

الوكيل العقاري وحماية المستهلك

Real estate agent and consumer protection



بن فريد حسنية¹ تحت إشراف أ.د كريم كريمة²

¹ مخبر النشاط العقاري جامعة سيدي بلعباس، hasnia.benfrid@univ-sba.dz

² جامعة سيدي بلعباس، krimkarima_22@yahoo.fr



تاريخ النشر: 2022/11/24

تاريخ القبول: 2021/04/27

تاريخ الإرسال: 2020/09/15

ملخص:

يشكل العقار قوة اقتصادية، ما يجعل السوق العقارية مزدهرة خاصة بعد فتحها الخواص، فكثُر سمسرة العقار وأصبحت مهنة الوكيل العقاري ظاهرة اجتماعية في غياب تشريع منظم لهذه المهنة، الأمر الذي ينتج عنه المضاربات في الأسعار، بالإضافة إلى كثرة جرائم النصب والاحتيال من قبل غير المحترفين لهذا المجال، لهذا كان لازما على التشريع الاهتمام بتنظيم هذه المهنة بغية ضبط السوق العقارية والحفاظ على استقرارها من جهة، ومن جهة أخرى لحماية المستهلك العقاري كونه طرف ضعيف ويريد الحصول على عقار ذو جودة وبأقل الأثمان في مواجهة وكيل عقاري قوي ولا يهمله سوى تحقيق ربح ضاربا بذلك مصلحة المستهلك.

كلمات مفتاحية: مصلحة المستهلك، وكيل عقاري، سوق عقارية.

Abstract:

Real estate constitutes an economic force, which makes the real estate market prosperous, especially after it was opened to private persons, as real estate brokers increased and the profession of real estate agent became a social phenomenon in the absence of legislation regulating this profession, which results in price speculation, in addition to the large number of fraud and fraud crimes by non-professionals For

this field, it was necessary for the legislation to focus on organizing this profession in order to control the real estate market and maintain its stability on the one hand, and on the other hand to protect the real estate consumer as he is a weak party and wants to obtain a quality property at the lowest prices in the face of a strong real estate agent. He is only interested in making a profit, hitting the interest of the consumer.

Keywords: Consumer interest, real estate agent, real estate market.

1- المؤلف المرسل: بن فريد حسنية ، الإيميل: hasnia.benfrid@univ-sba.dz

مقدمة :

كان النشاط العقاري عقب الاستعمار حكرا على الدولة نتيجة تبني النظام الاشتراكي، أما بعد تبني اقتصاد السوق فتح المشرع المجال في هذا الشأن للخواص بغية تحقيق مجموعة من الأهداف، والتي من بينها المحافظة على المادة العقارية ولإنعاش السوق العقارية التي كانت تتسم بنوع من الركود في الفترة الاشتراكية، إذ كانت تعاني من الفوضى وعدم الاستقرار نتيجة للاحتكار ولل فراغ التشريعي، الأمر الذي يؤثر سلبا على مستهلك العقار لا محالة ففي مثل هذه الظروف تكثر التجاوزات القانونية وجرائم النصب والاحتيال.

ونظرا للدور المهم الذي يلعبه الوكيل العقاري والذي يتجلى عموما في التوفيق بين المستهلك الذي يبحث عن شراء أو تأجير عقار سكني و بين مالك العقار الذي يريد بيعه أو تأجيره، فهو من يقوم بدور الوسيط في المعاملات العقارية ما يجعل دوره مهم وحساس في نفس الوقت كون أن عملية التوفيق بين الطرفين ليست بالأمر الهين، نظرا لتعدد الجوانب الواجب مراعاتها في جانب كل طرف على غرار الثمن، المساحة، الموقع و حالة العقار إلخ .

مما تقدم يمكن القول بحساسية وفعالية دور الوكيل العقاري في إبرام المعاملات العقارية باعتباره محترف في هذا المجال في مواجهة المستهلك

الفقير معلوماتيا واقتصاديا، ما يدفع طرح التساؤل التالي : ما هي الآليات القانونية التي تدخل بها المشرع لتنظيم نشاط الوكيل العقاري ولضمان حماية للمستهلك العقاري في الوقت نفسه؟

ستتم الإجابة على هذه الإشكالية باعتماد المنهج التحليلي كمنهج أساسي باعتبار أن معالجة عناصر البحث تستوجب تحليل النصوص القانونية، وعلى المنهج الاستدلالي كون كان لازما الاستعانة بالتعريفات بغية ضبط المفاهيم، بالتالي كان لازما تقسيم هذا البحث إلى قسمين، أين سيتطرق الأول إلى التنظيم المتعلق بمهنة الوكيل العقاري خاصة بعد التعديل الصادر في سنة 2019، أما القسم الثاني فسيعالج الآليات القانونية التي تحمي المستهلك من التجاوزات التي قد يقوم بها الوكيل العقاري.

1. التنظيم القانوني لمهنة الوكيل العقاري

استجابة لواقع السوق العقارية، وحرصا منه على ضبطها، لم يغفل المشرع عن تنظيم النشاط العقاري عامة ونشاط الوكيل العقاري خاصة، فأصدر المرسوم التنفيذي رقم 09-18 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري¹ المعدل بمجموعة من المراسيم هي كالتالي: المرسوم التنفيذي رقم 09-322²، المرسوم التنفيذي رقم 10-154³، والرسوم التنفيذي رقم 11-4296⁴، أما عن آخر تعديل فقد كان بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-242⁵، وللإلمام بجوانب هذه المهنة سوف يتم تقسيم هذا القسم إلى عنصرين: يهتم الأول بتحديد المقصود من الوكيل العقاري، أما الثاني فيعرض الشروط القانونية للالتحاق بهذه المهنة .

