

جامعة 20 أوت 1955 - سكيكدة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



النظام القانوني للوكيل العقاري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص: قانون أعمال

تحت إشراف الأستاذ:  
أ/ سلطاني بكير

من تقديم الطالب:  
بودشيشة نورالدين

لجنة المناقشة:

- 1- أ/ موات مجيد.....رئيسا
- 2- أ/ سلطاني بكير.....مشرفا ومقررا
- 3- أ/ شعلال نوال.....مناقشا

دورة جوان 2018

## إهداء

إلى مهجة قلبي ومنهل دمي تاج رأسي وسراجي في  
الليالي المظلمة

إلى من ينتظر نجاحي بكل صبر أبي وأمي  
عرفانا وتقديرا

إلى سندي في الحياة من أحبهم بما أشقائي وشقيقتي  
إلى كل أهل والأقارب والأصدقاء  
إلى من أحظى بحببتهم وتقديرهم  
أهدي ثمرة جهدي

## شكر وعرفان

الحمد لله عز وجل على نعمه التي أُنعم علي

من باب الجميل أتقدم بشكري الخاص إلى من لم يبخل

علي بنصائحه القيمة وإرشاداته الوجيهة في إتمام هذه

المذكرة إلى الأستاذ المشرف

سلطاني بكير

كما أتقدم بالشكر والعرفان للأساتذة الأفاضل أعضاء

اللجنة الموقرين لما يمدونه من مقترحات وملاحظات قيمة

بهدف تصويب هذا البحث والارتقاء به

كما أشكر الأخ والصديق علي ماط والسيد لطفي سعيد

الوكيل العقاري المعتمد

على الدعم الذي قدموه لإتمام هذا العمل

كما أتقدم بالشكر والعرفان إلى كل من ساهم معي في

إعداد هذه المذكرة

## صفحة المختصرات

- ج ر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
- د ط: دون طبعة
- ط: طبعة
- ع: عدد

# مقدمة

## مقدمة

مما لا شك فيه أن العقار كان ولازال مرتبطا بالهوية البشرية بمختلف تجلياتها، فلا غنى لنا عنه في مطلبنا الأزلي الساعي إلى البحث عن سبل الراحة والاستقرار في حياتنا، فهو الفسحة التي نمارس فيها حياتنا الاجتماعية من إسكان ومختلف الأنشطة المدنية الأخرى، وهو الحيز المكاني الذي يحتضن المجال الاقتصادي من أنشطة صناعية وتجارية وحرفية.

ونظرا لهذه الأهمية أصبح من الضروري تنظيمه وتطويره، والبحث عن السبل الأنجع والطرق الأسهل لجعله مادة مرنة يتبادلها الأشخاص فيما بينهم، وللتعامل معه كرس المشرع الجزائري عدة أجهزة وهيكل بترسانة قانونية كثيفة بغية التحكم في حركته وتبادلته وقيمه، وإعطائه الصيغة الضرورية والمكانة اللائقة مع المحافظة على مصالح الدولة فيه والحقوق والآثار القانونية المترتبة عن التعامل فيه.

وعلى هذا الأساس قامت العديد من المهن والنشاطات التي تعمل بصفة مباشرة في مادة العقار كالمهندس المعماري، الخبير العقاري، الموثق، مصالح مسح الأراضي، المحافظة العقارية، والمرقي العقاري، والوكيل العقاري القائم على نشاط الوساطة المتعلقة بالعمليات الواردة على العقار، والذي هو موضوع دراستنا في هذا البحث.

وعليه فإن ما يهمنا في هذه الدراسة هو نشاط الوساطة في الميدان العقاري، الذي ينشط فيه الوكيل العقاري، بصفته، قائم بإدارة الأملاك العقارية ووكالة عقارية ووسيط عقاري.

إن ملامح النشاط التجاري، في المجال العقاري قد ظهرت مع صدور القانون التجاري الجزائري<sup>1</sup> غير أن القانون التجاري اكتفى بالنص على مشروعية الوساطة في المجال العقاري، واعتبرها عملا تجاريا بحسب الموضوع، ولم يحدد النظام القانوني الذي يخضع له القائمين على هذا النشاط. وفي ظل التحولات الجذرية التي عرفتها الساحة الاقتصادية في الجزائر مطلع التسعينات والتي كانت بسبب انسحاب الدولة من تسيير القطاع الاقتصادي، بما فيه الميدان العقاري، والذي تمخض عنه إقرار الخصخصة وحرية الصناعة والتجارة، وكنتيجة طبيعية أدى ذلك إلى جعل الطلب على العقار يزداد، والحاجة إليه تتضاعف، الأمر الذي أدى إلى ازدهار النشاط العقاري بما فيه نشاط الوساطة العقارية، وهذا ما أدخل السوق العقارية في فوضى ومشاكل، كان يجب على المشرع التدخل لحلها.

<sup>1</sup> - الأمر رقم 59/75 مؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم.

وعلى هذا الأساس صدر المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري،<sup>1</sup> حيث نصت المادة الثانية منه، على أن النشاط العقاري يشمل مجموع الأعمال التي تساهم في إنجار أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع، أو الإيجار، أو تلبية حاجات خاصة. وقررت المادة الثالثة منه أن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة الثانية منه يعتبر متعاملاً في الترقية العقارية.

ورغم أن المرسوم قد نص في المادة الرابعة منه على اعتبار النشاطات التوسيطية في المجال العقاري ونشاطات الإدارة والتسيير العقاري، ونشاطات الاقتناء والتهيئة لأوعية عقارية قصد بيعها أو تأجيرها، باعتبارها ضمن النشاط العقاري، إلا أن المشرع خول ممارسة هذه النشاطات من خلال المادة 06 من نفس المرسوم إلى كل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بأعمال تجارية.

حيث أنه يمكن لأي شخص ممارسة هذه النشاطات وفي ذلك تجاهلاً من المشرع للوكالات العقارية القائمة في ذلك الوقت، إذ كان الأجدر بالمشرع أن يخصص لها هذا النشاط باعتبارها مؤهلة من الناحية المهنية لممارسة هذا النشاط حصرياً، غير أن المشرع قام بإلحاق نشاطها الأساسي بالنشاط العقاري.

وبعدها صدر المرسوم التنفيذي رقم 154/97 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية،<sup>2</sup> من خلال هذا المرسوم نلاحظ أن المشرع قد خلق مهنة جديدة مستقلة في إطار النشاط العقاري، وبالرجوع لنص المادة الثانية منه نجد أن المشرع قد سمح لكل شخص طبيعي أو معنوي بممارسة هذا النشاط بشرط الحصول على اعتماد مسبق من طرف الوزير المكلف بالسكن، واعتبر المشرع نشاط القائم بإدارة الأملاك العقارية نشاط يدخل في إطار النشاط العقاري، وبالتالي لم يعترف المشرع في هذا المرسوم أيضاً بالوجود القانوني للوكلاء العقاريين.

ونظراً لعدم وجود الإطار القانوني لنشاط الوكيل العقاري، استمرت الفوضى في السوق العقارية وأصبحت تمارس من طرف أي شخص يريد الدخول إلى هذا المجال مما خلق عدة مشاكل ونزاعات قضائية، ورغبة من الدولة في حل هذه المشاكل وتنظيم السوق العقارية صدر المرسوم التنفيذي

1 - المرسوم التشريعي رقم 03/93 مؤرخ في 03/01/1993، ج ر، ع 14، الصادرة في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 154/97 مؤرخ في 10/05/1997، ج ر، ع 28، الصادرة في 11/05/1997، يتعلق بإدارة الأملاك العقارية.

رقم 18/09 المتعلق بتنظيم ممارسة مهنة الوكيل العقاري،<sup>1</sup> الذي حدد من خلاله المشرع الإطار القانوني الخاص بممارسة مهنة الوكيل العقاري، والذي سيكون موضوع دراستنا في هذا البحث.

### أهمية الموضوع:

وتتجلى أهمية هذا الموضوع في تحديد الطبيعة القانونية للوكيل العقاري كوسيط في المعاملات العقارية، من خلال بيان الصفة التي يمنحها له القانون كشخص طبيعي أو معنوي وهذا على أساس أن نشاطه يدور في فلك التجارة داخل السوق العقارية، وبذلك يزول كل لبس قد يمازج مهامه أو الحقوق والالتزامات المنبثقة عنها.

كما أن تحديد الإطار القانوني للوكيل العقاري يجعل من السهل تحديد الأشخاص الذين يتمتعون بهذه الصفة، ويصبح التمييز بين رواد المهنة الشرعيين وغير الشرعيين أمرا يسيرا، وهذا من شأنه أن يجعل تدارك الفوضى وعدم التنظيم الذي كان يسود القطاع أمرا متاحا، وسط التحولات السريعة في الساحة الاقتصادية والتجارية.

### أسباب اختيار الموضوع:

ما دفعنا إلى اختيار هذا الموضوع هو كونه حديث النشأة على الساحة القانونية في الجزائر حيث يمكن أن يساهم هذا البحث في تدعيم الرصيد الفكري، حول هذا الموضوع، وذلك بإعطاء معلومات قد توضح الرؤية حوله من الناحية القانونية.

### أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى توضيح الإطار القانوني للوكيل العقاري من خلال تعريفه وتعداد مهامه والاختصاصات التي أناطها القانون به، ومختلف الآثار المترتبة على هذا النشاط، وبذلك يتحقق تبصرة الوكلاء العقاريين بحقوقهم والتزاماتهم تجاه الزبائن وكذا اتجاه الإدارة الوصية، وتعريف الراغبين في الدخول إلى هذا النشاط بالإجراءات اللازمة والشروط المطلوبة للدخول إلى هذه المهنة.

### صعوبات الدراسة:

اصطدمت رغبتنا في دراسة هذا الموضوع بعوائق وصعوبات، تتعلق بتطبيق المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بتنظيم ممارسة مهنة الوكيل العقاري لفترة كافية تمكننا من القراءة الصحيحة للموضوع، فهذا النشاط لم ينظم بهذا الشكل إلا قبل مدة قصيرة، وبالتالي فإن الأعمال والأبحاث التي

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 18/09 مؤرخ في 20/01/2009، ج ر، ع 06، الصادرة في 25/01/2009، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، المعدل والمتمم.

صدرت في شأنه قليلة ما يشكل صعوبة في إيجاد عامل مساعد، ومراجع تبرز محاسن وثرغات الموضوع، والتي على ضوءها نتمكن من إتمام هذا العمل.

### المنهج العلمي المتبع في الدراسة:

وقصد إيفاء هذا البحث من جميع الجوانب، اقتضت طبيعة الموضوع الاعتماد على المنهج الوصفي، التحليلي في محاولة منا لاستخلاص أهم ما أقره المشرع الجزائري لتنظيم مهنة الوكيل العقاري. إشكالية الدراسة:

في ظل الاهتمام المتزايد بالعقار بمختلف أنواعه نظرا للدور الكبير الذي أصبح يلعبه على المستوى الاقتصادي، أضحى التأطير القانوني للوساطة العقارية ضرورة حتمية لتنظيم هذا المجال وتحديد الصفة القانونية للقائمين عليها، وهذا لمجابهة التطورات والتحديات التي يواجهها الوكيل العقاري خاصة في ظل انعدام قانون يفرض على المتعاملين في المجال العقاري المرور عليه. وفي ظل هذا الواقع نطرح التساؤل التالي:

إلى أي مدى نجح المشرع الجزائري في وضع الإطار القانوني الناجع لتنظيم نشاط الوساطة العقارية في الجزائر؟

ويتفرع عن هذه الإشكالية الأساسية سؤالين فرعيين هما:

- ما هي الأوضاع القانونية التي قررها المشرع لممارسة مهنة الوكيل العقاري؟
- ما هي الأحكام القانونية التي تحدد مجال نشاط الوكيل العقاري والآثار المترتبة عنه؟

### خطة الدراسة:

للإجابة على الإشكالية المطروحة ارتأينا تقسيم هذا البحث إلى فصلين رئيسيين، إذ تناولنا في الفصل الأول ماهية الوكيل العقاري وفي الفصل الثاني تطرقنا إلى مجال نشاطه والآثار المترتبة عنه. يتفرع الفصل الأول إلى مبحثين، المبحث الأول جاء تحت عنوان مفهوم الوكيل العقاري، والمبحث الثاني بعنوان شروط ممارسة نشاط الوكيل العقاري.

أما الفصل الثاني فيتفرع بدوره إلى مبحثين المبحث الأول تحت عنوان مجال نشاط الوكيل العقاري أما المبحث الثاني ف جاء تحت عنوان الآثار المترتبة على نشاط الوكيل العقاري.

لنتتهي هذه الدراسة بخاتمة حاولنا فيها استخلاص بعض النتائج والتوصيات التي نرى أنها أساسية كختام للموضوع.

# الفصل الأول ماهية الوكيل العقاري

## الفصل الأول

### ماهية الوكيل العقاري

إن تحديد ماهية الوكيل العقاري، يستوجب علينا الخوض في النظام القانوني الذي ينظمه، بحكم أن الدراسة التي سنقوم بها هي دراسة قانونية تستهدف الكشف عن الإطار القانوني الذي يخضع له الوكيل العقاري، ومن خلال البحث الذي قمنا به وجدنا أنه لا وجود قانوني للوكيل العقاري، إلا بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بتنظيم ممارسة مهنة الوكيل العقاري.

حيث كان نشاط الوساطة العقارية يتخبط في مشاكل عديدة، وخاصة المشكل الأساسي الذي يكمن في هوية المهنة، حيث أن الوكيل العقاري كان يعتبر مجرد شخص يقدم خدمات تجارية لا يترتب عنها أي أثر قانوني، وبالتالي فهو ليس بحاجة إلى أي معرفة قانونية أو مستوى ثقافي أو تعليمي، لأنه غير مطالب بأكثر من تقديم العقار المراد بيعه إلى طالب شرائه دون أدنى مسؤولية قانونية، لأن الإجراءات اللازمة قانونا ستتم لدى الموثق.<sup>1</sup>

وهذا الأمر فيه إجحافا في حق الوكيل العقاري أو الوسيط الذي يمثل اليوم مكاتب وشركات لها منصبها القانوني واحترافية علمية وعملية تتطلب التنظيم والدراسة المسبقة للسوق العقارية والنظم التي تحكم العقار.<sup>2</sup>

هذه الأوضاع دفعت بالمشروع الجزائري إلى إصدار المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بتنظيم ممارسة مهنة الوكيل العقاري، حيث جاء من خلاله بمفهوم جديد للوكيل العقاري، خاصة من خلال اعتماد المشروع على تقنية الاعتماد المسبق كآلية قانونية تستهدف تحقيق الرقابة الإدارية وترقية النشاط من خلال الشروط التي يجب توفرها لمنح اعتماد ممارسة المهنة.

وعلى هذا الأساس سنقسم هذا الفصل إلى مبحثين نتناول في المبحث الأول مفهوم الوكيل العقاري، وفي المبحث الثاني نتطرق إلى شروط ممارسة نشاط الوكيل العقاري.

<sup>1</sup> - دريدي شنيطي، الدليل القانوني والإداري للوكيل العقاري، د ط، دار النشر جيطلي، الجزائر، 2012، ص 23.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص. 18.

## المبحث الأول

### مفهوم الوكيل العقاري

في ظل الفراغ القانوني لنشاط الوكيل العقاري قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، كان من الصعب جدا تحديد مفهوم واضح له نظرا لغياب النصوص القانونية التي تنظم نشاطه، غير أن المتعارف عليه في هذا المجال أن من يمارس مهنة الوساطة العقارية بمفهوم المادة الثانية من القانون التجاري هو سمسار<sup>1</sup>، لكن السمسار في المفهوم القانوني عمله لا يقتصر على النشاط في المجال العقاري فحسب، بل يتعداه إلى نشاطات تجارية أخرى. وهذا ما يسقط هذا المفهوم عن الوكيل العقاري الذي يتخصص في النشاط العقاري فقط، واستمر نشاط الوكلاء العقاريين في ظل هذا الغموض بسبب غياب الإطار القانوني، الذي ترتب عليه عدم وضوح المهام التي يقوم بها الوكيل العقاري وبالتالي غياب القدرة على تحديد التزاماته ومسؤولياته تجاه المتعاملين معه.

وفي ظل هذه الأوضاع جاء المرسوم التنفيذي السالف الذكر ليضع حدا لهذا الغموض من خلال إعطائه تعريفا واضحا للوكيل العقاري يزيل كل الغموض الذي كان يكتنفه، ويحدد المهام الموكلة إليه بصفة دقيقة وواضحة.

ومن أجل شرح هذه المفاهيم بطريقة أكثر وضوحا قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول تعريف الوكيل العقاري وفي المطلب الثاني نتطرق إلى مهام الوكيل العقاري.

## المطلب الأول

### تعريف الوكيل العقاري

تعددت تسميات مهنة الوكيل العقاري، ومن بينها وكيل عقاري، وسيط عقاري سمسار، مفاوض عقاري، دلال، وغيرها من الأسماء التي زادت تعريف المهنة تعقيدا وتضليلا، مما يستدعي توحيد الاصطلاح على تسمية موحدة في العالم أو على الأقل داخل الوطن لمهنة النشاط العقاري في ميدان

<sup>1</sup> - المقصود بالسمسرة كلمة فارسية معربة، وتطلق في المصطلح الفقهي على عمل الدلال الذي يتوسط بين الناس لإمضاء صفقة تجارية، كبيع وإجارة ونحو ذلك والسمسار هو أجير يتقاضى أجرا مقابل سعيه في ترويج سلعة أو كراء عقار بأوفر ثمن ممكن فهو ينادي معرفا بالسلعة المعروضة للبيع، مثلا واصفا لها داكرا آخر ما عرض من ثمن لها باحثا عن زيادة أخرى، وأجره الذي يتقاضاه من قبيل الجعل الذي لا يجب إلا بإتمام العمل، وقد كان السمسرة يعرفون قديما بالمنادين ويصبحون للتعريف بالسلعة وبآخر ثمن بذل لشرائها ويطوفون أحيانا على المشترين لإغرائهم بالشراء، دريدي شنييني، المرجع السابق، ص11.

البيع والشراء والإيجار والتسيير، وهذا ما لم يكن موجود قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 18/09 فكانت هذه النشاطات تارة تلحق بالسمسرة وتارة أخرى تلحق بالترقية العقارية وتارة تلحق بإدارة الأملاك العقارية.

لكن بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بتنظيم ممارسة مهنة الوكيل العقاري تغير الأمر وانتهى هذا الغموض حول تعريف الوكيل العقاري، حيث نلاحظ أن المشرع جمع كل هذه النشاطات وزج بها في إطار واحد وهو مهنة الوكيل العقاري وهذا ما يجعل تعريف الوكيل العقاري أكثر وضوحاً ودقة.<sup>1</sup>

وعلى هذا الأساس سنحاول فيما يلي تحديد التعريف اللغوي لمصطلح الوكيل العقاري في الفرع الأول، وفي الفرع الثاني سنتطرق إلى التعريف القانوني للوكيل العقاري.

## الفرع الأول التعريف اللغوي

من خلال التسمية التي اعتمدها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري يتضح لنا عنصرين اثنين يكونان اللفظ، يتمثل الأول في الوكيل والثاني في مصطلح العقاري، وفيما يلي سنحاول توضيح معنى المصطلحين مبينين بذلك المعنى اللغوي للتسمية.

### أولاً: مصطلح الوكيل

ينصرف معنى مصطلح الوكيل إلى الوكالة ويقصد بها التفويض والاعتماد، فيقال فوض شخص أمره لغيره، وأعطاه تفويضاً ليقوم مقامه في عمل ما، ويقال أيضاً اعتمد فلان على غيره في إنجاز عمله، كما أن لفظ الوكالة هو مصدر يشتق منه الفعل وكَّل، فيقال يوكل توكيلاً غيره أي أنابه عن نفسه وفوض إليه أمره، والوكيل هو الذي يسعى في عمل غيره وينوب عنه فيه.<sup>2</sup>

وهذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 571 من القانون المدني الجزائري<sup>3</sup> حيث تنص على أن: "الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصاً آخر للقيام بعمل شيء باسم الموكل ولحسابه".

<sup>1</sup> - دريدي شنيطي، المرجع السابق، ص 19.

<sup>2</sup> - رمضان بوعبد الله، أحكام عقد الوكالة في التشريع الجزائري، ط 2، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 5.

<sup>3</sup> - أمر رقم 58/75 مؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

غير أنه من جهة أخرى نجد أن لفظ الوكالة يطلق كذلك على مؤسسة تقوم بنشاط معين مثل الوكالة العقارية، فيقابل لفظ الوكالة في هذه الحالة لفظ "Agence" باللغة الفرنسية فيقال: Agence Immobilière، فلا يأخذ عندئذ لفظ الوكالة معنى النيابة وإنما يستعمل لتحديد طبيعة المؤسسة هذا إذا توقفنا عند المعنى الحرفي لكلمة الوكالة، في حين إذا نظرنا إلى النشاط القانوني لبعض هذه المؤسسات نجد أن هذا النشاط هو الذي يضيء عليها صفة الوكيل فتكون تسميتها باللغة العربية الوكالة معبرة أفضل عن تسميتها "Agence" باللغة الفرنسية.<sup>1</sup>

### ثانياً: مصطلح العقاري

أما بالنسبة لمصطلح العقاري فيقصد به العقار وهو الشيء الثابت في مكانه، الغير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف، وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني بأنه: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

فالعقار إذا هو الشيء الثابت غير القابل للنقل من مكانه إلى مكان آخر بدون تلف وهذا خلافاً للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلاً للنقل والحركة.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني

#### التعريف القانوني

يعتبر الوكيل العقاري مهد ميلاد المعاملة العقارية، حيث يلجأ إليه كل من يرغب في عرض عقارات بغرض البيع أو التبادل أو الايجار، وكذلك من يبحث عن عقار من أجل الشراء أو التبادل أو الايجار، وبذلك يكون الوكيل العقاري حلقة وصل بين البائعين والمبتاعين بهدف ربط علاقة بينهم من أجل بيع العقارات، أو من أجل توجيه وإرشاد الزبائن وتوفير الاستشارات القانونية لهم.<sup>3</sup> ومن أجل تحديد التعريف القانوني للوكيل العقاري ارتأينا أن نتطرق إلى مفهومه قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، وبعد ذلك نشرح المفهوم الذي جاء به المرسوم التنفيذي.

1 - رمضان بوعبد الله، المرجع السابق، ص5.

2 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، د ط، دار هومة، الجزائر، 2009، ص5.

3 - دريدي شنيطي، المرجع السابق، ص20.

## أولاً: التعريف القانوني قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 18/09

كان الوكيل أو الوسيط العقاري بالمفهوم القانوني معروف بالسمسار، قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بتنظيم ممارسة مهنة الوكيل العقاري، وهو الشخص الذي يجمع بين طرفي معاملة عقارية تنتهي مهمته بمجرد اتفاق الطرفين ودفع العربون.

لكن مفهوم السمسار لا يتوقف عند المعاملات العقارية فقط، بل يتعداها ويشمل كل المبيعات والمشتريات، وهو ما يجعل منه إجحافاً في حق الوكيل العقاري أو الوسيط الذي يمثل اليوم مكاتب وشركات لها مركزها القانوني واحترافية علمية وعملية تتطلب التنظيم والدراسة المسبقة للسوق العقارية والنظم القانونية التي تحكم العقار، إذ كان يكفي لفتح وكالة عقارية أن يتقدم المعني لمركز السجل التجارية بملف عادي مثله مثل بائع المواد الغذائية، بالرغم من الفرق المهني الواسع بين مهنة الوكيل العقاري والمهن الأخرى التي تعرض سلع للبيع أو خدمات تنتهي في أقل من ساعة ولا تترك في الغالب الأثر القانوني الذي تتركه المعاملة العقارية.<sup>1</sup>

وبتطور الظروف واتساع المدن وتزايد المتطلبات أصبح من الضروري تنظيم النشاط العقاري فصدر في بلادنا العديد من القوانين أهمها المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري مشتملاً على كافة المتعاملين في مجال النشاط العقاري، باستثناء الوكيل العقاري، الذي لم ينص عليه المشرع في هذا القانون، وإنما أدرج بعض من مهامه في المادة 05 المتمثلة في النشاطات التوسيطية في الميدان العقاري، لاسيما بيع الأملاك العقارية أو تأجيرها، وكذلك نشاطات الإدارة والتسيير العقاري لحساب الغير، وخول ممارسة هذه الأنشطة لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بأعمال تجارية وذلك من خلال نص المادة 06.<sup>2</sup>

ما نلاحظه من خلال هذا أن المشرع الجزائري لم يتطرق للتنظيم القانوني للوكيل العقاري وإنما تطرق لتنظيم بعض من مهامه وإدراجه تحت نشاط الترقية العقارية متحاشياً بذلك الاعتراف بالوكالات العقارية التي كانت تنشط بدون تأطير قانوني، وعليه فإن أول مفهوم قانوني للوساطة العقارية قد جاء به المشرع من خلال المرسوم التشريعي رقم 03/93 باعتباره نشاطاً يدخل في إطار الترقية العقارية، وبذلك أصبح نشاط الوساطة العقارية وإدارة الأملاك العقارية منظماً قانونياً كنشاط عقاري في إطار الترقية العقارية لأول مرة في الجزائر، بغض النظر عن خوله المشرع ممارسة هذا النشاط.

<sup>1</sup> - دريدي شنيقي المرجع السابق، ص 19.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 20.

وبعد أن لاحظ المشرع عدم قدرة المرسوم التشريعي رقم 03/93 على استيعاب كل النشاطات العقارية، كان لابد من صدور قانون آخر ينظم المجال أكثر إحصاءاً المرسوم التنفيذي رقم 154/97 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية، غير أنه لم يأتي بالجديد فيما يتعلق بالوكيل العقاري واكتفى بضبط شروط إدارة الأملاك العقارية وتسييرها للحساب وتحديد القانون الأساسي للقائمين بإدارة الأملاك.<sup>1</sup>

من خلال نص المادة الثالثة من المرسوم رقم 154/97 المذكور أعلاه نلاحظ أن المشرع أعطى تعريفاً للقائم بإدارة الأملاك العقارية، من خلال تحديد النشاطات التي يحترفها واستثنى بذلك نشاط الوساطة العقارية الذي نص عليه في المادة 05 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، وكذلك نشاط الوكالة العقارية، معتبراً بذلك نشاط الوساطة العقارية والوكالة العقارية لا يدخل ضمن نشاط القائم بإدارة الأملاك.

### ثانياً- التعريف القانوني في ظل المرسوم التنفيذي رقم 18/09

في ظل عدم وضوح الأحكام المتعلقة بالوساطة العقارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 03/93 صدر المرسوم التنفيذي رقم 18/09 الذي يحدّد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، ومن خلاله جاء المشرع الجزائري بتعريف للوكيل العقاري من خلال نص المادة الثانية منه، التي تنص على أنه: "يعد وكيلاً عقارياً كل شخص طبيعي أو معنوي، يلتزم بموجب وكالة وبمقابل أجر بالقيام بخدمات ذات طابع تجاري كوسيط في الميدان العقاري، أو في ميدان الإدارة والتسيير العقاريين لحساب أو لفائدة مالكين".

من خلال تحليل هذه المادة نلاحظ أن المشرع استعمل عدة مصطلحات قانونية، كالوكيل العقاري والشخص المعنوي أو الطبيعي، ومصطلح وكالة ومصطلح الأتعاب، ومصطلح خدمات ذات طابع تجاري، ومصطلح الوساطة ومصطلح المجال العقاري ومصطلح الإدارة والتسيير العقاري، وفي الأخير مصطلح الملاك. وعليه فإن التعريف الذي جاء به المشرع الجزائري جاء واسعاً وملمماً ودقيقاً، إذ حاول فيه المشرع الجزائري الإلمام بجميع العناصر القانونية التي تشكل مهنة الوكيل العقاري وتضفي عليه هذه الصفة لهذا يمكن القول إن المشرع الجزائري قد نجح إلى حد ما في وضع التعريف الخاص بالوكيل العقاري، سواء من ناحية الصياغة القانونية للمادة الثانية أو التسلسل المنطقي والقانوني للعناصر الخاصة بالوكيل العقاري.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - دريدي شنيقي، المرجع السابق، ص 20

<sup>2</sup> - محمد داحي، النظام القانوني لنشاط الوكيل العقاري، د ط، نوميديا للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 146، 148، 149.

بالإضافة إلى ذلك فإننا نستنتج أن المشرع قد حصر دور الوكيل العقاري في نطاق الوساطة التي يخولها له القانون في مرحلة انعقاد العقد دون مرحلة إبرامه وهنا لأبد من تحديد معنى هذه الوساطة لوضع ضوابط قانونية لا يمكن أن يتجاوزها الوكيل العقاري، ويتحقق ذلك بوضع ميكانزمات جدية تحدد حقوق الزبون وصلاحيات الوكيل العقاري، خصوصا منها الاتفاقية التي تربط أطراف المعاملة وهذا ما ذهب إليه المشرع من خلال إلزام الوكيل العقاري بإبرام وكالة مكتوبة مع زبونه من أجل الدخول في مفاوضات بمناسبة العملية التي كلف بها، سواء كوسيط أو قائم بالإدارة والتسيير.<sup>1</sup>

كما نلاحظ كذلك أن المشرع قد اعتمد في تعريفه للوكيل العقاري على المفهومين اللذان جاء بهما في المرسوم التشريعي من خلال نص المادة 05 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالترقية العقارية، بالنسبة للوساطة العقارية، أما بالنسبة للقائم بإدارة الأملاك العقارية فقد أعتمد المشرع في تعريفه على المرسوم التنفيذي رقم 154/97، الذي ألغاه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18/09.

الجدير بالذكر أن المشرع في القوانين السابقة اهتم بتقنين النشاطات التي تدخل ضمن نشاط الوكيل العقاري الحالي دون تقنيه للوكيل العقاري كشخص طبيعي أو معنوي، في حد ذاته، ولذلك يعتبر المرسوم التنفيذي رقم 18/09 الميلاد القانوني للوكيل العقاري في الجزائر.

## المطلب الثاني

### مهام الوكيل العقاري

بالرجوع إلى المادة الثانية من القانون التجاري والمادة 28 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 ومن خلال نصي المادتين 03 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، نلاحظ أن المشرع الجزائري قد حصر مهام الوكيل العقاري بدقة متناهية، ليضع حدا للفوضى والغموض الذي كان يحيط بالمهنة سابقا، وذلك نظرا للأهمية التي يلعبها دور الوكيل العقاري في الميدان العقاري، حيث أنه لإتمام أي معاملة عقارية سليمة يجب أن تكون في إطار الوكالة العقارية لما لها من الكفاءة والاحترافية والخبرة في المجال العقاري.

وعليه فإن الوكيل العقاري له دور كبير في إتمام المعاملات العقارية بطريقة سليمة تحافظ على حقوق طرفي المعاملة العقارية سواء من الناحية القانونية أو من الناحية الاقتصادية.

<sup>1</sup> - محمد داحي، المرجع السابق، ص 47، 48.

وعلى هذا الأساس سنقوم بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين نتناول في الفرع الأول أهمية مهام الوكيل العقاري، وفي الفرع الثاني سنتطرق إلى المهن المندرجة في نشاط الوكيل العقاري

## الفرع الأول

### أهمية مهام الوكيل العقاري

من المعلوم أن الإنسان لا ينفرد بتحقيق مصلحة نفسه، بل لابد له من الاستعانة بغيره، وهذه هي سنة الله في كونه، فجعل الله بعض خلقه محتاجاً لبعض، والوساطة العقارية من أوضح الأمثلة على هذا، فقلما يقوم الإنسان بالبحث عن عقار مناسب له، أو عن مستفيد من عقاره بنفسه، بل غالباً ما يستعين بوكيل عقاري متخصص في هذا الباب، لما له من أثر في تسهيل عملية العقود العقارية ولما له من أثر في الأسعار أحياناً، لهذا فإن طرفي العقد في الصفقة العقارية محتاجان للوسيط العقاري.<sup>1</sup>

وعلى هذا الأساس فإن أهمية الوكيل العقاري تكمن فيما يلي:

**أولاً:** افتقار كثير من منتجي أو مالكي العقارات إلى الموارد المالية والبشرية اللازمة لبيع أو تأجير ممتلكاتهم بشكل مباشر للغير، حيث إن الاستغناء عن الوكيل العقاري يتطلب من المنتجين والمالكين فتح مكاتب ومؤسسات لتوصيل منتجاتهم وخدماتهم العقارية للمنتفعين وهذا يستدعي استثمارات مالية ضخمة، أو قدرات وكفاءات بشرية متخصصة، قد لا يستطيع المنتجون والبائعون تحملها.

**ثانياً:** وجود وكلاء عقاريين محترفين متخصصين في مجال الوساطة العقارية، والتسويق العقاري ولديهم الخبرة وسرعة الاتصال، ولهذا فإن استخدامهم سيسهل عملية توفير المنتجات العقارية في الوقت والمكان المناسبين، وكذلك بالسعر المناسب، وهذه أمور مهمة يجيدها الوكيل العقاري بشكل فعال وكفء، كما أن وجود وسطاء عقاريين محترفين منتشرين في السوق العقارية يسهل الحصول على معلومات عن السوق العقارية، حيث تسهل عملية جمع المعلومات المتعلقة برغبات المستهلكين.

**ثالثاً:** يوفر الوكلاء العقاريين في مكاتبهم ومؤسساتهم تشكيلة كبيرة من المنتجات العقارية للمستهلك، وذلك بحكم تعاملهم مع بائعي ومشتري عقارات مختلفين، والمشتري النهائي للعقار يرغب عادة في استعراض عدد كبير من العقارات قبل الإقدام على شرائها أو استئجارها، ولهذا فإن وظيفة

<sup>1</sup> - عبد الله بن صالح بن عبد العزيز السيف، الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية، د ط، دار الميمان للنشر والتوزيع، الرياض السعودية، 2013 ص 40.

الوكيل العقاري تكمن في توفير تشكيلة كبيرة من المنتجات العقارية يستطيع من خلالها جذب العملاء أو الزبائن لزيارة مكتبه.<sup>1</sup>

## الفرع الثاني

### المهن المندرجة في نشاط الوكيل العقاري

بالرجوع لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 18/09 نجد أن المشرع قد نص على مجموعة من المهن المتعلقة بالمجال العقاري وألحقها بالوكلاء العقاريين على سبيل الامتياز ولا يحق لأي شخص آخر خارج إطار الوكالة العقارية ممارستها باعتبارها مهن مقننة، وقد قسم المشرع مهام الوكيل العقاري إلى ثلاثة مهن تتمثل المهنة الأولى في الوكالة العقارية، أما المهنة الثانية فهي الوساطة العقارية، أما المهنة الثالثة فسماه بإدارة الأملاك العقارية.

#### أولاً: الوكالة العقارية

تتكفل الوكالة العقارية بالمهام الآتية:

- القيام بكافة الإجراءات لدى الزبائن من أجل 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.<sup>2</sup>

وعليه تعتبر الوكالة العقارية مركز إدارة العمليات العقارية وإتمامها وساطة وترقية وتحضيراً لإبرام العقد النهائي للمعاملة، وبالتحديد تقوم الوكالة العقارية بتحضير الملف اللازم للمعاملة بعد اتفاق طرفي المعاملة وجمع الوثائق المطلوبة لإتمام المعلومات وصبها في شكلها الرسمي، وهنا تقتقد المادة الرابعة للدقة في توضيح ما هي الإجراءات التي تقوم بها الوكالة العقارية وعلى أي أساس تقوم العملية السابقة لإبرام العقود.

والواقع أن كل الوثائق تقدم للموثق دون إلزامية حضور الوكالة العقارية، وحتى لو أراد الوكيل العقاري الحضور فإنه يمكن للموثق أن يرفض ذلك، لأنه لا وجود لنص قانوني يلزم الوكيل العقاري بحضور عملية التوثيق أمام الموثق، وكذلك لم ينص القانون على كيفية تقديم الملف في شكله الرسمي عن طريق الوكالة العقارية للموثق، كما أن وثائق الوكالة العقارية لا يعترف بها أمام الجهات الرسمية

<sup>1</sup> - عبد الله بن صالح بن عبد العزيز السيف، المرجع السابق، ص 41.

<sup>2</sup> - أنظر: المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09، المرجع السابق.

وحتى المصادقة على التصريحات بدفع التسبيقات والعربون لا يعتد بها، بينما في الدول الأوربية تمنح الصلاحية في تحرير العقد الابتدائي والوعود بالبيع وعقود الايجار للوكالة العقارية.<sup>1</sup>

### ثانياً: الوسيط العقاري

يعد وسيطاً عقارياً كل شخص يلتزم بالتقريب بين شخصين من أجل إتمام عملية شراء أملاك عقارية أو بيعها أو تأجيرها أو مبادلتها.<sup>2</sup>

من خلال هذا نستنتج أن للوسطاء العقاريين مهام كثيرة يقومون بها في مهنتهم ولعل من أهم أعمال الوسيط العقاري، هو الوساطة في البيع والشراء، وفي كل الأحوال فإن عمل الوسيط العقاري يتلخص في صورتين أساسيتين هما كالتالي:

**الصورة الأولى:** أن يتفق مالك العقار مع الوسيط على أن يضع وثائق عقاره عنده، ليجتهد له الوسيط عن يشتري عقاره، سواء بسعر محدد، أو يفتح المجال للطالبيين، ليقوموا بإبداء السعر المناسب في نظرهم، فيقوم الوسيط بتسويقه، سواء بالوسائل الإعلامية المقروءة، أو المرئية أو يقوم بعرضه على الزائرين له في مكان عمله.<sup>3</sup>

**الصورة الثانية:** أن يأتي طالب العقار إلى الوسيط طالبا منه أن يبحث له عن عقار بمواصفات معينة، فيقوم الوسيط بالبحث عن عقار وفق المواصفات المطلوبة ويسعى للتوفيق، بين رغبات طالب العقار والسعر المطلوب من مالك العقار.

وفي كلتا الحالتين فإن الوسيط يأخذ عوضاً مقابل أتعابه وعمله.<sup>4</sup>

وتجدر الإشارة إلى أن الوسيط العقاري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 18/09 يعتبر دوره ثانوي أو غامض حيث حددت مهمته في الوساطة وتقريب أطراف المعاملة بيعاً، وشراءً، وإيجاراً وتبادلاً دون ذكر للكيفيات والإجراءات المطلوبة لإكمال المعاملة، وهل يتم ذلك لحساب الوكالة العقارية أم بفتح مكتب، بناء على اعتماد تبقى للنصوص التطبيقية تحديد وتوضيح ذلك.<sup>5</sup>

1 - دريدي شنيطي، المرجع السابق، ص 21.

2 - أنظر: المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09، المرجع السابق.

3 - عبد الله بن صالح بن عبد العزيز السيف، المرجع السابق، ص 41.

4 - المرجع نفسه، ص 42.

5 - دريدي شنيطي، المرجع السابق، ص 22.

## ثالثاً: القائم بإدارة الأملاك العقارية

كان هذا النشاط منظم بالقانون رقم 154/97 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية الذي تم إلغائه بموجب المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بتنظيم ممارسة مهنة الوكيل العقاري الذي ألحق المشرع بموجبه هذا النشاط بمهام الوكيل العقاري. وبالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 18/09 نجد أنه، يعد قائماً بإدارة الأملاك العقارية كل شخص يقوم بالعمليات التالية:

- إيجار المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري و/أو الحرفي.
- تحصيل الإيجارات والأعباء المتعلقة بها.
- صيانة المحلات وأجزائها المشتركة وكذا ملحقاتها.
- الأمر بالقيام بكل أشغال التصليح والصيانة بما في ذلك الأشغال الضرورية لسلامة أو صحة المحلات المؤجرة.<sup>1</sup>

من خلال هذا نستنتج أن مهمة القائم بإدارة الأملاك العقارية لا يمكن أن تخرج عن إحدى الصور الثلاث الآتية:

**الصورة الأولى:** أن يأتي مالك العقار إلى القائم بإدارة الأملاك العقارية أو الوكيل العقاري في مفهوم هذا المرسوم، ويطلب منه أن يبحث له عن من يقوم باستئجار عقاره مدة معينة، وفق شروط معينة فتكون مهمة الوسيط العقاري إيجاد من يقوم باستئجار العقار، والتوفيق بين المتعاقدين على أحسن وجه.<sup>2</sup>

**الصورة الثانية:** أن يكون الطلب من المستفيد، أي طالب الاستئجار، وذلك بأن يطلب من القائم بإدارة الأملاك أن يوفر له عقار وفق مواصفات معينة فيسعى القائم بإدارة الأملاك جهده لتحقيق رغبة الطالب، والتوفيق بينه وبين مالك العقار، ليتحصل الوسيط على العوض من وراء هذه العملية.

**الصورة الثالثة:** أن يطلب مالك العقار من القائم بإدارة الأملاك العقارية، بأن يقوم بمهمة الإشراف على جميع الأعمال اللازمة للعقار المؤجر، أو بعضها كتحصيل الأجر، وصيانة العقار، ومتابعة الجهات الرسمية اللازمة لعملية التشغيل... الخ، وفق شروط متفق عليها، نظير عوض يتفقان عليه.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - أنظر: المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - عبد الله بن صالح بن عبد العزيز السيف، المرجع السابق، ص42.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص42، 43.

لقد حافظ القائم بإدارة الأملاك العقارية على مهامه السابقة، إلا أن التناقض الموجود في هذه المادة يتمثل في أن المادة نصت على " تعد ضمن الوكلاء العقاريين المهن الآتية الوكيل العقاري الوسيط العقاري القائم بإدارة الأملاك العقارية"، بمعنى أن الاسم التجاري يصبح وكالة عقارية في السجل التجاري وله أن يمارس كل المهن الثلاث أو احداها فلا فرق بين المهن الثلاثة في نظر هذه المادة مادامت كلها تدخل في تعداد المهن حسب المادة 4. مما يتعين منح اعتماد واحد شامل باسم وكالة عقارية مادامت إدارة الأملاك والوساطة تعد ضمن المهن المسندة للوكالة العقارية.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - دريدي شنيطي، المرجع السابق، ص22.

## المبحث الثاني

### شروط ممارسة نشاط الوكيل العقاري

في ظل الفراغ القانوني الذي عرفه نشاط الوكيل العقاري، قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 18/09، وعدم التمثيل الواضح له على أرض الواقع من طرف تنظيمات وهيئات مراقبة، استغلت بعض الضمائر السيئة هذا الوضع ووضعو أسس وقواعد عرفية غير لائقة لهذا النشاط، تستند على الممارسات اليومية الخاضعة لأهواء هؤلاء، والتي تتنافى مع الحضارة، وقوانين المهن الأخرى والأخلاقيات السائدة في المجتمع، الشيء الذي خلق جوا من التخوف والرفض لهذا النشاط، سواء من طرف المواطن أو الإدارة، حيث أصبح أي شخص يمكنه وبمجرد التقدم إلى الغرفة التجارية مصحوبا بوثيقة تثبت امتلاكه أو إيجاره لمحل تجاري، أن يتحصل على سجلا تجاريا لممارسة هذا النشاط.<sup>1</sup>

هذا الأمر الذي أدى إلى انتشار الوكالات العقارية بكم هائل عبر الوطن، وتزايد وتراكم مشاكل الوكلاء العقاريين، وظهور منازعات مختلفة حول مسؤولية الوكيل العقاري، ونظرا لهذه الأوضاع جاء المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري كحل لهذه الأزمة التي تتخبط فيها المهنة، من خلال النص على قواعد قانونية تنظم المهنة بصرامة وتحدد شروط الدخول إليها بدقة، هذه الشروط منها ما يتعلق بشخص الوكيل العقاري ومنها ما يمثل شروط إدارية لممارسة المهنة.

ومن أجل توضيح هذه الشروط أكثر قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول الشروط المتعلقة بشخص الوكيل العقاري، وفي المطلب الثاني الشروط الإدارية لممارسة نشاط الوكيل العقاري.

## المطلب الأول

### الشروط المتعلقة بشخص الوكيل العقاري

بالرجوع إلى نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بتنظيم ممارسة مهنة الوكيل العقاري نجدها تنص على ما يلي: " يعد وكيلا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي"، وبالتالي فإن ممارسة نشاط الوكيل العقاري مفتوح للأشخاص الطبيعية والأشخاص المعنوية، على حد سواء إذا توفرت فيهم الشروط المنصوص عليها بموجب هذا المرسوم التنفيذي، ولتحديد هذه الشروط

<sup>1</sup> - محمد داحي، المرجع السابق، ص75.

وتوضيحتها أكثر قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في الفرع الأول الشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي وفي الفرع الثاني الشروط المتعلقة بالشخص المعنوي.

## الفرع الأول

### الشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي

حدد المشرع الجزائري شروط ممارسة مهنة الوكيل العقاري بالنسبة للأشخاص الطبيعيين من خلال نص المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم 18/09، حيث تنص في فقرتها الأولى على أنه: " لا يجوز لأي شخص أن يطلب اعتمادا لممارسة مهنة الوكيل العقاري ما لم يستوفي الشروط الآتية..."<sup>1</sup>، ومنه نستنتج أنه لا مجال لممارسة مهنة الوكيل العقاري خارج هذه الشروط، التي قسمناها إلى شروط أساسية وشروط تتعلق بالتأهيل والخبرة المهنيين.

#### أولا: الشروط الأساسية

تتمثل الشروط الأساسية فيما يلي:

- 1- أن يكون بالغا سن خمسة وعشرون سنة على الأقل.
- 2- أن يتمتع بالأخلاق الحميدة والمصادقية وأن لا يكون تحت طائلة أي شكل من أشكال عدم الأهلية أو المنع من ممارسة المهنة إثر إدانة.
- 3- أن لا يكون موضوع إجراء تصفية قضائية.
- 4- أن يثبت تأمينا ضد التبعات المالية للمسؤولية المدنية المهنية.
- 5- أن يكون من جنسية جزائرية ومقيم بالجزائر.<sup>2</sup>
- 6- أن يقدم ما يثبت توفر محلات ذات استعمال تجاري، تتجاوب مع المهنة ومجهزة بوسائل الاتصال.
- 7- أن يثبت ضمانات مالية كافية ناتجة عن كفالة دائمة وغير منقطعة تخصص لضمان التزاماته تجاه الزبائن، وتحدد هذه الكفالة على النحو التالي:

-مائة وخمسون ألف دينار 150,000,00 دج للوكالة العقارية.

-مائة وخمسون ألف دينار 150,000,00 للقاءم بإدارة الأملاك العقارية.

<sup>1</sup> - أنظر: المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أنظر: المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 154/10 مؤرخ في 17/06/2010، ج ر، ع العدد 39، الصادرة في 23/06/2010 يتم المرسوم التنفيذي رقم 18/09 مؤرخ في 20/01/2009، ج ر، ع 06، الصادرة في 25/01/2009، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري.

-مائة ألف دينار 100,000,00 دج للسمسار العقاري".<sup>1</sup>

## ثانيا: الشروط المتعلقة بالتأهيل والخبرة المهنيين

لم يكتفي المشرع بتحديد الشروط السالفة الذكر وإنما تعدى في ذلك إلى تحديد المستوى التعليمي والمهني للوكلاء العقاريين، رغبة منه في إعطاء نوع من الاحترافية والمصداقية للوكالة العقارية، نظرا لأهمية النشاط الذي تقوم به سواء من الناحية الاقتصادية، أو من الناحية القانونية، فيما يتعلق بالثقة والاطمئنان في المعاملات مع الزبائن.

وعليه فإن المشرع قد ميز بين الوكيل العقاري، والقائم بإدارة الأملاك العقارية من جهة، والوسيط العقاري من جهة أخرى، من خلال تحديد شروط الخبرة والتأهيل المهني بمستوى مختلف، لكل منهما وهذا ما سنوضحه فيما يلي:

### 1-الوكيل العقاري والقائم بإدارة الأملاك العقارية

اشتراط المشرع حيازة شهادة التعليم العالي في الميدان القانوني أو الاقتصادي أو التجاري أو المحاسبي أو العقاري أو التقني، تسمح له بممارسة نشاط الوكيل العقاري بالإضافة إلى خبرة مهنية ثلاث سنوات متتالية في منصب أو وظيفة أو نشاط له صلة مباشرة بالميدان العقاري، بشرط أن لا تكون هذه الأخيرة قد انقطعت منذ ثلاثة سنوات على الأقل في تاريخ إيداع الطلب.<sup>2</sup>

جاءت هذه الشروط تعبيرا عن إرادة المشرع في جعل نشاط الوكالة العقارية والقائم بإدارة الأملاك العقارية أكثر تنظيما واحترافية، من خلال جعل هذا النشاط يمارس من طرف مختصين في المجال العقاري، لكن الوكالات العقارية لم تقابل هذه الشروط بالترحاب ونظرت إليها على أنها شروط تعجيزية تهدف إلى إقصاء الكثير من الوكالات الناشطة فعليا ولا يمكنها التكيف مع الشروط الجديدة.<sup>3</sup>

حيث نددت الفيدرالية الوطنية للوكالات العقارية<sup>4</sup> بشروط التأهيل والخبرة المهنيين المنصوص عليها في هذا المرسوم خاصة وأن المرسوم أوجب الامتثال لهذه الشروط في ميعاد 06 أشهر من تاريخ صدور المرسوم التنفيذي رقم 18/09.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - أنظر: المادة 02 من القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 2009/06/12، ج ر، ع 59، الصادرة في 2009/10/14، يحدد مبلغ وشكل الكفالة لممارسة مهنة الوكيل العقاري.

<sup>2</sup> - أنظر: المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - لحسين بن شيخ آث ملويا، عقد الوكالة، د ط، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 253.

<sup>4</sup> - الفيدرالية الوطنية للوكالات العقارية: منخرطة في جمعية التجار والحرفيين الجزائريين، نظرا لعدم حصولها على الترخيص القانوني.

<sup>5</sup> - أنظر: المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09، المرجع السابق.

وهذا ما لا يتيح للكثير من الوكالات التكيف مع الوضع الجديد، وتحت ضغط الفدرالية الوطنية للوكالات العقارية فيما يخص الشروط المتعلقة بالمؤهلات المهنية والمطالبة بإلغاء المواد المتعلقة بهذه الشروط من المرسوم التنفيذي رقم 18/09 صدر المرسوم التنفيذي رقم 296/11 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 18/09<sup>1</sup>.

حيث نصت المادة الثانية منه على ما يلي: "بالنسبة لنشاطات الوكالة العقارية والقائم بالأمالك العقارية حيازة شهادة عليا في الميدان القانوني أو التجاري أو الاقتصادي أو المحاسبي أو العقاري أو التقني".

ونلاحظ أن المشرع قد قام بتعويض شهادة التعليم العالي بشهادة عليا في الميدان القانوني أو التجاري أو الاقتصادي أو المحاسبي أو العقاري أو التقني، وذلك لتسوية وضعية أغلبية الوكالات العقارية التي لا يحوز أصحابها شهادة التعليم العالي.

كما تجدر الإشارة إلى أنه في حالة عدم استيفاء هذه الشروط في طالب الاعتماد فإنه يجب عليه الاستفادة من مساعدة دائمة وفعالية لشخص طبيعي مستوفي لهذه الشروط، وذلك تسهيلا من المشرع للوكالات القائمة من أجل تسوية أوضاعها القانونية من جهة ومن جهة أخرى تأكيد من المشرع على وجوب توفر الكفاءة والخبرة المهنية لممارسة نشاط الوكيل العقاري.<sup>2</sup>

## 2- الوسيط العقاري

حيازة شهاد تقني سامي في الميدان التجاري أو المحاسبي أو التقني تسمح له بممارسة نشاط الوكيل العقاري، بالإضافة إلى خبرة مهنية لثلاثة 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.<sup>3</sup>

غير أن هذه الشروط قد تم تعديلها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 296/11 السالف الذكر من خلال نص المادة الثانية الفقرة 02 التي تنص على ما يلي: "بالنسبة لنشاط الوسيط العقاري حيازة

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 296/11 مؤرخ في 2011/08/18، ج ر، ع 48، الصادرة في 2011/08/24 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 18/09 مؤرخ في 2009/01/20، ج ر، ع 06، الصادرة في 2009/01/25، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري.

<sup>2</sup> - أنظر: المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - أنظر: المادة 08 المرجع نفسه

شهادة تقني سام في الميدان التجاري أو المحاسبي أو العقاري أو التقني"، وبذلك يكون المشرع قد أضاف حيازة شهادة تقني سام في الميدان العقاري.

## الفرع الثاني

### الشروط المتعلقة بالشخص المعنوي

مثلا سبق ذكره من خلال نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بتنظيم ممارسة مهنة الوكيل العقاري، أنه يمكن للأشخاص الطبيعية والمعنوية ممارسة مهنة الوكيل العقاري على حد سواء، وبعد أن تطرقنا للشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي نتطرق فيما يلي إلى الشروط المتعلقة بالشخص المعنوي.

ومن خلال نص هذه المادة نستخلص أن الوكيل العقاري سواء تعلق الأمر بالوكالة العقارية أو الوسيط العقاري، أو القائم بإدارة الأملاك العقارية يمكن أن يكون شخصا معنويا هذا ما ذهب إليه أيضا المرسوم التنفيذي رقم 154/97 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 18/09، غير أن هذين المرسومين لم يحددا شكل معين للشخص المعنوي الأمر الذي يحتم علينا التطرق إلى تحديد الشكل القانوني الذي يمكن أن يتخذه هذا الشخص المعنوي والشروط الواجب توفرها فيه.

### أولاً: الشكل القانوني للشخص المعنوي

لم يحدد المشرع الشكل القانوني للشخص المعنوي المسموح له بممارسة نشاط الوكيل العقاري وبما أن المشرع لم يخص بالذكر أشخاص معنوية خاصة في مجال هذا النشاط، وبما أن هذا النشاط يعتبر عملا تجاري من خلال النصوص القانونية المنظمة لهذا النشاط، وباعتبار نشاط الوكيل العقاري يخضع للقطاع الخاص على أساس أنها مهنة حرة. فإننا نستنتج أن المقصود بالشخص المعنوي هو الشركات التجارية المنظمة بموجب القانون التجاري سواء شركات الأموال أو شركات الأشخاص خاصة وأن المرسوم التنفيذي رقم 18/09 قد أشار من خلال مقتضياته إلى الأمر رقم 58/75 المتضمن للقانون المدني والأمر رقم 59/75 المتضمن للقانون التجاري.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - الزهرة بوصوفة، الوكيل العقاري كنشاط اقتصادي مقن، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون الجزائر، 2013، ص38.

وعليه فلا بد من احترام الشروط المتعلقة بتأسيس الشخص المعنوي لاسيما الأحكام المنصوص عليها في القانون التجاري سواء تعلق الأمر بشركات الأشخاص أو شركات الأموال.

### ثانياً: الشروط الواجب توافرها في الشخص المعنوي

بالإضافة إلى الشروط المنصوص عليها في نص المادة الثامنة والتي يجب أن تتوفر في الأشخاص المقترحين لإدارة نشاط الشخص المعنوي كوكيل عقاري، فإنه يجب على الشخص المعنوي أن يتوفر على مجموعة من الشروط المتعلقة به كشخص معنوي وهي كالتالي:

- يجب أن يوفر محلات ذات استعمال تجاري تتجاوب مع المهنة وبمساحة مناسبة تسمح بالممارسة الملائمة والمعقولة للمهنة ومجهزة بوسائل الاتصال بالزبائن.<sup>1</sup>
- أن لا يكون الشخص المعنوي محل إجراء تصفية قضائية.
- يجب على الأشخاص الاعتبارية أن تكون خاضعة للقانون الجزائري.
- يجب أن يحوز رأس المال كاملاً شخصاً أو أشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية مقيمين بالجزائر.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني

#### الشروط الإدارية لممارسة مهنة الوكيل العقاري

بعد أن تطرقنا إلى الشروط الشخصية التي يجب أن تتوفر في كل شخص سواء كان طبيعياً أو معنوياً، يريد الدخول إلى مهنة الوكيل العقاري، نتطرق في هذا المطلب إلى الشروط الإدارية والإجراءات القانونية التي يجب أن يقوم بها كل من يريد الدخول إلى هذا النشاط.

بالإضافة إلى وجوب القيد في السجل التجاري الذي نكتفي بالإشارة إليه هنا فقط لأنه ليس له خصوصية فيما يتعلق بنشاط الوكيل العقاري، باعتباره عمل تجاري يستوجب قيده في السجل التجاري بعد حصول صاحبه على الاعتماد المسبق من طرف المصالح المختصة، فإننا سنتطرق إلى الاعتماد المسبق الذي أخذ به المشرع الجزائري كتقنية قانونية، من أجل مراقبة وتنظيم النشاط في المجال العقاري وذلك على غرار ما هو معمول به في كثير من المجالات ذات الأهمية الكبيرة بالنسبة للدولة.

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

2- أنظر: المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 154/10، المرجع السابق.

حيث سيكون محل دراستنا في هذا المطلب الذي نقسمه إلى فرعين نتناول في الفرع الأول تعريف الاعتماد وفي الفرع الثاني نتطرق إلى الإجراءات القانونية للحصول عليه.

## الفرع الأول

### تعريف الاعتماد المسبق

بالرجوع إلى نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، نجدها تنص صراحة على أن مهنة الوكيل العقاري تخضع للترخيص المسبق من طرف وزير السكن بعد التأكد من الشروط المذكورة سابقا.

بالإضافة إلى ذلك تنص المادة 04 من الفقرة الثانية من القانون رقم 08/04 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية<sup>1</sup> على ما يلي: " يلزم كل شخص... باستثناء النشاطات والمهن المقننة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري والتي تخضع ممارستها إلى ترخيص أو اعتماد". من خلال هذه النصوص القانونية، نستنتج أن مهنة الوكيل مهنة مقننة بموجب المرسوم التنفيذي 18/09، تستوجب ممارستها الحصول على اعتماد مسبق، يصدر من طرف وزير السكن بعد تقديم ملف إداري، وفيما يلي سنحاول تعريف الاعتماد في مفهوم المرسوم التنفيذي رقم 18/09 وتحديد خصائصه.

### أولاً: الاعتماد المسبق في مفهوم المرسوم التنفيذي رقم 18/09

الاعتماد هو عبارة عن ترخيص إداري، تتخذ منه السلطة الإدارية وسيلة قانونية لتنظيم ومراقبة ممارسة الأشخاص لنشاطاتهم وبعض حرياتهم.<sup>2</sup> حيث يدخل الاعتماد المسبق ضمن النظام الوقائي الذي تعتمد عليه الإدارة في تعاملها مع الغير، هذا النظام الذي يسمح للإدارة بالرقابة القبلية للنشاط الإنساني، ففي إطاره يمكن للإدارة أن ترخص أو تمنع ممارسة نشاط من النشاطات.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - قانون رقم 08/04 مؤرخ في 2004/08/14، ج ر، ع 52، الصادرة في 2004/08/18، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية.

<sup>2</sup> - عبد الرحمن عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 154.

<sup>3</sup> - الزهرة بوصوفة، المرجع السابق، ص 49، 50.

وتجدر الإشارة إلى أن النشاطات التي تفرض عليها تقنية الاعتماد أو الترخيص المسبق، تكون في أغلبها نشاطات لها الصفة الرسمية، أو تكون لها علاقة بتجارة الأموال كما هو عليه الحال فيما يخص نشاط الوكيل العقاري.

وما يهمنا في هذا الصدد هو الاعتماد الذي قصده المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، حيث سنوضح الجهة المصدرة له والوظيفة أو الغاية منه، فالنسبة للجهة المصدرة والمختصة، فمن خلال نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي نلاحظ أن الجهة المصدرة له هي الوزير المكلف بالسكن، أما بالنسبة للوظيفة التي يؤديها الاعتماد فهو ترخيص لشخص ما بممارسة مهنة الوكيل العقاري.<sup>1</sup>

وانطلاقاً من هذا فإن الاعتماد هو عبارة عن قرار إداري انفرادي، صادر عن الوزير المكلف بالسكن لشخص تتوفر فيه الشروط المطلوبة، من أجل ممارسة مهنة الوكيل العقاري.

