

Le Ministre

الوزير

رقم..... 01 / الخ و ا و ص م / ك د د د

الجزائر في 13 جويلية 2025 Alger le....

السيدات والسادة

مدراء السكن

الموضوع: منشور يتعلق بتقييم النزاهة والكفاءة للمسيرين، الشركاء والمستفيدين الحقيقيين الخاضعين في قطاع العقار، في إطار الوقاية ومكافحة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل.

المرفقات دليل التقييم.

المراجع:

- الأمر رقم 75-59 مؤرخ في 20 رمضان عام 1394 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم؛
- القانون رقم 05-01 المؤرخ في 27 ذي الحجة عام 1425 الموافق 6 فبراير سنة 2005 يتعلق بالوقاية من تبييض الأموال وتمويل الإرهاب ومكافحتهما، المعدل والمتمم؛
- المرسوم التنفيذي رقم 23 - 429 المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1445 الموافق 29 نوفمبر سنة 2023، يتعلق بالسجل العمومي للمستفيدين الحقيقيين من الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري؛
- المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق 20 يناير سنة 2009 يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، المعدل والمتمم؛
- القرار المؤرخ في 23 ذي القعدة عام 1446 الموافق 21 مايو سنة 2025، يتضمن وضع نظام الوقاية من تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل ومكافحتها، تجاه الأعوان العقاريين؛

- المقرر رقم 13 المؤرخ في 16 جانفي 2025، يتضمن تعيين أعضاء السلطة المركزية الدائمة المكلفة بالإشراف والرقابة على الوكلاء العقاريين في مجال الوقاية من تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل.

خلص التقييم الوطني لمخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب، الذي أجرته الجزائر سنة 2024، وفق منهجية البنك العالمي، إلى تصنيف بعض القطاعات عالية المخاطر، وعلى وجه الخصوص المؤسسات والمهن غير المالية المحددة (EPNFD) منها مهنة الوكيل العقاري.

ووفقا للمادة 10 مكرر من القانون رقم 05-01 المؤرخ في 6 فبراير 2005، المتعلق بالوقاية من تبييض الأموال وتمويل الإرهاب ومكافحتهما، المعدل والمتمم، تعتبر وزارة السكن والعمران والمدينة، من خلال مديريات السكن، السلطة المكلفة بالإشراف والرقابة على نشاط الأعوان العقاريين.

وتتضمن خارطة الطريق القطاعية، المصادق عليها بتاريخ 07 نوفمبر 2024 من قبل اللجنة الوطنية لتقييم مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل، في إطار خطة عمل ذات أولوية، مراجعة النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بمهنة الأعوان العقاريين، بغرض إدراج متطلبات مجموعة العمل المالي (GAFI) في مجال مكافحة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب، ومجموعة واسعة من العقوبات الإدارية في حال عدم احترام هذه المتطلبات من قبل الخاضعين.

من المهم كذلك الإشارة إلى أن توصيات مجموعة العمل المالي تحدد إطاراً شاملاً ومتناسقاً من التدابير التي ينبغي على الدول تنفيذها لمكافحة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل، عبر إجراءات تتلاءم مع خصوصيات كل بلد.

وفي هذا الإطار، ورغم أن المرسوم التنفيذي رقم 09-18، المعدل والمتمم، سالف الذكر، قد حدد القواعد الدنيا المتعلقة بالشروط المطلوبة لممارسة مهنة الوكيل العقاري، إلا أنه من الضروري تعزيز هذه الشروط وتدعيمها لغرض تحقيق الأهداف المسطرة.

وعليه، بات من اللازم وضع آلية فعالة تهدف إلى مراقبة نزاهة وكفاءة الشركاء والمسيرين لدى الخاضعين في قطاع العقار. فالتقييم الجيد للنزاهة والمعرفة والمهارات والخبرة، عوامل تساهم في المراقبة المستمرة لحوكمة الوكلاء العقاريين.