1.1 المقصود من الوكيل العقاري

باعتبار الوكيل العقاري، مصطلح مركب وقصد الإحاطة بمفهومه، سيتم تحديد المقصود من كل كلمة يتكون منها " وكيل"، و"عقاري"، على النحو التالي.

الوكيل في اللغة هو اسم فاعل للفعل وَكَلَّ، وكل إليه الأمر سلّمه وفوضه واعتمد عليه فيه، الوكيل صفة مشبهة تدل على الثبوت من وكل، واصطلاحا هو من يُعْتَمَدُ عليه في تدبير أمر، شخص يعمل لحساب آخر بمقتضى عقد توكيل⁶.
أمّا العقاري فهي كلمة مشتقة من العقار، وهذا الأخير لغة هو كل ملك ثابت له أصل غير منقول كالأرض والدار⁷.

وقد عرفت المادة 683 من الأمر رقم 75-58⁸ المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم العقار كما يلي: " هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول؛" يستخلص من هذا التعريف أن العقار هو: كل ما هو ثابت على الأرض وله صلة قرار بها، فلا يمكن نقله أو فصله عن الأرض إلا بإتلافه.

ومما سبق يمكن القول أن الوكيل العقاري هو: من ينوب عن شخص آخر في الميدان العقاري دون الميادين الأخرى، وبتعبير آخر: هو من يتوكل عن شخص آخر فيما يخص العقارات دون غيرها⁹.

وفيما يخص التعريف القانوني للوكيل العقاري فقد اهتمت به المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، حيث نصت على: " يعد وكيلا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم، بموجب عقد وكالة وبمقابل أجر، بالقيام بخدمات ذات طابع تجاري كوسيط في الميدان العقاري أو في ميدان الإدارة والتسيير العقاريين، لحساب أو لفائدة مالكين".

أجاز المشرع بموجب هذا النص لكل من الشخص الطبيعي والمعنوي ممارسة مهنة الوكيل العقاري بشرط أن يقوم بعمله بموجب عقد وكالة مدفوعة الأجر لحساب أو لفائدة المالكين للعقار، فمنعه من أن يقوم بأعماله بصفة مجانية، كما أن الأعمال التي يقوم بها الوكيل العقاري تتمثل في أعمال الوساطة في الميدان العقاري أو في ميدان الإدارة والتسيير العقاريين، كما أصبغ الخدمات التي يقوم بها بالطابع التجاري¹⁰، ليعبر بذلك الوكيل العقاري تاجرا

لانه يحترف ممارسة اعمال تجارية وهو متمتع بالاهلية التجارية، كما يقوم بممارسة نشاطه باسمه ولحسابه تطبيقاً لأحكام المادة الأولى من القانون التجاري المعدل والمتمم.

وفي إطار تحديد كل ما يتعلق بهذه المهنة عدت المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المحدد للتنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري أنواع الوكيل العقاري والتمثلة في :

أ- الوكالة العقارية: هي التي تتولى القيام بجميع الإجراءات لدى الزبائن من اجل بيع الأملاك العقارية الموكلة إليها أو تأجيرها أو مبادلتها، وكذا ترقية الأملاك العقارية الموكلة إليها لحساب الزبائن، بالإضافة إلى القيام بالعمليات المسبقة الضرورية لإبرام العقود باسم ولحساب الزبائن.

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

ج- القائم بإدارة الأملاك العقارية: الشخص الذي يقوم بالعمليات التالية: إيجار محلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري و/ أو الحرفي، تحصيل الإيجارات والأعباء المتعلقة بها، صيانة المحلات وأجزائها المشتركة وملحقاتها، الأمر بالقيام بكل أشغال التصليح والصيانة بما في ذلك الأشغال الضرورية لسلامة أو صحة المحلات المؤجرة.

حاول المشرع قدر المستطاع الإلمام بكل النشاطات التي تدخل في مهنة الوكيل العقاري حتى لا يتسنى له التملص من مسؤولياته والتمسك بأن النشاط خارج اختصاصاته، والجدير بالذكر أنه وفيما يخص نوعية الأملاك التي تدخل في دائرة تعامل الوكيل العقاري، فإنه لا يمكن للوكيل العقاري بأنواعه الثلاثة أن يكون وكيلا فيما يخص الأملاك الوطنية العمومية والخاصة التابعة للدولة¹¹، فهو إذن لا يمكن أن يكون وكيلا إلا عن العقارات المملوكة للخواص لا غير.

2.1 الشروط القانونية لممارسة مهنة الوكيل العقاري

يعتبر نشاط الوكيل العقاري مهنة مقننة بحسب المادة الخامسة من المرسوم 09-18 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، واعتبر المشرع هذا النشاط من قبيل المهن المقننة ذلك لأنه يتعلق (أي النشاط) بأمن الممتلكات، حيث يعتبر هذا الأخير من بين المعايير التي تؤدي إلى اعتبار أنشطة ما كمهن مقننة، وهذا حسب المادة 3 من المرسوم 15-234 الذي يحدد شروط و كفيات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري¹².

ونتيجة لتلك الاعتبارات تدخل المشرع وحدد مجموعة من الشروط لإمكانية ممارسة هذه المهنة، وذلك بموجب المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-154 المحدد سابقا، التي تخصص مهنة الوكيل العقاري بصفة حصرية للأشخاص الطبيعية من جنسية جزائرية مع اشتراط الإقامة في الجزائر، وللأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري على أن يحوز رأسمالها الكامل شخص أو أشخاص طبيعية من جنسية جزائرية ومقيمون في الجزائر.

1.2.1 الشروط الواجب توافرها في الشخص القائم بأعمال الوكيل العقاري

أخصت المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المحدد سابقا، ممارسة مهنة الوكيل العقاري للحصول على اعتماد مسبق وعلى القيد في السجل التجاري، وتضمنت المادة 8 من نفس المرسوم الشروط الواجب توافرها في الشخص طالب الاعتماد، حيث ميّز فيها المشرع بين الشخص الطبيعي والشخص المعنوي على النحو الآتي ذكره.

أ- الشروط الواجب توافرها في الوكيل العقاري شخص طبيعي.

أن يكون بالغا سن 25 سنة على الأقل: فنتيجة لعدم تحديد القانون التجاري لسن الرشد القانوني لممارسة التجارة (مع مراعاة مسألتي ترشيد القاصر وأهلية المرأة المتزوجة)، فإنه يتم الرجوع لقواعد القانون المدني وخاصة المادة 40 منه والتي تقضي بأن سن الرشد القانوني هو بلوغ 19 سنة كاملة، بالتالي يمكن القول أن السن القانوني لممارسة التجارة هو 19 سنة ما لم

يوجد نص قانوني يمنعه من التجارة، غير أن المشرع رفع السن إلى 25 سنة بالنسبة للوكيل العقاري مراعاةً منه إلى حجم المسؤوليات والالتزامات المهنية المفروضة عليه والتي تتطلب كفاءات ومهارات معينة¹³.

أن يتمتع بالأخلاق الحميدة والمصادقية وأن لا يكون تحت طائلة أي شكل من أشكال عدم الأهلية أو المنع من ممارسة المهنة إثر إدانة، بحيث تتطلب ممارسة هذه المهنة أشخاصاً صادقين ويتحلون بالضمير المهني والنزاهة على وجه الخصوص.

أن لا يكون موضوع إجراء تصفية قضائية؛ كما وجب عليه أن يثبت ضمان مالي كافي ناتج عن كفالة دائمة وغير منقطعة تخصص لضمان التزاماته تجاه الزبائن، وقد حُدد مبلغ وشكل الكفالة بموجب القرار الوزاري المشترك الذي يحدد مبلغ وشكل الكفالة لممارسة مهنة الوكيل العقاري¹⁴، فحسب المادة الثانية منه يحدد المبلغ كما يلي: مئة وخمسون ألفاً دينار (150.000 دج) لكل من الوكالة العقارية والقائم بإدارة الأملاك؛ ومئة ألف دينار (100.000 دج) للسمسار العقاري، على أن يتم توجيه مبالغ الكفالة خصيصاً لضمان التزامات الوكيل العقاري تجاه زبائنه، مع إيداعها لدى بنك أو مؤسسة مالية معتمدة قانوناً تحرر له وثيقة تثبت عملية الإيداع¹⁵.

يقوم الشخص طالب الاعتماد بتقديم هذه الوثيقة لاستكمال ملفه المقبول من طرف لجنة الاعتماد¹⁶، والجدير بالذكر أن تلك الكفالة لا يمكن تغييرها أو ردها إلا في إطار القوانين والتنظيمات السارية المفعول، كالحالة التي يتأكد فيها من توقف النشاط وبعد مرور سنتين على الأقل يمكن للوكيل العقاري استرجاع مبلغ الكفالة باستظهار شهادة مسلمة من طرف مصالح الوزارة المكلفة بالسكن¹⁷.

ويمكن القول أن هدف المشرع من كل ذلك يتجلى في أن الكفالة تعتبر حماية للمستهلك كونها تشكل ضمان مالي مهم يمكن الرجوع عليها إذا ما قصر الوكيل العقاري في التزاماته¹⁸.

أن يثبت تأميناً ضد التبعات المالية للمسؤولية المدنية والمهنية: أراد المشرع من خلال هذا الشرط توسيع الحماية والضمان المالي للمستهلك في مواجهة الوكيل العقاري؛ إلا أن السؤال الذي يطرح نفسه هو كيف يلزم شخص باكتتاب تأمين ضماناً لمسؤوليته المدنية والمهنية وهو في الأصل غير مهني باعتباره لم يحصل على الاعتماد بعد¹⁹، فالأجدر بالمشرع في هذه المسألة أن يأخذ بنفس المنحى الذي أخذه فيما يخص الكفالة فيجعل من اكتتاب التأمين مرهوناً بحصول الشخص على الاعتماد أو على الأقل بقبول ملف اعتماده.

أن يثبت حصوله على شهادات معينة، فبالنسبة لنشاطات الوكالة العقارية والقائم بإدارة الأملاك العقارية يشترط حيازة شهادة عليا في الميدان القانوني أو التجاري أو الاقتصادي أو المحاسبي أو العقاري أو التقني؛ أما بالنسبة لنشاط الوسيط العقاري فتكفي حيازة شهادة تقني سام في الميدان التجاري أو المحاسبي أو العقاري أو التقني، وتعتبر هذه الشهادات بمثابة ضمان ممارسة هذه المهنة من قبل أشخاص مختصين وعلى درجة من الكفاءة لما تتطلبه المعاملات العقارية من إجراءات صعبة ومعقدة.

إذا كان صاحب الطلب لا يستوف شروط التأهيل أعلاه ينبغي عليه الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بشخص طبيعي تتوفر فيه هذه الشروط²⁰.

ب - الشروط الواجب توافرها في الوكيل العقاري شخص معنوي .

يشترط في الشخص المعنوي الذي يريد ممارسة مهنة الوكيل العقاري أن لا يكون موضوع إجراء التصفية القضائية، وأن تتوفر في الأشخاص المقترحين لإدارة النشاط جميع الشروط المحددة أعلاه.

2.2.1 الشروط المرتبطة بالنشاط المراد ممارسته من الوكيل العقاري

يتعين على الوكيل العقاري توفير محلات ذات الاستعمال التجاري تتجاوز مع المهنة وبمساحة مناسبة تسمح له بالممارسة الملائمة والمعقولة للمهنة ومجهزة بوسائل الاتصال²¹، مع تقديم الإثبات على توفر المحلات للجنة الاعتماد بعد إبلاغ رأيها بالموافقة²².

أما عن السلطة المختصة بتسليم الاعتماد حاليا فهي تتمثل في الوالي²³، بعدما كانت قبل التعديل الأخير من اختصاص الوزير المكلف بالسكن. وقصد الحصول على الاعتماد، فإنه لا بد من إيداع الطلب لدى المديرية المكلفة بالسكن للولاية مقابل تسلمه وصل استلام، كما يجب أن يُرفق الطلب بالوثائق التالية²⁴:

أ- بالنسبة للشخص الطبيعي: نسخة من بطاقة التعريف الوطنية، شهادة جنسية صاحب الطلب وشهادة إقامته فلا يمكن للأجانب ممارسة مهنة الوكيل العقاري كون العقار لا يمثل فقط قوة اقتصادية إنما يشكل هوية فقيمه المعنوية كبيرة وبخصوص شرط الإقامة فسعى المشرع من خلاله نفاذي المشاكل التي قد تنجم في حال غيابه من جهة ولحرصه لمتابعة نشاطه من جهة أخرى، أن يثبت: بالنسبة لنشاطات الوكالة العقارية والقائم بإدارة الأملاك العقارية حيازة شهادة عليا في الميدان القانوني أو التجاري أو الاقتصادي أو المحاسبي أو العقاري أو التقني؛ أما بالنسبة لنشاط الوسيط العقاري حيازة شهادة تقني سام في الميدان التجاري أو المحاسبي أو العقاري أو التقني.

ب - بالنسبة للشخص المعنوي: نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي، ونسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة، نسخة من المداولة التي عيّن من خلالها الرئيس، وعند الاقتضاء، المدير العام أو المسيرر إلا إذا كان هؤلاء معينين بموجب القانون الأساسي، شهادة جنسية حائز أو حائزي الرأسمال الكامل وشهادة إقامتهم، إثبات أن المدير العام أو المسيرر القانوني يستوفيان شروط التأهيل المحددة أعلاه؛ وعند عدم استيفاء الشروط المطلوبة، فإنه يتعيّن على الشخص المعنوي تقديم الإثبات بأنه يستفيد من المساعدة الدائمة والفعلية لشخص طبيعي تتوفر فيه هذه الشروط²⁵.

2. الآليات القانونية لحماية المستهلك العقاري

حرص المشرع على توسيع دائرة الحماية بموجب عدة نصوص، لتعتبر آليات حماية المستهلك العقاري ترتبط أساسا بالترامات الوكيل العقاري، وبما أن

الوكيل العقاري شخص محترف للنشاط العقاري، فهو يخضع وجوبا لقوانين الاستهلاك كالقانون رقم 02-04²⁶ الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-10²⁷، والقانون رقم 08-04²⁸ المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، وعلى وجه الخصوص القانون رقم 03-09²⁹ المتعلق بالقواعد العامة لحماية المستهلك وقمع الغش المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 09-18³⁰، ونظرا لتعددتها فلا يسع دراستها كلها إنما سيتم اختيار البعض منها على أساس ارتباطها الوثيق بمهنة الوكيل العقاري.

2.1. التزامات الوكيل العقاري المستمدة من الأحكام المنظمة لنشاطه

يتعين على الوكيل العقاري الحاصل على الاعتماد البدء في مزاولة نشاطه في أجل أقصاه 6 ستة أشهر ابتداء من تاريخ استلامه للاعتماد³¹، وأثناء الممارسة يرتبط هذا الأخير بزبائنه بموجب عقد وكالة مكتوبة تحدد بوضوح حقوق وواجبات الطرفين³²، وفي ظل غياب نموذج لعقود الوكالات العقارية فإن صياغة وتحرير وكذا التوقيع على هذه العقود تقع على عاتق الوكيل العقاري³³، وعلى العموم يمكن تقسيم التزاماته على النحو التالي ذكره.

1.1.2 التزامات الوكيل العقاري تجاه زبائنه

أ- أن يؤدي التزاماته وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المحدد سابقا وكذا حسب أعراف المهنة، كما يجب عليه الإتقان في تقديم الخدمات، وأن يقوم بتعليق جدول أتعاب وتعريفات بصفة مرئية وواضحة للزبائن، وأن يحترم القوانين والتنظيمات التي تُسير النشاط³⁴.

ب- يتعين على الوكيل العقاري حمل بطاقة المهنة بصفة دائمة، مع وجوب فتح دفتر احتجاجات يضعه تحت تصرف الزبائن مرقم ومؤشر عليه من المصالح المختصة للمديرية المكلفة بالسكن للولاية³⁵.

ج- يُلزم الوكيل العقاري بالسر المهني تحت طائلة قانون العقوبات³⁶، وذلك على الرغم من أن طبيعة نشاطه تستوجب إعلام زبائنه بكل ما يتعلق

بالمعاملة التي أوكلت إليه، والالتزام بالسر المهني هنا سيكون اتجاه الغير حماية لمصالح الزبائن³⁷.

2.1.2 التزامات الوكيل العقاري تجاه الإدارة:

أ- يجب عليه أن يقيد جميع العمليات التي ينفذها في سجل ترقيمه وتؤشر عليه المصالح المختصة للمديرية المكلفة بالسكن للولاية، ويحتفظ الوكيل العقاري بهذا السجل وجوبا لمدة عشرة سنوات على الأقل كما يقدمه بمعية وثائق أخرى إلى كل عون دولة مؤهل قانونا للقيام بمراقبة هذه السجلات³⁸.

ب- كما يجب عليه إعداد تقرير سنوي مدعم بالأرقام حول نشاطاته يقدمه للمديرية المكلفة بالسكن للولاية³⁹، وذلك من أجل تسهيل الكشف عن المخالفات والتعديت الحاصلة في المجال العقاري بالإضافة إلى ضرورتها في القيام بالعمليات الإحصائية على المستوى الوطني.

ج- كما أنه ملزم بالخضوع إلى رقابة الأعوان المؤهلين التابعين للإدارة المكلفة بالسكن وكل عون آخر مؤهل قانونا وتقديم لهم كل وثيقة لها صلة بموضوع نشاطه⁴⁰.

2.2 الالتزام بالإعلام كوسيلة لحماية المستهلك

تمت الإشارة أعلاه إلى أن الوكيل العقاري ملزم بأن يقوم بتعليق جدول أتعاب وتعريفات بصفة مرئية وواضحة للزبائن، من خلال هذا الحكم تبدو نية المشرع واضحة بإلزام الوكيل العقاري على إعلام المستهلك بالتعريفات والأسعار من الوهلة الأولى وقبل أي تفاوض أو تعاقد، بالتالي وباعتبار الوكيل العقاري شخص محترف فيقع على عاتقه التزام الإعلام المنصوص عليه في قوانين الاستهلاك.

يُعرّف الإعلام على أنه: " التزام عام يغطي المرحلة السابقة على التعاقد في جميع عقود الاستهلاك ويتعلق بالإدلاء بكافة المعلومات اللازمة لإيجاد رضا حر وسليم لدى المستهلك " ⁴¹؛ من خلال هذا التعريف يمكن القول أن الالتزام بالإعلام يتمحور حول إدلاء المحترف وقبل أي تعاقد بكافة المعلومات حول

السلع التي تساعد المستهلك على تكوين فكرة عن المنتج، وبالتالي يعبر عن رضاه في التعاقد من عدمه، وهذا الالتزام ليس في حد ذاته غاية وإنما هو وسيلة لتحقيق غاية تتمثل في القضاء على اختلال التوازن المعرفي بين الطرفين في مرحلة سابقة على التعاقد⁴².

ويميز الفقه بين الالتزام بالإعلام قبل التعاقد والالتزام التعاقدى بالإعلام رغم أنهما يشكلان معا "المفهوم العام للالتزام بالإعلام"، رغم أن الهدف منهما هو تنوير وتبصير المستهلك بالأمر الجوهرية للعقد، إلا أنهما يختلفان في كون الأول يجد أساسه في صحة وسلامة رضا المستهلك الذي يكون قبل التعاقد أما الثاني فأساسه في تنفيذ التزام عقدي هذا من جهة، ومن جهة أخرى الالتزام بالإعلام قبل التعاقد يجد مصدره في المبادئ العامة للقانون كمبدأ حسن النية وبعض النصوص القانونية، أما الالتزام بالإعلام فمصدره هو العقد في حد ذاته⁴³، وفي حال الاختلال به، تكون المسؤولية تقصيرية عند الاختلال بالالتزام بالإعلام قبل التعاقد، ومسؤولية عقدية عندما يكون الالتزام بالإعلام تعاقدى⁴⁴.

ويثار التساؤل حول طبيعة الالتزام بالإعلام ما إذا كان التزام ببذل عناية أم التزم بتحقيق نتيجة فقد اختلفت الآراء حول ذلك، فيقصد بالالتزام ببذل عناية التزم المدين ببذل أقصى جهد وعناية لتحقيق نتيجة ما رغم أنه لا يضمن تحققها، ويأخذ بهذا جانب كبير من الفقه معللا موقفه أنه لا يمكن للمدين (المحترف) أن يضمن فهم المستهلك للمعلومات واستيعابه لها واستفادته الفعلية منها فهو لا يجبر المستهلك باتباعها، وهناك جانب آخر من الفقه من يعتبر الالتزام بالإعلام التزم بتحقيق نتيجة ومن ثمة لا يكفي المدين بذل العناية اللازمة في إيصال البيانات والمعلومات للمستهلك، لأن الأمر يتعلق ببيانات إجبارية منصوص عليها في نصوص تشريعية وتنظيمية يجب تنفيذها طبقا لما جاء في القانون⁴⁵.

وفيما يتعلق بالجانب القانوني فيجد الالتزام بالإعلام أصله في القانون المدني في المادة 352⁴⁶ التي تشترط أن يكون المشتري عالما بالمبيع علما

كافيا من خلال بيان المبيع وأوصافه الأساسية؛ أما في النصوص الخاصة فقد كرس المشرع الالتزام بالإعلام بموجب الفصل الأول من الباب الثاني من القانون رقم 02-04 الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية والذي أدرجه تحت عنوان الإعلام بالأسعار والتعريفات وشروط البيع خاصة نص المادة 8 منه. كما أقرته المادة 17 من القانون رقم 03-09 المتعلق بالقواعد العامة لحماية المستهلك وقمع الغش المحدد سابقا بقولها: " يجب على كل متدخل أن يعلم المستهلك بكل المعلومات المتعلقة بالمنتج الذي يضعه للاستهلاك بواسطة الوسم ووضع العلامات أو بأية وسيلة أخرى مناسبة ". وبناء عليه لم يحدد المشرع طريقة معينة للقيام بهذا الالتزام بل على العكس، فلم يشترط أي طريقة تاركا بذلك الحرية للمحترف في الاختيار مادامت تلبي الغرض المقصود منها، بالتالي تبرز أهمية الإعلام في تبصير وتنوير المستهلك وفي توعيته وتثقيفه حول خصائص المنتجات بالتالي ترشيد قراراته الاستهلاكية.

وفيما يخص محل التزام الوكيل العقاري بالإعلام فمن كل ما سبق ذكره يمكن القول: بداية وباعتبار الوكيل العقاري شخص محترف فيقع على عاتقه الالتزام بالإعلام لا محالة، سواء في المرحلة السابقة للعقد إذ وجب عليه تنوير المستهلك بكافة المعلومات عن العقار كالمساحة والموقع السعر...إلخ، فيجب أن تكون واضحة ودقيقة ولا يشوبها أي لبس، بالتالي إعطاءه حرية أكبر في التعاقد من عدمه، والأمر ذاته بعد تنفيذ العقد حيث يلتزم الوكيل العقاري بإعلام المستهلك بكل المعلومات المتعلقة بالعقار والتي يقتضيها تنفيذ العقد .

فالالتزام بالإعلام هو التزام قانوني يجد مجاله في مبدأ حسن النية قبل وأثناء التعاقد، فيتمثل في تقديم النصيحة وعدم الغش، وإظهار مزايا العقار وتبيان عيوبه وصولا للوقوف على مدى ملائمته للحاجة التي يرمي المستهلك إلى إشباعها، وهو التزام مستقل يقع على عاتق الوكيل العقاري لتحقيق التكافؤ بين المتعاقدين وحماية رضا الطرفين⁴⁷.

الخاتمة:

سعى المشرع عند تنظيمه لمهنة الوكيل العقاري إلى حماية مستهلك العقار وذلك من خلال عهدها لأشخاص ذوو كفاءة في المجال العقاري، وفرض شروطا و التزامات وكذا ضمانات مالية لتوسيع الحماية القانونية للمستهلك، أكثر من ذلك فعند اعتباره لنشاط الوكيل العقاري مهنة مقننة فإنما كان قصده إخضاع المحترف (الوكيل العقاري) إلى قوانين الاستهلاك التي تزخر بالقواعد التي تحمي مصلحة المستهلك على غرار الالتزام بالإعلام .

ومع ذلك كان الأجدر بالمشرع النص على بعض الحماية على غرار حضر الشروط التعسفية مثلا على مستوى المراسيم المنظمة لمهنة الوكيل العقاري و بصريح العبارة مغلقا بذلك باب الحجج و التأويلات .

الهوامش:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 20 جانفي 2009، الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 6، الصادرة في 25 جانفي 2009، ص. 4.
- 2 - المرسوم التنفيذي رقم 09-322، المؤرخ في 8 أكتوبر 2009، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 09-18 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 59، الصادرة في 14 أكتوبر 2009، ص. 7.
- 3 - المرسوم التنفيذي رقم 10-154، المؤرخ في 17 جوان 2010، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 09-18 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 39، الصادرة في 23 جوان 2010، ص. 12.
- 4 - المرسوم التنفيذي رقم 11-296، المؤرخ في 18 أوت 2011، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 09-18 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 48، الصادرة في 24 أوت 2011، ص. 33؛ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-154 المؤرخ في 15 أبريل 2013، الجريدة الرسمية عدد 22، الصادرة في 25 أبريل 2013، ص. 28.

