Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • New Jersey Real Estate Salesperson License Exam

New Jersey

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
185	29	2026-10-18

© 2026 Test4X. All rights reserved.
For personal study use. Not for resale or redistribution.

Questions or corrections: support@test-4-x.com

Disclaimer

This study guide is compiled from official government handbooks and other publicly available sources, for educational purposes only. It is intended to help you study and prepare; it does not constitute legal or professional advice.

Rules and regulations change. Always refer to the official handbook published by your licensing authority for the most current and authoritative information. The publisher assumes no liability for any decision made on the basis of this material.

This publication is independent. It is not affiliated with, endorsed by, or sponsored by any licensing or examining authority. All trademarks are the property of their respective owners.

Edition 2026-10-18 • 185 knowledge points • 29 chapters

Spotted an error, or have a question about this guide?
support@test-4-x.com

Contents

01	Subch. 1: Organizational rules and definitions (11:5-1.1 – 1.5)	1
02	Subch. 2: Pre-licensure education requirements (11:5-2.1)	3
03	Subch. 2: Examination eligibility certificates and Education Bureau fees (11:5-2.4 – 2.6)	8
04	Subch. 3: Licensing – terms, criminal history, exam rules, sponsorship, transfers, fees (11:5-3.1 – 3.15)	11
05	Subch. 4: Employment practices, offices and licensee supervision (11:5-4.1 – 4.5)	20
06	Subch. 5: Trust accounts and records of brokerage activity (11:5-5.1 – 5.5)	25
07	Subch. 6-7 excerpts: referral-company salespersons (11:5-6.10) and anti-kickback rule (11:5-7.2)	31
08	Art. I: License required, definitions, Real Estate Commission (45:15-1 – 45:15-8)	34
09	Licenses, examination, education, schools (45:15-9 – 45:15-11.3)	39
10	Offices, bars to licensure, special (escrow) accounts, fees, commissions and rebates (45:15-12 – 45:15-16c)	46
11	Continuing education (45:15-16.2 – 45:15-16.2g)	54
12	Land Sales Full Disclosure – subdivided lands (45:15-16.27 – 45:15-16.37)	59
13	Art. II: Real Estate Consumer Protection Enhancement Act – buyer's/seller's agent, disclosed dual agency, designated agency, transaction broker (45:15-16.86 – 45:15-16.101)	65
14	Supplement: License Law Discipline	72
15	Supplement: Agency Disclosure	74
16	Supplement: Contracts and Closing Practice	76
17	Supplement: Brokerage Practice	78
18	Supplement: Fair Housing	80
19	Supplement: Landlord-Tenant Law	82
20	Supplement: Transfer and Property Taxes	84
21	Supplement: Property Condition Disclosures	86
22	Supplement: State disclosures	88
23	Supplement: Landlord-tenant law	91
24	Supplement: Condominium and HOA Law	94

Contents (cont.)

25 Supplement: Closing practice 96

26 Supplement: New construction 98

27 Supplement: Property tax 100

28 Supplement: Foreclosure and mortgage law 102

29 Supplement: License law additions 104

CHAPTER 1

Subch. 1: Organizational rules and definitions (11:5-1.1 – 1.5)

1.1 المستخدمالوسيط مقابل السجل وسيط

عن نيابة التجارية العمليات بإجراء له المرخص الوسيط بصفته ويعمل ترخيص لديه الذي الفردي الوسيط هو «السجلوسيط » (إحالة)بائع أو بائع أو بائع -وسيطيحصل معه، أو خلاله، من الذي العقارات وسيط هو «المستخدمالوسيط » ·مرخصتجاري كيان ·الدورينهذين بين التمييز المرشحين على يجب ·ترخيصعلى

- ✓ مرخصتجاري كيان عن نيابة التجارية العمليات بإجراء له المرخص الفردي الوسيط هو «السجلوسيط »
- ✓ ترخيصعلى (إحالة)بائع أو بائع أو بائع -وسيطيحصل معه، أو خلاله، من الذي الوسيط هو «المستخدمالوسيط »

1.2 نيوجيرسيبولاية العقارات لجنة سلطة نطاق

بيع تنظم كما ·والموظفينالوسيطين والموظفين للوسطاء والترخيص والامتحانات التعليم نيوجيرسي بولاية العقارات لجنة تنظم الإجراءات في وتفصل وتحقق الولاية، داخل الترويجية الأنشطة خلال من نيوجيرسي لسكان الولاية خارج الممتلكات إيجار أو ·العقاراتضمان صندوق وتدير المرخصين، الموظفين ضد التأديبية

- ✓ والموظفينالوسيطين والموظفين للوسطاء والترخيص والامتحانات التعليم اللجنة تنظم
- ✓ نيوجيرسيلسكان الولاية خارج الممتلكات إيجار /لبيعالولاية داخل الترويجية الأنشطة اللجنة تنظم
- ✓ العقاراتضمان صندوق وتدير التأديبية الإجراءات في وتفصل اللجنة تحقق

1.3 بموجب الأساسية القانونية التعريفاتN.J.A.C. 11:5

العقارات، ترخيص قانون هو القانون ·معرفتهاالمرشحين على يجب التي الأساسية المصطلحات 11:5الفصل يحدد N.J.S.A. 45:15-1 et seq. بوضوح السياق يشير لم ما بأكمله الفصل على التعريفات هذه تسري ·للعقاراتنيوجيرسي لجنة هي اللجنة ·ذلكخلاف إلى

- ✓ العقاراتN.J.S.A. 45:15-1 et seq. ترخيص قانون يعني القانون
- ✓ للعقاراتنيوجيرسي لجنة تعني اللجنة
- ✓ ذلكخلاف إلى بوضوح السياق يشير لم ما بأكمله الفصل على التعريفات تسري

1.4 المبيعات وسيط تسمية (الإحالة)

مبيعات موظف »إلى «الإحالةوكيل »السابق المصطلح تسمية إعادة تمت ،(R.2026 d.020) 2026يناير 20من اعتباراً »وله، المرخص فئة هذه تستمد «.(الإحالة)المبيعات موظف »واختصاره «،العقاراتإحالة شركة قبل من المرخص العقارات «،العقاراتإحالة شركة ،بالسمسارالمتعلقة والشروط /من معناها المبيعات موظف N.J.S.A. 45:15-3.

- ✓ عقاراتإحالة شركة لديه مرخص عقارات مبيعات موظف يعني «(الإحالة)المبيعات موظف »
- ✓ من مشتقة الأخرى الترخيص نوع وتعريفات التعريف N.J.S.A. 45:15-3
- ✓ «العقاراتإحالة شركة قبل من مرخص مبيعات موظف »إلى «الإحالةوكيل »تسمية إعادة تمت ،2026-01-20من اعتباراً

1.5 المحددالعقارات وساطة نشاط

رخصة تتطلب والتي N.J.S.A. 45:15-3في الموصوفة الأنشطة من أي ('الوساطةنشاط 'أو) 'العقاراتوساطة نشاط 'تعني المرخصةللأنشطة القانونية بالقائمة مباشرة الترخيص متطلب يربط وهذا ·عقارات.

- ✓ عقاراترخصة يتطلب N.J.S.A. 45:15-3في نشاط أي 'الوساطةنشاط 'يعني
- ✓ الوساطةنشاط لممارسة عقارات رخصة على الحصول يتطلب

1.6 العامةالترخيص حاملي سجلات مقابل السرية السجلات

أيام 10عن تقل لا)مكتوبًا طلبًا تتطلب المعتمدة والنسخ العمل، ساعات خلال والنسخ للفحص متاحة العامة الترخيص سجلات عنوان مثل الشخصية والبيانات N.J.A.C. 11:5-3.3بموجب عليها المحصول الجنائي السجل معلومات فإن ذلك، ومع ·(عمل والاتهامات الجنائية الشكاوى الأخرى العامة غير السجلات تشمل ·سريةالميلاد وتاريخ المنزل هاتف ورقم الترخيص حامل منزل الترخيصطلبات مع المقدمة والإلغاء بالإيقاف الخاصة والأوامر والإفلاس الجنائي السجل فحص ونتائج والإدانات.

- ✓ سرية (الميلادوتاريخ المنزل وهاتف المنزل عنوان)الترخيص لحامل الشخصية والبيانات الجنائي السجل معلومات
- ✓ عملأيام 10عن تقل ولا مكتوبًا طلبًا تتطلب العامة السجلات من المعتمدة النسخ
- ✓ بموجب عامة غير الطلبات مع المقدمة الانضباطية والأوامر الجنائي السجل وفحوصات والإدانات والاتهامات الجنائية الشكاوى يليهاوما N.J.S.A. 47:1A-1
- ✓ سنواتثلاث عن تقل لا لمدة عام بشكل بالسجلات الاحتفاظ يتم

CHAPTER 2

Subch. 2: Pre-licensure education requirements (11:5-2.1)

2.1 الرخصأنواع لجميع الترخيص قبل العام التعليم متطلب

مرضٍ لإكمال إثباتًا يقدم أن عقارات وسيط أو (إحالة)عقارات بائع أو عقارات بائع رخصة على للحصول متقدم كل على يجب والوسيط البائع دورات .N.J.S.A. 45:15-10.1للقانون وفقًا تُدرّس به، الخاص الرخصة طلب مع معتمدة عقارات تعليم لدورة رصيدعلى للحصول للتبديل قابلة غير.

- ✓ التعليم إثبات تقديم عقارات وسيط أو (إحالة)عقارات بائع أو عقارات بائع رخصة على للحصول المتقدمين جميع على يجب طلبهممع المكتمل العقاري
- ✓ متطلب تجاه رصيد منح يتم ولا الوسيط، بدورة للالتحاق (إحالة)العقارات بائع /العقاراتبائع متطلب تجاه رصيد منح يتم لا العقارات□□بائع بدورة للالتحاق الوسيط
- ✓ N.J.S.A. 45:15-10.1لأحكام وفقًا الدورات تدريس يجب

2.2 الترخيصلامتحان للتقدم الساعات من الأدنى الحد

في ساعة 75أدنى بحد دورة إكمال أولاً المتقدم على يجب ،(الإحالة)المبيعات مندوب أو المبيعات مندوب لامتحان للتأهل بـ 90عامة دورة)ساعة 150من أدنى حد إكمال المتقدم على يجب الوسيط، لامتحان للتأهل .اللجنةقبل من مرخصة مدرسة بـ 30دورتين إلى بالإضافة ساعة منهمالكل ساعة).

- ✓ مرخصة مدرسة في ساعة 75أدنى بحد دورة إكمال (الإحالة)المبيعات مندوب /المبيعاتمندوب امتحان متقدمي على يجب بموجبN.J.S.A. 45:15-10.4
- ✓ للترخيصالسابق التعليم من ساعة 150من أدنى حد إكمال الوسيط امتحان متقدمي على يجب
- ✓ من معتمدة توفير جهة تقدمها قد التي 5(g)في الدورات بعض باستثناء مرخصة، مدرسة في الوسيط دورات تؤخذ أن يجب اللجنة

2.3 دورة هيكل 150 ساعة وقاعدة الإكمال لمدة سنتين

الوسيط للترخيص السابق التعليم هو 150 ساعة: دورة وسيط عامة مدتها 90 ساعة يتم إكمالها أولاً، 30 ساعة دورتان يتبعها المرشح على يجب وإلا سنتين، خلال الثلاث الدورات جميع إكمال يجب .(المكتب وإدارة الوكالة /الأخلاقيات) منهما لكل ساعة أخرى مرة الخبرة متطلبات وتلبية السابقة بالدورات الالتحاق إعادة.

- ✓ الـ 150 تتكون من ساعة دورة عامة مدتها 90 ساعة دورتين إلى بالإضافة ساعة 30 مدتها دورتان (الأخلاقيات/ وإدارة الوكالة) منهما لكل (المكتب)
- ✓ الدورتين 30 ساعة قبل ساعة 90 العامة الوسيط دورة إكمال يجب
- ✓ الثلاث الدورات جميع إكمال يجب (150 ساعة) سنتين فترة خلال
- ✓ مرة الخبرة متطلبات وتلبية سابقاً أكملها التي بالدورات الالتحاق إعادة المرشح على يجب سنتين، خلال ال كمال عدم حالة في N.J.A.C. 11:5-3.8 و N.J.S.A. 45:15-9 بموجب أخرى

2.4 الوسيط لدورة المسبق البيع وكيل رخصة متطلب

وقت في صالحة بيع وكيل لرخصة حاملاً يكون أن الشخص على يجب المؤهلين، الإعاقة ذوي المحاربين قدامى باستثناء للوسيط الترخيص قبل ما دورات من ساعة 150 مقابل الرصيد لتلقي التسجيل.

- ✓ استكمال 150 مقابل الرصيد لتلقي الوسيط دورة في التسجيل وقت في بيع وكيل لرخصة حاملاً يكون أن الشخص على يجب مطلوبة ساعة
- ✓ التسجيل عند البيع وكيل رخصة لمتطلب الوحيد الاستثناء هم المؤهلون الإعاقة ذوو المحاربين قدامى

2.5 الترخيص قبل التعليم متطلبات من الإعفاءات

للمتقدمين العام البيع لموظف ساعة 75 و للوسيط ساعة 90 البالغة المسبق الترخيص دورة متطلبات من الإعفاء يتم وحاملو والمحامون، النشطة، الوساطة خبرة من سنوات 3+ لديهم الذين الولاية خارج من الوسطاء ذلك في بما المحددين، والوسطاء المعادلة، شروط يستوفون الذين الولاية خارج من الرخص وأصحاب كافية، عقارات دورات لديهم الذين الشهادات سنوات خمس من وأقل سنتين من أكثر قبل رخصتهم صلاحية انتهت الذين جيرسي نيو في السابقين.

- ✓ معفيون الطلب تقديم قبل مباشرة سنوات 3+ لمدة الوساطة في بنشاط يعملون الذين الولاية خارج من الوسطاء
- ✓ معفيون (البيع متقدمو) ولاية أي في بهم المعترف أو (الوساطة أو البيع متقدمو) جيرسي نيو في بهم المعترف بالقانون المحامون
- ✓ بكالوريوس درجة يحملون أو سنوات، 3 خلال الكلية مستوى على عقارات ساعة 75+ إكمال تم إذا الكلية درجات حاملو يتأهل/ سنوات 3 خلال (عليا دراسات 45+) ساعة 75+ أكملوا أو العقارات، في زمالة
- ✓ وتم الامتحان، خلال من وتأهلوا الدولة، من معتمدة ساعة 75+ بقيمة دورة أكملوا إذا الولاية خارج من البيع متقدمو يتأهل

سنوات 3خلال بنشاط ترخيصهم

- ✓ أجل من معفيون سنوات خمس من وأقل سنتين من أكثر قبل رخصتهم صلاحية انتهت الذين جيرسي نيو في السابقون الوسطاء الإحالة/البيعموظف رخصة

2.6 المبيعاتلموظف ساعة 75لمدة الترخيص قبل ما دورة محتوى

حقوق من المعددة، المواضيع تغطي ساعة 75من (المبيعاتموظف وإحالة)المبيعات لموظف الترخيص قبل ما دورة تتكون نهائيواختبار الترخيص وقانون الوكالة قانون خلال من والعقود الملكية.

- ✓ إجمالي الدورة تبلغ 75ساعة: حقوق الملكية(9)، العقود /الصكوك(12)، الامتيازات /الرهون(6)، والمستأجر والمالك الإيجارات(12)، التجارية الفرص مبيعات(2)
- ✓ الإضافيةالمواضيع: الوكالة قوانين(12)، التقييم(2)، واللوائح الترخيص قانون(9)، الأخرى والبلدية والفيدرالية الولاية قوانين(5)
- ✓ المبيعات موظف وأخطاء بواجبات ينتهي(3) نهائية ومراجعة واختبارات(3)

2.7 ساعة 90لمدة العام الوسيط دورة وحدات وقواعد منهج

البدء للطلاب يجوز لا .موضوعيمجال 23مع تتوافق وحدة 23إلى يصل ما في ساعة 90لمدة العام الوسيط دورة تدريس يمكن اجتياز إلى بالإضافة الموضوعية المجالات جميع في تعليماً يتطلب الرصيد على والحصول الوحدة، بدء تاريخ غير تاريخ في شاملنهائي امتحان.

- ✓ موضوعيمجال 23مع تتوافق وحدة 23من أقصى حد إلى الدورة تقسيم يمكن
- ✓ الوحدةبدء تاريخ غير تاريخ في معيارية دورة بدء للطلاب يجوز لا
- ✓ شاملاًنهائياً امتحاناً واجتاز الموضوعية المجالات جميع في تعليماً الطالب يتلق لم ما رصيد منح يتم لا
- ✓ الوكالة مبادئ الموضوعية المجالات تشمل (6ساعات)، التسوية/RESPA (6 ساعات)، العادلالإسكان قوانين (3ساعات) التمييز /، وغيرها (6ساعات)، والتمويل ،

2.8 المكتبوإدارة الوكالة /الأخلاقيات :للوسيطساعة 30مدتهما دورتان

ساعة، 30مدتها مكتب إدارة ودورة ساعة 30مدتها وكالة /أخلاقياتدورة إكمال الوسيط مرشحي على يجب ساعة، 90دورة بعد واحدةساعة عن يقل لا نهائياً امتحاناً منهما كل وتتطلب مرخصة، مدارس في مرخصين مدربين قبل من كلاهما تدريس يتم.

- ✓ مرخصةمدارس في مرخصين مدربين قبل من ساعة 30المدتين الدورتين كلتا تدريس يجب
- ✓ محاضراتغير وتقنيات اللجنة من حديثة تأديبية لقرارات حالات دراسات الوكالة /الأخلاقياتدورة تستخدم أن يجب
- ✓ دورةكل في نجاح درجة يتطلب واحدة ساعة عن يقل لا نهائي امتحان إجراء يجب
- ✓ بدايتهاتاريخ غير آخر تاريخ في ساعة 30المدتين الدورتين من أي بدء للطلاب يجوز لا

2.9 ساعة 30لمدة الوكالة /الأخلاقياتدورة محتوى

ومتطلبات الفرعية والوكالة المصالح وتضارب المزدوجة والوكالة الائتمانية الواجبات الوسيط وكالة /أخلاقياتدورة تغطي المحتملينالمشترين بتقييم والالتزام الإفصاح.

- ✓ عنهاالمفصح وغير عنها المفصح المزدوجة والوكالة للموكلين الوكلاء من المستحقة الائتمانية الواجبات تغطي
- ✓ الفرعيةبالوكالة المرتبطة والفوائد والمخاطر الذاتي والتعامل المصالح تضارب تغطي
- ✓ الرهن خدمات ذلك في بما)واحد طرف من لأكثر العمل على المفروضة والقيود الموكلين غير للأطراف الإفصاح متطلبات تغطي صحيحبشكل المحتملين المشترين من المسبق التحقق /بتقييموالالتزام (العقاري

2.10 ساعة 30لمدة بروكر مكتب إدارة دورة محتوى

على التركيز مع بالسجلات والاحتفاظ والفرعية، الرئيسية للمكاتب المشرف الوسيط متطلبات الوسيط مكتب إدارة دورة تغطي الإيجارية والعقود العقود ومتطلبات التأهيل، وتقنيات الرخص، حاملي على والتدريب والإشراف الضمان، حسابات سجلات البيئيةوالمخاوف والإغلاقات، والإعلانات، والقوائم.

- ✓ والفرعيةالرئيسية المكاتب في التدقيق وسطاء على المفروضة المكتب إدارة متطلبات تغطي
- ✓ الضمانحسابات بسجلات الاحتفاظ متطلبات على شاملة تغطية وتوفر خاص بشكل تركز
- ✓ الهيئةوقواعد الرخصة لقانون الامتثال لضمان الآخرين بالرخص للعام□□ين الكافيين والتدريب الإشراف أهمية تغطي
- ✓ والإغلاقاتالوسيطة والإعلانات القوائم واتفاقيات الإيجارية والعقود للعقود والقواعد القوانين متطلبات تغطي

2.11 الإعاقةذوي القدماء للمحاربين بديل تعليمي خيار

اللجنة لكن التعليم، لمتطلب N.J.S.A. 45:15-11بموجب للترخيص يتقدمون الذين الإعاقة ذوو القدماء المحاربون يخضع تقديمه وتم الساعات من الأدنى الحد استوفى إذا مرخصة مدرسة غير مزود خلال من المكتمل العقارات برنامج على ستوافق للائتمانمعتمدة جامعة أو كلية قبل من.

- ✓ معتمدة جامعة أو كلية تقدمه ساعة 75عن يقل لا برنامجاً (وسيط)الإعاقة ذوو القدماء المحاربين من المتقدمون يستبدل قد للائتمان
- ✓ معتمدة جامعة أو كلية تقدمه ساعة 225عن يقل لا برنامجاً الإعاقة ذوي القدماء المحاربين من الوسيط متقدمو يستبدل قد للائتمان
- ✓ معتمدةجامعة أو كلية قبل من للائتمان البرنامج تقديم يتم أن يجب

2.12 للراحةالزمنية والفترات الفصل في التدريس وقت قواعد

استخدام يجوز لا .الدورةساعات من الأدنى الحد ضمن العقارات موضوعات يغطي الذي النهائي الامتحان وقت احتساب يتم الولاية امتحان إجراءات تغطية أيضاً المعلمين على يجب .للراحةالزمنية للفترات دراسية ساعة كل من دقائق خمس من أكثر الفصلوقت أثناء الإدارية المهام وإجراء الترخيص وإصدار.

- ✓ الدورةساعات من الأدنى الحد ضمن العقارات موضوعات في النهائي الامتحان وقت احتساب يتم
- ✓ للراحةالزمنية للفترات دراسية ساعة كل من دقائق خمس من أكثر استخدام يجوز لا
- ✓ الموضوعيةالمواد إلى بالإضافة الترخيص وإصدار الولاية امتحان إجراءات عن شامل تعليم تقديم المعلمين على يجب

CHAPTER 3

Subch. 2: Examination eligibility certificates and Education Bureau fees (11:5-2.4 – 2.6)

3.1 التعليممكتب عن الصادرة للاختبار الأهلية شهادات

يجب ·الترخيصلامتحانات بالجلوس للمرشحين تسمح والتي للاختبار، الأهلية شهادات العقارات بلجنة التعليم مكتب يصدر إصدار قبل المتطلبات، تلك من إعفاء على الحصول أو بها، المعمول الت□□ليم أو /والخبرة متطلبات تلبية إما المرشح على عقارات)إحالة شركة لديه المرخص البائع ذلك في بما)والبائع والمدرب الوسيط ترخيص مرشحي على هذا ينطبق ·الشهادة).

- ✓ يجب على ترخيص مرشحي الوسيط أو تلبية الحصول على إعفاء)وفقاً لـ N.J.A.C. 11:5-3.8 و((e)2.1 من متطلبات خبرة /أو والمدرب للحصول على تعليم الوسيط للاختبارالأهلية شهادة
- ✓ يجب على ترخيص مرشحي المدرب أو تلبية الحصول على إعفاء)وفقاً لـ N.J.A.C. 11:5-2.2(k)) من متطلبات تعليم المدرب
- ✓ يجب على مرشحي البائع والبائع-ذو شركة- الإحالة على الحصول من إعفاء على التعليم متطلبات بموجب N.J.A.C. 11:5-2.1(e) للحصول على شهادة
- ✓ جميع إصدار عن المسؤول المكتب هو التعليم مكتب للاختبارالأهلية شهادات

3.2 الزمنيةالمعالجة وأطر التعليم مكتب إعفاءات

يعالج مكتب التعليم طلبات الإعفاء من متطلبات التعليم قبل الترخيص ومتطلبات خبرة الوسيط والإعفاءات من متطلبات التعليم قبل الترخيص لموظفي المبيعات/ شركات الإحالة والإعفاءات الجزئية من متطلبات التعليم المستمر· تشمل إعفاءات التعليم قبل الترخيص والوسيط /أو خبرة الوسيط والإعفاءات الكاملة من الإعفاءات بموجب المعاقين القدماء للمحاربين والإعفاءات الوسيط خبرة من الكاملة الإعفاءات أو /والوسيط ترخيص قبل التعليم المستمر التعليم متطلبات من والإعفاءات بموجب N.J.A.C. 11:5-12.5. فقط الزمنية المعالجة أطر تبدأ N.J.S.A. 45:15-11 الطلبات استلام بعد الرسوم مع والدقيقة الكاملة الطلبات الصحيحة·

- ✓ يحصل قد الترخيص قبل التعليم متطلبات وبعض الوسيط خبرة متطلبات من إعفاء على المؤهلون المعاقون القدماء المحاربون بموجب N.J.S.A. 45:15-11
- ✓ تُعالج الإعفاءات من متطلبات التعليم قبل والترخيص /أو خبرة الوسيط التي لا تتطلب مراجعة إضافية إعموماً أسابيعأربعة خلال
- ✓ تُعالج طلبات الموافقة على موظف المبيعات تجاه متطلب خبرة الوسيط (N.J.S.A. 45:15-9; N.J.A.C. 11:5-3.8) خلال أسابيعأربعة
- ✓ تُعالج الإعفاءات من متطلبات التعليم المستمر خلال ثلاثة أسابيع بعد استلام طلب الإعفاء المكتمل
- ✓ تُعالج طلبات ترخيص المدرس والمدرسة وموقع التدريس الإضافي خلال ثلاثة أسابيع؛ أربعة أسابيع خلال والتجديدات

✓

الصحيحبالشكل المطلوبة الرسوم مع ودقيقة مكتملة طلبات اللجنة استلام بعد فقط المعالجة أوقات تعمل

3.3 التعليممكتب معاملات رسوم

التعليم موفر رسوم تظهر)المستمر بالتعليم المتعلقة غير التعليم مكتب بمعاملات الخاصة الرسوم N.J.A.C. 11:5-2.6تحدد المدرسة برخص الخاصة الرسوم تختلف .(N.J.A.C. 11:5-12.17في منفصل بشكل الدورة على والموافقة والمدرب المستمر الترخيص مدة من الثانية أو الأولى السنة في صادرة كانت إذا ما على بناءً متناسب بشكل الترخيص رسوم وتُحسب والمدرب، سنتينلمدة.

- ✓ $50.00هو المدرب لرخصة الطلب تقديم رسم ؛$100.00هو المدرسة لرخصة الطلب تقديم رسم
- ✓ $200.00السنتين، مدة من الأولى السنة في إصدارها تم إذا $400.00هو الأولية العامة غير المدرسة رخصة رسم إصدارها تم إذا الثانيةالسنة في
- ✓ $200.00إلى بالإضافة $400.00هو العامة غير المدرسة رخصة تجديد رسم إضافيمرخص موقع لكل
- ✓ $100.00أو (الأولىالسنة) $200.00هو الإضافي التدريس موقع رخصة رسم (الثانيةالسنة) السنتينمدة من
- ✓ للبائعمباشرة والمدفوع الولاية، مع المتعاقد البائع برسم للبصمات الإلكتروني والمسح الجنائي السجل فحص رسوم فرض يتم
- ✓ N.J.A.C. 11:5-12.17، بموجب الدورة على والموافقة والمدرب المستمر التعليم موفر رسوم تنظيم يتم الرسوم بجدول وليس 11:5-2.6

CHAPTER 4

Subch. 3: Licensing – terms, criminal history, exam rules, sponsorship, transfers, fees (11:5-3.1 – 3.15)

4.1 العقاراتتراخيص شروط

السنة من يونيو 30في وتنتهي (السنةثنائية فترة)سنتين لمدة الفرع ومكتب والبائع البائع -والوسيطالوسيط تراخيص تعمل إصدارها موعد عن النظر بغض الفترة، تلك نهاية إلى الإصدار تاريخ من السنة ثنائية فترة خلال الصادرة التراخيص تعمل الفردية· الفترةخلال·

- ✓ الفرديةالسنة من يونيو 30في وتنتهي سنتين لمدة العقارات تراخيص جميع تعمل
- ✓ الحاليةالسنتين فترة نهاية إلى الإصدار تاريخ من الفترة منتصف في الصادرة التراخيص تعمل
- ✓ (الإحالة)بائع على 'البائع'تعريف يشمل

4.2 الامتحانفي النجاح بعد بطلب للتقدم واحدة سنة مهلة

على للحصول بطلب يتقدم وأن الولاية امتحان في ينجح أن (إحالة)مبيعات موظف أو مبيعات موظف طلب مقدم على يجب خلال بطلب التقدم عدم سيتطلب ·بنجاحالمقررة الترخيص قبل ما دورة إكمال بعد واحدة سنة يتجاوز لا موعد في الترخيص من)الوسيط مبيعات موظف /الوسيططلبات مقدمي على ذاتها الواحدة السنة قاعدة تنطبق ·والامتحانالدورة إعادة واحدة سنة تعليم إكمال 150ساعة).

- ✓ الترخيصقبل ما دورة إكمال من واحدة سنة خلال الترخيص على للحصول بطلب التقدم المبيعات موظف طلب مقدم على يجب
- ✓ والامتحانالدورة إعادة واحدة سنة خلال بطلب التقدم عدم يتطلب
- ✓ ساعة 150التعليم متطلب إكمال من واحدة سنة خلال بطلب التقدم الوسيط مبيعات موظف /الوسيططلبات مقدمي على يجب

4.3 الوسيطخبرة مؤهل متطلب

المرخصين الوسطاء باستثناء ·كاملبدوام أساسية كمهنة العقارات بوساطة الالتزام إثبات كوسيط ترخيص على الحصول يتطلب خلال مبيعات كمندوب كامل بدوام وموظفين مستمر بشكل مرخصين يكونوا أن المتقدمين على يجب أخرى، ولايات في /أيامخمسة مساءً، 8حتى صباحاً 10الساعة من تقريباً الأسبوع، /الأقلعلى ساعة 40)مباشرة للتقديم السابقة الثلاث السنوات ولاية في بنشاط المرخصون الوسطاء يكون قد ·(الأسبوع/ساعة 25تتجاوز لا جزئي بدوام محصورة أخرى وظيفة أي الأسبوع؛ إعفاءعلى للحصول مؤهلين الأقل على سنوات ثلاث لمدة أخرى·

- ✓ السابقة الثلاث السنوات خلال مبيعات كمندوب كامل بدوام وموظفين مستمر بشكل مرخصين يكونوا أن المتقدمين على يجب للتقديم
- ✓ الأسبوع/ساعة 25بـ محصور الآخر التوظيف الأسبوع؛ /أيامخمسة الأسبوع، /الأقلعلى ساعة 40يعني كامل بدوام
- ✓ من إعفاء على للحصول مؤهلين يكونون قد الأقل على سنوات ثلاث لمدة أخرى ولاية في والعاملون بنشاط المرخصون الوسطاء الخبرةمتطلبات
- ✓ كاملبدوام النشطة المشاركة بمتطلب يفي لا الإحالات تقديم على فقط المقتصر النشاط

4.4 البائع-الوسيطووصاية حالة

وسيط إشراف تحت والعمل توظيفهم يتم أن يجب ولكن الوسطاء مثل المؤهلات نفس استيفاء البائعين وسطاء على يجب مخولاً البائع وسيط يكون قد ·ائتمانحساب أو بمكتب مستقل بشكل يحتفظ أن البائع لوسيط يجوز لا ·صحيحبشكل مرخص بموجب فرع مشرف أو مكتب كمشرف بالعملN.J.S.A. 45:15-12.

- ✓ الوسطاءمثل المؤهلات نفس استيفاء البائعين وسطاء على يجب
- ✓ ائتمانحساب أو بمكتب مستقل بشكل الاحتفاظ له يجوز ولا مرخص وسيط إشراف تحت يعمل أن البائع وسيط على يجب
- ✓ تفويضهتم إذا فرع مشرف أو مكتب كمشرف بالعمل مخولاً البائع وسيط يكون قد

4.5 المكتبإغلاق إقرار متطلبات

يوماً، 30خلال قدموا، إذا إلا الأعمال ممارسة عن يتوقف الذي الوكيل الوسيط أو الوحيدة الملكية صاحب ترخيص إعادة يمكن لا العمولات جميع د□□ع المناسبة؛ الأطراف على الضمان أموال وتوزيع الضمان حساب إغلاق الرخص؛ جميع إعادة :بـيشهد إقراراً كتابياً؛ الجارية المعاملات في الرئيسية الأطراف جميع إشعار المتبقية؛ المستقبلية العمولات إدراج الاستلام؛ عند دفعها سيتم أو السجلات على الحفاظ بالواجب والإقرار معلقة؛ غرامات وجود عدم الهاتف؛ أدلة تحديث والإعلانات؛ الإشارات سحب أو إزالة سنواتست لمدة.

- ✓ الأعمالتوقف من يوماً 30غضون في المكتب إغلاق إقرار تقديم يجب
- ✓ المناسبةالأطراف على الضمان أموال جميع وتوزيع الضمان حساب بإغلاق الإقرار يشهد أن يجب
- ✓ سنواتست لمدة السجلات على الحفاظ بواجب والإقرار معلقة غرامات وجود بعدم الإقرار يشهد أن يجب
- ✓ سنواتست لمدة تغييرات بأي اللجنة وإشعار السجلات مستودع عنوان توفير الوسيط على يجب

4.6 الحيازةفي الترخيص إثبات

العقاريةالتعاملات نشاط ممارسة عند الأوقات جميع في حوزتهم في رخصتهم من بنسخة الاحتفاظ الرخص حاملي على يجب. طباعة يمكن .آخرإلكتروني جهاز أو محمول كمبيوتر أو لوحي جهاز أو ذكي هاتف على رقمية نسخة أو مادية نسخة هذه تكون قد www.reconline.nj.gov.على للجنة التابع الإلكتروني الترخيص نظام من تحميلها أو النسخ

- ✓ العقاريةالتعاملات نشاط ممارسة فيه يتم وقت أي في (رقميةأو مادية)رخصتهم من بنسخة الاحتفاظ الرخص حاملي على يجب
- ✓ الحيازةبمتطلبات إلكتروني جهاز على الرقمية النسخة تفي

4.7 للجنةالرسوم دفع

بموجب الإنترنت عبر الإنهاء /التحويلورسوم الترخيص فحص وبائع الأصابع بصمات مسح بائع)المحدودة الاستثناءات باستثناء للوسيط العمل حساب شيك بواسطة العقارات ترخيص قانون بموجب عليها المنصوص الرسوم جميع دفع يجب ،(11:5-3.11 العملةأو النقد قبول يتم لا .نيوجيرسيبولاية الخزانة لأمين للدفع قابلة بريدية حوالة أو بنكي شيك أو معتمد شيك أو.

- ✓ الخزانة لأمين للدفع قابلة بريدية حوالة أو بنكي شيك /معتمدشيك أو للوسيط العمل حساب شيك بواسطة الرسوم دفع يجب نيوجيرسيبولاية
- ✓ العملةأو النقد قبول يتم لا
- ✓ استثناءاتهي الإنترنت عبر الإنهاء /التحويلورسوم الفحص وبائع الأصابع بصمات بائع

4.8 الجنائيالتاريخ سجل فحص متطلب

إكمال مرخصة، شراكة أو شركة في التحكم لحصة مالك أو شريك أو مدير أو موظف أي أو فردي، مرخص من اللجنة تطلب طلب مع الإكمال إثبات وتقديم المعالجة، رسوم ودفع الدولة، مع المتعاقد المورد خلال من إلكترونية أصابع بصمات فحص الترخيص· يتضمن الدليل نسخة مقدم المكتمل المورد نموذج من الطلب بالإضافة إلى إيصال الدفع·

- ✓ من الإلكترونية الأصابع بصمات فحص إكمال المسيطرين المالكين /الشركاء/المديرين/والموظفينالأفراد المرخصين على يجب الدولةمع المتعاقد المورد خلال
- ✓ الترخيصطلب (الدفعإيصال إلى بالإضافة المورد نموذج)الإكمال إثبات يرافق أن يجب
- ✓ متحكممالك أو شريك أو مدير أو موظف لكل الأصابع بصمات أدلة تقديم الشراكة /الشركةمتقدمي على يجب

4.9 الترخيصعلى للحصول الامتحان قواعد

تدوين أو الأسئلة نسخ يُحظر المذكرات؛ أو الكتب أو الملاحظات إلى الرجوع للممتحنين يجوز لا الترخيص، امتحانات أثناء نوع من الامتحانات تكون· الفاحصمن بتقدير إلا الامتحان قاعة مغادرة ممتحن لأي يجوز ولا الشخصي؛ للاستخدام ملاحظات مباشرة تُدفع خدمة رسوم هي والبصمات الامتحان رسوم· الهيئةقبل من معينة اختبار خدمة وتُعدها متعدد، من الاختيار الهيئةرسوم عن منفصل بشكل للبائعين، ·

- ✓ الشخصيللاستخدام ملاحظات تدوين أو الأسئلة، نسخ أو مذكرات، أو كتب أو ملاحظات استخدام للممتحنين يجوز لا
- ✓ الفاحصمن بتقدير إلا الامتحان قاعة مغادرة ممتحن لأي يجوز لا
- ✓ الهيئةقبل من معينة اختبار خدمة وتُعدها متعدد، من الاختيار نوع من الترخيص امتحانات تكون
- ✓ الهيئةطلب رسم عن منفصل بشكل للبائعين، مباشرة والبصمات الامتحان رسوم دفع يتم

4.10 المبيعاتلموظفي والتعليم العمر متطلبات

تقديم المتقدمين على يجب· عاماً 18سن تحت شخص لأي (إحالة)مبيعات موظف أو مبيعات موظف رخصة إصدار يتم لا تعليم بامتلاك يشهدوا أن وعليهم ،(منهاالإعفاء يتم لم ما)اللجنة من المرخصة الترخيص قبل ما لدورة المرضي بالإنجاز شهادة يعادلهما أو ثانوي·

- ✓ الأقلعلى سنة 18بعمر (الإحالة)المبيعات موظف /المبيعاتموظف لرخصة المتقدمون يكون أن يجب
- ✓ منهاالإعفاء يتم لم ما اللجنة من المرخصة الترخيص قبل ما التعليم دورة إكمال المتقدمين على يجب
- ✓ يعادلهما أو الثانوي تعليمهم إثبات المتقدمين على يجب

4.11 الطيبةالسمعة ذوي للمتقدمين الوسيط رعاية

في طيبة بسمعة يتمتع لا (إحالة)عقارات بائع أو عقارات بائع رخصة على للحصول متقدماً علم عن يرعى أن وسيط لأي يجوز لا غير وللتجديدات)وسيط شهادة الطلب تتضمن أن يجب ،(الإحالة)العقارات بائع لمتقدمي بالنسبة .العادلوالتعامل الأمانة على مقصورة الإحالة وكيل أنشطة وأن الإحالة أنشطة على القانونية القيود راجع قد كلاهما أن تؤكد (متقدمشهادة الموجودة، فقطالمحتملين للمستهلكين الإحالة.

- ✓ العادلوالتعامل الأمانة في طيبة سمعة إلى يفتقر متقدماً علم عن يرعى أن للوسيط يجوز لا
- ✓ الإحالةأنشطة قيود مراجعة تؤكد وسيط شهادة تتطلب (الإحالة)العقارات بائع تطبيقات
- ✓ العقاريةالوساطة لخدمات المحتملين المستهلكين إحالة على مقصورة (الإحالة)العقارات بائع أنشطة

4.12 للوسيطالترخيص قبل ما دورة متطلب

ساعة 90لمدة العامة الترخيص قبل ما وسيط دورة يكمل أن المتقدم على يجب الخبرة، على للموافقة طلب تقديم قبل تشهد مكتوبة وسيط بيانات تقديم المتقدمين على يجب .(ساعة 150إجمالي)ساعة 30منهما كل مدة دورتين إلى بالإضافة كامل.بدوام النشاط على كدليل المغلقة المعاملات وثائق تقديم منهم يُطلب وقد للمبيعات، التابع الموظف بنشاط

- ✓)ساعة 30منهما كل مدة دورتين إلى بالإضافة ساعة 90لمدة العامة الوسيط دورة إكمال الوسيط وظيفة متقدمي على يجب ساعة 150إجمالي)
- ✓ للمبيعاتالتابع الموظف بنشاط تشهد المشرفين الوسطاء من مكتوبة بيانات تقديم يجب
- ✓ كامل.بدوام النشاط على كدليل المغلقة للمعاملات داعمة وثائق تقديم يُطلب قد

4.13 النشاطعن السمسار توقف عند الرخص إعادة

جميع ورخص الخاصة رخصته عمل، أيام خمسة غضون في اللجنة، إلى يعيد أن النشاط عن يتوقف الذي السمسار على يجب مصحوبة موظف رخصة كل تكون أن يجب .للإلغاء (الإحالات)البائعين والموظفين العاملين والسماسرة المبيعات موظفي للقانون وفقاً العمل إنهاء برسالة N.J.S.A. 45:15-14.

- ✓ عملأيام خمسة غضون في اللجنة إلى (والموظفينالخاصة)الرخص جميع إعادة النشاط عن يتوقف الذي السمسار على يجب
- ✓ العملإنهاء برسالة مصحوبة موظف رخصة كل تكون أن يجب

4.14 التسجيلوسيط استبدال

تولى الجديد الوسيط أن :يؤكدمشترك إقرار تقديم والسابق الجديد الوسيط على يجب جديد، تسجيل وسيط استبدال عند الجديد الوسيط سيدفع الآن؛ حتى العمولات جميع دفع تم المضمونة؛ الأموال جميع إحصاء تم المضمونة؛ الأموال جميع حراسة ؛(للاستبدالالسابقة الغرامات عن والفردية المشتركة المسؤولية مع)مستحقة غرامات توجد لا القائمة؛ للسياسة وفقاً العمولات ·سنواتستة لمدة الاحتفاظ إقرار مع المطلوبة السجلات جميع تسليم وتم الإعلانات؛ /اللافتاتتغيير تم

- ✓ والسابقالجديد الوسيط من مشتركاً إقراراً يتطلب التسجيل وسيط استبدال
- ✓ إحصاؤهاتم الأموال جميع أن وتأكيد المضمونة الأموال جميع حراسة تولي الجديد الوسيط على يجب
- ✓ للاستبدالالسابقة للأعمال المفروضة الغرامات عن والفردية المشتركة المسؤولية يتحملان الوسيطين كلا
- ✓ سنواتستة لمدة الجديد الوسيط قبل من بها والاحتفاظ المطلوبة السجلات تسليم يتم أن يجب

4.15 الترخيصوإنهاء نقل إجراءات

تاريخ /التوقيعالخدمة ينهي الذي الوسيط على يجب بنفسه، رخصته نقل ويطلب الوسطاء بين الترخيص صاحب ينتقل عندما مع الإنترنت، عبر الإنهاء معالجة أو اللجنة إلى إرسالها إما عمل أيام خمسة وخلال الإنهاء، تأكيد قسم واستكمال الخلفي، الجزء يرسل وإما المؤقت، الجزء ينزع يوقع، الفعلي، التوظيف تاريخ الجديد المشغل الوسيط يدخل ·الترخيصلصاحب نسخة إرسال ·إلكترونياًويدفع الإنترنت عبر يعالجها أو النقل رسم مع الرخصة

- ✓ عملأيام خمسة غضون في والتصرف الإنهاء تأكيد قسم على ويوقع يستكمل أن الخدمة ينهي الذي الوسيط على يجب
- ✓ ينهي الذي الوسيط قبل من وتاريخه توقيعه بعد إلا الجديد الوسيط إلى الرخصة ينقل أن ينتقل الذي الترخيص لصاحب يجوز لا الخدمة
- ✓ العملالترخيص صاحب يبدأ أن قبل المطلوب النقل برسم والدفع الفعلي التوظيف تاريخ إدخال الجديد الوسيط على يجب
- ✓ الإنترنتعبر الموظف والوسيط المبيعات وموظف (الإحالة)المبيعات موظف رخص إلا إنهاء أو نقل يمكن لا

4.16 قواعد النقل والإنهاء عبرالإنترنت

يجب الإنترنتعبر إنهاؤها أو نقلها يمكن broker-salespersonو salespersonو salesperson (referral)تراخيص فقط ترخيصه يعالج لا وقد التوظيف، وسيط أو السجل في نشط وسيط بواسطة الإنترنت عبر النقل/الإنهاءعمليات جميع إكمال والنقل الإنهاء بسجلات الاحتفاظ الوسطاء على يجب المشرفالوسيط قبل من سابق إنهاء الإنترنت عبر النقل يتطلب الخاص سنواتست لمدة.

- ✓ الإنترنتعبر معالجتها يمكن broker-salespersonو salespersonو salesperson (referral)تراخيص فقط
- ✓ الخاصترخيصه يعالج لا وقد المعاملة معالجة التوظيف وسيط أو النشط السجل وسيط على يجب
- ✓ المشرفالوسيط قبل من سابق إنهاء الإنترنت عبر النقل يتطلب
- ✓ سنواتست لمدة والنقل الإنهاء بسجلات الاحتفاظ الوسطاء على يجب

4.17 طلبات معالجة الترخيص والمواعيدالنهائية

الأصلية الرخص: الرئيسيةالنهائية المواعيد صحيحةبرسوم استلامها من عمل يوم 15خلال عادة المكتملة الطلبات معالجة تتم يوم 30خلال المكتب إغلاق إقرار رخصة؛ آخر صلاحية انتهاء من سنتين خلال التفعيل إعادة التعليم؛ إكمال من واحدة سنة خلال عجز أو وفاة من عمل يوم 30خلال مؤقتة وسيط رخصة الانتقال؛ عند فورًا أو قبل الوساطة عنوان تغيير الإغلاق؛ من عمل السجلوسيط أو الوحيدة الملكية صاحب.

- ✓ صحيحةبرسوم كامل طلب تقديم من عمل يوم 15خلال عادة الطلبات معالجة تتم
- ✓ رخصةآخر صلاحية انتهاء من سنتين خلال المجددة غير الرخصة تفعيل إعادة طلب تقديم يجب
- ✓ التعليممتطلبات إكمال من واحدة سنة خلال الأصلية الرخصة طلبات تقديم يجب
- ✓ السجلوسيط أو الوحيدة الملكية صاحب عجز أو وفاة من عمل يوم 30خلال المؤقتة الوسيط رخصة طلب يجب

4.18 المتأخرةوالرسوم الرخصة تجديد مواعيد

45خلال إضافي تجديد أول تقديم يجب الرخصة؛ فيها تنتهي التي السنة من يونيو 30بحلول الأولي التجديد طلب تقديم يجب على متأخرة رسوم فرض يتم الإصدارمن يومًا 30خلال الثاني الإضافي التجديد تقديم يجب الطلب؛ إصدار تاريخ من يومًا المحددةالمواعيد بعد استقبالها تم أو مؤرخ بريد تحمل التي التجديدات.

- ✓ الرخصةفيها تنتهي التي السنة من يونيو 30بحلول الأولية التجديد طلبات تقديم يجب
- ✓ الإصدارمن يومًا 30خلال الثاني الإضافي والتجديد الإصدار؛ من يومًا 45خلال إضافي تجديد أول تقديم يجب
- ✓ المحددةالمهلة بعد والمستقبلة المؤرخ البريد ذات التجديدات على المتأخرة الرسوم تطبيق يتم

4.19 الترخيص رسوم جدول

الرئيسية الأولية الترخيص رسوم (الضمان صندوق ورسوم دولارًا 50 بقيمة الطلب رسم فيها بما): وسيط /وسيط السجل/ صاحب
دولار 300 مؤقتة وسيط رخصة دولارًا؛ 150 فرعي مكتب دولارًا؛ 160 (إحالة) وبائع بائع دولارًا؛ 270 تجاري كيان /بائع-وسيط/حر
تغيير . دولارًا 25 :النقل رسم . دولار 100 فرعي مكتب دولار؛ 100 (إحالة) بائع /بائع دولار؛ 200 بائع -وسيط/وسيط :التجديد رسوم
منهما لكل دولارًا 50 :الفرعي المكتب مشرف وتغيير الأعمال، عنوان وتغيير الحالة، وتغيير الاسم،.

- ✓ دولارًا 160 هو (والإحالة) البائع دولارًا؛ 270 هو بائع -وسيط/لوسيط الأولي الترخيص رسم
- ✓ الفرعية والمكاتب للبائع دولار 100 والبائع -وسيط/للوسيط دولار 200 هو التجديد رسم
- ✓ منهما لكل دولارًا 50 هي العنوان وتغيير الحالة وتغيير الاسم تغيير دولارًا؛ 25 هي النقل رسوم
- ✓ (بائع دولارًا 150 وسيط، دولارًا 250 المثال، سبيل على) دولارًا 50 بقيمة الطلب رسم تشمل التفعيل إعادة رسوم

4.20 (الإحالة) المبيعات موظف من الحالة تغيير

تعليماً يتطلب لا واحدة سنة عن تقل لمدة ترخيص على الحصول :قبل من ترخيص على يحصل لم (إحالة) مبيعات موظف
السنتين خلال الأساسية الموضوعات في CE من ساعة 24 يتطلب سنوات ست إلى سنة من مبيعات؛ موظف ليصبح مستمراً
على حصلوا الذين أولئك . الامتحان واجتياز الترخيص قبل الكاملة الدورة إكمال يتطلب سنوات ست من أكثر السابقتين؛
العمل سنوات على بناءً (ساعة 24–12) متدرجة CE متطلبات لديهم مبيعات موظف /وسيط موظف /كوسيط سابقاً ترخيص
إحالة كوكيل.

- ✓ مبيعات موظف ليصبح CE يتطلب لا واحدة سنة عن تقل لمدة ترخيص على حصل الذي الإحالة وكيل
- ✓ خلال الأساسية الموضوعات في CE من ساعة 24 يكمل أن يجب سنوات 6–1 لمدة ترخيص على حصل الذي الإحالة وكيل السابقتين السنتين
- ✓ الامتحان واجتياز الترخيص قبل الكاملة الدورة دراسة يعيد أن يجب سنوات ست من لأكثر ترخيص على حصل الذي الإحالة وكيل
- ✓ العمل سنوات على بناءً ساعة 24 و 12 بين تتراوح متدرجة CE متطلبات لديهم سابقاً ترخيص على حصلوا الذين الإحالة وكلاء إحالة كوكيل

4.21 للامتحاناتالخاصة التسهيلات

يتم ·خاصةتسهيلات للتطبيق قابل آخر قانون أي أو الإعاقة ذوي الأمريكيين قانون متطلبات يستوفي الذي المتقدم يطلب قد الموافقة سيتم كان إذا ما لتحديد النهائية بالسلطة تحتفظ اللجنة لكن الامتحان، تدير التي الشركة إلى البداية في الطلب تقديم عليه·

- ✓ الامتحانتدير التي الشركة إلى البداية في التسهيلات طلبات تقديم يتم
- ✓ التسهيلاتطلبات رفض أو للموافقة النهائية بالسلطة اللجنة تحتفظ

4.22 للسمسارالرسمي الإلكتروني البريد عنوان

للجنة وتقديمه رسمي إلكتروني بريد عنوان إنشاء ('brokers')وحيدين ومالكين تجارية كيانات المرخصين السماسرة على يجب خلال الإلكتروني بريدهم إدخال السماسرة على يجب الإنترنت، على القائم التحديث نظام توفر عند ·للتجديدبطلب التقدم عند 30 يوماً ·خلال الإنترنت عبر النظام في الرسمي الإلكتروني البريد على لاحق تغيير أي تحديث يجب ·أيام 10

- ✓ التجديدعند رسمي إلكتروني بريد عنوان وتقديم إنشاء السماسرة على يجب
- ✓ بتوفرهإخطارهم من يوماً 30 خلال الإنترنت عبر النظام في الإلكتروني بريدهم إدخال السماسرة على يجب
- ✓ أيام 10 خلال الإنترنت عبر الرسمي الإلكتروني البريد على تغييرات أي تحديث يجب

4.23 المعتمدينوالمفوضين الوسطاء تعيين

المفوض هذا يكون أن يجب الأولية؛ الترخيص طلبات لتفويض آخر شخصاً يعين أن المستخدم الوسيط أو السجل لوسيط يجوز شخص تفويض يتم قد ·(وحيداًمالكاً العمل صاحب كان إذا مبيعات وسيط أو)شريكاً /موظفاًيكون وأن وسيط لترخيص حاملاً توكيل تفويض كل يتطلب ·المنهينالمرخصين الأشخاص تراخيص واستسلام لتوقيع (الترخيصإلى يحتاج لا)منفصل مفوض الصلاحيةتفويض من الأقل على أيام 10 قبل اللجنة إلى تقديمه يتم نموذج أو·

- ✓ مبيعاتوسيط أو شريكاً /موظفاًيكون وأن وسيط لترخيص حاملاً الأولية الترخيص طلبات يفوض الذي المفوض يكون أن يجب
- ✓ الصلاحيةتفويض من الأقل على أيام 10 قبل اللجنة إلى التفويض نموذج أو التوكيل تقديم يجب
- ✓ وقتأي في الترخيص نقل وظائف يمارس أن صحيح بشكل مفوض واحد وشخص للوسيط فقط يجوز

CHAPTER 5

Subch. 4: Employment practices, offices and licensee supervision (11:5-4.1 – 4.5)

5.1 مطلوبةالمكتوبة التجارية العلاقات اتفاقية

مكتوبة اتفاقية توقيع والمرخص الوسيط على يجب عقارات، وساطة نشاط بأي (إحالة)بيع موظف أو بيع موظف يقوم أن قبل المنفذة الاتفاقية من نسخة تقديم ويجب محددة، إلزامية شروطاً الاتفاقية تتضمن أن يجب ·التجاريةعلاقتهم شروط توضح تجاريكسجل بالأصل الوسيط يحتفظ بينما الانتساب، بدء عند للمرخص بالكامل·

- ✓ وساطةنشاط بأي المرخص قيام قبل مطلوبة موقعة مكتوبة اتفاقية
- ✓ الانتسابأثناء المستحق التعويض معدل الاتفاقية تحدد أن يجب
- ✓ تحرير بعد أو)الاستلام من عمل أيام 10خلال المكتسبة العمولات من المرخص حصة بسداد وعداً الاتفاقية تتضمن أن يجب الاتفاقيةفي عليه منصوص آخر لجدول وفقاً أو ،(الوسيطبنك من الأموال
- ✓ الانتسابانتهاء بعد تحدث التي والتجديدات المغلقة المعاملات على التعويض الاتفاقية تحدد أن يجب
- ✓ الطرفينقبل من وموقعة بكتابة تكن لم ما ملزمة ليست المستقبلية التغييرات
- ✓ N.J.A.C. 11:5-5.5لـ وفقاً بالأصل الوسيط يحتفظ الانتساب؛ بدء عند للمرخص نسخة تقديم يجب

5.2 الضمانحساب على والإشراف الفردي الوسيط إشراف

الرخص وحاملي الترخيص وسيط أفعال جميع عن مسؤول (السجلوسيط أو المستخدم للوسيط الوحيد المالك)الفردي الوسيط الضمانأموال على والسيطرة معاملة كل على النهائي والإشراف الوساطة، أعمال سعي في المتخذة خلاله من·

- ✓ /المستخدمينالأشخاص أو الترخيص وسيط قبل من اللائحة /القانونانتهاكات أي عن مسؤولين الأفراد الوسطاء اللجنة تعقد الإجراءاتحدوث مكان عن النظر بغض خلالهم، من المرخصين
- ✓ الفرديللوسيط النهائي الإشراف تحت الترخيص وسيط فيها يشارك عقارية معاملة كل تكون أن يجب
- ✓ تصريح بدون الأموال هذه من أي صرف وعدم الآخرين لأموال منفصل حساب على الحفاظ من التأكد الفردي الوسيط على يجب منها/منهومعرفة صريح
- ✓ السلعبائعي كوسطاء المرخصين الوسطاء على هذه الوسيط على الإشراف أحكام تنطبق لا

5.3 حظر إقراض الترخيص

لا الذي الوسيط يعتبر .الترخيصقواعد على يتحايل أو آخر شخص لصالح ترخيصه أو اسمه يقرض أن ترخيص حامل لأي يجوز لا .الترخيصإقراض بمثابة العمل على شخصياً يشرف

- ✓ قانون على يتحايل أو آخر شخص لصالح الترخيص حامل ترخيص أو اسم يقرض أن مباشر، غير أو مباشر ترتيب، لأي يجوز لا الترخيص
- ✓ واحدة مرة المكتب فرع أو الرئيسي المكتب في فعلياً حاضراً يكون وأن ويوجهه العمل على شخصياً يشرف أن الوسيط على يجب (الطوارئحالات أو الإجازات باستثناء)أسبوع كل الأقل على
- ✓ المحظورالترخيص إقراض على دليلاً يعتبر قد طويلة لفترة وحدها البريدية أو الهاتفية الاتصالات على الاعتماد

5.4 والإشرافالرئيسي المكتب متطلبات

العمل، ساعات خلال للجمهور مفتوح نيوجيرسي في رئيسي بمكتب يحتفظ أن (بيعوسيط وليس)مقيم وسيط كل على يجب .بيعوسيط أو الوسيط قبل من كامل بدوام المباشر الإشراف تحت

- ✓ تحت المعتادة العمل ساعات خلال للجمهور مفتوح نيوجيرس بولاية رئيسي بمكتب يحتفظ أن المقيم الوسيط على يجب بيعوسيط أو الوسيط قبل من كامل بدوام المباشر الإشراف
- ✓ حاضراً يكون أن ويجب الأوقات جميع في إليه للوصول قابلاً يكون أن يجب لكن مستمر بشكل حاضراً المشرف يكون أن يجب لا الوقتذلك خلال آخر بعمل مشغول وغير (الطارئةوالحالات الإجازات يشمل لا)تقويمي أسبوع كل في أيام 5عن يقل لا ما فعلياً
- ✓ قابلاً يكون أن ويجب الأنشطة جميع عن النهاية في مسؤولاً يبقى الوسيط فإن الرئيسي، المكتب على يشرف البيع وسيط كان إذا الأوقاتجميع في إليه للوصول
- ✓ الخارجي الشارع يواجه منفصل مدخل مع السكن عن مستقلاً المنزل مكتب يكون أن يجب)إذا معفى كان موجوداً قبل1 ديسمبر1963)
- ✓ الوسيطهذا لدى يعمل (إحالة)بيع وكيل أو بيع وكيل أي منزل في الوسيط عمل مقر يكون أن يجوز لا

5.5 العمولاتودفع إيداع

يتم لم ما الاستلام، من عمل أيام خمسة غضون في للسمسار العام الأعمال حساب في للسماسرة المدفوع التعويض إيداع يجب عدم وسيؤدي الزمني، للجدول وفقاً المبيعات لموظفي المستحقة المبالغ دفع يجب .الضمانأموال من صحيح بشكل خصمه .مكتوبشرح تقديم متطلب إلى المناسب الوقت في الدفع

- ✓ لم ما)الاستلام من عمل أيام 5غضون في للسمسار العام الأعمال حساب في للسماسرة المدفوعة التعويضات جميع إيداع يجب ((N.J.A.C. 11:5-5.1(d)لـ وفقاً الضمان أموال من خصمها يتم
- ✓ مباشرةالأموال تسييل بعد أو السمسار استلام من عمل أيام 10غضون في المبيعات لموظف المستحقة الأموال دفع يجب
- ✓ الدفععدم سبب عن المبيعات لموظف كامل مكتوب شرح تقديم السمسار على يجب المناسب، الوقت في الدفع يتم لم إذا

5.6 المبيعاتلموظفي الخدمة إنهاء بعد المحاسبة

الأموال لجميع مكتوبة محاسبة توفير الوسيط على يجب ،(الإحالة)المبيعات موظف أو المبيعات موظف ارتباط انتهاء عند .الإنهاءبعد التعويض شرط عن تختلف مبالغ أي وشرح يومًا، 30غضون في المستحقة

- ✓ والإنهاء تاريخ من اعتبارًا المستحقة الأموال لجميع كاملة مكتوبة محاسبة توفير الوسيط على يجب الإنهاء، من يومًا 30غضون في المستقبلفي مستحقة تصبح قد التي أو /
- ✓ المحاسبةمع كامل مكتوب شرح توفير الوسيط على يجب الإنهاء، بعد التعويض شرط عن تختلف المبالغ كانت إذا

5.7 التعويضلمستندات سنوات ستة لمدة بالسجلات الاحتفاظ

التسليم إثبات مع الإنهاء بعد الشروح /والحساباتالدفع عدم وشروح العمل علاقة باتفاقيات الاحتفاظ الوسطاء على يجب .سنواتستة لمدة الترخيص لصاحب

- ✓ المناسب الوقت في التعويض دفع في الفشل وشروح المكتوبة الاتفاقيات :بـسنوات 6لمدة الاحتفاظ الوسيط على يجب الإنهاءبعد الشروح /والحسابات
- ✓ (الإحالة)المبيعات موظف أو المبيعات لموظف مستند كل تسليم بإثبات الاحتفاظ أيضا الوسيط على يجب

5.8 بالعمولةالمتعلقة القضائية والدعاوى الدفع عدم شكاوى

حكم أو تحكيم بقرار مصحوبة كانت إذا إلا الدفع عدم شكوى في اللجنة تحقق فلن القسم، هذا لمتطلبات الوسيط امتثل إذا والجوائز ،N.J.S.A. 45:15-3القانون بموجب به مسموح هو كما إلا تعويض على للحصول مقاضاة للمرخصين يمكن لا ·قضائي ·للعقوباتالوسيط تعرض المدفوعة غير

- ✓ أو يعادله ما أو تحكيم قرار تضمنت إذا إلا الدفع عدم شكوى في التحقيق في اللجنة تستمر فلن القسم، لهذا الوسيط امتثل إذا الوسيطضد قضائي حكم
- ✓ القانون بموجب للعقوبات الوسيط يعرض (استئنافهيتم لم ما)نفاذه تاريخ من يوم 30غضون في الحكم جائزة أو قرار دفع عدم N.J.S.A. 45:15-17
- ✓ القانون في عليه منصوص هو كما إلا الوساطة خدمات عن تعويض على للحصول قضائية دعاوى رفع للمرخصين يمكن لا N.J.S.A. 45:15-3
- ✓ التعويضمن أخرى أشكال دفع عدم 'العمولةدفع عدم 'ويشمل البيع؛ وسطاء 'البيعموظف 'مصطلح يشمل

5.9 الموقععن النظر بغض الوسيط على الإشراف

الرخص لأصحاب الوساطة نشاط ويراقبوا ويتابعوا يشرفوا أن السجل ووسطاء الوسطاء يوظف الذي الفردي المالك على يجب ·النشاطحدوث مكان عن النظر بغض لديهم

- ✓ عن النظر بغض الرخص لأصحاب الوساطة نشاط ويراقبوا ويتابعوا يشرفوا أن السجل ووسطاء الموظفين الوسطاء على يجب حدوثهمكان

5.10 الفرعمكتب متطلبات

لقواعد الامتثال الفروع مكاتب على يجب maintained-officeقبل من الكامل والإشراف broker-salespersonباسم معين 'office supervisor' مع ·المناسبةوالعرض الترخيص متطلبات

- ✓ الامتثال فرع مكتب كل على يجب N.J.A.C. 11:5-4.4 (maintained offices)لـ
- ✓ مسكن في يقع لمكتب فرع مكتب رخصة إصدار يجوز لا salesperson (referral)أو salespersonأو broker-salespersonأو
- ✓ يعمل مرخص broker-salespersonكـ يجب أن يكون الفرع مكتب تحت الإشراف المباشر brokerلـ بالكامل وقته ويكرس العاديةالعمل ساعات خلال لإدارته
- ✓ اسم تحمل التي)الفرع رخصة وتعليق الأوقات، جميع في اللجنة لدى المشرف اسم تسجيل يجب واضحبشكل (والعنوان brokerاسم
- ✓ اسم عرض الفرع على يجب office supervisorوجميع licenseesالآخرين في ذلك؛ يجب المكتب/للإلغاءالفرع رخصة إعادة تغيير عند التصحيح office supervisor

5.11 العلاقة بين التوظيف والمقاول المستقل

تفسر قانون شروط اللجنة للسماح الترخيص بعلاقة أو توظيف بين مستقل مقاول علاقة أو توظيف وسيط وسيط بائع أو بائع وسيط بين مستقل مقاول علاقة أو توظيف بعلاقة للسماح الترخيص قانون شروط اللجنة تفسر (إحالة).

- ✓ يتم تفسير «التوظيف اتفاقية» و«التوظيف وسيط» و«التوظيف» للسماح علاقة أو توظيف بعلاقة للسماح مستقل مقاول
- ✓ هذه المرونة على وسطاء البائعين والبائعين والبائعين (الإحالة) تنطبق

CHAPTER 6

Subch. 5: Trust accounts and records of brokerage activity (11:5-5.1 – 5.5)

6.1 الآخرينلأموال المطلوبة الخاصة الاستئمان حسابات

معتمدة مالية مؤسسة في (حساباتأو)خاص بحساب ويحتفظ ينشئ أن جيرسي نيو في مقيم عقارات وسيط كل على يجب أو كوسيط، التصرف أثناء المستلمة الآخرين أموال لجميع الأخرى، الشخصية أو التجارية الحسابات عن منفصل جيرسي، نيو في في أو جيرسي نيو في بالحساب الاحتفاظ متبادل بشكل مرخص لوسيط يجوز ·عقاريةمعاملة في مؤقت حارس أو ضمان، وكيل مقيموسيط رخصة فيها يحمل التي الولاية·

- ✓ جيرسينيو في معتمدة مالية مؤسسة استخدام الإقامة وسطاء على يجب
- ✓ الأخرىالتجارية أو الشخصية الحسابات عن وبعيداً منفصلاً الخاص /الاستئمانحساب يكون أن يجب
- ✓ عقاريةمعاملة في مؤقت حارس أو ضمان، وكيل أو كوسيط، التصرف عند المستلمة الأموال جميع يغطي
- ✓ مقيموسيط رخصة يحمل حيث الولاية مؤسسة أو جيرسي نيو مؤسسة استخدام المتبادل التبادل لوسطاء يجوز

6.2 بموجب الأموال خلط يشكل ما N.J.S.A. 45:15-17(o)

المستلمة الأموال لجميع السريع والإيداع الاحتفاظ عدم الخاصة؛ الوسيط بأموال المويلين أموال خلط :الأموالخلط يتضمن(الاحتفاظ والمراد بسرعة المستلمة الأموال فصل عدم أو منفصل؛ خاص حساب في (مؤقتحارس أو ضمان وكيل أو كوسيط للغيربها· 'السريع'يعني ' عدم تجاوز خمسة أيام عمل بعد الاستلام·

- ✓ أموالخلط يشكل الخاصة الوسيط بأموال المويل أموال خلط
- ✓ أموالخلط يشكل منفصل خاص حساب في بسرعة الأموال إيداع عدم
- ✓ أموالخلط يشكل بسرعة للغير بها الاحتفاظ المراد الأموال فصل عدم
- ✓ السريع= عدم تجاوز خمسة أيام عمل بعد الاستلام

6.3 قاعدة الإيداع لمدة أيام خمسة عمل واستثناء الأموال الجادة

الجادة الأموال /النيةحسنة أموال كانت إذا :الاستثناء.الاستلاممن عمل أيام خمسة خلال الآخرين أموال إيداع عموماً يجب لا المرخص فإن مقابل، عرض بدون رفضه أو القبول قبل العرض سحب تم تلك، أيام الخمسة نافذة وخلال ما، بعرض مرفقة المفاوضات)الأخرى الحالات جميع في .الطلبعند المُعرِّض إلى (الأصليبشكلها)إرجاعها ويمكنه الأموال إيداع إلى يحتاج إيداع يجب ،(محتملمستقبلي لعرض بالأموال الاحتفاظ المرخص من المُعرِّض طلب أو محام، قبل من المراجعة الجارية، عملأيام خمسة خلال الأموال.

- ✓ الافتراضي :الاستلاممن عمل أيام خمسة خلال الآخرين أموال إيداع
- ✓ أيامالخمسة نافذة خلال مقابل عرض بدون رفضه تم أو القبول قبل العرض سحب تم إذا فقط الاستثناء ينطبق
- ✓ الطلبعند استلامه، تم الذي الشكل بنفس المُعرِّض إلى المستردة الأموال إرجاع يجب
- ✓ عملأيام خمسة خلال إيداعاً بالأموال بالاحتفاظ الطلب أو محام قبل من والمراجعة الجارية المفاوضات تتطلب

6.4 الاحتفاظوفترات بها الاحتفاظ الوسطاء على يجب التي السجلات

الأمانة صناديق تتطلب .الاستلاممن الأقل على سنوات ستة لمدة الآخرين أموال جميع بسجلات الاحتفاظ الوسطاء على يجب دفتر مراجع المطلوبة السجلات تتضمن .(والمصدروالغرض والمبلغ التاريخ)له المدفوع من موقعاً مكتوباً إيصالاً النقدية وكشوفات الأقل على السنوية ربع التوفيق وعمليات (كافٍغير العادي الشيكات دفتر)المناسب الأمانة دفتر وكتاب الشيكات والمستأجر المالك وبيانات الإدارية والاتفاقيات والعقود والقوائم والعقود والعروض الإيداع وإيصالات الملغاة والشيكات البنك من فقط الأمانة من السحب عمليات تكون أن يجب .الضمانوإيصالات المتعاونين والوسطاء للحاملين المدفوعات وسجلات نقداًأبداً وليس — محدد لمستفيد شيك أو به مصرح بنكي تحويل خلال.

- ✓ الاستلاممن الأقل على سنوات ستة لمدة الآخرين أموال بسجلات تُحتفظ
- ✓ لهوالمدفوع والغرض والمبلغ التاريخ يتضمن موقعاً مكتوباً إيصالاً النقدية الأمانة صناديق تتطلب
- ✓ كافٍغير العادي الشيكات دفتر — مناسب أمانة دفتر كتاب وجود يُطلب
- ✓ للعميلالأمانة ودفتر البنك وكشف الشيكات دفتر لأرصدة الأقل على سنوي ربع توفيق
- ✓ محدد لمستفيد شيك أو به مصرح الولايات بين أو داخلي بنكي تحويل خلال من فقط والضمان الأمانة من السحب عمليات نقداًأبداً وليس
- ✓ يُحتفظ (إيجارأو عقد بدون)المنتهية والقوائم المقبولة غير العروض سنوات؛ ستة لمدة الأمانة غير المعاملات بسجلات يُحتفظ أشهرستة لمدة بها

6.5 للمفوضيةالثقة حسابات عن الإفصاح

الاحتفاظ يتم التي المالية المؤسسات يحدد الترخيص تجديد أو ترخيصهم طلب مع شهادة أو إقرار تقديم الوسطاء على يجب لجنة إلى فوراً جديد حساب فتح أو موجود حساب في تغيير أي عن الإبلاغ يجب ·الحساباتأرقام وجميع فيها الثقة بحسابات تصديقأو إقرار بواسطة العقارات·

- ✓ التجديدأو الطلب مع المقدمة الحسابات أرقام وجميع المؤسسات تحدد شهادة /إقرار
- ✓ للمفوضيةفوراً الجديدة الحسابات أو التغييرات عن الإبلاغ يجب
- ✓ تصديقأو إقرار بصيغة الإبلاغ يكون أن يجب

6.6 الثقةوديعة في المدرجة الوسيط عمولة

الثقة، حساب من بسرعة العمولة جزء دفع يجب الثقة، حساب في المودعة الأموال بين المكتسبة الوسيط عمولة تُدرج عندما لإجراء سابق تفويض على حصل قد الوسيط يكون أن بشرط والمصدر، المبلغ يظهر التجارية السجلات في الصحيح التوضيح مع التحويل·

- ✓ الثقةحساب من بسرعة الثقة وديعة في العمولة جزء دفع /سحبيجب
- ✓ العمولةومصدر مبلغ التجارية السجلات توضح أن يجب
- ✓ التحويللتنفيذ مسبق تفويض على الحصول يلزم

6.7 للخلطتخضع لا المطلوبة والاحتياطيات الاسمية الأموال

خدمات رسوم لتغطية أو الاستمرارية لضمان فقط استئماني حساب في بهم المرخص أموال من واضحة اسمية بمبالغ الاحتفاظ أمان كعامل لائحة أو قانون أي بموجب المطلوبة بهم المرخص أموال من ثابت مبلغ على الحفاظ وبالمثل، ·خلطاًيعتبر لا البنك خلطاًيعتبر لا·

- ✓ للخلطتخضع لا البنك خدمات رسوم لتغطية أو الاستمرارية لضمان بها المحتفظ بهم للمرخص الاسمية الأموال
- ✓ للخلطيخضع لا أمان كعامل اللائحة /القانونبموجب المطلوب الثابت الاحتياطي

6.8 العقاريةللوساطة الائتمان /الضمانحسابات على الموقعون

الأفراد فقط ·بشركتهالخاص الائتمان /الضمانحساب على موقعاً حصري مالك وسيط وكل مسجل وسيط كل يكون أن يجب الحسابات·تلك على إضافيين موقعين يكونوا أن يمكن بائع أو بائع كوسيط اللجنة قبل من بنشاط المرخصون

- ✓ بالشركةالخاص الضمان /الائتمانحساب على موقعاً الحصري المالك الوسيط أو التسجيل وسيط يكون أن يجب
- ✓ بنشاطمرخصين بائعين أو بائعين وسطاء الإضافيون الموقعون يكون أن يجب

6.9 المقبولةالضمان /الثقةدفع أشكال

أو شيك مقابل رسم الوسيط؛ لشركة تُدفع للتفاوض قابلة أداة نقد؛ :التاليالنحو على الضمان /الثقةأموال الوسطاء يقبل قد الائتمان بطاقات رسوم قبول يمكن لا ·الدافعحساب من مباشر أموال تحويل أو الضمان؛ /الثقةحساب إلى تُحيل خصم بطاقة الأخرى·العقارات معاملات في وليس الأجل، قصيرة الإيجار معاملات في والإيجار الإيداع لدفعات إلا

- ✓ مباشرأموال تحويل أو الشيك، على الخصم بطاقة رسم للشركة، تُدفع للتفاوض قابلة أداة نقد، :مقبول
- ✓ الأجلقصير للإيجار والإيجار الإيداع دفعات على الائتمان بطاقات دفعات تقتصر
- ✓ محددإنهاء تاريخ مع متتالياً يوماً 125عن يزيد لا سكني إيجار هو الأجل قصير الإيجار
- ✓ N.J.A.C. 11:5-5.4لـ وفقاً الضمان /الثقةحساب أستاذ دفتر في الدفعات هذه جميع تسجيل يجب

6.10 المحتملينالمشترين ودائع /أموالحماية

لحمايتها، أخرى احتياطات أو كافية ضمانات وجود من التأكد دون محتمل مشتر من ودائع /أموالاًيقبل أن للمرخص يجوز لا إعادة أو التعاقدية بالالتزامات الوفاء على البائع قدرة حول شكوكاً تثير حقائق بوجود للاعتقاد سبب لديه أو المرخص يعلم عندما على والحصول المخاطر عن كافٍ بشكل المشتري بإبلاغ القبول قبل المرخص قام إذا هذا ينطبق لا ·شرطأي فشل إذا الأموال البائعملاءة بشأن تمثيل أي وجود وعدم الأموال وتوزيع الشروط /بالمخاطرتقر منفصلة موقعة مكتوبة وثيقة·

- ✓ كافيةضمانات وجود دون الأموال، إعادة أو الأداء على البائع قدرة حول معقولة شكوكاً الحقائق تثير عندما الودائع قبول عدم
- ✓ الأموال وتوزيع بالمخاطر تقر المشتري من منفصلة موقعة مكتوبة وثيقة إلى بالإضافة المخاطر عن الإفصاح يتطلب الاستثناء البائعملاءة بشأن تمثيلات وجود وعدم
- ✓ (البنوكأو المحامين أو الوسيط مثل)قانوناً مرخص كيان /شخصأي قبل من الضمان لدى المودعة بالأموال الاحتفاظ يجوز

6.11 للموكلالمطلوبة المحاسبة المقدمة؛ الرسوم

تكاليف مثل)تقديمها سيتم خدمات مقابل دولار 25.00عن يزيد مقدم رسم على يحصل أو يفرض الذي السمسار على يجب الرسم من يومًا 90غضون في الأموال استخدام لكيفية توضيحيًا حسابًا للموكل يقدم أن المقدم الرسم اتفاقية بموجب (الإعلان أي وتفاصيل المنشور، /الصحيفةواسم الإعلان تواريخ ذلك في بما نفقة، كل تفصيل الحساب يتضمن أن يجب ·التحصيلأو أخرىترويجية نفقات·

- ✓ التحصيلأو الرسم من يومًا 90غضون في مطلوبة محاسبة يستوجب دولار 25.00عن يزيد الذي المقدم الرسم
- ✓ المنشوراتوأسماء الإعلان تواريخ تضمين مع نفقة، لكل الفعلي المبلغ الحساب يتضمن أن يجب
- ✓ الطريقةبنفس بالإعلان المتعلقة غير الترويجية النفقات توضيح يجب

6.12 الوسيطسجلات وفحص موقع

جيرسي نيو في الرئيسي الوسيط مكتب في عموماً المقبولة المحاسبة لمبادئ وفقاً والسجلات المالية بالدفاتر الاحتفاظ يجب(أو ورقية شكل على السجلات تكون قد ·(المنفصلةبالحسابات الاحتفاظ يتم حيث الصلة ذي المرخص الفرع مكتب في أو على يجب ·سنواتستة لفترة اليد متناول في والبقاء الكامل النشاط لإظهار الورق على للطباعة قابلة تكون أن شريطة إلكترونية، ممثليها أو اللجنة قبل من والنسخ الامتثال من والتحقق للفحص التجارية السجلات جميع توفير ترخيص صاحب كل المستنسخةالبيانات دقة على التصديق منهم يُطلب وقد المرخصين،·

- ✓ ذي المرخص الفرع مكتب أو الرئيسي جيرسي نيو مكتب في عموماً المقبولة المحاسبة لمبادئ وفقاً بالسجلات الاحتفاظ يتم الصلة
- ✓ سنواتستة لفترة إليها الوصول ويمكن الورق على للطباعة قابلة كانت إذا بها مسموح الإلكترونية السجلات
- ✓ والنسخالامتثال من والتحقق اللجنة لفحص السجلات جميع توفير التراخيص أصحاب على يجب
- ✓ المستنسخةالبيانات دقة على التصديق التراخيص أصحاب من يُطلب قد

6.13 ضمانات استرجاع رسوم بطاقة الائتمان للإيجارات قصيرة الأجل

ويحصل الرسم استرجاع بمخاطر كتابياً المالك يُعلم أن الوسيط على يجب الأجل، قصير إيجار على ائتمان بطاقة رسم قبول قبل من جزءاً جعله يتم الإدراج، وسيط قبل من تأمينه تم إذا تجاري؛ كسجل به احتفاظ يتم)المالك من موقع مكتوب تفويض على الاستئمان حسابات عن منفصل خاص ضمان /استئمانيحساب في الائتمان بطاقة مدفوعات تُرصد أن يجب .(الإدراجاتفاقية وتوفيرها مكتوبة إلغاء سياسة الوسطاء لدى يكون أن يجب .منفصلعمل بحساب الاحتفاظ الوسيط على ويجب الأخرى، الأموال مقابل عليه المتنازع المبلغ بمقاصة أبداً الوسيط يقوم لا قد الرسم، استرجاع على النزاع حالة في .والمستأجرينللمالكين .أخرىمعاملة في المستهلك نفس دفعها التي

- ✓ بطاقة رسوم قبول قبل المالك من موقع مكتوب تفويض على والحصول الرسم استرجاع مخاطر عن كتابياً المالك إفصاح يلزم الائتمان
- ✓ وجود أيضاً يلزم الأخرى؛ الاستئمان حسابات عن منفصل خاص ضمان /استئمانيحساب في الائتمان بطاقة مدفوعات رصد يتم منفصلعمل حساب
- ✓ المحتملينوالمستأجرين للمالكين وتوفيرها مكتوبة ائتمان بطاقة إلغاء سياسة إنشاء يجب
- ✓ أخرىمعاملة في المستهلك نفس دفعها التي الأموال مقابل عليه متنازع رسم استرجاع مقاصة أبداً للوسيط يجوز لا
- ✓ الائتمانبطاقة لشركة معاملات رسوم أي دفع قبل الاستئمان حساب في بالكامل المشحون المبلغ رصد يجب

CHAPTER 7

Subch. 6-7 excerpts: referral-company salespersons (11:5-6.10) and anti-kickback rule (11:5-7.2)

7.1 معاملات بملفات والاحتفاظ تخزين الوسيط

أو للبيع الإدراج ملفات وجميع والمغلقة، المعلقة الإيجار أو والتبادل البيع بمعاملات المتعلقة الملفات بجميع الاحتفاظ يجب أو الشركات الوسطاء أو التوظيف كوسطاء المرخصين الوسطاء مكاتب في تخزينها أو الممتلكات إدارة ملفات وجميع الإيجار، ،(إحالة)بيع موظف)ترخيص صاحب لأي يجوز لا آخر، وسيط إلى النقل أو العمل إنهاء عند ·بالتضامنالموصولة الشركات جميع «الملفات»تعني ·الوسيطمكاتب من ملف محتويات أي إزالة في التسبب أو إزالة (بيعموظف -وسيطأو بيع، موظف بموجب الوسطاء قبل من بها الاحتفاظ المطلوب المعاملات سجلات N.J.A.C. 11:5-5.4.

- ✓ بالتضامنالموصول /الشركة/المستخدمالوسيط مكتب في الممتلكات وإدارة والإدراج المعاملات ملفات تخزين يجب
- ✓ آخروسيط إلى النقل أو الرحيل عند الملف محتويات إزالة بيع موظف -وسيطأو بيع موظف أو (إحالة)بيع موظف لأي يجوز لا
- ✓ بموجب المطلوبة المعاملات سجلات جميع «الملفات»تعني N.J.A.C. 11:5-5.4

7.2 (الإحالة)المبيعات لموظف المسموحة الأنشطة

يمكنهم ·الوساطةنشاط في بشدة ('الإحالةوكيل 'سابقًا يُسمى)العقارات إحالة شركة لديه المرخص المبيعات موظف تقييد يتم إحالة (2)و للجمهور؛ عمومًا المتاحة العقارات لمعلومات الأخرى والمصادر الويب مواقع إلى المحتملين العملاء توجيه (1) :فقط)الوسيطأذن إذا)أو منه، ترخيصًا يحملون الذي الوسيط إلى الاستئجار أو الإيجار أو المبادلة أو الشراء أو للبيع المحتملين العملاء إلكتروني أو مكتوب إشعار تقديم (الإحالة)المبيعات موظف على يجب التفويض، هذا مثل بموجب الإحالة عند ·آخرترخيص إلى بموجب N.J.S.A. ·الإحالةإجراء وقت في (مبيعاتموظف أو مبيعات موظف -وسيط)المعين الوسيط ممثل أو للوسيط تم ·منهترخيصًا يحملون الذي الوسيط قبل من (الإحالة)المبيعات لموظف المستحقة التعويضات جميع دفع يجب ، 45:15-16 فعال بتاريخ المصطلح تغيير 20 يناير 2026.

- ✓ المحتملين العملاء وإحالة العامة المعلومات مصادر إلى المحتملين العملاء توجيه على مقصور للإحالة المبيعات موظف نشاط (معتمدترخيص أو)وسيطهم إلى
- ✓ الإحالةإجراء وقت في المعين الممثل /للوسيطإلكتروني أو مكتوب إشعار تقديم يجب
- ✓ منه ترخيصًا يحملون الذي الوسيط قبل من (الإحالة)المبيعات لموظف التعويضات جميع دفع يجب (N.J.S.A. 45:15-16)
- ✓ فعال بتاريخ '(الإحالة)المبيعات موظف 'إلى 'الإحالةوكيل 'مصطلح تغيير تم 20 يناير 2026

7.3 المبيعات لموظف حصرية ورخصة واحد وسيط (الإحالة)

المبيعات لموظف يجوز لا (الإحالة) أي في واحد عقارات وسيط من أكثر من رخصة يحمل أو لدى يعمل أن من وقت الأوقات. المبيعات موظف رخصة يحمل أن شخص لأي يجوز لا ذلك، إلى بالإضافة (الإحالة) في نفس الوقت مع رخصة وسيط عقارات. هذه الرخص متنافية. أو وسيط - موظف المبيعات أو المبيعات موظف في نيوجيرسي.

- ✓ المبيعات لموظف يجوز كل في فقط واحد وسيط من رخصة على الحصول أو العمل (الإحالة)
- ✓ أو مبيعات موظف - وسيط أو وسيط رخصة مع الوقت نفس في (الإحالة) المبيعات موظف رخصة يحمل أن شخص لأي يجوز لا مبيعات موظف

7.4 الأعمال بإحالة المتعلقة (Kickbacks) العمولات حظر

أو مُقرض إلى موكل أو عميل إحالة مقابل فقط قيمة ذي شيء أي أو تعويض أو عمولة أو رسم أي يقبل أو يطلب الذي المرخص السيئة وال□□ية الكفاءة عدم على يدل لسلوك اللجنة قِبل من للعقوبة يخضع آخر صلة ذات خدمات موفر أو عقاري رهن وسيط ذات المعاملات في الخدمات مقابل N.J.A.C. 11:5-7.1(e) بموجب استلامه يتم تعويض أي يكون أن يجب. الصدق وعدم في العمولات مكافحة لأحكام الامتثال يُعتبر. الإحالة مجرد تتجاوز بالفعل تنفيذها تم لخدمات الصلة RESPA (12 U.S.C. § 2607) آراء أو وأنظمتها HUD RESPA لهذا امتثالاً. الفرعي القسم.

- ✓ للعقوبة قابلاً يعتبر صلة ذات خدمات موفر أو عقاري رهن وسيط أو مُقرض إلى عميل إحالة مقابل فقط قيمة أي قبول أو طلب (الصدق وعدم السيئة والنية الكفاءة عدم)
- ✓ الإحالة مجرد تتجاوز بالفعل تنفيذها تم خدمات مقابل الصلة ذات للمعاملات التعويض يكون أن يجب
- ✓ القاعدة لهذه امتثالاً HUD RESPA وإرشادات (12 U.S.C. § 2607) RESPA لـ الامتثال يُعتبر

7.5 المبيعات لموظف المحظور الوسيط النشاط (الإحالة)

تلقي وعدم الآخرين، أو بهم الخاص الوسيط لصالح محظور وسيط نشاط في الانخراط عدم (الإحالة) المبيعات موظفي على يجب ينار تعديل بموجب إضافته تم الذي) 12 البند يحظر. معدودًا محظورًا بندًا 13 القاعدة تحدد. النشاط هذا مثل عن تعويض أي المعلومات تتجاوز — والإنترنت الهاتف ذلك في بما الإلكترونية الاتصالات خلال من أو شخصيًا — القوائم معلومات توفير (2026 بموجب الأخرى العامة المعلومات والمصادر الويب مواقع بشأن بتوفيرها (الإحالة) المبيعات لموظفي يُسمح التي 11:5-6.10(a).

- ✓ عنه تعويض أي تلقي أو المحظور الوسيط النشاط في الانخراط (الإحالة) المبيعات لموظف يجوز لا
- ✓ بموجب المسموحة المحدودة العامة المصادر معلومات تتجاوز التي القائمة معلومات توفير 12 البند يحظر 11:5-6.10(a)، سواء الإنترنت عبر أو الهاتف عبر أو شخصيًا

7.6 حدود تعويض الوسيط والحوافز لأشخاص والبيع بالإحالة

يقتصر التعويض الذي يدفعه الوسيط لموظف الوسيط على (بالإحالة)البيع لخدمات المحتملين المستهلكين إحالة مقابل التعويض على تحت البيع وسطاء أو البيع موظفي أو (بالإحالة)البيع لموظفي حوافز تقديم الوسطاء على يُحظر .الوسيطإلى العقارية السمسرة تقديم للوسيط يجوز لا .صلةذ خدمة مزود أو عقاري رهن وسيط أو معين مقرض إلى العملاء إحالة مجرد مقابل سيطرتهم .الإحالاتهذه لمثل مكافآت أو جوائز

- ✓ إلى السمسرة لخدمات المحتملين المستهلكين إحالة مقابل التعويض على (بالإحالة)البيع لموظف الوسيط تعويض يقتصر الوسيط
- ✓ رهن وسيط أو معين مقرض إلى العملاء إحالة مجرد مقابل الرخص لحملة مكافآت أو جوائز أو حوافز تقديم للوسطاء يجوز لا صلةذي خدمة مزود أو عقاري

CHAPTER 8

Art. I: License required, definitions, Real Estate Commission (45:15-1 – 45:15-8)

8.1 العقاراتبأعمال للقيام المطلوب الترخيص

بخلاف أو مؤقت بشكل بائع، أو بائع وسيط أو عقارات وسيط عمل مباشر، غير أو مباشر بشكل يمارس، أن شخص لأي يجوز لا أو بائع، أو بائع وسيط أو عقارات كوسيط للعمل كمخول نفسك تمثيل أو نفسك عن الإعلان أيضاً يحظر ·ترخيصبدون ذلك، في الموضحة الأنشطة من أي في الاشتراك R.S.45:15-3، ترخيصبدون·

- ✓ مؤقتبشكل كان لو حتى العقارية، الوساطة بأعمال مباشر غير أو مباشر بشكل للقيام الترخيص يُطلب
- ✓ ترخيصبدون بائع أو بائع وسيط أو عقارات كوسيط للعمل كمخول نفسك تمثيل أو نفسك عن الإعلان لك يجوز لا
- ✓ وبائعبائع، وسيط وسيط، هي للترخيص الثلاث الفئات

8.2 العملفي الانخراط يشكل واحد عمل

بموجب 45:15-2، فإن أي عمل واحد أو معاملة بيع يشكل الانخراط في المقصود بالمعنى العمل في قانون الترخيص· لا يمكن لأي شخص تجنب متطلبات الترخيص فقط واحدة بمعاملة قام بأنه بالادعاء· فقط

- ✓ العقاراتعمل في الانخراط لتشكيل يكفي بيع أو معاملة أو واحد عمل
- ✓ الترخيصمتطلبات من الشخص يعفي لا واحدة لمرة النشاط

8.3 العقاراتوسيط تعريف

العقارات وسيط هو شخص أو شركة أو مؤسسة يقوم، مقابل رسوم أو عمولة أو)قيمة ذي آخر مقابل توقع أو عليه(الحصول، أو الإيجارات؛ يجمع أو المعاملات؛ هذه مثل على التفاوض يحاول أو يعرض أو عقارات؛ تأجير أو شراء أو مبادلة أو بيع أو بإدراج قروض على يفاوض أو المعاملات؛ إغلاق /التفاوضأو محتملين عملاء عن البحث في يساعد أو المحتملين؛ العملاء يطلب مؤسسة أو شركة أو شخص أي أيضًا المصطلح يشمل ·خاصة/عامةتنافسية أرض مبيعات يجري أو للآخرين؛ العقاري الرهن العقاراتإحالة شركة على يشرف·

- ✓)قيمة ذي مقابل أو عمولة أو رسوم مقابل ويعمل مؤسسة أو شركة أو شخصًا الوسيط يكون قد عليه(الحصول توقع أو
- ✓ الحصول /عنوالبحث الإيجارات وجمع القروض على والتفاوض والمبادلة والتأجير والشراء والبيع الإدراج الوسيط أنشطة تشمل محتملينعملاء على
- ✓

العقاراتإحالة شركة على يشرف مؤسسة أو شركة أو شخص أي الوسيط يشمل

8.4 العقاراتوكيل تعريف

أو شراء أو لبيع مرخص وسيط إشراف وتحت قبل من عقد أو بتوظيف تعويض، مقابل يعمل، طبيعي شخص هو العقارات وكيل مرخصوسيط إشراف تحت دائماً الوكيل يعمل أن يجب ·محتملينعملاء عن البحث أو الإيجارات تحصيل أو التأجير أو التفاوض ذلكخلاف إلى يُشر لم ما عقارات إحالة شركة لديه مرخصاً وكيلاً أيضاً التعريف يشمل ·

- ✓ مرخصوسيط إشراف تحت يعمل طبيعياً شخصاً الوكيل يكون أن يجب
- ✓ مستقلبشكل العمل يمكنه لا الوسيط؛ من تعويضاً ويتلقى تحت يعمل الوكيل
- ✓ ذلكخلاف إلى يُشر لم ما الإحالة شركات وكلاء الوكيل تعريف يشمل

8.5 البيعيالموظف -العقارات وسيط تعريف

لدى تعويض مقابل يعمل ولكنه كوسيط، ترخيص على للحصول مؤهل طبيعي شخص هو البيعي الموظف -العقارات وسيط وسيطاً، ليكون تأهيله من الرغم وعلى ·البيعيالموظف وظائف لتنفيذ إشرافه تحت ويعمل معه عقد بموجب أو مرخص وسيط آخروسيط إشراف تحت يعمل يزال لا البيعي الموظف -العقارات وسيط فإن·

- ✓ رئيسيوسيط إشراف تحت العمل يختار ولكنه وسيطاً ليصبح مؤهل البيعي الموظف -العقارات وسيط
- ✓ الوسيطإشراف تحت يكون بينما البيعي الموظف وظائف ينفذ البيعي الموظف -العقارات وسيط

8.6 التعويضعلى للحصول للمقاضاة المطلوب الترخيص

عن التعويض لتحصيل نيوجيرسي محاكم في بدعوى الاحتفاظ أو رفع مؤسسة أو جمعية أو شراكة أو شركة أو شخص لأي يجوز لا الدعوىسبب فيه نشأت الذي الوقت في صحيح بشكل مرخصًا وسيطًا كانوا بأنهم والإثبات الادعاء دون العقارية الوساطة أعمال التعويض، على للحصول (الثالثةالأطراف وليس)لهم الموظف الوسيط يقاضي أن إلا البيع وسيط أو البيع لموظف يمكن لا · المعنيالوقت في صحيح بشكل مرخصين كانوا أنهم إثبات عليهم ويجب·

- ✓ سبب نشأ عندما صحيح بشكل مرخصًا كنت بأنك والإثبات الادعاء عليك يجب كوسيط، التعويض على للحصول للمقاضاة الدعوى
- ✓ معهمالمتعاقد أو الموظف وسيطهم ضد التعويض على للحصول دعوى رفع إلا البيع وسيط أو البيع لموظف يمكن لا
- ✓ المحكمةفي العمولة استرجاع دون يحول المعاملة وقت في الترخيص على الحصول عدم

8.7 تجارينشاط قبل مطلوبة مكتوبة اتفاقية

أن سمسار لأي يجوز ولا لسمسار، تجاريًا نشاطًا يبدأ أن بيع وكيل أو بيع وكيل -سمسارلأي يجوز لا ،45:15-3.2القسم بموجب إما التجارية التبعية تكون قد ·الاحتفاظشروط تتضمن الطرفين من موقعة مكتوبة اتفاقية هناك تكون حتى بالتصرف، لهم يأذن ·المكتوبةالاتفاقية في طبيعتها تحديد ويجب مستقل، مقاول ترتيب أو توظيف علاقة

- ✓ تجارينشاط أي لهم المرخص يبدأ أن قبل مطلوبة لهم والمرخص السمسار بين موقعة مكتوبة اتفاقية
- ✓ المكتوبةالاتفاقية في طبيعتها تحديد ويجب مستقلًا، مقاولًا أو موظفًا إما التبعية تكون قد

8.8 ترخيصًاتتطلب العقاري الوسيط رسوم

مقابل تعويض أو رسم أي قبول أو بفرض ،(عقدتوجد لا حيث الحيازة قبل أو)بالكامل الإيجار عقد تنفيذ قبل يقوم، شخص أي المزعومة الوحدات حول هاتفية معلومات أو مكتوبة قوائم توفير ذلك في بما —للإيجارسكنية وحدات عن البحث في المساعدة يومًا، 30إلى تصل لمدة السجن أو دولار 200عن تقل لا لغرامة ويخضع العام، بالنظام مخل شخص هو ترخيص دون —المتاحة ائتماني فحص /تطبيقرسم فرض أو وحدة، لحجز وديعة ط□□ب من وكيل /عقارصاحب أو مرخص وسيط يمنع لا هذا ·كليهماأو ·العقدتنفيذ قبل

- ✓ إلى تصل أو /ودولار 200 ⩾غرامة)العام بالنظام إخلال جريمة هو ترخيص دون الإيجار عن البحث لمساعدة مقدمة رسوم فرض يومًا 30)
- ✓ العقدتوقيع قبل ائتماني فحص إجراء أو طلب لمعالجة رسم أو وحدة لحجز وديعة فرض عقار صاحب أو مرخص لوسيط يجوز

8.9 الإحالةشركة وتعريف الإحالة شركة موظف

استئجار أو الإيجار أو التبادل أو الشراء أو للبيع المحتملين العملاء إحالة على يقتصر عقارات إحالة شركة لديه مرخص مندوب شركة ·الوسيطذلك من التعويض قبول فقط ويمكنهم المشرف الوسيط إلى المحتملين العملاء إحالة فقط يمكنهم ·العقارات لتوظيف الأخرى، التجارية الكيانات عن منفصل مرخص، وسيط قبل من عليه والإشراف تأسيسه تم تجاري كيان هي الإحالة ·المشرفالوسيط عن نيابة الإحالات في بصرامة ينخرطون الذين مرخصين مبيعات مندوبي

- ✓ ذلك من التعويض وقبول المشرف الوسيط إلى المحتملين العملاء إحالة على بصرامة مقتصر الإحالة شركة مندوب نشاط فقطالوسيط
- ✓ في يكون أن يمكن ولا الوقت، نفس في واحدة إحالة شركة /وسيطمن أكثر مع مرخصًا يكون أن الإحالة شركة لمندوب يمكن لا بيعمندوب -وسيطأو وسيطًا الوقت نفس
- ✓ الإحالةلنشاط فقط مرخص وسيط قبل من عليه والإشراف تأسيسه تم منفصل تجاري كيان هي الإحالة شركة

8.10 الولايةخارج للسماسرة الإحالة رسوم

خارج مرخص لسمسار عمولة أو إحالة رسوم يدفع أن صحيح بشكل مرخص نيوجيرسي لسمسار يجوز ،45:15-3.1بموجب والمقاضاة الرسم، وتلقي بالإحالة يقوم أن هذا الولاية خارج لسمسار يجوز ·أخرىقضائية ولاية في حقيقي بمكتب يحتفظ الولاية على للحصول آخر إلى سمسار قبل من شخص توجيه أو مساعدة أو تقديم هي 'إحالة'الـ ·ذلكلتحصيل نيوجيرسي بسمسار الإحالةمقابل المستقبل أو المدفوع التعويض هو 'العمولة/الإحالةرسم 'المعلومات؛ أو المساعدة أو السمسرة خدمات·

- ✓ هناكحقيقي بمكتب يحتفظ أخرى قضائية ولاية من لسمسار إحالة رسم يدفع أن نيوجيرسي لسمسار يجوز
- ✓ نيوجيرسيسمسار من الإحالة رسم لتحصيل نيوجيرسي محاكم في دعوى رفع الولاية خارج مرخص لسمسار يجوز
- ✓ المرخصينغير للأشخاص وليس المرخصين للسماسرة إلا الإحالة رسوم دفع يمكن لا

8.11 الترخيصقانون من الإعفاءات

على ولا الخاصة، ممتلكاتهم مع يتعاملون الذين الأصليين المؤجرين /المالكينعلى المقال ينطبق لا ،45:15-4بموجب صك أو المحكمة من أمر بموجب يبيعون الذين الأشخاص أو والمدراء والمنفذين الإفلاس في والأمناء والمستقبلين المحامين التأمين وشركات الولاية، في الموجودة الثقة وشركات الادخار وبنوك الفيدرالية والبنوك الحكومية البنوك يستثني كما الثقة· بـ التأمين قوانين بموجب المدمجة NJ.

- ✓ الترخيصقانون من معفيون الخاصة ممتلكاتهم مع يتعاملون الذين المؤجرون /المالكون
- ✓ بموجب يبيعون الذين والأشخاص (والمدراءوالمنفذون والأمناء المستقبلون)المحكمة قبل من المعينون والموظفون المحامون معفيونالمحكمة من أمر
- ✓ معفية NJفي المدمجة التأمين وشركات الثقة وشركات البنوك

8.12 جيرسيني في العقارات لجنة تكوين

أن يجب منهم كل الحاكم، يعينهم أعضاء ثمانية من وتتكون ·التأمينوزارة داخل كقسم جيرسي نيو بولاية العقارات لجنة تستمر 10عن تقل لا لمدة العقارات وسطاء من أعضاء خمسة يكون أن يجب ·سنوات 10عن تقل لا لمدة جيرسي نيو في مقيماً يكون مدتها فترات الوزارة غير من الأعضاء يخدم ·(الحاكمبرغبة يعمل)الوزارة ممثل من وواحد الجمهور، أعضاء من واثنان سنوات، جلسة وإجراء إخطاره بعد لسبب مفوضاً الحاكم يعزل قد ·نصاباًالتصويت حق لهم الذين الأعضاء أغلبية يشكل ·سنواتثلاث استماع·

- ✓ الوزارةمن واحد وممثل جمهور، عضوي ،(سنوات +10)وسطاء خمسة :أعضاءثمانية اللجنة تضم
- ✓ العقارات وسطاء من الوسطاء أعضاء يكون أن يجب سنوات؛ 10عن تقل لا لمدة جيرسي نيو في مقيمين الأعضاء يكون أن يجب

سنوات 10عن تقل لا لمدة

- ✓ نصاباًالتصويت حق لهم الذين الأعضاء أغلبية وتشكل سنوات ثلاث مدتها فترات الوزارة غير من الأعضاء يخدم

8.13 القواعدوضع في اللجنة سلطة

القواعد صياغة ذلك في بما الترخيص، قانون لتنفيذ الضرورية الأشياء بجميع تقوم وقد أعضائها بين من رئيساً اللجنة تختار ممارسة تحكم التي اللوائح اعتماد في سلطتها اللجنة هذا يمنح .(P.L.1968, c.410)الإدارية الإجراءات لقانون وفقاً واللوائح جيرسي‌نيو في العقارات.

- ✓ الإداريةالإجراءات قانون بموجب ولوائح قواعد اللجنة تضع قد
- ✓ أعضائهابين من رئيساً اللجنة تختار

CHAPTER 9

Licenses, examination, education, schools (45:15-9 – 45:15-11.3)

9.1 الترخيصطلبات لمقدمي الأساسية المؤهلات

لجنة إلى طلب تقديم بيع مندوبي أو عقاريين بيع وسطاء أو عقاريين وسطاء يصبحوا أن في الراغبين الأشخاص جميع على يجب رسم ودفع الحسن، والسلوك والتعليم العمر متطلبات من الأدنى الحد استيفاء المتقدمين على يجب ·نيوجيرسيفي العقارات ·السنمتطلبات استيفاء أيضًا المديرين على يجب الشركة، أو الجمعية حالة في ·للاسترجاعقابل غير طلب

- ✓ أكثرأو سنة 18بسن أيضًا الشركة أو الجمعية مديرو يكون أن يجب الأقل؛ على سنة 18بعمر بطلب متقدم كل يكون أن يجب
- ✓ العامةالثانوية شهادة تعادل تعليم شهادة على بطلب متقدم كل يحصل أن يجب
- ✓ دولارًا 50بمبلغ للاسترجاع قابل غير طلب رسم مع اللجنة قبل من الموصوفة النماذج على الطلب تقديم يجب
- ✓ الشراكة أو الشركة أو الجمعية مديري أو مسؤولي أو أعضاء على يجب الحسن؛ السلوك إثبات تقديم بالطلب المتقدم على يجب الإثباتهذا مثل تقديم أيضًا

9.2 المكتوبالولاية امتحان متطلب

المتقدم على يجب ترخيص، أي منح قبل)العملفي بنشاط المشاركين الضباط /المديرين/الشركاءعلى يجب الكيان، حالة وفي(إشرافهاتحت اللجنة تديره الذي الولاية امتحان اجتياز ·

- ✓ والإيجارات البيعية والاتفاقيات والرهن والتحويل العقارية بالممتلكات المتعلقة نيوجيرسي بقوانين العامة المعرفة الامتحان يختبر اللجنةوقواعد يليها، وما R.S.45:15-1القانون وأحكام
- ✓ الأخرىالمؤهلات جميع وتلبية بنجاح الامتحان اجتياز بعد فقط الترخيص منح يتم
- ✓ الامتحاناتلإجراء واللوائح القواعد وضع سلطة للجنة

9.3 مدة الترخيص والتجديد السنوي

التعليم واستكمال الرسوم دفع عند اختبار بدون سنويًا تجديدها ويتم اللجنة تحددها سنتان مدتها فترة نهاية في الرخص تنتهي العقارية.الإحالة شركات في المبيعات لموظفي استثناء مع المستمر،

- ✓ اللجنةتحددها التي سنتين لمدة الرخصة فترة من الأخير اليوم في الرخصة تنتهي
- ✓ القانون بموجب المحددة الرسوم دفع عند سنويًا، اختبار، بدون التجديد R.S.45:15-15
- ✓ المرخص البيع موظف عدا ما المطبق، المستمر التعليم استكمال البيع وموظف البيع موظف -والوسيطالوسيط تجديد يتطلب للتجديدالمستمر التعليم استكمال عليه مطلوب غير عقارية إحالة شركة لديه

9.4 موظف البيع: الترخيصعلى الحصول قبل التعليم ساعات

على الحصول قبل التعليم ساعات من المفروض العدد يكمل أن بيع موظف ترخيص على للحصول فرد مرشح كل على يجب الهيئةقبل من مرخصة مدرسة في العادل، والإسكان للأخلاقيات مخصصة محددة ساعات ذلك في بما الترخيص،.

- ✓ أساسي كشرط الهيئة قبل من مرخصة مدرسة في العقارات دورات من إجمالية ساعة 75إكمال البيع موظف مرشحي على يجب الامتحانفي للقبول
- ✓ البيعموظف مهنة في الأخلاقي والسلوك الأخلاقيات حول الأقل على ساعات ثلاث تكون أن يجب
- ✓ الإسكانفي والتمييز العادل الإسكان حول الأقل على واحدة ساعة تكون أن يجب

9.5 وسيط: للرخصةالسابقة التعليم ساعات

للرخصة، السابقة التعليم ساعات من أكبر عدداً يكمل أن بائع وسيط أو وسيط رخصة على للحصول فردي متقدم كل على يجب العادل.الإسكان وتعليمات مهم أخلاقيات مكون ذلك في بما

- ✓ مرخصة مدرسة في الصلة ذات والدورات العقارات دورات من إجمالية ساعة 150إكمال البائع وسيط /وسيطمتقدمي على يجب اللجنةقبل من
- ✓ الوسيطمهنة في الأخلاقي والسلوك للأخلاقيات مخصصة ساعة ثلاثون تكون أن يجب
- ✓ الإسكانفي والتمييز العادل للإسكان مخصصة الأقل على واحدة ساعة تكون أن يجب
- ✓ للوسيطالكلية الرخصة قبل ما متطلبات من جزء لاستيفاء المدرسة خارج خدمات مزودي من متخصصة دورات اللجنة تعتمد قد

9.6 والمؤسساتللشركات الوسيط رخصة

وحاصل مؤهل تنفيذي موظف أو الأقل على واحد شريك لدى يكن لم ما كوسيط مساهمة شركة أو عامة شركة ترخيص يمكن لا مرخصوسيط على الحفاظ يتم لم إذا الكيان رخصة تنتهي .مرخصكوسي وسيط رخصة على.

- ✓ نيابة مرخص كوسيط ليتصرف وسيط رخصة على وحاصل مؤهل تنفيذي موظف أو الأقل على واحد شريك لدى يكون أن يجب المساهمةشركة أو العامة الشركة عن
- ✓ الفرديباسمه كوسيط أيضاً مرخصاً يكن لم ما الخاص الفردي حسابه على كوسيط التصرف المرخص للوسيط يمكن لا
- ✓ الأوقاتجميع في مرخص كوسيط رخصة تنفيذي موظف /الأقلعلى واحد شريك لدى يكن لم إذا الكيان رخصة تنتهي
- ✓ دولار 50قدره ورسم طلب تقديم (العكسأو)الفردية السعة إلى المرخص الوسيط رخصة حالة في تغيير أي يتطلب
- ✓ فيجب العام، الشريك هي مساهمة شركة كانت إذا كوسيط؛ مرخصاً العام شريكها يكون أن المسؤولية محدودة الشركة تتطلب المرخصالوسيط رخصة على حاصلاً يكون أن يجب التنفيذيين موظفيها من وواحد الشركة ترخيص

9.7 العقاريةالإحالة لشركة المبيعات موظف شهادة

الوسيط من موقعة شهادة (والتجديدات)عقارية إحالة شركة مع مرخص مبيعات كموظف ترخيص على الحصول طلبات تتطلب الإحالةشركة أنشطة على المفروضة القيود يفهم كلاهما أن تؤكد المرخص.

- ✓ شركة مع المرخص المبيعات موظف أنشطة على القانونية القيود راجعا قد المبيعات وموظف الوسيط أن الشهادة تؤكد أن يجب إحالة
- ✓ إلى العقارية الوساطة لخدمات المحتملين العملاء إحالة على مقتصر نشاطه بأن يقر المبيعات موظف أن الشهادة تؤكد أن يجب الوسيطذلك

9.8 سنتينخلال الترخيص استعادة

لاستعادة ويسعى مبيعات مندوب أو مبيعات مندوب -وسيطأو وسيط رخصة تجديد في فشل الذي الشخص على يجب الترخيصلاستعادة كشرط المتبقية المستمر التعليم متطلبات إكمال سنتين خلال الترخيص.

- ✓ تقديم المتقدم على يجب عليها، الحصول تم رخصة آخر صلاحية انتهاء تاريخ من سنتين خلال الترخيص استعادة طلب تم إذا السابقةالترخيص فترة خلال الرخصة هذه نوع على المنطبقة المستمر التعليم متطلبات بإكمال إثبات

9.9 انقضاء بعد الوسيط رخصة تجديد 2–5 سنوات

أن متتالية سنوات خمس من أقل ولكن سنتين من لأكثر رخصته تنقضي الذي الوسيط بيع موظف أو الوسيط على يجب الترخيصإعادة قبل والامتحان والخبرة التعليم في إضافية متطلبات يستوفي.

- ✓ السابقةالترخيص فترة في البيع موظفي من الرخص حاملي على المنطبقة المستمر التعليم متطلبات استكمال يجب
- ✓ كاملةسنة لمدة مرخص بيع كموظف كامل بدوام العمل يجب
- ✓ مرخصةمدرسة في بنجاح ساعة 90 مدتها الوسيط لرخصة عامة إعدادية دورة واستكمال الوسيط رخصة امتحان اجتياز يجب

9.10 انقضاء بعد الوسيط ترخيص إعادة 5 سنوات أكثرأو

وفي صرامة، الترخيص إعادة متطلبات أكثر متتالية سنوات خمس من لأكثر رخصته انقضت الذي البيع وسيط أو الوسيط يواجه بيعكموظف جديد من يبدأ الأساس.

- ✓ البيعموظف رخصة امتحان اجتياز يجب
- ✓ سنواتثلاث لمدة كامل بدوام مرخص بيع كموظف العمل يجب
- ✓ رخصة امتحان واجتياز مرة لأول البيع وسيط /الوسيططلبات متقدمي على المنطبقة التعليمية المتطلبات جميع تلبية يجب الوسيط

9.11 سنتينلمدة انقطاع بعد المبيعات موظف ترخيص إعادة

متتاليتين سنتين لمدة ترخيصه انقضى الذي (إحالةشركة قبل من المرخص الشخص ذلك في بما) المبيعات موظف على يجب جديدترخيص إصدار قبل الولاية اختبار ويجتاز مرخصة مدرسة يحضر أن أكثر أو.

- ✓ إصدار قبل الولاية اختبار واجتياز مرخصة مدرسة حضور الشخص على يجب أكثر، أو متتاليتين سنتين لمدة الترخيص انقضى إذا إضافيترخيص
- ✓ الترخيصلإعادة كشرط المستمر التعليم إكمال إحالة شركة قبل من المرخصين المبيعات موظفي طلبات مقدمي من يُطلب لا

9.12 الأهليةعدم أو الوفاة عند المؤقتة الوسيط رخصة

لمرة مؤقتة وسيط رخصة اللجنة تصدر قد للمتابعة، مؤهل بائع-وسيطيوجد ولا أهل غير يصبح أو مرخص وسيط يتوفى عندما الأعمالمتابعة مؤهل لبائع واحدة.

- ✓ وسيط مالك يترك عندما أو)بائع-وسيطرخصة مسؤول /عضوأي يمتلك لا وعندما أهل غير يصبح أو الوسيط يتوفى عندما متاحة (بائع-وسيطموظف يوجد لا فردية بصفة
- ✓ غضون في والتقديم التقديم، قبل مباشرة سنوات ثلاث عن تقل لا لمدة العقارات بائع برخصة احتفظ قد المتقدم يكون أن يجب الأهليةعدم أو الوفاة من يوماً 30
- ✓ الالتحاق من الرخصة صاحب يتمكن حتى فقط تستمر تجديدها؛ أو تمديدها يمكن ولا واحدة سنة لمدة سارية المؤقتة الرخصة الامتحانخلال من والتأهل الوسيط بدورة
- ✓ العاديةالرخصة رسم إلى بالإضافة الطبيب من معتمدة أهلية عدم شهادة أو موثقة وفاة شهادة يتطلب

9.13 العامةوالوكالات الطبية المشقة استثناءات

استثناءات وتنطبق التجديد، على طبياً قادر غير المتقدم كان حيث مخفضة بمتطلبات الترخيص إعادة على اللجنة توافق قد الصلاحيةمنتهية الرخص على العامة الوكالات لتوظيف معينة.

- ✓ للعجز كافٍ إثبات عند أكثر أو سنتين لمدة يجدد لم قبل من رخصة يحمل كان لشخص الترخيص إعادة على اللجنة توافق قد السابقةللفترة المستمر التعليم وإكمال به المعمول الترخيص امتحان اجتياز في الاستمرار المتقدمين هؤلاء على يجب الطبي؛
- ✓ جيرسي نيو بولاية عامة وكالة في لاحق توظيف بسبب رخصته صلاحية انتهت شخص على الترخيص إعادة متطلبات تنطبق لا التوظيفهذا إنهاء من واحدة سنة غضون في التقديم أعاد إذا العقارات، مسائل مع تتعامل

9.14 الكاملةالرخصة إلى ينتقل الذي الإحالة شركة موظف

كامل موظف رخصة على للحصول ويسعى قبل من أخرى بطريقة مرخصًا يكن لم إحالة شركة قبل من مرخص موظف يواجه إحالةكموظف قضاه الذي الوقت على بناءً تختلف تعليمية متطلبات.

- ✓ الفورية السابقة السنوات من أقل أو فقط سنوات ستة لمدة الإحالة موظف كان إذا، (قبلمن أخرى بطريقة مرخصًا يكن ولم) كموظفللتأهل المستمر التعليم من ساعة 30إلى يصل ما إكمال يجب
- ✓ الف□□رية السابقة السنوات من سنوات ستة من أطول لفترة الإحالة موظف كان إذا، (قبلمن أخرى بطريقة مرخصًا يكن ولم) الدولةرخصة امتحان واجتياز الكامل للترخيص السابق التعليم متطلب إكمال يجب
- ✓ يصل ما إكمال إحالة موظف أصبح والذي بيع موظف /بيعوسيط موظف /وسيطكموظف سابقًا المرخص الشخص على يجب الترخيصلإعادة للتأهل المستمر التعليم من ساعة 30إلى

9.15 التعليممتطلبات من الإعفاء

معادلة خبرتهم أو تعليمهم تكون الذين للمتقدمين بالمبيعات الخاصة التعليم متطلبات جميع أو بعض من اللجنة تعفي قد كبيربشكل.

- ✓ كبيربشكل معادلاً اللجنة، لتقدير وفقاً المتقدم، خبرة أو تعليم يكون حيث التعليم متطلبات جميع أو بعض من اللجنة تعفي قد.
- ✓ الإعفاءعلى للحصول للتأهل استيفاؤها المتقدم على يجب التي المتطلبات اللوائح بموجب اللجنة تحدد.

9.16 العقاراتمدارس ترخيص

من الترخيص يتطلب عقارات؛ كمدرسة مرخصة كانت إذا إلا للترخيص السابقة العقارات دورات إجراء مدرسة لأي يجوز لا الحسنالأخلاقي السلوك وإثبات المتطلبات جميع استيفاء والمرافق والإدارة المالكين.

- ✓ للترخيصالسابق التعليم متطلبات تستوفي دورات لتقديم عقارات كمدرسة مرخصة المدرسة تكون أن يجب.
- ✓ ذوي والمالكين والمديرين والضباط الأعضاء على يجب الترخيص؛ متطلبات جميع استيفاء والمرافق والإدارة المالكين على يجب الحسنالأخلاقي السلوك إيجابي بشكل يثبتوا أن المسيطرة المصلحة.
- ✓ داخل العقارات تعليم مكتب NJREC مسؤول عن الترخيص السابقة العقارات مدارس ترخيص والمدربينللترخيص.

9.17 العقاراتمدرسي ترخيص

كمدرس مرخصاً كان إذا إلا للترخيص السابقة العقارات دورات تدريس شخص لأي يجوز لا الضيوف، المحاضرين باستثناء والاختبارالدراسية والدورة الشخصية متطلبات استيفاء بعد عقارات.

- ✓ عقاراتكمدرس مرخصاً كان إذا إلا للترخيص السابقة العقارات دورات تدريس الضيف، المحاضر باستثناء شخص، لأي يجوز لا
- ✓ تجريه كتابي اختبار في ينجح وأن اللجنة، من معتمدة مدرس دورة يكمل وأن حسناً، أخلاقياً سلوكاً يثبت أن المدرس على يجب اللجنة

9.18 العقاراتمدرسة مدير متطلبات

أو وفاة عند مؤقتاً ترخيصاً اللجنة تصدر قد العقارات؛ كمدرس مرخص مدير قبل من المرخصة العقارات مدرسة تدار أن يجب المديرأهلية عدم.

- ✓ العقاراتكمدرس ومرخص اللجنة من معتمد مدير وإشراف إدارة تحت المدرسة تكون أن يجب
- ✓ إكمال أو جديد مدير اعتماد يتم حتى مؤقتاً ترخيصاً اللجنة تصدر قد مؤهل، مدرس وجود دون المدير أهلية عدم أو وفاة حالة في الجاريةالدورات
- ✓ كمديرمؤهل رخصة حامل وعتماد تعيين يتم حتى جديدة دورات تبدأ أن للمدرسة يجوز لا
- ✓

معينةالمدير ترخيص متطلبات من معفاة المعتمدة والجامعات والكليات العامة للبالغين التعليم برامج

9.19 المدربأو المدرسة ترخيص إلغاء /إيقافأسباب

والبدايات الخاطئ التمثيل ذلك في بما الخاطئ السلوك بسبب المدرب أو العقارات مدرسة على الانضباط اللجنة تفرض قد الدورةإكمال على الكاذب والتصديق للتسجيل الملائمة غير والمخططات.

- ✓ الأهلية عدم يُظهر الذي والسلوك الخاطئ التمثيل من وسلسلة الخاطئ الجوهري والتمثيل الكاذبة الوعود الأسباب تشمل الصدقوعدم نية والسوء الكفاءة إلى والافتقار
- ✓ للانضباطسبباً يشكل الأموال استرجاع وسياسة والرسوم الدراسية الرسوم توضح مكتوبة باتفاقية الطلاب تزويد عدم
- ✓ الطلابلجذب السحوبات أو الجوائز أو الألعاب أو المسابقات أو اليانصيب استخدام يُحظر
- ✓ للانضباطسبباً يشكل الاحتيال طريق عن ترخيص على الحصول أو ما د□□رة أكمل أو حضر ما شخصاً بأن كاذب تمثيل

9.20 المدرسيةرخصهم إلغاء تم الذين الأشخاص على المفروضة القيود

رخصة إلغاء يؤدي وقد مرخصة، مدرسة في مشاركة أي على واسعة قيودًا مدرسه /مدرستهرخصة إلغاء تم الذي الشخص يواجه المدرسةرخصة إلغاء إلى المسيطر للشخص المدرس.

