كراس شروط
لتعاطي نشاط وكيل عقاري

أحكام عامة

الفصل الأول :

يضبط هذا الكراس الشروط اللازمة لممارسة مهنة وكيل عقاري وتنسحب الأحكام الواردة به على كل شخص طبيعي أو معنوي يتعاطى على وجه الاحتراف هذا النشاط.

الفصل الثاني :

يتضمن هذا الكراس ثلاثة وعشرين فصلا ضمن ثمانية أبواب بالإضافة إلى ملحق يتضمن نموذجا للتصريح بممارسة نشاط وكيل عقاري بالإضافة إلى نموذجين من دفاتر التواكيل التي يكون الوكيل العقاري مطالبا بمسكهما وهما دفتر التواكيل ودفتر الخدمات (السمسرة والتصرف العقاري).

الفصل الثالث :

يقصد بالوكيل العقاري حسب مفهوم هذا الكراس كل شخص أو ذات معنوية يتوسط على وجه الاحتراف أو بصورة اعتيادية بنية الربح في العمليات التالية المتعلقة بأملاك الغير :

- شراء أو بيع أو كراء أو معاوضة العقارات،
- شراء أو بيع أو كراء أو معاوضة الأصول التجارية،
- شراء أو بيع الأسهم غير القابلة للتداول في صورة وجود عقار أو أصل تجاري ضمن مال الشركة.

كما يعد أيضا وكيلا عقاريا كل شخص أو ذات معنوية يتولى على وجه الاحتراف أو بصورة اعتيادية بنية الربح التصرف في عقارات على ملك الغير.

في شروط تعاطي نشاط وكيل عقاري

الفصل الرابع:

يشترط في الشخص الطبيعي وكذلك مسيري الشخص المعنوي الذي يعـــتزم ممارسة نشاط وكيل عقاري أن يتوفر فيه أحد الشرطين :

– أن يكون قد أنهى المرحلة الأولى من التعليم العالي في شعبة الحقوق أو الإقتصـــاد أو التجارة

– أو أن يكون متحصلا على شهادة في ختم الدروس الثانوية أو ما يعادلها وأن تكـــون لديه تجربة سنتين بوكالة عقارية أو بمؤسسة يتعلق نشاطها مباشـــرة بمهنـــة الوكيـــل العقاري.

الفصل الخامس :

يجب على كل من يباشر مهنة وكيل عقاري سواء أكان شـــــخصا طبيعيـــا أم معنويا إبرام عقد تأمين يغطي النتائج المالية لمسؤوليته المدنية المهنية التي قد تترتب بذمتـه أثناء ممارسته لعمله ويتم الإستظهار بوثيقة التأمين عند كل عملية تفقد يجريها الأعوان المكلفون بذلك .

الفصل السادس :

يجب على كل متعاط لنشاط وكيل عقاري سواء أكان شخصا طبيعيا أم معنويـد توفير ضمان بنكي يغطي كل واقعة أو عمل خارجين عن عقد التأمين وذلـــــك علـــى النحو الآتي بيانه :

– ألفي دينار بالنسبة للوكلاء الذين يباشرون عمليات السمسرة المبينة بـــالفقرة الأولى من الفصل الأول من القانون عدد 55 لسنة 1981 المؤرخ في 23 جوان . 1981

– خمسة آلاف دينار بالنسبة للوكلاء الذين يباشرون عمليات التصرف العقاري

– ستة آلاف دينار بالنسبة للوكلاء الذين يباشرون عمليات السمسرة وعمليات التصرف العقاري المبينة بالفصل الأول من القانون المشار إليه أعلاه.

ويجب على الوكيل العقاري أن يبقي على هذا الضمان كامل مدة مباشرته لعمله .

الفصل السابع:

يشترط في الشخص الطبيعي وكذلك مسير الشخص المعنوي الذي يعتزم ممارسة نشاط وكيل عقاري أن يكون بالغا من العمر 23 سنة على الأقل.

في محل النشاط

الفصل الثامن :

يجب على الوكيل العقاري أن يبين بواسطة معلقة في الأماكن التي يستقبل فيها الحرفاء :

– نسخة من شهادة التأمين

– معلقة إشهارية للتعريفة المطبقة.

في مباشرة النشاط

الفصل التاسع:

على كل شخص طبيعي أو معنوي يعتزم ممارسة نشاط وكيل عقـــاري إيداع تصريح في ذلك وفقا لما هو منصوص عليه بالفصل 3 من القانون عدد 66 لسنـــة 2001 المؤرخ في 10 - 07 - 2001 المتعلق بحذف التراخيص المسندة مـــن طـــرف مصـــالح وزارة التجارة .

يرفق التصريح بكراس الشروط هذا الذي تكون جميع صفحاته مختومـــة مـــن قبـــل الإدارة وممضي من طرف المعني بالأمر ، ويقع الإمضاء بآخر صفحـــة مـــن الكـــراس مسبوقا بعبارتي (إطلعت عليه ووافقت) .

