

حماية المستهلك في عقد الوكالة العقارية - دراسة
مقارنة - الأستاذة لعور ريم رفيعة
طالبة دكتوراه بكلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة وهران 2 محمد
بن احمد- أستاذة مساعدة- أ- بكلية الحقوق و العلوم السياسية
بجامعة مستغانم

غالبا عندما يريد الفرد بيع ، شراء أو إيجار عقار متمثل في مسكن أو محل تجاري أو مهني أو حرفي يلجأ إلى وكالة عقارية ، فالوكيل العقاري يلعب دورا معتبرا في العلاقات المالية بين البائع و المشتري و بين المؤجر و المستأجر، وقد نظم المشرع الجزائري الأحكام المتعلقة بالوكيل العقاري في المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 02 يناير 2009¹، و نصت المادة 2 منه على أن الوكيل العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بموجب وكالة و بمقابل أجر ، بالقيام بخدمات ذات طابع تجاري كوسيط في الميدان العقاري أو في ميدان الإدارة أو التسيير العقاريين لحساب أو لفائدة مالكين. أما المشرع الفرنسي نص عن الوكيل العقاري في قانون hoguet الصادر بتاريخ 02-01-1970، ثم صدر مرسوم تنفيذي بتاريخ 20-07-1972 و عرف هذا القانون الوكيل العقاري أنه الشخص الذي يتمن حرفة تقديم مساعدة لبيع أو إيجار أو إدارة الأملاك العقاري أو ملاحقها، كما يعتبر الوكيل العقاري تاجرا طبقا لنص المادة 632 فقرة 3 من القانون التجاري الفرنسي².

1 - الجريدة الرسمية، العدد 6، المؤرخة في 25 يناير 2009.

2 - Jerome huet, les principaux contrats spéciaux, LGDj, 2001, p.1217.

كما تدخل في مهنة الوكيل العقاري كل نشاطات و خدمات الوساطة في البحث عن شراء أو إيجار أو مبادلة أملاك عقارية أو محلات تجارية أو المفاوضة فيها و إبرام عقود بشأنها، و يدخل ضمن نشاط الوكيل العقاري ، الوساطة العقارية و الإدارة¹، كما أن الوكيل العقاري لا يمكنه ممارسة نشاط آخر مدفوع الأجر².

طبقا للمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 تعد ضمن الوكلاء العقاريين المهن الآتية:

الوكالة العقارية : التي تتكفل بالقيام بكل 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 بإسم و لحساب الزبائن.

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

القائم بإدارة الأملاك العقارية: كل شخص يقوم بإيجار المحلات ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي. تحصيل الإيجارات و الأعباء المتعلقة بها. صيانة المحلات و أجزاءها المشتركة و كذا ملحقاتها. الأمر بالقيام بكل أشغال التصليح و الصيانة بما في ذلك الأشغال الضرورية لسلامة صحية المحلات المؤجرة.

1 - المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18.

2 - المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 يوليو 2009، يحدد مبلغ و شكل الكفالة لممارسة مهنة الوكيل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 59 المؤرخة في 14 أكتوبر 2009.

أمام الدور الذي يلعبه الوكيل العقاري في العمليات المتعلقة بالعقارات و هي من أهم العمليات التي يقوم بها الشخص في حياته خاصة عملية الشراء و البيع ، كيف يمكن حماية هذا المتعاقد أمام وكيل عقاري متمهن؟ فما هي الضمانات المنصوص عليها في التشريع الجزائري و التشريع الفرنسي لحماية المتعاقد مع الوكيل العقاري؟

أول حماية نص عليها المشرع هي شروط ممارسة مهنة الوكيل العقاري و الإلتزامات الواجب تنفيذها (المبحث الأول)، و في حالة عدم إحترام الوكيل العقاري الشروط المنصوص عليها قانونا أو عدم تنفيذ إلتزاماته يترتب عن ذلك جزاءات (المبحث الثاني) .

المبحث الأول : شروط ممارسة مهنة الوكيل العقاري و الإلتزامات الواجب تنفيذها .

إن المرسوم رقم 09-18 هو أول تشريع الذي قنن و نظم مهنة الوكيل العقاري، قبل صدور هذا المرسوم كان يكفي القيد في السجل التجاري ، لكن الآن زيادة عن هذا الإجراء يجب الحصول على إعتما د لممارسة مهنة وكيل عقاري ، وهذا ما يحتويه المطلب الأول ، كما أن المشرع تدخل لتنظيم كيفية ممارسة هذه المهنة و حدد إلتزامات الوكيل العقاري و كيفية تقاضي أجره و هذا ما يتناوله المطلب الثاني.

المطلب الأول: شروط الحصول على الإعتما د.

إذا كان طالب الإعتما د شخصا طبيعيا، يجب أن يكون بالغا 25 سنة على الأقل، أن يتمتع بالأخلاق الحميدة و المصادقية، و أن لا يكون تحت أي شكل من أشكال عدم الاهلية أو منع من ممارسة مهنة إثر إدانة، و أن لا يكون موضوع إجراء تصفية قضائية، أن يثبت ضمانات مالية كافية ناتجة عن كفالة دائمة غير منقطعة تخصص لضمان إلتزاماته إتجاه زبائنه، و حدد مبلغ الكفالة بموجب قرار وزاري

مشترك بين وزير المالية و وزير السكن و العمران المؤرخ في 12 يوليو 2009¹، تنص المادة 2 منه على أن مبلغ الكفالة يقدر بمائة و خمسون ألف 150.000 دج للوكالة العقارية، و بنفس المقدار للقائم بالإدارة ، و بمائة ألف دينار 1000.000 دج للسمسار العقاري، و توجه هذه الكفالة على وجه الخصوص لضمان إلتزامات الوكيل العقاري إتجاه زيائنه.

و تودع الكفالة لدى بنك أو مؤسسة مالية معتمدة قانوناً²، و لا يمكن أن ترد إلا بعد التأكد من توقف النشاط المعاین قانوناً و بعد مرور سنتين على الأقل ، و ذلك بإستظهار شهادة مسلمة من طرف مصالح الوزارة المكلفة بالسكن³.

على طالب الإعتقاد أن يثبت تأميناً ضد التبعات المالية للمسؤولية المدنية المهنية، أن يثبت تأهيلاً مهنياً و خبرة مهنية ذات صلة بالنشاط، فيما يخص الشرط الأخير فرق المشرع بين الوكيل العقاري و القائم بإدارة الأملاك العقارية و الوسيط العقاري⁴.

فإذا تعلق الأمر بالوكيل العقاري و القائم بإدارة الأملاك العقارية: يشترط لمودع الطلب حيازة شهادة التعليم العالي في الميدان القانوني أو الإقتصادي أو التجاري أو المحاسبي أو العقاري أو التقني ، التي تسمح له بممارسة نشاط الوكيل العقاري⁵.

1 - الجريدة الرسمية ، العدد 59، المؤرخة في 14 /10/2009.

2- المادة 7 من القرار الوزاري المشترك.

3- الفقرة الأولى من المادة 8.

4 - الفقرة الاخيرة من المادة 8.

5 - المادة 2 من المرسوم التنفيذي 11-296 المؤرخ في 18 غشت 2011 الذي يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 09-18 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل

أما إذا تعلق الأمر بالوسيط العقاري: يشترط على طالب الإعتماد
حيازة شهادة تقني سامي في الميدان التجاري أو المحاسبي أو العقاري
أو التقني¹ .

في كلا الحالتين إذا كان صاحب الطلب لا تتوفر فيه المؤهلات
، ينبغي له أن يستعين بصفة دائمة و فعلية بشخص طبيعي تتوفر فيه
هذه الشروط².

كما أنه يشترط في طالب الإعتماد أن يكون من جنسية جزائرية
و يكون مقيما بالجزائر³.

بالنسبة للشخص المعنوي: يشترط أن لا يكون موضوع إجراء
التصفية القضائية⁴، و أن يكون الشخص الاعتباري الخاضع للقانون
الجزائري الذي يحوز رأسماله الكامل لشخص أو أشخاص طبيعيين من

العقاري. وهذه المادة حذفت شرط الخبرة الذي كان منصوص عليه في المادة 8 من المرسوم
التنفيذي 09-18

إذا كانت تنص هذه الأخيرة على " ... و إضافة إلى ذلك يشترط عليه حيازة خبرة مهنية ل
3 سنوات متتالية في منصب أو وظيفة أو نشاط له صلة مباشرة بالميدان العقاري، كما يجب
أن لا تكون هذه الخبرة إنقطعت منذ 3 سنوات على الأقل في تاريخ إيداع الطلب."

1 - الفقرة الثانية من المادة 2 من المرسوم التنفيذي 11-296. وحذفت هذه المادة شرط
الخبرة في الوسيط العقاري إذ كانت تنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 09-18 على أن :
" ... كما يجب على الوسيط العقاري حيازة خبرة مهنية ل 3 سنوات متتالية في منصب أو
وظيفة أو نشاط له صلة مباشرة بالميدان العقاري ، بشرط أن لا تكون هذه الأخيرة إنقطعت
منذ 3 سنوات على الأقل في تاريخ إيداع الطلب" ..

2 - الفقرة الأولى من المادة 5 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 10-154 المؤرخ في 17
يونيو 2010 يتم المرسوم التنفيذي رقم 09-18.

3 - المادة 8 من المرسوم .

4 - الفقرة الثانية من المادة 5 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 10-154.

جنسية جزائرية مقيمون بالجزائر¹، و أن تتوافر لدى القائمين بإدارة هذا الشخص المعنوي ، كل الشروط المطلوبة في الشخص الطبيعي المنصوص عليها في المادة 8 من المرسوم 09-18.

تنص الفقرة الثانية من المادة 9 من المرسوم التنفيذي 09-18 على أنه يتعين على الوكيل العقاري ، أن يتوفر على محلات ذات إستعمال تجاري تتجاوز مع المهنة و بمساحة مناسبة تسمح بالممارسة الملائمة و المعقولة للمهنة و تكون المحلات مجهزة بوسائل الإتصال لكن بعد التعديل الصادر بموجب المرسوم رقم 11-296 ، أصبح الوكيل العقاري يطالب بإثبات توفر محلات بعد موافقة اللجنة² و هذا ما يشكل تخفيف على طالب الإعتماد .

بعد توافر لدى طالب الإعتماد الشروط المذكورة أعلاه ، يجب عليه إيداع طلب الإعتماد لدى المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالسكن و يسلم له مقابل ذلك وصل إستلام³، كما يرفق الطلب بالوثائق التالية : إذا كان شخصا طبيعيا: مستخرج من شهادة الميلاد، مستخرج من صحيفة السوابق العدلية، الوثائق التي تثبت التأهيل و الخبرة المهنيين نسخة من عقد ملكية أو إيجار المحل⁴، شهادة جنسية الطالب و شهادة إقامته⁵.

1 - الفقرة الأولى من المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-18.

2 - المادة 3 من المرسوم التنفيذي 11-296.

3 - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-18.

4 - الفقرة الأولى من المادة 3 من المرسوم التنفيذي 10-154 تتم أحكام المادة 10 من المرسوم 09-18.

5 - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 10-154.

إذا كان شخصا معنويا: نسخة من القانون الأساسي، نسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة، نسخة من المداولة التي عين من خلالها الرئيس أو المدير العام أو المسير إلا إذا كان هؤلاء معينين بموجب القانون الأساسي، الإثبات أن المدير العام أو المسير القانوني يستوفيان شروط التأهيل أو أن الشخص المعنوي يستفيد من مساعدة دائمة و فعلية لشخص طبيعي تتوفر فيه كل المؤهلات¹، كما يجب على الشخص المعنوي إيداع شهادة جنسية حائز أو حائزي الرأسمال الكامل و شهادة إقامتهم.

و يودع طلب إعتقاد الوكيل العقاري لدى المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالسكن و يسلم له مقابل ذلك وصل إستلام²، و كل الطلبات تخضع للتحقيق الإداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة التي يتعين عليها تقديم رأيها للجنة الإعتقاد خلال مدة شهرين إبتداء من تاريخ الإتصال بها³، و يرد على طلب الإعتقاد في أجل شهر من تاريخ الإيداع إما بالقبول أو بالرفض، و في هذه الحالة الاخيرة يلتزم الوزير المكلف بالسكن تبرير قرار الرفض و يبلغه للطالب برسالة موصى عليها مع وصل الإستلام⁴.

في حالة قبول الطلب يمنح للطالب إعتقاد شخصي لا يمكن التنازل عنه أو يكون موضوع إيجار لشخص آخر، و يسمح بممارسة المهنة على كامل التراب الوطني و هذا الإعتقاد يكون صالحا لمدة 10 سنوات قابلة للتجديد، و أخيرا يقيد في سجل الوكلاء العقاريين المفتوح

1 - الفقرة الثانية من المادة 3 من المرسوم التنفيذي 10-154.

2 - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18.

3 - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 11-296.

4 - المادة 12 و 13 من المرسوم التنفيذي 09-18.

لدى الوزارة المكلفة بالسكن، و تسلم للوكيل العقاري بطاقة مهنية تسمى بطاقة الوكيل العقاري¹.

أما في القانون الفرنسي فتنص المادة الثالثة من قانون hoguet عن شروط الكفاءة المهنية و الضمانات المالية التي يجب أن تودع من طرف الوكيل العقاري في بنك أو مؤسسة مهنية و يجب عليه إبرام عقد تأمين متعلق بالمسؤولية المدنية المهنية.

و لا يطلب إعتقاد لممارسة مهنة الوكيل العقاري في أحكام هذا القانون بل يكفي للطالب أن يكون حاصل على شهادة البكالوريا و سنتين دراسة على الأقل أو حاصل على شهادة BTS تخصص عقاري أو تجاري، و يقدم طلب الحصول على البطاقة المهنية لدى غرفة التجارة و الصناعة المحلية، و تكون صالحة لمدة 3 سنوات منذ تعديل قانون hoguet بقانون alur الصادر في 26 مارس 2014 ، إذ أن قبل هذا التعديل كانت البطاقات المهنية تصدر من طرف البلدية و تكون صالحة لمدة 10 سنوات.

المطلب الثاني : إلتزامات الوكيل العقاري:

أول إلتزام يقع على عاتق الوكيل العقاري في القانون الجزائري هو إصاق جدول الأتعاب و التعريفات بصفة مرئية وواضحة للزبائن² ، أما القانون الفرنسي لم ينص على مثل هذا الإلتزام ، كما يلتزم الوكيل العقاري بالإتقان في تقديم خدماته مع إحترام القوانين و التنظيمات التي تسير النشاط.