- ✓ ولا مرخصة، مدرسة في سيطرة مصلحة صاحب أو مديرًا أو مسؤولًا أو عامًا شريكًا يكون أن رخصته إلغاء تم الذي للشخص يجوز لا الإلغاءفترة أثناء مرخصة مدرسة مع مكتب مساحة يشارك أو أجرًا يتقاضى أو يعمل أن يجوز
- ✓ والتنازل الشخص هذا ومصلحة ارتباط فصل يتم لم ما المدرسة رخصة إلغاء يتم المسيطر، للشخص المدرس رخصة إلغاء عند محددوقت غضون في عنها
- ✓ شراكةملكية أو مرخصة شركة ملكية حقوق من أكثر أو 5%تعني المسيطرة المصلح□□

9.21 المعاقالعسكري رخصة إعفاء

موظف خبرة متطلب وبدون تكلفة بدون العقارات رخصة على نيوجيرسي بولاية المؤهلون القدماء المحاربون يحصل قد الامتحانواجتياز المعتمدة الدورات إكمال بعد المبيعات.

- ✓ خبرة خلال من التأهل إلى الحاجة وبدون تكلفة بدون رخصة على بشرف المسرح نيوجيرسي بولاية القديم المحارب يحصل قد الامتحانواجتياز المعتمدة الدورات إكمال بعد المبيعات، موظف
- ✓ رسومبدون الطلب عند لاحقة رخصة فترة لكل التجديدات منح يتم قد

CHAPTER 10

Offices, bars to licensure, special (escrow) accounts, fees, commissions and rebates (45:15-12 – 45:15-16c)

10.1 العقاريللوسيط الضمان /الثقةحساب متطلب

بنك أو اتحاديًا، منظم أو مدرج بنك في خاص بحساب تحتفظ أن عقاري كوسيط مرخصة شركة أو شراكة أو فرد كل على يجب من عليها وموافق جيرسي نيو في الأعمال بممارسة وتصرح فعليًا تقع أخرى إيداع مؤسسة أي أو وقروض، ادخار جمعية أو ادخار، حارس أو ضمان وكيل أو كوسيط عمله أثناء يستقبلها التي الأموال بجميع والاحتفاظ إيداع الوسيط على يجب ·الهيئةقبل الوسيط باسم الحساب يكون أن يجب ·الحسابهذا في جيرسي نيو في العقارات معاملات في الآخرين لأموال مؤقت الشخصية الحسابات جميع عن وبعيدًا منفصلًا يُبقى أن ويجب ،'الضمانحساب 'أو ' الثقةحساب 'باسم معينًا المرخص، لا المتطلب هذا ·'الضمانحساب 'أو ' الثقةحساب 'كلمات الإيداع وقسائم الشيكات جميع تحمل أن يجب ·الأخرىوالتجارية مبيعاتكوسيط مرخص فرد على ينطبق·

- ✓ لجميع الهيئة قبل من عليها موافق جيرسي نيو إيداع مؤسسة في خاص ضمان /ثقةبحساب الاحتفاظ الوسطاء على يجب الآخرينأموال حارس أو ضمان وكيل أو كوسيط المستقبلة الأموال
- ✓ عن منفصلًا يُبقى أن ويجب ،'الضمانحساب 'أو ' الثقةحساب 'باسم موضح المرخص، الوسيط باسم الحساب يكون أن يجب والتجاريةالشخصية الحسابات جميع
- ✓ 'الضمانحساب 'أو ' الثقةحساب 'كلمات على الإيداع وقسائم الشيكات جميع تحتوي أن يجب'
- ✓ مبيعاتكوسيط مرخص فرد على ينطبق لا المتطلب هذا

10.2 الآخرينلأموال فوري وتسليم قبول

كوكيل يعمل لوسيط ممثلاً بصفته الآخرين أموال باستقبال ،R.S.45:15-3بموجب الأنشطة تنفيذ أثناء يقوم، عقاري مرخص أي تم الذي للوسيط الدفع مستحقة للتحويل قابلة أداة أو نقداً كانت إذا فقط الأموال قبول عليه يجب مؤقت حافظ أو ضمان بتسجيل الاستقبال، عند فوراً يقوم، أن له المرخص على يجب ·(القاعدةبموجب اللجنة تحدده آخر شكل أو)خلاله من التراخيص الضمانحساب في لإيداعها للوسيط الأموال وتسليم /الضمان، الائتمان أو لأي تصرف آخر تتطلبه اتفاقية الضمان·

- ✓ أي أو)خلاله من التراخيص تم الذي للوسيط الدفع مستحقة للتحويل قابلة كأداة أو نقداً فقط الآخرين أموال له المرخص يقبل قد اللجنةتحدده آخر شكل)
- ✓ كما أو الائتمان /الضمانحساب في لإيداعها للوسيط المستقبلة الأموال وتسليم بتسجيل فوراً يقوم أن له المرخص على يجب الضمانحساب اتفاقية تتطلبه

10.3 الإنهاءإجراءات المستخدم؛ الوسيط بها يحتفظ التي الرخص

معه، المتعاقد /المستخدمالوسيط قبل من والبائعين بالعمولة البيع وموظفي للوسطاء الصادرة الرخص بجميع الاحتفاظ يتم أعمال في الانخراط عند الأوقات جميع في يمتلكها أن يجب الذي الرخصة لصاحب المرفقة الجيب بطاقة تسليم يتم بينما عند الوسيط قبل من)المفعول سريان تاريخ مع مكتوب إشعار تقديم يجب الرخصة، صاحب استقالة أو إنهاء عند ·العقارات (أ)إما الوسيط على يجب المفعول، سريان تاريخ من عمل أيام خمسة خلال ·(الاستقالةعند الرخصة صاحب قبل من أو الإنهاء، (ب)أو ،(اللجنةإلى نسخة مع)الرخصة لصاحب معروف عنوان آخر إلى مكتوب إشعار وإرسال اللجنة إلى الرخصة إرسال /تسليم تلك سلطة بموجب أعمال بأي القيام رخصة صاحب لأي يجوز لا ·المغادرةواللجنة الرخصة صاحب إلى المقررة النقل مواد تسليم 25قدره برسم جديدة رخصة إصدار يمكن ·اللجنةقبل من التفويض يتم حتى الاستقالة /الإنهاءمفعول سريان تاريخ بعد الرخصة وسيط بموجب مرخصاً البائع أو بالعمولة البيع موظف يكون أن يجب ·مرخصوسيط مع الجديد العقد /التوظيفوإثبات دولاراً الوقتنفس في واحد وسيط من أكثر مع ترخيصه يمكن ولا فقط واحد·

- ✓ عند يمتلكها أن ويجب الجيب ببطاقة الرخصة صاحب يحتفظ معه؛ المتعاقد /المستخدمالوسيط قبل من بالرخص الاحتفاظ يتم العقاراتأعمال في الانخراط
- ✓ أو (الرخصةصاحب إخطار مع)للجنة الرخصة بتسليم عمل أيام خمسة خلال التصرف الوسيط على يجب الاستقالة، أو الإنهاء عند المقررةالنقل مواد توفير
- ✓ تتطلب اللجنة؛ قبل من التفويض يتم حتى مرخصة أعمال بأي القيام استقال /خدمتهإنهاء تم الذي الرخصة لصاحب يجوز لا الجديدالانتساب وإثبات دولاراً 25قدره رسماً الجديدة الرخصة
- ✓ مرةكل في واحد وسيط بموجب البائع أو بالعمولة البيع موظف ترخيص فقط يمكن

10.4 رسوم الترخيص وشروط الترخيص لسنتين

يتم إصدار فترات الرخص لسنتين (سنويتين). الرسم السنوي هو 200 دولار لرخصة الوسيط، و200 دولار لرخصة البائع، وسيط. رسوم التجديد المتأخر (إذا لم يكن ما) الأخيرة الترخيص فترة خلال N.J.S.A. 45:15-19.1 في مدرجة جريمة بارتكاب أدين ترخيص صاحب أي رخصة تجديد رفض يجب اللجنة. الصلاحية انتهاء (هي 20 دولار للبائع/وسيط البائع و40 دولار، للوسيط اللجنة ترفض وقد التجديد لسبب كافي. لسبب اللجنة التجديد يجب على الترخيص صاحب فشل قبل التقديم في الترخيص فترة خلال الأخيرة N.J.S.A. 45:15-19.1 جريمة بارتكاب أدين ترخيص لصاحب التجديد رفض اللجنة على يجب إلغاء إجراء موضوع

- ✓ الرسوم السنوية: وسيط 200 دولار، بائع 200 دولار، مكتب فرع 100 دولار؛ لفترة تستمر الرخص سنتين
- ✓ رسوم المتأخر التجديد هي 20 دولار (وسيط)؛ قد ترفض اللجنة التجديد لسبب كافي
- ✓ يجب على اللجنة رفض التجديد لصاحب ترخيص أدين بارتكاب جريمة N.J.S.A. 45:15-19.1 خلال فترة الترخيص الأخيرة ما لم يكن إجراء موضوع إلغاء

10.5 قبول العمولة فقط من المستخدم الوسيط

لا يجوز لأي وكيل عقارات أو وسيط - وكيل مقابل قيمة ذي مقابل أو عمولة قبول عقارات وكيل من مرخص عمل أي تنفيذ شخص. هذا يوجه جميع التعويضات باستثناء صاحب عمله أو وسيط، العقد الذي يجب أن يكون وسيطًا عقاريًا مرخصًا. الوسيط المشرف.

- ✓ يقبل قد الوكيل أو الوسيط - الوكيل العمولات أو المقابل ذي القيمة فقط من صاحب عمله أو وسيط العقد
- ✓ يجب أن يكون الوسيط مرخصًا عقاريًا وسيطًا العقد وسيط أو المستخدم الوسيط

10.6 الترخيص إصدار أمام العوائق (الجنائيةالإدانات)

أو الإضرار بنية السرقة أو التزوير بجريمة السابقة، الخمس السنوات في أُدين، أنه يُعرف شخص لأي ترخيص إصدار للجنة يجوز لا العائق هذا يمتد .الأخرىالمشابهة الجرائم أو للاحتيال الجنائي التآمر أو المتاجر من السرقة غير أخرى سرقة جريمة أي أو السطو أو يمتلك أو موظفاً، أو مديراً أو مسؤولاً فيها الشخص يكون شركة أو جمعية أي إلى أو عضواً، الشخص هذا فيها يكون شراكة إلى يُعرف شخص لأي ترخيص تجديد أو إصدار يجوز لا ذلك، إلى بالإضافة .مباشرغير أو مباشر بشكل مسيطرة حصة فيها يمارس أخرىلولاية معادل قانون أو (C.2C:7-2)ميغان قانون بموجب التسجيل تتطلب جنسية بجريمة أُدين أنه.

- ✓ سرقة جريمة أو السطو أو الإضرار بنية السرقة أو بالتزوير السابقة الخمس السنوات في أُدين لشخص ترخيص إصدار عدم (المتاجرمن السرقة باستثناء) مشابهةجرائم أو للاحتيال الجنائي التآمر أو
- ✓ له مساهم أو موظف أو مدير أو مسؤول أو كعضو المحرم بالشخص المرتبطة الشركات أو والجمعيات الشركات إلى العائق يمتد مسيطرةحصة
- ✓ ما أو (C.2C:7-2)ميغان قانون بموجب التسجيل تتطلب جنسية بجريمة أُدين شخص لأي الترخيص تجديد أو إصدار يجوز لا أخرىولاية في يعادله

10.7 والتوظيفالملكية على الترخيص سحب تأثير

يمكن لا .السحبفترة خلال صارمة لقيود يخضع C.45:15-19.1أو R.S.45:15-17بموجب ترخيصه سحب تم الذي الشخص مرخصة شراكة في مسيطرة لحصة (مباشرغير أو مباشر بشكل) مالكاً أو مديراً أو مسؤولاً أو عاماً شريكاً يكون أن الشخص لهذا أو احتلال يمكنه ولا ترخيص؛ صاحب قبل من فة بأي تعويضه أو توظيفه أو به الاحتفاظ يمكن لا شركة؛ أو محدودة شراكة أو السحبفترة خلال الأغراض من غرض لأي مرخص مكتب موقع في مكتب مساحة مشاركة.

- ✓ خلال مرخص كيان في مسيطرة لحصة مالكاً أو مديراً أو مسؤولاً أو عاماً شريكاً يكون أن المسحوب الترخيص لصاحب يمكن لا السحبفترة
- ✓ فترة خلال ترخيص صاحب قبل من طريقة بأي معوضاً أو به محتفظاً أو موظفاً يكون أن ترخيصه المسحوب للشخص يمكن لا السحب
- ✓ خلال الأغراض من غرض لأي مرخص مكتب موقع في مكتب مساحة يشارك أو يحتل أن ترخيصه المسحوب للشخص يمكن لا السحبفترة

10.8 الشركةأو الشراكة ترخيص إلغاء

اللجنة على يجب مرخص، كيان في مسيطرة مصلحة ذي مالك أو مدير أو موظف أو لشريك الفردي الترخيص إلغاء يتم عندما قطع الشراكات على يجب (أ) :اللجنةقبل من المحددة الفترة خلال التصحيح شروط استيفاء يتم لم ما الكيان ترخيص إلغاء عن والتنازل ترخيصه الملغى المدير /الموظفإنهاء الشركات على يجب (ب)ترخيصه؛ الملغى الشريك حصة عن والتنازل الصلة التنازل أو ترخيصه، الملغى العام الشريك حصة عن التنازل /قطعالمحدودة الشراكات على يجب (ج)مسيطرة؛ ملكية حصة أي أسهم من أكثر أو 5% 'المسيطرةالمصلحة 'تعني .مسيطرةمصلحة تشكل كانت إذا ترخيصه الملغى المحدود الشريك حصة عن .شراكةملكية أو مرخصة شركة

- ✓ مصلحة ذي مالك أو مدير أو موظف أو لشريك الفردي الترخيص إلغاء عند الشركة /الشراكةترخيص إلغاء اللجنة على يجب المحددةالفترة خلال التصحيح شروط استيفاء يتم لم ما مسيطرة
- ✓ ترخيصه الملغى الشخص حصة عن والتنازل الصلة قطع التصحيح يتطلب)الشركةمديري /لموظفيبالنسبة المنصب إنهاء أو)
- ✓ شراكةملكية أو مرخصة شركة أسهم من أكثر أو 5%أنها على ' المسيطرةالمصلحة 'تعريف يتم

10.9 الخاصةالفائدة ذات الضمان حسابات

اللجنة، من عليها موافق إيداع مؤسسة في الوسيط، سيطرة تحت فائدة ذو خاص ضمان حساب بإنشاء الوسيط يقوم قد هذه بمثل الاحتفاظ يجب .المعاملةبتلك متعلق أنه على بوضوح الحساب تحديد يتم أن بشرط محددة، معاملة من للأموال .الأخرىالشخصية والأموال والأعمال الضمان أموال جميع عن وبعيدة منفصل بشكل الحسابات

- ✓ المعاملةبتلك متعلق أنه على بوضوح تحديده تم إذا محددة لمعاملة فائدة ذو خاص ضمان حساب الوسيط يفتح قد
- ✓ والأموال والأعمال الضمان أموال جميع عن منفصل بشكل معينة بمعاملة الخاصة الحسابات هذه بمثل الاحتفاظ يجب الأخرىالشخصية

10.10 الضمانأموال من الفائدة استخدام حظر

يحصل أو يستقبل أن عقارية معاملة في الآخرين لأموال مؤقت حارس أو ضمان كوكيل يعمل الذي العقارات لوسيط يجوز لا .بهالخاص التجاري أو الشخصي لاستخدامه الأموال تلك على مكتسبة فائدة أي يستخدم أو على

- ✓ على للحصول الضمان أموال على المكتسبة الفائدة يستخدم أن أموال حارس /ضمانكوكيل يعمل الذي العقارات لوسيط يجوز لا تجاريةأو شخصية فوائد

10.11 العملمكان عنوان وتغيير الترخيص شكل

كل على يجب ·اللجنةختم وتحمل الرخصة صاحب وعنوان اسم إظهار مع محدد، بشكل اللجنة قبل من الرخص جميع تُصدر للوسيط جديدة رخصاً ذلك بعد اللجنة وتصدر العمل؛ مكان عنوان في تغيير بأي للجنة كتابياً إخطاراً يقدم أن مرخص وسيط دولارات 10والجديدة الوسيط لرخصة دولاراً 50مبلغ دفع عند المتبقية، للفترة الوسيط خلال من المرخصين الأشخاص وجميع يلغي جديدة وسيط رخصة على والحصول اللجنة إخطار دون العمل مكان عنوان تغيير إن ·جد□□دةإضافية رخصة شهادة لكل سابقاًالصادرة الرخصة تلقائياً·

- ✓ ترخيص رسم)ذلك بعد جديدة رخص إصدار يتم العمل؛ مكان عنوان في تغيير بأي للجنة كتابي إخطار تقديم الوسيط على يجب إضافيةشهادة لكل دولارات 10إلى بالإضافة دولاراً 50الوسيط(
- ✓ السابقةالرخصة تلقائياً يلغي جديدة وسيط رخصة وإصدار إخطار دون العمل مكان عنوان تغيير

10.12 الوسيطرخصة فقدان عند البيع رجال لرخص التلقائي الإيقاف

ذلك متعاقدي أو لموظفي صادرة بيع ورجل بيع رجل -وسيطرخصة كل إيقاف إلى تلقائياً الوسيط رخصة إيقاف أو إلغاء يؤدي إذا إضافية رسوم بدون الجديدة الرخصة إصدار يتم ·جديدةرخصة وإصدار العقد وسيط /العملصاحب تغيير انتظار في الوسيط، أي إيقاف يتم الولاية، خارج فرع أو رئيسي مكتب لديه الذي للوسيط بالنسبة وبالمثل، ·الرخصةفترة نفس خلال إصدارها تم البيع لرجال NJورخص —الولايةخارج الوسيط رخصة تجديد عدم أو إيقاف أو إلغاء تم إذا تلقائياً المكتب لذلك NJرخصة الانتساب·إعادة انتظار في أيضاً تلقائياً إيقافها يتم المنتسبين

- ✓ إعادة انتظار في المنتسبة البيع ورجل البيع رجل -الوسيطرخص جميع إيقاف إلى تلقائياً الوسيط رخصة إيقاف أو إلغاء يؤدي الانتساب
- ✓ الرخصةفترة نفس خلال إصدارها تم إذا إضافية رسوم بدون الانتساب إعادة عند جديدة رخصة إصدار يتم
- ✓ رخصة فقدان ؛NJفي مرخص مكتب لكل هناك سارية رخصة على الحفاظ الولاية خارج مكتب لديه الذي الوسيط على يجب NJرخصة إيقاف إلى تلقائياً يؤدي الولاية خارج

10.13 السكنيةالعقارات لمشتري الوسيط خصومات

يتفاوض أن بعد محسوباً :(2)(k)17-15:45.R.Sبموجب السكني العقار لمشتري وسيط قبل من المدفوع الخصم يكون أن يجب علاقة بداية في المقدمة المشتري وكالة اتفاقية أو إلكترونية /مكتوبةوثيقة في موثقاً الخصم؛ عمولة معدل على المشتري دفع يمكن لا ·عقاريمُقرض أي ذلك في بما الصفقة، في الأطراف لجميع عنه الكشف يتم وأن الخصم؛ شروط تحدد الوسيط الفرع؛ أو الوسيط يقدمها أخرى منتجات /خدماتاستخدام بشرط ترخيصاً؛ يتطلب فعل لأي كوسيط مرخص غير لشخص :خصم لعبةأو مسابقة أو يانصيب على بناءً أو·

- ✓ في بما الأطراف لجميع عنه والكشف البداية، في كتابياً وتوثيقه المعدل، على المشتري يتفاوض أن بعد الخصم حساب يجب عقاريمُقرض أي ذلك
- ✓ ترخيصاًتتطلب أعمال لأداء مرخص غير لشخص خصم دفع يمكن لا
- ✓ أو يانصيب على بناءً يكون أن يمكن ولا الفرع، /للوسيطأخرى منتجات /خدماتباستخدام مشروطاً الخصم يكون أن يمكن لا لعبةأو مسابقة

10.14 الإيداعمؤسسة على الموافقة متطلب

إشعار أي عن فوراً اللجنة ستخطر بأنها خطياً تأكيداً المؤسسة توفر أن بعد فقط إيداع مؤسسة على الموافقة على اللجنة تحافظ أو رُفضت قد للوسيط الثقة حساب أو الضمان حساب على مسحوبة أخرى أداة أي أو الشيك بأن مرخص وسيط إلى صادر المحتملةالثقة صناديق مشاكل بشأن اللجنة تنبيه يضمن هذا ·الأموالكفاية عدم بسبب أُرجعت·

- ✓ حساب على مسحوب الأموال كافي غير أو مرفوض شيك أي عن فوراً اللجنة ستخطر أنها كتابة تؤكد أن الإيداع مؤسسة على يجب للوسيطالثقة حساب أو الضمان
- ✓ الوسيطمن المطلوب الخاص للحساب لاستخدامها أساسي شرط هي المؤسسة على اللجنة موافقة

10.15 العقاريالوسيط خصومات عن الإعلان متطلبات

ضرائب أي بدفع المشتري التزام بشأن إفصاحاً يتضمن أن يجب (2)(k)17-15:45.R.Sبموجب به مسموح خصم عن إعلان أي يجب ·للخصمالضريبية الآثار بشأن الضرائب في متخصصاً يستشير أن يجب المشتري بأن وإخطار الخصم على للتطبيق قابلة نفسهالإعلان في المستخدم النص من أكبر أو مساو نص حجم مع بارز، وبشكل بوضوح والإخطار الإفصاح هذا عرض يتم أن·

- ✓ في متخصص باستشارة وتنصحه للتطبيق القابلة الضرائب بدفع المشتري التزام عن إفصاحاً الخصم إعلانات تتضمن أن يجب الضرائب
- ✓ الإعلانnص حجم عن يقل لا نص وبحجم وبارزاً واضحاً المطلوب الإخطار أو الإفصاح يكون أن يجب

CHAPTER 11

Continuing education (45:15-16.2 – 45:15-16.2g)

11.1 متطلب التعليم المستمر السنةثنائي

كشرط (CE) المستمر التعليم إكمال بائع أو بائع-وسيطأو عقارات كوسيط مرخص طبيعي شخص كل من NJREC هيئة تطلب البائعون. سنتينفترة لكل ساعة 16 هو للمتطلب الأقصى الحد. R.S.45:15-10 بموجب السنة ثنائي الترخيص لتجديد الخبرة ذلك في بما)أكثر أو سنة 40 بخبرة بائعون-وسطاءأو وسطاء. CE من معفيون العقارات إحالة شركة مع المرخصون أيضاًمعفيون (اللجنةتحددها كما أخرى قضائية ولايات في المعادلة.

- ✓ والبائعينالبائعين-والوسطاءللوسطاء السنة ثنائي الترخيص لتجديد كشرط مطلوباً CE يعتبر
- ✓ سنتينفترة لكل ساعة 16 CE من يطلب ما يتجاوز أن يجوز لا
- ✓ CE من معفيون العقارات إ□□الة شركة مع المرخصون البائعون
- ✓ الوسطاء/الوسطاء-البائعون بخبرة 40 CE من معفيون أكثر أو سنة

11.2 المتأخرةوالرسوم CE إتمام موعد

إتمام في يفشل الذي المرخص. السنةثنائي الترخيص فيها ينتهي التي السنة من أبريل 30 قبل أو في CE متطلبات إتمام يجب CE قبل 1 مايو من السنة التالية الثانية فترة من الترخيص لرسم يخضع معقول معالجة تحدده اللجنة، ولا يتجاوز 200 دولار.

- ✓ السنةثنائي الترخيص فيها ينتهي التي السنة من أبريل 30 قبل أو في CE إتمام يجب
- ✓ معالجةلرسم المرخص يخضع مايو 1 قبل CE إتمام في الفشل
- ✓ دولار 200 المتأخرة المعالجة رسوم تتجاوز أن يمكن لا

11.3 قواعدDeemed Fulfillment وCE الجددللمرخصين

وفّى قد أنه سنتين فترة خلال للوسيط الترخيص قبل دورات من أكثر أو واحدة تعليمية دورة يكمل الذي الشخص يُعتبر فترة من الأولى السنة في مرة لأول الترخيص على حصل الذي البيع موظف على يجب .الترخيصفترة لتلك CEبمتطلبات لا الفترة من الثانية السنة في مرة لأول الترخيص على حصل الذي البيع موظف للتجديد؛ المنطبقة CEجميع يكمل أن السنتين بأي الوفاء منه يُطلب CEالفترةانتهاء عند للتجديد .

- ✓ CEمتطلب تحقيق يُعتبر ما فترة خلال للوسيط الترخيص قبل دورات إكمال
- ✓ للتجديدالمنطبقة CEجميع يكمل أن الفترة من الأولى السنة في مرة لأول الترخيص على حصل الذي البيع موظف على يجب
- ✓ التجديدلذلك CEمن معفى الفترة من الثانية السنة في مرة لأول الترخيص على حصل الذي البيع موظف

11.4 المستمرالتعليم لدورات الأساسية الموضوعات

المسائل الإفصاح؛ الوكالة؛ :الأساسيةالموضوعات من المطلوبة المستمر التعليم ساعات من الأقل على 50%تتكون أن يجب المالية الثقافة العقارات؛ مرخص سلامة واللوائح؛ القواعح العادل؛ الإسكان ؛(ساعتينعن تقل لا)الأخلاقيات القانونية؛ ساعات إجمالي من 60%أبداً الأساسية الموضوعات تتجاوز ألا يجب .الهيئةتحددها أخرى أساسية موضوعات وأي والتخطيط؛ .المستمرالتعليم .واحدةدراسية وحدة تعادل تدريس ساعة كل

- ✓ الموضوعات تتجاوز ألا يجب أساسية؛ موضوعات المطلوبة المستمر التعليم ساعات من الأقل على 50%تكون أن يجب 60%أبداً الأساسية
- ✓ الأقلعلى ساعتين الأخلاقيات تشمل أن يجب
- ✓ وس□□امة واللوائح والقواعد العادل والإسكان والأخلاقيات القانونية والمسائل والإفصاح الوكالة الأساسية الموضوعات تشمل الماليةوالثقافة المرخص
- ✓ واحدةدراسية وحدة تعادل تدريس ساعة كل

11.5 والوكالةالعادل للإسكان الإلزامي المستمر التعليم

يتعلق أساسي موضوع عن واحدة ساعة الأقل على اللجنة تطلب أن يجب العام، الأساسي الموضوع قواعد عن النظر بغض وسيط كل يكمل أن تطلب أن أيضًا اللجنة على يجب .سنتينترخيص فترة كل خلال الإسكان في والتمييز العادل بالإسكان بموجب إضافته تمت)سنتين فترة كل خلال الترخيص لتجديد كشرط الوكالة عن المستمر التعليم دورة وبائع بائع -وسيط P.L. 2024 c.32، من بدءًا 2024-08-01).

- ✓ سنتينترخيص فترة كل خلال الإسكان في والتمييز العادل الإسكان عن المستمر التعليم من واحدة ساعة الأقل على يُطلب
- ✓ الترخيصلتجديد كشرط سنتين فترة كل خلال الوكالة عن المستمر التعليم دورة إكمال ترخيص صاحب كل على يجب
- ✓ العام الأساسي الموضوع تخصيص عن النظر بغض المتطلبات هذه تنطبق50%/60%

11.6 المعتمدونوالمدرسون المستمر التعليم دورات موفرو

المرخصة المدارس تُعتبر .تطوعيةاستشارية لجنة توصية على بناءً والمدرسين والموفرين المستمر التعليم دورات اللجنة تعتمد العقارات كمدرسي المرخصون الأشخاص يُعتبر .المعتمدينالمستمر التعليم دورات موفري (C.45:15-10.4)عقارات كمدارس تستوفي التي العقارية التجارة جمعيات .الأساسيةالمواضيع ذات المستمر التعليم لدورات معتمدين مدرسين (C.45:15-10.5) المعتمدةالمستمر التعليم دورات تقديم يمكنها اللجنة معايير.

- ✓ المعتمدينالمستمر التعليم دورات موفري المرخصة العقارات مدارس تُعتبر
- ✓ الأساسيةالمواضيع ذات المستمر التعليم لدورات معتمدين مدرسين المرخصون العقارات مدرسو يُعتبر
- ✓ المعتمدةالمستمر التعليم دورات تقديم يمكنها المؤهلة العقارية التجارة جمعيات
- ✓ التطوعيةالاستشارية اللجنة توصية على بناءً والمدرسون والموفرون المستمر التعليم دورات تُعتمد

11.7 التعليميوالائتمان CEإعفاءات

يحصل .الفعليةالعسكرية الخدمة أو الضائقة أو الطوارئ أو المرض أساس على جزئيًا أو كليًا CEمتطلبات من اللجنة تعفي قد عن النظر بغض لكن التجديد، نحو CEائتمان على معتمدة CEدورة بتدريس يقوم الذي الترخيص حامل أو له المرخص المدرس الممنوحة الساعات يساوي)فقط واحدة مرة الائتمان منح يتم سنتين، فترة في الدورة نفس تدريس فيها يتم التي المرات عدد للحاضرين).

- ✓ الفعليةالعسكرية الخدمة أو الضائقة أو الطوارئ أو للمرض CEإعفاء يتم قد
- ✓ التدريسمرات عدد عن النظر بغض سنتين فترة كل في فقط واحدة مرة ائتمانًا معتمدة CEدورة تدريس يكسب
- ✓ واحدةمرة الدورة أكملوا الذين الترخيص لحاملي الممنوحة الائتمان ساعات يساوي التعليمي الائتمان

11.8 المستمرالتعليم دورات تقديم طرق

المزودين على اللجنة لموافقة يخضع بما الفيديو، طرق أو الإنترنت عبر أو دراسي، فصل في المستمر التعليم دورات تقديم يمكن إلى الانتقال قبل مرضياً أداءً تتطلب دورية تقدم تقييمات تتضمن دورات اللجنة تعتمد قد ·والنزاهةالأمان وتدابير والمحتوى كشرط الدورة محتوى كامل على شامل نهائي امتحان اجتياز الترخيص حامل من تطلب أن للجنة يمكن لا ذلك، ومع ·التاليالجزء ·الائتمانلتلقي

- ✓ اللجنةبموافقة الفيديو طرق أو الإنترنت عبر أو دراسية فصول في المستمر التعليم تقديم يمكن
- ✓ اللاحقةالأجزاء إلى للانتقال كشرط دورية تقدم تقييمات الدورات تتضمن قد
- ✓ للائتمانكشرط الدورة كامل على ش□□مل امتحان اجتياز تطلب أن للجنة يمكن لا

11.9 التطوعيينالمستشارين لجنة تكوين

تعيينهم ويتم الموضوعيين، والخبراء العقارات رخص حاملي من عضواً 14من المكونة التطوعيين المستشارين لجنة تتألف قبل من وواحدة الشيوخ مجلس رئيس قبل من واحدة رخصة ترشيح يتم ·برضاهويعملون والتأمين البنوك مفوض بواسطة أعضاء بخلاف)أعضاء ثمانية الأقل وعلى عنهم، ينوب من أو اللجنة في أعضاء أعضاء ثلاثة يكون أن يجب ·الدولةجمعية رئيس ثلاثة وجود مع ،(وجنوبوشمال وسط)متوازناً جغرافياً تمثيلاً الأعضاء يوفر أن يجب ·رخصحاملي يكونوا أن يجب (اللجنة ·منطقةكل من الأقل على أعضاء

- ✓ عضواً 14من التطوعيين المستشار□□ن لجنة تتألف
- ✓ العقاراترخص حاملي (اللجنةأعضاء بخلاف)أعضاء ثمانية الأقل على يكون أن يجب
- ✓ عنهمينوب من أو اللجنة في أعضاء أعضاء ثلاثة يكون أن يجب
- ✓ منطقةكل من الأقل على أعضاء ثلاثة وجود مع متوازناً جغرافياً تمثيلاً الأعضاء يوفر أن يجب

11.10 رصيد CE خارج الولاية الموضوع والمناسب الوقت في المناسب

وقدمت الولاية تلك في التنظيم وكالة عليها وافقت إذا أخرى ولايات في المكتملة الاختيارية للدورات CE رصيد اللجنة تمنح قد الوقت في المناسبة الموضوعية للدورات رصيدًا أيضًا اللجنة تمنح قد .الإكمال/الحضورعلى مقبولة أدلة بالدورة المزودة الجهة عليها للموافقة لاحقًا وتُرسل معتمدة غير كدورات تُعلن أن بشرط مسبقًا، عليها توافق ولم نيوجيرسي في والمعروضة المناسب .الحضورأدلة وتقديم عليها والموافقة

- ✓ بالولايةالتنظيم وكالة عليها وافقت إذا رصيد على الولاية خارج الاختيارية CE دورات تحصل قد
- ✓ والإكمالالحضور على مقبولة أدلة بالدورة المزودة الجهة تقدم أن يجب
- ✓ والحصول عليها للموافقة لاحقًا وتُرل معتمدة غير كدورات المناسب الوقت في المناسب الموضوع دورات عن الإعلان يجب الموافقةعلى

CHAPTER 12

Land Sales Full Disclosure – subdivided lands (45:15-16.27 – 45:15-16.37)

12.1 المقسمةوالأراضي التقسيم تعريف

يتم حيث (لأم متجاورة كانت سواء)جيرسي نيو ولاية خارج الواقعة الأراضي 'المقسمةالأراضي' و 'التقسيم'مصطلحا يعني صراحة تشمل وهي ·مشتركةوبيعية إعلانية خطة من كجزء الحقوق أو الوحدات أو الأجزاء أو الأراضي من أكثر أو واحد تقديم الائتمانية والصناديق الإسكان وتعاونيات العقارية والجمعيات (المشتركةالعقارية الملكية قانون)المشتركة السكنية العقارات المجتمعية· جيرسيني لسكان الولاية خارج الأراضي بيع اللائحة هذه تحكم — الامتحان في حاسم تمييز هذا·

- ✓ جيرسيني لمشتري تقديمها يتم ولكن جيرسي نيو خارج المقسمة الأراضي تقع
- ✓ غيرهاأو المجتمعية الائتمانية والصناديق الإسكان وتعاونيات العقارية والجمعيات المشتركة السكنية العقارات التعريف يتضمن
- ✓ أو متجاورة الحقوق تكون حيث بالتنسيق تتصرف مجموعة أو واحد شخص تقدمها التي العروض 'المشتركةالإعلانية الخطة 'تعني مشتركككيان عنها معلن

12.2 المقسمةالأراضي في التصرف شروط

وفقاً إلا نيوجيرسي في المقسمة الأراضي في التصرف في يشارك أو يتصرف أو يعرض أن شخص لأي يجوز لا معفاة، تكن لم ما يجب الذي المشتري، إلى 12القسم بموجب المطلوبة المعلومات جميع عن يفصح حالي عام عرض بيان تسليم يجب للقانون· التصرفحدوث قبل لفحصه معقولة فرصة لديه يكون أن·

- ✓ نيوجيرسيفي المقسمة الأراضي في التصرف أو عرض قبل الامتثال /التسجيلمطلوب
- ✓ التصرفقبل المشتري إلى حالي عام عرض بيان تسليم يجب
- ✓ التصرفقبل العام العرض بيان لفحص معقولة فرصة المشتري لدى يكون أن يجب

12.3 حق الفسخ لمدة سبعةأيام

الإلغاء للمشتري يجوز .أيامسبعة لمدة فسخ حق الثانوي التسجيل ذات المقسمة للأراضي الملكية نقل نماذج تتضمن أن يجب إخطار فيه يتم الذي اليوم أو العقد تنفيذ بعد التقويم من السابع اليوم من الليل منتصف قبل مكتوب إشعار بتسليم سبب بدون والتزامات المشتركة الممتلكات يغطي الذي الإفصاح بيان توفير يجب .تأخراًأكثر أيهما الثانوي، التسجيل بإكمال المشتري من موقع إيصال مع الخاصة للضرائب الخاضعة والمناطق النادي في الإلزامية والعضوية الملاك جمعية وتقييمات المالك المشتري.

- ✓ تأخراًأكثر أيهما المكتمل، التسجيل إشعار أو العقد تنفيذ من محسوباً سبب، بدون تقويمية أيام سبعة لمدة فسخ حق للمشتري
- ✓ والمناطق النادي في الإلزامية والعضوية الملاك جمعية وتقييمات المشتركة الممتلكات يفصل الذي الإفصاح بيان توفير يجب المشتريمن موقع إيصال مع العقد، تنفيذ قبل الخاصة للضرائب الخاضعة

12.4 الاستثناءاتمن القانون

معزولة؛ /واحدةمعاملة في الخاص لحسابه المالك قبل من :التصرفاتعلى ينطبق لا فإنه القانون، لتجنب الطريقة تُتخذ لم ما /أرضقطعة 100من أقل المقابر؛ في الأراضي قطع حكومية؛ وكالة قبل من المحكمة؛ أمر بموجب تجارية؛ /صناعيةلأغراض كلياً التي التطورات في أو الرهون؛ من وخالية محسّنة غير مفتوحة مساحة على المشتركة العناصر تقتصر حيث مصالح؛ /وحدات صناديق وأوراق العقاري بالرهن مضمونة معينة ديوناً يستثني كما .(المستأجر-العقار صاحب)إيجار وحدات من بالكامل تتكون مالية.كأوراق المنظمة والمعادن والغاز النفط ومصالح المسجلة المالية والأوراق علناً المتداولة العقاري الاستثمار

- ✓ الحكممن معفاة مصالح أو وحدات أو أرض قطعة 100من بأقل الخاصة العروض
- ✓ بالكامل والإيجار ومقابر، والحكومية، المحكمة، من بها والمأمور الخاص، لحسابه المالك قبل من المعزولة /الواحدةالمعاملات الحكممن معفاة التجارية /الصناعيةوالتصرفات ،(المستأجر-العقار صاحب
- ✓ القانونتجنب بقصد التصرف طريقة اعتماد تم إذا تنطبق لا الاستثناءات
- ✓ الطبيعة أو الصغيرة الكمية بسبب المشترين /الجمهورلحماية ضرورياً الإنفاذ يكون لا حيث إضافية استثناءات اللجنة تمنح قد المحدودة

12.5 العقاراتلبيع الكامل الإفصاح قانون على عامة نظرة

'العقاراتلبيع الكامل الإفصاح قانون' باسم (يليهاوما 45:15-16.27)الأراضي بيع عن الكامل الإفصاح بأحكام الاستشهاد يتم لم ما NJRECلدى التسجيل يتطلب مما نيوجيرسي، في للمشترين المقسمة الأراضي في والتصرف عرض تنظيم القانون يتولى المحتملينللمشترين الكامل الإفصاح خلال من المستهلك حماية هو منه والغرض. إعفاءاينطبق.

- ✓ 'العقاراتلبيع الكامل الإفصاح قانون' رسميًا القانون على يُطلق (L.1989، c.239)
- ✓ الإداريةالإجراءات قانون بموجب التنفيذية اللوائح وتعتمد وتفرضه القانون NJRECتدير

12.6 القانونبموجب الرئيسية التعريفات

عبر المقسمة الأراضي شراء لحث المعلومات نشر يعني «الإعلان». للقانونالأساسية التعريفات معرفة المرشحين على يجب تتطلب التي الإجازة شهادات أو الإلكترونية والوسائل المنزلية النماذج وعروض الإعلانية واللافتات التلفزيون/والراديوالصحف المقسم». المقسملصالح يعمل NJمن مرخص عقارات وكيل أي يشمل «البائع»أو «الوسيط». للمبيعاتتوضيحي عرض حضور اليانصيب جائزة أو التحويل أو الإيجار أو البيع يعني «التصرف». المقسمةالأراضي يعرض الذي الوكيل أو المالك هو «المطور»/« مصلحةعلى الاستحواذ يحاول أو يستحوذ الذي الشخص هو «المشتري». للربحطلب أو حث أي يعني «العرض». للربح.

- ✓ المطلوبةالإفصاح الحكومية والوثائق المالية الأوراق وورقات المساهمين اتصالات يشمل لا «الإعلان»
- ✓ «الكسب»أو للربح «المعاملة تكون أن كلاهما يتطلبان «العرض»و «التصرف»
- ✓ المقسملصالح يعملون .R.S.45:15-1 et seqبموجب المرخصين الأشخاص بوضوح يشمل «البائع»/«الوسيط»

12.7 (الاختصاص)للقانون الخاضعة الأقسام

خارج نشأ عرض أي كان (ب)أو نيوجيرسي، في المقسمة الأراضي في تصرف أو عرض أي تقديم تم (أ)إذا القانون ينطبق على NJRECاختصاص هذا يؤسس. نيوجيرسيداخل مقيم أو شخص إلى الوكيل أو الأراضي مقسم قبل من موجهاً نيوجيرسي نيوجيرسيفي للمقيمين يسوقون الذين الولاية خارج من المطورين.

- ✓ نيوجيرسيفي إجراؤه تم تصرف/عرضأي على القانون ينطبق
- ✓ نيوجيرسيفي للمقيمين الوكيل أو الأراضي مقسم قبل من الموجهة الولاية خارج عروض على القانون ينطبق

12.8 التسجيل الثانوي للوحدات السكنية المكتملة

'استخدام' (سنتين خلال واحدة وتسليم لبناء عقد أو) مكتملة سكنية وحدة بها مقسمة أراضي يمتلك الذي الأراضي لمقسم يجوز يكون ألا ويجب نيوجيرسي، في مقيم مشتر من وديعة أي قبول أو عقد إبرام قبل التسجيل يتم أن يجب ·أبسط 'ثانوي تسجيل للمفوضية ·المعزولة المعاملة إعفاء ضمن الأراضي تقسيمات تندرج ألا ويجب ،c.239 بموجب بالفعل مسجلاً الأراضي مقسم 30 ·مكتملاً التسجيل يُعتبر منهما، بأي تقم لم إذا القصور؛ أو بالاكتمال إشعار لإصدار يوماً

- ✓ سنتين خلال واحدة تسليم /لبناء عقد أو مكتملة سكنية وحدة الثانوي التسجيل يتطلب
- ✓ نيوجيرسي في مقيم مشتر من وديعة أي قبول أو عقد توقيع قبل التسجيل إجراء يجب
- ✓ مكتملاً التسجيل يُعتبر وإلا يوماً، 30 غضون في القصور أو بالاكتمال إشعار إصدار المفوضية على يجب
- ✓ 4 القسم في القياسية التسجيل متطلبات من معفيون الشروط عليهم تنطبق الذين ثانويون المسجلون الأشخاص (45:15-16.30)

12.9 التسجيل الثانوي في الإيداع أموال ضمان

نيوجيرسي سكان بمشتري الخاصة الإيداع أموال بأن شهادة يصدر أن الأراضي مقسم على يجب الثانوي، للتسجيل بالنسبة ·السكنية الوحدة وتسليم الملكية إغلاق حتى (اللجنة من مقبولة أخرى بطريقة محمية أو) ضمان حساب في بها الاحتفاظ سيتم ·الملكية نقل تسبيب أو الملكية نقل يمكنه بأنه شهادة يصدر أن أيضاً الأراضي مقسم على يجب

- ✓ الوحدة وتسليم إغلاق حتى (أخرى بطريقة بحماية أو) ضمان في المشتري إيداع بأموال الاحتفاظ يجب
- ✓ الملكية نقل تسبيب أو الملكية نقل يمكنه بأنه شهادة يصدر أن الثانوي التسجيل أراضي مقسم على يجب

12.10 التسجيل قبل السلوك قيود

الإعلانات أو الإلكتروني موقعه من نيوجيرسي سكان استفسارات على الأراضي موزع يرد قد الثانوي، التسجيل اكتمال قبل إصدار يتم حتى ذلك، ومع ·الإعلانات مواد توجيه وإعادة (الأسعار ذلك في بما) عامة معلومات تقديم خلال من الولايات متعددة أو الودائع؛ أموال تحصيل (2) عقد؛ عرض تقديم (1): عدم الأراضي موزع على يجب ،(مكتملاً التسجيل يعتبر أو) الاكتمال إشعار (3) ·العقار إلى السفر تكاليف دعم

- ✓ سكان استفسارات على ردًا الإعلانات مواد توجيه وإعادة عامة معلومات فقط الأراضي موزع يقدم قد التسجيل، اكتمال قبل نيوجيرسي
- ✓ العقار إلى السفر تكاليف دعم أو الودائع تحصيل أو عقد عرض تقديم عدم الأراضي موزع على يجب التسجيل، اكتمال يتم حتى

12.11 إشعار الإيداع والتسجيل والرفض

الصحيح الإيداع عند)مع الفرعي، بالتقسيم لهم المصرح الممثلون هم الذين نيوجيرسي في المرخصين العقارات وسطاء بتسمية أو الأراضي تسجل أن يجب يوم 90 خلال .الإيداعإشعار اللجنة تصدر ،(المقترحالعام الاكتتاب والبيان السجل والبيان الرسم تصحيح يجب .(تأخيرعلى المتقدم يوافق لم ما)مسجلة الأراضي تعتبر يوم، 90 خلال برفض أمر إصدار يتم لم إذا الطلب؛ ترفض والقرارالجلسة حتى الرفض أمر يوقف المكتوبة الجلسة طلب يوم؛ 30 خلال القصور أوجه.

- ✓ الإيداعإشعار من يوم 90 خلال برفض أمر إصدار يتم لم إذا مسجلة الأراضي تعتبر
- ✓ الطلبفي له لهم مصرح كممثلين نيوجيرسي في المرخصين العقارات وسطاء تسمية المقسِّم على يجب
- ✓ والقرارالجلسة حتى الرفض أمر يوقف المكتوبة الجلسة طلب

12.12 اللجنةفحص معايير

/الإفراجبنود مع)المعروض الحق نقل على قادرًا للعقار المقسّم :كانإذا ما اللجنة تفحص السجل، بيان مع طلب استقبال عند الترويجية والخطة الإعلانات تمثيلها؛ تم كما ستكتمل التحسينات بأن معقول تأكيد هناك ؛(الاقتضاءحسب الائتمان ضمانات والمالكون الشركة مسؤولو أو)للعقار المقسّم والعادل؛ الكامل الإفصاح وتوفر تمييزية أو مضللة أو خاطئة ليست العامة العامالعرض بيان متطلبات استيفاء ويتم الأراضي؛ ببيع يتعلق قضائي أمر أو مؤهلة إدانة لديهم ليس (الرئيسيون.

- ✓ والعادلالكامل الإفصاح توفر أن ويجب تمييزية أو مضللة أو خاطئة العامة الترويجية والخطة الإعلانات تكون ألا يجب
- ✓ تمثيلهاتم كما التحسينات جميع واستكمال الملكية نقل على قادر للعقار المقسّم بأن معقول تأكيد هناك يكون أن يجب
- ✓ التسجيلرفض إلى الأراضي بتصرف المتعلقة القضائية الأوامر أو المؤهلة الإدانات تؤدي قد

12.13 التسجيلبيان محتويات

مساح /مهندسقبل من عليه موقع مقياسي قانوني وصف المصلحة؛ أصحاب وعناوين أسماء :التسجيلبيان يتضمن أن يجب والمرافق الوصول جداول للتصرف؛ العامة الشروط والقيود؛ الأعباء مع الملكية حالة وخريطة؛ وطوبوغرافيا، معتمد، الأعباء عواقب فيدراليًا؛ معينة فيضانات خطر منطقة في تقع أو الطبيعية للقوى خاضعة العقارات كانت إذا ما والتحسينات؛ الامتثال حالة والترفيه؛ الإدارة عقود المالية؛ البيانات النقل؛ أشكال والامتياز؛ الملكية أدوات التنظيمية؛ المستندات الشاملة؛ مادية تغييرات أي عن الفوري والإبلاغ الحكومية؛ للمتطلبات.

- ✓ سلبيةطبيعية لقوى تخضع أو فيدراليًا معينة فيضانات خطر منطقة في تقع العقارات كانت إذا ما التسجيل بيان يكشف أن يجب
- ✓ أراضٍمساح أو مرخص احترافي مهندس قبل من ومختومة موقعة تقسيم خريطة يتضمن أن يجب
- ✓ التسجيلمعلومات في مادية تغييرات أي عن الفوري الإبلاغ المطور على يجب

12.14 التسجيلرسوم

الأولي التسجيل .$3,000أقصى بحد حق، /وحدة/ملكية/أرضقطعة لكل $35إلى بالإضافة $500هو الأولي التسجيل رسم وإيابًا ذهابًا السفر تكلفة يساوي فحص رسم اللجنة تفرض قد ·سنويًاتجديده ويجب الموافقة تاريخ من واحدة سنة لمدة صحيح الفحصرسوم جميع عن الطلب مقدم محاسبة يتم الإضافية؛ الفحص نفقات إلى بالإضافة الموقع إلى نيوجيرسي من·

- ✓ الأوليالتسجيل رسم: $500 إلى بالإضافة $35 لكل قطعةأرض/ملكية/وحدة/ حق، بحد أقصى $3,000
- ✓ سنويًاتجديده ويجب الموافقة تاريخ من واحدة سنة لمدة صحيح الأولي التسجيل
- ✓ الموقعفي فحص إلى الحاجة عند النفقات إلى بالإضافة نيوجيرسي من وإيابًا ذهابًا السفر تكلفة يساوي فحص رسم فرض يتم قد

CHAPTER 13

Art. II: Real Estate Consumer Protection Enhancement Act – buyer's/seller's agent, disclosed dual agency, designated agency, transaction broker (45:15-16.86 – 45:15-16.101)

13.1 الرئيسيةوالتعاريف القانونية الوكالة علاقات

أسسP.L. 2024 c.32 (من اعتبارًا نافذ 1أغسطس (2024 خمس قانونية علاقات وساطة شركة بين والمستهلكين: وكيل شركة بين «وكالةعلاق» إنشاء يتم. المعاملاتوسيط المعين، الوكيل عنه، المفصح المزدوج الوكيل البائع، وكيل المشتري، الأقسام هذه تطبق. شركةمع وكالة علاقة لديه الذي البائع أو المشتري هو «الموكل» العقاريةالوساطة لخدمات والموكل وساطة مع بالتوازي — محل تحل ولا — للوسيطالحالية الترخيص أحكام /البيعوسيط البائع.

- ✓ قانونيةعلاقات خمس القانون أنشأ: وكيل المشتري، وكيل البائع، المفصح المزدوج الوكيل عنه، الوكيل المعين، وسيط المعاملات
- ✓ «الوكيل» يعني شركة وساطة عقارية بما في ذلك الوسطاء المنتسبين، الوسطاء وسطاء البيع (والبائعين) لديها علاقة وكالة مع الموكل
- ✓ «الموكل» يعني الذي البائع أو المشتري لديه علاقة وكالة مع شركة وساطة
- ✓ يُكمل 2024أغسطس 1في النفاذ حيز القانون دخل الحالية الترخيص أحكام بدلاً من استبدالها

13.2 الائتمانيةوالواجبات البائع ووكيل المشتري وكيل

البائع وكيل المشتري: تتحمل واجبات ائتمانية تجاه المشتري مع فقط تعمل وكالة علاقة لها وساطة شركة هو المشتري وكيل كانت إذا إلا المشتري وكيل هي للمشتري خدمات تقدم التي الشركة. البائعتتحمل واجبات ائتمانية تجاه البائع مع فقط يعمل المرخص أن أو معاملات، وسيط تكون أن على وافقت أو، (مزدوج)معاً وكيل الطرفين تمثل أو، (البائع)وكيل البائع تمثل. البائعهو المنتسب. البائعين على عكسي بشكل الافتراضي منطق نفس تنطبق.

- ✓ ائتمانيةواجبات ويتحمل البائع مع فقط يعمل البائع وكيل ائتمانية؛ واجبات ويتحمل المشتري مع فقط يعمل المشتري وكيل
- ✓ الوكالة البائع، تمثيل (الأربعة الاستثناءات أحد ينطبق لم ما المشتري وكيل افتراضي بشكل هي المشتري تخدم التي الشركة البائع)هو المرخص أو المعاملات، وسيط المزدوجة،
- ✓ معاملات، وسيط تكون أو مزدوجاً، وكيلاً تكون أو المشتري، تمثل لم ما البائع وكيل افتراضي بشكل هي البائع تخدم التي الشركة المشتري)هو المرخص أن أو

13.3 المعاملاتفي الوسيط علاقة

أي عليه يترتب ولا وكالة، علاقة لديه وليس طرف، أي تمثيل دون (كليهماأو)بائع أو مشتري مع يعمل المعاملات في الوسيط الآخر، حساب على الطرفين أحد مصالح يعزز أن له يجوز ولا كوكيل، يتصرف أن المعاملات في للوسيط يجوز لا ·ائتمانيةواجبات الوقت في العروض جميع ويقدم وكفاءة، بصدق الأطراف جميع يعامل أن يجب ·معلوماتأي سرية على بالحفاظ ملزماً وليس ·خبراءنصيحة على الحصول بطلب الأطراف وينصح الإغلاق، ويسهل اطلاع، على الأطراف ويبقي المحدد،

- ✓ طرفأي تجاه ائتمانية واجبات أي عليه يترتب ولا وكالة علاقة لديه ليس المعاملات في الوسيط
- ✓ المعلوماتسرية على بالحفاظ ملزماً وليس الآخر حساب على الطرفين أحد مصالح يعزز أن له يجوز لا المعاملات في الوسيط
- ✓ تأكيد مع المحدد الوقت في الكتابية العروض جميع وتقديم بصدق، الأطراف جميع معاملة المعاملات في الوسيط واجبات تشمل الإغلاقوتسهيل الأطراف، اطلاع على والحفاظ كتابي،

13.4 مطلوبةالمكتوبة الوساطية الخدمات اتفاقيات

كوسيط بائع /مشترٍمع للعمل أو كوكيل رئيسي طرف لتمثيل شركة تعين مكتوبة اتفاقية هي الوساطية الخدمات اتفاقية وقت أقرب في أو قبل، البائع أو المشتري مع وساطة خدمات اتفاقية إبرام الشركة على يجب السكنية، المعاملات في ·معاملات الوساطةخدمات بدء بعد، معقول ·تجاريةعقارية معاملة في المشتري مع مكتوب اتفاق يلزم لا

- ✓ وسيط المستأجر، -المشتريووكالة الإيجار، /البيعقوائ وتشمل مكتوبة الوساطية الخدمات اتفاقيات تكون أن يجب المعينةالوكالة واتفاقيات المزدوجة، والوكالة المعاملات،
- ✓ بعد معقول وقت أقرب في أو قبل البائع /المشتريمع وساطة خدمات اتفاقية إبرام الشركة على يجب السكنية، المعاملات في الخدماتبدء
- ✓ التجاريةالعقارات معاملة في المشتري مع الوساطية الخدمات اتفاقية تلزم لا

13.5 الوساطةخدمات لاتفاقيات المطلوبة المحتويات

تم الشركة وأن ؛(الإنهاءبعد حماية فترة أي ذلك في بما)مدتها :علىالبائع أو للمشتري الوساطة خدمات اتفاقية تنص أن يجب أو المعلنة المزدوجة الوكالة على (منفصلخاتم /توقيعمع)والموافقة حصرية؛ غير أو حصرية العلاقة كانت إذا وما كوكيل؛ تعيينها وكيفية الشركة وتعويض الآخر؛ الطرف حساب على واحد طرف عن يدافع لن المزدوج الوكيل بأن الاعتراف مع المعينة الوكالة أن يجب ·القانونبموجب محدداً وليس بالكامل للتفاوض قابل الوسيط تعويض أن عن والإفصاح مشتركاً؛ كان إذا وما حسابه نظام على تداولها ستتم القائمة كانت إذا ما على أيضاً البائع اتفاقيات تنص.MLS

- ✓ الوكيلوتعيين والحصرية الإنهاء بعد حماية فترة أي ذلك في بما مدتها على الاتفاقية تنص أن يجب
- ✓ المزدوج الوكيل بأن الاعتراف مع منفصلاً خاتماً أو منفصلاً توقيعاً المعينة الوكالة أو المعلنة المزدوجة الوكالة على الموافقة تتطلب واحداًطرفاً يفضل لن
- ✓ ليس و بالكامل للتفاوض قابل الوسيط تعويض وأن مشتركاً كان إذا وما حسابه وكيفية التعويض عن الاتفاقية تفصح أن يجب القانونبموجب محدداً

13.6 الأطرافوجميع للموكل المستحقة الواجبات

الامتثال :عنهاالتنازل يمكن لا واجبات الشركة تتحمل معين، وكيل أو معلن ثنائي وكيل أو بائع أو مشتري كوكيل التصرف عند والردود العروض لجميع فوري تقديم الحسنة؛ والنية الصدق المعقولة؛ والعناية المهارة الائتمانية؛ والمبادئ الوكالة لقانون الصارم عن الإفصاح ؛(السكنيالعقار بائع)الموقع الملكية حالة عن مكتوب بيان على الحصول للاستقبال؛ مكتوب تأكيد مع المكتوبة المستهلك معلومات بيان تقديم الموكل؛ مع المحاسبة الجوهرية؛ الأهمية ذات المادية الحالة عن المعروفة المعلومات جميع المعلومات على للحصول المعقولة والجهود التوقيع؛ يتجاوز لا موعد في الوكالة عن المكتوب الإفصاح السكنية؛ الصفقات في للمشترينالمالية والمؤهلات الجوهرية·

- ✓ الوقت في العروض وتقديم للوكالة والامتثال الحسنة والنية والصدق والعناية المهارة)الأساسية الواجبات عن التنازل يجوز لا المناسب)
- ✓ البيانباستقبال موقع إقرار على والحصول المستهلك معلومات بيان تقديم الشركة على يجب السكني، العقار معاملة في
- ✓ إفصاح في)بها تتمتع التي الوكالة علاقة عن الاتفاقية، على الموكل توقيع يتجاوز لا موعد في كتابة، الإفصاح الشركة على يجب منفصلوكالة)
- ✓ الجوهريةالأهمية ذات للملكية المادية الحالة عن المعروفة المعلومات جميع عن الإفصاح الشركة على يجب

13.7 متطلبات الوكالة الثنائية المكشوفة

الوساطة خدمات اتفاقيات في موضح هو كما الطرفين، كلا من مستنير برضا فقط مكشوف ثنائي كوكيل تعمل أن لشركة يجوز إجراء اتخاذ له يجوز ولا الطرفين، كلا تجاه واجبات ا□□ثنائي الوكيل يتحمل .(التجارية)كتابة أخرى بطريقة أو (السكنية)الموقعة بما الطرفين لأحد مواتية شروط إلى الدعوة له يجوز ولا منهما، أي عن سرية معلومات عن الكشف له يجوز ولا منهما، لأي ضار كتابة والمبالغ المصادر عن الكشف تم إذا كليهما أو الطرفين أحد من أتعابه يتقاضى أن الثنائي للوكيل يجوز .الآخرالطرف يضر .الطرفينلكلا

- ✓ الطرفينكلا من مستنيرة مكتوبة موافقة المكشوفة الثنائية الوكالة تتطلب
- ✓ يضر بما الطرفين لأحد مواتية شروط إلى الدعوة أو طرف أي عن سرية معلومات عن الكشف المكشوف الثنائي للوكيل يجوز لا الآخرالطرف
- ✓ الطرفينلكلا كتابة والمبالغ المصادر عن الكشف تم إذا فقط كليهما أو الطرفين أحد من أتعاب تلقي الثنائي للوكيل يجوز
- ✓ طرفأي ضد ضار إجراء يشكل لا منافسة عقارات عرض أو إضافية عروض عرض

13.8 الوكالةالمعينة

تعيين للشركة يجوز والبائع، المشتري من كلاً (الشركةنفس في أو)الشركة نفس في مختلفون مرخصون موكلون يمثل عندما يتحمل منهم فكل —مزدوجين وكلاء ليسوا المعينون الوكلاء .حصراًالبائع لتمثيل وآخر حصراً المشتري لتمثيل واحد موكل اتفاقية من جزءاً تكون قد)مكتوبة معينة وكالة اتفاقية المعينة الوكالة علاقة تتطلب .الخاصموكله تجاه فقط الأمانة واجبات الوساطةخدمات) مع موافقة مكتوبة مكتوبة من مستنيرة كل طرف.

- ✓ الخاصينموكليهم تجاه فقط الأمانة واجبات ويتحملون مزدوجين وكلاء ليسوا المعينون الوكلاء
- ✓ طرفكل من مستنيرة مكتوبة موافقة مع مكتوبة اتفاقية المعينة الوكالة تتطلب
- ✓ الطرفينلكلا كتابياً والمبالغ المصادر عن الإفصاح تم إذا الطرفين كلا أو واحد طرف من تعويض على المعين الوكيل يحصل قد

13.9 الكشف لافتة الإلزامي للمنزل المفتوح

المشترين تنبه التوقيع ورقة على أو المدخل عند لافتة وضع يجب الجمهور، على بالانفتاح يتسم سكني عقار عرض أي في الذي للافتة الدقيق النص القانون تحدد ·المشتريمع علاقة أي لديها وليس فقط البائع تمثل المضيفة الشركة بأن المحتملين في الحق له المشتري وأن للبائع، عنها الكشف يتم وقد سرية ليست المقدمة المعلومات وأن البائع، يمثل الوكيل أن على ينص ·التوقيعورقة على التمثيل هذا عن الكشف بالفعل حصراً الممثلين المشترين على يجب ·مشتريوكيل وجود

- ✓ فقطالبائع تمثل الشركة أن على تنص التوقيع ورقة على أو المفتوح المنزل مدخل عند لافتة وضع يجب
- ✓ للبائععنها الكشف يتم وقد سرية ليست المقدمة المعلومات أن من الإلزامي النص يحذر أن يجب
- ✓ التوقيعورقة على التمثيل هذا عن يكشف أن مشتري وكيل بواسطة حصراً الممثل المشتري على يجب
- ✓ المشتريوافق إذا الهوية معروض معين وكيل أو مزدوج وكيل يصبح أن عليه محظور غير المفتوح المنزل وكيل

13.10 البائعووكيل المشتري لوكيل المحددة الواجبات

نصح المصالح؛ تضارب عن المناسب الوقت في الإفصاح ؛(المشتريضر إجراء اتخاذ عدم)الولاء :بـالمشتري وكيل يدين مطلوبة أو مصرحة تكن لم ما (الإنهاءبعد حتى)السرية المعلومات عن الإفصاح عدم الخبراء؛ من المشورة بطل المشتري وكلاء يتحمل ·(المحاميمراجعة بعد العقد تحت يكون حتى)العقار على للعثور مستمر النية حسن جهد وبذل القانون؛ بموجب معاملات في متعددين بائعين /مشترينتمثيل أو آخرين، محتملين مشترين على العقار عرض ·البائعتجاه مماثلة واجبات البائع ·نزاعاًيخلق أو الولاء ينتهك لا منافسة،

- ✓ (5و 4البند باستثناء)والسرية الولاء في البائع /المشتريوكيل واجبات عن التنازل يمكن لا
- ✓ القانونبموجب مطلوباً أو الموكل قبل من مصرحاً يكن لم ما الإنهاء بعد حتى السرية المعلومات عن الإفصاح يمكن لا
- ✓ المحاميلمراجعة خاضعاً يعد لم العقد يكون أن بمجرد المشتري /العقارعلى للعثور النية حسن جهد بذل ينتهي
- ✓ نزاعاًيخلق أو الولاء ينتهك لا متنافسين بائعين /مشترينتمثيل أو آخرين مشترين على العقار عرض

13.11 وكالةعلاقة إنشاء وعدم التعويض قواعد

مكتوبة الاتفاقيات تكون أن يجب لكن الشركات، بين مشاركته أو ثالث طرف أو المشتري أو البائع قبل من التعويض دفع يمكن مئوية نسبة أو ثابتاً رسماً التعويض يكون أن يمكن .وكالةعلاقة ينشئ لا وحده التعويض دفع .المشتريأو البائع قبل من وموقعة مع)مكتوبة سمسرة خدمات اتفاقية إلى الشركة تحتاج ما عادة التعويض، لتلقي .(عمولةتعتبر كلها)قانونية طريقة أي أو الوسيط أسعار آراء :استثناءات .(التجاريةالعقارات في المشتري وليس البائع مع السكنية؛ العقارات في البائع أو المشتري .الشركاتبين خدمات بدون والإحالات للسوق المقارنة والتحليلات

- ✓ الحالةحسب المشتري أو البائع قبل من وموقعة مكتوبة التعويض اتفاقيات تكون أن يجب
- ✓ وكالةعلاقة بنفسه ينشئ لا التعويض دفع على الاتفاق أو التعويض دفع
- ✓ المقارنة والتحليلات الوسيط أسعار آراء باستثناء التعويض، لتلقي مكتوبة سمسرة خدمات اتفاقية إلى الشركة تحتاج ما عادة الشركاتبين خدمات بدون والإحالات للسوق
- ✓ الإفصاح تم إذا بها الخاصة المعاملات وسيط أو الوكالة علاقة عن النظر بغض واحد طرف من أكثر قبل من الشركة تعويض يمكن عنها

13.12 المعاملاتوسمسار الوكالة علاقات إنهاء

بإشعار الإنهاء أو الإنهاء؛ على المتبادل الاتفاق عليها؛ المتفق المدة انتهاء الأداء؛ إتمام :منواحد أقرب حتى العلاقة تستمر الإتمام بينما المفعول؛ ساري ليصبح مكتوباً تأكيداً مكتوب إشعار أو متبادل اتفاق بموجب الإنهاء يتطلب .للاتفاقوفقاً مكتوب عدم في والاستمرار المناسب الوقت في محاسبة بتقديم فقط التزام للشركة تكون الإنهاء، بعد .ذلكيتطلب لا المدة انتهاء أو فقط (الإغلاق/المدةانتهاء غياب في)عنه المفصح المزدوج الوكيل اتفاقيات إنهاء يمكن .السريةالمعلومات عن الإفصاح .التسليمتأكيد مع الطرف من موقعة بالكتابة

- ✓ المكتوبالإشعار أو المتبادل الاتفاق أو المدة انتهاء أو الإتمام :منواحد أقرب في العلاقة تنتهي
- ✓ المفعولساري ليصبح مكتوباً تأكيداً مكتوب إشعار أو متبادل اتفاق بموجب الإنهاء يتطلب
- ✓ السريةالمعلومات حماية في والاستمرار المناسب الوقت في محاسبة بتقديم فقط التزام للشركة تكون الإنهاء، بعد

13.13 حماية المسؤولية والنسب المعرفي

الوكالة صاحب شارك إذا إلا المعاملات وسيط أو الوكيل قبل من حذف أو خطأ أو فعل أي عن مسؤولاً الوكالة صاحب يكون لا معلومات عن مسؤولة غير الشركة .(العقابيةالأضرار بدون المنفعة، على مقصورة المسؤولية)منه استفاد أو به رخّص أو فيه عموماً يتم لا .(البصريوالفحص البائع من الاستفسار)معقولة جهوداً الشركة بذلت إذا تقديمها في البائع فشل التي العقار حالة .معقولةجهود بذل حالة في صحيح، والعكس للشركة، فقط المعروفة الحقائق بمعرفة الوكالة صاحب إسناد

- ✓ استفاد أو بها رخّص أو فيها الوكالة صاحب شارك إذا إلا المعاملات وسيط أو الوكيل أفعال عن مسؤولاً الوكالة صاحب يكون لا منها
- ✓ إلى بالإضافة الاستفسار)معقولة جهود بذل تم إذا تقديمها في البائع فشل التي العقار حالة معلومات عن مسؤولة غير الشركة البصري(الفحص
- ✓ مكتوباتفاق غياب في صحيح، والعكس الوكالة، صاحب إلى للشركة فقط المعروفة الحقائق نسب عموماً يتم لا

13.14 التراكميةوالعلاجات NJRECفي اللوائح وضع سلطة

أنواع معالجة ذلك في بما القانون، أغراض لتحقيق الإدارية الإجراءات قانون بموجب لوائح العقارية نيوجيرسي هيئة تضع قد أخرى حقوق لأي وتراكمية إضافية القانون بموجب والحظر والعلاجات الحقوق .العملأو الوكالات بين العلاقات من أخرى .الحقوقتلك يضعف أو يلغي أو ينكر القانون في شيء ولا القانون، أو العام القانون بموجب

- ✓ القانونأغراض لتحقيق الإدارية الإجراءات قانون بموجب لوائح NJRECتعتمد قد
- ✓ والقانونالعام القانون بموجب للحقوق وإضافية تراكمية القانون بموجب والحظر والعلاجات الحقوق

CHAPTER 14

Supplement: License Law Discipline

14.1 اللجنةعقوبات التأديب؛ وأسباب المحظورة الأفعال

القانون يحدد N.J.S.A. 45:15-17 الذي السلوك تفرضه قد لجنة العقارات بالإنذار أو الإيقاف أو الإلغاء أو /والترخيص سحب فرض جميع وموافقة علم دون واحد طرف من لأكثر والتصرف الكاذبة، والوعود الجوهري، الخاطئ التمثيل ذلك في بما غرامات، التعويض ودفع الأموال، بين والخلط الأموال، تحويل أو محاسبة في والفشل عنها، المفصح غير الثنائية والوكالة الأطراف، قانون ينتهك بما والتمييز المضلل، أو الكاذب والإعلان المستندات، من نسخ تقديم في والفشل ترخيص، بدون للأشخاص تصل غرامة اللجنة تفرض قد ·الصدقعدم أو النية سوء أو الكفاءة عدم أو الاستحقاق عدم على يدل سلوك وأي التمييز، مكافحة التأديب يتطلب ·الترخيصإجراءات إلى بالإضافة لاحق، انتهاك كل عن دولار 10000 إلى وتصل انتهاك أول عن دولار 5000 إلى قسم أمام للاستئناف قابلة اللجنة وقرارات ،(يليهاوما N.J.S.A. 45:15-17.1) اللجنة أمام للجلسة وفرصة مكتوب إشعار الاستئناف· المبالغبنفس المدنية للعقوبات ترخيص بدون الممارسة تخضع كما ·المصدر: N.J.S.A. 45:15-17؛ 45:15-17.1، 45:15-3

- ✓ للغرامةالأقصى الحد: 5000 دولار عن أول انتهاك، 10000 دولار عن كل انتهاك لاحق
- ✓ للتأديبسبب هو الأطراف جميع وموافقة علم دون واحد طرف من لأكثر التصرف
- ✓ السحبأو للإيقاف سبب هو بسرعة للغير التابعة الأموال تحويل أو محاسبة في الفشل
- ✓ اللجنةأمام للجلسة وفرصة إشعار التأديب يتطلب
- ✓ انتهاكهو ترخيص بدون لشخص رسم أو عمولة دفع

14.2 العقاراتضمان صندوق

العقارات ضمان صندوق يقدم (N.J.S.A. 45:15-34 إلى 45:15-42) ضد نهائي حكم على حالوا الجمهور من لأفراد تعويضات تحصيل من يتمكنوا ولم عقارية معاملة في الموثوقة الأموال تحويل أو الخداع أو الحقائق تحريف أو الاحتيال على بناءً مرخص تحقق مختلفة؛ مبالغ البيع وموظفو الوسطاء يدفع) الأولي الترخيص عند الصندوق إلى واحدة لمرة تقييماً متقدم كل يدفع ·الحكم المبلغ من تحقق دولار؛ 20,000 بمبلغ عادة إليها يُشار) معاملة كل على الصندوق من الاسترجاعات تقتصر ·(الحالية المبالغ من المرخص ترخيص تعليق يتم المطالبة، الصندوق يدفع عندما ·الأخرى الوسائل أولاً يستنفد أن المدعي على ويجب ،(الحالي 45:15-42 إلى N.J.S.A. 45:15-34 :المصدر· الفائدةمع بالكامل الصندوق سداد يتم حتى استعادتها يمكن ولا تلقائياً

- ✓ التحويلأو الخداع أو الحقائق تحريف أو الاحتيال بسبب مرخص ضد مرضٍ غير نهائي حكم عن فقط الصندوق يدفع
- ✓ الأوليالترخيص عند الصندوق إلى واحداً تقييماً المتقدمون يدفع
- ✓ (الحاليالأقصى الحد من تحقق) معاملة لكل محدود الصندوق من الدفع
- ✓ الفائدةمع بالكامل الصندوق سداد يتم حتى تلقائياً الترخيص تعليق يتم

CHAPTER 15

Supplement: Agency Disclosure

15.1 الأعمالعلاقات وإعلان (CIS)المستهلك معلومات بيان

تطلب N.J.A.C. 11:5-6.9 أربع إلى واحدة وحدة من السكنية بالممتلكات تتعلق التي المعاملات في ترخيص، صاحب كل من للبائعين جيرسي نيو في العقارات علاقات بشأن المستهلك معلومات بيان تقديم شاغرة، واحدة عائلية أراضي قطع أو وحدات أولاًيأتي أيهما عمل، علاقة أي تشكيل قبل أو مجدول، شخصي اجتماع أول في المحتملين والمستأجرين والمشترين والمالكين. وسيط المعلن، الثنائي الوكيل المشتري، وكيل البائع، وكيل :المسموحةعلاقات الأربع المستهلك معلومات بيان يشرح كل في الأعمال لعلاقة مكتوب إعلان تضمين الترخيص صاحب على ويجب الاستلام، إقرار على المستهلك يوقع المعاملات. من المستنيرة المكتوبة الموافقة المعلنة الثنائية الوكالة تتطلب والإيجارالبيع وعقد المشتري وكالة واتفاقية إدراج اتفاقية الطرفين. المصدر: N.J.A.C. 11:5-6.9

- ✓ أولاًيأتي أيهما عمل، علاقة تشكيل قبل أو مجدول شخصي اجتماع أول في المستهلك معلومات بيان تقديم يجب
- ✓ شاغرةواحدة عائلية أراضي وقطع أسرة 1-4من سكنية ممتلكات على ينطبق
- ✓ المعاملاتوسيط المعلن، الثنائي الوكيل المشتري، وكيل البائع، وكيل :علاقاتأربع
- ✓ والإيجاراتوالعقود المشتري واتفاقيات الإدراجات في الأعمال علاقة إعلان يظهر أن يجب
- ✓ الطرفينمن المستنيرة المكتوبة الموافقة الثنائية الوكالة تتطلب

CHAPTER 16

Supplement: Contracts and Closing Practice

16.1 الترخيصحامل يعدها التي الإيجارية والعقود العقود في المحامي مراجعة شرط

بموجبN.J.A.C. 11:5-6.2(g)، قضية في العليا نيوجيرسي محكمة تسوية ينفذ الذي State Bar v. Board of Realtors (شاغرة، واحدة سكنية أرض قطعة أو وحدات أربع إلى وحدة من سكني عقار بيع عقد بإعداد الترخيص حامل يقوم قد، (26الرأي طرف أي يقوم قد ·الإلزاميالمحامي مراجعة شرط على يحتوي نموذج على فقط أكثر، أو واحدة سنة لمدة سكني إيجار وعقد العقد المحامي يرفض قد الطرفين؛ لكلا تسليمه بعد عمل أيام ثلاثة غضون في بالكامل المنفذ العقد لمراجعة محام بتوكيل منذ Conley v. ·التعديلاتعلى الطرفان وافق إذا إلا باطلاً العقد يصبح وبعدها الفترة، تلك خلال الآخر والطرف الوسيط بإخطار التسليم أو الإلكتروني البريد أو الفاكس أو المسجل البريد طريق عن الرفض إشعار إرسال يتم قد Guerrero (N.J. 2017) في محام وجود نيوجيرسي تتطلب لا ·قانوناًملزماً العقد يصبح عمل، أيام ثلاثة غضون في رفض هناك يكن لم إذا ·الشخصي المصدر: N.J.A.C. ·الجنوبفي الملكية شركات إغلاق وعمليات الشمال في معتادة المحامين إغلاق عمليات الإغلاق؛ 11:5-6.2(g); Conley v. Guerrero, 228 N.J. 339 (2017)

- ✓ بالكاملالموقع العقد تسليم من عمل أيام 3هي المحامي مراجعة فترة
- ✓ أكثرأو واحدة سنة لمدة السكنية الإيجارية والعقود الشاغرة الواحدة السكنية الأراضي وقطع عائلة 1-4السكن مبيعات على ينطبق
- ✓ البريد أو الفاكس أو المسجل البريد طريق عن يكون قد الفترة؛ خلال الآخر والطرف الوسيط إلى الرفض إشعار تسليم يجب الشخصيالتسليم أو الإلكتروني
- ✓ عملأيام 3غضون في رفضه يتم لم إذا ملزماً العقد يصبح
- ✓ نيوجيرسيإغلاق عند القانون بموجب محام يُطلب لا

CHAPTER 17

Supplement: Brokerage Practice

17.1 قواعد الإعلان للمرخصين

يتطلب N.J.A.C. 11:5-6.1 أن تكون جميع الإعلانات الصادرة عن المرخص، بما في ذلك وسائل الإنترنت والتواصل ووسائل التواصل الاجتماعي، تحت الإشراف المباشر للوسيط أو المبيعات لموظف يجوز لا الإعلان المبيعات، وسيط أو مفردهم بمفرده ولا يجوز استخدام أسماء الفرق بطريقة تحذف اسم الوسيط. يجب ألا تكون الإعلانات أو كاذبة مضللة، على ومن الذي المرخص يعلن عن الفريق هو شركة سمسرة مفصلة. يجب أن يكشف أن عقاري وكيل المالك أن عن يعني يمتلكه عقار مرخص. لا يمكن وضع البيع لافتات إلا بموافقة مكتوبة من المالك، ويجب أن تعرض لافتات الوسيط اسم شركة سمسرة. المصدر: N.J.A.C. 11:5-6.1

- ✓ يجب أن يتضمن كل إعلان اسم الوسيط العادي التجاري النشاط؛ يُحظر للوسيط الإعلانات العمياء
- ✓ لا يجوز للموظفي المبيعات الإعلان تحت إشراف الوسيط ومع اسم الوسيط المبيعات
- ✓ يجب على المرخصين الذين يبيعون أو يؤجرون عقاراتهم أن يكشفوا عن حالتهم المرخصة في الإعلانات
- ✓ لا يمكن وضع اللافتات على الممتلكات إلا بموافقة مكتوبة من المالك

17.2 متطلبات اتفاقية الإدراج وتقديم العروض

يتطلب N.J.A.C. 11:5-6.2 أن تكون كل اتفاقية إدراج مكتوبة وموقعة من المالك وتحدد تاريخ انتهاء وبنود وجود يُحظر محدد؛ التلقائي التمديد أو التجديد. يجب تسليم نسخة من الموقع الإدراج إلى المالك، وقت في التوقيع، وجب الإسكان مذكرة إرفاق يجب على صاحب الترخيص شرح نوع الإدراج)مفتوح أو حصرية وكالة أو بيع حق(. يجب على كل العام المدعي من العادل إدراج اتفاقية. يجب تقديم جميع العروض المكتوبة بسرعة، إلى ويجب البائع، على الوسيط يجب كل في حالة. يجب دفع المالك والتزام العمولة (حصري أو كتابياً المالك إخطار أيضاً الوسيط على يجب عليها؛ وقعت التي الأطراف إلى ووثيقة وعرض عقد كل من نسخ تسليم أي عرض. المصدر: N.J.A.C. 11:5-6.2 آخر لعرض المالك قبول بعد قُدم

- ✓ يجب أن تكون الإدراجات تلقائي تجديد وبدون محدد انتهاء تاريخ مع المالك من وموقعة مكتوبة
- ✓ يجب على العادل الإسكان مذكرة إرفاق يجب التوقيع؛ عند الإدراج من نسخة المالك يتلقى العام المدعي من
- ✓ يجب تقديم جميع العروض المكتوبة، بسرعة، حتى بعد قبول عرض آخر
- ✓ يجب تسليم نسخ من جميع العقود والعروض إلى الأطراف التي وقعت عليها

CHAPTER 18

Supplement: Fair Housing

18.1 قانون نيو جيرسي ضد التمييز: الفئات المحمية والاستثناءات

قانون نيو جيرسي ضد التمييز (N.J.S.A. 10:5-1 et seq.) يحظر التمييز في التوظيف والإسكان وتمويل الرهن العقاري والإعلان وتأجير العقارات وبيعها. الفئات المحمية بموجب القانون الفيدرالي تشمل العرق واللون والعقيدة والأصل القومي والنسب والجنس والحمل والإعاقة والحالة الزوجية والحالة الأسرية والعمر والجنسية والتوجه الجنسي أو الهوية الجنسية أو التعبير الجندري والحالة فيما يتعلق بالمسؤولية عن خدمة الحراسة العسكرية أو الخدمة العسكرية أو مصدر الدخل القانوني أو المساعدة العامة. يعفي القانون من التمييز شقة تأجير في واحدة عائلتين من سكني مبنى في يشغله المالك الإيجار (بما في ذلك القسم 8)[8]. قسائم الرخصة أو على الإعلان التمييزي. ينطبق لا لكن المالك، يشغله واحدة عائلة من منزل في الغرف وتأجير دولار 25000 والأول للانتهاك أمريكي دولار 10000 العقوبات تبلغ يوماً؛ 180 خلال المدنية الحقوق قسم إلى الشكاوى تقديم يتم على القائمة اتفاقيات تحتوي أن يجب. سنوات سبع خلال للثالث أمريكي دولار 50000 وسنوات خمس خلال للثاني أمريكي المصدر: N.J.S.A. 10:5-4, 10:5-5(n), 10:5-12(g)-(h), 10:5-14.1a; N.J.A.C. 11:5-6.2. العام المدعي من العادل الإسكان مذكرة

- ✓ تضيف مصدر جيرسي نيو الدخل القانوني وحالة الزواج/ الاتحاد المدني/ الشراكة المنزلية والتوجه الجنسي والهوية الجنسي النوع الاجتماعي الفيدرالية الفئات إلى العسكرية والمسؤولية والنسب والعمر
- ✓ يتم إعفاء من سكني مبنى يشغله عائلتين المالك (وحدة واحدة وأجورة) في والغرف منزل من واحدة عائلة يشغله المالك
- ✓ قسم الحقوق المدنية خلال 180 يوماً إلى الشكاوى
- ✓ العقوبات: 10000 دولار أول ومرة 25000 دولار الثانية خلال 5 سنوات وسنوات 50000 دولار الثالثة خلال 7 سنوات
- ✓ صاحب رفض قسيمة 8 القسم هو الدخل مصدر أساس على التمييز

CHAPTER 19

Supplement: Landlord-Tenant Law

19.1 قانون إيداع الضمان للإيجار وحماية المستأجرين

تزيد لا ضمان وديعة جمع السكني العقار لمالك يجوز ،(46:8-26إلى N.J.S.A. 46:8-19)للإيجار الضمان إيداع قانون بموجب سنويًاالحالية الوديعة من المائة في 10تتجاوز أن يجوز لا التجديد عند جمعها يتم إضافية وديعة وأي الإيجار، من ونصف شهر عن ومعدل والمبلغ بالمؤسسة للمستأجر مكتوب إشعار مع جيرسي، نيو مؤسسة في فائدة يحمل حساب في الوديعة إيداع يجب . المالك على يجب الإيجار، انتهاء بعد يومًا 30غضون في .سنويًاتُرصد أو الفائدة وتدفع الاستلام، من يومًا 30غضون في الفائدة يعرض الإخفاق المسجل؛ البريد أو الشخصي التسليم طريق عن المفصلة الخصومات منها مطروحًا الفائدة مع الوديعة إرجاع إلا معفاة أقل أو وحدات ثلاث تضم التي المالك قبل من المملوكة المباني .صحيحغير بشكل به المحتفظ المبلغ لضعف المالك فقط السكنيين المستأجرين بإخلاء (N.J.S.A. 2A:18-61.1)الإخلاء مكافحة قانون يسمح .خطيًاالتغطية المستأجر طلب إذا يقدموا أن معينة المباني مالكي من (يليهاوما N.J.S.A. 46:8-43)الإيجار في الشفافية قانون ويتطلب وجيه، قانوني لسبب 46:8-26; 2A:18-61.1; 46:8-43إلى N.J.S.A. 46:8-19 :المصدر .الولايةفي المستأجرين حقوق بيان للمستأجرين

- ✓ الإيجارمن شهر 1.5 :السكنيالضمان لوديعة الأقصى الحد
- ✓ سنويًاالفائدة تدفع الاستلام؛ من يومًا 30غضون في للمستأجر الوديعة بحساب مكتوب إشعار
- ✓ صحيحغير بشكل به المحتفظ المبلغ ضعف العقوبة الإيجار؛ انتهاء بعد يومًا 30غضون في المفصلة الخصومات مع الوديعة إرجاع
- ✓ خطيًاالتغطية المستأجر طلب إذا إلا معفاة أقل أو وحدات 3تضم التي المالك قبل من المملوكة المباني
- ✓ الإخلاءمكافحة قانون بموجب وجيه قانوني سبب يتطلب السكني الإخلاء

CHAPTER 20

Supplement: Transfer and Property Taxes

20.1 رسم نقل الملكية العقارية ورسم المبيعات فوق $1,000,000

معدلات أساس على محسوباً ،(المانح)البائع يدفعه الصكوك، تسجيل عند العقارية الملكية نقل رسم نيوجيرسي ولاية فرضت من أقل المقابل ذات الصكوك .(الحالي الأسعار جدول من تحقق)البيع سعر مع تزيد التي المقابل من دولار 500 لكل متدرجة ذوي والأشخاص والعميان المؤهلين المتقاعدين على جزئية إعفاءات وتنطبق معفاة، الأخرى التحويلات وبعض دولار 100 بأكثر المباعة (الأخرى العقارات وبعض)السكنية العقارات على منفصل رسم ينطبق .الدخل ومتوسط منخفض والإسكان الإعاقة الساري ،P.L.2025, c.69 بموجب لكن المشتري، يدفعها المائة في 1 تاريخياً ؛(الفيلا بضريبة يسمى ما)دولار 1,000,000 من في 3.5 إلى دولار 1,000,000 فوق للمبيعات المائة في 1 من متدرجة بمعدلات البائع الرسم يدفع ،2025 يوليو 10 من اعتباراً فوق للمبيعات المائة 3,500,000 دولار)الحالية الأقواس من تحقق).بإعفاء المطالبة عند الصك مع المقابل إقرار تقديم يتم .المصدر: N.J.S.A. 46:15-5 et seq.; 46:15-7.2; P.L.2025, c.69

- ✓ المقابل من دولار 500 لكل متدرجة بمعدلات الصك تسجيل عند البائع يدفعه العقارية الملكية نقل رسم
- ✓ متوسط -منخفض والإسكان الإعاقة ذوي /والعميان للمتقاعدين جزئية إعفاءات معفاة؛ دولار 100 من أقل المقابل ذات الصكوك الدخل
- ✓ 3.5% إلى 1% من متدرجة بمعدلات (2025 يوليو 10 منذ)الآن البائع يدفعه دولار 1,000,000 فوق التحويلات على الرسم
- ✓ بإعفاء المطالبة عند الصك يرافق المقابل إقرار

20.2 ضريبة دفع المقيم غير لبائع المقدرة الدخل ضريبة (GIT/REP نماذج)

ممتلكات يبيع الذي الاستئماني الصندوق أو العقا أو المقيم غير الفرد على يجب ،54A:8-10 إلى 54A:8-8 N.J.S.A. بموجب المقابل إجمالي من المائة في 2 من الأكبر تساوي قبله أو الإغلاق عند مقدرة إجمالية دخل ضريبة يدفع أن جيرسي نيو في عقارية GIT/ النموذج البائع يقدم .(الحالي السعر من تحقق)الربح على المطبق (المائة في 10.75) هامشي دخل ضريبة معدل أعلى أو للاستبعاد المؤهلة الرئيسية الإقامة مثل)قانوني بإعفاء يطالبون الذين والبائعون المقيمون البائعون يقدم الدفع؛ مع REP-1 الفيدرالي (GIT/REP-3) بالبائع الخاصة الإعفاء /الإقامة شهادة نموذج إرفاق يتم لم ما السند المحافظة موظف يسجل لن .GIT/ وليست الدخل لضريبة مقدمة دفعة أنها من الرغم على جيرسي، نيو من الخروج بضريبة غالباً هذا إلى يُشار .المناسب REP إضافية ضريبة .المصدر: N.J.S.A. 54A:8-8 إلى 54A:8-10

- ✓ الإغلاق عند الربح من بالمائة 10.75 أو المقابل من بالمائة 2 من الأكبر قيمته مقدم بدفع المقيمين غير بائعو يقوم
- ✓ الإعفاء/الإقامة شهادة هو GIT/REP-3 المقيم؛ غير الدفع نموذج هو GIT/REP-1
- ✓ GIT/REP نموذج بدون السند تسجيل يمكن لا
- ✓ منفصلة ضريبة وليست مقدرة، دخل ضريبة دفعة إنها

CHAPTER 21

Supplement: Property Condition Disclosures

21.1 ميجانقانون وإشعارات الموقع خارج الظروف العيوب؛ عن بالإفصاح المرخص واجب

من يتطلب N.J.A.C. 11:5-6.4(b) لكن البائع، من الممتلكات حالة إفصاح نموذج يفرض قانون أي نيوجيرسي تمتلك لا العيوب عن والإفصاح للممتلكات الفيزيائية الحالة حول الجوهرية المعلومات جميع من للتحقق معقولة جهود بذل المرخصين ضد الاحتيال قانون بموجب مسؤولون والمرخصون والبائعون المحتملين، المستأجرين أو للمشترين المعروفة الجوهرية خارج الظروف عن الإفصاح قانون يتطلب (Weintraub v. Krobatsch) الحالات وأحكام المستهلكين الكامنةالعيوب إخفاء عن. إشعاراً المشتري يعطي أن حديثاً المبني المسكن بائع من (N.J.S.A. 46:3C-1 et seq.) الجديدة السكنية للإنشاءات الموقع الموقع خارج الظروف قوائم يتضمن مكتوباً (والمكباتالملوثة المواقع مثل) يلغي قد البلدية؛ المحكمة كاتب من المتاحة المعدة العقود تتضمن أن يجب العقدتوقيع قبل إعطاؤه يتم لم إذا الإشعار استقبال بعد عمل أيام خمسة غضون في المشتري الجنسيين المجرمين سجل معلومات أن على ينص الذي القانوني ميجان قانون إشعار السكنية للمبيعات المرخصين قبل من الإنترنت على الحكومية الشرطة وسجل المحليات شرطة خلال من متاحة (الدقيقالاستشهاد من التحقق) من يُطلب لا. الجوهرية الأسئلة على يردوا أن يجب لكن الممتلكات، على السابقة الوفيات مثل النفسية الوصمة عن الإفصاح المرخصين المصدر: N.J.A.C. 11:5-6.4; N.J.S.A. 46:3C-1 إلى 46:3C-12; N.J.S.A. 2C:7-1 et seq.; N.J.S.A. 56:8-1 et seq. بصدق.

- ✓ تحقيق وإجراء المعروفة الجوهرية العيوب عن الإفصاح المرخصين على يجب لكن القانون، بموجب للبائع إفصاح نموذج يوجد لا معقول
- ✓ الإشعار جاء إذا للإلغاء عمل أيام 5 متاحة؛ البلدية كاتب قوائم بأن إشعاراً الجديد البناء مشترو يتلقى: الموقعخارج الظروف قانون العقدتوقيع بعد
- ✓ ميجانقانون سجل إشعار المساكن بيع عقود تتضمن أن يجب
- ✓ نيوجيرسيفي (والانتحارالوفيات) عار بوصمة المصابة الممتلكات حقائق عن الإفصاح يتعين لا
- ✓ المستهلكينضد الاحتيال قانون ينتهك الكامنة العيوب إخفاء

CHAPTER 22

Supplement: State disclosures

22.1 إفصاحات الفيضانات: مخاطر إشعار قانون والمالكالبائع قبل من الفيضانات

القانون يتطلب P.L. 2023, c.93) سارٍ اعتبارًا من 20 مارس 2024) مخاطر عن الإفصاح العقارية الممتلكات بائعي من FEMA بـ الخاصة الفيضانات مخاطر منطقة في الممتلكات كانت إذا ما ذلك في بما الممتلكات، حالة بيان على الفيضانات ومطالبات السابقة، الفيضانات بأضرار معرفة وأي ،(سنة 500) الخطورة متوسطة الفيضانات مخاطر منطقة أو (سنة 100) يجب ·الفيضاناتتأمين على بالحفاظ ناتج التزام وأي اتحادية، فيضانات كارثة مساعدة وتلقي السابقة، الفيضانات ضد التأمين باستخدام الإيجار، في وإدراجه الإيجار توقيع قبل محتمل مستأجر لكل كتابيًا الفيضانات مخاطر إشعار تقديم المالكين على إنهاء للمستأجر يجوز فيضانات، خسارة من المستأجر وعانى الإشعار تقديم في المالك فشل إذا ·المجتمعشؤون وزارة نموذج DEP. بـ الفيضانات خرائط رسم أداة في الممتلكات تحديد تم إذا عما الإفصاح أيضًا القانون يتطلب ·الأضرارواسترجاع الإيجار المصدر: P.L. 2023, c.93 (N.J.S.A. 46:3C-10 و N.J.S.A. 46:8-50)

- ✓ حالة بيان على الفيضانات وتاريخ الفيضانات مخاطر عن الإفصاح جيرسي نيو بائعي على يجب ، 2024 مارس 20 من اعتبارًا الممتلكات·
- ✓ بالإضافة سنة، 500 لمدة المتوسطة المخاطر ومنطقة سنة 100 لمدة الخاصة الفيضانات مخاطر منطقة من كلاً الإفصاح يغطي المستلمةالاتحادية والمساعدة التأمينية والمطالبات السابقة الفيضانات أضرار إلى·
- ✓ سكنيإيجار عقد كل في وإدراجه الإيجار توقيع قبل كتابيًا الفيضانات مخاطر إشعار تقديم المالكين على يجب·
- ✓ بالتعويضاتوالمطالبة الإيجار إنهاء الفيضانات أضرار من لاحقًا ويعاني الإشعار يتلقّ لم الذي للمستأجر يجوز·

22.2 الخاصةالآبار اختبار قانون

الخاصة الآبار اختبار قانون يتطلب (N.J.S.A. 58:12A-26 et seq.; N.J.A.C. 7:9E) أنه قبل إغلاق أي بيع تأتي عقار مياه من معتمد معمل قبل من المياه اختبار يجب خاص، بئر من فيه الشرب DEP الكلية القولونيات ذلك في بما للمعاملات الزرنيخ المحددة، المقاطعات وفي والرصاص المتطايرة العضوية والمركبات الهيدروجيني والرقم والمنغنيز والحديد والنترات التصديق شهادة على والتوقيع النتائج تلقي والبائع المشتري على يجب ·الإجماليألفا الإشعاعي النشاط أو واليورانيوم والزئبق التي العقارات أصحاب على يجب ·الإغلاققبل واحدة سنة غضون في الاختبار إجراء يجب النتائج؛ استقبال بإقرارهم الإغلاق عند الاستقبالمن يومًا 30 غضون في النتائج من نسخة المستأجرين وإعطاء الأقل على سنوات خمس كل الاختبار خاصة بئر تخدمها عدا ما سرية وتكون DEP إلى النتائج عن الإبلاغ يتم ·للتفاوضمسألة الفاشلة النتائج معالجة؛ إجراء البائع من يتطلب لا القانون · المصدر: N.J.S.A. 58:12A-26 et seq.; N.J.A.C. 7:9E. للأطراف

- ✓ الإغلاققبل معتمد مياه اختبار خاصة بئر تخدمه الذي العقار بيع يتطلب·
- ✓ الإغلاقعند مكتوبة استقبال شهادة على والتوقيع النتائج تلقي والبائع المشتري على يجب·
- ✓ الإغلاقوقت في واحدة سنة من أقل الاختبار نتائج تكون أن يجب·
- ✓ غضون في النتائج المستأجرين وإعطاء سنوات 5 كل الأقل على واحدة مرة الخاصة الآبار اختبار العقارات أصحاب على يجب 30 يومًا·
- ✓ الإصلاحأو المعالجة وليس والإفصاح الاختبار القانون يفرض·

22.3 المؤجرةالسكنية للوحدات الرصاص سلامة وشهادة الرادون اختبار نتائج عن الكشف

أو الرادون اختبار أجرى الذي البائع لكن سرية، المعالجة وسجلات الرادون اختبار نتائج تكون ،N.J.S.A. 26:2D-73 بموجب الطلاء فحص قانون يتطلب ·البيععقد إبرام وقت في معالجة أي على وأدلة النتائج من بنسخة المشتري يزود أن يجب المعالجة فحص (2022 يوليو 22 من اعتباراً يسري ،N.J.S.A. 52:27D-437.16 et seq.، c.182، 2021 P.L.) الرصاص على يحتوي الذي مرة أو مستأجر تغيير كل عند الرصاص على يحتوي الذي الطلاء أخطار عن للكشف 1978 قبل شيدت مؤجرة سكنية وحدة كل الرصاص من خالية شهادة سنتين؛ لمدة سارية الرصاص سلامة شهادة تبقى ·أولاًيأتي أيهما سنوات، 3 كل الأقل على واحدة الرصاص من خالية المعتمدة والوحدات سنوياً أشهر 6 من بأقل المأهولة الموسمية الإيجارات الإعفاءات تشمل ·دائمة رسم المالكون يدفع 20 ·معلقةرصاص انتهاكات دون الأقل على سنوات 10 لمدة DCA لدى المسجلة السكنية والمجمعات المصدر: N.J.S.A. 26:2D-73، N.J.S.A. 52:27D-437.16 et seq. ·فحصكل عند الرصاص أخطار على السيطرة مساعدة صندوق إلى وحدة لكل دولار

- ✓ العقدتوقيع عند بها المشتري يزود أن معالجة أو الرادون اختبار نتائج لديه الذي البائع على يجب·
- ✓ قبل المؤجرة السكنية الوحدات فحص يجب 1978 كل أو المستأجر تغيير عند الرصاص أخطار عن للكشف 3 سنوات·
- ✓ صلاحيتهاتنتهي لا الرصاص من خالية شهادة سنتين؛ لمدة سارية الرصاص سلامة شهادة تبقى·
- ✓ الرصاصفحص قانون من معفاة سنوياً أشهر 6 عن تقل التي الموسمية الإيجارات·

CHAPTER 23

Supplement: Landlord-tenant law

23.1 الإخلاءمكافحة قانون: السبب وفترات الوجيه الحظر الإشعار وحظر الذاتيالحل

دفع عدم مثل القانونية، الصلاحية أسباب لأحد إلا السكني المستأجر إزالة (N.J.S.A. 2A:18-61.1)الإخلاء مكافحة قانون يحظر أو للعقد جوهري انتهاك أو مكتوب إشعار بعد بعادة المتأخر الإيجار دفع أو المتعمد الضرر أو المضطرب السلوك أو الإيجار بها والتي المالك يحتلها التي المباني في المستأجرين القانون يحمي لا .أقلأو وحدات ثلاث به لمبنى الشخصي المالك احتلال أيام 3الدفع، لعدم إشعار يوجد لا :السببحسب الترك إشعار فترات تختلف .(الدفععدم إجراءات بخلاف)أقل أو وحدات ثلاث لسحب شهراً 18المالك، لاحتلال شهرين المتأخر، والدفع العقد انتهاكات لمعظم واحد شهر الضرر، أو المضطرب للسلوك بالحيازة حكماً الإخلاء يتطلب .التعاونيةأو المشتركة بالملكية العقارات لتحويل سنوات 3و السكني، الاستخدام من نهائياً المبنى الأخرى الذاتية والتدابير والقطع الإقفال المحكمة؛ موظف ينفذه إزالة بأمر متبوعاً الخاص، المدني الجزء العليا، العدل محكمة من الإيجار في الزيادات في الطعن ويجوز الولاية، مستوى على وليس محلي الإيجار في التحكم .(N.J.S.A. 2A:39-1)قانونية غير المصدر .معقولةغير باعتبارها فقط: N.J.S.A. 2A:18-61.1 et seq.; N.J.S.A. 2A:39-1

- ✓ في مذكور قانونية صلاحية لسبب إلا السكنيين المستأجرين إخلاء يجوز لا N.J.S.A. 2A:18-61.1.
- ✓ الإخلاءمكافحة قانون بموجب الحماية معظم خارج تقع أقل أو وحدات ثلاث بها والتي المالك يحتلها التي المباني.
- ✓ المالك، لاحتلال شهرين بعادة، المتأخر الدفع أو العقد لانتهاكات واحد شهر الضرر، /المضطربللسلوك أيام 3 :التركإشعار 3 المشتركةالملكية لتحويل سنوات.
- ✓ قانونيغير الذاتي الإقفال إزالة؛ بأمر المحكمة موظف قبل من إلا المستأجرين إخلاء يجوز لا.
- ✓ الولايةمستوى على الإيجار في تحكم يوجد لا محلي؛ قانون البلدية تتبنى حيث فقط موجود الإيجار في التحكم.

23.2 المالكهوية وتسجيل الإيجار في الحقيقة عن الكشف قانون

على تحتوي التي السكنية المباني ملاك من (N.J.S.A. 46:8-43 et seq.)الإيجار في الحقيقة عن الكشف قانون يتطلب كل تزويد (وحداتثلاث أو وحدتين على تحتوي والتي المالك قبل من بالسكان المأهولة المباني باستثناء)أكثر أو وحدتين في ونشره المجتمع شؤون قسم من الإيجار في الحقيقة عن للكشف الحالي والمسؤوليات الحقوق بيان من بنسخة مستأجر المستأجرين حقوق عن تتنازل التي الإيجار بنود وتعتبر انتهاك، لكل أمريكي دولار 100قدرها عقوبة الانتهاكات تحمل المبنى؛ ذات العقارات مالكي من (N.J.S.A. 46:8-27 et seq.)المالك هوية تسجيل قانون يتطلب ·للتنفيذقابلة غير القانون بموجب أكثر أو وحدات ثلاث على تحتوي التي المباني ومالكي البلدي المحافظ لديوان تسجيل بيان تقديم والوحدتين الواحدة الوحدة يمكنه لا بالتسجيل يقم لم الذي والمالك بنسخة، مستأجر كل تزويد يجب ؛DCAـ التابع الإسكان فحص مكتب لدى التسجيل من أكثر أو وحدات ثلاث على تحتوي التي المتعددة السكنية العقارات فحص يتم ·الامتثاليتم حتى بالحيازة حكم على الحصول قبلDCA المتعددةالسكنية والعقارات الفنادق قانون بموجب سنوات خمس كل ·المصدر: N.J.S.A. 46:8-43 et seq.; N.J.S.A. 46:8-27 et seq.; N.J.S.A. 55:13A-1 et seq.

- ✓ المستأجرين تزويد (وحدات 2-3المالك قبل من بالسكان المأهولة المباني باستثناء)أكثر أو الثنتين الوحدات ملاك على يجب منDCA الإيجار في الحقيقة عن الكشف ببيان.
- ✓ هي الإيجار في الحقيقة عن الكشف انتهاكات على العقوبة 100انتهاكلكل أمريكي دولار ·.
- ✓ أو وحدات ثلاث على تحتوي التي العقارات وتسجل البلدي؛ المحافظ ديوان لدى والوحدتين الواحدة الوحدة ذات العقارات تسجل لدىDCA أكثر.
- ✓ للتسجيلالامتثال يتم حتى بالحيازة حكم على الحصول المسجل غير للمالك يمكن لا ·.
- ✓ على تحتوي التي المتعددة السكنية العقارات فحص يتم 3قبل من أكثر أو وحدات DCA كل 5سنوات ·.

CHAPTER 24

Supplement: Condominium and HOA Law

24.1 قانون الكشف الكامل عن تطوير العقارات المخطط له (PREDFDA, N.J.S.A. 45:22A-21 et seq.) يتطلب من المطورين الحصول على توقيع عقد الشراء قبل مشتر لكل العام العرض بيان وتسليم المجتمعية مالكي إلى المطور من الجمعية على السيطرة نقل أيضاً القانون ينظم · الوديعةاسترجاع ويجب العام، العرض بيان استلام من العمارات في الملكية (N.J.S.A. 46:8B-1 et seq.) السكنية العمارات قانون ينشئ · الوحداتبيع مع مراحل على الوحدات بأولوية) المتأخرة الرسوم على امتيازاً الجمعية ويعطي الداخلي، والنظام الوحدات وصكوك مسجل رئيسي صك خلال من السكنية للمالكينالمالية والمعلومات المنظمة الوثائق تقديم الجمعية من ويطلب ، (السابقةالرهون على أشهر ستة لمدة محدودة · المصدر: N.J.S.A. 45:22A-21 et seq.; N.J.S.A. 46:8B-1 et seq.

- ✓ يجب على المطورين الحصول على توقيع عقد الشراء قبل مشتر لكل العام العرض بيان وتقديم المجتمعية الشؤون إدارة لدى التسجيل
- ✓ يحق للمشتري إلغاء العقد خلال 7 أيام من استلام بيان العرض العام
- ✓ يتم إنشاء العمارة السكنية بتسجيل الصك الرئيسي بموجب قانون العمارات السكنية
- ✓ يمنح الرهون على أشهر 6 لمدة محدودة أولوية المتأخرة الرسوم على الجمعية لامتياز السابقةالرهون

CHAPTER 25

Supplement: Closing practice

25.1 المحمولةالحريق وطفاية الكربون كسيد أول وكاشف الدخان كاشف امتثال شهادة

احتلاله، تغيير أو عائلتين أو وحدة من مسكن تأجير أو بيع قبل ،(N.J.A.C. 5:70-2.3)الموحد الحريق من الحماية لقانون وفقاً مسؤول من المحمولة الحريق وطفاية الكربون أكسيد أول وكاشف الدخان كاشف امتثال شهادة على الحصول المالك على يجب الكربون أكسيد أول وكواشف نوم، منطقة كل وخارج طابق كل على الدخان كواشف توفير يُشترط ·المحليالحريق من الحماية لا بتصنيف محمولة حريق وطفاية مرفقة، مرائب أو الوقود تحرق أجهزة على تحتوي التي المساكن في النوم مناطق من بالقرب بالبطارية تعمل التي الدخان كواشف تكون أن يجب ·المطبخمن أقدام 10بعد على (أرطال 10أقصى بحد) 2A:10B:Cعن يقل لإغلاق متطلباً تكون ما وعادة أشهر 6لمدة عموماً صالحة الشهادة ·سنوات 10لمدة المختومة البطارية نوع من كبدائل والمركبة ·الحاليالمحلي الرسم من تحقق البيع؛ المصدر: N.J.A.C. 5:70-2.3; N.J.A.C. 5:70-4.19

- ✓ أول وكواشف الدخان لكواشف الحريق من الحماية مسؤول من شهادة يتطلب عائلتين أو وحدة من مسكن احتلال تغيير أو بيع الحريقوطفاية الكربون أكسيد·
- ✓ المطبخمن أقدام 10بعد على أرطال، 10عن يزيد لا بوزن ، 2A:10B:Cعن يقل لا بتصنيف الحريق طفاية تكون أن يجب·
- ✓ سنوات 10لمدة المختومة البطارية نوع من بالبطارية تعمل التي البديلة الدخان كواشف تكون أن يجب·
- ✓ الإصدارتاريخ من أشهر 6حوالي لمدة صالحة الشهادة·

25.2 المؤجرةوالعقارات التجارية للممتلكات (C-9600النموذج)بالجملة البيع إخطار

والعقارات التجارية العقارية الممتلكات تشمل والتي التجارية، للأصول المشتري على يجب ،N.J.S.A. 54:50-38بموجب من الأقل على عمل أيام 10قبل العقد من نسخة مع C-9600النموذج باستخدام الضرائب قسم يخطر أن المؤجرة، السكنية إذا عمل؛ أيام 10خلال الضمان برسالة الرد القسم على يتعين ·البائعبها يدين ضرائب أي تحصيل من الدولة تتمكن حتى الإغلاق للبائع المدفوعة غير الحكومية الضرائب عن شخصياً مسؤولاً المشتري يصبح مبكراً، أغلق أو الملف تقديم في المشتري فشل (موسميإيجار أو عائلتين أو واحدة عائلة من منزل)بسيط مسكن بيع P.L. 2011، c.124القانون يعفي ·الشراءسعر حتى ·المصدر: الموافقةرسالة القسم يصدر عندما المضمونة الأموال إطلاق يتم ·استئمانيصندوق أو عقار أو فرد قبل من مملوك N.J.S.A. 54:50-38

- ✓ المؤجرةأو التجارية الممتلكات على الإغلاق من الأقل على عمل أيام 10قبل الضرائب قسم إلى C-9600النموذج تقديم يجب·
- ✓ عملأيام 10خلال الضمان برسالة الرد القسم على يتعين·
- ✓ نيوجيرسيفي للبائع المدفوعة غير الحكومية الضرائب عن مسؤولاً يصبح التقديم في يفشل الذي المشتري·
- ✓ معفىالاستئمانية والصناديق والعقارات الأفراد قبل من المملوك الموسمي والإيجار عائلتين أو واحدة عائلة من المنازل بيع·

CHAPTER 26

Supplement: New construction

26.1 البناؤونوتسجيل الجديدة المنازل ضمان قانون

البناؤون وتسجيل الجديدة المنازل ضمان قانون يتطلب (N.J.S.A. 46:3B-1 et seq.؛ N.J.A.C. 5:25) منازل بناء كل من يمكن قبل عليها، موافق خاصة خطة أو الدولة خطة خلال من إما ضمان، وتوفير المجتمعية الشؤون وزارة لدى التسجيل جديدة والكهرباء السباكة أنظمة في والعيوب واحدة، سنة لمدة والمواد الصنعة في العيوب الضمان يغطي ·الاحتلالشهادة إصدار الاستيلاء أو الإغلاق) الضمان بدء تاريخ من اعتباراً سنوات، 10 لمدة الرئيسية الهيكلية والعيوب سنتين، لمدة والتبريد والتدفئة والعكس العيب، نفس على القضائي الإجراء يحظر للانتصافات اختياراً الضمان برنامج بموجب مطالبة تقديم يعتبر ·(الأول المالك قبل من المشيدة المنازل استبعاد يتم ما عادة الأخرى؛ الجديدة والمساكن السكنية والعمارات التعاونيات تغطي ·صحيح الشخصيللاستخدام. Source: N.J.S.A. 46:3B-1 et seq.؛ N.J.A.C. 5:25

- ✓ لدى التسجيل الجديدة المنازل بناؤون على يجب DCA وتوفير ضمان قبل إصدار شهادةالاحتلال·
- ✓ تغطية: الضمان الآليات، 10 لأنظمة سنتان والمواد، للصنعة واحدة سنة سنوات الرئيسيةالهيكلية للعيوب·
- ✓ بين الأقرب وهو الضمان، بدء تاريخ من الضمان يسري الإغلاق أو الاستيلاء·
- ✓ على القضائية الدعوى يحظر للانتصافات اختيار هو الضمان بموجب مطالبة تقديم العيبنفس·

CHAPTER 27

Supplement: Property tax

27.1 تقييم الضرائب وبيع وفداء والاستئنافات والخصومات العقارية الضرائب

تقييم الممتلكات العقارية الخاضعة للضريبة في نيو جيرسي من قبل المقيّم البلدي بالقيمة الحقيقية (السوقية) اعتباراً من 1 أكتوبر. السنة المالية للضريبة السابقة من 1 أغسطس إلى 1 مايو. الضرائب العقارية تُدفع في سنوي ربع بشكل على 1 فبراير، 1 مايو، 1 أغسطس، و1 نوفمبر. يتم تقديم الاستئنافات إلى مجلس مراجعة الضرائب المحلية أو إلى المقاطعة في أو قبل 1 أبريل (1 مايو)، وتكون مدتها عادية فترة نعمة 10 أيام. يجوز استئناف التقييمات التي تتجاوز مليون دولار مباشرة إلى محكمة الضرائب. يجب تقديم إعادة أو تقييم إعادة أكملت بلدية في الدخل حد (المؤهلين الأرامل /والأرامل الإعاقة ذوي والأشخاص السن لكبار السنة في دولاراً 250 القانونية الخصومات تشمل بنسبة المعوقين القدماء للمحاربين كامل وإعفاء القدماء، للمحاربين دولاراً 250 و، (الاجتماعي الضمان باستثناء دولار 10000 من تحقق (ائتمانات أو استرجاعاً Stay NJ و ANCHOR و Senior Freeze مثل الحكومية البرامج تقدم دائم؛ بشكل بالمئة 100 ويفرض أدنى سنوي بدخل للزراعة بنشاط مكرسة الأقل على أفدنة 5 الزراعية الأراضي تقييم قانون يتطلب. (الحالية المبالغ بيع شهادات شكل على بلدي ضريبي مزاد في المتأخرة الضرائب تُباع. الاستخدام تغيير عند سنوات 3 لمدة استرجاع ضريبة حق فرض قبل (أشهر 6 بلدية) سنتين لمدة الانتظار خارجية جهة من شهادة مالك على يجب بالمئة؛ 18 إلى تصل بفائدة ضريبية المصدر: N.J.S.A. 54:4-23; N.J.S.A. 54:3-21; N.J.S.A. 54:4-8.41; N.J.S.A. 54:5-86. الملكية لصاحب الفداء

- ✓ هو التقييم تاريخ 1 يناير في سنوي ربع بشكل الضرائب تستحق للضريبة؛ السابقة السنة من أكتوبر 1 وفبراير 1 ومايو 1 وأغسطس 1 نوفمبر.
- ✓ تذهب قد دولار مليون تتجاوز التي التقييمات؛ (التقييم إعادة بعد مايو 1) أبريل 1 قبل أو في الضرائب استئنافات تقديم يجب الضرائب محكمة إلى مباشرة.
- ✓ معفيون بالمئة 100 المعوقون القدماء المحاربون منها؛ لكل دولاراً 250 هي القدماء والمحاربين الإعاقة ذوي /السن كبار خصومات بالكامل.
- ✓ الاستخدام تغيير عند سنوات 3 لمدة استرجاع ضريبة ويحمل الأقل على أفدنة 5 الزراعية الأراضي تقييم يتطلب.
- ✓ الفداء حق فرض قبل سنتين لمدة الانتظار خارجية جهة من ضريبية بيع شهادة مالك على يجب.

CHAPTER 28

Supplement: Foreclosure and mortgage law

28.1 الاستدراجوحق العادل الحجز وقانون القضائي الحجز

قسم العليا، الاستئناف محكمة في العقارية الرهون على الحجز دعاوى تقديم يتم القضائي؛ الحجز تطبق ولاية هي جيرسي نيو العادل الحجز قانون يتطلب .النهائيالحكم بعد المقاطعة شريف قبل من الممتلكات بيع ويتم العدالة، (N.J.S.A. 2A:50-53 et seq.) الدعوى، تقديم من الأقل على يوماً 30قبل الحجز في بالنية خطي إشعار تقديم السكني العقاري الرهن على المُقرض من 18كل واحدة بمرة محدود)النهائي الحكم صدور حتى وقت أي في القرض واستعادة التقصير تصحيح في الحق المدين ويمنح تعديلات وتتطلب منهما، لكل يوماً 30إلى يصل بما مرتين الشريف بيع لمزاد نظامي تأجيل على الحصول للمدين يحق .(شهراً يحق الشريف، مزاد بعد .(الحالية الزمنية الأطر من تحقق)الأمر استلام من يوماً 150خلال المزاد إجراء الشريف من 2019 يجب .السندتسليم بمجرد المزاد بعد نظامية استدراج فترة توجد لا السند؛ تسليم قبل والاستدراج للاعتراض أيام 10فترة للراهن في العادلة القيمة رصيد يطلب أن العجز قضية في المقاضى للمدين ويمكن المزاد، بعد أشهر 3غضون في العجز دعوى رفع المصدر .السوق: N.J.S.A. 2A:50-53 et seq.; N.J.S.A. 2A:50-2; N.J. Court Rule 4:65-5

- ✓ المقاطعةشريف قبل من البيع مع العدالة، قسم العليا، الاستئناف محكمة في يُقدم القضاء، خلال من يتم جيرسي نيو في الحجز.
- ✓ الدعوىتقديم من الأقل على يوماً 30قبل الحجز في النية إشعار تقديم يجب.
- ✓ شهراً 18فترة أي في واحدة مرة النهائي، الحكم صدور حتى القرض واستعادة التقصير تصحيح للمقترض يمكن.
- ✓ السندتسليم قبل الشريف مزاد بعد أيام 10خلال الاستدراج للمقترض يمكن.
- ✓ الحجزمزاد بعد أشهر 3غضون في العجز دعاوى رفع يجب.

28.2 جيرسيفي الربا وحدود عقوبة بدون السكني العقاري للرهن المسبق السداد

أو يحتلها أقل أو عائلية وحدات ستة على يحتوي بمسكن المضمون العقاري الرهن قرض أن N.J.S.A. 46:10B-2القانون يوفر المُقرض على يجب العقاري، الرهن سداد عند .عقوبةدون وقت أي في جزئياً أو بالكامل سداده يتم قد المقترض سيحتلها جيرسي نيو في العام الربا قانون يحد .(الحالية القانونية الفترة من تحقق)يوماً 30غضون في للتسجيل إلغاء أو إبراء تسليم العقاري الرهن قروض لكن المكتوبة، للعقود بالمائة 16وخطياً، الاتفاق يتم لم ما بالمائة 6عند الفائدة (N.J.S.A. 31:1-1) بموجب الجنائي الربا المصرفية؛ الخدمات مفوض يحكمها ذلك من وبدلاً الحد هذا من معفاة الأولى الدرجة من السكني والسماسرة العقاري الرهن محرضي ترخيص يتم .للشركاتبالمائة 50وللأفراد بالمائة 30عن تزيد فائدة هو N.J.S.A. 2C:21-19 المصدر .السكنيالعقاري الإقراض قانون بموجب والتأمين المصرفية الخدمات قسم قبل من والمؤسسين: N.J.S.A. 46:10B-2؛ N.J.S.A. 31:1-1؛ N.J.S.A. 2C:21-19؛ N.J.S.A. 17:11C-51 et seq.

- ✓ دون وقت أي في عائلية وحدات 6إلى 1من المكونة المساكن على المالك يشغلها التي السكنية العقارية الرهون سداد يتم قد عقوبة.
- ✓ معفاةالأولى الدرجة من السكني العقاري الرهن قروض لكن مكتوب، بالمائة 16وشفاهي بالمائة 6هو المدني الربا حد.
- ✓ للشركاتبالمائة 50وللأفراد بالمائة 30من أكثر الجنائي الربا.
- ✓ قبل من وليس جيرسي، نيو في والتأمين المصرفية الخدمات قسم قبل من والمؤسسين العقاري الرهن محرضي ترخيص يتم العقاراتهيئة.

CHAPTER 29

Supplement: License law additions

29.1 قانون الزمنية الملكية للعقارات بنيو جيرسي

تطبق قانون الزمنية الملكية للعقارات بنيو جيرسي (N.J.S.A. 45:15-16.50 et seq., P.L. 2006, c.63) من قبل لجنة العقار. يجوز للمطورين الحصول على خطة ملكية زمنية وتسليم بيان عرض عام لكل مشتر قبل توقيع العقد. يتطلب تسجيل خطط الملكية الزمنية في العقارات لدى لجنة العقار في نيو جيرسي قبل طرحها للعرض. يجب أن يكون العرض بيان استقبال أو توقيع بعد تقويمية أيام 7 خلال الإلغاء في الحق للمشترين العام. يجب إيداع جميع الودائع في حساب ضمان حتى انتهاء فترة الفسخ. لا يمكن لأي شخص سوى الوسطاء وموظفي البيع من المرخصين نيو جيرسي في الزمنية الملكية حقوق بيع جيرسي نيو في الزمنية الملكية حقوق تسويق يمكن لا. الفسخ فترة انتهاء حتى ضمان حساب في الودائع جميع إيداع وجب لاحقاً، غضون في عقوبة دون الشراء عقد إلغاء للمشتري يكون أيهما العام، العرض بيان استقبال أو العقد توقيع بعد تقويمية أيام 7 خلال الإلغاء في الحق للمشترين العام العرض بيان استقبال أو التوقيع بعد تقويمية أيام 7 طرحها قبل جيرسي نيو في العقارات لجنة لدى الزمنية الملكية خطط تسجيل يجب. المصدر: N.J.S.A. 45:15-16.50 et seq.; N.J.A.C. 11:5-9A

- ✓ يجب تسجيل خطط الملكية الزمنية في العقارات لجنة لدى جيرسي نيو في طرحها قبل للعرض.
- ✓ يجب إيداع جميع الودائع في حساب ضمان حتى انتهاء فترة الفسخ.
- ✓ لا يمكن لأي شخص سوى الوسطاء وموظفي البيع من المرخصين نيو جيرسي في الزمنية الملكية حقوق بيع جيرسي نيو من.