

دليل المستهلك في ولاية ماساتشوستس

بيع وشراء المنازل في ولاية ماساتشوستس



Massachusetts Association of REALTORS®
Massachusetts Office of Consumer Affairs
& Business Regulation

Arabic

مقدمة

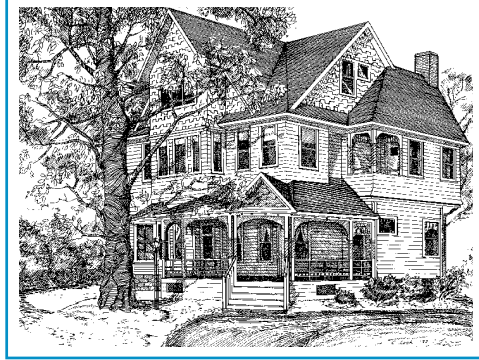
يعد بيع أو شراء المنزل واحدا من أكبر العمليات التجارية التي ينجزها الفرد خلال حياته، فبعد سنين من التخطيط والإدخار، يبدأ الشاري عملية البحث عن منزل أحلامه، ويمكن لعملية البحث عن المنزل أن تنتج تحديات و فرص عديدة، ولذلك يمكن للخدمات الإحترافية لوكيل عقارات مؤهل أن تحول المفاوضات المضنية إلى مسعى يعود بالمنفعة على كل من البائع والشاري. نوفر لكم هذه النشرة كخدمة للمستهلكين المهتمين ببيع وشراء المنازل، وهي تبين عزيمة الوكلاء العقاريين REALTOR® في ولاية ماساتشوستس في تطوير فرص اقتناء المنازل لكافة سكان الولاية.

لمزيد من المعلومات حول مراحل بيع وشراء المنزل، ندعوكم لزيارة القسم العام لموقع الإنترنت لوكلاء ماساتشوستس العقاريين REALTOR® على الموقع التالي؛ www.massrealtor.com. تتوفر لمحات حول المجتمع المحلي ومعلومات مفيدة و إرشادات لبائعي و مشتري العقارات السكنية في الموقع المذكور.

دور الوكيل العقاري

اتفاقيات السرد الخاص

الأنواع المتداولة في ولاية ماساتشوستس تجد اتفاقية السرد الخاص. بموجب اتفاقية السرد الخاص للبيع، يكون للوكيل الذي يسرد العقار الحق في الحصول على أجرة مقابل الخدمات الإحترافية التي يقدمها إن تم بيع العقار من قبل أي شخص حتى ولو تم البيع لجهة تم إيجادها بفضل مساعي مالك العقار فقط.



خدمة السرد المتعدد

عندما يعمل الشاري مع وكيل عقارات يشترك في خدمة السرد المتعدد (MLC)، يمكن للوكيل أن يعرض على المشتري أي عقار تم سرده في خدمة السرد المتعدد حتى ولو تم إدراج العقار في القائمة من قبل مكتب مختلف.

علاقة الوكالة

سواء كنت البائع أم الشاري، يمكنك أن تختار الحصول على نصيحة أو خدمة أو مساعدة الوكيل الخاص بك، لا تفترض أن الوكيل يعمل نيابة عنك إلا إن كنت تعاقدت مع ذلك الوكيل ليملكك، و إن كنت البائع، يمكنك تفويض وكيلك بالتعاون مع وكلاء من شركات أخرى للمساعدة في بيع عقاراتك، يمكن أن يكون هذا الوكيل المتعاون وكيلًا يعمل نيابة عن البائع أو الشاري، و يمكن للبائع عادة أن يوسع مدى عرض عقاراته عن طريق تفويض الوكيل الذي يدرج العقار في القائمة بدفع لقاء أنتعاب لوكيل عقارات ساعد على إيجاد مشتري للعقار. إن كنت البائع فليدرك الخيار في العمل مع وكيل البائع أو وكيل الشاري، ويعتمد القرار على نوع الخدمات التي ترغبها وطرق تعويض الوكيل. يتم تعريف الوكيل الذي يمثل الشاري ويعرض عليه عقار تم إدراجه في مكتب ذلك الوكيل بأنه وكيل مزدوج، الوكالة المزدوجة مسموحة عادة إن رضي كل من البائع و الشاري بهذا الأمر بعد إبلاغهما به، واجبات الشخص المرخص من كوكيل بيع وشراء عقارات لا تعفي المستهلك من واجباته في الحرص على منفعة الخاصة، إن رغبت الحصول على نصائح قانونية أو ضريبية أو تأمينية أو نصائح أخرى فيجب استشارة جهة

مختصة بتلك النواحي، تتطلب تنظيمات مجلس التسجيل
لوكلاء و مقاولي العقارات أن يتم إعطاء خطاب خطي بعلاقة
الوكيل بالوكالة إلى البائع والشاري عند أول لقاء لمناقشة العقار
الخاص، و يطلب من البائع والشاري الإمضاء على ورقة تنص
بأنه تم إخطارهما بذلك،

الوكلاء العقاريين ليسوا مفتشين ولا يضمنون حالة العقار
لم يتم تدريب الوكلاء العقاريين لإيجاد مشاكل إنشائية أو
كهربائية أو صحية أو مشاكل تمديدات في المنزل أو العقار
المتداول ولن يضمنوا حالة العقار الذي يبيعهونه، وعادة لا
يتحتم على الوكلاء فحص العقار تجاه أية عيوب وليس على
عاتقهم التحقق من أية معلومات يوفرها البائع ولا الدوائر
العقارية أو مصادر أخرى، وبطبيعة الحال لن يسمح للوكلاء
العقاريين بالتضليل العمدي حول أي عقار، قانون العقارات
الخاص بولاية ماساتشوستس (87AAA(s) section
22C. (MGL)، لا يتحمل الوكلاء مسؤولية تمرير معلومات
إلى البائع تم الحصول عليها من مصادر موثوقة حتى وإن
وجدت مثل هذه المعلومات غير صحيحة لاحقاً، الوكلاء الذين
يقدمون للشاري أسماء المحامين أو المحاسبين أو مختصين
أخرين لا يضمنوا بالحقيقة صحة التقارير القادمة من تلك
الجهات، بدءاً من 1 أيار/مايو 2011، طلب من مفتشي المنازل أن
يكونوا مرخصين من قبل الولاية وأن يكون لديهم تأمين ضد
الإخطاء و عدم ذكر بند من البنود، تتوفر قائمة شاملة بأسماء
كافة مفتشي المنازل المرخصين من قسم الترخيص المهني
المحترف التابع للولاية.

حقوق وواجبات البائع

الحق في قبول شروط السرد
للبيع الحق المطلق في تحديد سعر البيع المطلوب، و يمكن
للكيل العقاري أن يحضر اقتراح بالقيمة المتوقعة للعقار
لمساعدة البائع في تحديد السعر، و للوكيل الحق في عدم قبول
إدراج العقار لأسباب قانونية.

الحق في مراجعة كافة العروض المقدمة
يتطلب القانون أن يعرض الوكيل العقاري كافة العروض التي تم
تقديمها للبايع، و يفسر مجلس تسجيل الوكلاء العقاريين في
ولاية ماساتشوستس هذا الواجب بأنه مستمر لحين التوقيع على
اتفاق قبول عرض ما، وعادة لا يستمر الوكلاء العقاريين في
محاولة إيجاد مشترين ولن يعرضوا العقار على أشخاص آخرين
بعد قبول عرض ما، إلا إن تم الإتفاق على شئ مختلف، حتى في
حالة تقديم المشتري عرضا بشراء العقار بالسعر المطلوب فلن
يكون بمقدوره إرغام البائع على قبول العرض وذلك لأن السعر
المعروض هو عادة دعوة لتقديم أسعار..

طبيعة واجبات البائع تجاه حالة العقار
على كل بائع مسؤولية الإجابة بشكل كامل وصحيح عن أي طلب
لمعلومات حول الممتلك العقاري، وهذا أمر صحيح سواء كانت
المعلومات مطلوبة من قبل مشتري محتمل أو من قبل وكيل
يقوم بنقل هذه المعلومات إلى البائع المحتمل. الإجابات
المضللة أو الغير كاملة لن تكون مقبولة، إن كان البائع غير
متأكد من المعلومات فلا يحق له التخمين وعليه التحقق من
الإجابات وإلا فيعتبر المشتري مخدوع، قد يتطلب من البائعين
تقديم معلومات حول وجود دهانات تحوي مواد رصاصية أو مواد
عازلة بها فورم ألدهيد إن دعى الأمر.

نظام التصريف الصحي و خزانات المجاري
تتطلب التنظيمات البيئية في ولاية ماساتشوستس بضرورة
فحص كل موقع عقاري به نظام تصريف صحي ذو خزان أو نظام
تصريف صحي خاص ضمن مدة سنتين (S) قبل البيع (E) سنوات
إن تم ضخ الخزان مرة كل سنة على الأقل) أو في غضون ستة (d)
أشهر بعد البيع (إن منعت الظروف الجوية الفحص قبل الشراء).
و يمكن للمفتشين المرخصين و أخصائيي تقييم التربة إجراء
مثل هذا الفحص، و إن لم يجتاز نظام التصريف الصحي الإختبار
فيحق للبايع والشاري الإتفاق على من سيتحمل أجور التصليح أو
تبديل نظام التصريف، وإن احتوت اتفاقية البيع على شروط
مسبقة فيمكن للشاري الإنسحاب من العرض. وحقيقة أن النظام

اجتاز فحص بموجب المقتضيات C لا يضمن أنه سيستمر في العمل دون خلل. حتى النظام الذي يتم صيانته بشكل جيد قد لا يدوم أكثر من ٢٥ إلى ٤٥ سنة.

شهادات كاشفات الدخان

تتطلب قوانين ماساتشوستس أن تحتوي كافة العقارات السكنية بأجهزة كاشفة للدخان والحرائق عند البيع. وتقوم مديرية الإطفاء المحلية بإصدار شهادة الإمتثال بذلك..

حقوق وواجبات الشاري

حالة العقار السكني

يجوز للشاري الإستعانة بأخصائي فحص و تفتيش المنازل أو بأخصائي فحص الدهان أو أخصائي فحص سوس الخشب أو أخصائي فحص نظام التصريف الصحي أو مهندس أو أي خبير يشاءه لتقييم حالة العقار كشرط على تقديم عرض الشراء. لاتمنح قوانين ماساتشوستس الحق الألي للشاري في الحصول على فحص للبيت. إن رغب الشاري في أن يكون شرط الشراء متعلقا بنتيجة فحص العقار السكني فيجب عليه أن يذكر هذا الشرط في أي عرض. ويجوز للشاري أيضا فحص أية سجلات عامة للتحقق من معلومات حول الضرائب أو التصنيف العمراني للمنطقة و أي سجل للأعمال المنجزة.

الدهان الحاوي على الرصاص، المواد الخطرة أو السامة
يجوز للشاري عند شراء أي عقار إنجاز فحوصات خاصة لتحديد وجود مواد سامة أو خطيرة. وتتضمن مثل هذه المواد الدهان الحاوي على الرصاص، وغاز الرادون، والاسبستوس المحمول هوائي، والتسربات الزيتية و ما شابه، تتوفر معلومات من وزارة الصحة العامة حول الدهان الحاوي على الرصاص و المواد العازلة الحاوية على مادة الفورم الدهيد. بالنسبة للمساكن المبنية قبل عام ١٩٢٨، تسمح قوانين ماساتشوستس و القوانين الفدرالية بمنح الشاري الحق في الحصول على عشرة (٢٥) أيام لفحص العقار لوجود أي دهان به مادة الرصاص. و يمكن للشاري تجاهل هذا الحق. المستويات العالية للرصاص قد تسبب خللا بالدماع أو أمراض خطيرة أخرى للاطفال. لاتحرم

القوانين في ولاية ماساتشوستس بيع الممتلكات العقارية
الحاوية على دهان به مادة الرصاص أو مواد خطرة أخرى.

قوانين الإنصاف في السكن

يتطلب من الوكلاء العقاريين و البائعين بموجب القوانين
المحلية والفرالية أن يعاملوا كافة الجهات الداخلة في عقد
الممتلكات العقارية بعدل ودون تمييز ضد المعتقدات الدينية أو
لون البشرة أو المنشأ الوطني أو الجنس أو الإتجاه الجنسي أو
العمر أو المعلومات الوراثية أو السلف أو الحالة الزوجية أو
وجود الاطفال أو الخدمة العسكرية أو استلام المساعدة العامة
أو الإعاقة العقلية أو الجسدية. إن كنت تظن أنك وقعت ضحية
للتمييز الغير قانوني فاتصل بهيئة ولاية ماساتشوستس التي
تعالج التمييز.

المتطلبات القانونية للمعاملة

متطلبات العقد

يجب أن تكون اتفاقيات شراء الممتلكات العقارية خطية عادة
ويوقع عليها وتنفذ. العرض الموقع من قبل الشاري و الذي
يتضمن كافة البنود الرئيسية المقبولة من البائع الذي وقع أيضا
على العرض يعتبر عقدا قانونيا ملزما. كما أن العرض المقابل
المكتوب من قبل البائع والذي تم قبوله خطيا من قبل الشاري يعد
أيضا عقدا قانونيا ملزما. لدى العديد من الوكلاء العقاريين
استمارات حول اتفاقيات كهذه تستخدم من قبل زبائنهم
ووكلائهم. عادة يتم استخدام استمارة اتفاقية البيع والشراء ويوقع
عليها كل من البائع والشاري بعد قبول العرض. وتحل هذه
الإستمارة محل الإتفاقية السابقة. إن لم تكن متأكدًا من واجباتك
و مجازفاتك ضمن اتفاقية مزمنة فيجب عليك مراجعة محامي
للمساعدة.

العربون من قبل المشتري

من الشائع أن يقوم المشتري بتقديم عربون لإظهار النية الصادقة في الشراء عند تقديم العرض، وعلى الرغم من أن المبلغ يمكن مناقشته، فهو عادة ما بين 5 إلى 10 بالمائة من سعر الشراء، يتم إيداع هذا العربون في حساب خاص ولا يودع في المصرف إلا بعد أن يقبل البائع عرض الشاري.

شروط القرض العقاري والتمويل

إن كان من الضروري الحصول على قرض مالي من ملاسنة مالية لشراء العقار، يجب أن يكون المشتري مطابقا لمتطلبات الملاسنة التي ستقدم القرض. تختلف معلومات القرض ومعدل الفائدة و نقاط البيع (أجور إدارية أو أجور فائدة مسبقة الدفع) من مؤسسة إلى أخرى ويتم تعديلها بين الحين و الآخر. إن لزم الحصول على قرض مالي فقد يرغب المشتري في تقديم عرض مشروط بالحصول على قرض سكني خلال فترة زمنية محددة. الإلتزام الدقيق بشروط القرض هو أمر هام للغاية.

فحص شهادة التملك و التأمين عليها

تتطلب معظم البنوك والمؤسسات المالية القارضة إجراء فحص لشهادة التملك للعقار لتحديد ما إن كان العقار قابل للتسويق و قيمته ملائمة للقرض. و تتطلب مؤسسات القرض الحصول على تأمين لشهادة التملك لغاية مبلغ القرض لقاء أجور إضافية. تأمين شهادة التملك يتم الحصول عليه عادة لحماية قسم مبلغ الشراء الذي دفعه الشاري.

معلومات متفرقة

الإمتثال بقوانين التخطيط العمراني وقوانين الابنية التخطيط العمراني يدل على حق المدينة المحلية في تنظيم استخدام الممتلك الخاص. و قد يتضمن ذلك تحديد طبيعة الإستخدام لتكون سكنية أو تجارية أو صناعية، إضافة إلى عدد المنشآت الممكن إقامتها على القطعة الارضية و المساحة الدنيا للقطعة الارضية إضافة إلى المسافة المقابلة للشارع

والمسافة الدنيا الواجب إبعاد البناء عن الشارع عنها من المحيط الامامي أو الخلفي للقطعة الارضية، المنشآت التي امتثلت للقوانين عند بنائها قد تكون مشمولة ضمن التخطيط الحالي، بينما المنشآت التي لم تمتثل للقوانين تتطلب وثيقة اختلاف من المدينة أو القرية لتصبح قانونية.

يتم عادة إعلان البيوت بأنها تحتوي شقق إضافية، و تدعى مثل هذه الشقق شقة بيت الإحمى أو شقة المساعدين في شؤون البيت أو ذات اسماء أخرى، عادة يدل هذا على بناء تم تحويله لإضافة وحدة سكنية منفصلة، يمكن للمشتري مراجعة البلدية لمعرفة ما إن كانت مثل هذه الإضافة مقبولة.

من هو الوكيل العقاري الحاصل على ترخيص REALTOR®؟

يجب على كافة الوكلاء العقاريين المرخصين التصرف بطريقة عادلة ومحترفة و صحيحة، لكن لا يكون كافة الوكلاء العقاريين حاصلين على ترخيص REALTOR®، الوكلاء العقاريين الحاصلين على تاهيل REALTOR® يلتزمون عادة بقانون نزاهة وطني يضمن العدالة والإنصاف والإحتراف من كافة هؤلاء الأشخاص. كما و أنهم ينتمون إلى منظمة ولاية



ماساتشوستس للوكلاء العقاريين المحترفين، وهي منظمة تجارية قوامها محترفين مهرة من الوكلاء العقاريين من كل مدينة و بلدة في ولاية ماساتشوستس، قد تحمل الوكيل العقاري الحاصل على ترخيص® REALTOR سمات إضافية مثل (IRG) etatitani® REALTOR أو الوكيل العقاري المرخص في العقارات السكنية (SRC) etatitani® REALTOR أو الوكيل العقاري المرخص في تمثيل الشاري (RBC) etatitani® REALTOR وذلك دلالة على اجتياز تدريب إضافي في مجال مختص من مهنة الوكالة العقارية.



ملاحظة:

أعدت هذه النشرة للاستخدام الطوعي والتوزيع من قبل أعضاء جمعية ماساتشوستس للوكلاء العقاريين® REALTOR. توزيع النشرة غير إجباري ولكنه حسب الرغبة فقط. نشر المعلومات المبينة في هذه النشرة لا ينشئ علاقة محامي و زبون ولا يعد بديلاً لإستشارة محامي مختص في أمور العقارات السكنية، قد يكون هناك واجبات تجاهك في أي معاملات تجارية و إجراءات يمكنك اتخاذها لحماية مصلحتك. يجب عليك استشارة محامي للحصول على النصائح القانونية بما يتعلق بأي صفقة خاصة.

© حقوق النشر محفوظة 2002 جمعية ماساتشوستس للوكلاء العقاريين® REALTOR كافة الحقوق محفوظة.

مراجع أخرى

دليل المستهلك
المصارف التي تبيع تأمين
دليل المواطنين الذين يشترون منازل للمرة الأولى
تحديث المنزل
حقوق وواجبات مالك العقار
قانون مساعدة المستهلك (Lemon Aib Law)
إدارة الديون والمستحقات
قانون مساعدة المستهلك الذي يشتري سيارة جديدة أو
مستعملة
حقوق التسوق
محكمة القضايا الصغيرة
حقوق وواجبات المستأجر
حقائق للمستهلك
رسالة الطلب ذات مهلة ٣٠ يوم
قانون كفالة السيارات المستعملة

صفحات حقائق المستهلك
حقوق تصليح السيارات
أسرار مفيدة لبطاقات الائتمان
كيف تستفيد من الإشتراك في النوادي الصحية
السيطرة على البريد المزعج والمكالمات المزعجة والبريد
الإلكتروني المزعج
كيف تتغلب على مشكلة انتحال الشخصية

هواتف ضرورية للمستهلك
0877-727(715)
هاتف مجاني 727-382 (888)

مركز المراجع على الإنترنت
http://www.state.ma.us/consumers

بريد الكتروني
consumers@state.ma.us
info@mass.gov

توفر هذه النشرة معلومات عامة حول أمور و مشاكل يجابهها المستهلكين في ولاية ماساتشوستس. و هي غير مصممة لمعالجة كافة القضايا بشكل مفصل و ننصح المستهلك الحصول على استشارات إضافية عن طريق محامين أو الوكالات المباشرة.
طبعته على ورق محكر

تم التحضير من قبل *

MASSACHUSETTS
ASSOCIATION
of REALTORS®



Office of
Massachusetts
Consumer Affairs &
Regulation
One Arlington
Room 1141
Boston, MA 02120
هاتف 0877-727-727 (715)
www.mass.gov

Office of
Massachusetts
Consumer Affairs &
Regulation
One Arlington
Room 1141
Boston, MA 02120
هاتف 0877-727-727 (715)

Mitt Romney
حاكم الولاية

John H. Garvey
الحاكم التنفيذي

John J. Hanlon
المدير

مع الشكر الجزيل لكل من
John J. Hanlon
& Associates
في بوسطن لمساهمتهم في هذه
المطبوعة





256 Second Avenue
Waltham, MA 02451

Visit us on the Web at www.marealtor.com