

## مراسيم تنظيمية

**مرسوم تنفيذي رقم 09 - 18 مؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري.**

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران،

- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 85 - 3 و125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، المعدل،

- وبمقتضى الأمر رقم 03 - 03 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 والمتعلق بالمنافسة، المعدل،

- وبمقتضى القانون رقم 04 - 02 المؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1425 الموافق 23 يونيو سنة 2004 والمتعلق بالقواعد العامة المطبقة على الممارسات التجارية،

- وبمقتضى القانون رقم 04 - 08 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004 والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، لاسيما المادتان 24 و25 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 05 - 01 المؤرخ في 27 ذي الحجة عام 1425 الموافق 6 فبراير سنة 2005 والمتعلق بالوقاية من تبويض الأموال وتمويل الإرهاب ومكافحتهم، لاسيما المادة 19 منه،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 08 - 365 المؤرخ في 17 ذي القعدة عام 1429 الموافق 15 نوفمبر سنة 2008 والمتضمن تعيين الوزير الأول،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 08 - 366 المؤرخ في 17 ذي القعدة عام 1429 الموافق 15 نوفمبر سنة 2008 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97 - 40 المؤرخ في 9 رمضان عام 1417 الموافق 18 يناير سنة 1997 والمتعلق بمعايير تحديد النشاطات والمهن المقننة الخاضعة للقيد في السجل التجاري وتأطيرها، المتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97 - 41 المؤرخ في 9 رمضان عام 1417 الموافق 18 يناير سنة 1997 والمتعلق بشروط القيد في السجل التجاري، المعدل،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97 - 154 المؤرخ في 3 محرم عام 1418 الموافق 10 مايو سنة 1997 والمتعلق بإدارة الأملاك العقارية،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 2000 - 318 المؤرخ في 18 رجب عام 1421 الموافق 16 أكتوبر سنة 2000 الذي يحدد كفاءات تبليغ المركز الوطني للسجل التجاري من الجهات القضائية والسلطات الإدارية المعنية بجميع القرارات أو المعلومات التي يمكن أن تنجر عنها تعديلات أو يترتب عليها منع من صفة التاجر،

- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

**يرسم ما يأتي :**

**المادة الأولى :** تطبيقا لأحكام المادة 28 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس سنة 1993 والمذكور أعلاه، يحدد هذا المرسوم التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري.

### الفصل الأول

#### أحكام عامة

**المادة 2 :** يعد وكيلا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم، بموجب وكالة وبمقابل أجر، بالقيام بخدمات ذات طابع تجاري كوسيط في الميدان العقاري أو في ميدان الإدارة والتسيير العقاريين، لحساب أو لفائدة مالكين.

**المادة 3 :** تدخل في إطار مهنة الوكيل العقاري جميع النشاطات والخدمات الآتية :

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

**المادة 8 :** لا يجوز لأي كان أن يطلب اعتمادا لممارسة مهنة الوكيل العقاري ما لم يستوف الشروط الآتية :

**1 - بالنسبة للشخص الطبيعي:**

- أن يكون بالغاً سن خمس وعشرين (25) سنة على الأقل،

- أن يتمتع بالأخلاق الحميدة والمصادقية وأن لا يكون تحت طائلة أي شكل من أشكال عدم الأهلية أو المنع من ممارسة المهنة إثر إدانة،

- أن لا يكون موضوع إجراء تصفية قضائية،  
- أن يثبت ضمانات مالية كافية ناتجة عن كفالة دائمة وغير منقطعة تخصص لضمان التزاماته تجاه الزبائن.

يحدد مبلغ الكفالة وشكلها بالاشتراك بين وزير المالية والسكن.

- أن يثبت تأمينا ضد التبعات المالية للمسؤولية المدنية المهنية،

- أن يثبت تأهيلا مهنيا وخبرة مهنية ذات صلة بالنشاط.

يقصد في مفهوم هذا المرسوم بالتأهيل والخبرة المهنيين ما يأتي :

**- بالنسبة للوكيل العقاري والقائم بإدارة الأملاك**

**العقارية :** حيازة شهادة التعليم العالي في الميدان القانوني أو الاقتصادي أو التجاري أو المحاسبي أو العقاري أو التقني، تسمح له بممارسة نشاط الوكيل العقاري بالإضافة إلى خبرة مهنية لثلاث (3) سنوات متتالية في منصب أو وظيفة أو نشاط له صلة مباشرة بالميدان العقاري، بشرط أن لا تكون هذه الأخيرة قد انقطعت منذ ثلاث (3) سنوات على الأقل في تاريخ إيداع الطلب.

**- بالنسبة للوسيط العقاري :** حيازة شهادة تقني

سام في الميدان التجاري أو المحاسبي أو العقاري أو التقني، تسمح له بممارسة نشاط الوكيل العقاري بالإضافة إلى خبرة مهنية لثلاث (3) سنوات متتالية في منصب أو وظيفة أو نشاط له صلة مباشرة بالميدان العقاري، بشرط أن لا تكون هذه الأخيرة قد انقطعت منذ ثلاث (3) سنوات على الأقل في تاريخ إيداع الطلب.

إذا كان صاحب الطلب لا يستوفي شروط التأهيل المنصوص عليها أعلاه، ينبغي له أن يستعين بصفة دائمة وفعالية بشخص طبيعي تتوفر فيه هذه الشروط.

- الوساطة العقارية،

- الإدارة والتسيير العقاريين.

يمكن أن يطلب من العون العقاري، في إطار ممارسة مهنته، تقديم مساعدته ومشورته لتمكين زبائنه من مواصلة تنفيذ العقود.

**المادة 4 :** تعد ضمن الوكلاء العقاريين المهن الآتية :

**1 - الوكالة العقارية :** وتتكفل بالمهام الآتية :

- القيام 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، باسم ولحساب الزبائن.

**2 - الوسيط العقاري :** يعد وسيطا عقاريا كل

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

**3 - القائم بإدارة الأملاك العقارية :** يعد قائما

بإدارة الأملاك العقارية كل شخص يقوم بالعمليات الآتية :

- إيجار المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري و/أو الحرفي،  
- تحصيل الإيجارات والأعباء المتعلقة بها،  
- صيانة المحلات وأجزائها المشتركة وكذا ملحقاتها،

- الأمر بالقيام بكل أشغال التصليح والصيانة بما في ذلك الأشغال الضرورية لسلامة أو صحية المحلات المؤجرة.

**المادة 5 :** يشكل نشاط الوكيل العقاري مهنة

مقننة بمفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما، حيث تقتضي ممارستها أي نشاط آخر مدفوع الأجر.

**الفصل الثاني**

**شروط ممارسة مهنة الوكيل العقاري وكيفية ذلك**

**المادة 6 :** تخضع ممارسة مهنة الوكيل العقاري

للحصول المسبق على اعتماد والقيود في السجل التجاري.

**المادة 7 :** يسلم الوزير المكلف بالسكن اعتماد مهنة

الوكيل العقاري، وفقا للشروط المذكورة أدناه.

**2 - بالنسبة للشخص المعنوي :**

أن لا يكون الشخص المعنوي موضوع إجراء التصفية القضائية وأن يستوفي الشروط المقررة كما يجب أن تتوفر في الأشخاص المقترحين لإدارة النشاط جميع الشروط المحددة أعلاه.

**المادة 9 :** علاوة على الشروط المنصوص عليها في المادة 8 أعلاه، يتعين على الوكيل العقاري أن يتوفر على محلات ذات استعمال تجاري تتجاوب مع المهنة وبمساحة مناسبة تسمح بالممارسة الملائمة والمعقولة للمهنة، ومجهزة بوسائل الاتصال.

**المادة 10 :** يجب على صاحب الطلب أن يودع طلب اعتماد الوكيل العقاري لدى المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالسكن. ويسلم له مقابل ذلك وصل استلام.

يجب أن يرفق الطلب بالوثائق الآتية :

**( أ ) بالنسبة للشخص الطبيعي :**

- مستخرج من شهادة الميلاد،
- مستخرج من صحيفة السوابق العدلية (البطاقة رقم 3) لا يتجاوز تاريخ إصدارها ثلاثة (3) أشهر،
- الوثائق التي تثبت التأهيل والخبرة المهنيين،
- نسخة من عقد ملكية أو إيجار المحل.

**( ب ) بالنسبة للشخص المعنوي :**

- نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي،
- نسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة،
- نسخة من المداولة التي عين من خلالها الرئيس، وعند الاقتضاء، المدير العام أو المسير إلا إذا كان هؤلاء معينين بموجب القانون الأساسي،
- الإثبات أن المدير العام أو المسير القانوني يستوفيان شروط التأهيل المحددة أعلاه.

إذا لم يستوف هؤلاء الشروط المطلوبة، يتعين على الشخص المعنوي تقديم إثبات بأنه يستفيد من المساعدة الدائمة و الفعلية لشخص طبيعي تتوفر فيه هذه الشروط.

**المادة 11 :** يتعين على الوزير المكلف بالسكن الرد على صاحب الطلب في أجل شهر (1) ابتداء من تاريخ استلام طلب الاعتماد.

**المادة 12 :** يرفض الاعتماد :

- إذا لم تتوفر في صاحب الطلب الشروط المطلوبة،
- إذا كان صاحب الطلب محل سحب نهائي للاعتماد.

**المادة 13 :** يجب أن يبرر الوزير المكلف بالسكن قرار الرفض ويبلغه إلى صاحب الطلب برسالة موصى عليها مع وصل استلام.

**المادة 14 :** يمكن صاحب الطلب، في حالة رفض طلب الاعتماد، أن يقدم طعنا كتابيا لدى الوزير المكلف بالسكن، مرفوقا بمعلومات أو مبررات جديدة قصد الحصول على دراسة إضافية.

يجب أن يصل طلب الطعن إلى الوزير المكلف بالسكن في أجل شهر (1) ابتداء من تاريخ تبليغ الرفض.

وفي هذه الحالة يتعين على الوزير المكلف بالسكن أن يفصل في ذلك في غضون الشهر الذي يلي استلام طلب الطعن.

**المادة 15 :** يكون اعتماد الوكيل العقاري شخصيا وقابلا للإلغاء.

ولا يمكن التنازل عنه ولا يمكن أن يكون موضوع إيجار أيا كان شكله.

**المادة 16 :** يمنح اعتماد الوكيل العقاري لمدة عشر (10) سنوات قابلة للتجديد، ويعطي الحق في ممارسة المهنة على كامل التراب الوطني.

**المادة 17 :** يقيد الوكيل العقاري المعتمد طبقا لأحكام هذا المرسوم، في سجل الوكلاء العقاريين المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن.

**المادة 18 :** يفضي القيد في سجل الوكلاء العقاريين إلى تسليم بطاقة مهنية تسمى "بطاقة الوكيل العقاري".

يجب أن تحتوي هذه البطاقة على المعلومات الآتية :

- نوع النشاط،
- التسمية التجارية أو اسم الوكيل العقاري وعنوانه،
- الرقم التسلسلي المطابق للرقم المذكور في السجل المتعلق به.

**المادة 19 :** يحدد الاعتماد النموذجي للوكيل العقاري وكذا البطاقة المهنية بقرار من الوزير المكلف بالسكن.

**المادة 20 :** تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن، وبرئاسة ممثله، لجنة اعتماد الوكلاء العقاريين، تدعى في صلب النص "اللجنة" وتتكون من :

- ممثل وزير الداخلية والجماعات المحلية،
- ممثل الوزير المكلف بالمالية،

**المادة 26 :** تكون آراء اللجنة حسب إحدى الصيغتين :

- رأي بالموافقة،

- رأي بالرفض معلل.

**المادة 27 :** تدون مداوالات اللجنة في محاضر وتسجل في سجل خاص.

ترسل محاضر المداوالات، التي يوقعها أعضاء اللجنة إلى الوزير المكلف بالسكن في أجل ثمانية (8) أيام.

