

كراس الشروط

المتعلق بممارسة نشاط النقيب العقاري المحترف

القسم الأول

أحكام عامة

الفصل الأول - يهدف هذا الكراس إلى ضبط شروط ممارسة نشاط النقيب العقاري المحترف وفقاً لأحكام الفصل 97 من مجلة الحقوق العينية.

الفصل 2 - يمارس النقيب العقاري المحترف بتكليف من نقابة المالكين لعمارة أو مركّب عقاري أو من رئيس الجماعة المحلية الكائن بدائرتها العقار في الحالات المحددة قانوناً، على وجه الإحتراف وبمقابل، كلاً أو بعضاً من مهام رئيس النقابة المنصوص عليها بالفصل 89 وما بعده من مجلة الحقوق العينية وبنظام الاشتراك في الملكية المنصوص عليه بالفصل 90 من نفس المجلة.

الفصل 3 - يتعيّن على الشخص الطبيعي الراغب في ممارسة نشاط نقيب عقاري محترف أن يودع، لدى قابض المالية المكلف بمهمة المخاطب الوحيد والمختصّ ترابياً، التصريح المنصوص عليه بالأمر عدد 2475 لسنة 2000 المؤرخ في 31 أكتوبر 2000 والمتعلق بالإجراء الموحد لبعث المشاريع الفردية مرفوقاً بنسخة من هذا الكراس، يتولّى سحبها من القباضة المعنية أو عن طريق شبكة الأنترنات أو يتولّى نسخها من الرائد الرسمي للجمهورية التونسية، مع كتابة عبارة "إني الممضي أسفله (الإسم واللقب) صاحب بطاقة التعريف الوطنية عدد.....المسلّمة بتاريخ.....أشهد أنّي اطّلت على مضمون هذا الكراس"، متبوعة بإمضائه.

إذا كان الراغب في ممارسة النشاط شخصاً معنوياً، فإنّ ممثله القانوني يودع لدى رئيس مكتب مراقبة الأداءات المختصّ ترابياً، عند التصريح بالوجود، نسخة

من هذا الكراس يتولّى سحبها بنفس الطرق وكتابة ذات العبارة المنصوص عليها بهذا الفصل متبوعة بإمضائه، مع التوصيف على صفته ممثلاً للشخص المعنوي.

القسم الثاني الشروط الشخصية

الفصل 4 - يجب أن تتوفر في الشخص الطبيعي الراغب في ممارسة نشاط النقيب العقاري المحترف الشروط التالية :

- 1- أن يكون متمتعاً بالجنسية التونسية،
- 2- أن لا يقلّ سنّه عن عشرين سنة كاملة،
- 3- أن يكون قد أتمّ بنجاح السنة الثانية من التعليم العالي على الأقلّ،
- 4- أن يكون نقيّ السوابق العدلية حسب بطاقة السوابق عدد 3، ومتمتعاً بحقوقه المدنيّة،
- 5- أن لا يكون مكلفاً بوظيفة عمومية أو انتخابية مأجورة أو ممارساً لنشاط حرّ بمقابل أو لعمل مأجور، باستثناء مهنة الوكيل العقاري.

يجب أن يتوفّر في الشخص المعنوي الراغب في ممارسة نشاط النقيب العقاري المحترف شرط الجنسية التونسية وأن يكون مسجّلاً بالسجلّ التجاري لدى المحكمة الابتدائية المختصة ترابياً وأن لا يتعاطى أي نشاط آخر باستثناء مهنة الوكيل العقاري، وأن لا يكون محلّ حكم بالتفليس.

يتعيّن على ممثلي الشخص المعنوي أن يستجيبوا للشروط من 1 إلى 4 المنصوص عليها بالفقرة الأولى من هذا الفصل وأن لا يكونوا محلّ تحجير للتصرف في الشركات أو إدارتها.

القسم الثالث الشروط المتعلقة بممارسة النشاط

الفصل 5 - يمكن أن يكلف النقيب العقاري المحترف من قبل نقابة المالكين، بقرار من الجلسة العامة، بكلّ أو بعض مهام رئيس النقابة، وفي هذه الحالة يكون على النقيب العقاري المحترف أن يبرم مع نقابة المالكين، بواسطة ممثلها المفوض من قبل الجلسة العامة، عقدا كتابيا يحدّد خاصة المهام التي أوكلتها إليه ومدّة تكليفه ومبلغ المقابل المالي لخدماته الذي يتعيّن عليها تسديده له وآجال دفعه. كما ينصّ العقد على تسلّم النقيب العقاري المحترف للوثائق اللازمة لمباشرة مهامّه ولمبالغ المساهمات الماليّة للمالكين.

يمكن التصييص على أنّ مدّة العقد المشار إليه بالفقرة الأولى من هذا الفصل قابلة للتجديد الضمني أو الصريح.

الفصل 6 - عند تعيين النقيب العقاري المحترف بصفة وقتيّة، بقرار من رئيس الجماعة المحلية التي يقع بدائرتها العقار وفق أحكام الفصل 97 من مجلة الحقوق العينية، يتقيّد النقيب بما حدّده له القرار من أعمال الترميم والصيانة المتأكّدة ومدّة التكاليف، ومقدار المساهمة المالية لكلّ شريك أو من يقوم مقامه، بما فيها المساهمة في المبلغ المتعيّن دفعه إلى النقيب العقاري المحترف مقابل خدماته.

الفصل 7 - إذا لم يحدد العقد المشار إليه بالفصل 5 من هذا الكراس الأعمال الموكولة إلى النقيب العقاري المحترف فإنّه يكون عليه، بعد موافقة الجلسة العامة لنقابة المالكين، القيام بكلّ الأعمال التي يختصّ بها رئيس النقابة وفق أحكام الفصل 89 وما بعده من مجلة الحقوق العينيّة ونظام الإشتراك في الملكية، وخاصة :
- تمثيل نقابة المالكين لدى المحاكم ولدى الإدارة والمنشآت العمومية،

– القيام، في حق المالكين، بالإجراءات القانونية لدى إدارة الملكية العقارية ومتابعتها وإنجاز كل اتفاقية عقارية أخرى،

– دعوة الجلسات العامة للنقابة للإنعقاد بمقتضى مكاتيب مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ أو باستدعاءات كتابية تبلغ مباشرة إلى المعنيين، وإعداد جداول أعمالها ومحاضر أشغالها،

– إبرام عقود التأمين الضرورية للمحافظة على سلامة العمارة أو المركب العقاري،

– إدارة الأجزاء المشتركة وصيانتها وإبرام كافة العقود اللازمة لإنجاز الأشغال الضرورية وخاصة :

* التنظيف ورفع الفضلات المنزلية والأوحال،

* تنوير العمارة وحراستها،

* صيانة الحدائق والمساحات المشتركة ومآوي السيارات والممرات والتجهيزات الملتصقة بها،

* صيانة أو تعويض شبكات الماء والكهرباء والغاز والتطهير والتكييف،

* ترميم العمارة والمحافظة على الأسيجة والحيطان،

* إستخلاص مساهمات المالكين والتسبقات المحمولة عليهم ، بمقتضى قرارات

الجلسة العامة لنقابة المالكين ، ومسك الحسابات،

* دفع المصاريف الناجمة عن العناية بالأجزاء المشتركة وصيانتها.

الفصل 8 – في صورة مماثلة أحد الشركاء أو من يقوم مقامه في دفع المساهمة المحمولة عليه قانونا أو وفق نظام الإشتراك في الملكية، يستصدر النقيب العقاري المحترف ضده أمرا بالدفع لاستخلاص ما تخدّ بدمته ، بعد التنبيه عليه برسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ ، ومنحه أجلا للخلاص لا يقلّ عن خمسة عشر يوما.

إذا تعلقت المساهمات، المحمولة على الشريك أو من قام مقامه ، بإنجاز أشغال أو بناءات فإنه يتم تقسيط مبلغ المساهمة بحسب تقدم الأشغال.

الفصل 9 - على النقيب العقاري المحترف القيام بالمهام الموكولة إليه عن حسن نية وطبقا لما يقتضيه التشريع الجاري به العمل وترتيب الصحة والسلامة والوقاية، وعليه تقديم تقرير بصفة دورية إلى الجلسة العامة لنقابة المالكين أو إلى رئيس الجماعة المحلية، عند الاقتضاء وكلّ ثلاثة أشهر، في ما أنجزه من أعمال وما بذله من مصاريف لذلك.

على النقيب العقاري المحترف، إذا كان شخصا طبيعيا، أن يدير نشاطه بنفسه.

الفصل 10 - ليس للنقيب العقاري المحترف حق التصويت في الجلسات العامة لنقابة المالكين.

الفصل 11 - يباشر النقيب العقاري المحترف نشاطه في حدود الدائرة الترابية للجماعة المحلية التي بها مركز انتصابه. وعليه إعداد محلّ ملائم لذلك، يضمّ على الأقلّ مكتب النقيب، وحجرة للكتابة وحفظ الملفات وقاعة لاستقبال الحرفاء مع دورة مياه. وعليه أن يعلم بعنوان المحلّ الجماعة المحلية المختصة ترابيا التي تعدّ قائمة في أسماء النقباء العقاريين المحترفين تضعها على ذمّة العموم. للنقيب العقاري المحترف أن يضع معلّقة، من الحجم المتداول، على المدخل الخارجي للبنائية التي تضمّ مكتبه، تتضمن اسمه وصفة "نقيب عقاري محترف".

الفصل 12 - على النقيب العقاري المحترف أن يمسك دفترا للخدمات، مرقّما ومؤشرا على كلّ صفحاته من رئيس الجماعة المحلية المختصة ترابيا. يتضمّن الدفتر التنصيب خاصة على الخدمات التي باشرها النقيب وعلى توارixها وعلى نقابات المالكين المستفيدة منها وعلى العقود أو القرارات التي كلف بمقتضاها بهذه الخدمات والأجرة التي تقاضاها عن كلّ تكليف، ومبالغ أموال مساهمات أعضاء نقابات المالكين.

الفصل 13 - على النقيب العقاري المحترف فتح حساب بنكي أو بريدي خاصّ باسم كل نقابة مالكين، يودع به أموال مساهمات أعضاء النقابة ويسمّى حساب الصيانة والتعهد.

الفصل 14 - يجب التنصيص بكلّ الوثائق إعلامية كانت أو إشهارية أو تعاقدية الصادرة عن الأشخاص الممارسين لنشاط نقيب عقاري محترف وبإعلاناتهم ومراسلاتهم على اسم النقيب، إذا كان شخصا طبيعيا، أو اسم الشخص المعنوي وعلى مقره وصفة "نقيب عقاري محترف" أو "وكيل عقاري ونقيب عقاري محترف"، حسب الحال.

الفصل 15 - يجب على النقيب العقاري المحترف حفظ دفاتر الخدمات مدة خمس سنوات على الأقلّ، يتولّى بعدها إيداعها لدى الجماعة المحلية المختصة ترابيا.

الفصل 16 - يتحمل النقيب العقاري المحترف المسؤولية المدنية عن كلّ ضرر يلحق بنقابة أو نقابات المالكين نتيجة تقصيره في القيام بمهامه التعاقدية إزاءها أو في القيام بالمهام الموكولة إليه بمقتضى قرار رئيس الجماعة المحلية المعنية، أو نتيجة ارتكابه لأيّ فعل آخر ضار بمصالح المالكين، سواء عمدا أو خطأ.

الفصل 17 - على النقيب العقاري المحترف تأمين مسؤوليته المدنية المنصوص عليها بالفصل 16 من هذا الكراس، وعليه توفير ضمان بنكي لا يقل مبلغه عن خمسة آلاف دينار يغطّي كلّ ضرر يلحق بنقابة أو نقابات المالكين نتيجة أي فعل منه لا يغطّيه عقد تأمين المسؤولية المدنية. كما يجب عليه أن يبقى على هذا الضمان أو يتولّى تجديده ما دام ممارسا لنشاطه.

الفصل 18 - في حالة فسخ عقد تكليف النقيب العقاري المحترف أو انتهاء مدّته أو انقضاء مدّة التكليف الوقتي المنصوص عليها بقرار رئيس الجماعة المحلية الكائن بدائرتها العقار، يسلمّ النقيب العقاري المحترف إلى من حلّ محله أو إلى الممثل المفوض من قبل الجلسة العامة لنقابة المالكين باقي أموال مساهمات المالكين وجميع وثائق الحسابات الخاصة بإدارة وصيانة الأجزاء المشتركة وحراسة العقار وتعهّده، ومحاضر الجلسات العامة للنقابة وكلّ العقود التي أبرمها

في حقها والوثائق المتعلقة بالإجراءات لدى إدارة الملكية العقارية وبكلّ اتفاقية عقارية أخرى، ويتمّ ذلك بمقتضى محضر تسليم ممضى من الطرفين.

الفصل 19 - على الشخص المعنوي المباشر لنشاط النقيب العقاري المحترف إعلام الجماعة المحلية المختصة ترابياً بكلّ تغيير يطرأ على ممثله القانوني، إمّا لفقدانه لأحد الشروط الشخصية المنصوص عليها بالفصل 4 من هذا الكراس أو لأيّ سبب آخر، في أجل لا يتجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ حدوث التغيير. على الشخص الطبيعي المباشر لنشاط النقيب العقاري المحترف، في صورة فقدانه لأحد الشروط الشخصية المنصوص عليها بالفصل 4 من هذا الكراس، التوقف فوراً عن ممارسة النشاط وإعلام الجماعة المحلية المختصة ترابياً بذلك.

القسم الرابع

أحكام مختلفة

الفصل 20 - يتعرّض النقيب العقاري المحترف إلى العقوبات الإدارية والجزائية المنصوص عليها بالفصلين 97 (ثالثاً) و 97 (رابعاً) من مجلة الحقوق العينية، عند مخالفته لشروط هذا الكراس.