ويتم سحب وإيداع التصريح والكراس لدى الإدارة الجهوية للتجارة الراجع لها النظر ترابيا .

الفصل العاشر:

يجب على متعاطي نشاط وكيل عقاري الإعلام بأي تغيير يطرأ على البيانـــات المصرح بها ويتم هذا الإعلام وفقا لما هو منصوص عليه بالفقرة الأولى مـــن الفصـــل التاسع من هذا الكراس .

الفصل الحادي عشر:

يمكن للأشخاص و الذوات المعنوية المباشرين لمهنة وكيل عقاري إحالة وكالتهم لأشخاص من إختيارهم تتوفر فيهم الشروط القانونية لممارسة هذا النشاط . وتخضـــع هذه الإحالة إلى الأحكام المنصوص عليها بالفصل التاسع من هذا الكراس .

في مسك الدفاتر

الفصل الثاني عشر:

يكون الوكيل العقاري مطالبا بمسك دفترين أثناء أدائه لعمله وذلك حسب المثالين الواردين بالملحق :

ـ دفتر للخدمات يبين فيه الخدمات التي أسداها .

ـ دفتر للتواكيل يبين فيه التواكيل حسب ترتيبها الزمني.

الفصل الثالث عشر:

ينعقد التوكيل المنصوص عليه صلب الفصل الخامس من القانون عدد 55 لسنة 1981 كتابيا ، ويجب أن يتضمن هذا التوكيل مدى الصلاحيات الممنوحة للوكيل في حدود أحكام القانون المشار إليه .

الفصل الرابع عشر:

يجب أن يقوم الوكيل العقاري بنقل عدد التسجيل المضمن به التوكيل المشار إليه بالفصل السابق بدفتر التواكيل على نسخة التوكيل المسلمة إلى الموكل.

الفصل الخامس عشر :

يجب أن تكون صفحات الدفترين مرقمة من قبل الحاكم أو رئيس البلدية أو نائبه ومختومة حسب الصيغ العادية وبدون مصاريف .

الفصل السادس عشر :

يجب تحرير الدفترين بحسب تتابع التواريخ وبدون ترك بياض وبلا تغيير مهما كان نوعه.

في كيفية ممارسة النشاط

الفصل السابع عشر :

يجب على الوكيل العقاري أن يبين على الوثائق والرسائل المهنية :

- إسم المؤسسة وعنوانها والنشاط الذي تتعاطاه
- عدد الحساب الذي تتم فيه الدفوعات
- إسم وعنوان مؤمنه.

الفصل الثامن عشر :

تخضع العروض والطلبات المتعلقة بالفقرة الأولى من الفصل الأول من القانون عدد 55 لسنة 1981 للإشهار بواسطة التعليق في أجل لا يتجاوز 24 ساعة من تلقيها .

الفصل التاسع عشر :

يجب أن يتم التعليق المنصوص عليه صلب الفصل السابق في إطار خزانة ذات واجهة بلورية يتم وضعها في مكان بارز عند مدخل محل النشاط ويكون بإمكان العموم الإطلاع على العروض المعلقة بها.

الفصل العشرون :

يجب تحرير بطاقة لكل عرض أو طلب تتضمن بخط واضح وجلي وبدون أي تغيير مهما كان نوعه البيانات التالية :

- عدد التوكيل
- طبيعة العملية : بيع ، شراء ، كراء ، معاوضة
- موقع المحل ووصف مفصل له
- القيمة المالية للعقار أو مبلغ الإيجار.

الفصل الواحدوالعشرون :

كل عرض يتم التعاقد في شأنه يجب سحبه فورا من خزانة العرض.

أحكام انتقالية

الفصل الثاني والعشرون:

يستثنى من واجب إيداع تصريح بمباشرة النشاط الأشخاص الطبيعيين والذوات المعنوية المباشرين لنشاط وكيل عقاري عند صدور هذا الكراس والمتحصلين على ترخيص إداري في الغرض .

إلا انه في صورة حصول تغيير في البيانات أو الشروط التي على أساسها تم منحهم الترخيص المذكور فانهم في هذه الحالة يكونون مطالبين بالقيام بإيداع تصريح وفقا لما هو منصوص عليه بالفصل التاسع من هذا الكراس .

العقوبات

الفصل الثالث والعشرون:

يمكن للوزير المكلف بالتجارة بصرف النظر عن العقوبات المنصوص عليها بالتشريع الجاري به العمل ، أن يتخذ ضد كل مخالف لأحكام كراس الشروط العقوبات الإدارية التالية :

- الإنذار .
- غلق المحل التجاري لمدة أقصاها شهر في صورة عدم الإمتثال للإنذار أو العود .

ويتم توجيه الإنذار للمخالف من قبل الوزير المكلف بالتجارة بمقتضى رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ .

ويقع إتخاذ عقوبة الغلق المبينة أعلاه بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالتجارة .