

## ضمانات حماية المستهلك في عقد الوكالة العقارية

## consumer protection guarantees in a real estate agency contract

لدغش رحيمة أستاذ التعليم العالي  
جامعة الجلفة - الجزائر  
drrahimala@gmail.com

\* بوعبد الله نوال طالبة دكتوراه  
مخبر التنمية الديمقراطية وحقوق الإنسان في  
الجزائر. جامعة الجلفة- الجزائر  
nbouabellah@gmail.com

تاريخ النشر: 2023/01/15	تاريخ القبول: 2022/05/24	تاريخ الإرسال: 2021/01/31
-------------------------	--------------------------	---------------------------

## ملخص:

ألزم المشرع الجزائري أن تجسد العلاقة بين المستهلك والوكيل العقاري بموجب عقد وكالة مكتوب، توضح من خلاله التزامات وحقوق كل منهما، وإلا كانت المعاملة باطلة. فعقد الوكالة العقارية هو آلية قانونية لحماية المستهلك بالدرجة الأولى، استحدثها المشرع بموجب المرسوم التنفيذي 09-18 المحدد للتنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، بعد انتشار ظاهرتي النصب والاحتيال من قبل بعض الوكلاء العقاريين. يهدف هذا البحث لإبراز تدخل المشرع الجزائري لحماية المستهلك المتعامل مع الوكيل العقاري، باعتبار هذا الأخير الطرف القوي في العلاقة، من خلال عقد الوكالة العقارية التي يترتب عنها التزامات في ذمة الوكيل العقاري اتجاه المستهلك، حيث يؤدي الإخلال بها إلى إقرار مسؤوليته، وهو ما يشكل ضمانا لحماية المستهلك.

الكلمات المفتاحية: عقد الوكالة العقارية، حماية المستهلك، التزامات الوكيل العقاري،

المسؤولية العقدية، المجال العقاري.

\* المؤلف المرسل: بوعبد الله نوال

## Abstract:

The Algerian legislator is obliged to embody the relationship between the consumer and the real estate agent according to a written agency contract that clarifies the obligations and rights of each of them, otherwise the transaction is void.

The real estate agency contract is a legal mechanism to protect the consumer in the first place, which the legislator introduced according to

Executive Decree 09-18 specified for the regulation related to the practice of the profession of real estate agent, after the spread of fraud by some real estate agents.

This research aims to highlight the intervention of the Algerian legislator to protect the consumer dealing with real estate agent, considering the latter the strong party in the relationship, through the real estate agency contract that entails obligations owed to the real estate agent towards the consumer, where breaching it leads to the acknowledgment of his responsibility, which is what constitutes a guarantee for consumer protection.

**Keywords:** real estate agency contract; consumer protection; real estate agent obligations; contractual liability; real estate field.

#### مقدمة:

نظرا لأهمية المعاملات العقارية يفضل الأفراد اللجوء إلى ذوي الخبرة ليتجنبوا وقوعهم ضحايا نصب واحتيال، وفي هذا الإطار يبرز دور الوكيل العقاري باعتباره وسيطا في إبرام مختلف التصرفات العقارية.

وعلى الرغم من أهمية دور الوكيل العقاري في هذا المجال، إلا أن المشرع الجزائري لم ينظم نشاط هذا الأخير إلى غاية سنة 2009، حيث كان هذا النشاط خاضعا للممارسات العشوائية المعروفة بالسمسرة التي كانت تزاو لها مكاتب الأعمال المنشأة بموجب قانون 21 مارس 1884 الخاص بالحرفيين، بمجرد قيدها في السجل التجاري، فكان يسود هذا النشاط الفوضى والاستقرار ونتج عنه العديد من النزاعات.

وقد حاول المشرع بإصداره المرسوم التنفيذي 09-18 المحدد للتنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري<sup>1</sup>، تنظيم عمليات التوسط وإضفاء الصفة الرسمية من خلال تقنين مهنة الوكيل العقاري وضبط أحكام ممارستها، لاسيما فيما يتعلق بالقيود في السجل التجاري والحصول المسبق على الاعتماد من طرف الوزير المكلف بالسكن وفقا للشروط المحددة في ذات المرسوم التنفيذي.

وكان هدف المشرع من وراء تنظيم مهنة الوكيل العقاري هو تنظيم السوق العقاري وسد العجز فيه، وكذا حماية المستهلكين من التجار غير الشرعيين الذين يضاربون في أسعار العقارات، وفي إطار حماية المستهلك المتعامل مع الوكيل العقاري، جاء هذا المرسوم التنفيذي بجملة من الضوابط ألغها على الوكيل العقاري أثناء ممارسته لمهنته، فاشترط أن تكون

العلاقة بين الوكيل العقاري وزبونه مكتوبة في إطار عقد أطلق عليه عقد الوكالة العقارية، توضح فيها حقوق والتزامات كل منهما.

وفي هذا الإطار تتمحور إشكالية البحث حول ضمانات حماية المستهلك المتعامل مع الوكيل العقاري بموجب عقد الوكالة العقارية؟

وللإجابة على هذه الاشكالية، اعتمدنا في ثنايا دراستنا على المنهج العلمي التحليلي، من خلال تحليل موقف المشرع الجزائري من كتابة عقد الوكالة العقارية بين المستهلك والوكيل العقاري، كما استعنا بالمنهج المقارن من خلال المقارنة في بعض الحالات بين التشريع الجزائري ونظيره الفرنسي.

ويهدف الوصول إلى معالجة هذا الموضوع ارتأينا التقسيم الثنائي لمبحثين كالتالي:

المبحث الأول: نشاط الوكيل العقاري

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على إبرام عقد الوكالة العقارية

### المبحث الأول: نشاط الوكيل العقاري

يقوم نشاط الوكيل العقاري على الوساطة بين مختلف الأشخاص لإتمام التصرفات العقارية، حيث يعتبر هذا الأخير شخص ذو خبرة في الميدان العقاري يلجأ إليه الأشخاص لتلبية حاجياتهم، وتكون هذه الوساطة بموجب وكالة مكتوبة بين الوكيل العقاري والأشخاص المتوسط لصالحهم، ولتفصيل ذلك ارتأينا من خلال هذا المبحث التطرق إلى مفهوم الوكيل العقاري (المطلب الأول)، ثم إلى إبرام عقد الوكالة العقارية في (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: مفهوم الوكيل العقاري

يتعلق نشاط الوكيل العقاري بتحقيق حقوق تبادل طرفين أو عدة أطراف لتحقيق عملية بيع أو شراء أو إيجار سكني أو تجاري<sup>2</sup>، وبناء على ذلك يدخل في مفهوم الوكيل العقاري كل شخص يقوم بالوساطة في عمليات الشراء والبيع أو الكراء، هذا ولم يعطي المشرع الجزائري تعريف للوكيل العقاري إلا من خلال المرسوم التنفيذي 09-18، وقبل لك نجد بعض المفاهيم المرتبطة بنشاط الوساطة.

