

تنظيم مهنة العملاء العقاريين

مرسوم رقم ٩٩٥٢ - صادر في ١٩٩٧/٣/٨

ان رئيس الجمهورية،
بناء على الدستور،
بناء على القرار رقم ١٨٨ تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥، المتعلق بإنشاء السجل العقاري،
بناء على القرار رقم ١٨٩ تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥، المتعلق بالتفصيلات المتعلقة بتنفيذ القرار رقم ٢٦/١٨٨
المذكور،
بناء على المرسوم رقم ٩٦٣ تاريخ ١٩٥٠/١/٢٠ المتعلق بنظام معقبي المعاملات العقارية،
بناء على المرسوم الإشتراعي رقم ١٢ تاريخ ١٩٣٠/٢/٢٨، المتعلق بتنظيم مكاتب الطابو ومكاتب
التسجيل،
بناء على اقتراح وزيرى المالية والعدل،
وبعد استشارة مجلس شورى الدولة (الرأى رقم ٩٥/٩٥ - ٩٦ تاريخ ١٩٩٦/٣/٤)،
وبعد استشارة هيئة التشريع والاستشارات في وزارة العدل (الاستشارة رقم ٩٧/٢٣٠٤ تاريخ ١٩٩٧/١/٧)،
وبعد موافقة مجلس الوزراء بتاريخ ١٩٩٦/٨/١٤،
يرسم ما يأتي:

المادة ١- يطلق لقب عميل عقاري على الشخص الذي يقوم بملاحقة المعاملات العقارية باسم ذوي
العلاقة لدى الدوائر العقارية.

المادة ٢- يحق للمحامين المسجلين في نقابة المحامين أن يلاحقوا بأنفسهم أو بواسطة مستخدمى مكاتبهم
المعاملات العقارية العائدة لمصلحة موكلهم.

ويترتب عليهم، متى عهدوا في متابعة هذه المعاملات إلى مستخدمي مكاتبهم أن يزودهم بوكالة قانونية تجيز لهم هذا العمل، على أن تتوافر فيهم الشروط الثلاثة الأولى الواردة في المادة السادسة من هذا المرسوم وأن يقتصر التكليف على مستخدمين اثنين فقط لكل مكتب. وتظل هذه الوكالة سارية المفعول ما لم تلغ بكتاب خاص يبلغه المحامي إلى المستخدم المعني ويوجه نسخة عنه إلى مديرية الشؤون العقارية. وتعطي مديرية الشؤون العقارية حامل الوكالة بطاقة الإجازة المنصوص عليها في المادة الحادية عشرة من هذا المرسوم، وتبلغ المديرية المذكورة جميع الدوائر العقارية أسماء الوكلاء والمجازين للعمل بمقتضاها.

المادة ٣- يعتبر المحامون مسؤولين حقوقيا وفاقا للقوانين النافذة عن المعاملات التي يلاحقها مستخدمو مكاتبهم ومسؤولين ماديا عن مبلغ معادل لقيمة الضمان المترتب على العملاء العقاريين العاديين.

المادة ٤- لا يتوجب على المحامين تقديم أي ضمان عن المعاملات العقارية التي يتولونها بأنفسهم أو بواسطة مستخدمي مكاتبهم. وتطبق بحق هؤلاء المستخدمين أحكام المادة الرابعة عشرة من هذا المرسوم.

المادة ٥- يتولى العملاء العقاريون أعمالهم بأنفسهم وبدون واسطة شخص آخر.

المادة ٦- يشترط لقبول العميل العقاري أن تتوافر فيه الشروط التالية:

- ١- أن يكون لبنانيا.
 - ٢- أن يكون قد أتم الخامسة والعشرين من العمر.
 - ٣- أن يكون متمتعا بالحقوق المدنية وغير محكوم بجناية أو محاولة جناية أو جنحة شائنة أو بحكم إفلاس أو بإحدى عقوباتي الصرف أو العزل من المجلس التأديبي أو من أي هيئة تأديبية إذا كان من الموظفين أو المستخدمين السابقين في الإدارات العامة أو المؤسسات العامة أو البلديات أو أن يكون قد أنهيت خدماته فيها استنادا إلى نصوص خاصة.
 - وتعتبر جنحا شائنة التزوير واستعمال المزور والسرقة والشهادة الكاذبة واليمين الكاذبة والاحتيال وإساءة الائتمان والجنح المنافية للأخلاق والمخلة بالآداب العامة.
 - ٤- أن يكون من حملة شهادة البكالوريا اللبنانية- القسم الثاني- على الأقل.
 - ٥- أن يكون لديه مكتب عقاري مسجل قانونا.
- ويعفى من الشرطين الأخيرين معقبو المعاملات الحاليين.

المادة ٧- على الأشخاص الذين كانوا يتعاطون مهنة معقب معاملات حتى تاريخ صدور هذا النظام، ويرغبون في أن يصنفوا عملاء عقاريين وكذلك الأشخاص الذين يرغبون في تعاطي مهنة عميل عقاري في المستقبل، أن يقدموا طلبا إلى مدير الشؤون العقارية مرفقا مع مراعاة أحكام الفقرة الأخيرة من المادة "٦" أعلاه بالأوراق التالية:

- ١- بطاقة هوية مقدم الطلب او صورة عن إخراج قيده.
- ٢- صورتان شمسيتان مصدق عليهما من مختار المحلة.
- ٣- شهادة حسن سلوك معطاة من مختار المحلة (وتحمل تصديق السلطة الإدارية).
- ٤- نسخة عن السجل العدلي لا يعود تاريخها إلى أكثر من ثلاثة أشهر.
- ٥- إفادة بأن لديه مكتبا عقاريا مسجلا قانونا.
- ٦- نسخة مصدقة عن الشهادة العلمية المطلوبة.
- ٧- براءة ذمة مالية لتعاطي مهنة عميل عقاري.
- ٨- إذا سبق له وكان موظفا أو مستخدما في إحدى الإدارات أو المؤسسات العامة أو البلديات، عليه أن يبرز إفادة تثبت أنه لم تته خدماته تأديبيا أو استنادا إلى نص خاص.

المادة ٨- ان مقدار الضمان النقدي الواجب على العميل العقاري تقديمه هو خمسة ملايين ليرة لبنانية. وتدفع قيمة هذا الضمان نقدا إلى صندوق الخزينة.

المادة ٩- في مطلع كل سنة تجتمع لجنة خاصة برئاسة مدير الشؤون العقارية وعضوية رئيس مصلحة المساحة وأمين السجل العقاري في بيروت وأمين سر المديرية لتدقيق طلبات المرشحين ووضع لائحة بأسماء الأشخاص الذين تستوفي طلباتهم الشروط القانونية، على أن تعلن لائحة المقبولين بقرار من مدير الشؤون العقارية. وتبلغ اللائحة إلى جميع الدوائر العقارية للعمل بمقتضاها.

المادة ١٠- على الأشخاص الذين وضعت أسماؤهم في اللائحة المشار إليها في المادة السابقة أن يقدموا الضمان المنصوص عليه في المادة الثامنة أعلاه خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تبلغهم قرار القبول. تحت طائلة شطب أسمائهم من اللائحة المذكورة.

المادة ١١- يعطي مدير الشؤون العقارية بالاستناد إلى اللائحة الموضوعة من قبل اللجنة الخاصة والمعلنة بقرار منه وبعد تقديم الضمان المطلوب بطاقة الإجازة للعميل العقاري. ولا يحق لصاحب العلاقة ممارسة المهنة قبل الحصول على هذه البطاقة.

المادة ١٢- يعمل ببطاقة الإجازة لغاية الواحد والثلاثين من شهر كانون الأول من كل سنة. وهذه البطاقة قابلة للتجديد لمدة مماثلة مقابل تقديم طلب إلى مدير الشؤون العقارية مرفق بهذه البطاقة وببراءة ذمة مالية ونسخة عن السجل العدلي. وإذا تبين أنه لا تزال تتوفر في صاحب العلاقة الشروط المفروضة في المادة ٦ أعلاه، وأن بطاقته لا تتضمن ما يوجب شطب اسمه نهائياً من لائحة العملاء العقاريين وفقاً لأحكام المادتين ١٤ و ١٧ من هذا المرسوم، تجدد البطاقة بعبارة تدون في ظاهرها وتذيل بتوقيع مدير الشؤون العقارية. وكل بطاقة تبقى مدة ثلاثة أشهر دون تسجيل طلب لتجديدها تعتبر بحكم الملغاة، وعلى صاحبها أن يتقدم بطلب جديد وفقاً للمواد ٧ إلى ١١ أعلاه.

المادة ١٣- لا يعاد الضمان إلى صاحبه إلا بعد انقضاء خمس سنوات من التاريخ الذي يتقدم به العميل العقاري بطلب إلى مديرية الشؤون العقارية يعلن به عن عزمه على ترك المهنة، ويرفق طلبه هذا ببطاقة الرخصة المعطاة له.

المادة ١٤- يمكن بقرار من مدير الشؤون العقارية سحب الإجازة مؤقتاً أو نهائياً عند ثبوت المخالفات المبينة في ما يلي بحق العميل العقاري:

١- وجود نواقص مقصودة في المعاملات أو الغش وتحريف المستندات وحكها أو التزوير واستعمال المزور.

٢- اختلاس أو محاولة اختلاس حقوق ذوي العلاقة، أو حق الخزينة.

٣- اقرار خطأ جسيم أو تقديم معلومات كاذبة أدت إلى إلحاق الضرر بأصحاب العلاقة أو الخزينة.

٤- الإخلال بالنظام والسكنية داخل الدوائر، أو التعرض للموظفين أثناء مزاولتهم أعمالهم.

٥- المخالفات العائدة للحالات المنصوص عليها في المادة ٩٧ من القرار رقم ١٨٨ الصادر بتاريخ ١٥ آذار سنة ١٩٢٦.

ويمكن الاعتراض على قرار مدير الشؤون العقارية لدى وزير المالية وذلك بتقديم طلب بإلغاء هذا القرار أو تخفيف مفعوله.

المادة ١٥- إذا لحق بالخبزينة أو بذوي العلاقة أضرار مسببة من أخطاء ارتكبتها العميل العقاري أو مستخدم المحامي، يحال ملف التحقيق إلى القضاء المختص لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة بحقه وتقرير العطل والضرر.

المادة ١٦- يدون على بطاقة الإجازة المخالفات أو الأخطاء التي أوجبقت وقف هذه الإجازة مؤقتا.

المادة ١٧- يشطب نهائيا من اللوائح المعلنة كل عميل عقاري أو مستخدم في مكتب محام جرى توقيفه عن العمل ثلاث مرات بصورة مؤقتة.

المادة ١٨- يلغى المرسوم رقم ٩٦٣ تاريخ ٢٠/١/١٩٥٠ المتعلق بنظام معقبي المعاملات العقارية.

المادة ١٩- ينشر هذا المرسوم ويبلغ حيث تدعو الحاجة.

بعيدا في ٨ آذار ١٩٩٧

الإمضاء: الياس الهراوي

صدر عن رئيس الجمهورية

رئيس مجلس الوزراء

الإمضاء: رفيق الحريري

وزير المالية

الإمضاء: رفيق الحريري

وزير العدل

الإمضاء: بهيج طباره