 يتم المرسوم التنفيذي 09-18 المؤرخ في 20 يناير 2009 ، ج ، ر العدد 39 الصادرة بتاريخ 23 يونيو 2010

14. المرسوم التنفيذي رقم 11-296 المؤرخ 18 رمضان عام 1432 هـ الموافق 18 غشت 2011 م ، المعدّل والمتّم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 20 يناير 2009 ج ، ر العدد 48 صادرة في 24 رمضان 1432 هـ ، الموافق 24 غشت 2011
15. المرسوم التنفيذي رقم 19-242 المؤرخ في 8 سبتمبر 2019 يعدّل ويتمّ المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 20 يناير 2009 ، ج ، ر العدد 55 الصادرة 15 سبتمبر 2019

* القرار

16. القرار الوزاري المؤرخ في 4 فيفري 1998 ، الذي يحدد مقاييس المؤهلات المهنية لممارسة مهنة القائم بغدارة الأملاك العقارية ، ج ، ر ، العدد 16
17. قرار مؤرخ في 17 صفر 1441 هـ الموافق 16 أكتوبر 2019 ، يعدّل القرار رقم 29 صفر 1432 المؤرخ في 3 فبراير 2011 الذي يحدد نموذجي الاعتماد و البطاقة المهنية للوكيل العقاري ج ، ر ، العدد 67 الصادرة بتاريخ 11 ديسمبر 2011

* مقرر

18. مقرر وزاري مشترك رقم 04 المؤرخ في 19 رجب عام 1430 الموافق 12 يوليو 2009 يحدد مبلغ وشكل الكفالة لممارسة مهنة الوكيل العقاري ، ج ، ر ، العدد 59

ثانيا :قائمة المراجع

أ. الكتب

19. أحسن بوسيقعة ، الوجيز في القانون الجزائري الخاص ، الجزء الأول ، ط 14 ، دار هومة 2012
20. بلحاج العربي ، النظرية العامة للالتزام في القانون الجزائري ، الجزء الأول ن ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1994

21. خليل قدارة ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1994
22. عبد الرزاق أحمد السنهاوري ، الوسيط في الشرح القانون المدني الجديد ، حق الملكية ط الثالثة الجديدة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان 2000
23. عبد الله سليمان ، شرح قانون العقوبات الجزائري ، القسم العام ، الجزء الأول ، الجريمة ط السادسة ، ديوان المطبوعات الجامعية ن الجزائر 2005
24. عبد الله بن صالح بن عبد العزيز السيف ، الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية ، ط 1 دار الميمان ، الرياض 2013
25. لحسين بن الشيخ آت ملويا ، عقد الوكالة ، دراسة فقهية وقضائية مقرنة ، ط الثانية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر 2014-2015
26. محمد داحي ، النظام القانوني لنشاط الوكيل العقاري، على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 20 جانفي 2009 د ، ط منشورات نوميديا ، قسنطينة ، 2013

ب. الأطروحات و المذكرات

*الأطروحة

27. زهدور السهلي ، مسؤولية عدم التمييز في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل الدكتوراه دولة ن نوقشت بكلية الحقوق جامعة وهران ، السنة الجامعية 2005-2006

*المذكرات

28. بوصوفة الزاهراء ، الوكيل العقاري كنشاط اقتصادي مقنن ، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون ، فرع قانون الأعمال ، كلية الحقوق بن عكنون ، جامعة الجزائر 2012-2013

29. جلال شفيقة ، إدارة الأملاك العقارية كنشاط اقتصادي مقننة ، مذكرة الماجستير ، كلية الحقوق بن عكنون 2002-2003

30. مجبر فاطمة الزهرة ، الإيطار القانوني لنشاط الوكيل العقاري الخاص في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة المدية 2013-2014

31. بن قطاف صالح ، النظام القانوني للوكيل العقاري ، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر ، تخصص قانون أعمال ، كلية الحقوق جامعة محمد بوضياف 2015-2016

32. ناجي زكية ، النظام القانوني للوكيل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة ضمن نيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق جامعة تبسة 2019-2020

ج. المقالات العلمية

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

34. سقلاب فريدة ، المسؤولية المدنية والجنائية للوكيل العقاري في القانون الجزائري ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني جامعة بجاية -0600 بجاية ، مجلد 16 ، عدد 02 ، 2017

35. بلعقون محمد الصالح ، ضوابط ممارسة مهنة الوكيل العقاري في التشريع الجزائري ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، العدد السادس جوان 2018

36. خضراوي الهادي ، بوحوبة آمال ، القانون المركزي للمستهلك أمام خدمات الوكيل العقاري في التشريع الجزائري ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، جامعة الأغواط ، العدد 13 2018

د. مواقع الانترنت

37. موقع المعاني [http://www.almaany.com/ar/dict/ar- ar]

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

.....	هــرومرفان
ج.....	الإمداء
.....	إمداء
.....	فائمة المحتويات
أ.....	مقدمة
.....	الفصل الأول: ماهية الوكيل العقاري
8.....	المبحث الأول: مفهوم الوكيل العقاري
9.....	المطلب الأول: تعريف الوكيل العقاري
9.....	الفرع الأول: التعريف اللغوي للوكيل العقاري
9.....	أولاً: تعريف الوكيل لغة
9.....	ثانياً: تعريف العقار لغة
Erreur ! Signet non défini.	الفرع الثاني: التعريف الإصطلاحي للوكيل العقاري
10.....	أولاً: تعريف الوكيل اصطلاحاً
10.....	ثانياً: تعريف العقار اصطلاحاً
12.....	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لنشاط الوكيل العقاري
15.....	الفرع الأول: الطابع التجاري لنشاط الوكيل العقاري
15.....	الفرع الثاني: العلاقة القانونية بين الوكيل العقاري والمتعاملين معه
17.....	المبحث الثاني: شروط ممارسة مهنة الوكيل العقاري
20.....	المطلب الأول: الشروط المتعلقة بشخص الوكيل العقاري
14.....	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي
14.....	أولاً : الشروط الأساسية
16.....	ثانياً: الشروط المتعلقة بالمؤهلات المهنة

19	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالشخص المعنوي
19	أولاً: الشكل القانوني للشخص المعنوي
23	ثانياً: الشروط الواجب توافرها في الشخص المعنوي
Erreur ! Signet non défini.	المطلب الثاني: إجراءات الحصول على الاعتماد و الآثار المترتبة عنه.
25	الفرع الأول: إجراءات الحصول على الاعتماد
21	أولاً: الحصول على الاعتماد
28	ثانياً: تكوين ملف الطلب
24	ثالثاً: لجنة اعتماد الوكلاء العقاريين
25	رابعاً: دراسة ملف الطلب
27	ألفرع الثاني : الآثار التي يترتبها الحصول على الاعتماد
27	أولاً: القيد في السجل الوكلاء العقاريين
28	ثانياً: القيد في سجل التجاري
33	خلاصة الفصل الاول:
34	الفصل الثاني: مجال نشاط الوكيل العقاري والآثار المترتبة عنه.
35	المبحث الأول: نشاطات الوكيل العقاري
35	المطلب الأول: مجال أداء مهنة الوكيل العقاري
36	الفرع الأول: مهام الوكيل العقاري في التشريع الجزائري
37	الفرع الثاني: العقارات التي يكون الوكيل العقاري وكيلا عنها
38	أولاً: لأملاك العقارية الخاصة
39	ثانياً: الأملاك العقارية العامة (الوطنية)
41	ثالثاً: الأملاك الوقفية
41	المطلب الثاني: حقوق والتزامات الوكيل العقاري
42	الفرع الأول: حقوق الوكيل العقاري
42	أولاً: حق الوكيل العقاري في الأجرة.

44	ثانيا: حقوق أخرى للوكيل العقاري
45	الفرع الثاني: التزامات الوكيل العقاري
47	ثانيا: التزامات في مواجهة الإدارة
49	ثالثا : التزامات مشتركة في مواجهة الغدارة و الزبائن معا
50	المبحث الثاني: المسؤولية القانونية للوكيل العقاري
50	المطلب الأول: الطبيعة القانونية لمسؤولية الوكيل العقاري
51	الفرع الأول : المسؤولية المدنية للوكيل العقاري
52	أولا: المسؤولية العقدية للوكيل العقاري
53	ثانيا: المسؤولية التقصيرية للوكيل العقاري
54	الفرع الثاني : المسؤولية الجزائية للوكيل العقاري
54	أولا: المسؤولية الجزائية وأركانها
56	ثانيا: الأفعال المجرمة في المرسوم التنفيذي 09-18
57	المطلب الثاني: العقوبات الإدارية المترتبة عن إخلال الوكيل العقاري بالالتزامات
58	الفرع الأول : العقوبات الإدارية الواردة ضمن المرسوم التنفيذي رقم 19-242
58	أولا: إلغاء اعتماد الوكيل العقاري
60	ثانيا : سحب الاعتماد الوكيل العقاري
61	الفرع الثاني :عقوبات إدارية غير واردة ضمن المرسوم التنفيذي 19-242
62	خلاصة الفصل الثاني:
64	خاتمة
67	قائمة المراجع
74	فهرس المحتويات
78	ملخص

ملخص

ملخص:

الوكيل العقاري هو شخص طبيعي أو معنوي يُفوض من قبل الموكل للقيام بمهام تتعلق بالعقارات نيابة عنه ، سواء في البيع أو الشراء أو التأجير أو التسيير ، وذلك باسم ولحساب الموكل . يشمل نشاطه كلا من الوكالة العقارية، الوساطة العقارية، وإدارة الأملاك.

تتطلب ممارسة هذه المهنة شروطا قانونية محددة، منها ما يتعلق بالشخص (كالأهلية و المؤهلات)، ومنها ما يتعلق بالنشاط نفسه ، كالحصول على الاعتماد المسبق من الوالي والقيّد في السجل التجاري.

يقتصر نشاط الوكيل العقاري على الأملاك الخاصة ، دون الأملاك العامة إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك ، ويترتب عن هذا النشاط حقوق للوكيل مثل الأجرة ، والتزامات تعاقدية يجب احترامها ، وإلا قد يتحمل المسؤولية المدنية أو الجزائية بحسب طبيعة الخطأ المرتكب .

الكلمات المفتاحية : الوكيل العقاري، العقارات، السجل التجاري، الوكالة العقارية، الشروط القانونية الاعتماد المسبق، الأجرة، التزامات ، المسؤولية المدنية

Abstract

A real estate agent is a natural or legal person authorized by a principal to carry out real estate related tasks on their behalf, in their name and for their account. This includes the sale, purchase, rental, and management of private real estate properties. The agent's activity covers real estate agency services, real estate intermediation, and property management.

To legally practice this profession, specific conditions must be met, both personal (such as legal capacity and professional qualifications) and professional such as obtaining prior authorization from the wàli and registration in the commercial register.

The agent's scope of work is limited to private properties, unless otherwise provided by law the exercise of this profession grants the agent rights –such as remuneration-and imposes contractual obligations. Failure to comply may result in civil or criminal liability, depending on the nature of the breach.

Key word: Real estate agent, Real estate, commercial register, Real estate agency, Legal requirements, Prior authorization, Remuneration, Obligations, Civil liability.