### الفرع الأول: تعريف الوكيل العقاري

عرف نشاط الوكيل العقاري المتمثل في الوساطة قبل صدور التشريع الخاص به، حيث كانت تسند إلى شخص يطلق عليه بالسمسار الذي يقوم بالجمع بين طرفي المعاملة، وتنتهي مهمته باتفاق الطرفين ودفع العريون، فالسمسار يعتبر وسيط لقيامه بعملية التوسط في المعاملات التجارية العقارية بين مختلف الأشخاص المالكين لعقار أو عدة عقارات أو سكنات

أو محلات تجارية، وبين آخرون يرغبون في استئجار أو شراء تلك العقارات، هذا ويعتبر عمل السمسار نشاط غير مقنن، ويعمل في غياب محل تجاري، وبالتالي فإن نشاطه غير رسمي<sup>3</sup>. وبإصدار المرسوم التنفيذي 154-97 المتعلق بالقائم بإدارة الأملاك العقارية<sup>4</sup>، أصبح يقوم بالوساطة القائم بإدارة الأملاك العقارية، الذي يقوم بالتوسط في معاملات الايجار، حيث يقوم ب<sup>5</sup>:

-استئجار المحال ذات الاستعمال المني والسكني والتجاري والعرفي  
-تحصيل الايجارات والأعباء المرتبطة بها، ويعمل في هذا الاطار بكل الأشغال واصلاحات الصيانة .

وأخضع هذا المرسوم التنفيذي بموجب المادة 04 منه، ممارسة مهنة القائم بإدارة الأملاك العقارية للحصول على الاعتماد من طرف الوزير المكلف بالسكن وكذا للتسجيل في السجل التجاري.

إلا أنه وبصدور المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري<sup>6</sup>، الذي وسع من مفهوم الوساطة العقارية وفتح المجال لأي كان في ممارسة هذا النشاط دون أي يحدد الاطار الخاص بالوكيل العقاري، الأمر الذي أدى إلى الممارسة العشوائية للوساطة ترتب عنها عدة نزاعات قضائية وتفشي ظاهرتي النصب والاحتيال<sup>7</sup>.

وبقي الحال كذلك إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي 18-09 المحدد للتنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، الذي نظم عملية الوساطة وحدد الاطار القانوني لهذا النشاط، فقام المشرع من خلال هذا المرسوم التنفيذي بإعطاء تعريف واضح، فعرفته المادة 02 بأنه: "يعد وكيلا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بموجب وكالة وبمقابل أجر بالقيام بخدمات ذات طابع تجاري كوسيط في الميدان العقاري أو ميدان الإدارة و لتسيير العقاريين لحساب أو لفائدة المالكين".  
"ويدخل ضمن الوكلاء العقاريين:

-الوكالة العقارية<sup>8</sup>: التي تتكفل بالقيام بكل الاجراءات لدى الزبائن من أجل بيع الأملاك العقارية الموكلة إليها أو تأجيرها أو مبادلتها، ترقية الأملاك العقارية الموكلة إليها لحساب الزبائن، والقيام بالعمليات المسبقة الضرورية لإبرام العقود باسم ولحساب 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 الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي، تحصيل الايجارات والأعباء المتعلقة بها، صيانة المحلات وأجزائها المشتركة، وكذا ملحقاتها، والأمر بالقيام بكل أشغال التصليح والصيانة بما في ذلك الأشغال الضرورية لسلامة صحية المحلات المؤجرة"<sup>9</sup>.

ما يلاحظ من خلال المادة 02 أعلاه أن المشرع اعتمد في تعريف الوكيل العقاري على ما جاء به من خلال المرسومين التنفيذي 154-97 والتشريعي 03-93، فأخذ من المرسوم التنفيذي 154-97 من حيث قيامه بنشاطات الادارة والتسيير العقاريين، وأخذ من المرسوم التشريعي 03-93 من التعريف الوارد في المادة بأنه وسيط في الميدان العقاري، لاسيما بيع الأملاك العقارية أو تأجيرها، وأضاف من خلال المرسوم التنفيذي 18-09 إسناد هذه الوساطة لشخص طبيعي أو معنوي، حيث لم يركز في المراسيم السابقة على طبيعة الشخص، بل اكتفى بذكر شخص أو عدة أشخاص.

هذا من جهة<sup>10</sup>؛ ومن جهة أخرى، نجده أعطى تعريفا واسعا للوكيل العقاري، وكان ملما ودقيقا بجميع العناصر القانونية التي تشكل مهنة الوكيل العقاري، وهذا راجع لحدثة عهده مقارنة بالتشريعات المقارنة لاسيما التشريع الفرنسي، فالظاهر أنه حاول الاستفادة من هذه التشريعات<sup>11</sup>.

### الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لنشاط الوكيل العقاري

كان المشرع الجزائري واضحا حول الطبيعة القانونية لنشاط الوكيل العقاري، سواء قبل تنظيم ممارسة مهنة الوكيل العقاري أو بتنظيمها بموجب المرسوم التنفيذي 18-09 . وقد حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 18-09 الخدمات التي يقوم بها الوكيل العقاري تتمثل فيما يلي :

- الوساطة في البحث عن شراء أو ايجار أو مبادلة أملاك عقارية أو محلات تجارية، والمفاوضة فيها وإبرام عقود بشأنها.

-الوساطة العقارية

-الإدارة والتسيير العقاريين

وبالرجوع إلى القانون التجاري الجزائري<sup>12</sup>، نجده صنف عملية الوساطة في شراء وبيع العقارات والمحلات التجارية والقيم العقارية كأعمال تجارية حسب موضوعها، وهو ما قضت به المادة 02 في فقرتها 14 بقولها: "... كل عملية توسط لشراء وبيع العقارات أو المحلات التجارية والقيم العقارية...".

وبصدور المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، تم إدراج نشاط الوساطة العقارية ضمن الأعمال التجارية بحسب غرضها، ولم يستعمل مصطلح الوكيل العقاري.

أما المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-18 فقد أعطت الطابع التجاري للخدمات التي يقدمها الوكيل العقاري في إطار الوساطة في المجال العقاري وفي مجال الإدارة والتسيير العقاري.

هذا من جهة؛ ومن جهة أخرى قضت المادة 06 من نفس المرسوم بخضوع ممارسة مهنة الوكيل العقاري للقيود في السجل التجاري، حيث يستمد السجل التجاري الزمامته من نص المادة 19 من القانون التجاري التي تقضي ب: "يلزم بالتسجيل في السجل التجاري: - كل شخص طبيعي له صفة التاجر في نظر القانون الجزائري ويمارس أعماله التجارية داخل القطر الجزائري.

- كل شخص معنوي تاجر بالشكل، أو يكون موضوعه تجاريا، ومقره في الجزائر، أو كان له مكتب أو فرع أو أي مؤسسة كانت."

وعلى العموم الغاية من عرض النصوص القانونية أعلاه هو توضيح أن المشرع الجزائري يعتبر نشاط الوكيل العقاري عملا تجاريا وبالتالي فإن الوكيل العقاري هو تاجر.

وبالرجوع إلى نص المادة 03 الفقرة 01 من القانون 04-02 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية<sup>13</sup>، في تعريف العون الاقتصادي، بأنه: "كل منتج أو تاجر أو حرفي...". فما يلاحظ على هذه المادة أن التاجر هو عون اقتصادي، ونعلم أن العون الاقتصادي هو نفسه المتدخل<sup>14</sup>، الذي يدخل ضمنه كل شخص يمارس نشاطا مهنيا، ويدخل في هذا الإطار كل منتج أو صانع أو وسيط أو حرفي أو تاجر أو مستورد أو موزع أو كل متدخل في عملية عرض المنتج أو الخدمة للاستهلاك.

ما يستنتج فيما يخص الطبيعة القانونية لنشاط الوكيل العقاري بأنه يعتبر تاجرا بصريح المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-18 المحدد للتنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، والمادة 02 من القانون التجاري، يتوفر فيه معيار التفوق الاقتصادي بالنسبة للطرف الآخر مما يجعله في مركز ضعيف، وكذا معيار الاحتراف والريح، كل هذا يقودنا إلى القول أن الوكيل العقاري هو متدخل في المجال العقاري يقدم خدمات ذات طابع تجاري، يتعامل مع الزبون الذي يعتبر مستهلكا بموجب عقد وكالة عقارية، فيكون الوكيل العقاري

طرفا قويا بالنظر إلى مركزه الاقتصادي واحترافه في المجال، في مواجهة طرف آخر ضعيف أمام وهو المستهلك في هذا المجال، الذي يجب شموله بالحماية المقررة لحماية المستهلك .

### المطلب الثاني: إبرام عقد الوكالة العقارية

عقد الوكالة العقارية هو الصلة التي تربط بين الوكيل العقاري باعتباره طرف محترف والمستهلك كطرف ضعيف في هذه العلاقة، وهو التزام ألقاه المشرع على عاتق الوكيل العقاري في إطار ممارسته لمهنته، وقد اكتفى بالنص على وجوب إبرام الوكالة العقارية ولم يقدم لنا توضيحات حول هذا العقد، الأمر الذي يجعلنا نتساءل حول الطبيعة القانونية له.

### الفرع الأول: الالتزام بإبرام عقد الوكالة العقارية

تكمن مهمة الوكيل العقاري في التوسط في عمليات البيع والايجار، فالوكيل العقاري هو وكيل عن مالك العقار، والعلاقة بين هذين الأخيرين لا تنشأ إلا بموجب عقد، وهو ما أشارت إليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-18 المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري بقولها: "...يلتزم بموجب وكالة..."، وقضت به المادة 35 من نفس المرسوم التنفيذي بنصها: "يجب أن تكون الوكالة التي تربط بين الوكيل العقاري وزبائنه مكتوبة، وتحدد بوضوح حقوق وواجبات الطرفين".

وهو ما قضى به كذلك المشرع الفرنسي من خلال القانون الصادر في 02 جانفي 1970 « loi hoguet » المقنن لنشاطات الوكيل العقاري الذي يشترط من خلال المادة 06 منه وجوب وجود وكالة مكتوبة تربط بين الوكيل العقاري والزبون<sup>15</sup>.

واشترط القانون الفرنسي أن يذكر في الوكالة، مدة العقد ومقدار أجر الوكيل العقاري، والالتزامات التي تقع على عاتقه، ورقم التسجيل في سجل الوكالات الذي يلتزم الوكيل العقاري بمسكه ويدون فيه ما تلقاه من أجر مع ارفاق الفاتورات، بالإضافة إلى وجوب تحرير عقد الوكالة بلغة المستهلك طبقا للقواعد العامة لحماية المستهلك<sup>16</sup>.

وعليه فغاية التشريعات على غرار التشريع الجزائري من فرض إبرام عقد الوكالة في العلاقة ما بين الوكيل العقاري والمستهلك، هي توفير الحماية للطرفين خاصة المستهلك باعتباره الطرف الضعيف في العلاقة من خلال مراقبة الشروط التعسفية التي قد يفرضها الوكيل العقاري باعتباره محترف<sup>17</sup>، وكذا فرض مبدأ الشفافية في التعاملات التي تخلق الثقة بين الأطراف، وذلك بتوضيح حقوق والتزامات كل منهما اتجاه الآخر.

وكون المشرع ركز بفرض إبرام عقد الوكالة العقارية على حماية المستهلك، فهذا لا يعني أنه الطرف الوحيد المعني بالحماية، حيث تشكل هذه الأخيرة حماية للوكيل العقاري وذلك من

خلال إثبات حقه في الحصول على أجره، فكثير ما يحدث أن يتهرب الموكلون من دفع أجر الوكيل بعد تلبية حاجياتهم، والانتها من إبرام التصرفات العقارية، فهنا يبرز دور الوكالة العقارية في حماية الوكيل العقاري .

ورغم أن المشرع أوجب الكتابة في عقد الوكالة العقارية، إلا أنه لم يبين نوع الكتابة واكتفى بوجود تضمينه حقوق وواجبات الأطراف المرتبطة بالعقد بكل دقة ووضوح، حيث أنه وفي حالة وقوع أي نزاع ناتج عن تنفيذ عقد الوكالة العقارية يتم الرجوع إليه<sup>18</sup>.

وباعتبار أن المشرع لم يحدد نموذج لعقد الوكالة العقارية، فيتم الرجوع للمرسوم التنفيذي 06-306 المحدد للعناصر الأساسية للعقود المبرمة بين الأعوان الاقتصاديين والمستهلكين والبنود التي تعتبر تعسفية<sup>19</sup>، حيث المادة 02 منه: "يعتبر عناصر أساسية يجب إدراجها في العقود المبرمة بين العون الاقتصادي والمستهلك، العناصر المرتبطة بالحقوق الجوهرية للمستهلك والتي تتعلق بالإعلام المسبق ونزاعة وشفافية المعاملات التجارية، وأمن ومطابقة السلع و/ أو الخدمات وكذا الضمان والخدمة ما بعد البيع".

في هذا الصدد كان على المشرع الجزائري وضع نماذج موحدة لمختلف عقود الوكالات المتعلقة بمهنة الوكيل العقاري، تكون مضمونة بضمانات الأطراف وتحدد ضمنها حقوق والتزامات الأطراف بشكل واضح<sup>20</sup>.

### الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الوكالة العقارية

كان قبل صدور المرسوم التنفيذي 09-18 تتم المعاملة بين الوكيل العقاري والمستهلك شفهيًا الأمر الذي أدى إلى نشوب عدة نزاعات واختلافات وكذا انتشار النصب والاحتيال، وبصدور هذا المرسوم التنفيذي ألزم المشرع صب المعاملة في شكل عقد الوكالة العقارية بغية توفير حماية للطرفين، إلا أن ذلك قد أثار الغموض حول الطبيعة القانونية لهذه الوكالة، هل يقصد بها الوكالة وفقا للقواعد العامة، أم أنها ذو طبيعة خاصة؟

بالرجوع إلى المادة 571 من القانون المدني<sup>21</sup>، نجدها تنص بأن الوكالة: "عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه".

وعليه فالوكالة العقارية المجسدة للعلاقة بين المستهلك والوكيل العقاري في إطار ممارسة مهامه، تختلف عن الوكالة المنصوص عليها في إطار القواعد العامة لاختلاف مضمون كل منها من حيث الموضوع والشكل والآثار القانونية، فالوكالة التي يمضها الوكيل العقاري مع المستهلك الذي يطلق عليه بالزبون، تحتوي على مواد تتضمن حقوق وواجبات كل من



الطرفين اتجاه الآخر، حيث يكون لكلاهما الحرية في تضمينها ما يشاؤون من بنود، وبالتالي في وثيقة داخلية تختلف مضمونها من وكالة لأخرى<sup>22</sup>.

وليس لعقد الوكالة العقارية الطابع الرسمي كالوكالة التي يحررها الموثق وبالتالي لا تعتبر من المحررات الرسمية المنظمة بموجب المادة 324 من القانون المدني التي تقضي بأن: "العقد الرسمي هو عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه".

وعليه فعقد الوكالة العقارية هي عبارة عن وثيقة داخلية يوقعها كل من الوكيل العقاري والمستهلك، تتضمن حقوق وواجبات كل منهما، يرجع إليها القاضي في حالة نشوب نزاع، فهي تشكل أداة لمراقبة العلاقة ما بين الوكيل العقاري مع المستهلك، من حيث احترامهما للحقوق وتنفيذهما للالتزامات المضمنة فيها.

يلاحظ مما سبق أن الوكالة العقارية يغلب عليها طابع الاتفاقية وليس الوكالة طبقا للمادة 571 من القانون المدني المذكورة أعلاه، رغم أنها احتوت على بعض عناصرها كخضوعها لوصف العقد وتعدد الأطراف بمضمون الالتزام، وقيام تفويض من شخص لآخر، وتصرف الوكيل باسم ولحساب الموكل، إلا أنه تختلف عنها من ناحية صياغة العقد ومضمونه وآثاره، فالمشرع الجزائري قد حذا حذو المشرع الفرنسي في استعمال مصطلح الوكالة، الذي يعامل المعاملات العرفية بنوع من المرونة مما يجعل استعماله هذا المصطلح مقبول إلى حد ما<sup>23</sup>.

لذلك فإطلاق المشرع على هذه الوثيقة بالوكالة قد خلق نوعا من الخلط والاشكالات، فالوكالة تشترط وجوب توفر الشكل الرسمي الواجب توافره في العمل القانوني الذي يكون محل الوكالة في الوكالة ذاتها، وهو غير موجود في الوكالة العقارية بل يكفي أن يتم توقيعها من الطرفين وتضمن حقوق وواجبات الأطراف.

فتكييف الوكالة العقارية بأنها وكالة غير صائب ولا تتماشى مع طبيعة المعاملة، لذلك كان الأجدر بالمشرع توضيح موقفه بشكل صريح وتحديد التكييف القانوني للملائم، إما بأنها وكالة وبالتالي يطبق عليها القواعد المتعلقة بالوكالة من حيث الشكل والمضمون والآثار وغيرها، وإما بأنها مجرد اتفاقية، تتضمن حقوق الأطراف والتزاماتهم اتجاه بعضهم.

**المبحث الثاني: الآثار المترتبة على إبرام عقد الوكالة العقارية**

يترتب على إبرام عقد الوكالة العقارية التزامات الطرفين وحقوقهما اتجاه بعضهما البعض، فأما الالتزامات فترتب المشرع الجزائي على عاتق الوكيل العقاري فقط ولم ينص على أي التزام على عاتق المستهلك، وأما الحقوق فتضمن النص على حق الوكيل العقاري في الأجرة وجعله مقيدا -إن صح التعبير- بعدة أمور (المطلب الأول)، هذا وأقر المسؤولية في حالة إخلال الوكيل العقاري بالتزاماته اتجاه المستهلك (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: حقوق والتزامات الوكيل العقاري

يترتب على عقد الوكالة العقارية بيان لحقوق والالتزامات الأطراف، ويلاحظ أن المشرع الجزائي قد ركز من خلال المرسوم التنفيذي 09-18 على حماية المستهلك ولم يولي اهتماما كبيرا بحقوق الوكيل العقاري، بل اكتفى بالنص على حقه في تقاضي الأجر، بالمقابل نص على جملة من التزامات ألقاها على عاتق الوكيل العقاري، وأجاز الاتفاق على حقوق والتزامات أخرى ضمن عقد الوكالة العقارية.

### الفرع الأول: حقوق الوكيل العقاري

اكتفى المرسوم التنفيذي 09-18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري، بالنص على حق هذا الأخير في تقاضي الأجر، وتدخل في تحديد قيمته، وهو ما قضت به المادة 34 منه بنصها: "للكيل العقاري الحق في تقاضي أجر، وبالنسبة للوكالة والوسيط العقاري إذا كانت قيمة العقار المعروض للبيع:

- مليون دينار جزائري: فإن أجر الوكيل العقاري يكون بنسبة 03%<sup>24</sup>.

- أقل أو تساوي 05 ملايين دينار جزائري: فيكون أجره بنسبة 02%.

- تفوق أو تساوي 05 ملايين دينار جزائري: فأجره يقدر بنسبة 01%<sup>25</sup>.

- إذا كان الأمر يتعلق بملكية معروضة للتأجير فيعادل الأجر الذي يتلقاه ما قيمته شهر ايجار عن كل سنة تأجير.

- بالنسبة للقائم على إدارة الأملاك: يحدد أجره بموجب اتفاقية توضح فيها الخدمات الموافقة لكل العمليات التي يتم القيام بها في إطار ممارسة نشاطه".

فقد نصت هذه المادة على الأجر الذي يستحقه كل من الوسيط العقاري والوكالة العقارية بتحديد قيمة العقار المعروض للبيع، وتدخل المشرع في هذا الإطار راجع إلى الفوضى التي كانت تسود عملية تحديد أتعاب كل منهما قبل صدور المرسوم التنفيذي 09-18، أين كان يضطر المستهلك لدفع العمولة التي يفرضها صاحب الوكالة العقارية أو الوسيط العقاري<sup>26</sup>.

أما بالنسبة للقائم بإدارة الأملاك العقارية فأخضع تحديد أجره للاتفاقية، و يلاحظ على هذه الفقرة أنها لم تحدد أطراف هذه الاتفاقية، وتجدر الإشارة إلى أن تحديد الأجر قبل صدور المرسوم التنفيذي 18-09 كان خاضعا للمرسوم التنفيذي 154-97 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية، لاسيما المادة 26 منه التي تقضي بأن تحديد أجر القائم بالأملاك العقارية يكون بالاشتراك بينه وبين الموكل<sup>27</sup>، ما يفهم أن أطراف الاتفاقية تشمل القائم بإدارة الأملاك العقارية والمستهلك<sup>28</sup>.

المعروف أن الوكالة هي أسلوب يسمح للموكل الذي يعطي السلطة للوكيل أن يعمل أعمالا قانونية الذي يمثله في علاقاته مع الغير، وقد ثار إشكال حول أن المشرع لم يحدد إذا كان دفع أتعاب الوكيل العقاري يقع على عاتق الطرفين أم على طرف واحد في المعاملة، سواء كانت بيعا أو ايجار<sup>29</sup>.

إلا أنه ومن ناحيتنا نرى أن عدم تحديد الأطراف المعنية بدفع الأتعاب ليس إغفالا من المشرع الجزائري، بل هو أمر منطقي إذ أن الوكالة العقارية وإن كانت ترتب آثارا بين عدة أشخاص تنتج عنها عدة علاقات، تتمثل في علاقة الوكيل بالموكل وعلاقة الوكيل بالغير، وكذا علاقة الغير بالموكل، إلا أن عقد الوكالة العقارية هو عقد مبرم بين شخصين هو الوكيل العقاري والمستهلك، وبالتالي هذا الأخير هو الذي يقع عليه عبء دفع الأجر.

ومن جهة أخرى، ورغم أن الأجر هو حق للوكيل العقاري، فإنه طبقا للمبدأ العام لا يمكن الحصول عليه إلا بعد تنفيذ التزاماته المحددة في عقد الوكالة العقارية، فلا يتلقى أجره إلا بعد إبرام عقد البيع أو الايجار حسب نوع المعاملة أمام الموثق، وإعمالا لذلك فلا يجوز دفع الأتعاب قبل ذلك أو حتى اقتطاعها من العربون حتى ولو طلبها الوكيل العقاري، لأن ذلك مخالف للقوانين<sup>30</sup>.

وهو ما أكده القضاء الفرنسي في قضية ملخصها: "اتفاق البائع مع الوكيل العقاري ببيع مسكن، بشرط أن يتحصل المشتري على قرض لشراء ذلك المسكن، فلم يتمكن هذا الأخير من الحصول على القرض، وبالتالي أراد استرجاع التسبيق الذي دفعه، فقام الوكيل العقاري بمطالبة المشتري دفع أجره"، فرفض القضاء الفرنسي طلب الوكيل العقاري بالأجرة على أساس أنه لم يتم تنفيذ الالتزام، وعلى أساس أن أحقية الوكيل العقاري بالأجرة مرتبطة بالنتيجة التي يحققها اتجاه طلب الزبون المستهلك، وهذا تطبيقا للمادة 6-1 من قانون 02 جانفي 1970، التي تنص على عدم امكانية الوكيل العقاري الحصول على أجر إلا بعد إتمام عملية البيع<sup>31</sup>.

وعليه يمكن القول أن المشرع الجزائري حسن ما فعل عندما تدخل لتحديد أجر الوكيل العقاري لكل من الوكالة العقارية والوسيط العقاري لحماية المستهلك<sup>32</sup>، إلا أنه لم يتطرق لتحديد وقت دفع الأجرة من طرف المستهلك، كما أن القضاء الجزائري خال من أحكام قضائية تسد هذا الفراغ، ويبقى تحديدها خاضعا للمبدأ العام الذي يقضي بدفعها عند تنفيذ الالتزامات وإتمام المعاملة.

وبالمقابل رأى المشرع أن إلزام الوكيل العقاري الوكيل العقاري بالصاق جدول الأتعاب والتعريفات بصفة مرئية وواضحة للزبائن، من شأنه حماية المستهلك من النصب والاحتيال، وذلك بإعلامهم بأتعاب ومستحقات الخدمات التي يقدمها الوكيل العقاري في إطار ممارسته لمهنته، المحددة بموجب المرسوم التنفيذي 18-09<sup>33</sup>.

على عكس المشرع الفرنسي الذي لم يلزم الوكيل العقاري بالصاق جدول الأتعاب والتعريفات كونه ترك تحديد الأجر لإرادة الطرفين ضمن عقد الوكالة، إلا أنه بالمقابل ألزمه بنشر كل الوثائق والعقود والإرساليات المتعلقة بنشاطه، وكذا رقم ومكان إصدار بطاقته المهنية واسم ومقر وكالته في كل الأماكن التي يستقبل فيها زبائنه، وهذا طبقا للمادة 92 من المرسوم التنفيذي الصادر في 20 جويلية 1972 المتضمن كفاءات تطبيق القانون الصادر في 02 جانفي 1970<sup>34</sup>.

### الفرع الثاني: التزامات الوكيل العقاري

نص المرسوم التنفيذي 18-09 على جملة من الالتزامات بعضها متعلقة بممارسة مهنته كالالتزام حمل البطاقة المهنية بصفة دائمة وفتح دفتر احتجاجات مرقم ومؤشر من طرف المصالح المختصة، الالتزام بتقديم تقرير سنوي لوزارة السكن والعمران عن مؤسسته، الالتزام بالخضوع إلى رقابة الأعوان المؤهلين التابعين للإدارة المكلفة بالسكن، الالتزام بمزاولة النشاط في أجل 06 أشهر من استلام الاعتماد والالتزام بالسر المهني<sup>35</sup>.

كما تترتب في ذمة الوكيل العقاري التزامات أخرى تنتج عن علاقته مع المستهلك وترتب بإبرامه لعقد الوكالة العقارية، حيث تقع هذه التزامات في ذمة الوكيل العقاري اتجاه المستهلك، وكل هذا في إطار توفير حماية هذا المستهلك المتعامل مع الوكيل العقاري.

-الالتزام بأداء التزاماته وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 18-09 وأعراف المهنة، وهو أول التزام ينشأ في ذمة الوكيل العقاري اتجاه المستهلك بعد إبرام عقد الوكالة العقارية، سواء تعلق الأمر بالوكالة العقارية، أو الوسيط العقاري، أو القائم بإدارة الأملاك العقارية، فهذه الأحكام

مبنية على أسس جوهرية أهمها الصدق في التعامل والأمانة في الأداء وتقديم الاستشارات والتوجيهات، وذلك باحترام مصالح الموكل وتفضيلها على المصلحة الخاصة<sup>36</sup>.

-الالتزام بالإتقان في تقديم الخدمات، يقع على عاتق الوكيل العقاري بموجب هذا الالتزام بذل العناية اللازمة في تقديم خدماته، حيث أن الوكيل العقاري باعتباره صاحب المهنة فهو يقوم بتنفيذ خدماته وأخذ احتياطاته اللازمة وإكمالها على أحسن وجه، ويفترض لتحقيق هذا الالتزام أن يكون على دراية بقواعدها وملما بها، وفي هذا الإطار يلتزم الوكيل العقاري بتقديم كل المعلومات الضرورية للمستهلك<sup>37</sup>.

-الالتزام بالسرية المهنية، يقع على عاتق الوكيل العقاري اتجاه المستهلك بمجرد إبرامه لعقد الوكالة العقارية الالتزام بالسرية المهنية، وهذا طبقا لما نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي 18-09، وبالرجوع إلى التشريع نجده لم ينص على تعريف السر المهني لأنه يعتبر مسألة نسبية تختلف باختلاف الظروف، حيث أنه ما يعتبر سرا في ظروف معينة قد لا يعتبر كذلك في ظروف أخرى، ويعد في حكم السر كل ما يعرفه الأمين أثناء أو بمناسبة ممارسته لمهنته وكان في إفشائه ضرر لغيره<sup>38</sup>.

ما يميز الالتزام بالسرية المهنية أنه التزام ينشأ عن ممارسة أي مهنة ومخالفته تشكل جريمة يعاقب عليها بموجب المادة 301 من قانون العقوبات الجزائري<sup>39</sup>، وكذلك هو التزام خاص ينشأ في ذمة الوكيل العقاري بتوقيعه لعقد الوكالة العقارية.

وعليه فتقوم جريمة إفشاء السر المهني في حق الوكيل العقاري بتوفر الأركان التالية<sup>40</sup>:  
-صفة من أتمن على السر: وهو ما نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي 18-09 صراحة بإلزام الوكيل العقاري بالسرية المهنية.

-إفشاء السر: باطلاع الغير على كل ما يعرفه بمناسبة ممارسته لمهنته سواء بالقول أو الكتابة أو الإشارة.

-القصد الجنائي: إذا كان الوكيل العقاري متعمدا إفشاء السر بقصد الإضرار بسمعة أو كرامة صاحبه .

### المطلب الثاني: مسؤولية الوكيل العقاري

سبق وتطرقنا إلى الوكالة العقارية تحدد حقوق وواجبات الأطراف، ونتيجة لذلك فإن الاخلال بأحد الالتزامات المحددة في عقد الوكالة العقارية من شأنه ترتيب مسؤولية المخل.

وعلى اعتبار أن المشرع الجزائري نص على التزامات الوكيل العقاري كآلية لحماية المستهلك، ولم يلق على عاتق هذا الأخير (المستهلك) أي التزام، ومنه فإن المسؤولية الناشئة عن الاخلال بالالتزامات هي مسؤولية مقررة على الوكيل العقاري.