### ثانياً: خصائص الاعتماد المسبق للوكيل العقاري

كما قلنا سابقاً فإن المقصود بالاعتماد المسبق هو الترخيص الإداري، والذي يتميز بخصائص وصفات قانونية نذكرها فيما يلي:

يعتبر الاعتماد المسبق عمل إداري قانوني صادر من جانب واحد، يعتبر عمل إداري لأنه صادر من جهة إدارية مختصة قانوناً بإصدار الرخص ومنحها بعد مسعى يبذله صاحب الشأن والمصلحة المتمثل في الوكيل العقاري، حيث تصدره متى قدرت استيفاءه للشروط القانونية والتنظيمية المطلوبة والمحددة سلفاً، وعمل قانوني لأنه عمل مقصود إرادياً من جانب مصدره في حدود اختصاصه القانوني.<sup>2</sup> بالإضافة إلى ذلك فهو تصرف فردي، يصدر عن الوزير المكلف بالسكن، بعد مجموعة من الإجراءات القانونية، فهو ليس بتصرف اتفاقي، رغم أن إرادة طالب الترخيص تتصرف إلى الموافقة على ممارسة النشاط في حالة موافقة الجهة الإدارية المختصة على منح الاعتماد، حيث أن في ذلك توافق في الإرادة بين طالب الاعتماد والجهة المختصة بمنحه، ورغم ذلك يعتبر الترخيص صادر بصفة انفرادية، لأن المبادرة من جانب طالب الترخيص ليست إلا شرطاً وضعه القانون لممارسة السلطة المختصة اختصاصها بالتعبير عن إرادتها الفردية، وهو لا يضيف على هذا العمل أي عنصر اتفاقي أو تعاقدية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - أنظر: المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - عبد الرحمن عزوي، المرجع السابق، ص 166، 167.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 180.

كما أن هذا الاعتماد هو اعتماد شخصي قابل للإلغاء، ولا يمكن التنازل عنه ولا يمكن أن يكون موضوع إيجار أيا كان شكله.<sup>1</sup>

ونظرا للطابع الشخصي للاعتماد فإنه في حالة وفاة صاحب الاعتماد أو تخليه عن ممارسة نشاطه يصرح الوزير المكلف بالسكن بإلغاء الاعتماد في أجل لا يتعدى شهر.<sup>2</sup> بالإضافة إلى ذلك فإن اعتماد الوكيل العقاري يمنح لمدة عشر سنوات قابلة للتجديد، ويعطي الحق في ممارسة المهنة على كامل التراب الوطني.

## الفرع الثاني

### إجراءات الحصول على الاعتماد المسبق

إذا رأى الشخص الذي يريد ممارسة مهنة الوكيل العقاري بأن جميع الشروط المحددة لدخول هذه المهنة تتوفر فيه، فإنه يجب عليه تقديم طلب مكتوب إلى المصالح المختصة بوزارة السكن، والذي يجب أن يدعم بالوثائق المثبتة لتوفر تلك الشروط ويكون ذلك حسب ما إذا كان شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا، لأنه كما رأينا سابقا الأمر يختلف تبعا لما إذا كنا بصدد شخص طبيعي أو معنوي. ويعتبر تقديم الطلب إجراء قانوني وجوبي لكل من يريد الحصول على الاعتماد من أجل ممارسة هذه المهنة.

وعلى هذا الأساس سنوضح فيما يلي كيف يتم تقديم الطلب، من خلال تعداد الوثائق التي يجب أن ترفق معه بالنسبة للشخص الطبيعي وبالنسبة للشخص المعنوي وبعد ذلك نتطرق إلى كيفية الفصل في طلب الاعتماد وكيف يصدر القرار بمنحه من عدمه، وما يمكن لطالبه أن يفعله إذا تم رفض طلبه.

### أولا: تقديم ملف طلب الاعتماد

للحصول على اعتماد ممارسة مهنة الوكيل العقاري يجب تقديم طلب مكتوب للمصالح المختصة بوزارة السكن، ويجب أن يرفق هذا الطلب بكل الوثائق التي تثبت توفر الشروط القانونية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري.

وفيما يلي نعدد هذه الوثائق بالنسبة للشخص الطبيعي وبالنسبة للشخص المعنوي.<sup>3</sup>

1 - أنظر: المادة 15 من المرسوم التنفيذي 18/09، المرجع السابق.

2 - أنظر المادة 36 من المرسوم التنفيذي 18/09 المرجع نفسه.

3 - أنظر: الملحق رقم 01.

## 1- الشخص الطبيعي

- طلب خطي مؤرخ وممضى.
  - استمارة مقدمة من طرف الإدارة لملئها والمصادقة عليها.<sup>1</sup>
  - نسخة من الشهادة مصادق عليها:
  - بالنسبة للوكيل العقاري شهادة عليا في الميدان القانوني أو التجاري أو الاقتصادي أو المحاسبي أو التقني.
  - وبالنسبة للوسيط العقاري شهادة تقني سام في الميدان التجاري أو المحاسبي أو العقاري أو التقني.
  - شهادة الميلاد لا تتجاوز سنة من تاريخ وضع الطلب.
  - شهادة السوابق العدلية وثيقة رقم 03، لا تتجاوز 03 أشهر من تاريخ وضع الطلب.
  - وثائق تثبت الكفاءة والخبرة المهنية لمدة لا تقل عن 03 سنوات متتالية في الميدان العقاري شريطة أن لا يكون قد توقفت منذ 03 سنوات من تاريخ وضع الملف.
  - نسخة من عقد ملكية المحل أو عقد الإيجار، تقدم للجنة بعد موافقتها على الطلب.<sup>2</sup>
  - شهادة الجنسية وشهادة الإقامة.<sup>3</sup>
- وتجدر الإشارة إلى أنه في حالة عدم استيفاء الطالب للشروط المتعلقة بالكفاءة يجب عليه الاستفادة من مساعدة دائمة وفعلية لشخص طبيعي مستوفي لهذه الشروط ويجب على الطالب تقديم الوثائق التي تثبت ذلك.

## 2- الشخص المعنوي

- طلب خطي مؤرخ وممضى من طرف الرئيس المدير العام أو المسير.
- استمارة مقدمة من طرف الإدارة لملئها والمصادقة عليها.<sup>4</sup>
- نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي.
- نسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة.
- نسخة موثقة من المداولة التي تم بموجبها تعيين الرئيس، المدير العام أو المسير.

1 - أنظر: الملحق رقم 02.

2 - أنظر: المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 296/11، المرجع السابق.

3 - أنظر: المادة 03 من المرسوم رقم 154/10، المرجع السابق.

4 - أنظر: الملحق رقم 03.

- نسخة من عقد الملكية أو عقد ايجار المحل التجاري.

- شهادة جنسية الحائز أو حائزي الرأسمال الكامل وشهادة إقامتهم.<sup>1</sup>

وتجدر الإشارة إلى وجوب إثبات أن المدير العام أو المسير القانوني للشخص المعنوي يستوفي شروط التأهيل المحددة أعلاه، والمتعلقة بالشخص الطبيعي، وفي حالة عدم توفر هذه الشروط فيه، فإنه يجب على الشخص المعنوي أن يقدم الوثائق التي تثبت استغادته من مساعدة دائمة وفعلية لشخص طبيعي مستوف لتلك الشروط.<sup>2</sup>

بالإضافة إلى هذه الوثائق سواء بالنسبة للشخص الطبيعي أو الشخص المعنوي فإنه في حالة إبداء الرأي بالموافقة من طرف اللجنة يجب استكمال الملف بالوثائق الخاصة بالضمان والتأمين.

وكذلك الوثائق التي تثبت توفر المحلات المعدة لممارسة النشاط.<sup>3</sup>

### ثانيا: دراسة طلب الاعتماد والفصل فيه

بعد تقديم الطلب إلى المصالح المختصة بوزارة السكن، تأتي مرحلة دراسته الطلب من أجل الفصل فيه بمنح الاعتماد المسبق أو رفض منحه، حيث تتم دراسة الملف المرفق بطلب الاعتماد، من طرف لجنة اعتماد الوكلاء العقاريين.<sup>4</sup>

ويتم دراسة الطلب بعد خضوع الطلب للتحقيق الإداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة والتي يتعين عليها تقديم رأيها للجنة خلال مدة شهرين ابتداء من تاريخ الاتصال بها.<sup>5</sup> حيث يتعين على اللجنة الفصل في طلب الاعتماد برأي بالموافقة أو بالرفض، في أجل 15 يوما من تاريخ تسلمها رأي مصالح الأمن المختصة.<sup>6</sup> والذي يصدر في شكل مداولة ترسل محاضرها من طرف أمانة اللجنة إلى الوزير المكلف بالسكن خلال 8 أيام من تاريخ صدوره.<sup>7</sup>

بعد إتمام مرحلة دراسة الطلب وصدور رأي اللجنة، يأتي دور الوزير المكلف بالسكن لإصدار القرار بناء على رأي اللجنة الذي يعتبر ملزم للوزير، إما بقبول منح الاعتماد المسبق أو برفض منحه

1 - أنظر: المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 154/10، المرجع السابق.

2 - أنظر: المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09، المرجع السابق.

3 - أنظر: المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 296/11، المرجع السابق.

4 - أنظر: المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09، المرجع السابق.

5 - أنظر: المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 296/11، المرجع السابق.

6 - أنظر: المادة 06، المرجع نفسه.

7 - أنظر: المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09، المرجع السابق.

حيث أُلزمه المشرع بموجب المادة 11 أن يرد على الطلب في أجل شهر من تاريخ استلام الطلب الذي يثبت تاريخ الوصل المسلم لصاحب الطلب.

هذا فيما يتعلق بدراسة الطلب من طرف لجنة اعتماد الوكلاء العقاريين، وإصدار قرارها من طرف الوزير المكلف بالسكن، هذا القرار الذي يمكن أن يكون قرار قبول منح الاعتماد ويمكن أن يكون قرار برفض منح الاعتماد، وفيما يلي سنوضح ما يترتب عن صدور هذا القرار، في حالة رفض منح الاعتماد وفي حالة قبول منح الاعتماد.

### 1- حالة رفض منح الاعتماد

بعد استصدار الوزير للرأي المعطل برفض الطلب من طرف لجنة اعتماد الوكلاء العقاريين يتخذ الوزير القرار برفض طلب منح الاعتماد، والذي يجب أن يكون معللاً وأن يبلغ لصاحب الطلب برسالة موصى عليها مع وصل استلام.<sup>1</sup>

وقد حدد المشرع حالات الرفض في نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09 وهي:

- إذا لم تتوفر في صاحب الطلب الشروط المطلوبة.

- إذا كان صاحب الطلب محل سحب نهائي للاعتماد.

بالإضافة إلى حالة التحقيق السلبي من طرف مصالح الأمن، التي نصت عليها المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 296/11.

إذا كان القرار الصادر عن الوزير المكلف بالسكن يقضي برفض طلب الاعتماد فإنه يمكن لطالب الاعتماد بعد تبليغه بالقرار أن يقدم طعناً كتابياً إلى الوزير مصدر القرار مرفوقاً بمعلومات أو مبررات جديدة قصد الحصول على دراسة إضافية، وميعاد الطعن هو شهر واحد، والذي يبدأ من يوم تبليغ قرار الرفض، أو من يوم انقضاء مدة شهر الممنوحة للوزير للرد على طلب منح الاعتماد إذا كنا بصدد رفض ضمني، ويجب على الوزير أن يفصل في التظلم المرفوع إليه في ميعاد شهر واحد يبدأ من يوم استلامه للطعن في القرار.<sup>2</sup>

وسواء كنا بصدد قرار رفض طلب الاعتماد أو قرار رفض الطعن، فإنه يجب أن يكون مسبباً وإذا صدر صريحاً فإن على الوزير المكلف بالسكن تبليغه إلى صاحب الطلب أو صاحب الطعن، بموجب رسالة موصى عليها مع وصل الاستلام.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - أنظر: المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أنظر: المادة 14 المرجع نفسه

<sup>3</sup> - لحسين بن الشيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص258.

## 2- حالة قبول منح الاعتماد

يصدر قرار منح الاعتماد من طرف الوزير المكلف بالسكن بناء على الرأي الإيجابي الصادر عن اللجنة ويترتب عن ذلك مجموعة من النتائج نذكرها فيما يلي:

- قيد الوكيل العقاري المعتمد في سجل الوكلاء العقاريين المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن.  
- يسلم للوكيل العقاري قرار الاعتماد.<sup>1</sup>

- تسليم الوكيل العقاري بطاقة مهنية تسمى " بطاقة الوكيل العقاري"<sup>2</sup>، تحتوي هذه البطاقة على المعلومات الآتية:

• نوع النشاط.

• التسمية التجارية أو اسم الوكيل العقاري وعنوانه.

• الرقم التسلسلي المطابق للرقم المذكور في السجل المتعلق به.

وفي هذا الصدد صدر قرار عن وزارة السكن يحدد نموذجي الاعتماد، والبطاقة المهنية للوكيل العقاري، بالنسبة للشخص الطبيعي، وبالنسبة للشخص المعنوي،<sup>3</sup> وذلك تطبيقاً لنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09.

<sup>1</sup> - أنظر: الملحق رقم 05 و06.

<sup>2</sup> - أنظر: الملحق رقم 04.

<sup>3</sup> - قرار مؤرخ في 2011/02/03، ج ر، ع 67، الصادرة في 2011/12/11، يحدد نموذجي الاعتماد والبطاقة المهنية للوكيل العقاري.

## ملخص الفصل الأول

من خلال ما سبق ذكره نستنتج أن النشاط العقاري في الجزائر كان يعاني فراغا قانونيا رهيبا خاصة في مجال الوساطة العقارية، وهذا راجع بالأساس إلى أن الدولة كانت هي المسيطرة على كل القطاعات بما فيها الميدان العقاري، الأمر الذي خلق نوعا من الفوضى في السوق العقارية، بسبب عدم وضوح مفهوم الوساطة العقارية، في ظل القانون التجاري.

هذا الأمر الذي استدعى تدخل المشرع من خلال اصدار المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي نضم النشاط العقاري في الجزائر، لكنه لم يتطرق للنظام القانوني للوكيل العقاري، رغم أن المرسوم قنن بعض النشاطات التي تدخل ضمن نشاطه على غرار الوساطة والتسيير العقاري إلا أن ذلك لم يكن كافيا، لحل المشاكل التي تتخبط فيها الوساطة العقارية، ونظرا للأهمية التي يلعبها دور الوكيل العقاري في مجال الوساطة العقارية كان لازما على المشرع وضع النظام القانوني الذي ينظمه.

وعلى هذا الأساس صدر المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بتنظيم ممارسة مهنة الوكيل العقاري ليضع حدا للغموض الذي يلف المهنة من خلال وضعها في إطار قانوني محكم، من خلال تحديد المفاهيم المتعلقة بالوكيل العقاري وتحديد مهامه بصفة دقيقة، وتقييد الدخول إلى المهنة بوجوب توفر شروط صارمة يتم التأكد منها من خلال تقنية الاعتماد المسبق التي اعتمدها المشرع لمراقبة وضبط نشاط الوساطة العقارية، وذلك لإعطاء المكانة القانونية والاقتصادية التي تستحقها المهنة. وبعد أن عرفنا ماهية الوكيل العقاري في هذا الفصل، من خلال التطرق إلى مفهومه وتحديد الشروط التي يجب توفرها للدخول إلى المهنة، نحاول في الفصل الثاني دراسة مجال نشاط الوكيل العقاري والآثار المترتبة عنه.

**الفصل الثاني**  
**مجال نشاط الوكيل العقاري**  
**والآثار المترتبة عنه**

## الفصل الثاني

### مجال نشاط الوكيل العقاري والآثار المترتبة عنه

بعد أن عرفنا في الفصل الأول من هذا البحث مفهوم الوكيل العقاري، من خلال تعريفه وتحديد مهامه، انطلاقاً من المرسوم التنفيذي رقم 18/09، وبعد أن اطلعنا على شروط اكتساب هذه الصفة وقسمناها إلى شروط شخصية وشروط إدارية.

لاحظنا أن المشرع الجزائري كان صارماً في تنظيم المهنة، وأخرجها من الفوضى التي كانت تتخبط فيها، وذلك نظراً للأهمية التي يكتسبها دور الوكيل العقاري في مجال العقارات، لا سيما وأن العقار أصبح جزءاً لا يتجزأ من النظام الاقتصادي للدولة، خاصة في ظل التوجهات الاقتصادية للدولة الجزائرية بعد دستور 1989.

وعليه فإن التنظيم القانوني لمهنة الوكيل العقاري جاء في إطار الإصلاحات الاقتصادية وتوجهات الدولة نحو منح الخواص حرية أكبر في كافة المجالات الاقتصادية ومن بينها المجال العقاري حيث تعتبر السوق العقارية خزان كبير من الأموال يمكن أن تلعب دوراً كبيراً في تحريك الاقتصاد الوطني لو تم الاستثمار فيها بشكل صحيح، ولهذا كان واجباً على المشرع الجزائري أن يضبط هذه السوق بصفة محكمة، خاصة المتعاملين فيها من وكلاء عقاريين ومقربين عقاريين، وما يهمنا اليوم هو دور الوكيل العقاري في هذه السوق.

حيث سنحاول فيما يلي تحديد مجال نشاطه في السوق العقارية وبناءً على هذا النشاط سنتطرق إلى مسؤولياته، لا سيما المسؤولية الجزائية والمدنية، وكذلك المسؤولية الإدارية التي أقرها المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بتنظيم ممارسة مهنة الوكيل العقاري.

وعلى هذا الأساس نقسم هذا الفصل إلى مبحثين نتناول في المبحث الأول مجال نشاط الوكيل العقاري، وفي المبحث الثاني الآثار المترتبة على نشاطه.

## المبحث الأول

### مجال نشاط الوكيل العقاري

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بتنظيم ممارسة مهنة الوكيل العقاري، نجد أن المادة الثانية منه، قد حددت مجال نشاط الوكيل العقاري في الميدان العقاري وحسب، حيث تأتي المادة الثالثة من المرسوم لتعدد النشاطات التي تدخل ضمن نشاط الوكيل العقاري، وتذكرها على سبيل الحصر، وبالتالي فإن المجال الذي ينشط فيه الوكيل العقاري، لا يمكن أن يخرج عن إحدى هذه النشاطات المحددة بدقة من خلال المصطلحات المستعملة في المرسوم التنفيذي، لتحديد المجال العقاري، كناطق وحيد لمعاملات الوكيل العقاري.<sup>1</sup>

كما أشار المرسوم التنفيذي رقم 18/09 إلى المرسوم التشريعي رقم 03/93، المتعلق بالنشاط العقاري، حيث نص في مادته الرابعة على ما يلي: "فضلا عن الأحكام التي نصت عليها المادة 02 من الأمر رقم 59/75 المتضمن القانون التجاري، تعد أعمالا تجارية بحكم غرضها الأعمال التالية: كل النشاطات التوسيطية في الميدان العقاري لاسيما بيع الأملاك العقارية أو تأجيرها".<sup>2</sup>

من خلال هذا نستنتج أن نشاط الوكيل العقاري هو عمل تجاري بحسب الموضوع استنادا للمادة الثانية من القانون التجاري، ومتدخلا في النشاط العقاري الذي يعتبر نشاطا اقتصاديا يدخل ضمن السوق العقارية، وعليه فإن الوكيل العقاري يعتبر ممثلا أساسيا وفاعلا في السوق العقارية.<sup>3</sup>

وعلى هذا الأساس نقسم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول السوق العقارية كمجال لنشاط الوكيل العقاري وفي المطلب الثاني سنتطرق إلى الأملاك والعقارات المتعلقة بنشاط الوكيل العقاري.

### المطلب الأول

#### سوق العقار كمجال لنشاط الوكيل العقاري

إن بيع الملك العقاري قد يتم من طرف الشخص المالك للعقار أو من طرف أشخاص مهنيين مختصين في المجال العقاري مثل الوكيل العقاري، والعقارات قد تكون مبنية وقد تكون غير مبنية

<sup>1</sup> - محمد داحي، المرجع السابق، ص. 22، 23.

<sup>2</sup> - أنظر: المادة 04 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - نبيل صقر، النشاط العقاري البناء والسكن والتعمير، د ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 409.

كالقطع الأرضية، كما أن البحث عن عقار قد يكون لأسباب عائلية أو حاجات أخرى كالاستثمار مثلا وهذا ما يمثل السوق العقارية. حيث أن الوكلاء العقاريين هم الوسطاء بالعمولة أو الأجرة يقومون بربط العلاقة بين البائعين والمشتريين، أو بين المؤجرين والمستأجرين للتقريب بينهما.<sup>1</sup>

وتصنف الوكالات العقارية الخاصة في إطار مؤسسات تقدم خدمات تجارية، فهي عبارة عن محلات تجارية يتم من خلالها عرض عقارات بمختلف أنواعها، قطع أراضي، شقق، فيلات، ومحلات تجارية للبيع، الشراء، أو الكراء.<sup>2</sup>

ولقد برز دور الوكيل العقاري في السوق العقارية بعد التطورات السريعة التي حصلت في المدن الجزائرية والنمو الكبير في عدد سكانها، وبالتالي نمو الطلب على العقار بمختلف أنواعه، وعدم إمكانية أو صعوبة الحصول عليه، ضمن السوق العقارية المسيرة إداريا، الأمر الذي أدى إلى اللجوء إلى الوكيل العقاري باعتباره شخص ذو خبرة ومعرفة بالسوق العقارية الحرة وتكليفه بمهمة الحصول على هذا العقار ضمن السوق العقارية الحرة.<sup>3</sup>

وعليه فإن مجال نشاط الوكيل العقاري هو السوق العقارية بصفة عامة، حيث يعتبر الوكيل العقاري جزء لا يتجزأ منها باعتباره وسيطا عقاريا، غير أن السوق العقارية واسعة جدا على غرار كل النشاطات الاقتصادية، الأمر الذي يجعلنا نكتفي بمحاولة تعريفها من زاوية الوكيل العقاري باعتباره أحد الفاعلين فيها في الفرع الأول، وفي الفرع الثاني نتطرق إلى أنواع العقارات المتداولة في سوق العقار.

## الفرع الأول

### تعريف سوق العقار

أصبحت السوق العقارية بنوعها العقار المبني، أو غير المبني تكون سوق منظمة مثلها في ذلك مثل سوق السلع أو المنتجات الاستهلاكية العادية، فهي تتكون من طلب يصدر من أفراد يكونون ما يسمى بالمستهلكين، ومن عرض السلع والمنتجات، ومن الالتقاء بين هذا الطلب وهذا العرض بهذه السلع أو هذه المنتجات وهذه الأخيرة أي السلع أو المنتجات هي من جهة محلات موجودة إما حالا

<sup>1</sup> - الزهرة بوصوفة، المرجع السابق، ص. 16.

<sup>2</sup> - سهيلة راكم، المرجع السابق، ص. 17.

<sup>3</sup> ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة، قسم القانون العام، كلية الحقوق جامعة باجي مختار عنابة، 2005، ص. 397.

وإما مستقبلاً، ومن جهة أخرى هي الأرض، هذه الأخيرة أصبحت نفسها تكون مالا خاضعا لقاعدة العرض والطلب الذي بموجبها يتحدد الثمن وفي المجال العقاري فالاستهلاك يسمى المعاملة أو التسويق العقاري.<sup>1</sup>

وتعتبر السوق العقارية ركيزة أساسية في اقتصاديات الدول الحديثة، حيث أصبح العقار يلعب دوراً أساسياً في العملية الاقتصادية، سواء من ناحية التمويل العقاري، المتمثل في النشاطات التمويلية بهدف الاستثمار، في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية، والمنشآت الخدمية ومباني المحلات المخصصة للنشاط التجاري،<sup>2</sup> أو من ناحية التسويق العقاري المتمثل في الأنشطة المتكاملة التي تؤديها منشأة متخصصة لتسهيل عمليات التبادل العقاري، حيث يعتبر التسويق العقاري المجال الرئيسي لنشاط الوكيل العقاري بصفته وسيطاً عقارياً.

ويمكن تعريف التسويق العقاري بأنه مجموعة الأنشطة والفعاليات التسويقية الهادفة إلى نقل ملكية العقارات أو تأجيرها ومعرفة حاجات السكان الحالية والمستقبلية إليها، والعمل على إشباعها بما يحقق رفاهية المجتمع، من خلال تقديم الاستشارات في مجال الأسعار والوثائق المتعلقة بالعقار ومكانه وغيرها من الأمور التي تتعلق بالعقار.<sup>3</sup>

من خلال هذا التعريف يمكن تحديد أهم الأنشطة التي يقوم بها الوكيل العقاري في إطار ممارسته لنشاطه والمتمثلة فيما يلي:

- نقل ملكية العقارات أو تأجيرها من خلال أنشطة التفاوض وتقريب وجهات النظر بين البائعين والمشتريين أو المالكين والمستأجرين.
- تقديم استشارات تسويقية في مجال الأسعار واختيار المواقع الأفضل وغيرها.
- القيام بمجهود البيع الشخصي والترويج لشتى أنواع العقارات.<sup>4</sup>

1 - ناصر لباد، المرجع السابق، ص 29، 28.

2 - أنور طلبية، شرح قانون التمويل العقاري، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص 9.

3 - ارزوقي عباس عبد، التسويق العقاري، المفهوم، الخصائص، المزيج، المنظومة، جامعة بابل، مجلة جامعة بابل للعلوم الإنسانية المجلد 21، ع 02، العراق، 2013، ص 409.

4 - المرجع نفسه، ص 410.

## الفرع الثاني

### أنواع العقارات المتداولة في سوق العقار

من خلال ما سبق ذكره فيما يخص نشاطات كل من الوكالة العقارية والوسيط العقاري، نلاحظ أن المشرع الجزائري استعمل مصطلح أملاك عقارية، مما يدل على أن هذه الأملاك قد تكون مبنية كما قد تكون غير مبنية، في حين فيما يخص نشاطات القائم بإدارة الأملاك العقارية كما سبق بيانه ذكرت كلمة "محلات" التي تدل على أن العقار يكون مبنيا، وبما أن هذه المحلات موجهة للاستعمال السكني، الحرفي أو نشاط تجاري، فلا يتصور أن تكون غير مبنية.<sup>1</sup>

وعلى هذا الأساس سنحاول فيما يلي تحديد أشكال هذه العقارات باعتبارها منتجات في السوق العقارية.

#### أولاً: العقارات المبنية

جاء في الفقرة الثانية من المادة الثانية من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري أنه: "يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني مخصصة أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري".

وهذا ما يؤكد أن العقارات ذات الاستعمال السكني والعقارات المخصصة للأنشطة التجارية يجب أن تكون مبنية نظرا لطبيعة النشاط الذي تستخدم من أجله.

وعليه سنقسم العقار المبنى إلى نوعين العقارات ذات الاستعمال السكني، والعقارات ذات الاستعمال التجاري.

#### 1- العقارات المبنية ذات الاستعمال السكني

يتكون سوق العقار من مجموع العقارات المبنية سواء كانت داخل المحيط الحضري أو خارجه وهنا يجب التمييز بين العقار الذي يستعمل لأغراض سكنية والعقار الذي يستعمل لأغراض تجارية. بالنسبة للعقارات المبنية ذات الاستعمال السكني، فيمكن أن تكون محلات موجودة في عقار يستعمل بصفة جماعية مثل السكنات الاجتماعية، وإما أن تكون عقار مبني بشكل فردي مثل الفيلات.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - الزهرة بوصوفة، المرجع السابق، ص 17.

<sup>2</sup> - ناصر لباد، المرجع السابق، ص 29، 30.

وفي هذا الصدد فقد تطرق المشرع الجزائري إلى تعريف المحلات ذات الطابع السكني الفردي في نص المادة 02 من المرسوم رقم 97/81 بقوله: "العقار السكني الجماعي هو العقار المخصص للبيع بالشفقة أو المحل، وهو يخضع لنظام الملكية المشتركة".<sup>1</sup>

وتنص المادة 03 الفقرة 01 من نفس المرسوم على ما يلي: "العقار الفردي هو الذي يخصص تصميمه المعماري السكني وتوابعه للاستعمال الفردي".

## 2- العقارات المبنية ذات الاستعمال التجاري

مما سبق ذكره ومن خلال تعداد الأنشطة التي يمارسها الوكيل العقاري، سواء تعلق الأمر بالوكالة العقارية أو الوسيط العقاري، أو القائم بإدارة الأملاك العقارية وبالرجوع إلى المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري ذكرت لأكثر من مرة كلمة المحلات التجارية. كما أنه وبالرجوع إلى المادة 04 من نفس المرسوم، نجد أنها نصت صراحة على أن هذه العقارات قد تكون موجهة للاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي وعليه فإن الأمر يتعلق بالعقارات المبنية، لأن العقارات الموجهة للاستعمال السكني أو الحرفي أو التجاري لا يمكن تصورها غير مبنية.<sup>2</sup>

ويقصد بها كل المحلات التي يمكنها استقبال نشاطات تجارية في منظور القانون التجاري وبالتالي فإن العبارة تنطبق على المحلات التي تأوي النشاطات الصناعية، المحلات التي تأوي نشاطات البيع بالتجزئة، المحلات التي تأوي النشاطات الخدمائية، وتسمى كذلك هذه المحلات بعقار المقولة المبني، ويقصد بهذا المعنى مجموعة مختلفة من المحلات، لأن المقاولات تمارس نشاطات مختلفة ومتكاملة تتطلب لإيوائها محلات مختلفة ومتكاملة.<sup>3</sup>

## ثانياً: العقارات غير المبنية

يتمثل العقار غير المبني في الأرض المهيأة أو القابلة للتهيئة مستقبلاً لتستعمل في البناء، فتكون ما يسمى بقطع الأراضي الصالحة للبناء، ويمكن أن تكون لقطع الأراضي الصالحة للبناء عدة وظائف تؤثر هذه الأخيرة على قيمتها في السوق ويمكن أن تكون هذه الوظائف في إطار: الاستعمال الجماعي الذي يهدف إلى انجاز سكنات عديدة، أو الاستعمال التجاري أو الصناعي. وتجدر الإشارة إلى أن

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 97/81 مؤرخ في 16/05/1981، ج ر، ع 20، الصادرة في 19/05/1981، الذي يحدد كفاءات ضبط أسعار بيع المحلات ذات الاستعمال السكني القابلة للتنازل عنها في إطار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07/02/1981.

<sup>2</sup> - الزهرة بوصوفة، المرجع السابق، ص 16، 17.

<sup>3</sup> - ناصر لباد، المرجع السابق، ص 34.

العقار غير المبني متعدد ومختلف بتعدد الوظائف التي يستعمل فيها مثلا قطع أرضية تستعمل في النشاط الصناعي أو الإداري أو التجاري، أو قطع أرضية حضرية، أو قطع أرضية فلاحية.<sup>1</sup>

## المطلب الثاني

### الأمالك والعقارات المتعلقة بنشاط الوكيل العقاري

بعد أن تطرقنا في المطلب الأول إلى أنواع العقارات المتداولة في السوق العقاري، بصفة عامة وبما أن السوق العقارية واسعة سواء من حيث النشاط أو من حيث المتعاملين فيها، أو من حيث العقارات المتداولة فيها، وبما أن دراستنا تنصب على الوكيل العقاري فقط، فإننا نكتفي بتحديد العقارات التي تدخل ضمن نشاط الوكيل العقاري والعقارات التي لا تدخل ضمن نشاطه، وذلك بالاعتماد على النظام القانوني الذي تخضع له مختلف الأملاك العقارية، وفي ظل عدم تحديد مفهوم الأملاك العقارية في المرسوم التنفيذي رقم 09/18 المتعلق بتنظيم ممارسة مهنة الوكيل العقاري، وعدم تحديده للطبيعة القانونية لهذه الأملاك العقارية، فإنه يتحتم علينا الرجوع للقواعد العامة المنظمة للملكية العقارية في الجزائر.

وبالرجوع للتنظيم القانوني للعقار في الجزائر نجد أن الأملاك العقارية تنقسم إلى نوعين الأملاك العقارية الخاصة والأملاك العقارية الوطنية، والأملاك الوقفية وعلى هذا الأساس سنقوم فيما يلي بتحديد الأملاك العقارية التي يجوز للوكيل العقاري التعامل فيها من بين الأملاك التي لا يجوز له التعامل فيه.

وعليه نقسم هذا المطلب إلى فرعين نتناول في الفرع الأول الأملاك العقارية التي تدخل ضمن نشاط الوكيل العقاري، وفي الفرع الثاني نتطرق للأملاك العقارية التي لا يجوز للوكيل العقاري التعامل فيها.

## الفرع الأول

### الأمالك العقارية التي تدخل ضمن نشاط الوكيل العقاري

من خلال نص المادتين 03 و04 من المرسوم التنفيذي رقم 09/18 نستنتج أن الوكيل العقاري مجرد وسيط أو وكيل عن المالك الحقيقي للعقار، يقوم بنشاطه، تلبية لرغبات وحاجات مالكي العقار

<sup>1</sup> - ناصر لباد، المرجع السابق، ص37.

أو طالبه، وذلك على أساس أن المجال العقاري يتسم بالتعقيد ويتطلب شخص خبير من أجل إتمام العمليات بسلامة والحفاظ على حقوق الأطراف.

وعليه فإن النشاطات التي يقوم بها الوكيل العقاري هي تعبير عن إرادة زبائنه المتعلقة بالبحث عن شراء أو إيجار أو مبادلة أملاك عقارية أو محلات تجارية والمفاوضة فيها وإبرام عقود بشأنها أو إدارة وتسيير عقارات يملكونها.

والملاحظ أن هذه النشاطات ترتبط بالملكية الخاصة، بالنسبة للوساطة في البحث عن شراء أو إيجار أو مبادلة أملاك عقارية أو محلات تجارية والمفاوضة فيها وإبرام عقود بشأنها، أما بالنسبة للتصرفات المتعلقة بالإدارة والتسيير العقاريين فبالإضافة إلى ارتباطها بالملكية الخاصة فإنها ترتبط بنظام الملكية المشتركة.

وعليه سنحاول فيما يلي تحديد مفهوم الملكية الخاصة ونظام الملكية المشتركة وعلاقتها بنشاط الوكيل العقاري.

### أولاً: الملكية الخاصة

تعتبر الملكية الخاصة حق ملكية يتمثل في حق التمتع والتصرف واستعمال واستغلال الشيء بشرط ألا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة كما جاء ذلك في نص المادة 674 من القانون المدني الجزائري.

وبالرجوع إلى الدستور الجزائري لاسيما المادة 64 منه، نلاحظ أن الملكية الخاصة مضمونة سواء تعلق الأمر بملكية العقارات أو بملكية المنقولات.<sup>1</sup>

وعليه فإن كل شخص يمتلك عقار له الحق في استغلاله واستعماله والتصرف فيه، بما في ذلك بيعه أو تأجيره، ولكن بشرط ألا يكون هذا التصرف مخالف للقانون، لأن ضمان الملكية الخاصة محمي دستورياً، وبالتالي فإن لكل شخص أن يقوم بتوكيل شخص مختص في الميدان العقاري كما هو عليه الحال بالنسبة للوكيل العقاري سواء تعلق الأمر بالوكالة العقارية أو الوسيط العقاري أو القائم بإدارة الأملاك العقارية، من أجل تولي هذا الأخير بيع ملكه العقاري أو تأجيره أو مبادلته نيابة عنه، بما أن له حق استغلال أملاكه العقارية والاستفادة منها والأمر هنا لا يطرح أي إشكال.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 61/16 مؤرخ في 2016/03/06، ج ر، ع 14 الصادرة في 2016/03/07

<sup>2</sup> - الزهرة بوصوفة، المرجع السابق، ص 18، 19.

## ثانيا: الملكية المشتركة

حددت المادة 743 من القانون المدني، مفهوم الملكية المشتركة كما يلي: " الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني، أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة". وعليه يستخلص من هذا التعريف أن الملكية المشتركة تقوم على العناصر الآتية: ضرورة وجود بناء لأن الملكية المشتركة لا تكون في الأرض الفضاء بل لا بد من وجود بناء، بالإضافة إلى تعدد الملاك.<sup>1</sup>

حيث أنه بالرجوع إلى نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري والتي نصت على أنه تطبيق أحكام المادة 28 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، ورجوعنا إلى هذه الأخيرة نجد أنها قد نصت على أنه يوضح بدقة عند الحاجة عن طريق التنظيم هذا المرسوم التشريعي، لاسيما أحكام المادتين 21 و24 أعلاه، حيث أن المادة 24 منه تتكلم عن الملكية المشتركة حيث تنص على ما يلي: " يجب أن تخضع إدارة الملكية المشتركة للبنائيات الجماعية أو تجمعات المساكن لنظام الملكية المشتركة الذي يفرض على جميع المالكين المشتركين.<sup>2</sup>

وبما أن المادة 24 من المرسوم التنفيذي المتعلق بالنشاط العقاري قد نصت على أن الملكية المشتركة تخضع لنظام الملكية المشتركة، وفي هذا الإطار يمكن الإشارة إلى كيفية إدارتها سواء تعلق الأمر بأجهزة الإدارة العادية المتمثلة في كل من الجمعية والمتصرف الذي نصت عليه المواد 756 مكرر 2 و756 مكرر 3 فقرة أولى من القانون المدني، بالإضافة إلى نص المواد 15 و16 من المرسوم رقم 666/83 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.<sup>3</sup>

وفيما يتعلق بالمتصرف فهو الشخص الذي يقوم بإدارة مصالح العقار المبني للاشتراك، وبتصريف شؤونه ويجوز تعيينه من بين أحد الملاك الشركاء أو من الشاغلين طبقا للمادة 34 فقرة 04 من المرسوم رقم 666/83.

<sup>1</sup> - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، د ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص336.

<sup>2</sup> - الزهرة بوصوفة، المرجع السابق، ص22.

<sup>3</sup> - المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12/11/1983، ج ر، ع 47، الصادرة في 15/11/1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-59 المؤرخ في 07/03/1994.

ويعد المتصرف عونا مفوضا عن جماعة الملاك الشركاء والشاغلين في تسيير أمور العمارة بما يجعله يأخذ صفة الوكيل ويخضع لمختلف أحكام الوكالة المنصوص عليها في المادة 37 من المرسوم رقم 1.666/83<sup>1</sup>.

وفي هذه الحالة يمكن أن يكون المتصرف قائم بإدارة الأملاك أي وكيل عقاري بمفهوم المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بتنظيم ممارسة مهنة الوكيل العقاري<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني

### الأملاك العقارية التي لا يجوز للوكيل العقاري التعامل فيها

بعد أن تطرقنا للأملاك العقارية التي تدخل ضمن نشاط الوكيل العقاري، والمتمثلة في الأملاك العقارية الخاصة، والأملاك العقارية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة، نتطرق في هذا الفرع إلى الأملاك العقارية التي لا يجوز للوكيل العقاري التعامل فيها، والتي يمكن تقسيمها إلى نوعين بحسب النظام القانوني الذي تخضع له، وهي الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، والأملاك الوقفية.

#### أولاً: الأملاك الوطنية العمومية والخاصة

بالرجوع إلى نصوص المرسوم التنفيذي رقم 18/09، نجد أنه قد نص على الأملاك العقارية من دون تحديد طبيعتها القانونية هل هي أملاك عقارية خاصة أم أملاك عقارية عامة، وبعد أن عرفنا الأحكام المتعلقة بالأملاك العقارية الخاصة والتي تجيز للوكيل العقاري التعامل فيها بكل حرية، وفيما يلي سنتطرق إلى الأحكام القانونية المتعلقة بالأملاك العقارية فيما يتعلق بتسييرها وحق التصرف فيها وبالتالي هل يمكن أن تكون محلاً لنشاط الوكيل العقاري أم لا؟

للإجابة عن هذا التساؤل نرجع إلى القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية،<sup>3</sup> حيث تنص المادة الخامسة منه على ما يلي: " تسيير وتستغل وتستصلح المؤسسات والمصالح والهيئات والمنشآت أو مقاولات الدولة والجماعات العمومية الأخرى، الأملاك الوطنية وتوابعها التي تساعد بحكم

<sup>1</sup> - ساعد بوطيار، إسماعيل كناي، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2007، ص 29.

<sup>2</sup> - الزهرة بوصوفة، المرجع السابق، ص 23.

<sup>3</sup> - قانون رقم 30/90 مؤرخ في 1990/12/01، ج ر، ع 52، الصادرة في 1990/12/02، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14/08 مؤرخ 2008/06/20، ج ر، ع 44، الصادرة في 2008/08/03.

طبيعتها وغرضها أو استعمالها على تحقيق الأهداف المسطرة لها. ولهذا الغرض يتعين عليها أن تسهر على حمايتها والمحافظة عليها".

كما نصت المادة 80 من نفس القانون على ما يلي: "تخضع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والجماعات الإقليمية المحددة في المواد 17 إلى 20 أعلاه من حيث تسييرها واستعمالها والتصرف فيها في وقت واحد كما يلي:

- القواعد الساري مفعولها على تنظيم وتسيير الجماعات والمصالح والهيئات المالكة أو الحائز.

- القوانين والتنظيمات التي توجه أو تخصيص هذه الأملاك لأهداف وأغراض التقدم الاقتصادي والاجتماعي.

- للقوانين المتعلقة بعلاقات القانون الخاص التي تلزم الدولة أو الجماعات الإقليمية في هذا المجال لأحكام هذا القانون".

من خلال ما سبق ذكره يتضح أن الأملاك الوطنية العمومية والخاصة التابعة للدولة، الولاية البلدية تسيير من قبل هيئات ومصالح وإدارات عمومية، كلها أشخاص عمومية وطنية فلا وجود لأشخاص طبيعية أو معنوية خاصة، ومن ذلك يفهم أن الوكيل العقاري سواء كان وكالة عقارية أو وسيط عقاري أو قائم بإدارة الأملاك العقارية، سواء كان شخص طبيعي أو معنوي وطنيا كان أم أجنبيا لا يمكنه أن يكون وكيلا عن الأملاك الوطنية العمومية والخاصة التابعة للدولة، أو وسيطا فيها سواء لبيعها أو لشرائها أو مبادلتها، حيث أن هذه الأخيرة تخضع لتسييرها من طرف هيئات ومصالح وإدارات عمومية.<sup>1</sup>

### ثانيا: الأملاك الوقفية

بالرجوع إلى الدستور نجد أنه قد اعترف بالأملاك الوقفية، وأملاك الجمعيات الخيرية، ونص على الحماية القانونية لها من خلال منع أي تخصيص يمكن أن يمسها.<sup>2</sup>

وبالرجوع للقانون رقم 91/10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن قانون الأوقاف،<sup>3</sup> نجد المادة 31 منه تنص على ما يلي: " الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته

<sup>1</sup> - الزهرة بوصوفة، المرجع السابق، ص22.

<sup>2</sup> - أنظر: المادة 64 من الدستور، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - قانون رقم 10/91 مؤرخ في 10/04/1991، ج ر، ع 21، الصادرة في 1991/05/08، يتعلق بالأوقاف.

ليجعل التمتع بها دائماً تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فورياً أو عند وفاة الموصين الوطاء الذين يعينهم المالك المذكور".

في ظل هذه الحماية القانونية من التخصيص التي أقرها الدستور للأمالك الوقفية، وباعتبار الأملاك الوقفية أملاك محبوسة للتمتع بها في إطار النشاطات الخيرية التي تهدف لتحقيق المصلحة العامة حسب نص المادة 31 السالفة الذكر، وبما أن نشاط الوكيل العقاري نشاط تجاري خاص يستهدف تحقيق أرباح تجارية، فإنه لا يمكن أن تكون الأملاك الوقفية ضمن الأملاك العقارية التي توكل للوكيل العقاري للتوسط فيها أو إدارتها.

## المبحث الثاني

### الآثار المترتبة على نشاط الوكيل العقاري

بعد أن عرفنا فيما سبق من خلال هذا البحث مهام الوكيل العقاري، والشروط التي يجب أن تتوفر فيه، من أجل ممارسة هذه المهام، وبعد أن تطرقنا لمجال نشاطه المتمثل في السوق العقارية الذي يكون فيها ممثلاً عن زبائنه كوسيط عقاري أو قائم بإدارة الأملاك العقارية، بعد أن تناولنا هذه العناصر بالدراسة والتحليل، نكون قد مهدنا الطريق لدراسة الآثار المترتبة على نشاط الوكيل العقاري المتمثلة في الالتزامات المترتبة عليه، والحقوق التي تؤول إليه بعد قيامه بالالتزامات.

غير أنه لا يترتب على نشاط الوكيل العقاري حقوق والالتزامات فقط، وإنما يمكن أن تثار ضده المسؤولية بكافة أنواعها سواء المسؤولية الإدارية في مواجهة الإدارة الوصية المتمثلة في الوزير المكلف بالسكن، أو المسؤولية المدنية والجزائية وفقاً لقواعد القانون المدني بالنسبة للمسؤولية المدنية، وقانون العقوبات بالنسبة للمسؤولية الجزائية.

وعليه نقسم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول التزامات وحقوق الوكيل العقاري وفي المطلب الثاني سنتطرق إلى مسؤولية الوكيل العقاري.

### المطلب الأول

#### التزامات وحقوق الوكيل العقاري

يترتب على منح الاعتماد للوكيل العقاري وشروعه في نشاطه مجموعة من الالتزامات والحقوق بالنسبة للالتزامات فإنها تبدأ بمجرد تسلم الوكيل العقاري للاعتماد الخاص بممارسة المهنة، وبالنسبة للحقوق فإنها تكون مقابل أدائه للالتزامات المتفق عليها مع زبائنه.

وعليه فإنه يمكننا تقسيم هذه الالتزامات إلى نوعين التزامات اتجاه الإدارة مانحة الاعتماد والتزامات اتجاه الزبائن وسنحاول التفصيل في ذلك فيما يلي، أما بالنسبة للحقوق فتتمثل أساساً في الحق في الأجرة أو الأتعاب في مقابل قيامه بالمهام الموكلة له بموجب عقد الوكالة، هذه الأتعاب التي تم تحديدها من طرف الوزير المكلف بالسكن بالاشتراك مع الوزير المكلف بالمالية من خلال قرار وزاري مشترك. وعلى هذا الأساس نقسم هذا المطلب إلى فرعين نتناول في الفرع الأول التزامات الوكيل العقاري أما في الفرع الثاني سنتطرق إلى حقوق الوكيل العقاري.

## الفرع الأول

### التزامات الوكيل العقاري

إن المحافظة على سلامة المعاملات في إطار الوساطة العقارية لا يتم إلا إذا التزم كل أطرافها بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 18/09، والممثلين في الزبائن والوكيل العقاري، رغم انعدام أي التزام فيما يخص الزبائن، مما يترك المجال مفتوح لتضارب الأسعار والتهرب الجبائي.<sup>1</sup> غير أن المشرع قد ألزم الوكيل العقاري بالالتزامات المنصوص عليها قانوناً بخصوص الوكالة العادية والمتمثلة في تنفيذ المهمة وواجب النصح وتقديم حساب والإعلام،<sup>2</sup> بالإضافة إلى ذلك ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 18/09 من التزامات أخرى اتجاه الإدارة والهيئات الوصية، والالتزامات مشتركة اتجاه الزبائن والإدارة. وعليه فإننا سنتطرق أولاً إلى الالتزامات اتجاه الإدارة وثانياً نتطرق إلى الالتزامات المشتركة اتجاه الإدارة والزبائن.

### أولاً: الالتزامات في مواجهة الإدارة

يلتزم الوكيل العقاري في مواجهة الإدارة بما يلي:

- قيد جميع العمليات التي ينفذها في سجل ترقمه وتؤشر عليه المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالسكن، ويجب عليه الاحتفاظ بذلك السجل خلال مدة خمس سنوات على الأقل وتقديمه مع الوثائق الأخرى إلى كل عون دولة مؤهل للقيام بمراقبة هذه السجلات.<sup>3</sup>
- تقديم تقرير سنوي لوزارة السكن والعمران مدعم بالأرقام حول نشاطات المؤسسة.
- الخضوع إلى رقابة الأعوان المؤهلين التابعين للإدارة المكلفة بالسكن وكل عون آخر مؤهل قانوناً، وأن يقدم لهم وثيقة لها صلة بموضوع نشاطه.
- مزاوله النشاط في أجل 6 أشهر ابتداءً من تاريخ استلام الاعتماد، وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام باستطاعة الوزير المكلف بالسكن أن يقوم بتعليق الاعتماد أو سحبه، ما لم يثبت الوكيل العقاري وجود قوة قاهرة حالت بينه وبين ممارسة مهامه.<sup>4</sup>

1 - دريدي شنيطي، المرجع نفسه، ص 30.

2 - لحسين بن الشيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص 265.

3 - أنظر: المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09، المرجع السابق.

4 - نظر المادة 30 و 31 و 32، المرجع نفسه.

## ثانياً: الالتزامات المشتركة اتجاه الإدارة والزيائن

وتتمثل هذه الالتزامات فيما يلي:

- الالتزام بعقد وكالة مكتوبة، حيث أوجب المشرع إفراغ عقد الوكالة الذي يربط الوكيل العقاري بزبونه في شكل معين وهو الكتابة، وهذا تحت طائلة البطلان كما يجب أن يتناول العقد بالتدقيق حقوق وواجبات الطرفين، وعلى الخصوص التصرف الواجب إبرامه أو العمل المطلوب وكذا أجر الوكيل العقاري، كما يجب أن يكون مكتوباً كل تعديل لاحق أو تصحيح لها.<sup>1</sup>
- أداء الالتزامات اتجاه الزيائن وفقاً للأحكام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 18/09، وحسب أعراف المهنة.
- الاتقان في تقديم الخدمات.
- احترام القوانين والتنظيمات التي تدير النشاط.
- إصاق جدول الأتعاب والتعريفات بصفة مرئية وواضحة للزيائن، وهذا بهدف أن يتعرف عليها هؤلاء وكذا الشأن بخصوص المراقبين التابعين للإدارة.
- يجب عليه أن يحمل البطاقة المهنية أثناء ممارسته لمهامه بصفة دائمة، وأن يفتح دفتر احتجاجات ويضعه تحت تصرف الزيائن ويجب أن يكون مرقم ومؤشر عليه من طرف المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالسكن، وهذا السجل يكون محلاً لمراقبة الإدارة.<sup>2</sup>
- الالتزام بالسر المهني في مواجهة الزيائن وكذا في مواجهة الإدارة.<sup>3</sup>
- الالتزام بالنشاط في محل تجاري.<sup>4</sup>

1 - لحسين بن الشيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص 261.

2 - أنظر: المادة 28 و 29 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09، المرجع السابق.

3 - أنظر: المادة 33، المرجع نفسه.

4 - أنظر: المادة 9، المرجع نفسه.

## الفرع الثاني

### حقوق الوكيل العقاري

بمجرد اعتماده يكون له الحق في ممارسة المهنة على كامل التراب الوطني مع تسجيله في سجل الوكلاء العقاريين المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن، وتسلم له بطاقة مهنية تسمى بطاقة الوكيل العقاري.

تعتبر مهمة الوكيل العقاري وكالة احترافية، أي أنها تدخل في إطار نشاطه التجاري، الذي يمارسه مقابل أجر يتلقاه من زبائنه، وكما سبق ذكره يجب تحديد الأجر في عقد الوكالة نفسها، وبصفة واضحة.<sup>1</sup> غير أنه في الكثير من الحالات يحدث وأن يختلف الوكيل وزبونه حول قيمة الأتعاب التي يتقاضاها الوكيل العقاري مقابل الجهد الذي بذله، فعادة ما يستصعب الموكل دفع الأتعاب التي استحقها الوكيل العقاري، معللا ذلك بأن الوكيل العقاري لم يقم بعمل سوى اتصال أو اعلان، وما علم أن الوكيل العقاري يقوم بعشرات الاتصالات والاعلانات، ويشرع في عشرات الوساطات، عله أن يوفق في إتمام واحدة منها.<sup>2</sup>

ورغبة من المشرع في الفصل في هذا الاختلاف حول تقييم العمولة التي يتقاضاها الوكيل العقاري فقد نص في المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09 على النسب التي بموجبها يتم تحديد قيمة العمولة التي يتقاضاها الوكيل العقاري عن كل عملية وتوجد ثلاث حالات نذكرها فيما يلي:

#### أولاً: إذا تعلق الأمر ببيع عقاري أو مبادلة عقارية

تكون النسبة التي يتقاضاها الوكيل العقاري حسب قيمة العقار وعليه.

- يتقاضى نسبة 3 في المائة من ثمن العقار إذا كانت قيمته تساوي مليون دينار جزائري.
- يتقاضى نسبة 2 في المائة من ثمن العقار إذا كانت قيمة تساوي خمسة ملايين دينار جزائري أو تقل عن ذلك.
- وأخيراً يتقاضى نسبة 1 في المائة إذا كانت قيمة العقار تساوي أو تزيد عن خمسة ملايين دينار جزائري.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - لحسين بن الشيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص 262-263.

<sup>2</sup> - عبد الله بن صالح بن عبد العزيز السيف، المرجع السابق، ص 432.

<sup>3</sup> - أنظر: المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09، المرجع السابق.

### ثانياً: إذا تعلق الأمر بتأجير العقار

إذا كانت العملية تنصب على عقار يراد تأجيره، فإن الأجر الذي يتلقاه الوكيل العقاري يساوي ما قيمته شهر واحد للإيجار عن كل سنة للتأجير.

ولم يحدد المرسوم التنفيذي من يجب عليه دفع تلك العمولة، وبالرجوع إلى القواعد العامة فإنه يجب أن تكون مناصفة ما بين المؤكل المؤجر والموكل المستأجر لأن المؤجر قام بتوكيل الوكيل العقاري للبحث له عن مستأجر، مقابل توكيل المستأجر للوكيل العقاري للبحث له عن مؤجر، ويجوز أن يتفق المؤجر والمستأجر على أن يتحمل أحدهما أجرة الوكيل العقاري، أو أن تكون النسبة التي يتحملها أحدهما تقل عن تلك التي يتحملها الآخر.<sup>1</sup>

### ثالثاً: إذا تعلق الأمر بإدارة أملاك عقارية

يحدد أجر القائم بإدارة الأملاك العقارية بموجب اتفاقية توضح فيها الخدمات الموافقة لكل العمليات التي يتم القيام بها في إطار ممارسة نشاطه.<sup>2</sup>

## المطلب الثاني

### مسؤولية الوكيل العقاري.

إن الوكيل العقاري وهو بصدد ممارسته لنشاطه يمكن أن يقع تحت طائلة المسؤولية، إذا خالف الأحكام القانونية المنظمة للمهنة أو بسبب مخالفته للالتزامات العقدية المتفق عليها في عقد الوكالة الذي يبرمه مع زبائنه، كما يمكن أن تلحقه المسؤولية الجزائية إذا ارتكب أفعال معاقب عليها بموجب القانون، وكما هو معلوم فإنه يترتب عن هذه المسؤولية عقوبات يمكن أن تكون قضائية ويمكن أن تكون إدارية، بحسب الحالة التي يقع الوكيل العقاري تحت طائلتها، وتعتبر العقوبات وسيلة قانونية للحرص على تطبيق التنظيم المعمول به في مجال مهنة والوكيل العقاري من أجل الحفاظ على أمن واستقرار المعاملات العقارية، وكذلك حماية للزبائن من التحايل والتظليل الذي يمكن أن يقعوا فيه بسبب بعض التصرفات الغير أخلاقية للوكلاء العقاريين.

<sup>1</sup> - دريدي شنيقي، المرجع السابق، ص33.

<sup>2</sup> - أنظر: المادة 34 من المرسوم التنفيذي 18/09، المرجع السابق

وعلى هذا الأساس سنقوم بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في الفرع الأول المسؤولية الإدارية للوكيل العقاري وفي الفرع الثاني نتطرق للمسؤولية المدنية والجزائية للوكيل العقاري.

## الفرع الأول

### المسؤولية الإدارية

إن الوكيل العقاري في ممارسته لنشاطه ملزم باحترام الأوضاع القانونية التي قررها له المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 18/09، وأي مخالفة لهذه الأوضاع فإنه يترتب عليها عقوبات إدارية يقرها الوزير المكلف بالسكن، باعتباره الجهة الإدارية المخولة قانوناً بمنح الاعتماد المسبق لممارسة مهنة الوكيل العقاري، فإنه هو أيضاً الجهة المخول قانوناً، لتوقيع العقوبات على الوكيل العقاري، في حالة مخالفته للتشريع المعمول به، وتتمثل هذه العقوبات في سحب الاعتماد المؤدي إلى توقف النشاط.

غير أن المشرع قد ميز بين نوعين من العقوبات الإدارية المتمثلة في سحب الاعتماد فنص على سحب الاعتماد المؤقت في حالات معينة، والسحب النهائي في حالات محددة أخرى.

وعليه فإنه باستطاعة الوزير المكلف بالسكن سحب الاعتماد الممنوح للوكيل العقاري بصفة مؤقتة أو نهائية، لكن يجب عليه الحصول على الرأي الاستشاري الموافق للجنة اعتماد الوكلاء العقاريين وهذا طبقاً لنص المادة 22 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بتنظيم ممارسة مهنة الوكيل العقاري بقولها: " تتولى اللجنة المهام الآتية... دراسة كل ملف لسحب اعتماد الوكيل العقاري الذي يعرضه عليها الوزير المكلف بالسكن وإبداء رأيها فيه...". ويلاحظ بأن المادة 22 الفقرة 2 لم تفرق بين السحب المؤقت والسحب النهائي للاعتماد، وبالتالي لا بد من رأي استشاري موافق قبل اتخاذ الوزير لقرار السحب.<sup>1</sup>

### أولاً: السحب المؤقت

حدد المشرع حالات السحب المؤقت في حالتين فقط هما:

- عدم التنفيذ الجزئي وغير المبرر للالتزامات المتفق عليها مع الزبائن.
- عدم احترام قواعد واعراف المهنة.

وفي حالة توقيع هذه العقوبة على الوكيل العقاري فيجب ألا تتجاوز مدتها ستة أشهر.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - لحسين بن الشيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص 267.

<sup>2</sup> - أنظر: المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09، المرجع السابق.

### ثانيا: السحب النهائي

بالنسبة للسحب النهائي يمكن أن نفرق بين نوعين منه وهما: السحب كعقوبة إدارية أصلية في حالات معينة، والسحب كعقوبة تكميلية والذي يكون بعد صدور حكم قضائي.

#### 1- حالات سحب الاعتماد كعقوبة إدارية أصلية هي:

- التكر المتعمد وبصفة متكررة للالتزامات المسندة إليه.
- إذا أصبحت الشروط الخاصة للحصول على الاعتماد غير متوفرة.
- إذا كان تعليق أو توقيف النشاط غير مبررين ولم يعلن عنهما في أجل 12 شهر.

#### 2- حالات السحب كعقوبة تكميلية هي:

تنص المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09 على حق الوزير المكلف بالسكن في سحب الاعتماد رسميا في حالتين هما:

- صدور حكم قضائي نهائي بسبب الغش الضريبي أو مخالفة التنظيم الخاص بالمبادلات.
- أن يكون صاحب الاعتماد محل تصفية قضائية.

مع الإشارة إلى أن سحب الاعتماد هنا يستوجب استصدار رأي استشاري موافق من طرف لجنة اعتماد الوكلاء العقاريين.

### ثالثا: إلغاء اعتماد الوكيل العقاري

بالإضافة إلى عقوبة سحب اعتماد الوكيل العقاري التي يوقعها الوزير المكلف بالسكن بعد أخذ رأي استشاري من لجنة الوكلاء العقاريين، فإنه يمكن للوزير المكلف بالسكن أن يقوم بإلغاء اعتماد الوكيل العقاري بناء على الحالات التي حددتها المادة 36 من المرسوم التنفيذي 18/09 والمتمثلة فيما يلي:

- حالة وفاة صاحب الاعتماد.
  - تخلي الوكيل العقاري عن ممارسة نشاطه.
- ويجب على الوزير المكلف بالسكن التصريح بإلغاء الاعتماد في أجل لا يتعدى شهر، ويجب تقييد عبارة الإلغاء في سجل الوكلاء العقاريين.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - أنظر: المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09، المرجع السابق.

## الفرع الثاني

### المسؤولية المدنية والجزائية

إلى جانب العقوبات الإدارية بنوعها المؤقتة والنهائية، والتي يمكن أن تعتبر عقوبات تكميلية في حالة صدور أحكام قضائية توقع عقوبات على الوكيل العقاري لاسيما ما يتعلق بالغش الضريبي والتسوية القضائية، فإن الوكيل العقاري يمكن أن يقع تحت طائلة المسؤولية المدنية والجزائية في حالات معينة، فبالنسبة للمسؤولية المدنية فإن تأسيسها يتم وفق القواعد العامة في القانون المدني، لا سيما ما يتعلق بالمسؤولية العقدية باعتبار علاقة الوكيل العقاري بزبائنه علاقة عقدية أساسها عقد الوكالة بالإضافة إلى المسؤولية التقصيرية، أما بالنسبة للمسؤولية الجزائية للوكيل العقاري فقد نص عليها المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 18/09، حيث تكون في حالتين حالة التصريح الكاذب وحالة عدم الالتزام بالسر المهني.

وعليه سنقوم بالتطرق إلى المسؤولية المدنية أولاً وبعد ذلك نتناول المسؤولية الجزائية للوكيل العقاري.

#### أولاً: المسؤولية المدنية

المسؤولية المدنية هي مجموعة القواعد القانونية التي تلزم من ألحق أضرار بالغير أن يجبر هذه الأضرار وذلك عن طريق تعويض، يقدمه للمضرور، وعلى العموم هذا التعويض الذي يتحمله المسؤول هو نتيجة إخلاله بالالتزام سابق رتبة العقد أو القانون فالمسؤولية المدنية تعرف بلفظ الضرر والتعويض.<sup>1</sup> وعليه فإن المسؤولية المدنية هي تحمل الإنسان نتيجة إخلاله في أداء ما اتفق عليه، في حالة المسؤولية العقدية، أو تقصيره عن أداء ما وجب عليه، في حالة المسؤولية التقصيرية.<sup>2</sup> وعلى هذا الأساس فإن الفقه يميز على أساس مصدر الالتزام بالتعويض بين نوعين من المسؤولية وهما المسؤولية العقدية التي تترتب عن إخلال المتعاقد بالتزاماته العقدية، والمسؤولية التقصيرية التي تنشأ عن الإخلال بالالتزام قانوني، بناء على هذا سنحاول فيما يلي تحديد المسؤولية المدنية للوكيل العقاري بنوعها المسؤولية العقدية والمسؤولية التقصيرية.

<sup>1</sup> - علي فيلالي، الالتزامات العمل المستحق للتعويض، الطبعة الثانية، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 18.

<sup>2</sup> - عبد الله بن صالح بن عبد العزيز السيف، المرجع السابق، ص 459.

## 1-المسؤولية العقدية

لقد أسلفنا الذكر سابقا أن المشرع أوجب إفراغ عقد الوكالة الذي يربط الوكيل العقاري بزبونه في شكل معين وهو الكتابة، وهذا تحت طائلة البطلان، كما يجب أن يتناول العقد بالتدقيق حقوق وواجبات الطرفين، وعلى الخصوص التصرف الواجب إبرامه أو العمل المطلوب من الوكيل العقاري. وعليه فإن الوكيل العقاري ملزم بتنفيذ هذه الالتزامات المترتبة عن عقد الوكالة، وفي حالة مخالفته لهذه الالتزامات تترتب عليه المسؤولية المدنية القائمة على أساس الخطأ العقدي.

وعليه فإنه حتى تترتب المسؤولية العقدية للوكيل العقاري وما يترتب عنها من جزاءات يجب توفر الخطأ والضرر واثبات العلاقة السببية بينهما.

وللوكيل العقاري الحق في أن يثبت أنه قام بالالتزامات، أو أنه منع من ذلك بسبب حالة طارئة تحت طائلة قيام مسؤوليته، وإذا قام الوكيل العقاري بإنجاز مهمته فإنه على الموكل الذي يدعي سوء إنجازها، أن يثبت الخطأ. فمثلا إذا تعلق الأمر بواجب اسداء النصح فإنه يقع على عاتق الوكيل العقاري إثبات تقديمه للنصح، ثم على الموكل أن يثبت بأن النصيحة كانت سيئة أو غير كافية.<sup>1</sup> في حالة إثبات خطأ الوكيل العقاري فإن مسؤوليته تلزمه اصلاح الضرر الناتج برمته تبعا للقواعد العامة للمسؤولية العقدية، ويمكن تشديد العقوبة على الوكيل العقاري لأنه وكيل بأجر، إذ قد يقلص أجره ويقع عليه عبئ المصاريف والتسبيقات التي أنفقها.

ويتجسد إصلاح الضرر في المسؤولية العقدية للوكيل العقاري في الحكم عليه بتعويضه الضرر الناتج عن عدم التنفيذ، ويحق للوكيل العقاري أن يثبت أن استحالة التنفيذ راجعة إلى سبب لا يد له فيه، كحادث مفاجئ أو قوه قاهرة

وطبقا للقواعد العامة يجوز الاتفاق على اعفاء الوكيل العقاري من أي مسؤولية تترتب عن عدم تنفيذه لالتزامه التعاقدية، باستثناء حالي الغش والخطأ الجسيم، غير أنه في مقدور الوكيل أن يشترط في عقد الوكالة بإعفائه عن المسؤولية الناجمة عن الغش أو الخطأ الجسيم إذا صدر عن أشخاص يستخدمهم في تنفيذ التزامه.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - لحسين بن الشيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص106.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص107.

## 2- المسؤولية التقصيرية

على خلاف المسؤولية العقدية للوكيل العقاري التي تستند على عقد الوكالة المبرم مع الموكل فإن المسؤولية التقصيرية تستند إلى القانون، حيث تترتب على الوكيل العقاري في حالة مخالفته للالتزامات القانونية التي فرضها عليه القانون، وذلك رغم عدم وجود علاقة تعاقدية مع الطرف المضرور، حيث يلتزم الوكيل العقاري بتعويض الطرف المتضرر بسبب خطئه، بشرط وجود الخطأ والضرر وإثبات العلاقة السببية بينهما.

## ثانيا: المسؤولية الجزائية

بعد أن أسسنا للمسؤولية المدنية انطلاقا من القواعد العامة للقانون المدني، نتطرق فيما يلي للمسؤولية الجزائية التي يترتب عنها تحمل الوكيل العقاري نتيجة خطئه المتعمد والمدرک لنتيجته.<sup>1</sup> وسنتطرق إليها على أساس أن المشرع قد نص عليها من خلال الاحالة المباشر التي قام بها على قانون العقوبات في حالتين هما حالة التصريح الكاذب، وحالة عدم التزام الوكيل العقاري بالسر المهني.

وعليه نحدد المسؤولية الجزائية للوكيل العقاري من خلال قانون العقوبات لاسيما نص المادة 172 المتعلقة بالمضاربة غير المشروعة، ونص المادة 301 فيما يتعلق بعدم الالتزام بالسر المهني.<sup>2</sup>

## 1- حالة التصريح الكاذب

بالرجوع إلى نص المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بتنظيم ممارسة مهنة الوكيل العقاري نجدها قد نصت على ما يلي: " يعاقب على كل تصريح كاذب طبقا لقانون العقوبات" من خلال هذه المادة نستنتج أن المشرع قد كيف كل تصريح كاذب على أنه جريمة يعاقب عليها وفقا لقانون العقوبات، غير أن المشرع لم يحدد المقصود بالتصريح الكاذب ولم يحدد من يصدر عنه هذا التصريح، لكن بالرجوع إلى الإطار العام لنشاط الوكيل العقاري المتمثل في النشاط التجاري ضمن السوق العقارية نستنتج أن المقصود بالتصريح الكاذب هو التصريح الذي يستهدف المضاربة غير المشروعة في السوق العقارية.

وبالرجوع إلى نص المادة 172 من قانون العقوبات التي تنص على ما يلي: " يعد مرتكبا لجريمة المضاربة غير المشروعة ويعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى خمس سنوات. وبغرامة من 5000 إلى

1 - عبد الله بن صالح بن عبد العزيز السيف، المرجع السابق، ص 471.

2 - أمر رقم 156/66 مؤرخ في 08/06/1966، يتضمن قانون العقوبات. معدل ومتمم.

- 100.000 دج كل من أحدث بطريق مباشر أو عن طريق وسيط رفعا أو خفضا مصطنعا في أسعار السلع أو البضائع أو الأوراق المالية العمومية أو الخاصة أو شرع في ذلك:
- 1-بترويج أخبار أو أنباء كاذبة مفروضة عمدا بين الجمهور.
  - 2-أو بطرح عروض في السوق بغرض إحداث اضطرابات في الأسعار.
  - 3-أو بتقديم عروض بأسعار مرتفعة عن تلك التي كان يطلبها البائعون.
  - 4-أو بالقيام بصفة فردية أو بناء على اجتماع أو ترابط بأعمال في السوق
  - 5-أو الشروع في ذلك بغرض الحصول على ربح غير ناتج عن التطبيق الطبيعي للعرض والطلب.
  - 6-أو بأي طرق أو وسائل احتيالية".

من خلال نص هذه المادة يمكن تعريف المضاربة غير المشروعة بأنها عمليات تدليسية تهدف إلى إحداث تقلبات غير طبيعية في السوق بغية الاستفادة من هذه الأوضاع المستحدثة أو المستجدة وتحقيق أرباح ذاتية.<sup>1</sup>

وباعتبار أن العقارات التي يتعامل فيها الوكيل العقاري سلع رغم أنها من طبيعة خاصة، فإن أي تصريح كاذب يكون وفق الوسائل الواردة في المادة 172 من قانون العقوبات يؤدي إلى ارتكاب جنحة المضاربة غير المشروعة ويترتب عليها العقوبات المنصوص عليها في نفس المادة. وعليه فإن المسؤولية الجزائية للوكيل العقاري تقوم بتوفر أركان هذه الجريمة والمتمثلة في الركن الشرعي وهو نص المادة 172 من قانون العقوبات، بالإضافة إلى توفر الركن المادي وهو القيام بالأفعال المنصوص والمعاقب عليها في نص المادة 172 السالفة الذكر، وكذلك وجوب توفر الركن المعنوي المتمثل في القصد الجنائي.

## 2-حالة عدم التزام الوكيل العقاري بالسر المهني

ألزم المشرع الوكيل العقاري بالالتزام بالسر المهني في إطار قيامه بنشاطه، واعتبر كل مخالفة لذلك جريمة يعاقب عليها، وذلك من خلال نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم ممارسة مهنة الوكيل العقاري، حيث تنص على ما يلي: " يلزم الوكيل العقاري تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به بالسر المهني".

<sup>1</sup> - نبيه شفار، الجرائم المتعلقة بالمنافسة في القانون الجزائري والمقارن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص تخصص علاقات الأعوان الاقتصاديين/ المستهلكين، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، الجزائر، 2013 ص119.

وبالرجوع إلى التشريع المعمول به فيما يتعلق بجريمة عدم الالتزام بالسرية المهنية نجد أن المشرع قد قام بإحالة إلى قانون العقوبات الذي تنص المادة 301 منه على ما يلي: " يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر وبغرامة من 500 إلى 50000 دج الأطباء والجراحون والصيادلة والقابلات، وجميع المؤتمنين بحكم الواقع أو المهنة أو الوظيفة الدائمة أو المؤقتة على أسرار، أدلى إليهم بها وأفشواها في غير الحالات التي يوجب عليهم القانون إفشاءها ويصرح لهم بذلك."

نستنتج من خلال نص هذه المادة أن المشرع قد أخضع جميع الأشخاص المؤتمنين بحكم الواقع أو المهنة أو الوظيفة الدائمة أو المؤقتة على واجب المحافظة على أسرار أدلى بها إليهم وعدم إفشائها في غير الحالات التي يوجب عليهم القانون إفشاءها أو يصرح لهم بذلك، فقد ذكر المشرع كافة الأشخاص لتشمل جميع المهن دون استثناء لكونه استعمل مصطلح "جميع الأشخاص" الذين تسمح لهم مهنتهم ووظائفهم من الاطلاع على الأسرار الصناعية والتجارية أو المهنية بصفة عامة.<sup>1</sup>

وبما أن المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09، قد ألزمت الوكيل العقاري، بالسرية المهنية وذلك تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، وبما أن المادة 301 من قانون العقوبات، تتعلق بجميع الأشخاص المؤتمنين بحكم الواقع أو المهنة على الأسرار وقاموا بإفشائها، فإنه تطبق على الوكيل العقاري باعتبار صاحب مهنة في حالة إفشائه للأسرار المهنية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - حفيظة قايد، السر المهني في قانون الأعمال، مقال منشور بالموقع الإلكتروني لمجلة منازعات الأعمال، تاريخ الزيارة 2018/05/23، الساعة 3:59، متوفر على:

[http://frssiwa.blogspot.com/2015/02/blog-post\\_25.html#.WwTtkOcuDDc](http://frssiwa.blogspot.com/2015/02/blog-post_25.html#.WwTtkOcuDDc)

<sup>2</sup> - الزهرة بوصوفة، المرجع السابق، ص 125.

## ملخص الفصل الثاني

من خلال هذا الفصل بعنوان مجال نشاط الوكيل العقاري والآثار المترتبة عنه عرفنا مجال نشاط الوكيل العقاري المتمثل في السوق العقارية، حيث يعتبر الوكيل العقاري وسيطا في السوق العقارية يسوق لبيع العقارات التي وكله عليها زبائنه من أجل بيعها أو تأجيرها أو مبادلتها، وفي نفس الوقت يبحث عن أفضل عروض البيع أو التأجير أو المبادلة لتلبية حاجات زبائنه وفي إطار ممارسته لهذه المهنة يتعامل الوكيل العقاري مع مختلف أنواع العقارات، منها المبنية والغير مبنية المخصصة للاستعمال السكني أو الاستعمال التجاري، كلها تدخل ضمن السوق العقارية التي يتعامل فيها الوكيل العقاري، وبعد ذلك تطرقنا إلى النظام القانوني الذي يحكم الأملاك العقارية في الجزائر وعرفنا الأملاك العقارية التي يجوز للوكيل العقاري التعامل فيها من بين التي لا يجوز له التعامل فيها.

وبعد ذلك تطرقنا إلى الآثار المترتبة عن نشاط الوكيل العقاري، والمتمثلة في المسؤولية الإدارية اتجاه السلطات الإدارية الوصية الممثلة في الوزير المكلف بالسكن الذي يمكنه توقيع عقوبات إدارية على الوكيل العقاري، في الحالات المنصوص عليها قانونا.

بالإضافة إلى ذلك تطرقنا للمسؤولية المدنية والجزائية للوكيل العقاري، حيث قسمنا المسؤولية المدنية للوكيل العقاري إلى مسؤولية عقدية، ومسؤولية تقصيرية، استنادا إلى أن المسؤولية العقدية تستند إلى عقد الوكالة المبرم بين الوكيل العقاري وزبائنه، أما بالنسبة للمسؤولية التقصيرية فتقوم على أساس مخالفة التشريع المعمول به في مجال نشاط الوكيل العقاري.

أما بالنسبة للمسؤولية الجزائية فقد تطرقنا إليها بالاعتماد على الإحالة التي قام بها المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 18/09 إلى قانون العقوبات، فيما يتعلق بجريمة التصريح الكاذب وعدم الالتزام بالسر المهني.

خاتمة

## خاتمة

بعد هذه الدراسة لموضوع النظام القانوني الذي يخضع له الوكيل العقاري في الجزائر، والتي تطرقنا فيها إلى مختلف الجوانب القانونية المتعلقة بتنظيم مهنة الوكيل العقاري، توصلنا إلى مجموعة من النتائج والتوصيات، سنذكرها فيما يلي:

### النتائج:

**أولاً:** بعد عدّة مراحل من التطور القانوني والتنظيمي، بفعل تتابع صدور عدة قوانين ومراسم كان آخرها المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم ممارسة مهنة الوكيل العقاري، نستنتج أن التوسط من أجل بيع وتأجير العقارات لم يعد مجرد عمل تجاري بحسب الموضوع، بل أضحت مهنة مستقلة ذات وجود قانوني منظم، وتحول القائم بهذه الأعمال من سمسار، إلى وكيل عقاري بشروط واختصاصات محددة.

**ثانياً:** الوكيل العقاري هو أحد الفاعلين الذين لا يمكن التنازل عن دورهم في استقرار المعاملات في المجال العقاري، بحكم الكفاءة والخبرة والاحترافية التي يتمتع بها، وتنظيم المشرع لنشاطه، جعل السوق العقارية تتخلص نوعاً ما من حالة الفوضى والعشوائية التي كانت تتخبط فيها.

**ثالثاً:** لممارسة مهنة الوكيل العقاري سواء تعلق الأمر بشخص طبيعي أو معنوي، لا بد من أن يحصل على اعتماد مسبق من الوزارة الوصية كإجراء قانوني جوهري، فهو قائم على شروط دقيقة ومحسوبة، وبه تقاس كفاءة الوكيل العقاري، من خلال مؤهلاته وتكوينه وخبرته المطلوبة للتعامل في السوق العقارية.

**رابعاً:** يمكن تحديد الإطار القانوني الذي يخضع له الوكيل العقاري عموماً بالقانون المدني باعتباره الشريعة العامة والمنظم الفعلي للالتزامات والعقود وكذا المسؤولية الناتجة عن الإخلال بها، وكذا القانون التجاري باعتبار الوكيل العقاري تاجراً في المقام الأول، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم ممارسة مهنة الوكيل العقاري المعدل والمتمم، الذي ينظم المهنة ويحدد اختصاصاته ومجال نشاطه، كما أنه يخضع إلى قانون العقوبات في حال قيام المسؤولية الجزائية عليه، إن دعا الأمر إلى متابعته بصدد فعل مجرم قام به في إطار نشاطه.

**خامساً:** بمقتضى ممارسة الوكيل العقاري لنشاطه، فإنه عليه إلا يتجاوز اختصاصاته من حيث مهامه، أو من حيث العقارات التي يمكنه، أن يتعامل فيها، وهو بذلك يكتسب حقوقاً ويتقيد بالتزامات

سواء في مقابل الإدارة الوصية أو في مواجهة الزبائن، وإخلاله بها قد ينجر عنه قيام مسؤوليته بخصوصها، مدنيا وجزائيا وإداريا.

### التوصيات:

**أولا:** إن أهم توصية يمكن الخروج بها من هذا البحث هي ما يتعلق بعقد الوكالة أو الاتفاقية التي تشكل العمود الفقري في العلاقة بين الوكيل العقاري والمتعامل معه، حيث أفرده المشرع بمادة واحدة ضمن المرسوم التنفيذي رقم 18/09 بالنص من خلالها على وجوب إبرامها دون التطرق إلى أحكامها وباعتبارها أهم وثيقة تبين الحقوق والواجبات بين الطرفين، ندعو المشرع إلى المزيد من التوضيح حولها من خلال توضيح المضمون القانوني الذي يدخل في إطارها، وكذلك توضيح أنواع الوكالات المسموح التعامل بها، ووضع نماذج موحدة لها.

**ثانيا:** من منطلق أن مهمة الوكيل العقاري الأساسية هي التوسط في العمليات المختلفة التي تقع في إطار السوق العقارية، من بيع وإيجار وغيرها، من أجل ربط الإرادات بين ملاك العقارات وطالبيها فإن هذا الدور أضحى محل منافسة من طرف وسائل موازية، قد تغني عن هذا الدور الذي يؤديه الوكيل العقاري في الكثير من المرات، مثل وسائل الإعلام والاتصال الحديثة، لاسيما وسائل التواصل الاجتماعي، ووكالات الإشهار، فالأصلح حسب رأينا أن يولي المشرع أهمية لهذا التحول السريع في وسائل الإعلان والتواصل، وأن يتكيف مع هذا الواقع بنصوص قانونية جديدة، تحفظ حقوق الوكيل العقاري من جهة، وتحفظ حقوق المتعاملين معه من جهة أخرى، وذلك استكمالا لمسار تنظيم وترقية هذه المهنة.

**ثالثا:** باعتبار الوكيل العقاري مت دخلا في السوق العقارية، فإنه يلعب دورا كبيرا في تقييم العقارات هذا الدور الذي أغفله المشرع، فمن هذا المقام ندعو المشرع إلى التدخل لوضع آليات قانونية توضح كيفية تقييم أسعار العقارات في إطار نشاط الوكيل العقاري، نقاديا للمضاربة غير المشروعة التي يقوم بها بعض الوكلاء العقاريين، والتي أدت إلى اتساع الهوة بين قيمة العقارات والقدرة الشرائية للمواطنين.

