

الاتحاد العربي للاستثمار والتطوير العقاري



مايو 2015

الميثاق الأخلاقي

للاتحاد العربي للاستثمار والتطوير العقاري

إعداد سعادة/ أحمد آل سويدين

مايو م 2015

الميثاق الأخلاقي

للاتحاد العربي للاستثمار والتطوير العقاري

مدونة لقواعد السلوك

مقدمة:

تحتوي هذه المدونة على مجموعة من قواعد السلوك المهني وضعها الاتحاد العربي للاستثمار والتطوير العقاري لأعضائه لحثهم على ممارسة أخلاقية سليمة ونزيهة أثناء ممارستهم لنشاطهم في المجال العقاري.

كما تمثل هذه الوثيقة إلى جانب المواثيق الأخلاقية القطرية، المدونة السلوكية التي يجب أن يخضع لها كل ممارس لمهنة في المجال العقاري في الدول العربية وبصفة خاصة أعضاء الاتحاد.

كما يتوجب على العقاريين احترام قوانين البلدان التي يعملون بها ويعقدون بها صفقاتهم واحترام مختلف اللوائح والقواعد التي تنظم النشاط العقاري في تلك البلدان.

- 1) إن انتماء العضو (فردا كان أو مؤسسة) إلى الاتحاد العربي للاستثمار والتطوير العقاري يوجب عليه التصرف بطريقة إيجابية تعكس صورة حسنة لسلوكيات المهنة العقارية والانتماء إلى الاتحاد.
- 2) من سمات المهني العقاري في عمله الاستقامة والكرامة والكياسة والنزاهة وحسن السيرة أثناء أداء عمله.
- 3) يحرص المهني العقاري على أن تكون معاملاته وتعاقده مبنية على اتفاقيات واضحة ومحددة.
- 4) يعمل المهني العقاري في جو من المنافسة الشريفة مع زملائه ويحرص على روابط الاحترام المتبادل معهم.
- 5) يحرص المهني العقاري على الارتقاء بمستواه المهني وذلك بالسعي إلى تطوير معارفه ومعارف زملائه من خلال حضور دورات التدريب المستمرة التي يوفرها الاتحاد أو غيره من المؤسسات المختصة.
- 6) يجب على المهني العقاري مواكبة تطور اقتصاد العقارات والأطر القانونية لهذا القطاع ومتابعة المتغيرات التي تحدث فيه.
- 7) من واجب المهني العقاري أن يكون على دراية تامة بحالة السوق العقاري في المكان الذي يعمل فيه حتى يتسنى له تقديم أقوم وأنفع الخدمات لزيائمه.
- 8) يجب على المهني العقاري في عقود وعهوده وممارساته المهنية أن يتجنب الشبهات وتزيب الحقائق والغش ويحرص على أن تكون كل الاتفاقيات التي يعقدها تعكس الحقيقة الفعلية كما هي لا كما يريد أن تكون.
- 9) يتعهد أعضاء الاتحاد بتقديم المعلومات والإحصاءات والتوجيهات لجميع المستثمرين بشفافية وأمانة تامة تعكس معطيات الواقع كما هو عليه.
- 10) في مجال الدعاية التجارية، يتوجب على المهني أن يعطي وصفا دقيقا ومعطيات صادقة عن موضوع البيع أو الشراء أو الخدمات، كما يتوجب عليه ذكر اسمه على الإعلانات.
- 11) يجب على المهني العقاري أن يخدم ويدافع عن مصالح زبونه بل من واجبه التنحي عن تمثيل زبونه إذا ما تبين له أن الوفاء لمصالح زبائمه يؤدي إلى التعدي على القواعد المهنية.
- 12) يمنع على المهني أن يمثل أطرافا لها مصالح متناقضة في صفقة ما إلا إذا أعلمهم بذلك كتابيا ووافقوا عليه كما يجوز له أن يتدخل كوسيط بينهم لمساعدتهم على حل خلافهم إن طلب الطرفين ذلك .
- 13) يحرص المهني العقاري أن يكون تمثيله لزبونه موثقا كتابيا مبينا حقوق وواجبات كل طرف حتى يتفادى سوء التأويل فيما بعد.
- 14) يجب أن ينصص مهني العقارات في اتفاقه مع زبونه على كيفية حساب عمولته وبيين الأسعار المتعامل بها وألا يتقاضى أية عمولة إلا في إطار هذه الاتفاقية إلا في حالة اتفاق رسمي مع كل الأطراف المعنية.
- 15) يستعين المهني العقاري بخبرات خارجية (محامين، مهندسين، معماريين، مقاولين الخ) كلما دعت الحاجة إلى ذلك خدمة لمصالح الزبون.

- 16) المهني العقاري لا يقدم استشارات حول صفقة أو موضوعا يمكن أن تكون فيه مصلحة لا تعلمها الأطراف المعنية.
- 17) يعمل المهني العقاري في إطار منافسة شريفة ونزيهة مع زملائه ويتفادى دائما التخاصم القضائي معهم كما أنه يتنزّه عن أية وسيلة غير أخلاقية للدخول في علاقة عمل مع زبائن زملائه.
- 18) يمتنع المهني العقاري عن التعليق على الممارسات المهنية لزملائه ولا على الصفقات التي أبرمها هؤلاء إلا إذا دعي إلى ذلك رسميا فيجب عليه التعبير عن رأيه بدون تحيز وفي إطار أخلاقيات المهنة.
- 19) يحرم على المهني أن يتصرف أو يلح بطريقة تلمز وتقذح في زميل له من حيث صعوبات في سيولته أو كفاءته أو استقامته المهنية.
- 20) لا يمكن للمهني بيع أو تأجير عقار هو محل اتفاق مع زميل آخر بدون الرجوع إليه أو بتكليف واضح من قبل المالك نفسه.
- 21) المهني لا يعرض خدماته على زبون قدمه إليه زميل إلا بعد مرور زمن كافي لرفع أي التباس أخلاقي (سنة أشهر على الأقل).
- 22) عندما يعمل المهني العقاري على صفقة أسندت إليه من قبل زميل له يتوجب عليه إعلام زميله بكل تطورات الصفقة وإعطائه عمولته إذا تم الاتفاق على ذلك.
- 23) يجب الاتفاق مسبقا على كيفية تقسيم العمولة بين الأطراف المتدخلة لتجنب النقاشات وسوء الفهم عند انتهاء الصفقة، إذا غاب مثل هذا الاتفاق، فنقسم العمولة بالتساوي على الزملاء المنفذين للصفقة.
- 24) عند الحاجة، وفي إطار التعاون لإنجاز صفقة ما، يعطي المهني الأولوية إلى زملائه أعضاء الاتحاد العربي للاستثمار والتطوير العقاري الموقعين على هذا الميثاق.
- 25) يمتنع المهني عن استمالة موظفي زملائه وعمالهم طالما أن عقودهم سارية المفعول، وإذا استخدم موظف من موظفي زميله يجب عليه إعلامه.
- 26) يمتنع المهني العقاري عن التعامل مع الدخلاء على المهنة الذين لا يملكون الصفة القانونية لمزاولة الأنشطة العقارية بمختلف أنواعها.

خاتمة:

ورد في القانون الأساسي للاتحاد العربي للاستثمار والتطوير العقاري أن من أهداف الاتحاد ((إصدار ميثاق أخلاقي سلوكي للمهنة يكون واجب على أعضاء الاتحاد مهما كان بلدهم احترامه وتطبيقه أثناء ممارستهم لعملهم وبصفتهم أعضاء في الاتحاد العربي للاستثمار والتطوير العقاري ومساعدة كل قطر على صياغة ميثاق اخلاق المهنة الخاص به والذي يتماشى مع النظم والقوانين والعادات المعمول بها في هذا القطر وسيعمل الاتحاد إن شاء الله على المساعدة في ذلك نظراً لأهمية البعد الأخلاقي في مهنتنا.

كما نؤكد على ان هذه المدونة ماهي إلا دعوة للأخلاق الكريمة ولا نريدها إكراها بل استجابة تلقائية لما يمكن أن تتطور به مهنتنا نحو الأفضل إن شاء الله.

أحمد سالم آل سويدن

رئيس الاتحاد العربي للاستثمار والتطوير العقاري