الفرع الأول: المسؤولية العقدية للوكيل العقاري.

بإبرام عقد الوكالة العقارية بين الوكيل العقاري والمستهلك تتجسد العلاقة بينهما، ويصبح زبونا له، ويترتب على هذه العلاقة التزامات اتجاه بعضهما لاسيما على عاتق الوكيل العقاري، فتشكل هذه الالتزامات حقوقا للمستهلك الذي لا يمكن له المطالبة بتنفيذها إلا بعقد الوكالة المبرم بينهما، وبمقتضى هذه الوكالة تقوم مسؤولية الوكيل العقاري جراء عدم تنفيذ التزاماته. حيث يسأل عن الخسارة الناشئة لموكله نتيجة تقصيره بالالتزاماته<sup>41</sup>.

فتؤسس مسؤولية الوكيل العقاري باعتباره طرف محترف في نشاطه على أساس العقد الذي يربطه بالمستهلك<sup>42</sup>.

هذا ويعتبر عقد الوكالة العقارية المبرم بين الوكيل العقاري والمستهلك عقد وكالة بأجر طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-18 المتضمن التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري<sup>43</sup>، وبحسن نية<sup>44</sup>، وهو ما قضت به المادة 28 من نفس المرسوم التنفيذي بقولها: "يجب على الوكيل العقاري في إطار ممارسته لمهنته القيام بما يأتي:

- أداء التزاماته اتجاه زبائنه وفقا للأحكام المنصوص عليها في هذا المرسوم وحسب أعراف المهنة.

- الاتقان في تقديم الخدمات.

- احترام القوانين والتنظيمات في تسيير النشاط...".

وتجدر الإشارة أنه لا يكفي لقيام مسؤولية الوكيل العقاري ارتكاب هذا الأخير الخطأ المتمثل في الاخلال بالالتزامات المحددة في عقد الوكالة العقارية، سواء تلك التي نص عليها القانون أو التي اتفق عليها الطرفان، بل يجب أن يلحق ضررا بالمستهلك المتعاقد معه نتيجة لإخلال الوكيل العقاري، وبقيام مسؤولية الوكيل العقاري ينشأ حق المستهلك بالتعويض، وتنتفي المسؤولية في حالة السبب الأجنبي كالقوة القاهرة.

وفي هذا الصدد نأخذ على سبيل المثال، التزام الوكيل العقاري بالإتقان في تقديم خدماته، فإذا لم يتم هذا الأخير بتنفيذ الالتزام ولم يخلص في تقديم خدماته ولم يبذل العناية اللازمة في ذلك، أو صاحبه سوء نية، ولحق المستهلك جراء ذلك ضررا أو لحقته خسارة، في هذه الحالة تقوم مسؤولية الوكيل العقاري، ويكون للمستهلك بموجب عقد

الوكالة العقارية التوجه للقضاء والمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه عن عدم تنفيذ الوكيل العقاري بالتزاماته.

### الفرع الثاني: سحب الاعتماد كضمانة لحماية المستهلك

كما يترتب على اخلال الوكيل العقاري بالتزاماته جزاءات إدارية تتمثل في سحب الاعتماد الممنوح لممارسة المهنة، حيث يعتبر شرط حصول الوكيل العقاري على الاعتماد، صورة من صور تدخل المشرع الجزائي لحماية المستهلك المتعاقد مع الوكيل العقاري، أقره بموجب المرسوم التنفيذي 18-09، إذ كان قبل صدور هذا المرسوم يكتفي بالقيد في السجل التجاري، حيث تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي: "تخضع ممارسة مهنة الوكيل العقاري للحصول على اعتماد مسبق والقيد في السجل التجاري".

والاعتماد عموما هو ترخيص إداري مسبق إلزامي ومن جانب واحد، مشروط لوجود كل مؤسسة خاصة صناعية في الجزائر، فهو يعتبر شهادة ميلاد المؤسسة، أما في إطار ممارسة مهنة الوكيل العقاري فهو تصرف إداري يمنح من طرف الوزير المكلف بالسكن، ويتميز بأنه شخصي وقابل للإلغاء ولا يمكن التنازل عنه<sup>45</sup>، وهو ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي 18-09: "يكون اعتماد الوكيل العقاري شخصيا وقابلا للإلغاء ولا يمكن أن يكون موضوع ايجار أيا كان شكله".

وقد قيد منح الاعتماد لممارسة مهنة الوكيل العقاري بجملة من الشروط وفقا للمادة 07 من نفس المرسوم التنفيذي، بغية كفالة حماية المستهلك، منها ماهي متعلقة بشخص الوكيل العقاري كالسن واتصافه بالأخلاق الحميدة والمصدقية، ومنها ما هي مالية كتأمين ضمانات مالية كافية ناتجة عن كفالة دائمة لضمان التزاماته اتجاه زبائنه<sup>46</sup>، تودع لدى بنك أو مؤسسة مالية معتمدة قانونا، كما اشترط في سبيل منح اعتماد ممارسة المهنة اثبات الوكيل العقاري تأميننا ضد التبعات المالية للمسؤولية المدنية<sup>47</sup>.

هذا ويمنح الاعتماد بعد ايداع طلب الاعتماد من طرف الطالب المتوفر فيه الشروط المطلوبة من طرف الوزير المكلف بالسكن<sup>48</sup>، بعد دراسة طلبات الاعتماد من طرف لجنة اعتماد الوكلاء العقاريين<sup>49</sup>، وفي حالة عدم احترام الوكيل العقاري للالتزامات المفروضة على عاتقه، تقوم الادارة بتجريد الوكيل العقاري من الاعتماد الذي منحت له لممارسة المهنة، فيجدر قرار منح الاعتماد من قوته القانونية الالزامية، وقد أقر المشرع هذا السحب من أجل حماية المتعامل مع الوكيل العقاري نظرا لضعف مركزه أمام احترام والمعرفة الواسعة للوكيل العقاري في المجال العقاري<sup>50</sup>.

هذا ويندرج سحب الاعتماد كالتالي :

-السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز 06 أشهر في حالة عدم التنفيذ الجزئي وغير المبرر للالتزامات المتفق عليها مع الزبائن، طبقا لما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 37 من المرسوم التنفيذي 18-09.

الوكيل العقاري هو وكيل عن مالك العقاري لذلك وجب عليه أن يقوم بتنفيذ كامل الالتزامات، طبقا للقواعد العامة يقتضي أن يبذل في ذلك عناية الرجل العادي<sup>51</sup>. كما نصت المادة أعلاه على سحب الاعتماد مؤقتا في حالة مخالفة الوكيل العقاري وعدم احترامه لقواعد وأعراف المهنة، لأنه من بين التزاماته اتجاه زبائنه وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 18-09.

-والسحب النهائي للاعتماد في حالة التنكر المتعمد للالتزامات المسندة إليه طبقا للفقرة 02 من نفس المادة أعلاه.

وتتحقق هذه الحالة بوجود شرطين، الأول هو أن يكون التنكر للالتزام متعمدا، أي مقصودا من طرف الوكيل العقاري، وأن نيته قد اتجهت إلى قصد عدم تنفيذ هذه الالتزامات، فهذا التعمد يثبت سوء نيته في أدائه للالتزاماته، أما الشرط الثاني فهو تكرار التعمد في عدم تنفيذ الالتزامات من طرف الوكيل العقاري، فلا يكفي حدوثه مرة واحدة أو مرتين حتى يسحب منه الاعتماد نهائيا، بل يجب أن يتم بصفة متكررة اعتياده على عدم تنفيذه للالتزامات المسندة إليه<sup>52</sup>.

الخاتمة:

في ختام هذه الورقة البحثية التي تناولت موضوع "ضمانات حماية المستهلك في عقد الوكالة العقارية" والتي حاولنا من خلالها معالجة الاشكالية المطروحة، وهي إشكالية جديرة بالدراسة كونها تتعلق بحماية المستهلك في المعاملات العقارية وكيفية تدخل المشرع في ضبط هذه المعاملات وتنظيمها.

وفي هذا الصدد نقول أن المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي 18-09 المحدد للتنظيم المتعلق بممارسة المهنة، ألزم الوكيل العقاري بإبرام عقد وكالة عقارية تجسد العلاقة بينهما، وتحدد من خلالها بوضوح حقوق والتزامات بعضهما اتجاه الآخر.

وعليه فمن خلال تفصيل الدراسة حول هذا الموضوع توصلنا لبعض النتائج نوجزها في

النقاط التالية:



- جعل المشرع الجزائري إبرام عقد الوكالة العقارية، التزاما في ذمة الوكيل العقاري، وحرصا منه على جبر الوكيل العقاري بتنفيذ هذا الالتزام جعل حقه في المطالبة بالأجرة مقيدا به .  
- غاية المشرع من فرض إبرام عقد الوكالة العقارية هو حماية طرفيها، خاصة المتعامل معه الذي يطلق عليه في إطار المرسوم التنفيذي 09-18 بالزبون، والذي يعد مستهلكا أمام خدمات الوكيل العقاري.

- يترتب على عقد الوكالة العقارية، التزامات في ذمة الوكيل العقاري اتجاه المستهلك، بتنفيذ التزاماته وفق القوانين وأعراف المهنة والاتقان في تقديمها، كما ينشأ في ذمته التزاما بشكل عام أثناء ممارسته للمهنة، وبشكل خاص اتجاه زبونه بموجب الوكالة بالسري المني.  
- ولضمان توفير حماية المستهلك أمام الوكيل العقاري، جعل تنفيذ الالتزامات تحت طائلة المسؤولية العقدية على أساس عقد الوكالة المبرم بينهما، وتحت طائلة سحب اعتماد ممارسة مهنة الوكيل العقاري.

كما تراءت لنا بعض التوصيات الهدف منها هو تقديم إضافات نافعة حول الموضوع وهي:  
- ألزم المشرع أن تقدم خدمات الوكيل العقاري للمستهلك بموجب وكالة مكتوبة، إلا أنه لم يوضح نوع الكتابة، لذلك نقترح بيان نوع كتابة الوكالة عرفية أو رسمية، والأجدر أن يجعلها خاضعة للتوثيق مما يجعلها محررا رسميا وفقا المادة 324 مكرر من القانون المدني، حتى تكون ذات حجية كاملة

- كما نقترح أن يحدد نموذج موحد وتحدد البيانات الواجب توفرها فيه، تحت طائلة بطلان المعاملة، وهذا تجنبا من وضع الوكيل العقاري لأي شروط تعسفية في حق المستهلك .  
- لم يبين المشرع الجزائري الطبيعة القانونية للوكالة العقارية على الرغم من أنه طرأ على المرسوم التنفيذي 09-18 عدة تعديلات، حيث أنه أطلق عليها مصطلح الوكالة، إلا أنها تتضمن حقوق والتزامات الطرفين مما يجعله تثير العديد من الاشكالات خاصة أمام القضاء، لذلك لا بد للمشرع أن يتدارك هذه الهفوة ويوضح الطبيعة القانونية لها بصراحة.  
- وعموما فإن جعل علاقة الوكيل العقاري بالمستهلك مكتوبة بموجب عقد الوكالة العقارية تعد ضمانا جوهرية لحماية المستهلك، إلا أن المشرع لم يخصها بالتنظيم الكامل فمجرد الزام الوكيل العقاري بذلك غير كاف لتحقيق الحماية المرجوة، لذلك وجب على المشرع إعادة النظر في هذه الوثيقة واعطائها الأهمية القصوى، واعطائها الطابع الرسمي.

الهوامش:

- <sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 18-09 المرسوم التنفيذي 18-09 يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، المؤرخ في 20 جانفي 2009، الجريدة الرسمية عدد 06، الصادرة في 25 جانفي 2009، المعدل بالمرسوم التنفيذي 09-322، المؤرخ في 08 أكتوبر 2009، الجريدة الرسمية عدد 59، الصادرة في 14 أكتوبر 2009، المتمم بالمرسوم التنفيذي 10-154، المؤرخ في 17 جوان 2010، الجريدة الرسمية عدد 39، الصادرة في 23 جوان 2010، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 11-296، المؤرخ في 18 أوت 2011، الجريدة الرسمية عدد 48، الصادرة في 24 أوت 2011، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 13-154، المؤرخ في 15 أفريل 2013، الجريدة الرسمية عدد 22، الصادرة في 25 أفريل 2013.
- <sup>2</sup> دريدي شنيقي، الدليل القانوني لنشاط الوكيل العقاري، دون ذكر الطبعة، دار النشر جيطلي، الجزائر، 2012، ص 17.
- <sup>3</sup> راكم سهيلة، واقع السوق العقاري من خلال مهنة الوكيل العقاري، رسالة ماجستير، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة الجزائر 02، 2011-2012، ص 109.
- <sup>4</sup> المرسوم التنفيذي 97-154 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية، المؤرخ في 10 ماي 1997، الجريدة الرسمية عدد 28، الصادرة في 11 ماي 1997، الملغى بموجب المادة 40 من المرسوم التنفيذي 18-09.
- <sup>5</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي 97-154 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية.
- <sup>6</sup> المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، المؤرخ في 01 مارس 1991، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 03 مارس 1993.
- <sup>7</sup> دريدي شنيقي، المرجع السابق، ص 19.
- <sup>8</sup> أطلقت تسمية الوكالة العقارية أطلق بموجب المرسوم 86-03 المتعلق بإنشاء وكالة عقارية وطنية، وكذا بموجب المرسوم 86-04 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية، تتلخص مهمتهما في تسيير الإحتياجات العقارية التابعة للدولة دون الوساطة، وهذه الوكالات خارجة عن نشاط الوكيل العقاري باعتباره عمل تجاري خاص، كما أطلقت كذلك على نشاط مكاتب ومقاولات الترقية العقارية، يتمثل مجال نشاطها في بناء العقارات ذات الطابع السكني أو التجاري وبيعها للزبائن، وهي تخضع لقوانين خاصة، أنظر في ذلك: داخي محمد، النظام القانوني لنشاط الوكيل العقاري في التشريع الجزائري، دون ذكر الطبعة، نوميديا للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 20.
- <sup>9</sup> المادة 04 من المرسوم التنفيذي 18-09 يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، المعدل والمتمم.
- <sup>10</sup> داخي محمد، المرجع السابق، ص 146.
- <sup>11</sup> داخي محمد، المرجع ذاته، ص 148.
- <sup>12</sup> الأمر 75-59 المتضمن القانون التجاري، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية عدد 101، الصادرة في 19 ديسمبر 1975 المعدل بالقانون 05-02، المؤرخ في 05 فيفري 2005، الجريدة الرسمية عدد 11، الصادرة في 09 فيفري 2005.
- <sup>13</sup> القانون 04-02 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، المؤرخ في 26 جوان 2004، الجريدة الرسمية عدد 41، الصادرة في 27 جوان 2004، المعدل بالقانون 10-06 المؤرخ في 15 أوت 2010، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة في 18 أوت 2010.
- <sup>14</sup> وهو المصطلح الذي استقر عليه المشرع الجزائري من خلال القانون 09-03 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، المؤرخ في 25 فيفري 2009، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة في 08 مارس 2009.
- <sup>15</sup> بوصوفة الزهرة، الوكيل العقاري كنشاط اقتصادي مقنن، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012-2013، ص 71.
- <sup>16</sup> لعور ريم رفيعة، حماية المستهلك في عقد الوكالة العقارية، دراسة مقارنة، مجلة القانون الدولي والتنمية، مخبر القانون الدولي للتنمية المستدامة، جامعة مستغانم، المجلد 05، العدد الأول، 30 جوان 2017، ص 182.
- <sup>17</sup> خضراوي الهادي، بوحوية آمال، المركز القانوني للمستهلك أمام خدمات الوكيل العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، العدد الثالث عشر، جوان 2018، ص 129.
- <sup>18</sup> بوصوفة الزهرة، المرجع السابق، ص 73.

- <sup>19</sup> المرسوم التنفيذي 306-06 المحدد للعناصر الأساسية للعقود المبرمة بين الأعوان الاقتصاديين والمستهلكين والبنود التي تعتبر تعسفية، المؤرخ في 10 سبتمبر 2006، الجريدة الرسمية عدد 56، الصادرة في 11 سبتمبر 2006، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 44-08 المؤرخ في 03-فيفري 2008، الجريدة الرسمية عدد 07، الصادرة في 10 فيفري 2008.
- <sup>20</sup> بلعقون محمد الصالح، ضوابط ممارسة مهنة الوكيل العقاري في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، العدد السادس، جوان 2018، ص 83.
- <sup>21</sup> الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون 05-07، المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية عدد 31، الصادرة في 13 ماي 2007.
- <sup>22</sup> داحي محمد، المرجع السابق، ص 34.
- <sup>23</sup> المرجع ذاته، ص 178.
- <sup>24</sup> حددت هذه الفقرة الحد الأدنى للعقار، حيث تبقى النسبة نفسها حتى وإن كانت قيمة العقار أقل من ذلك، أنظر في ذلك: بلعقون محمد الصالح، المرجع السابق، ص 85.
- <sup>25</sup> يفهم من الفقرتين التاليتين بأنه إذا كانت قيمة العقار 05 ملايين دينار جزائري فيمكن عمليا أخذ منها 1% أو 2% مادام جعلها تساوي هذا المبلغ في الحالتين، وكان يجب عليه أن لا يضيف كلمة يساوي في الفقرة الأخيرة لتفادي أي نزاع في هذا الشأن، أنظر في ذلك: بلعقون محمد الصالح، المرجع ذاته، ص 85.
- <sup>26</sup> بوصوفة الزهرة، المرجع السابق، ص 100.
- <sup>27</sup> قضت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 154-97 في مضمونها بأن تحديد الأجر يكون بموجب اتفاقية بين القائم بإدارة الأملاك العقارية والموكل، في إدارة الأملاك العقارية الخاصة، أما في حالة إدارة الأملاك العمومية فإن تحديده يكون بعد استشارة الوزير المكلف بالسكن.
- <sup>28</sup> بوصوفة الزهرة، المرجع السابق، ص 106.
- <sup>29</sup> بلعقون محمد الصالح، المرجع السابق، ص 85.
- <sup>30</sup> لعور ريم ربيعة، المرجع السابق، ص 183.
- <sup>31</sup> cass.3e civ, g juillet 2017, n°13-19061 (legifrance.f.r.)..
- أنظر: لعور ريم ربيعة، المرجع السابق، ص 184.
- <sup>32</sup> بوصوفة الزهرة، المرجع السابق، ص 101.
- <sup>33</sup> وهو ما قضت به الفقرة 05 من المادة 28 من المرسوم التنفيذي 18-09 المحدد لتنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري.
- <sup>34</sup> لعور ريم ربيعة، المرجع السابق، ص 184-185.
- <sup>35</sup> انظر المواد 29 من إلى 33 من المرسوم التنفيذي 18-09 المحدد لتنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري.
- <sup>36</sup> دريدي شنيقي، المرجع السابق، ص 31.
- <sup>37</sup> بوصوفة الزهرة، المرجع السابق، ص 79.
- <sup>38</sup> لعور ريم ربيعة، المرجع السابق، ص 187.
- <sup>39</sup> الأمر 156-66، المتضمن قانون العقوبات، المؤرخ في 08 جوان 1966، الجريدة الرسمية عدد 37، الصادرة في 08 جوان 1966، المعدل والمتمم، تقضي المادة 301 منه في مضمونها: "بعقوبة الحبس من شهر إلى 06 أشهر، وغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج".
- <sup>40</sup> لعور ريم ربيعة، المرجع السابق، ص 191.
- <sup>41</sup> سقلاب فريدة، المسؤولية المدنية والجناحية للوكيل العقاري في القانون الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة بجاية، المجلد 16، العدد الثاني، 2017، ص 141.
- <sup>42</sup> خضراوي الهادي، بوحوية أمال، المرجع السابق، ص 127.
- <sup>43</sup> تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 18-09: "يعد وكيلا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بموجب وكالة وبمقابل أجر..."
- <sup>44</sup> سقلاب فريدة، المرجع السابق، ص 141.
- <sup>45</sup> بوصوفة الزهرة، المرجع السابق، ص 54.

<sup>46</sup> القرار الوزاري المشترك بين وزير المالية ووزير السكن والعمران، المحدد لمبلغ الكفالة، المؤرخ في 12 جويلية 2009، الجريدة الرسمية عدد 59، الصادرة في 14 أكتوبر 2009.

<sup>47</sup> المواد 07-08 من نفس القرار .

<sup>48</sup> المادة 07 من المرسوم التنفيذي 18-09 المحدد للتنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري.

<sup>49</sup> لجنة اعتماد الوكلاء العقاريين طبقا لما نصت عليه المادة 20 من المرسوم التنفيذي 18-09: هي لجنة تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن تتكون من: - ممثل وزير الداخلية والجماعات المحلية - ممثل الوزير المكلف بالمالية - ممثل الوزير المكلف بالتجارة - ممثلين للوزير المكلف بالسكن والمديريات المكلفة بالتسيير والترقية العقارية - ممثل الغرفة الجزائرية للتجارة والصناعة - ممثلين للفيدرالية الوطنية للوكالات العقارية.

وطبقا للمادة 21 من نفس المرسوم التنفيذي، فإنه يعين هؤلاء الأعضاء أعلاه بقرار من الوزير المكلف بالسكن بناء على اقتراح السلطات التي يتبعونها لمدة 03 سنوات.

<sup>50</sup> خضراوي الهادي، بوحوية أمال، المرجع السابق، ص 130-131 .

<sup>51</sup> بوصوفة الزهرة، المرجع السابق، ص 117.

<sup>52</sup> المرجع ذاته، ص 120.