الملاحق

## الملحق رقم: 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTÈRE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

وزارة السكن والعمران

### تكوين ملف طلب الاعتماد لوكيل العقاري

#### □ بالنسبة للأشخاص الطبيعية:

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

#### □ بالنسبة للأشخاص المعنوية:

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

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

## الملحق رقم: 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

وزارة السكن والعمارة

استمارة اعتماد الوكيل العقاري شخص  
طبيعي

## معلومات تخص الطالب

الاسم : ..... ، اللقب : .....

اللقب الأصلي للمرأة : .....

تاريخ و مكان الميلاد : ..... ، الجنس : ذكر  أنثى

الحالة العائلية : .....

الجنسية : .....

العنوان الشخصي : .....

الولاية : ..... ، الرمز البريدي : ..... ، الهاتف : .....

العنوان المهني : .....

الولاية : ..... ، الرمز البريدي : ..... ، الهاتف : .....

العنوان الإلكتروني ( أي ميل ) : .....

المحل التجاري ( مكتب، بجر )، مساحة : ..... ، عدد الغرف : .....

تاريخ الأثناء ( إن وجد ) : ..... ، رقم السجل التجاري : .....

اسم المؤسسة ( إن وجد ) : .....

## الشهادات

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

المعهد ( الاسم و العنوان ) : .....

دراسات ما بعد التخرج : ..... ، التخصص : .....

## السيرة المهنية

(1) ..... من ..... إلى .....

(2) ..... من ..... إلى .....

(3) ..... من ..... إلى .....

(4) ..... من ..... إلى .....

## آخر هيئة مستخدمة

التسمية : .....

العنوان : ..... ، الولاية : .....

## معلومات تخص المساعد الدائم (1)

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

الشهادات

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

السيرة المهنية

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

آخر هيئة مستخدمة

التسمية : .....  
 العنوان : ..... ، الولاية : .....

النشاط المطلوب

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

حرر بتاريخ ..... في .....  
 بمضاء .....  
 ( للمصادقة )

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

## الملحق رقم: 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

وزارة السكن و العمران

استمارة اعتماد الوكيل العقاري شخص  
معنوي

اسم المؤسسة : .....

الشكل القانوني : .....

الموضوع الاجتماعي (النشاط) : .....

تاريخ الإنشاء (إن وجد) : ....., رقم السجل التجاري : .....

المحل التجاري (مكتبة، بيجار)، مساحة : ....., عدد الغرف : .....

العنوان و مكان تواجد المقر الاجتماعي : .....

الولاية : ....., الرمز البريدي : ....., الهاتف : ....., الفاكس : .....

العنوان الإلكتروني (أي ميل) : .....

## معلومات تخص المسؤول المسير

الاسم : ....., اللقب : .....

اللقب الأصلي للمرأة : .....

تاريخ و مكان الميلاد : ....., الجنس : ذكر  أنثى

الحالة العائلية : .....

الجنسية : .....

العنوان الشخصي : .....

الولاية : ....., الرمز البريدي : ....., الهاتف : .....

## الشهادات

نوع الشهادة : ....., تاريخ الحصول عليها (الشهر والسنة) : .....

المعهد (الاسم و العنوان) : .....

دراسات ما بعد التخرج : ....., التخصص : .....

## السيرة المهنية

(1) ..... من ..... إلى .....

(2) ..... من ..... إلى .....

(3) ..... من ..... إلى .....

(4) ..... من ..... إلى .....

## آخر هيئة مستخدمة

التسمية : .....

العنوان : ....., الولاية : .....

## معلومات تخص المساعد الدائم ( 1 )

الاسم : ..... ، اللقب : .....

اللقب الأصلي للمرأة : .....

تاريخ و مكان الازدياد : ..... ، الجنس : ذكر  أنثى

الحالة العائلية : .....

الجنسية : .....

العنوان الشخصي : .....

الولاية : ..... ، الرمز البريدي : ..... ، الهاتف : .....

## الشهادات

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

المعهد ( الاسم و العنوان ) : .....

دراسات ما بعد التخرج : ..... ، التخصص : .....

## السيرة المهنية

( 1 ) ..... من ..... إلى .....

( 2 ) ..... من ..... إلى .....

( 3 ) ..... من ..... إلى .....

( 4 ) ..... من ..... إلى .....

## آخر هيئة مستخدمة

التسمية : .....

العنوان : ..... ، الولاية : .....

النشاط المطلوب : .....

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

حرر بتاريخ ..... في .....  
إمضاء و ختم الشركة .....

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

## الملحق رقم: 04

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

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

## الملحق رقم: 05

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

Agrement d'agent immobilier n°.....

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

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

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

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

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

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

Décide :

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

Né (e) le : ..... à : ....., Wilaya de : .....

Adresse professionnelle..... Wilaya de : .....

Commune de : ....., Daira de : ....., Wilaya de : .....

Pour exercer la ou les activité (s) : ..... (\*) .....

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

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

Fait à Alger, le..... Signature.....

Agente Immobilière, titulaire de la carte professionnelle n°..... « ALBERTUS I (personnes physiques) »

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة السكنى والسكان

اعتمده الوكيل العقاري رقم.....

إن وزير السكنى والسكان،

1431 - يعقضي الرسم الرئيسي رقم 10 - 149 المؤرخ في 14 جمادى الثانية عام 1429 الموافق 28 مايو سنة 2010 والتضمن تعيين أعضاء الحكومة.

1429 - ويعقضى الرسم التنظيمي رقم 08 - 189 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1429 الموافق أول يوليو سنة 2008 الذي يحق صلاحيات وزير السكنى والسكان.

2009 - ويعقضى الرسم التنظيمي رقم 09 - 18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009، الذي يحقده التنظيم الملحق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، الملحق والتنم

13 - ويعقضى القرار رقم 48 / ح و / المؤرخ في 26 ذي الحجة عام 1430 الموافق 13 ديسمبر سنة 2009، والتضمن تعيين أعضاء لجنة الاعتماد للوكلاء العقاريين.

ويطلب على طلب الاعتماد المقدم من السيد (ة) / / سنة..... المؤرخ في.....

ويطلب من محضر اجتماع لجنة الاعتماد رقم..... المؤرخ في.....

للملكة الأولى؛ يفتح اعتماد السيد (ة) / / سنة..... (الاسم واللقب).....

المولود (ة) في..... ولاية.....

العنوان المهني :..... ولاية.....

ولاية..... طابذة.....

لممارسة فقط كل نشاطات :.....

المادة 2: يفتح هذا الاعتماد لمدة عشر (10) سنوات لحياة اللجوءية ابتداء من تاريخ إعطائه.

المادة 3: يعتبر الاعتماد شخصيا ولا يمكن الويلد. لا يمكن التداول منه ولا يمكن كتابته بأي شكل من الأشكال.

مصدر بيطر الزاوي لم.....

الدوامي.....

(\*) وكالة عقارية، التمس بها وزارة السكنى والسكان، وسيط عقاري

« ALBERTUS I (شخص طبيعي) »

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

Agrement d'agent immobilier n° .....

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

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

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

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

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

Vu la demande d'agrement introduite par ..... raison sociale .....

Décide :

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

Siège social : .....

Commune de : ..... Wilaya de : .....

Pour exercer l'activité (s) : ..... (\*)

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

Né (e) le : ..... à : ..... Wilaya de : .....

Qualité : .....

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

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

Fait à Alger, le .....

Signature

(\*) Agence Immobilière, établissement de crédit, coiffeur immobilier  
 « ANNEXE II (pour tous secteurs) »

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
 وزارة السكن و العمران

إعتماد الوكيل العقاري رقم .....

إن وزير السكن و العمران،

بعد تفضي الرسم الوطني رقم 10 - 149 للورخ في 14 جمادى الثانية عام 1431 الموافق 28 مايو سنة 2010 والتعيين تعيين أعضاء الحكومة.

بعد تفضي الرسم التخطيطي رقم 08 - 189 للورخ في 27 جمادى الثانية عام 1429 الموافق أول يونيو سنة 2008 الذي يحدد صلاحيات وزير السكن و العمران.

بعد تفضي الرسم التخطيطي رقم 09 - 18 للورخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 الذي يحده التنظيم التعلق بملامسة هيئة الوكيل العقاري المطرفي الموكل والتعميم.

بعد تفضي القرار رقم 48 / 88 / خ و / للورخ في 26 ذي الحجة عام 1430 الموافق 13 ديسمبر سنة 2009 والتعيين تعيين أعضاء لجنة الاعتماد للوكلاء العقاريين.

وبناء على طلب الاعتماد للقيام من ..... (اسم الشركة) .....

يحدد ملاحقاً

للبيع العقاري: يتخذ اعتماد : ..... (اسم الشركة) .....

للعق الاجتماعي: .....

ولاية: ..... ولاية: .....

بممارسة نشاط أو أنشطته : ..... (\*)

المعلقة من طرف السيد (ة) / / حصة ..... (الاسم واللقب) .....

للبناية (ة) في ..... ولاية: .....

المسلة : .....

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

الملاحق 3: يتخذ إمام الوكيل للكاف بالمسكن كورا من أي تغيير يطبق بعده طرق الإحداثي (تغيير الاسم، نقل الاجتهاد، شكل المبركة أو النقل العقاري...)

حور بلفرانس في .....

التوقيع

(\*) وكالة عقارية، قائم بوزارة ا ..... و سيط عقاري  
 « الملاحق II (شخصي محقق) »

# قائمة المراجع

## قائمة المراجع

أولاً: الكتب

## أ-الكتب المتخصصة

- 1- دريدي شنيطي، الدليل القانوني والإداري للوكيل العقاري، د ط، دار النشر جيطلي، الجزائر 2012.
- 2- عبد الله بن صالح بن عبد العزيز السيف، الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية، د ط، دار الميمان للنشر والتوزيع، الرياض، السعودية، 2013.
- 3- محمد داحي، النظام القانوني لنشاط الوكيل العقاري، د ط، نوميديا للنشر والتوزيع، الجزائر 2013.

## ب-الكتب العامة

- 1-أنور طلبة، شرح قانون التمويل العقاري، د ط، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007.
- 2-رمضان بوعبد الله، أحكام عقد الوكالة في التشريع الجزائري، ط 2، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- 3-عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، د ط، دار هومة، الجزائر، 2009.
- 4-علي فيلاي، الالتزامات العمل المستحق للتعويض، الطبعة الثانية، موفم للنشر والتوزيع الجزائر، 2007.
- 5-لحسين بن شيخ آث ملويا، عقد الوكالة، د ط، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 253.
- 6-ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، د ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2013.
- 7-نبيل صقر، النشاط العقاري البناء والسكن والتعمير، د ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2014.

## ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية

## أ- رسائل الدكتوراه

- 1- عبد الرحمن عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.
- 2- ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار عنابة، 2005.

## ب- مذكرات الماجستير

- 1- سهيلة راكم، واقع السوق العقاري الجزائري من خلال مهنة الوكيل العقاري الخاص، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجماع، تخصص علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة الجزائر 2012.
- 2- الزهرة بوصوفة، الوكيل العقاري كنشاط اقتصادي مقن، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون الجزائر، 2013.
- 3- نبية شفار، الجرائم المتعلقة بالمنافسة في القانون الجزائري والمقارن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص تخصص علاقات الأعوان الاقتصاديين/ المستهلكين، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، الجزائر، 2013.

## ج- مذكرات المدرسة العليا للقضاء

- ساعد بوطيار، إسماعيل كناي، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2007.

## ثالثا: النصوص القانونية

## أ-الدستور

دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 61/16 مؤرخ في 2016/03/06، ج ر، ع 14، الصادرة في 2016/03/07.

## ب-النصوص التشريعية

1-أمر رقم 156/66 مؤرخ في 1966/06/08، يتضمن قانون العقوبات، معدل ومتمم.

2-أمر رقم 59/75 مؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم.

3-أمر رقم 58/75 مؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

4-قانون رقم 30/90 مؤرخ في 1990/12/01، ج ر، ع 52، الصادرة في 1990/12/02 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 14/08 2008/06/20 ج ر، ع 44، الصادرة في 2008/08/03.

5-قانون رقم 10/91 مؤرخ في 1991/04/27، ج ر، ع 21، الصادرة في 1991/05/08 يتعلق بالأوقاف.

6-قانون رقم 08/04 مؤرخ في 2004/08/14، ج ر، ع 52، الصادرة في 2004/08/18 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية.

7-المرسوم التشريعي رقم 03/93 مؤرخ في 1993/03/01، ج ر، ع 14، الصادرة في 1993/03/01، المتعلق بالنشاط العقاري.

## ج-النصوص التنظيمية

1- المرسوم التنفيذي رقم 154/97 مؤرخ في 1997/05/10، ج ر، ع 28، الصادرة في 1997 05/11، يتعلق بإدارة الأملاك العقارية.

- 2- المرسوم التنفيذي رقم 18/09 مؤرخ في 20/01/2009، ج ر، العدد 06، الصادرة في 25/01/2009، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، معدل ومتمم.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 154/10 مؤرخ في 17/06/2010، ج ر، ع العدد 39، الصادرة في 23/06/2010، يتم المرسوم التنفيذي رقم 18/09 مؤرخ في 20/01/2009 ج ر، ع 06، الصادرة في 25/01/2009، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 296/11 مؤرخ في 18/08/2011، ج ر، ع 48، الصادرة في 24/08/2011، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 18/09 مؤرخ في 20/01/2009 ج ر، العدد 06، الصادرة في 25/01/2009، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري.
- 5- المرسوم رقم 97/81 مؤرخ في 16/05/1981، ج ر، ع 20، الصادرة في 19/05/1981 الذي يحدد كفاءات ضبط أسعار بيع المحلات ذات الاستعمال السكني القابلة للتنازل عنها في إطار القانون 01/81 المؤرخ في 07/02/1981.
- 6- المرسوم رقم 83-666/12/11/1983، ج ر، ع 47، الصادرة في 15/11/1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-59 المؤرخ في 07/03/1994.
- 7- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 12/07/2009، ج ر، ع 59، الصادرة في 14/10/2009 يحدد مبلغ وشكل الكفالة لممارسة مهنة الوكيل العقاري.
- 8- قرار مؤرخ في 03/02/2011، ج ر، ع 67، الصادرة في 11/12/2011، يحدد نموذجي الاعتماد والبطاقة المهنية للوكيل العقاري.

## رابعاً: المقالات

- 1- ارزوقي عباس عبد، التسويق العقاري المفهوم الخصائص المزيح المنظومة، جامعة بابل مجلة جامعة بابل العلوم الإنسانية المجلد 21، ع 02، العراق، 2013.
- 2- حفيظة قايد، السر المهني في قانون الأعمال، مقال منشور، الموقع الإلكتروني مجلة منازعات الأعمال، تاريخ الزيارة 23/05/2018 الساعة 3:59، متوفر على:

# الفهرس

## الفهرس

1	.....مقدمة
5	.....الفصل الأول: ماهية الوكيل العقاري
6	.....المبحث الأول: مفهوم الوكيل العقاري
6	.....المطلب الأول: تعريف الوكيل العقاري
7	.....الفرع الأول: التعريف اللغوي
7	.....أولاً: مصطلح الوكيل
8	.....ثانياً: مصطلح العقاري
8	.....الفرع الثاني: التعريف القانوني
9	.....أولاً: التعريف القانوني قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 18/09
10	.....ثانياً- التعريف القانوني في ظل المرسوم التنفيذي رقم 18/09
11	.....المطلب الثاني: مهام الوكيل العقاري
12	.....الفرع الأول: أهمية مهام الوكيل العقاري
13	.....الفرع الثاني: المهن المندرجة في نشاط الوكيل العقاري
13	.....أولاً: الوكالة العقارية
14	.....ثانياً: الوسيط العقاري
15	.....ثالثاً: القائم بإدارة الأملاك العقارية
17	.....المبحث الثاني: شروط ممارسة نشاط الوكيل العقاري
17	.....المطلب الأول: الشروط المتعلقة بشخص الوكيل العقاري
18	.....الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي
18	.....أولاً: الشروط الأساسية
19	.....ثانياً: الشروط المتعلقة بالتأهيل والخبرة المهنيين
19	.....1- الوكيل العقاري والقائم بإدارة الأملاك العقارية

- 20.....2- الوسيط العقاري.
- 21.....الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالشخص المعنوي.
- 21.....أولاً: الشكل القانوني للشخص المعنوي.
- 22.....ثانياً: الشروط الواجب توافرها في الشخص المعنوي.
- 22.....المطلب الثاني: الشروط الإدارية لممارسة مهنة الوكيل العقاري.
- 23.....الفرع الأول: تعريف الاعتماد المسبق.
- 23.....أولاً: الاعتماد المسبق في مفهوم المرسوم التنفيذي رقم 18/09.
- 24.....ثانياً: خصائص الاعتماد المسبق للوكيل العقاري.
- 25.....الفرع الثاني: إجراءات الحصول على الاعتماد المسبق.
- 25.....أولاً: تقديم ملف طلب الاعتماد.
- 26.....1- الشخص الطبيعي.
- 26.....2- الشخص المعنوي.
- 27.....ثانياً: دراسة طلب الاعتماد والفصل فيه.
- 28.....1- حالة رفض منح الاعتماد.
- 29.....2- حالة قبول منح الاعتماد.
- 30.....ملخص الفصل الأول.
- 31.....الفصل الثاني: مجال نشاط الوكيل العقاري والآثار المترتبة عنه.
- 32.....المبحث الأول: مجال نشاط الوكيل العقاري.
- 32.....المطلب الأول: سوق العقار كمجال لنشاط الوكيل العقاري.
- 33.....الفرع الأول: تعريف سوق العقار.
- 35.....الفرع الثاني: أنواع العقارات المتداولة في سوق العقار.
- 35.....أولاً: العقارات المبنية.
- 35.....1- العقارات المبنية ذات الاستعمال السكني.

- 2-العقارات المبنية ذات الاستعمال التجاري .....36
- ثانيا: العقارات غير المبنية.....36
- المطلب الثاني: الأملاك والعقارات المتعلقة بنشاط الوكيل العقاري.....37
- الفرع الأول: الأملاك العقارية التي تدخل ضمن نشاط الوكيل العقاري.....37
- أولا: الملكية الخاصة.....38
- ثانيا: الملكية المشتركة.....39
- الفرع الثاني: الأملاك العقارية التي لا يجوز للوكيل العقاري التعامل فيها.....40
- أولا: الأملاك الوطنية العمومية والخاصة.....40
- ثانيا: الأملاك الوقفية .....41
- المبحث الثاني: الآثار المترتبة على نشاط الوكيل العقاري .....43
- المطلب الأول: التزامات وحقوق الوكيل العقاري.....43
- الفرع الأول: التزامات الوكيل العقاري .....44
- أولا: الالتزامات في مواجهة الإدارة.....44
- ثانيا: الالتزامات المشتركة اتجاه الإدارة والزيائن .....45
- الفرع الثاني: حقوق الوكيل العقاري .....46
- أولا: إذا تعلق الأمر ببيع عقاري أو مبادلة عقارية.....46
- ثانيا: إذا تعلق الأمر بتأجير العقار .....47
- ثالثا: إذا تعلق الأمر بإدارة أملاك عقارية.....47
- المطلب الثاني: مسؤولية الوكيل العقاري .....47
- الفرع الأول: المسؤولية الإدارية.....48
- أولا: السحب المؤقت.....48
- ثانيا: السحب النهائي .....49
- ثالثا: إلغاء اعتماد الوكيل العقاري .....49

50.....	الفرع الثاني: المسؤولية المدنية والجزائية.
50.....	أولا: المسؤولية المدنية.
51.....	1- المسؤولية العقدية.
52.....	2- المسؤولية التقصيرية.
52.....	ثانيا: المسؤولية الجزائية.
52.....	1- حالة التصريح الكاذب.
53.....	2- حالة عدم التزام الوكيل العقاري بالسر المهني.
55.....	ملخص الفصل الثاني.
56.....	خاتمة.
58.....	الملاحق.
66.....	قائمة المراجع.
70.....	الفهرس.