

نموذج ولاية نيويورك للإفصاح الخاص بالبايع والمشتري

هذا النموذج ليس بعقد

وكلاء الوسيط العقاري

وكيل الوسيط العقاري هو وكيل يوظفه وكيل الإدراج أو وكيل المشتري، أو يعمل بالتعاون مع أي منهما (لكنه لا يعمل لصالح الشركة عينها التي يعمل بها وكيل الإدراج أو وكيل المشتري)، وذلك لمساعدة وكيل الإدراج أو وكيل المشتري على تحديد موقع عقار مناسب للبيع أو الشراء، على التوالي، لصالح البائع ووكيل الإدراج أو المشتري ووكيل المشتري. ولا تربط علاقة مباشرة بين الوسيط العقاري والمشتري أو البائع، ولا يستطيع أي منهما إعطاء التعليمات أو الأوامر بشكل مباشر للوسيط العقاري. لذلك، لا يتحمل المشتري والبائع المسؤولية بالإجابة عن أفعال وكيل الوسيط العقاري. ويحق لوكيل الإدراج أو وكيل المشتري إعطاء التعليمات والأوامر بشكل مباشر للوسيط العقاري، لذا يتحمل كل منهما المسؤولية عن أفعال وكيل الوسيط العقاري.

الوكيل المزدوج

يحق للوسيط العقاري تمثيل كل من المشتري والبائع إذا أعطى كل منهما موافقته الواعية على ذلك خطأً. وفي حالة الوكالة المزدوجة هذه، لن يتمكن الوكيل من إتمام جميع الموجبات الائتمانية تجاه المشتري والبائع. وتخضع موجبات الوكيل أيضاً لأي أحكام خاصة واردة في الاتفاقية المبرمة بين الوكيل والمشتري والبائع. ويتعين على الوكيل الذي يمارس وكالة مزدوجة أن يشرح بدقة لكل من المشتري والبائع أنه يعمل لصالح الفريق الثاني أيضاً، ويتعين عليه أيضاً أن يفسر آثار هذا التمثيل المزدوج المحتملة، بما في ذلك أن المشتري والبائع يتنازلان عن حقهما في الولاء الكامل بموافقتهم على علاقة الوكالة المزدوجة. ويتعين على المشتري والبائع أخذ تداعيات علاقة الوكالة المزدوجة في الاعتبار بحذر قبل الموافقة على هذا النوع من التمثيل. ويحق للمشتري والبائع إعطاء موافقة واعية ومسبقاً على وكالة مزدوجة بالتصريح عن ذلك في هذا النموذج.

وكلاء البيع بتكليف من الوكيل المزدوج

إذا أعطى كل من البائع والمشتري موافقته الواعية خطأً، يحق للمسؤولين والوسيط العقاري الذي يمثل كل من الطرفين بصفة وكيل مزدوج، تعيين وكيل للبيع ليمثل المشتري ووكيل آخر ليمثل البائع. ويعمل وكيل البيع تحت إشراف الوسيط العقاري. ويعمل وكيل البيع المكلف للمشتري بصفة وكيل المشتري الذي يمثل مصالحه ويتكلم باسمه، فيما يعمل وكيل البيع المكلف للبائع بصفة وكيل البائع الذي يمثل مصالحه ويتكلم باسمه في المفاوضات ما بين المشتري والبائع، وذلك بموجب موافقتهم الواعية الخطية. ولا يستطيع وكيل البيع المكلف إتمام جميع الموجبات الائتمانية تجاه المشتري أو البائع. لذلك، يتعين عليه أن يفسر أنه، تماماً كما يعمل الوكيل المزدوج لصالح كل منهما، لا يمكنه توفير ولاء كامل لأي منهما. ويتعين على المشتري أو البائع أخذ تداعيات علاقة الوكالة المزدوجة مع وكلاء البيع المكلفين في الاعتبار بحذر قبل الموافقة على هذا النوع من التمثيل. ويحق للبائع أو المشتري إعطاء موافقة واعية ومسبقاً على وكالة مزدوجة بتكليف وكلاء للبيع بالتصريح عن ذلك في هذا النموذج.

يفرض قانون ولاية نيويورك على السماسرة العقاريين المرخص لهم الذين يعملون بصفة وكلاء عن مشتري أو بائعي العقارات أن يعلموا المشتريين أو البائعين المحتملين الذين يتعاملون معهم بطبيعة علاقة الوكالة التي تجمع بينهما، وبالحدود والموجبات التي تنشأ عن هذه العلاقة. وسيساعدكم نموذج الإفصاح هذا على اتخاذ قرارات مستنيرة في ما يخص علاقتكم مع السماسر العقاري ووكلاء البيع.