وفي هذا السياق، أعلمكم بأنه، بالإضافة إلى التحقيق الإداري المنصوص عليه في المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18، المعدل والمتمم، المذكور أعلاه، يتعين على مصالحكم المختصة، باعتبارها سلطة إشراف ورقابة بالنسبة للوكلاء العقاريين، القيام برقابة النزاهة والكفاءة والملاءمة لطالبي الاعتماد أو المسيرين والشركاء في الوكالات العقارية، وفقاً للإجراءات المحددة في الدليل المرفق بهذا المنشور.

كما يجدر التنكير بأن الممارسات الاحترازية المحددة في الدليل تحترم مبدأ التناسب، وهي متناسبة مع الحجم والأهمية النظامية وكذلك مع طبيعة الخطر بالنسبة للوكلاء العقاريين الخاضعين للرقابة الاحترازية، ومع مبدأ تخصيص الموارد المحدودة للإشراف بشكل فعال.

وأخيراً، تتم عملية رقابة النزاهة والكفاءة والملاءمة للمسيرين والشركاء لدى الخاضعين في قطاع العقار على مرحلتين: قبل وبعد منح الاعتماد، وتشمل خصوصاً تحديد هوية المسيرين، الشركاء، والمستفيدين الحقيقيين والرقابة على الوثائق، وتقييم الكفاءة ونزاهة المستخدمين والتقييم الدوري، وكذا كيفية إعلام الخاضعين بنتائج التقييم.

أولي أهمية بالغة للتطبيق الصارم والدقيق لهذا المنشور.

محمد طارق البعريبي
وزير السكن والعمران والمدينة



نسخة إلى:

السيدات والسادة الولاية.

Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville

Autorité centrale permanente chargé de la supervision et du contrôle des agents immobiliers en matière de LBC/FT/FP

Guide d'évaluation de l'honorabilité et d'aptitude des dirigeants, des associés et des bénéficiaires effectifs des assujettis du secteur de l'immobilier

Version : 02

Date : 13 JUILLET 2025



Sommaire

1. Objectif du guide :	3
2. Cadre légal et réglementaire	4
3. Définitions	4
4. Description de la procédure	5
4-1 Identification des dirigeants, des associés et des bénéficiaires effectifs .	6
4-2 Contrôle manuel	7
4-3 Évaluation de l'aptitude	11
4-4 Open source	12
5. Cas particulier des non-résidents	13
6. Périodicité du contrôle	13
7. Bénéficiaire effectif	13
7.1. Les points de contrôle du bénéficiaire effectif :	14
7.2. Diligences en matière de bénéficiaire effectif.....	14
8. Intégrité du personnel.....	15
9. Auto-évaluation	15
10. Modalités d'information des assujettis des résultats de l'évaluation ...	16
11. Evaluation régulière	16



1. Objectif du guide :

Le présent guide décrit les orientations ainsi que les pratiques et processus prudentiels mis en œuvre par l'autorité centrale permanente de supervision et de contrôle des agents immobiliers, créer au niveau du ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville.

Il s'agit d'un outil pratique qui sera mis à jour et développé périodiquement. Bien que les orientations contenues dans le guide soient sans préjudice de la législation et de la réglementation en vigueur, l'autorité de supervision s'efforce, dans la mesure du possible, d'interpréter les règles nationales conformément à ces orientations.

Les évaluations de l'honorabilité et d'aptitude (des connaissances, des compétences et de l'expérience) sont effectuées au cas par cas, et ce guide ne doit être employé que comme un outil pratique.

C'est la raison pour laquelle chaque évaluation sera le résultat d'une analyse et d'un jugement de l'autorité de supervision adaptés à la situation spécifique.

Les pratiques prudentielles décrites dans le guide respectent le principe de proportionnalité, autrement dit-elles sont proportionnées à la taille, à l'importance systémique et au profil de risque des agents immobiliers soumis à la surveillance prudentielle, ainsi que le principe d'allocation efficace de ressources limitées en matière de supervision.

L'évaluation de l'aptitude conduite par les autorités compétentes est de nature prudentielle et préventive, et dépend fortement des informations mises à leur disposition.

Elle diffère des procédures pénales ou des procédures d'infraction administratives. L'évaluation de l'honorabilité, des connaissances, des compétences et de l'expérience contribue à la surveillance continue de la gouvernance des agents immobiliers.



2. Cadre légal et réglementaire

- Ordonnance n° 75-59 du 26 Septembre 1975 portant Code de commerce, modifiée et complétée ;
- Loi n°05-01 du 6 février 2005 relative à la prévention et à la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme, modifiée et complétée ;
- Décret exécutif n° 23-429 du 29 novembre 2023 relatif au registre public des bénéficiaires effectifs des personnes morales de droit algérien ;
- Décret exécutif n° 23-430 du 29 novembre 2023 fixant les conditions et les modalités d'exercice par les autorités de régulation, de contrôle et/ou de surveillance de leurs missions dans le domaine de la prévention et de la lutte contre le blanchiment d'argent, le financement du terrorisme et le financement de la prolifération des armes de destruction massive, à l'égard des assujettis ;
- Décret exécutif n°09-18 du 23 Moharram 1430 correspondant au 20 janvier 2009, modifié et complété, fixant la réglementation relative à l'exercice de la profession d'agent immobilier ;
- Arrêté du 23 Dhou El Kaâda 1446 correspondant au 21 mai 2025 portant mise en place du règlement de prévention et de lutte contre le blanchiment d'argent, le financement du terrorisme et le financement de la prolifération des armes de destruction massive à l'égard des agents immobiliers ;
- Décision n°13 du 16 janvier 2025, portant désignation des membres de l'autorité centrale permanente chargée de la supervision et du contrôle des agents immobiliers en matière de prévention et de lutte contre le blanchiment d'argent, de financement du terrorisme et du financement de la prolifération des armes de destruction massive.

3. Définitions

- **Bénéficiaires effectifs** : La ou les personnes physique(s) qui, in fine :
 - 1- possèdent ou contrôlent le client, le mandataire du client ou le bénéficiaire des contrats d'assurance-vie ; et/ou,
 - 2- la personne physique pour le compte de laquelle une opération est effectuée ou une relation d'affaires est nouée ;



3- les personnes qui exercent, en dernier ressort, un contrôle effectif sur une personne morale.

- **Assujettis du secteur de l'immobilier** : les agents immobiliers, les courtiers immobiliers et les administrateurs de biens immobiliers.
- **Dirigeants** : Toute personne physique membre de l'organe délibérant, de l'organe exécutif et autres dirigeants d'un assujetti telle que : directeur général de la personne morale, gérant, associé, ainsi que les responsables occupant des fonctions clé au sein de l'assujetti, notamment le responsable d'audit, le responsable du contrôle permanent et le responsable de la conformité.
- **Aptitude** : Capacité individuelle et collective, en collaboration avec d'autres membres, à détenir les connaissances, les compétences et l'expérience nécessaires pour remplir ses fonctions. L'aptitude englobe également l'honnêteté, l'intégrité et l'indépendance d'esprit de chaque individu, ainsi que sa capacité à consacrer suffisamment de temps à l'exercice de ses responsabilités.
- **Honorabilité** : est liée à l'honnêteté et l'intégrité d'une personne dans l'accomplissement des tâches qui lui sont confiées d'une manière loyale, autonome, éthique et intègre.

Il est à rappeler que le décret exécutif n°09-18, modifié et complété a fixé les règles minimales concernant les conditions requises pour toute personne souhaitant fonder ou créer une agence immobilière, ou se constituer en courtier immobilier, ou en administrateur de biens immobiliers.

La procédure de contrôle préalable et à posteriori de l'honorabilité et de l'aptitude des associés et dirigeants des assujettis du secteur de l'immobilier, comprend la numérisation et la réception des documents et des données via le portail du ministère de l'Habitat. L'obligation de dépôt des dossiers sur support papier est toutefois maintenue.

Une base de données en est constituée.

- **CTRF** : la Cellule de Traitement du Renseignement Financier.

4. Description de la procédure



Le processus de contrôle de l'honorabilité et d'aptitude des associés et dirigeants des assujettis du secteur de l'immobilier s'exercera en deux (02) étapes, avant autorisation/agrément et post-autorisation/agrément.

Le processus de contrôle de l'honorabilité et de l'aptitude des associés et dirigeants des assujettis du secteur de l'immobilier se déroule en deux étapes : préalablement à l'autorisation/agrément et après celle-ci. Les détails concernant le traitement et l'évaluation et/ou le contrôle des dossiers d'autorisation/d'agrément des agents immobiliers, des courtiers immobiliers et des administrateurs de biens immobiliers souhaitant s'établir sont présentés dans les schémas inclus.

Lorsqu'une nouvelle demande d'autorisation/d'agrément est déposée, les personnes morales et physiques liées (les représentants permanents, les dirigeants candidats, les associés et les bénéficiaires effectifs) sont concernées par le contrôle décrit ci-après.

4-1 Identification des dirigeants, des associés et des bénéficiaires effectifs

- Examiner le dossier fourni pour identifier les dirigeants, les associés et les bénéficiaires effectifs ;
- Consulter les bases de données externes pour confirmer l'exactitude des informations.

A ce titre, un contrôle automatique est effectué :

Rapprochement entre les données existantes dans les différentes bases de données internes et externes de l'autorité de supervision centrale et les autorités de supervision locales, notamment :

- Le Fichier du numéro d'identification national « NIN » ;
- Le Fichier du numéro d'identification fiscale « NIF » ;
- La Base de données du Centre National du Registre du Commerce « CNRC » ;
- La Base de données nationale de la CNAS et CASNOS ;
- Les Données de la Centrale des impayés ;
- Le Fichier national des fraudeurs ;
- Les Bases de données des casiers judiciaires (personnes physiques et morales), relevant du Ministère de la Justice ;



- La liste récapitulative des sanctions financières ciblées du Conseil de Sécurité et
- la liste nationale des personnes et entités terroristes.

Ce contrôle permet de s'assurer, d'une part, de l'exactitude des informations fournies par l'assujetti et d'autre part, de détecter un éventuel problème relevé dans les fichiers des impayés, des fraudeurs ou la liste unique des sanctions financières ciblées du Conseil de Sécurité et la liste nationale des personnes et entités terroristes.

Ce contrôle génère systématiquement une notification adressée au superviseur, une centralisation des notifications doit être prévue.

Important : Lorsque la vérification concernant la liste unique des sanctions financières ciblées du Conseil de Sécurité et la liste nationale est positive, le processus de traitement des demandes d'autorisation ou d'agrément doit être immédiatement interrompu. Un rapport confidentiel est alors rédigé et transmis à la CTRF sans délai.

4-2 Contrôle manuel

La demande d'autorisation/agrément est constituée d'un dossier à déposer soit au niveau de l'autorité centrale permanente de supervision, soit au niveau des autorités locales permanentes de supervision des 58 wilayas. Les documents constitutifs sont définis par le décret exécutif n°09-18 du 20 janvier 2009, modifié et complété, fixant la réglementation relative à l'exercice de la profession d'agent immobilier

L'appréciation de la demande est effectuée principalement par l'exhaustivité des documents fournis et leur pertinence en matière d'honorabilité et d'aptitude.

L'honorabilité et l'aptitude des dirigeants et des associés sont évaluées au regard des critères suivants : a) la réputation, b) les conflits d'intérêts et c) l'expérience et d) les connaissances. Ces critères sont décrits dans les paragraphes suivants :

a) La réputation :



Une personne nommée est considérée comme étant honorable si rien n'atteste du contraire, et si sa conduite personnelle et professionnelle ne suscite aucun doute quant à son honorabilité.

Dans le cadre de l'évaluation de l'honorabilité, il convient de vérifier si le candidat a fait l'objet de procédures ou de condamnations pénales, administratives, fiscales...

Sur la base des informations pertinentes disponibles, le superviseur évalue l'importance des faits et leur incidence sur l'honorabilité de la personne nommée et sur sa réputation.

Les dirigeants et les associés des assujettis du secteur de l'immobilier doivent à tout moment disposer de l'honorabilité nécessaire. L'honorabilité d'une personne nommée comme dirigeant, est considérée comme suffisante si aucune raison objective et fondée n'atteste du contraire, en particulier compte tenu des informations pertinentes disponibles.

L'honorabilité d'une personne nommée n'est pas considérée comme suffisante si la conduite personnelle ou professionnelle de celle-ci soulève des doutes significatifs quant à sa capacité à assurer une gestion saine et prudente de l'établissement.

Sans préjudice des droits fondamentaux, les antécédents judiciaires ou administratifs sont pris en considération dans l'évaluation de l'honorabilité, de l'honnêteté et de l'intégrité, en tenant compte du type de condamnation ou de mise en accusation, du rôle de la personne impliquée, de la peine reçue, du stade de la procédure atteint, de la valeur probante des résultats et de toute mesure de réinsertion en vigueur.

Les circonstances sont également prises en considération, notamment les facteurs atténuants, la gravité de l'infraction ou la sévérité des mesures administratives ou prudentielles, le temps écoulé depuis l'infraction, la conduite de la personne depuis l'infraction ou les mesures et la pertinence de l'infraction ou des mesures par rapport au rôle de la personne nommée.

Tous les antécédents judiciaires et administratifs pertinents sont considérés, en tenant compte des délais de prescription en vigueur en droit national. Étant donné qu'une personne a soit bonne, soit mauvaise réputation, le principe de proportionnalité ne peut s'appliquer à l'exigence



d'honorabilité ou à l'évaluation de cette exigence, qui doit être menée de la même manière dans tous les établissements.

Dans le cadre de l'évaluation, les autorités de supervision centrales ou locales, examineront toutes les informations existantes sur l'honorabilité de la personne nommée comme dirigeant ainsi que sur le stade de la procédure et la valeur probante des actes répréhensibles présumés.

De même, le fait que la personne nommée a été condamnée ou a fait l'objet de sanctions est un élément important, et les facteurs susmentionnés seront pris en considération dans l'évaluation générale de la réputation de la personne nommée. Chaque évaluation est menée au cas par cas.

L'approche prudentielle suivie dans l'évaluation de la réputation ne consiste pas simplement à vérifier que des critères sont remplis. Les autorités de supervision centrales ou locales ne disposent pas de compétences d'établissement des faits ni de pouvoirs d'enquête quant aux violations ou aux infractions relatives au blanchiment de capitaux et au financement du terrorisme et dépendent donc des informations fournies par les autorités compétentes en la matière et les autorités pénales, respectivement.

Les conclusions des autorités chargées de la prévention du blanchiment de capitaux et de la lutte contre le financement du terrorisme seront demandées et sont considérées comme des éléments-clés pour déterminer si la personne nommée est apte. Toutefois, les autorités de supervision évaluent ces faits et mènent leurs propres évaluations d'un point de vue prudentiel.

B) Les conflits d'intérêts :

Les dirigeants doivent être en mesure de prendre leurs propres décisions de manière objective, judicieuse et indépendante, sans être soumis à une quelconque influence extérieure ou conflits d'intérêts.

L'assujetti, le dirigeant et les associés doivent faire part aux autorités compétentes de tous les conflits d'intérêts réels, potentiels ou perçus.



Il y a conflit d'intérêts lorsque la poursuite des intérêts de la personne nommée a une incidence négative sur les intérêts de l'assujetti soumis à la surveillance prudentielle.