- 5- المرسوم التنفيذي رقم 19-242، المؤرخ في 8 سبتمبر 2019، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 09-18 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 55، الصادرة في 15 سبتمبر 2019، ص. 22.
- 6- أحمد عمر مختار، معجم اللغة العربية المعاصرة، الطبعة الأولى، عالم الكتب، القاهرة، مصر، 2008، ص.ص. 2489-2490.
- 7 - أحمد عمر مختار، المرجع السابق، ص. 1528.
- 8 - الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، ص. 990.
- 9 - بوصوفة الزهرة، الوكيل العقاري كمنشأ إقتصادي مقتن، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر، كلية الحقوق بن عكنون، سنة 2012-2013، ص. 8.
- 10 - و في ذات السياق اعتبر المشرع مهنة الوكيل العقاري عملا تجاريا بحسب الموضوع بموجب المادة 2 من الأمر رقم 75-59 المتضمن القانون التجاري، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية عدد 101، الصادرة في 19 ديسمبر 1975، ص. 1306، المعدل والمتمم.
- 11- بوصوفة الزهرة، المرجع السابق، ص. 22.
- 12 - المرسوم التنفيذي رقم 15-234، المؤرخ في 29 أوت 2015، الذي يحدد شروط وكيفية ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري، الجريدة الرسمية عدد 48، الصادرة في 9 سبتمبر 2015، ص. 7.
- 13- بلعقون محمد الصالح، ضوابط ممارسة مهنة الوكيل العقاري في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد السادس جوان 2018، ص. 74.
- 14 - القرار الوزاري المشترك الذي يحدد مبلغ وشكل الكفالة لممارسة مهنة الوكيل العقاري، المؤرخ في 12 جولية 2009، الجريدة الرسمية عدد 59، الصادرة في 14 أكتوبر 2009، ص. 18.
- 15- اعتمادا على المادتين 3 و 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 جويلية 2009 الذي يحدد مبلغ وشكل الكفالة لممارسة مهنة الوكيل العقاري -المحدد سابقا-.

- 16- اعتمادا على المادة 5 من القرار الوزاري المشترك الذي يحدد مبلغ وشكل الكفالة لممارسة مهنة الوكيل العقاري-المحدد سابقا.
- 17 - تطبيقا للمادتين 6 و 7 من القرار الوزاري المشترك -المحدد سابقا.
- 18 - Voir, Jean Pierre DIVOUX , « La fonction de l'agent immobilier dans la vente d'immeuble achevé . », Thèse Pour l'obtention du titre de docteur en droit (Doctorat d'Etat), Ecole doctorale SJPEG, Université de Lorraine, France ,21 juin 2016, p. 46.
- 19- بلعقون محمد الصالح، المرجع السابق، ص. 75.
- 20- بموجب المادة 8 الفقرة الأخيرة من المرسوم 09-18 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري.
- 21- راجع المادة 9 من المرسوم 09-18 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري المحدد سابقا.
- 22- الفقرة الثانية من المادة 9 من المرسوم التنفيذي 09-18 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري المعدلة والمتممة بموجب المادة 3 من المرسوم رقم 11-296 المحددين سابقا.
- 23- بموجب المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري المعدلة بموجب المادة 2 من بالمرسوم التنفيذي رقم 19-242.
- 24 - بموجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري المعدلة بالمرسوم رقم 19-242
- 25 - اعتمادا على المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-242 المعدلة للمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري المحددين سابقا.
- 26- القانون رقم 04-02 الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، المؤرخ في 23 جوان 2004، الجريدة الرسمية عدد 41، الصادرة في 27 جوان 2004، ص. 3.
- 27- القانون رقم 10-06، المؤرخ في 15 أوت 2010، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة في 18 أوت 2010، ص. 11.

- 28 - القانون رقم 04-08 يتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة في 18 أوت 2004، ص. 4.
- 29 - القانون رقم 09-03 المتعلق بالقواعد العامة لحماية المستهلك وقمع الغش، المؤرخ في 25-02-2009، الجريدة الرسمية عدد 15 الصادرة في 08-03-2009، ص. 12.
- 30 - المؤرخ في 10 جوان 2018، الجريدة الرسمية عدد 35 الصادرة في 13 جوان 2018، ص. 05.
- 31 - اعتمادا على المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-242 المحددين سابقا.
- 32 - بموجب المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المحدد سابقا , p. 161. -Voir, Jean Pierre DIVOUX, op.cit³³
- 34 - اعتمادا على المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-242 المحددين سابقا.
- 35 - وذلك اعتمادا على محتوى المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، المعدل والمتمم.
- 36 - اعتمادا على المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري.
- 37 - بوصوفة الزهرة، المرجع السابق، ص. 78.
- 38 - اعتمادا على المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري.
- 39 - اعتمادا على المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-242
- 40 - اعتمادا على المادة 31 المعدلة من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المحدد سابقا
- 41 - بن سالم المختار، الالتزام بالإعلام كآلية لحماية المستهلك، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون المنافسة والاستهلاك، جامعة أبو بكر بلقايد كلية الحقوق والعلوم السياسية، تلمسان، 2017-2018، ص. 25.

- 42- سعاد نويري، الالتزام بالإعلام وحماية المستهلك في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1 -الحاج لخضر-، العدد 8، جانفي 2016، ص. 225.
- 43- أحمد بومدين، دور الالتزام بالإعلام قبل التعاقد في حماية رضا المستهلك، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، المجلد الأول، العدد الأول، جوان 2010، ص. 171.
- 44- بن عديدة نبيل، الالتزام بالإعلام وتوابعه في مجال قانون الاستهلاك، أطروحة دكتوراه علوم تخصص القانون الخاص، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017-2018، ص. 34.
- 45 - رفاوي شهيناز، الالتزام قبل التعاقد بالإعلام في عقود الاستهلاك، مذكرة ماجستير، تخصص قانون الأعمال، جامعة سطيف 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015-2016، ص. ص. 29-30.
- 46 - تنص المادة 352 من القانون المدني المعدل والمتمم، على أنه : " يجب أن يكون المشتري عالما بالمبيع علما كافيا ويعتبر العلم كافيا إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بحيث يمكن التعرف عليه".
- 47- لعور ريم ربيعة، حماية المستهلك في عقد الوكالة العقارية دراسة مقارنة، مجلة القانون الدولي والتنمية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، المجلد 5، العدد الأول، دون سنة نشر، ص. 186.
- قائمة المراجع:**
- المؤلفات :
 - 1- أحمد عمر مختار، معجم اللغة العربية المعاصرة، عالم الكتب، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى، 2008.
 - 2- بودالي محمد، مكافحة الشروط التعسفية في العقود - دراسة مقارنة -، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى، 2007.
 - الأطروحات والمذكرات :
 - 1- بن سالم المختار، الالتزام بالإعلام كآلية لحماية المستهلك، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون المنافسة والاستهلاك، جامعة أبو بكر بلقايد كلية الحقوق والعلوم السياسية، تلمسان، 2017-2018.

