



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن والعمران والمدينة والتهيئة العمرانية
سلطة الاشراف والرقابة على الوكلاء العقاريين

النسخة الثانية

الخطوط التوجيهية رقم 01 المؤرخة في 04 مارس 2019 الموافق حول إجراءات العناية
الواجبة اتجاه الزبائن والمستفيدين الحقيقيين على مستوى مهن الوكلاء العقاريين في مجال مكافحة تبييض
الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل

مقدمة:

1/ أحكام عامة

2/ التعرف على هوية الزبائن والمستفيدين الحقيقيين

أ/ إجراءات التعرف على هوية الزبائن والمستفيدين الحقيقيين بالنسبة للأشخاص الطبيعيين:

ب/ إجراءات التعرف على هوية الزبائن والمستفيدين الحقيقيين بالنسبة للأشخاص المعنوية (بما في ذلك المنظمات
غير الهادفة للربح)، والترتيبات القانونية

3/ التعرف على هوية الزبائن من الترتيبات القانونية غير المقيمة أو الهياكل الأجنبية المماثلة:

4/ تحديث البيانات

5/ المراقبة المستمرة للمعاملات:

6/ إدارة المخاطر الخاصة بتبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار

أ/ تقييم المخاطر:

ب/ مجالات المخاطر:

أ/ فيما يتعلق بالمخاطر المتعلقة بالزبائن

ب/ فيما يخص المخاطر المتعلقة بتعاملات الزبائن:

ج/ المخاطر المتعلقة بقطاعات الأنشطة التي يمارسها الزبائن:

7/ إجراءات العناية المعززة



مقدمة:

تهدف هذه الخطوط التوجيهية إلى دعم الوكلاء العقاريين المشكلين من الوكالات العقارية، الوسطاء العقاريين والقائمين بإدارة الأملاك العقارية، في استيفاء التزاماتهم اتجاه زبائنهم من خلال تطبيق أمثل لواجب العناية بما يتوافق مع متطلبات التعديل الأخير للقانون رقم 01-05 المؤرخ في 27 ذي الحجة عام 1425، الموافق 6 فبراير سنة 2005، المتعلق بالوقاية من تبييض الأموال وتمويل الإرهاب ومكافحتهم، المعدل والمتمم، عن طريق القانون رقم 10-25 المؤرخ في 24 يوليو 2025، و هذا قصد حمايتهم من مخاطر استغلالهم لتمير عمليات غير مشروعة و ناشئة عن أنشطة تبييض الأموال و تمويل الإرهاب و تمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل و أي أنشطة إجرامية أخرى، لتعميق المعرفة لمتطلبات العناية الواجبة اللازم اتخاذها بشكل متناسب و متلائم مع درجة تصنيف مخاطر الزبائن، و ذلك في التعرف على هوية الزبون و التحقق منها بما في ذلك المستفيد الحقيقي.

كما تتضمن هذه الخطوط التوجيهية أهم مؤشرات تبييض الأموال وتمويل الإرهاب، التي يجب على الوكلاء العقاريين الاسترشاد بها وتضمينها في إجراءات العمل لديها واتخاذها كأداة لتوعية كافة العاملين لديها بكيفية تحديد النشاط أو العملية المشتبه بها والإبلاغ عنها.

كما ننوه بضرورة مراعاة استيفاء متطلبات العناية الواجبة الواردة في هذه الخطوط التوجيهية إضافة لما هو منصوص عليه في النظام المؤرخ في 21 مايو سنة 2025، المتعلق بالتزامات الخاضعين في مجال العقارات فيما يخص مكافحة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل.

1/ أحكام عامة

يجب على الوكلاء العقاريين، اتخاذ تدابير العناية الواجبة اتجاه الزبائن:

- عندما يقيمون علاقات أعمال؛
- عندما يقومون بعملية عرضية تتجاوز السقف المحدد في التنظيم، سواء يتم تنفيذها مرة واحدة أو من خلال عدة عمليات تبدو أنها مرتبطة فيما بينها.
- عندما يقومون بعملية عرضية في شكل تحويل إلكتروني تتجاوز السقف المحدد في التنظيم، أو عدة عمليات تبدو أنها مرتبطة فيما بينها ويتجاوز إجمالي مبلغها السقف المحدد.
- عند وجود اشتباه في تبييض الأموال أو تمويل أو انتشار أسلحة الدمار الشامل، بغض النظر عن الحد الأدنى المنصوص عليه في الأنظمة؛
- عند وجود شك حول صحة أو كفاية أو دقة المعطيات المرتبطة بمعرفة الزبون التي تم الحصول عليها مسبقًا.

قبل الدخول في علاقة أعمال أو تنفيذ عملية عرضية، يجب على الوكلاء العقاريين تطبيق الإجراءات التالية:

- تحديد هوية الزبائن والتحقق منها (الأشخاص الطبيعيين، الأشخاص المعنويين والمنظمات غير الهادفة للربح) ووكلائهم وكذلك أي شخص يدعي التصرف نيابة عن الزبون، عن طريق الوثائق والبيانات والمعلومات من مصادر موثوقة ومستقلة؛
- تحديد هوية المستفيد الحقيقي واتخاذ تدابير معقولة للتحقق من هويته، باستخدام المعلومات أو البيانات ذات الصلة التي تم الحصول عليها من مصدر موثوق ومستقل؛



● تحديد ما إذا كان الزبون المحتمل أو الزبون الحالي أو المستفيد الحقيقي شخصا معرضا سياسيا أو أحد أفراد أسرته أو شخصا مرتبطا به بشكل وثيق، واتخاذ جميع الإجراءات المعقولة التي تمكن من تحديد أصل الأموال ومصدر الثروة، والحرص على ضمان مراقبة معززة ومستمرة لعلاقة العمل. ويتعين على المستخدمين لدى الوكيل العقاري (شخص معنوي) الحصول على إذن الإدارة العليا قبل الدخول في علاقة العمل أو الاستمرار فيها،

● تحديد غرض وطبيعة علاقة الأعمال والعملية العرضية المرتقبة؛

● اتخاذ التدابير اللازمة على الفور للحصول، في أقرب وقت ممكن، على جميع المعلومات ذات الصلة لتحديد هوية الزبون بشكل صحيح، في حالة عدم كفاية البيانات المتاحة؛

● التحقق من صحة البيانات أو الوثائق التي يقدمها الزبائن عند تحديد هويتهم، بجميع الوسائل الممكنة في حالة الاشتباه في صحتها؛

● ضمان التطبيق السليم لتدابير تجميد و/أو حجز الأموال والممتلكات وحظر إتاحة الأموال أو الموارد الاقتصادية أو استخدامها في جميع أنشطتها. وتحقيقا لهذه الغاية، يضع الوكلاء العقاريين نظاما لضمان الاطلاع والتحقق بشكل مستمر ودائم من القائمة الموحدة للعقوبات والقائمة الوطنية. ويجب أن تشمل الإجراءات الداخلية آليات للكشف فورا ودون تأخير ودون سابق إنذار عن أي عملية تتم لصالح شخص خاضع للتجميد و/أو الحجز وحظر إتاحة أو استخدام الأموال والموارد الاقتصادية، وكذلك الأموال والموارد الاقتصادية التي يمتلكها أو يحوز عليها أو يراقبها أشخاص يخضعون لهذه التدابير؛

● اتخاذ إجراءات العناية الواجبة المعززة اتجاه الزبائن قبل إتمام العملية أو طلب الزبون، في حالة الاشتباه في تبييض الأموال أو تمويل الإرهاب أو تمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل؛ أو الشك في دقة أو صحة أو كفاية بيانات تحديد هوية الزبائن التي تم الحصول عليها سابقا؛

● السهر على أن تكون المستندات أو البيانات أو المعلومات التي يتم الحصول عليها في إطار تدابير العناية الواجبة مستوفاة ومحدثة باستمرار ومناسبة، بما في ذلك الزبائن الذين يشكلون مخاطر مرتفعة؛

● عندما لا يتمكن الوكلاء العقاريين من الامتثال للالتزامات العناية الواجبة اتجاه الزبائن المشار إليها أعلاه، أو أن المعاملات التي قام بها الزبون خلال علاقة الأعمال لا تتفق مع المعرفة التي لديهم عن هذا الأخير، يجب ألا يكون، حسب الحالة: إقامة علاقة أعمال أو تنفيذ المعاملة. وبالإضافة إلى ذلك، يجب على الوكلاء العقاريين إنهاء علاقة الأعمال، وعند الاقتضاء، إعداد وإرسال إخطار بالشبهة.

2/ التعرف على هوية الزبائن والمستفيدين الحقيقيين

أ/ إجراءات التعرف على هوية الزبائن والمستفيدين الحقيقيين بالنسبة للأشخاص الطبيعيين:

● الحصول على المعلومات اللازمة للتعرف على الهوية:

يجب أن يكون لدى الوكلاء العقاريين استبيان (اعرف زبونك) (KYC) يتم ملؤه و توقيعه تحت مسؤولية الزبون (أو ممثله القانوني) يحتوي على المعلومات الواردة في الجدول التالي مع تبيان مختلف الوثائق المثبتة لهذه المعلومات:



| أمثلة عن الوثائق المطلوبة | أمثلة عن المعلومات اللازمة |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • الوثائق الرسمية لهوية الزبون (بطاقة التعريف الوطنية، رخصة السياقة البيومترية، جواز السفر، الحاملة لصورته). • وثيقة تحدد محل الإقامة مثل شهادة الإقامة أو إحدى فواتير المرافق العامة: الكهرباء - المياه - الغاز - الهاتف أو أية وسيلة أخرى ممكنة. • وثيقة تحدد الجهة التي يعمل بها الزبون مثل شهادة العمل. • مستخرج من السجل التجاري بالنسبة للتجار. • البطاقة الضريبية بالنسبة لأصحاب المهن الحرة. • الوثائق اللازمة لتفويض الأشخاص الذين يصح لهم الزبون بالتعامل (إن وجدوا)، وعلى الأخص الوكالة محررة من قبل موثق. | <ul style="list-style-type: none"> • الاسم واللقب وتاريخ ومكان الميلاد. • الجنسية التي يتمتع بها الزبون. • الجنس (ذكر / أنثى). • محل الإقامة الدائم الحالي وقت جمع المعلومات. • محل الإقامة في الخارج (إن وجد). • أرقام الهواتف وأرقام المحمول إن وجدت. • البريد الإلكتروني (إن وجد). • المهنة أو الوظيفة أو النشاط الاقتصادي. • قيمة الدخل الشهري. • جهة وعنوان العمل. • اسم صاحب العمل أو الجهة المشغلة. • طبيعة علاقة الأعمال والغرض منها. • رقم الوثيقة الرسمية لإثبات الهوية ونوعها. • هوية المستفيد الحقيقي إن وجد. • تعهد الزبون بتحديث بياناته فور حدوث أية تغيرات بها. |

• إجراءات التحقق:

يتعين على الوكلاء العقاريين التأكد من صحة المعلومات المتوفرة عن الزبون قبل بدء علاقة العمل، وذلك باستخدام معلومات أو بيانات أو وثائق من مصادر أخرى موثوق بها ومستقلة، بما في ذلك المستندات المبينة في الجدول السابق، مع مراعاة ما يلي:

- الاطلاع على المستندات الأصلية المستخدمة في التأكد من صحة البيانات والمعلومات والحصول على صور ضوئية واضحة منها، وتوقيع الموظف المختص على كل منها بأنها صورة طبق الأصل.
 - التأكد من أن وثيقة إثبات الهوية سارية المفعول، وخالية من كافة المظاهر التي توجي بالعبث بها.
- يتعين على الخاضعين في المجال العقاري أن يتحققوا أيضا من أن الوكلاء وكل شخص يعمل لحساب الغير مفوضون للقيام بالسلطات المخولة لهم وتحديد هوية هؤلاء الأشخاص والتأكد منها.



ب/ إجراءات التعرف على هوية الزبائن والمستفيدين الحقيقيين بالنسبة للأشخاص المعنوية (بملا في ذلك

المنظمات غير الهادفة للربح)، والترتيبات القانونية

• الحصول على المعلومات اللازمة للتعرف على الهوية:

| أمثلة عن الوثائق المطلوبة | أمثلة عن المعلومات اللازمة |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • عقد التأسيس والنظام الأساسي أو الجريدة الرسمية المنشور بها عقد التأسيس والنظام الأساسي (وتلك المنشور بها التعديلات التي تطرأ عليهما). • مستخرج من السجل التجاري. • البطاقة الضريبية. • اعتماد أو رخصة مزاولة النشاط. • العقد الابتدائي (في حالة الشركة كانت تحت التأسيس) • وثيقة إثبات الهوية في حالة الشركة ذات الشخص الواحد. • الوثائق الدالة على وجود تفويض من الشركة للشخص أو الأشخاص الذين يمثلونها. • وثائق إثبات الهوية بالنسبة للأشخاص الطبيعيين الذين يملكون حصص مسيطرة على الشركة والتي تمثل 20% فأكثر من رأسمال الشركة. • وثائق إثبات الهوية بالنسبة للأشخاص الطبيعيين الذين يملكون حصص مسيطرة على الشركة و الذين يسيطرون على الشركة من خلال أية وسائل أخرى مباشرة أو غير مباشرة على الإدارة. • وذلك في حالة عدم امتلاك أي شخص طبيعي لحصة الملكية المشار إليها أعلاه. • وثائق إثبات الهوية بالنسبة للممثل القانوني للشركة أو الترتيبات القانونية، في حالة عدم التوصل لمعرفة المستفيد الحقيقي وفقا للمعيارين السابقين. • نماذج التوقيع للأشخاص المصرح لهم بالتعامل. | <ul style="list-style-type: none"> • الاسم (الاسم التجاري). • الشكل القانوني. • طبيعة النشاط. • رأس المال. • تاريخ الإنشاء. • رقم وتاريخ الاعتماد أو رخصة مزاولة النشاط. • العنوان التجاري • عنوان المقر الرئيسي إن كان مختلفا. • البيانات المتعلقة برقم الأعمال. • أرقام الهواتف / رقم الفاكس. • البريد الإلكتروني والموقع الإلكتروني. • رقم وتاريخ وجهة القيد في السجل التجاري. • رقم البطاقة الضريبية، وجهة إصدارها. • اسم وعنوان صاحب المنشأة والجنسية (أو الجنسيات) التي يتمتع بها (في حالة المنشآت الفردية). • هوية المساهمين أو الشركاء والأعضاء المؤسسين والمديرين وكذلك الممثلين القانونيين أو ما يعادلهم في القانون الأجنبي ونسب مساهمتهم. • هوية أعضاء مجلس الإدارة. • الغرض من التعامل. • المعلومات الآتية بالنسبة للمستفيد الحقيقي: <ul style="list-style-type: none"> أ. أسماء وعناوين وجنسيات الأشخاص الطبيعيين الذين يملكون حصص مسيطرة على الشركة والتي تمثل 20% فأكثر من رأسمال الشركة. ب. أسماء وعناوين وجنسيات الأشخاص الطبيعيين الذين يملكون حصص مسيطرة على الشركة والذين يسيطرون على الشركة أو الترتيبات القانونية من خلال أية وسائل أخرى مباشرة أو غير مباشرة على الإدارة وذلك في حالة عدم امتلاك أي شخص طبيعي لحصة الملكية المشار إليها أعلاه. |



| | |
|--|--|
| | <p>ج. اسم وعنوان وجنسية الممثل القانوني للشركة أو الترتيبات القانونية، في حالة عدم التوصل لمعرفة المستفيد الحقيقي وفقاً للمعيارين (أ) و (ب) السابقين.</p> <ul style="list-style-type: none">• التعهد بالقيام بتحديث بيانات الشخص المعنوي أو الترتيب القانوني فور حدوث أية تغيرات بهم أو عند طلب الوكيل العقاري لذلك. |
|--|--|

• إجراءات التحقق:

يتعين على الوكلاء العقاريين التأكد من صحة المعلومات المتوفرة عن الزبون قبل بدء علاقة العمل، وذلك باستخدام معلومات أو بيانات أو وثائق من مصادر أخرى موثوق بها ومستقلة، بما في ذلك الوثائق المبينة في الجدول السابق، مع مراعاة الاطلاع على الوثائق الأصلية المستخدمة في التأكد من صحة البيانات والمعلومات والحصول على صور ضوئية واضحة منها، وتوقيع الموظف المختص على كل منها بأنها صورة طبق الأصل.