De ce fait, les dispositifs de gouvernance de chaque assujetti soumis à la surveillance prudentielle doivent comporter des politiques écrites concernant la détection et la divulgation de tous les conflits d'intérêts, qu'ils soient avérés, potentiels (raisonnablement prévisibles) ou perçus (dans l'esprit du public).

Ces politiques doivent également prévoir des mesures destinées à prévenir, atténuer et gérer les conflits d'intérêts.

L'existence d'un conflit d'intérêts n'implique pas en soi que la personne nommée est inapte. Cela ne sera le cas que si le conflit d'intérêts représente un risque significatif et que les politiques écrites de l'assujetti soumis à la surveillance prudentielle, la législation applicable ou l'accord spécifique conclu entre l'assujetti et la personne nommée dans le cas d'espèce ne permettent pas d'atténuer, de gérer ou de prévenir efficacement le conflit d'intérêts.

Les autorités de supervision (centrale et locales) évaluent, dans le cadre du contrôle continu de la gouvernance, l'efficacité des politiques écrites concernant les conflits d'intérêts et le respect de ces politiques.

c) L'expérience et les connaissances:

Les dirigeants doivent disposer des connaissances, des compétences et de l'expérience nécessaires à l'exercice de leurs fonctions.

Les dirigeants des assujettis doivent disposer de connaissances, de compétences et d'une expérience à jour suffisantes pour s'acquitter de leurs fonctions. Chaque gérant doit notamment avoir une compréhension adéquate des domaines dont il ou elle n'est pas directement responsable, mais collectivement responsable avec les autres dirigeants de l'assujetti.

La sélection et la nomination des personnes qui remplissent les exigences minimales en ce qui concerne l'expérience, les connaissances et les compétences suffisantes incombent en premier lieu au premier responsable de l'assujetti. L'évaluation est menée, sous réserve de la législation nationale, avant la nomination, ainsi que de manière ponctuelle,



lorsque cela est nécessaire (en cas de modification importante des responsabilités, par exemple).

Le terme « expérience » recouvre des aspects pratiques et théoriques et comprend les compétences et les connaissances. Sont ainsi prises en considération aussi bien les connaissances théoriques apportées par les études et la formation que l'expérience pratique acquise dans le cadre des emplois occupés précédemment.

Tous les responsables au sein de l'assujetti doivent disposer de connaissances théoriques de base dans le domaine juridique, économique, commercial et immobilier, obtenues par l'expérience pratique ou la formation. Une personne nommée occupant également, par exemple, le poste de directeur des risques, de directeur financier, de responsable des questions de conformité, de chef de la fonction d'audit interne, doit posséder une expérience dans le domaine concerné.

Tout assujetti qui soumet une demande d'évaluation de l'honorabilité, des connaissances, des compétences et de l'expérience doit fournir des informations sur l'expérience de la personne nommée. Les informations minimales doivent être tirées de la documentation sous-jacente (questionnaire sur l'honorabilité, les connaissances, les compétences et l'expérience ou curriculum vitae, par exemple), qui contient l'ensemble des informations relatives aux qualifications de la personne nommée ainsi qu'à son expérience acquise et à sa formation dans les domaines commercial ou financier ou dans tout autre domaine pertinent. L'établissement doit également confirmer que la personne nommée est apte à s'acquitter de ses fonctions. Si la personne nommée n'atteint pas les seuils permettant de présumer une expérience suffisante, l'établissement doit présenter des facteurs supplémentaires complémentaires ou compensatoires.

4-3 Évaluation de l'aptitude

L'évaluation de l'aptitude des dirigeants est basée principalement sur les éléments suivant :

- L'examen des justificatifs de l'expérience professionnelle et des qualifications des dirigeants ;
- L'évaluation de leur capacité à s'acquitter des responsabilités liées à leur fonction.



- La vérification s'ils ont suivi une formation adéquate notamment dans le domaine de l'immobilier et s'ils sont en conformité avec les exigences réglementaires prescrites.

Des demandes d'informations sont formulées à destination des différentes institutions, notamment de :

- Universités, instituts ou écoles pour vérifier l'exactitude des diplômes obtenus ;
- Demande de toutes autres informations utiles pour une bonne appréciation.

Pour rappel, les assujettis sont tenus d'informer les autorités de supervision centrales et locales de tout changement effectué dans les conditions d'autorisation/agrément y compris les changements effectués en relation avec les bénéficiaires effectifs.

Tous les contrôles doivent être documenté, un dossier permanent est constitué et conservé.

A défaut d'une plateforme de partage d'informations avec les autorités chargées de l'application de la loi, les superviseurs sollicitent ces dernières pour vérifier s'il existe éventuellement une enquête ouverte à l'encontre des personnes concernées, y compris les bénéficiaires effectifs (déclarés ou non), et susceptible d'affecter leur honorabilité.

L'objectif des contrôles effectués est d'évaluer le risque potentiel pour l'assujetti associé à chaque dirigeant et bénéficiaire effectif et identifier les mesures d'atténuation des risques nécessaires le cas échéant.

4-4 Open source

En complément aux travaux d'évaluation, une recherche doit être effectuée à partir de sources ouvertes, telles que des sites web publics, des réseaux sociaux, des bases de données gouvernementales accessibles en ligne, et d'autres ressources similaires. Cette recherche vise à recueillir des informations supplémentaires sur les dirigeants, les associés et les bénéficiaires effectifs des assujettis du secteur de l'immobilier, afin de mieux évaluer leur honorabilité et leur aptitude.



5. Cas particulier des non-résidents

Les informations nécessaires à l'évaluation de l'honorabilité et de l'aptitude des dirigeants et des associés non-résidents des assujettis, ainsi qu'à l'identification de leurs bénéficiaires effectifs, sont obtenues dans le cadre de la coopération internationale avec les autorités de supervision homologues étrangères.

6. Périodicité du contrôle

Le contrôle de l'honorabilité et de l'aptitude des associés, de leurs représentants, des dirigeants et des bénéficiaires effectifs est effectué lors de la demande d'autorisation/d'agrément, selon le cas, il est procédé à des évaluations du respect continu des conditions de la délivrance de d'autorisation/d'agrément.

Ce contrôle doit être effectué de manière régulière, au moins une fois par exercice, ou lors :

- De tout changement de propriété ou de direction ;
- Une demande de renouvellement d'agrément ;
- Une collecte d'informations dans le cadre d'une mission sur place, ou à partir d'informations provenant de parties tierces ;
- De toute actualisation des listes uniques et de la liste nationale relatives à l'application des sanctions financières ciblées.

7. Bénéficiaire effectif

Comme indiqué précédemment dans les définitions, un bénéficiaire effectif est une personne physique, de ce fait, il convient d'examiner la structure des associés de chaque assujetti « personne morale », afin de déterminer son bénéficiaire effectif. Il peut y avoir plus d'un bénéficiaire effectif d'un assujetti donné.

Toute personne physique qui, en dernier lieu détient la propriété ou exerce un contrôle sur un assujetti du secteur immobilier, directement ou indirectement, doit être identifiée comme bénéficiaire effectif.



7.1. Les points de contrôle du bénéficiaire effectif :

Dans le cadre de l'identification des bénéficiaires effectifs, les points de contrôle comprennent, sans toutefois s'y limiter, les éléments suivants :

- Dès la mise en œuvre du registre national des bénéficiaires effectifs au niveau du CNRC, un contrôle doit être effectué via une plateforme dédiée ;
- Lors de l'examen des procès-verbaux de réunion de l'assemblée générale, une vérification doit être assurée sur les présents ainsi que les mandats utilisés ;
- S'assurer que l'assujetti « personne morale » a mis en place une procédure, qui permet de recueillir des informations suffisantes, exactes et à jour sur le bénéficiaire final. Ces informations peuvent être inscrites dans un registre spécial tel que stipulé par le décret exécutif n°23-429 du 29 novembre 2023 relatif au registre public des bénéficiaires effectifs des personnes morales de droit algérien.

Par ailleurs, il convient de s'assurer que les assujettis du secteur de l'immobilier disposent de renseignements satisfaisants, exacts et à jours, sur les bénéficiaires effectifs et que ces renseignements peuvent être communiqués aux autorités de supervision au niveau centrale et locale en temps voulu.

Tout problème affectant l'honorabilité et l'aptitude des associés, les personnes morales, leurs représentants, les dirigeants, doit être signalé immédiatement aux autorités de supervision au niveau centrale et locale.

La liste des associés et des dirigeants non agréés est conservée.

7.2. Diligences en matière de bénéficiaire effectif

Il convient de contrôler le respect par les assujettis des diligences en matière de bénéficiaire effectif, notamment :

- L'organe de direction est responsable de la mise en place des procédures adéquates et assurer la fourniture des informations



suffisantes, exactes et à jour sur le bénéficiaire final de l'assujetti « personne morale » ;

- L'assujetti doit informer les autorités de supervision au niveau centrale et locale de tout changement relatif au bénéficiaire effectif aussi rapidement que possible à partir de la date où l'assujetti a pris connaissance ;
- L'organe de direction doit s'assurer que l'assujetti détient un registre spécial sur lequel les coordonnées et les données sur le bénéficiaire effectif sont inscrites et conserve ce registre pendant une durée d'au moins cinq (05) ans, à partir de la date d'extinction de ce statut ;
- Les informations transcrites dans le registre spécial doivent être appuyées par les justificatifs y afférents, établis par des autorités compétentes ainsi que leur conservation dans les mêmes conditions ;
- Le registre spécial doit contenir au moins les informations concernant :
 - Le nombre d'actions détenues par le bénéficiaire effectif, le taux de représentation dans le capital social de l'assujetti et les droits de vote qui leurs sont attribuées ;
 - La date à laquelle il a acquis la qualité de bénéficiaire effectif et la date à laquelle il a perdu ce statut ;
 - Les critères définis par l'assujetti selon lesquels une personne acquiert le statut de bénéficiaire effectif.

8. Intégrité du personnel

L'évaluation de l'intégrité du personnel est traitée lors de la collecte des informations y relatives dans le rapport LBC/FT/FP, élaboré par les assujettis.

9. Auto-évaluation

Il est impératif que les assujettis effectuent une évaluation interne de l'honorabilité et de l'aptitude de leurs dirigeants, des bénéficiaires effectifs et de leurs associés. Cette évaluation doit être intégrée de manière systématique dans leur processus d'évaluation des risques liés au



blanchiment de capitaux, au financement du terrorisme et à la prolifération des armes de destruction massive. En effet, en identifiant les risques potentiels liés aux associés, les assujettis peuvent prendre des mesures préventives appropriées pour renforcer leur conformité aux textes réglementaires en vigueur et réduire les risques de ces activités illicites.

10. Modalités d'information des assujettis des résultats de l'évaluation

Une fois l'évaluation de l'honorabilité et de l'aptitude effectuée, les décisions concernant l'octroi ou le refus d'agrément seront communiquées aux demandeurs selon les modalités suivantes :

- Par le voie de courrier, une copie est conservée au niveau de l'autorité de supervision centrale et locale ;
- Via le portail WEB-MHUV.

Toutes les notifications relatives aux décisions d'agrément ou de refus seront traitées avec la plus grande confidentialité afin de protéger la réputation et la vie privée des demandeurs.

11. Evaluation régulière

Pour garantir l'efficacité de cette procédure, une évaluation régulière sera effectuée. Cette évaluation consistera à examiner les processus en place, à identifier les éventuelles lacunes ou inefficacités, et à proposer des améliorations appropriées. De plus, des contrôles périodiques seront menés pour vérifier si la procédure est toujours en conformité avec les exigences réglementaires en vigueur.