- 2- بن عديدة نبيل، الالتزام بالإعلام وتوابعه في مجال قانون الاستهلاك، أطروحة دكتوراه علوم تخصص القانون الخاص، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017-2018.
- 3- بوشارب إيمان ، حماية المستهلك من الشروط التعسفية في عقود الاستهلاك، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون العقود المدنية ، جامعة العربي بن مهيدي كلية الحقوق و العلوم السياسية ، أم البواقي ، 2011-2012 .
- 4- بوصوفة الزهرة، الوكيل العقاري كمنشأ إقتصادي مقنن، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر، كلية الحقوق بن عكنون، سنة 2012-2013.
- 5- رفاوي شهيناز، الالتزام قبل التعاقد بالإعلام في عقود الاستهلاك، مذكرة ماجستير، تخصص قانون الأعمال، جامعة سطيف 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015-2016.
- 6- Jean Pierre DIVOUX , « La fonction de l'agent immobilier dans la vente d'immeuble achevé . », Thèse Pour l'obtention du titre de docteur en droit Ecole doctorale SJPEG, Université de Lorraine, France ,21 juin 2016.
- **المقالات:**
- 1- أحمد بومدين، دور الالتزام بالإعلام قبل التعاقد في حماية رضا المستهلك، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، المجلد الأول، العدد الأول، جوان 2010.
- 2- بلعقون محمد الصالح، ضوابط ممارسة مهنة الوكيل العقاري في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد السادس جوان 2018.
- 3- سعاد نويري، الالتزام بالإعلام وحماية المستهلك في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1 -الحاج لخضر-، العدد 8، جانفي 2016.
- 4- سقلاب فريدة، المسؤولية المدنية والجنائية للوكيل العقاري في القانون الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 16، العدد الثاني، 2017.
- لعور ريم ربيعة، حماية المستهلك في عقد الوكالة العقارية دراسة مقارنة، مجلة القانون الدولي والتنمية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، المجلد 5، العدد الأول. دون س ن .
- النصوص القانونية:**

القانون رقم 02-04 الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، المؤرخ في 23 جوان 2004، الجريدة الرسمية عدد 41، الصادرة في 27 جوان 2004.

القانون رقم 08-04 يتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة في 18 أوت 2004.

القانون رقم 03-09 المتعلق بالقواعد العامة لحماية المستهلك وقمع الغش المؤرخ في 25-02-2009، الجريدة الرسمية عدد 15 الصادرة في 08-03-2009، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 09-18 المؤرخ في 10 جوان 2018، الجريدة الرسمية عدد 35 الصادرة في 13 جوان 2018.

الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975.

الأمر رقم 59-75 المتضمن القانون التجاري، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية عدد 101، الصادرة في 19 ديسمبر 1975، ص. 1306، المعدل والمتمم.

المرسوم التنفيذي رقم 306-06 الذي يحدد العناصر الأساسية للعقود المبرمة بين الأعوان الاقتصاديين و المستهلكين و البنود التي تعتبر تعسفية ، المؤرخ في 10 سبتمبر 2006، الجريدة الرسمية عدد 56 ، الصادرة في 11 سبتمبر 2006 .

المرسوم التنفيذي رقم 18-09 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري المؤرخ في 20 جانفي 2009، الجريدة الرسمية عدد 6، الصادرة في 25 جانفي 2009؛ المعدل والمتمم : بالمرسوم التنفيذي رقم 322-09 المؤرخ في 8 أكتوبر 2009، الجريدة الرسمية عدد 59، الصادرة في 14 أكتوبر 2009، و بالمرسوم التنفيذي رقم 154-10 المؤرخ في 17 جوان 2010، الجريدة الرسمية عدد 39، الصادرة في 23 جوان 2010، وبالمرسوم التنفيذي رقم 296-11 المؤرخ في 18 أوت 2011، الجريدة الرسمية عدد 48، الصادرة في 24 أوت 2011؛ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 154-13 المؤرخ في 15 أفريل 2013، الجريدة الرسمية عدد 22، الصادرة في 25 أفريل 2013، وبالمرسوم التنفيذي رقم 234-15، المؤرخ في 29 أوت 2015، الذي يحدد شروط وكيفيات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري، الجريدة الرسمية عدد 48، الصادرة في 9 سبتمبر 2015، بالمرسوم التنفيذي رقم 19-242، المؤرخ في 8 سبتمبر 2019، الجريدة الرسمية عدد 55، الصادرة في 15 سبتمبر 2019.

القرارات الوزارية : القرار الوزاري المشترك الذي يحدد مبلغ وشكل الكفالة لممارسة مهنة
الوكيل العقاري، المؤرخ في 12 جولية 2009، الجريدة الرسمية عدد 59، الصادرة في 14
أكتوبر 2009.