1 - المادة 15 ، 16،17 ، 18 من المرسوم 09-18.

2 - الفقرة الأخيرة من المادة 28 من المرسوم 09-18.

تحدد إجباريا حقوق وواجبات الطرفين بوضوح في عقد وكالة مكتوبة¹. و قد نصت المادة 6 من قانون hoguet على نفس الإلتزام أي أن يكون عقد الوكالة مكتوب و يذكر فيه مدة العقد و مقدار أجر الوكيل العقاري، الإلتزامات التي تقع على عاتقه، و رقم التسجيل في سجل الوكالات، الذي يلتزم الوكيل العقاري بمسكه و يدون فيه ما تلقاه من أجر مع إرفاق الفاتورات. كما أن عقد الوكالة تحرر بلغة الزبون طبقا للقواعد العامة لحماية المستهلك، توفيراً لحماية موضوعية للمستهلك أمام الغموض الذي قد يمس هذا العقد، إذا تم تحريره بلغة مخالفة عن لغته، بهدف حماية رضائه من خلال تمكينه من الإطلاع على العقد و إستيعاب كل مضمونه بما فيه شروطه و بنوده².

و تنص المادة 6 من هذا القانون على أربعة عقود وكالة تتمثل في عقد بسيط يتفق فيه الطرفان على إدارة بيع أو إيجار أو القيام بالبحث و عقد وكالة co-exclusif يلتزم في هذا العقد الوكيل بإتمام عملية البيع، و يلتزم مالك العقار بعدم بيعه بنفسه، و النوع الثالث يتمثل في وكالة semi-exclusif يسمح فيه لمالك العقار أن يبيع عقاره بنفسه، و النوع الاخير يسمى ب exclusif يلتزم الوكيل العقاري بالقيام بكل الإجراءات اللازمة لإتمام البيع و بعد بيع العقار يتلقى أجره³.

غالبا ما يوقع المتعامل مع الوكيل العقاري، وثيقة تسمى bon de visite ، تثبت أن أثناء زيارة العقارات، كان الوكيل العقاري حاضرا

1 - المادة 35 من المرسوم التنفيذي 09-18.

2 - عمر محمد عبد الباقي ، الحماية العقدية للمستهلك، منشأة المعارف، 2004، ص.31.

3 -fontaine marcel, la protection de la partie faible dans les rapports contractuels, LGDJ, 1999, p. 618.

لكن هذه الوثيقة ليست بمثابة عقد وكالة و لا يلتزم الزبون بدفع أجر إلا إذا تم إبرام عقد وكالة مكتوبة، و هذا ما توصلت إليه الإجتهاادات القضائية الفرنسية¹.

المشرع الجزائري حدد الأجر الذي يتقاضاه الوكيل العقاري و هو محدد بالنسبة للوكالة العقارية و الوسيط العقاري ، إذا كانت قيمة العقار المعروض للبيع تساوي 1.000.000 دج يتقاضى 3%، إذا كانت قيمة العقار أقل أو تساوي 5.000.000 دج يتقاضى 2%، إذا كانت قيمة العقار تفوق أو تساوي 5.000.000 دج يتقاضى 1%. أما إذا كان الأمر يتعلق بإيجار ملكية ، فيعادل أجر الوكيل العقاري قيمة شهر واحد عن كل سنة تأجير. و بالنسبة للقائم عن إدارة الأملاك يحدد أجره بموجب إتفاقية توضح فيها الخدمات الموافقة لكل العمليات التي يتم القيام بها في إطار ممارسة نشاطه². و لا يمكن للوكيل العقاري تلقي أجر إلا بعد تنفيذ إلتزاماته المحددة في عقد الوكالة³ ، أي إذا كان الأمر يتعلق ببيع عقار فينتقل أجره بعد إبرام عقد البيع أمام الموثق، في حالة الإيجار كذلك . هذا ما أكده القضاء الفرنسي ، عندما تم الإتفاق على بيع مسكن بمساعدة وكيل عقاري ، بشرط أن يتحصل المشتري على قرض لشراء ذلك المسكن، فلم يستطيع هذا الأخير على الحصول على القرض اللازم لشراء المسكن، و بالتالي أراد إسترجاع التسبيق الذي

1 - revue lamy droit des affaires, n° 71, 1er mai 2012, agent immobilier : des conséquences d'un mandat non conforme aux exigences de la loi.

2 - المادة 34 من المرسوم التنفيذي 09-18.

3 - Alain benabent, droit civil (les contrats spéciaux civils et commerciaux), LGDJ -montchrestien, 2006, p.472.

دفعه، فقام الوكيل العقاري بمطالبة إلزام المشتري دفع أجره المتمثل في 18.000 أورو ، فرفض القضاء طلبه في الأجر، إذ أن المادة 6-1 من القانون 02 جانفي 1970 تنص على عدم إمكانية للوكيل العقاري الحصول على أجر إلا بعد إتمام عملية البيع، و بما أن هذه المادة القانونية تتعلق بالنظام العام فيمكن للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه ¹ .

كما يجب أن يبرم عقد الوكالة طبقا للشروط المنصوص عليها قانونا في المادة 73 من المرسوم 72-678 المؤرخ في 20 جويلية 1972، و إلا لا يمكن للوكيل العقاري أن يطالب بأجره، و قد طرح هذا الإشكال أمام القضاء الفرنسي ، إذ إتفقا بائع العقار و المشتري على عدم منح أجر للوكيل العقاري الذي قام بالتقريب بينهما من أجل عملية البيع لمالك العقار و الشراء للمشتري، فرجع الوكيل العقاري دعوى مطالبا حقه في الأجر ، فأجابت المحكمة العليا الفرنسية في آخر المطاف، أنه لا يمكن للوكيل العقاري المطالبة بأي أجر إذ أن عقد الوكالة المبرم لا يتوافر فيه كل الشروط المنصوص عليها قانونا في المادة 73 و لم ينص هذا العقد على بند يتعلق بأجر الوكيل العقاري و بالتالي رفض طلبه ² .

فالمشرع الجزائري جاء أكثر دقة في تحديد أجر الوكيل العقاري بالمقارنة مع المشرع الفرنسي، طبقا لقانون alur فلا يكون الوكيل العقاري مجبر عن إصاق جدول الأتعاب و التعريفات بل تحدد ضمن عقد الوكالة. و لم يحدد هذا القانون مقدار أجره بل ترك ذلك لإرادة الطرفين لكنه ملزم طبقا للمادة 92 من المرسوم التنفيذي الصادر في

1 -Cass. 3e civ, 9 juillet2017, n° 13-19061 (legifrance.fr.).

2 - Cass. 1re civ, 8 mars 2012, n° 11-11234.(legifrance.fr.).

1972/07/20، أن يقوم بنشر كل الوثائق ، العقود، الإرساليات المتعلقة بنشاطه، رقم و مكان إصدار بطاقته المهنية ، إسم و مقر وكالته في كل الاماكن التي يستقبل فيها زبائنه.

كما أنه يلتزم طبقا للمرسوم التنفيذي 09-18 بمزاولة نشاطاته في أجل أقصاه 6 أشهر من تاريخ إستلامه الإعتماد¹ ، و يخضع إلى رقابات الأعوان المؤهلين التابعين للإدارة المكلفة بالسكن و يلتزم الوكيل العقاري بتقديم لهم كل وثيقة لها صلة بموضوع نشاطه، و في هذا الإطار يقدم تقريرا سنويا مدعما بالأرقام حول نشاطات مؤسسته لوزارة السكن و العمران. و يقيد جميع العمليات التي ينفذها في سجل ترقمه و تؤثر عليه المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالسكن².

أثناء ممارسة مهنته يجب على الوكيل العقاري أن يحمل بطاقته المهنية بصفة دائمة ، و أن يفتح دفتر الإحتجاجات يضعه تحت تصرف الزبائن مرقم و مؤشر من طرف المصالح المختصة لوزارة السكن و يحتفظ بهذا السجل خلال 5 سنوات على الأقل و يتم تقديمه مع الوثائق الأخرى إلى كل عون دولة مؤهل للقيام بمراقبة هذه السجلات³ و هذا ما يمثل حماية إضافية للمستهلك في القانون الجزائري، إذ أن الوكيل العقاري الفرنسي غير مطالب بفتح دفتر الإحتجاجات و لا بتقديم تقريرا سنويا لأية مصلحة.

نص المشرع الفرنسي عن إلتزام الوكيل العقاري بالتكوين المتواصل في قانون alur. كما أنه يلتزم بالقواعد العامة المتعلقة بحماية المستهلك خاصة الإلتزام بالإعلام المنصوص عليه في قانون حماية

1 - المادة 32 من المرسوم 09-18.

2 - المادة 28 ، 30 ، 31 من المرسوم التنفيذي 09-18.

3 المادة 29 من المرسوم 09-18.

المستهلك¹، هو إلتزام قانوني يجد مجاله في مبدأ حسن النية قبل و أثناء مرحلة التعاقد، و يتمثل هذا الإلتزام في تقديم النصيحة و عدم الغش، و إظهار مزايا العقار و تبيان عيوبه وصولا للوقوف على مدى ملاءمته للحاجة التي يرمي المستهلك إلى إشباعها، فهو إلتزام ذو طبيعة وقائية لتفادي الغلط و التدليس و ما يترتب عنهما بإبطال العقد، و هو إلتزام مستقل يقع على عاتق الوكيل العقاري لتحقيق التكافؤ بين المتعاقدين و حماية رضا الطرفين².

و يلتزم بنصح زبونه و الطرف الآخر في العقد ، خاصة في المسائل التقنية، فيتحقق أن البائع هو فعلا مالك للعقار و يتحقق من الوثائق ، من مساحة العقار ، و هو مسؤول عن البيانات المدونة في عقد البيع أو الإيجار، لكنه لا يسأل عن العيوب الخفية إلا إذا كان على علم بتلك العيوب³.

آخر إلتزام يلتزم به الوكيل العقاري يتمثل في الإحتفاظ بالسر المهني⁴، و يكون سرا وظيفيا ، و لم يرد في القانون تعريف لسر المهنة ، لأن ذلك التحديد مسألة نسبية تختلف باختلاف الظروف ، و ما يعتبر سرا بالنسبة لشخص قد لا يعتبر كذلك بالنسبة لآخر، و ما يعتبر سرا في ظروف معينة قد لا يعتبر في أخرى ، و لا يشترط أن يكون السر قد

1 تنص المادة 17 من القانون رقم 09-03 المؤرخ في 25 فبراير 2009 المتعلق بحماية المستهلك و قمع الغش أنه : يجب على كل متدخل أن يعلم المستهلك بكل المعلومات المتعلقة بالمنتج الذي يضعه للإستهلاك بواسطة الوسم ووضع العلامات أو بأية وسيلة أخرى مناسبة.".

2 عمر محمد عبد الباقي، الحماية العقدية للمستهلك، منشأة المعارف، 2004، ص.190.
3 Jean calais-auloy. Henri temple, droit de la consommation , dalloz, 2015, p.428.

4المادة 33 من المرسوم التنفيذي 09-18.

أدلى به إلى الوكيل العقاري ، و لا أن يكون قد ألقى إليه على انه سر و طلب منه كتمانها، بل يعد في حكم السر الواجب كتمانها كل أمر يكون سرا و لو لم يشترط كتمانها صراحة¹.

المبحث الثاني: الجزاءات المترتبة عن عدم تنفيذ الوكيل العقاري إلتزاماته:

في حالة عدم تنفيذ الوكيل العقاري الإلتزامات المذكورة أعلاه ، يمكن أن تترتب عن ذلك جزاءات منصوص عليها في القواعد الخاصة المتعلقة بنشاط الوكيل العقاري المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 09-18 و تتمثل في عقوبات إدارية، كما يمكن أن تطبق عليه جزاءات منصوص عليها في القواعد العامة و تتلخص أساسا في عقوبات مدنية أي منصوص عليها في القانون المدني، و عقوبات جزائية تستمد أساسها من قانون العقوبات.

المطلب الأول : العقوبات الإدارية:

في حالة عدم تنفيذ الوكيل العقاري إلتزاماته إتحاه زبائنه أو إتحاه الإدارة يمكن تسليط عليه عقوبات إدارية تتمثل أساسا في السحب المؤقت أو السحب النهائي للإعتماد من طرف الوزير المكلف بالسكن طبقا لقواعد المرسوم التنفيذي 09-18.

الحالات التي يمكن فيها إجراء السحب المؤقت للإعتماد : عند عدم تنفيذ الوكيل العقاري إلتزاماته المتفق عليها مع زبائنه بصفة جزئية و بدون تبرير ، عند عدم إتحرام قواعد و أعراف المهنة.

1 أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي الخاص،، الجرائم ضد الأشخاص و الجرائم ضد الأموال، دار هومه، 2008، ص. 248.

حالات السحب النهائي: عند التكر المتعمد و بصفة متكررة للإلتزامات المسندة إلى الوكيل العقاري، إذا أصبحت الشروط الخاصة بالحصول على الإعتماد غير متوفرة ، إذا كان تعليق أو توقيف النشاط غير مبررين و لم يعلن عنهما في أجل 12 شهرا¹.

كما أن إعتماد الوكيل العقاري يمكن أن يسحب من طرف الوزير المكلف بالسكن في حالة صدور حكم قضائي بسبب الغش الضريبي أو مخالفة التنظيم الخاص بالمبادلات ، أو إذا كان صاحب الإعتماد محل تصفية قضائية².

إجراء السحب من إختصاص اللجنة المنصوص عليها في المادة 22 من المرسوم التنفيذي 09-18 ، إذ تتولى اللجنة مهام دراسة كل ملف لسحب إعتماد الوكيل العقاري الذي يعرض عليه الوزير المكلف بالسكن و إبداء رأيها فيه، و تتكون هذه اللجنة من ممثل وزير الداخلية و الجماعات المحلية، ممثل الوزير المكلف بالمالية، ممثل الوزير المكلف بالتجارة، ممثلين للوزير المكلف بالسكن و المديرية المكلفة بالتسيير و الترقية العقارية و ممثل الغرفة الجزائرية للتجارة و الصناعة ممثل للفدرالية الوطنية للوكالات العقارية، تحت رئاسة ممثل الوزير المكلف بالسكن.

و تتولى مصالح الوزارة المكلفة بالسكن أمانة اللجنة التقنية ، كما يمكن للجنة الإستعانة بأي شخص يمكنه، بحكم كفاءته أن يفيدها في أشغالها. يعين أعضاء اللجنة بقرار من طرف الوزير المكلف بالسكن لمدة 3 سنوات³.

1 - الفقرة الثانية من المادة 37 من المرسوم التنفيذي 09-18.

2 - المادة 38 من المرسوم التنفيذي 09-18.

3 - المادة 21 من المرسوم التنفيذي 09-18.

كما نص المشرع الفرنسي عل لجنة مراقبة ضمن المرسوم رقم 15-1090 المؤرخ في 28 أوت 2015، يتضمن أخلاقيات مهنة الوكيل العقاري، و تتولى هذه اللجنة مراقبة و معاقبة كل وكيل عقاري لا يقوم بتنفيذ إلتزاماته أو عند عدم إحترام القواعد المنصوص عليها في القانون المؤرخ في 02 جانفي 1970، و تتلخص العقوبات أساسا في منع الوكيل العقاري من ممارسة المهنة.

المطلب الثاني : الجزاءات المدنية و العقوبات الجزائية:

عند عدم تنفيذ الوكيل العقاري إلتزاماته يمكن أن يترتب عن ذلك مسؤولية مدنية أو مسؤولية جزائية و نوع المسؤولية تتلاءم مع الإلتزام الذي لم ينفذ.

الجزاءات المدنية: في حالة عدم تنفيذ إلتزاماته يمكن للوكيل العقاري أن يتعرض إلى جزاءات مدنية تتمثل في تعويضات ، خاصة عند عدم تنفيذ إلتزامه بإعلام زبونه علما كافيا عن العقار محل التعاقد، في حالة ظهور غلط أو تدليس من طرف الوكيل العقاري ناتج عن كتمان معلومات جوهرية متصلة بعقد بيع او إيجار عقار، يمكن للمتعاقل معه طلب إبطال العقد مع الرجوع على الوكيل العقاري لمطالبة تعويضات مدنية فيتحمل الوكيل العقاري مسؤولية عقدية إتجاه زبونه،و من جهة أخرى تطبق عليه أحكام المسؤولية التقصيرية إتجاه المتعاقد الآخر، يترتب على مخالفة الوكيل العقاري إلتزام الإعلام إتجاه زبونه الذي أبرم عقد بيع أو إيجار سكن و هو جاهل بالمعلومات و البيانات المتعلقة بالعقد و محله و أوصافه و خصائصه، يعتبر حيلولة لدفع إلى التعاقد و ترتب عن ذلك ضررا ، فمتى توافرت شروط الخطأ و الضرر و العلاقة السببية بينهما يمكن للمتعاقد الذي يعتبر مستهلك اللجوء إلى القضاء المدني لمطالبة تعويضه عن الضرر الذي لحقه بسبب خطأ

الوكيل العقاري المتمثل في عدم إعلامه علما كافيا عن كل ما يتعلق بالعقار محل التعاقد .

العقوبات الجزائية: تنص المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 على انه يعاقب على كل تصريح كاذب طبقا لأحكام قانون العقوبات، و بالتالي نرجع للمادة 223 من قانون العقوبات الجزائي التي تنص على أن كل من تحصل بغير حق على وثيقة تصدرها الإدارات العمومية بغرض إثبات حق أو شخصية أو صفة أو منح إذن ، أو شرع في الحصول عليها سواء بالإدلاء بإقرارات كاذبة أو بانتحال إسم أو صفة كاذبة أو بتقديم معلومات أو شهادات أو إقرارات كاذبة، إذ أن في هذه الحالة يتحصل الوكيل العقاري على إعتقاد صادر عن وزارة السكن و العمران بتقديم معلومات أو شهادات أو إقرارات كاذبة، فيعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى ثلاثة سنوات و بغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج ، و نص المشرع الفرنسي على جريمة التصريح الكاذب في المادة 441-2 من قانون العقوبات الفرنسي، فيعاقب كل مرتكب لجريمة التصريح الكذب للحصول على شهادة إدارية تثبت له صفة أو رخصة بخمس سنوات حبس و بغرامة مالية تقدر ب 75.000 أورو. كما أن المادة 33 من المرسوم 09-18 تنص على أن الوكيل العقاري يلتزم بالسر المهني ، في حالة عدم تنفيذه هذا الإلتزام نرجع للمادة 301 من قانون العقوبات الجزائي التي تقابلها المادة 226-13 من قانون العقوبات الفرنسي ، التي تنص على جريمة إفشاء السر المهني ، و تقوم هذه الجريمة بتوافر ثلاثة أركان و هي : صفة من أتمن على السر ، إفشاء السر و القصد الجنائي¹.

1 - أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص. 249.

إن الركن الأول يتوافر لدى الوكيل العقاري إذ نص المرسوم 09-18 صراحة على إلزامية الوكيل العقاري بعدم إفشاء السر المهني ، و يعرف السر المهني بوجه عام كل ما يعرفه الأمين أثناء أو بمناسبة ممارسة مهنته و كان في إفشائه حرج لغيره، فإذا قام الوكيل العقاري بإفشاء السر المهني و تعمد ذلك، أي توافر ركن القصد الجنائي، فيمكن متابعة الوكيل العقاري من طرف زيونه المتضرر و يعاقب طبقا للمادة 301 من قانون العقوبات الجزائري بالحبس من شهر إلى 6 أشهر و بغرامة مالية من 20.000 دج إلى 100.000 دج ، و الوكيل العقاري الفرنسي يعاقب بعام حبس و بغرامة مالية تقدر بـ 15.000 أورو طبقا للمادة 226-13 من قانون العقوبات الفرنسي.

الخاتمة:

من خلال هذه الدراسة نستنتج أن المشرع الجزائري جاء أكثر حماية للمستهلك المتعاقد مع الوكيل العقاري بالمقارنة مع المشرع الفرنسي، إذ أن أول شرط لممارسة هذه المهنة يتمثل في الإعتماد الصادر عن الوزارة المكلفة بالسكن بالمقابل المشرع الفرنسي يسمح بممارسة هذه المهنة بعد الحصول على رخصة من طرف غرفة التجارة المتواجدة محليا، و ثاني نقطة مهمة المستهلك الجزائري بعد دخوله الوكالة العقارية يجد جدول الأتعاب الذي يحدد فيه كل النشاطات التي يقوم بها الوكيل العقاري مقابل مبلغ أجره الذي هو بدوره محدد ضمن المرسوم 09-18، أما المشرع الفرنسي ترك المجال مفتوح لإرادة المتعاقدين، فيمكن أن يكون ذلك في صالح المستهلك أحيانا و أحيانا يكون في صالح الوكيل العقاري، لكن فيما يخص العقوبات الجزائية المشرع الفرنسي جاء أكثر صرامة عندما يخالف الوكيل العقاري القواعد المتعلقة بالسر المهني و التصريح الكاذب بالمقارنة مع ما نص عليه قانون العقوبات الجزائري و يعاقب أيضا المشرع الفرنسي الوكيل العقاري بشدة أكبر مما نص عليه المشرع الجزائري فيما يتعلق بأجره ، بما أنه ترك للوكيل العقاري حرية تحديد أجره مع زبونه ضمن عقد الوكالة، فإذا أغفل الوكيل العقاري تحديد قيمة أجره و كيفية تلقيه ، يمكن لزبونه رفض منحه هذا الأجر رغم تنفيذ الوكيل العقاري لإلتزاماته و هذا ما توصل إليه الإجتهد القضائي الفرنسي، لكن المشرع الجزائري حدد مبلغ أجر الوكيل العقاري بالنسبة لقيمة العقار و بالنسبة لقيمة الإيجار ، و هذا يمثل حماية للمستهلك و للوكيل العقاري في نفس الوقت.

المراجع:

- أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري الخاص،، الجرائم ضد الأشخاص و الجرائم ضد الأموال، دار هومه، 2008.
- عمر محمد عبد الباقي ، الحماية العقدية للمستهلك، منشأة المعارف، 2004.
- Alain benabent, droit civil (les contrats spéciaux civils et commerciaux), LGDJ -montchrestien, 2006.
- Jerome huet, les principaux contrats spéciaux, LGDj, 2001.
- Jean calais-auloy. Henri temple, droit de la consommation , dalloz, 2015.
- revue lamy droit des affaires, n° 71, 1^{er} mai 2012, agent immobilier : des conséquences d'un mandat non conforme aux exigences de la loi.

نصوص قانونية :

- القانون رقم 03-09 المؤرخ في 25 فبراير 2009 المتعلق بحماية المستهلك و قمع الغش، الجريدة الرسمية العدد 15، المؤرخة في 25 فبراير 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 18-09 المؤرخ في 20 يناير 2009، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 6، المؤرخة في 25 يناير 2009.
- المرسوم التنفيذي 322-09 المؤرخ في 08/10/2009، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 18-09 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري. الجريدة الرسمية ، العدد 59، المؤرخة في 14/10/2009.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 يوليو 2009، يحدد مبلغ و شكل الكفالة لممارسة مهنة الوكيل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 59 المؤرخة في 14 أكتوبر 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 10-154 المؤرخ في 17 يونيو 2010، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 18-09 الذي يحدد تنظيم ممارسة مهنة

الوكيل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 39، المؤرخة في 23 يونيو 2010.

- المرسوم التنفيذي رقم 11-296 ، المؤرخ في 18 أوت 2011، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 09-18، الجريدة الرسمية العدد 48 ، المؤرخة في 24 أوت 2011.

- المرسوم التنفيذي رقم 13-154، المؤرخ في 15 أبريل 2013، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 11-296 الذي يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 09-18 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد 22، المؤرخة في 25 أبريل 2013. [-Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970](#) réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce .

-[Décret n° 72-678 du 20 juillet 1972](#) fixant les conditions d'application de la [loi n° 70-9 du 2 janvier 1970](#) réglementant les conditions d'exercice des activités. relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce.

-Décret n° 2015-1090 du 28 août 2015 fixant les règles constituant le code de déontologie applicable à certaines personnes exerçant les activités de transaction et de gestion des immeubles et des fonds de commerce.