3/ التعرف على هوية الزبائن من الترتيبات القانونية غير المقيمة أو الهياكل الأجنبية المماثلة:

يجب على الوكلاء العقاريين، قبل إقامة علاقة عمل أو تنفيذ أية عملية، بما في ذلك العمليات العرضية، مع ترتيبات قانونية غير مقيمة أو هياكل مماثلة مثل الصناديق الاستثمارية أو الترتيبات القانونية الأجنبية الأخرى، تحصيل المعلومات التالية:

- التسمية الكاملة للترتيب القانوني،
 - عناصر تكوين الترتيب القانوني (القانون الأساسي، العقود التأسيسية، أو وثائق تسجيل رسمية أخرى في بلد المنشأ)،
 - فهم طبيعة علاقة العمل والغرض منها،
 - هوية المؤسس أو الوصي، أو الولي، أو فئة المستفيدين، بالإضافة إلى أي شخص طبيعي آخر يمارس سيطرة فعلية على الترتيب القانوني (ملكية/سيطرة)،
 - هوية المستفيد أو المستفيدين الحقيقيين، بما في ذلك أي شخص طبيعي الذي في آخر المطاف يملك أو يسيطر على الترتيب القانوني، بشكل مباشر أو غير مباشر، من خلال الحصص أو الأسهم أو غير ذلك،
 - السلطات الممنوحة للأشخاص المعنيين، وكذلك أسماء وأدوار الأشخاص الذين يشغلون وظائف الإدارة والتسيير،
 - الأهداف التي يسعى الترتيب القانوني إلى تحقيقها، وكذلك أساليب الإدارة والتمثيل، بما في ذلك كل معلومة حول طريقة اتخاذ القرارات،
 - عنوان المقر الاجتماعي، أو عنوان أحد أماكن النشاط الرئيسية وكذا مكان إقامة الممثل القانوني للترتيب القانوني،
 - الوثائق الإضافية اللازمة لإقامة سلسلة السيطرة/الملكية، لاسيما عندما يكون هيكل السيطرة معقداً، أو عندما يتعلق الأمر بعدة وسطاء أو بلدان.
- يجب على الوكلاء العقاريين التحقق من المعلومات المذكورة أعلاه عن طريق كل مستند ثبوتي والاحتفاظ بنسخة منه.



عند تحديد المستفيدين الحقيقيين من الترتيبات القانونية أو الصناديق الاستثمارية الأجنبية من طرف الوكلاء العقاريين، تطبق التدابير الآتية:

- تحصيل معلومات كاملة تمكن من تحديد كل مستفيد حقيقي، بما في ذلك أي شخص طبيعي يمارس سيطرة مباشرة أو غير مباشرة على الترتيب القانوني الأجنبي، وكذلك أولئك الذين يملكون حقوقا اقتصادية أو مالية أو حقوق التسيير،
- طلب معلومات إضافية حول طبيعة ومدى مساهمة كل مستفيد حقيقي، بما في ذلك حقوق الملكية أو السيطرة أو التأثير الذي يمارسه سواء بشكل مباشر أو غير مباشر،
- التحقق من هوية كل مستفيد حقيقي بناء على وثائق ثبوتية ومستقلة وموثوقة (كالسجلات الرسمية أو المستندات الموثقة أو أي مستند آخر مصادق عليه)،
- التأكد من تحيين المعلومات الخاصة بالمستفيدين الحقيقيين بانتظام، لاسيما في حالة حدوث تغييرات محسوسة في هيكل رقابة أو ملكية الترتيب القانوني،
- الاحتفاظ بنسخة من جميع الوثائق والمعلومات التي تم الحصول عليها والمتعلقة بالمستفيدين الحقيقيين،
- تطبيق أي تدبير آخر ضروري لتحقيق مستوى عال في تحديد هوية المستفيدين الحقيقيين والتحقق منهم.

4/ تحديث البيانات

- يتعين على الوكلاء العقاريين تحديث البيانات والمعلومات والوثائق التي تحصلوا عليها عند تطبيق هذه الإجراءات بصفة مستمرة وعلى نحو ملائم وفي أوقات مناسبة، خاصة فيما يتعلق بفئات الزبائن مرتفعي المخاطر، أخذاً في الاعتبار ما ورد في هذا الشأن في القسم الخاص بإدارة مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار المنصوص عليه في هذه الخطوط التوجيهية، على أن يراعى تخفيض مدة التحديث كلما ارتفعت درجة المخاطر.
- يجب أن تكون وتيرة تحيين المعلومات اللازمة لمعرفة الزبائن تتناسب مع مستوى مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل التي تمثلها علاقة العمل، دون أن تتجاوز سنة واحدة عندما يكون مستوى المخاطر المرتبطة بها مع الزبون مرتفعاً،
- بالنسبة للزبائن القائمين وعلاقات العمل الحالية قبل سريان هذه الإجراءات، يتعين على الوكلاء العقاريين تطبيق هذه الإجراءات عليهم في أوقات تتناسب مع درجة المخاطر، أخذاً في الاعتبار ما ورد في هذا الشأن بالقسم الخاص بإدارة مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب المنصوص عليه في هذه الخطوط التوجيهية، مع مراعاة ما إذا كان قد سبق تطبيق إجراءات العناية الواجبة عليهم، وتوقيت هذا التطبيق، ومدى كفاية البيانات التي تم الحصول عليها في حينه.

5/ المراقبة المستمرة للمعاملات:

- يتعين على الوكلاء العقاريين وضع إجراءات داخلية تسمح لها بالرقابة المستمرة للمعاملات، بما يشمل فحص العمليات التي تتم طوال فترة قيام العلاقة مع الزبون، لضمان تناسق العمليات التي يتم إجراؤها مع ما يتوافر لدى الوكلاء العقاريين من معلومات عن الزبون وطبيعة نشاطه والمخاطر التي يمثلها، وكذا معلومات عن مصدر الأموال إذا اقتضى الأمر.
- ويتعين على الوكلاء العقاريين إيلاء عناية خاصة لجميع العمليات المعقدة أو الكبيرة بصورة غير معتادة، أو أنماط العمليات غير العادية، وذلك في الأحوال التي لا يكون لأي من هذه العمليات أو الأنماط غرض مشروع أو اقتصادي واضح، وتتضمن بعض صور هذه العمليات والأنماط المشار إليها كلاً مما يأتي:



- العمليات المعقدة أو الكبيرة مقارنة بطبيعة نشاط الزبون وتعاملاته السابقة.
- العمليات التي تجاوز السقف المحدد في التنظيم المعمول به.
- العمليات التي ينفذها أشخاص يقيمون في بلدان لا تطبق أو تطبق بشكل غير كاف المعايير الدولية لمكافحة تبييض الأموال ومكافحة تمويل الإرهاب وتمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل والتي يتم نشرها من طرف خلية معالجة الاستعلام المالي.

6/ إدارة المخاطر الخاصة بتبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار

أ/ تقييم المخاطر:

يتعين على الوكلاء العقاريين اتخاذ خطوات مناسبة لتحديد وتقييم وفهم مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار التي تواجهها، والمتعلقة بكل من المنتجات العقارية أو العمليات أو قنوات تقديم الخدمات، أو الزبائن، أو المناطق الجغرافية، على أن يتضمن ذلك ما يلي:

- الاحتفاظ بالمستندات المتعلقة بإعداد تقييم المخاطر.
- مراعاة كافة عوامل الخطر ذات الصلة بتبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار قبل تحديد المستوى العام للمخاطر ونوع ومستوى التدابير التي يتعين اتخاذها للتخفيف من تلك المخاطر.
- تحديث تقييم المخاطر بصفة دورية، ومتى دعت الحاجة إلى ذلك.
- وضع آليات مناسبة لإبلاغ سلطة الرقابة على الوكلاء العقاريين والسلطات المختصة بنتائج عمليات تقييم المخاطر حال الانتهاء منها أو عند الطلب.
- مراعاة إدراج المخاطر المرتفعة التي توصلت إليها نتائج التقييم الوطني للمخاطر وتحديثاته، وأية مخاطر مرتفعة أخرى يتم تحديدها من قبل الدولة، وتتم موافاة الوكلاء العقاريين بها بشكل رسمي.

ب/ مجالات المخاطر:

لدى قيام الوكلاء العقاريين بتقييم مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار، يتعين أن يتناول التقييم كافة مجالات المخاطر، بحيث تتضمن كحد أدنى ما يلي:

● المخاطر المتعلقة بالخدمات والمنتجات العقارية:

تتضمن المخاطر المتعلقة بنوعية الخدمات العقارية التي تتسم بإمكانية استغلالها في عمليات تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار بما يشمل الخدمات والمنتجات الجديدة وفيما يلي بعض العوامل التي من الممكن الاسترشاد بها عند تحديد الوكيل العقاري لتلك المخاطر:

- الخدمات التي يتم تحديدها على أنها ذات مخاطر مرتفعة من قبل خلية الاستعلام المالي بالتنسيق مع سلطة الاشراف على الوكلاء العقاريين.

- الخدمات التي لا تتيح الإفصاح عن قدر كبير من المعلومات المتعلقة بهوية مستخدميها أو تلك التي تتسم بالطابع الدولي كالخدمات المقدمة من خلال شبكة الانترنت.

● مخاطر الزبائن:

تتضمن المخاطر المتعلقة "بالزبائن" أو "تعاملاتهم"، أو "القطاع" الذي ينتمون إليه، يتعين على الوكلاء العقاريين الاستناد إلى المعلومات المتعلقة بمتابعة نمط عمليات الزبائن وبنفس أهمية الحصول على المعلومات من خلال إجراءات التعرف على هوية الزبون ونشاطه والمستفيد الحقيقي؛ وفيما يلي بعض العوامل التي من الممكن الاسترشاد بها عند تحديد تلك المخاطر:



أ/ فيما يتعلق بالمخاطر المتعلقة بالزبائن

- الزبائن الذين يصعب التعرف على المستفيد الحقيقي من تعاملاتهم .
- الزبائن الذين يوجد ما يشوب سمعتهم أو تعاملاتهم السابقة .
- الزبائن غير المقيمين في الجزائر.
- الزبائن الذين يظهرون استياء وعدم رغبة في استكمال الاجراءات عندما يعلمون بأنها تتطلب التحقق من هويتهم أو استكمال الإجراءات بوثائق ثبوتية أو رسمية.
- الزبائن الذين لا يتصرفون بشكل طبيعي مثل طلبات التسريع و/أو عدم اكترائهم بالحصول على أفضل الشروط والأسعار، الخ.
- الزبائن الذين يزودون الوكيل العقاري بعناوين دائمة لهم تقع خارج منطقته خدمات الشركة كخارج الولاية أو أكثر من ذلك خارج الجزائر.
- الزبائن الذين يزودون الوكيل العقاري بأرقام هواتف موقوفة أو موقوفة مؤقتا.
- أن يعطي الزبون الوكيل العقاري معلومات يصعب عليها التحقق منها .
- الأشخاص المعرضون سياسيا للمخاطر.

ب/ فيما يخص المخاطر المتعلقة بتعاملات الزبائن:

- الحالات التي لا تتناسب فيها نوع الخدمة العقارية المطلوبة من قبل الزبائن مع طبيعة نشاطه .
- العمليات العقارية الكبيرة والعمليات العقارية التي ليس لها هدف اقتصادي أو قانوني واضح.
- التعامل مع مقر الوكالة العقارية بعيدة عن مقر إقامة الزبون أو مكان عمله بالرغم من توفر نفس الخدمة العقارية بمقر قريب دون مبرر واضح.
- تعاملات الزبائن الذين يطرأ تغير واضح في نمط تعاملاتهم دون مبرر واضح.
- الزبائن الذين ترد معلومات عن تورطهم في أنشطة غير مشروعة.
- الاستخدام غير المبرر لوسطاء في التعامل مع الوكيل العقاري.
- الحالات التي يطلب فيها الزبون إحاطة بعض العمليات بقدر مبالغ فيه من السرية .
- التعاملات غير المباشرة مع الزبون والتي لا تتم وجهاً لوجه. خاصة التي تتم باستخدام تقنيات حديثة مثل الخدمات العقارية عن طريق الانترنت التي يتم دفع أقساطها باستخدام وسائل الدفع الالكترونية (e-payment).
- حالات تحويل أو طلب تحويل مبلغ المعاملة العقارية إلى طرف ثالث لا علاقة له بالمعاملة العقارية .
- حالات الإنهاء المبكر للمعاملة أو التغيير الذي يطرأ على مكان تحويل مبلغ المعاملة أو تحويل مبلغ المعاملة لطرف آخر غير المذكور في المعاملة.
- حالات تغيير المستفيدين المعينين في المعاملة العقارية وتغيير المستفيد النهائي بشخص ليس له علاقة بالمعاملة.
- حالات طلب الزبون خدمات عقارية ذات قيمة عالية لا تتناسب مع مستواه المعيشي أو مع احتياجاته.
- حالات إبرام معاملات عقارية مرتفعة القيمة، وطلب إلغائها خلال فترة قصيرة، خصوصا عند طلب استرجاع المبالغ عند إلغاء العقد لشخص ثالث.
- الحالات التي يدفع فيها الزبون بواسطة شيكات مسحوبة على طرف ثالث من أجل الدفع.



- أن يحاول الزبون استخدام الدفع النقدي لإتمام العملية بينما يكون الأسلوب المتداول لذلك هو الدفع من السلحة.
- خلال الوسائل والقنوات البنكية.
- الحالات التي يتم فيها دفع قيمة المعاملة بتحويلات مالية مصدرها إحدى الدول التي لا تتوافر فيها نظم مكافحة عمليات تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار.

ج/المخاطر المتعلقة بقطاعات الأنشطة التي يمارسها الزبائن:

- الجمعيات والناشطون في الجمعيات غير الهادفة للربح خصوصاً تلك التي تقع خارج الجزائر.
- الزبائن الذين ينشطون في مجال تجارة العقارات والتطوير العقاري.
- الزبائن الذين ينشطون في تجارة المعادن الثمينة والأحجار الكريمة.
- الأشخاص الذين يتصرفون نيابة عن الغير بالأعمال التالية:
 - بيع العقارات وشراؤها أو إدارة الأموال أو أي أصول مالية أخرى.
 - الإجراءات القانونية اللازمة لتأسيس أي شخص معنوي أو إدارته أو شراء محلات تجارية أو بيعها.

● المخاطر المتعلقة بمناطق جغرافية معينة:

تتضمن المخاطر المتعلقة:

- بمكان إقامة الزبون أو عمله أو الدولة التي يمارس فيها قدراً كبيراً من معاملاته.
- الدولة أو الدول التي يحمل الزبون جنسياتها.
- يمكن للوكيل العقاري الاسترشاد بما يلي عند تحديد المناطق الجغرافية ذات المخاطر المرتفعة:
 - الدول التي تشتهر بانتشار الاتجار بالمخدرات أو زراعتها.
 - الدول التي تشتهر بانتشار الارهاب أو دعم الإرهاب أو تهريب الأسلحة وغيرها.
 - الدول التي تشتهر بانتشار مستوى عال من استغلال البشر أو الاتجار بالبشر.
 - الدول التي تشتهر بانتشار تهريب البشر.
 - الدول التي تشتهر بانتشار مستوى عال من الفساد.
 - الدول التي لا يتوافر لديها نظم مناسبة أو غير كافية لمكافحة عمليات تبييض الأموال وتمويل الإرهاب.

7/إجراءات العناية المعززة

- يتعين على الوكلاء العقاريين فحص إلى أقصى حد ممكن بصورة معقولة، خلفية وغرض جميع العمليات المعقدة والكبيرة غير الاعتيادية، وجميع أنماط العمليات غير المعتادة، التي ليس لها غرض اقتصادي أو قانوني واضح. ويتعين على الوكلاء العقاريين تطبيق إجراءات عناية واجبة معززة عندما تكون مخاطر تبييض الأموال أو تمويل الإرهاب مرتفعة، بما يتفق مع المخاطر التي تم تحديدها.
- وينبغي عليها، بشكل خاص، زيادة درجة وطبيعة متابعة علاقة العمل، وذلك لتحديد ما إذا كانت تلك العمليات أو الأنشطة تبدو غير اعتيادية أو مشبوهة. وفيما يلي أمثلة لإجراءات العناية المعززة التي يمكن تطبيقها على علاقات العمل مرتفعة المخاطر مع مراعاة أن تلك الإجراءات تعد إجراءات إضافية يتم اتخاذها بالإضافة إلى إجراءات العناية الواجبة المطبقة على كافة الزبائن السالف بيانها:
- الحصول على معلومات إضافية عن الزبون (مثل حجم الأصول أو الممتلكات، والمعلومات المتاحة من خلال قواعد البيانات العامة، والإنترنت، الخ).

- تخفيض دورية تحديث بيانات التعرف على هوية الزبائن والمستفيد الحقيقي.
- الحصول على معلومات إضافية عن طبيعة علاقة العمل المتوقعة.
- الحصول على معلومات حول مصدر الأموال أو مصدر أصول الزبون.
- الحصول على معلومات حول أسباب العمليات المتوقعة أو التي تم إجراؤها.
- الحصول على موافقة الإدارة العليا (المسير، المدير العام...) لبدء أو مواصلة علاقة العمل.
- تطبيق متابعة معززة لعلاقة العمل، من خلال تحديد أنماط العمليات التي تحتاج إلى المزيد من الفحص ووضع ضوابط داخلية مشددة إذا لزم الأمر.

حرر بالجزائر في 04 MARS 2020 الموافق سنة

الامضاء