**المادة 28 :** يجب على الوكيل العقاري، في إطار ممارسة مهنته، القيام بما يأتي :

- أداء التزاماته تجاه زبائنه وفقا للأحكام المنصوص عليها في هذا المرسوم وحسب أعراف المهنة،

- الاتقان في تقديم الخدمات،

- احترام القوانين والتنظيمات التي تسيّر النشاط،

- قيد جميع العمليات التي ينفذها في سجل ترقمه وتؤشر عليه المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالسكن.

يجب الاحتفاظ بهذا السجل خلال مدة خمس (5) سنوات، على الأقل، وتقديمه مع الوثائق الأخرى إلى كل عون دولة مؤهل للقيام بمراقبة هذه السجلات.

- إلصاق جدول الأتعاب والتعريفات بصفة مرئية وواضحة للزبائن.

**المادة 29 :** يجب على كل وكيل عقاري، أثناء ممارسة مهنته، أن يحمل البطاقة المهنية المذكورة أعلاه، بصفة دائمة، وأن يفتح دفتر احتجاجات، ويضعه تحت تصرف الزبائن، مرقم ومؤشر من طرف المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالسكن.

**المادة 30 :** يتعين على الوكيل العقاري المعتمد قانونا، أن يقدم لوزارة السكن والعمران تقريرا سنويا مدعما بالأرقام حول نشاطات مؤسسته.

**المادة 31 :** يلزم الوكيل العقاري بالخضوع إلى رقابات الأعوان المؤهلين التابعين للإدارة المكلفة بالسكن وكل عون آخر مؤهل قانونا، وتقديم لهم كل وثيقة لها صلة بموضوع نشاطه.

**المادة 32 :** يلزم الحاصل على اعتماد الوكيل العقاري مزاولة نشاطه في أجل أقصاه ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ استلامه الاعتماد.

في حالة عدم استغلال الاعتماد في الآجال المذكورة أعلاه، يمكن الوزير المكلف بالسكن أن يقوم بتعليقه أو إلغائه، إلا إذا قام الحاصل عليه بإثبات حالة القوة القاهرة.

- ممثل الوزير المكلف بالتجارة،

- ممثلين (2) للوزير المكلف بالسكن والمديريات المكلفة بالتسيير والترقية العقارية،

- ممثل الغرفة الجزائرية للتجارة والصناعة،

- ممثلين (2) للفيدرالية الوطنية للوكالات العقارية.

تتولى مصالح الوزارة المكلفة بالسكن، أمانة اللجنة التقنية.

يمكن اللجنة الاستعانة بأي شخص يمكنه، بحكم كفاءته، أن يفيدها في أشغالها.

**المادة 21 :** يعين الوزير المكلف بالسكن أعضاء اللجنة المذكورة أعلاه بقرار بناء على اقتراح من السلطات التي يتبعونها لمدة ثلاث (3) سنوات.

في حالة توقف أحد الأعضاء المعينين عن مهامه، يستخلف بنفس الأشكال.

**المادة 22 :** تتولى اللجنة المهام الآتية :

- دراسة طلبات اعتماد الوكيل العقاري وإبداء الرأي فيها،

- دراسة كل ملف لسحب اعتماد الوكيل العقاري، الذي يعرضه عليها الوزير المكلف بالسكن، وإبداء رأيها فيه،

- النظر في كل مسألة مرتبطة بنشاط الوكيل العقاري، التي يعرضها عليها الوزير المكلف بالسكن.

**المادة 23 :** تجتمع اللجنة في دورة عادية أربع (4) مرات في السنة على الأقل بناء على استدعاء من رئيسها.

وتجتمع، في دورة غير عادية، كلما دعت الضرورة إلى ذلك، بطلب من رئيسها.

**المادة 24 :** يحدد الرئيس جدول أعمال الاجتماعات.

ترسل الاستدعاءات، مرفقة بجدول الأعمال، إلى أعضاء اللجنة قبل خمسة عشر (15) يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع. ويمكن تقليص هذا الأجل بالنسبة للدورات غير العادية دون أن يقل عن ثمانية (8) أيام.

**المادة 25 :** لا تصح مداوالات اللجنة إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل.

وإذا لم يكتمل النصاب، تجتمع اللجنة في الأيام الثمانية (8) الموالية، وتصح مداوالاتها حينئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين.

تتخذ القرارات بالأغلبية البسيطة لأصوات الأعضاء الحاضرين. وفي حالة تساوي الأصوات، يكون صوت الرئيس مرجحا.

**المادة 38 :** يسحب الاعتماد رسميا من طرف الوزير المكلف بالسكن :

- في حالة صدور حكم قضائي بسبب الغش الضريبي أو مخالفة التنظيم الخاص بالمبادلات،
- إذا كان صاحب الاعتماد محل تصفية قضائية.

**المادة 39 :** يعاقب على كل تصريح كاذب طبقا لأحكام قانون العقوبات.

#### الفصل الرابع أحكام انتقالية وختامية

**المادة 40 :** تلغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97 - 154 المؤرخ في 3 محرم عام 1418 الموافق 10 مايو سنة 1997 والمتعلق بإدارة الأملاك العقارية.

يمكن الوكلاء العقاريين الذين يمارسون نشاطهم في تاريخ إصدار هذا المرسوم في الجريدة الرسمية مزاولة نشاطهم شريطة الامتثال لأحكام هذا المرسوم في أجل ستة (6) أشهر.

**المادة 41 :** تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا المرسوم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وكذا كل المتعاملين والأعوان العقاريين العموميين.

**المادة 42 :** ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009.

أحمد أويحيى



**مرسوم تنفيذي رقم 09 - 19 مؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009، يتضمن تنظيم نشاط جمع النفايات الخاصة.**

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة،

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85 - 3 و125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 22 المؤرخ في 27 محرم عام 1411 الموافق 18 غشت سنة 1990 والمتعلق بالسجل التجاري، المعدل والمتمم،

**المادة 33 :** يلزم الوكيل العقاري تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به بالسر المهني.

**المادة 34 :** في إطار ممارسة مهامه، للوكيل العقاري الحق في تقاضي أجر. وبالنسبة للوكالة والوسيط العقاري، إذا كانت قيمة العقار المعروض للبيع :

- تساوي 1.000.000 دج : 3 %،

- أقل أو تساوي 5.000.000 دج : 2 %،

- تفوق أو تساوي 5.000.000 دج : 1 %.

إذا كان الأمر يتعلق بملكية معروضة للتأجير، فيعادل الأجر الذي يتلقاه ما قيمته شهر (1) إيجار 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.

**المادة 35 :** يجب أن تكون الوكالة التي تربط بين الوكيل العقاري وزبائنه مكتوبة وتحدد بوضوح حقوق وواجبات الطرفين.

**المادة 36 :** في حالة وفاة صاحب الاعتماد أو تخليه عن ممارسة نشاطه، يصرح الوزير المكلف بالسكن بإلغاء الاعتماد في أجل لا يتعدى شهرا (1).

يجب أن تقيد عبارة الإلغاء في سجل الوكلاء العقاريين كما هو منصوص عليه أعلاه.

#### الفصل الثالث

##### العقوبات الإدارية

**المادة 37 :** يمكن الوزير المكلف بالسكن، القيام بسحب الاعتماد بصفة مؤقتة أو نهائية، حسب الحالة.

يصدر السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر في حالة :

- عدم التنفيذ الجزئي وغير المبرر للالتزامات المتفق عليها مع الزبائن،

- عدم احترام قواعد وأعراف المهنة.

يصدر السحب النهائي في حالة :

- التنكر المتعمد وبصفة متكررة للالتزامات المسندة إليه،

- إذا أصبحت الشروط الخاصة بالحصول على الاعتماد غير متوفرة،

- إذا كان تعليق أو توقيف النشاط غير مبررين ولم يعلن عنهما في أجل اثني عشر (12) شهرا.