

الشروط وسياسة الاسترداد

نسخة 30-09-2026

تحكم هذه الشروط وسياسة الاسترداد خدمة البحث وتنظيم المعاينات المقدمة من Amaken Realty، ويحكم البند 15 منها خدمة الإيجار. تقبلها عند إتمام الحجز، أو عند إرسال طلبك في حالة خدمة الإيجار. النص الإنجليزي هو المعتمد، والنص العربي ترجمة للتيسير.

1. من نحن

يقدم الخدمة **Bassem El Khansaa**، الذي يعمل لحسابه الخاص، Rue des Chenevières 14, 1800 Vevey, Switzerland، تحت اسم Amaken Realty غير المقيّد في السجل التجاري («مقدم الخدمة»، «نحن»). البريد الإلكتروني: hello@amaken.ch. نحن مستشار مستقل للبحث العقاري مقيم في سويسرا. لسنا وكيلًا عقاريًا مرخصًا ولا محامياً أو موثقاً أو مستشاراً ضريبياً أو بنكاً أو وسيط رهون، ولسنا مرخصين في أي دولة خليجية. لا نستلم أموال العملاء ولا نحفظ بها ولا نحولها أبداً.

2. الخدمة

تشمل خدمة البحث وتنظيم المعاينات:

1. مكالمات انطلاق خاصة بالفيديو مدتها 60 دقيقة (Google Meet) بالعربية أو الإنجليزية؛
 2. ملخص بحث مكتوب خلال يومي عمل من المكالمات؛
 3. البحث عن عقارات تطابق الملخص وعرضها، بعد أقصى 3 عقارات، لكل عقار رابط وملاحظة قصيرة (توافقه مع مسارك القانوني، وضعه في السجل العقاري، المساحة مقابل سقف 200 م²، معقولية السعر، ونطاق تقريبي لتكاليف الحياة)؛
 4. تنظيم المعاينات مع وكالتنا الشريكة بحضور الوكيل؛
 5. المتابعة على واتساب والبريد الإلكتروني حتى تقرّر، لمدة 90 يوماً من مكالمات الانطلاق.
- تُقدّم العقارات بحسب توفرها في السوق أو لدى الوكالة الشريكة. نلتزم بالإجراءات الموصوفة أعلاه، لا بعدد محدد من المعاينات.

3. ما لا تشمله الخدمة

التفاوض على السعر أو الشروط؛ صياغة العقود أو مراجعتها؛ إجراءات الموثّق؛ طلب ترخيص (Lex Koller (LFAIE؛ التمويل أو الوساطة في الرهون؛ الاستشارة القانونية أو الضريبية أو المتعلقة بالهجرة أو الاستثمار؛ إدارة العقارات. أما الإيجار فخدمة مستقلة يحكمها **البند 15**. لا يمثّل مقدّم الخدمة في المفاوضات، ولا يملك صلاحية إلزامك أو إلزام أي بائع، ولا يعمل لصالح البائع.

4. كيف تُطلب الخدمة

يمكنك طلب الخدمة بإحدى طريقتين: في نهاية نموذج التأهيل، حين تُظهر إجاباتك مساراً مفتوحاً قانونياً وميزانية مناسبة؛ أو عبر رابط حجز شخصي نرسله لك بعد دراسة طلبك. وفي الحالتين ينعقد العقد عند إتمامك الحجز على صفحة الحجز وتأكيّد الدفع؛ وتصلك رسالة تأكيد بالبريد الإلكتروني تتضمن تفاصيل الموعد. ما يعرضه النموذج شرح مبنيّ على إجاباتك، لا قرار قانوني. تتم الطلبات من جانبك على صفحة الويب؛ ولا ينعقد أي عقد عبر الهاتف أو مكالمة الفيديو.

5. الرسوم والدفع

الرسوم 1'999 فرنكاً سويسرياً، شاملة، ما لم نؤكّد لك كتابةً سعراً مختلفاً قبل الحجز. تُدفع بالفرنك السويسري، بالبطاقة عند الحجز (عبر Stripe). لا تُحتسب ضريبة قيمة مضافة سويسرية (المادة 10 الفقرة 2 البند a من قانون LTVA). قد يحوّل مصدر بطاقتك المبلغ إلى عملتك ويطبّق رسومه الخاصة.

6. تغيير الموعد والإلغاء والاسترداد

1. يمكنك تغيير موعد مكالمة الانطلاق مجاناً حتى 24 ساعة قبلها، خلال 30 يوماً من الدفع.
2. إذا ألغيت قبل المكالمة بـ **يومين أو أكثر**، تُردّ الرسوم كاملةً تلقائياً إلى البطاقة المستخدمة.
3. إذا تبين لنا قبل المكالمة أننا لا نستطيع تقديم الخدمة — مثلاً لأن الشراء غير متاح لك قانونياً — نلغي المكالمة ونردّ الرسوم كاملةً.
4. إذا ألغيت قبل أقل من يومين أو لم تحضر، نعرض عليك موعداً بديلاً واحداً. وفي حال الغياب مرة ثانية تُحتجز الرسوم تعويضاً عن الوقت المحجوز.
5. بعد انعقاد مكالمة الانطلاق يبدأ البحث. وبعد إرسال أول عقار مقترح تُعدّ الرسوم مستحقة ولا تُردّ، إلا في حالة واحدة: **الاسترداد عند الشراء**. إذا اقترحنا عليك عقاراً خلال مدة الخدمة ثم اشترى، باسمك أو باسم أحد أفراد أسرّتك أو نيابةً عنك، نردّ لك الرسوم كاملةً خلال 10 أيام من توقيع عقد البيع، أيّاً كان تاريخ توقيعه، ما لم ينصّ تكليف مكتوب منفصل وفق البند 7 (الحالة الثانية) على غير ذلك.
6. **ضمان:** إذا لم نرسل لك عقاراً واحداً على الأقلّ يطابق ملخص بحثك خلال 30 يوماً من المكالمة، نردّ لك الرسوم كاملةً عند الطلب.
7. يمكنك إنهاء الخدمة في أي وقت (المادة 404 من قانون الالتزامات السويسري)؛ وتبقى المبالغ المستحقة عن العمل المنجز كما هو مبين أعلاه.

7. كيف نتقاضى أتعابنا، ومن من

تدفع لـ Amaken Realty الرسوم المذكورة في البند 5 مقابل الخدمة الموصوفة أعلاه. وما عدا هذه الرسوم، تنطبق على أي عملية شراء واحدة حالة واحدة فقط مما يلي، ونخبرك بأيهما قبل أن تلتزم بعقار:

1. **الوكالة تدفع لنا.** إذا اشتريت عبر وكالتنا الشريكة (يُذكر اسمها في رسالة التأكيد)، قد تدفع تلك الوكالة لـ Amaken Realty حصة من العمولة التي تقبضها فعلياً. وهذه الحصة **لا تتجاوز 50%** من عمولة الوكالة — أي، حين تكون تلك العمولة 3% من الثمن، لا تتجاوز نحو 1.5% من الثمن. وكثيراً ما تكون أقل، ونخبرك **بالرقم الفعلي الخاص بعقارك قبل أن تلتزم به.** وبقبولك هذه الشروط توافق على أن تحتفظ Amaken Realty بتلك الحصة (المادة 400 من قانون الالتزامات السويسري). وفي هذه الحالة لا تتفاوض Amaken Realty نيابةً عنك: تتفاوض أنت مع الوكالة أو البائع، أو عبر محامٍ تختاره.
2. **أنت تكلفنا.** إن طلبت من Amaken Realty أن تمثلك وتتفاوض نيابةً عنك، يُتفق على ذلك معك بشكل منفصل وكتابةً ومسبقاً، ولا تأخذ Amaken Realty عندها شيئاً من الوكالة أو البائع عن تلك الصفقة.
3. **لا نتقاضى أجراً من طرفي الصفقة الواحدة أبداً.** والقانون السويسري صارم في هذا — فالوسيط الذي يعمل لمصلحة الطرف الآخر مخالفاً التزاماته يفقد أتعابه ومصاريفه كلها (المادة 415 من قانون الالتزامات السويسري) — ونحن كذلك: طرف واحد، يُقال لك مسبقاً، أو لا شيء. ولا تمثل Amaken Realty البائع في أي حال. وتتعاقد الوكالة معك بشكل منفصل بشأن الصفقة نفسها.

8. التزاماتك

1. المعلومات التي تقدّمها لنا صحيحة وكاملة، وتخبرنا عند تغييرها.
2. تخبرنا بأي منصب عام تشغله أنت أو زوجتك أو والداك أو أبنائك أو المقرّبون منك (الأشخاص المعرّضون سياسياً)، لأن البنوك والمؤثّقين في سويسرا يطبّقون عليهم فحوصاً مشدّدة.
3. الأموال المستخدمة في الشراء مشروعة المصدر. تتم جميع المدفوعات إلى المؤثّق من حسابات باسمك الشخصي لدى بنوك خاضعة لقانون مكافحة غسل الأموال السويسري؛ لا نقد، ولا دافعين من الغير، ولا أصول رقمية.
4. توافق على أنه يجوز لنا في أي وقت مطابقة اسمك وأسماء الأشخاص المذكورين في البند 2 مع قوائم العقوبات السويسرية والأممية والأوروبية والأمريكية. وعند وجود تطابق، أو رفض من بنك أو مؤثّق، أو عدم تقديم مستندات مصدر الأموال التي يطلبها بنك خلال 30 يوماً، يجوز لنا إنهاء الخدمة فوراً؛ وتبقى المبالغ المستحقة عن العمل المنجز واجبة الدفع.
5. الصفقات التي تبلغ 5 ملايين فرنك أو أكثر، والمشتريات الممولة من بنوك خارج سويسرا، خارج نطاق هذه الخدمة.

9. الواجبات القانونية

اعتباراً من 1 أكتوبر 2026 قد يلزمنا قانون مكافحة غسل الأموال السويسري بالتحقق من هويتك وهوية المستفيد الحقيقي، وتوثيق غرض الصفقة، والإبلاغ عن أي اشتباه مؤسّس إلى مكتب الإبلاغ السويسري دون إخبارك. وملتزم بهذه الواجبات حيثما انطبقت.

10. لا استشارة، لا ضمانات، المسؤولية

كل ما نقوله أو نكتبه معلومات عامة تستند إلى ما تقدّمه لنا من وقائع وإلى مصادر عامة. السلطة الكانتونية وحدها تقرّر الترخيص بالشراء؛ والبنوك وحدها تقرّر التمويل؛ والبائعون وحدهم يقرّرون السعر. تأتي المعلومات عن أي عقار من البائعين والوكالات، ويجب أن تتحقق منها الوكالة والموثق قبل التزامك. المدد الزمنية (فتح الحساب المصرفي، الترخيص، إجراءات الموثق) خارجة عن سيطرتنا. لا نقدّم أي ضمان بالترخيص أو التمويل أو السعر أو التوفر أو إتمام الشراء.

تقتصر مسؤوليتنا على الرسوم التي دفعناها، إلا في حالتي العمد أو الإهمال الجسيم. ولسنا مسؤولين عن قرارات البنوك أو السلطات أو الموثّقين أو البائعين أو الوكالة الشريكة.

11. تسجيل المكالمات

لا تُسجّل المكالمات إلا بموافقتك الصريحة (خانة اختيار عند الحجز وتأكيد شفهي في بداية المكالمة). يمكنك دائماً اختيار عدم التسجيل. تُحذف التسجيلات بعد 180 يوماً.

12. حماية البيانات

يوضّح إشعار الخصوصية كيفية تعاملنا مع بياناتك، وهو جزء من هذه الشروط.

13. اللغة والقانون والاختصاص القضائي

النسخة الإنجليزية من هذه الشروط هي المعتمدة، والنسخة العربية ترجمة للتيسير. تخضع هذه الشروط للقانون السويسري. وتختص محاكم فيفيه، سويسرا، بالنظر في أي نزاع، مع مراعاة جهات الاختصاص الإلزامية لحماية المستهلك.

14. التعديلات

النسخة السارية هي التي قبلتها عند الحجز، أو عند إرسال طلبك في حالة خدمة الإيجار. نسخة بتاريخ 2026-09-30. النسخ السابقة كما نُشرت على هذا الموقع: نسخة بتاريخ 2026-09-28 ([الإنجليزية، PDF](#) · [العربية، PDF](#)).

15. خدمة الإيجار

ينطبق هذا البند وحده على خدمة الإيجار، ولا تنطبق البنود من 2 إلى 8. ويسري على طلب الإيجار المرسل من صفحة الإيجار لدينا وعلى الطلب المقدّم من الصفحة الخاصة بمسكن معيّن على حدّ سواء.

1. **الخدمة.** نبحث لك عن مسكن مفروش للإيجار في جنيف أو لوزان أو الريفيرا (فيفيه، مونترو)، ونقترح عليك مساكن تطابق طلبك، ونرتّب معاينات خاصة ونرافقك فيها. والخدمة مخصّصة لعقود إيجار مدتها 12 شهراً أو أكثر، ولإيجار شهري يبدأ من 10'000 فرنك سويسري.

2. **الرسوم.** رسوم الخدمة **999 فرنك سويسري**، تُدفع مرة واحدة بالفرنك السويسري بالبطاقة عبر Stripe، ولا تُستحق إلا بعد أن نقبل طلبك ونرسل إليك رابط الدفع. لا تُحتسب ضريبة قيمة مضافة سويسرية (المادة 10 الفقرة 2 البند a من قانون LTVA).

3. **متى يُعدّ المسكن مقترحاً.** يُعدّ المسكن مقترحاً حين نرسله إليك بعد دفعك الرسوم. وفي الطلب المقدم من الصفحة الخاصة بمسكن معين، يُعدّ ترتيب معاينة ذلك المسكن اقتراحاً له؛ فإن أُجّر أو سُحب من العرض قبل المعاينة فلا يُعدّ مقترحاً، ويجب أن نقترح عليك مسكناً آخر خلال المدة المحددة في النقطة 5.

4. **الاسترداد عند الاستئجار.** إذا وُقّع عقد إيجار مسكن اقترحناه عليك، باسمك أو باسم أحد أفراد أسرتك أو نيابةً عنك (مثلاً من جهة عملك أو من منظمة)، تُردّ الرسوم كاملةً خلال 10 أيام من التوقيع.

5. **الاسترداد إذا لم نقترح شيئاً.** إذا لم نقترح عليك أي مسكن خلال 30 يوماً من دفعك، تُردّ الرسوم كاملةً.

6. **المعاينات.** يمكنك تغيير موعد المعاينة مجاناً حتى 24 ساعة قبلها. وإذا تعيّبت عن معاينة دون إخطارنا، يجوز لنا إنهاء الخدمة، ونُحتجز الرسوم عندئذٍ مقابل العمل المنجز.

7. **إنهاء الخدمة.** يمكنك إنهاء الخدمة في أي وقت (المادة 404 من قانون الالتزامات السويسري). فإن أنهيتها قبل أن نقترح عليك أي مسكن تُردّ الرسوم كاملةً؛ وبعد اقتراح أول مسكن تُعدّ الرسوم مستحقة مقابل العمل المنجز، مع بقاء النقطة 4 سارية.

8. **ما لا تشمله الخدمة.** التفاوض على الإيجار أو على شروط العقد؛ صياغة عقد الإيجار أو مراجعته؛ ودیعة ضمان الإيجار؛ وحقك في الإقامة في سويسرا، فهو شأنك الخاص.

9. **من يدفع لنا.** عندما تستأجر مسكناً اقترحناه عليك، يدفع لنا المالك أو الوكالة، وتُردّ إليك رسومك كاملةً. ولا نتقاضى أجراً من الطرفين عن عقد الإيجار نفسه أبداً.

AMAKEN REALTY 

مستشار مستقل مقيم في سويسرا، غير مرخّص في أي دولة خليجية. لا شيء في هذا الموقع يُعدّ استشارة قانونية أو ضريبية أو استثمارية أو متعلقة بالهجرة. لا نحتفظ أبداً بأموال العملاء.

الأسئلة الشائعة

بيانات الناشر

الشروط وسياسة الاسترداد

إشعار الخصوصية

amaken.ch@

ask.bassem@

