

وزارة التجارة

قرار من وزير التجارة مؤرخ في 26 جويلية 2001 يتعلق بالمصادقة على كراس شروط لتعاطي مهنة وكيل عقاري.
إن وزير التجارة،

بعد الاطلاع على القانون عدد 55 لسنة 1981 المؤرخ في 23 جوان 1981 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري،
وعلى القانون عدد 66 لسنة 2001 المؤرخ في 10 جويلية 2001 المتعلق بحذف التراخيص الإدارية المسندة من قبل مصالح وزارة التجارة،
وعلى الأمر عدد 57 لسنة 1993 المؤرخ في 11 جانفي 1993 المتعلق بضبط مسمولات الإدارات الجهوية للاقتصاد الوطني وتنظيمها وخاصة
الفصل الرابع منه،

وعلى الأمر عدد 982 لسنة 1993 المؤرخ في 3 ماي 1993 الخاص بالعلاقة بين الإدارة والمتعاملين معها وخاصة الفصلين الثاني والثالث منه،
وعلى الأمر عدد 49 لسنة 1996 المؤرخ في 16 جانفي 1996 المتعلق بضبط محتوى مخططات تأهيل الإدارة وطريقة إعدادها وإنجازها
ومتابعتها،

وعلى قرار الوزير الأول المؤرخ في 29 جوان 1996 المتعلق بضبط مخطط التأهيل المركزي لتعصير الإدارة كما تم تنقيحه بالقرار المؤرخ في 10
جانفي 1998،

وعلى قرار وزير التجارة المؤرخ في 22 جويلية 1996 المتعلق بضبط مخطط التأهيل الخاص بوزارة التجارة كما تم تنقيحه بالقرار المؤرخ في 2
سبتمبر 1999.

قرر ما يلي :

الفصل الأول - تمت المصادقة على كراس الشروط الملحق بهذا القرار والخاص بتعاطي نشاط وكيل عقاري.

الفصل 2 - ينشر هذا القرار بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 26 جويلية 2001.

وزير التجارة
الطاهر صيود

اطلع عليه
الوزير الأول
محمد الغنوشي

كراس شروط لتعاطي نشاط وكيل عقاري

أحكام عامة

الفصل الأول :

يخضع 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 التوكيل التي يكون الوكيل العقاري مطالباً بمسكهما ومما دفتر التوكيل 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 بأمالك 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 وكيلاً عقارياً 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 يعتمزم ممارسة نشاط وكيل عقاري أن يتوفر فيه أحد الشرطين :
- أن يكون قد أنهى المرحلة الأولى من التعليم العالي في شعبة الحقوق أو الإقتصاد أو التجارة
- أو أن يكون متحصلا على شهادة في ختم الدروس الثانوية أو ما يعادلها وأن تكون لديه تجربة سنتين بوكالة عقارية أو مؤسسة يتعلق نشاطها مباشرة بمهنة الوكيل العقاري.

الفصل الخامس :

يجب على كل من يباشر مهنة وكيل عقاري سواء أكان شخصا طبيعيا أم معنويا إبرام عقد تأمين يغطي النتائج المالية لمسؤوليته المدنية المهنية التي قد تترتب بدمته 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 معنويلا توفير ضمان بنكي يغطي كل واقعة أو عمل خارجين عن عقد التأمين وذلك على النحو الآتي بيانه :

- ألفي دينار بالنسبة للوكلاء الذين يباشرون عمليات السمسرة الميينة بالفقرة 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 يبقى 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 بالغاً 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 إخبارية للتعريف المطبقة.

في مباشرة النشاط

الفصل التاسع:

على كل شخص طبيعي أو معنوي يعتزم ممارسة نشاط وكيل عقاري إيداع تصريح في ذلك وفقا لما هو منصوص عليه بالفصل 3 من القانون عدد 66 لسنة 2001 المؤرخ في 15-07-2001 المتعلق بحذف التراخيص المسندة من طرف مصالح وزارة التجارة .

يرفق التصريح بكراس الشروط هذا الذي تكون جميع صفحاته محتومة من قبل الإدارة وممضي من طرف المعني بالأمر ، ويقع الإمضاء بآخر صفحة من الكراس مسوقا بعبارة (إطلعت عليه ووافقت) .

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

الفصل العاشر:

يجب على متعاطي نشاط وكيل عقاري الإعلام بأي تغيير يطرأ على البيانات المصرح بها ويتم هذا الإعلام وفقا لما هو منصوص عليه بالفقرة الأولى من الفصل 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 . وتخضع 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 :

- دفتر للخدمات يبين فيه الخدمات التي أسداها .
- 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 الدفعات

– 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 الواحد والعشرون :

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 .

تصريح
بممارسة نشاط وكيل عقاري
شخص طبيعي () شخص معنوي ()

* إسم ولقب القائم بالتصريح :

* عدد بطاقة التعريف الوطنية : تاريخ ومكان صدورها :

* صفته القانونية :

* طبيعة النشاط : سمسرة () تصرف عقاري () سمسرة وتصرف عقاري ()

• إسم الشركة :	• إسم الساعت ولقبه :
• الشكل القانوني :	• عدد ب. ت. و. :
• عدد التسجيل بالسجل التجاري :	• تاريخ ومكان صدورها :
• المقر الاجتماعي :	• العنوان والشخصي :
• قيمة رأس المال :	• عنوان مكان العمل :
• تاريخ التأسيس :	• المستوى التعليمي :
• الجنسية :	• مدة التجربة المهنية :
• إسم ولقب مملها القانوني :	• النشاط الممارس خلال تلك الفترة :
• عنوان مكان العمل :	

* إسم المؤسسة البنكية المانحة للضمان :

• الضمان ممنوح باسم : بقيمة

• الضمان البنكي ممنوح لمدة : بدايتها :

* عدد عقد التأمين : صالح من :

إمضاء القائم بالتصريح
في

ملف التراكييل

ملاحظات	مدة صلاحية التراكييل	رسم التقاضي	نوع العملية (2)	بيان المظور (1)	إسم التراكييل	التاريخ	عدد التراكييل

(1) التصريف بالملك والعمول
 (2) بيانه اذا كان يتعلق ببيع أو شراء أو كراء أو هبة أو تصرف عقاري

ملف الخدمات (السمسرة)

ملاحظات	قائمة العناوين القيدية الحاصلة مقابل الخدمات	رسم القطع	بيان العناوين (2)	نوع الصيغة (1)	صفحة الوثيقة	اسم الوثيقة	عدد الوثائق	التاريخ	العدد الرقمي

(1) بيان وثيقة كان يمثل منتج أو خدمة أو كراء أو مورد
(2) الصيغة بالمثل والصور

ملف الخدمات (التصريف العقاري)

ملاحظات	التاريخ الخاصة بمقابل الخدمات	مبلغ الكره	مدة الكره	اسم المبرع	بيان المقارن (1)	صفة الموكل	اسم الموكل	عدد الموكل	التاريخ	العدد الرقمي

(1) التصريف بتلك العنوان