وقد تتلقون أكثر من نموذج إفصاح واحد في خلال هذه العملية، إذ قد يفرض القانون على كل وكيل يساعد في هذه الصفقة أن يقدم لكم نموذج الإفصاح هذا. والوكيل العقاري هو شخص مؤهل لإعطاء المشورة في المجال العقاري.

إذا اجتمعتم إلى مشورة قانونية أو ضريبية أو غيرها، استشيروا خبيراً في هذا المجال.

الإفصاح عن علاقات الوكالة العقارية

وكيل البائع

وكيل البائع هو وكيل يوظفه بائع ما ليمثل مصالحه، وذلك عبر تأمين مشتري لمنزله لقاء مبلغ مناسب وفقاً لشروط يوافق عليها البائع. ويتحمل وكيل البائع الواجبات الائتمانية التالية تجاه البائع، على سبيل المثال لا الحصر: الاهتمام المعقول، والولاء الكامل، والسرية، والإفصاح الكامل، والامتنال، وتقديم كشف عن حساباته المالي. ولا يمثل وكيل البائع مصالح المشتري. وتخضع موجبات وكيل البائع أيضاً لأي أحكام خاصة واردة في الاتفاقية المبرمة بين الوكيل والبائع. وعند التعامل مع المشتري، يتعين على وكيل البائع (أ) استعمال مهاراته وإظهار الاهتمام المعقول عند تأدية واجباته؛ و(ب) عقد الصفقات بصراحة وعدل وعن حسن نية؛ و(ت) الإفصاح عن جميع الحقائق التي يعرفها والتي تؤثر بشكل أساسي على قيمة الملكية أو على مدى الرغبة في شرائها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

وكيل المشتري

وكيل المشتري هو وكيل يوظفه مشتري ما ليمثل مصالحه، وذلك عبر التفاوض على شراء منزل بسعر وبشروط يوافق عليها المشتري. ويتحمل وكيل المشتري الواجبات الائتمانية التالية تجاه المشتري، على سبيل المثال لا الحصر: الاهتمام المعقول، والولاء الكامل، والسرية، والإفصاح الكامل، والامتنال، وتقديم كشف عن حساباته المالي. ولا يمثل وكيل المشتري مصالح البائع. وتخضع موجبات وكيل المشتري أيضاً لأي أحكام خاصة واردة في الاتفاقية المبرمة بين الوكيل والمشتري. وعند التعامل مع البائع، يتعين على وكيل المشتري (أ) استعمال مهاراته وإظهار الاهتمام المعقول عند تأدية واجباته؛ و(ب) عقد الصفقات بصراحة وعدل وعن حسن نية؛ و(ت) الإفصاح عن جميع الحقائق التي يعرفها والتي تؤثر بشكل أساسي على قدرة المشتري وأورغبته في إبرام عقد لاقتناء ملكية البائع، والتي لا تتطابق مع موجبات الوكيل الائتمانية تجاه المشتري.

نموذج ولاية نيويورك للإفصاح الخاص بالبائع والمشتري

حصلت على هذا النموذج من _____ من _____
(يرجى طباعة اسم حامل الترخيص) (يرجى طباعة اسم المؤسسة أو الشركة أو شركة الوساطة العقارية)

وهو وسيط عقاري مرخص له يعمل لصالح:

() المشتري بصفته (يرجى وضع علامة إلى جانب نوع العلاقة أدناه)

() البائع بصفته (يرجى وضع علامة إلى جانب نوع العلاقة أدناه)

() وكيل البائع

() وكيل البائع

() وكيل الوسيط العقاري

() وكيل الوسيط العقاري

() وكيل مزدوج

() وكيل للبيع بتكليف من وكيل مزدوج

يرجى ملء القسم أدناه لإعطاء موافقة مستنيرة مسبقة لوكالة مزدوجة أو لوكلاء البيع بتكليف من وكالة مزدوجة:

() موافقة مستنيرة مسبقة لوكالة مزدوجة

() موافقة مستنيرة مسبقة لوكلاء البيع بتكليف من وكالة مزدوجة

إذا اخترتم إعطاء الموافقة لوكلاء البيع بتكليف من وكالة مزدوجة: يُعيّن _____ لتمثيل المشتري؛ ويُعيّن _____ لتمثيل

البائع في هذه الصفقة.

(أنا/نحن) _____ أقفز/نقز باستلام نسخة عن نموذج التصريح هذا:

توقيع { } البائع/الباعين و/أو { } المشتري/المشتريين:

التاريخ:

التاريخ: