



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران والمدينة والتهيئة العمرانية

سلطة الاشراف والرقابة على الوكلاء العقاريين

(النسخة الثانية)

الخطوط التوجيهية رقم 02 المؤرخة في 04 MARS 2026، المتعلقة بالتقييم الذاتي لمخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل على مستوى مهن الوكلاء العقاريين.

مقدمة:

1. مفهوم النهج القائم على المخاطر
2. تحديد وتقييم المخاطر الكامنة وتصنيفها
3. عوامل المخاطر
 - 1.3. عوامل الخطر المرتبطة بفئة الزبائن
أ/ عوامل الخطر المتعلقة بالزبائن أو المستفيدين الحقيقيين:
ب/ عوامل خطر مرتبطة بسلوك الزبون:
 - 2.3. عوامل الخطر المرتبطة بالمنتجات والخدمات العقارية:
أ/ عوامل الخطر المتعلقة بالمعاملات العقارية:
ب/ عوامل الخطر المتعلقة بالأموال:
 - 3.3. عوامل الخطر المرتبطة بالمناطق الجغرافية
 - 4.3. عوامل المخاطر الأخرى: عوامل الخطر المتعلقة بتدابير اليقظة
4. تحديد مخففات المخاطر للوكلاء العقاريين
 - 1.4. الحوكمة ودور المسيرين في مكافحة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار
 - 2.4. إدارة المخاطر
 - 3.4. سياسة وإجراءات العمل
 - 4.4. أنظمة الضبط والرقابة الداخلية
 - 5.4. الموارد (الموظفين، الميزانية، التدريب، إلخ)
 - 6.4. التحديث المنتظم لعمليات التقييم الذاتي للمخاطر
5. مرحلة تحديد المخاطر المتبقية
6. مرحلة اتخاذ القرار الإداري والإجراءات الواجب اتباعها بعد تقييم المخاطر



مقدمة:

طبقا للمواد 5 مكرر 2 و5 مكرر 3 من القانون رقم 01-05 المؤرخ في 06/02/2005، المتعلق بالوقاية من تبييض الأموال وتمويل الإرهاب ومكافحتهما، المعدل والمتمم، لاسيما عن طريق القانون رقم 10-25 المؤرخ في 24 يوليو 2025، يتعين على الخاضعين (الوكلاء العقاريين) اتخاذ الإجراءات المناسبة لتحديد وتقييم مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل المعرضين لها، معتمدة على النهج القائم على المخاطر.

لذلك تأتي هذه الخطوط التوجيهية لتوجه المهن المرتبطة بالوكلاء العقاريين لتنفيذ خطوات التقييم الذاتي لمخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب مع تبني نهج قائم على المخاطر، حتى تضمن أن تكون التدابير الرامية إلى منع عمليات تبييض الأموال وتمويل الإرهاب أو التخفيف من حدتها، متناسبة مع المخاطر التي تم تحديدها من قبلها.

يُوصى بأن يأخذ كل الوكلاء العقاريين في الاعتبار طبيعتها وحجمها وكذا حجم أنشطتها عند تقييم المخاطر، مع مراعاة نتائج التقييم الوطني والقطاعي للمخاطر.

كما على الوكلاء العقاريين عند تحديدهم وتقييمهم لمخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب التي تواجهها، مراعاة، كحد أدنى، العناصر الآتية:

- المخاطر المرتبطة بالزبائن بمن فيهم غير الاعتياديين.
- المنتجات والخدمات العقارية والعمليات التي تقدمها أو تعتمدهم تقديمها.
- قنوات توزيع المنتجات العقارية والشركاء.
- الدول والمناطق الجغرافية التي تتركز فيها مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار.

كما يجب على الوكلاء العقاريين تحديد وتقييم مخاطر تبييض الأموال التي قد تنشأ عن استخدامها للأنظمة التكنولوجية الحديثة أثناء تقديم منتجاتها وخدماتها، أو تقديم أي منتجات أو خدمات عقارية جديدة، واتخاذ تدابير مناسبة لإدارة تلك المخاطر.

1. مفهوم النهج القائم على المخاطر

يتضمن كل من قانون مكافحة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب والنظام المؤرخ في 21 مايو 2025، المتعلق بالتزامات المهن الخاصة بالوكلاء العقاريين فيما يخص مكافحة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل، المفهوم الضمني للنهج القائم على المخاطر لتحديد وتقييم مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار على وجه التحديد.

يقصد بالنهج القائم على المخاطر لمكافحة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار أنه على الوكلاء العقاريين المتكونين من الوكالات العقارية، الوسطاء العقاريين والقائمين بإدارة الأملاك العقارية، تحديد وتقييم وفهم مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار التي يتعرضون لها، على أن يكون ذلك متناسقا مع التقييم الوطني للمخاطر، واتخاذ تدابير لمكافحتها بما يتناسب مع المخاطر من أجل التخفيف منها بشكل فعال. سيتطلب ذلك فهم مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار التي يواجهها قطاع العقارات.



على الوكلاء العقاريين فهم أن النهج القائم على المخاطر ليس مبررًا لتجاهل بعض مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار، كما أنه لا يعفيها من اتخاذ تدابير تخفيف معقولة ومتناسبة، حتى بالنسبة للمخاطر التي تم تقييمها على أنها منخفضة.

حيث تتطلب هذه العملية تحديد وتقييم وفهم مستوى المخاطر (الكامنة) التي يطرحها (مختلف فئات الزبائن والمنتجات والخدمات والمعاملات والمناطق الجغرافية وقنوات التوزيع)، وأن يكونوا قادرين على تطبيق ما يكفي من تدابير التخفيف من مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار بشكل قائم على المخاطر.

كما يتطلب النهج القائم على المخاطر من الوكلاء العقاريين أن يكون لديهم إجراءات وضوابط وسياسات تتناسب مع مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب التي يواجهونها. لذلك، يعد تقييم هذه المخاطر إحدى أهم الخطوات في إنشاء برنامج التزام جيد خاص بمكافحة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار، والذي سيمكنهم من تركيز مواردهم على المجالات التي تتعرض لمخاطر أعلى.

ويتطلب كذلك اتخاذ تدابير معززة لتسيير وتخفيف المخاطر التي تم تحديدها على أنها مرتفعة، والتأكد من إدراج هذه المعلومات ضمن إطار عمليات تقييم المخاطر التي يجرونها، وكذا اعتماد إجراءات مبسطة عند تحديد المخاطر المنخفضة. لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار أي نهج قائم على المخاطر آمن تمامًا، فقد تكون هناك حالات اتخذ فيها الوكلاء العقاريين جميع التدابير المعقولة لتحديد وتخفيف مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار، لكنها لا تزال تُستخدم في عمليات تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار.

لذلك عليها أن تحدد وتقيم تعرضها لمخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار على أساس مجموعة متنوعة من عوامل المخاطر، والتي يرتبط بعضها بطبيعة وحجم أنشطتها، فيما يرتبط البعض الآخر بالزبون أو المعاملة العقارية. علاوة على ذلك، عليها أن تتخذ تدابير معقولة ومتناسبة للتخفيف من المخاطر تستند إلى مستوى الخطورة الذي تم تحديده.

يتضمن هذا التقييم الخطوات التالية:

- تحديد وتقييم وفهم المخاطر الكامنة يشمل هذا تحليل المخاطر المرتبطة بالعوامل الرئيسية، مثل الزبائن، والمناطق الجغرافية أو الدول، والمنتجات والخدمات العقارية، وقنوات التوزيع والشركاء. يتيح هذا التحليل للوكلاء العقاريين بناء تصور شامل للمخاطر التي قد يواجهونها.
- تصميم وتنفيذ مخفضات المخاطر: وذلك من خلال اعتماد الوكلاء العقاريين على مجموعة من الإجراءات للحد من المخاطر الكامنة، ومن أبرز هذه الإجراءات:
 - الحوكمة المؤسسية: تحديد دور واضح لمسيري الوكالات العقارية في الإشراف على تنفيذ سياسات مكافحة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار.
 - إدارة المخاطر: إنشاء نظام متكامل لتقييم وإدارة المخاطر بطريقة ديناميكية.
 - السياسات والإجراءات: وضع إجراءات وسياسات موجهة نحو الحد من المخاطر.
 - أنظمة الضبط والرقابة الداخلية: تطبيق آليات رقابية صارمة لرصد الأنشطة غير الاعتيادية واتخاذ التدابير اللازمة.
 - الموارد: تخصيص الموارد البشرية والتقنية اللازمة لضمان كفاءة التدابير الوقائية.



- تحديد المخاطر المتبقية: بعد تطبيق التدابير المخففة، يقوم الوكلاء العقاريين بتقييم المخاطر النهائية وتحديد مستوياتها ومدى قبولها.
- اتخاذ القرار الإداري: بناءً على تقييم المخاطر المتبقية، يحدد المسير ما إذا كانت هذه المخاطر تقع ضمن قدرة الوكالة العقارية على تحملها. وفي حال وجود أوجه قصور، يتم وضع خطة عمل لمعالجتها، تشمل تدابير إضافية محددة وتحديد الجهات المسؤولة عن تنفيذها.

2. تحديد وتقييم المخاطر الكامنة وتصنيفها

تتمثل الخطوة الأولى المهمة في تنفيذ النهج القائم على المخاطر في تحديد وتقييم وفهم مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار من خلال تحديد المخاطر الكامنة التي يواجهها الوكلاء العقاريين (أي المخاطر التي تتعرض لها الوكالات العقارية والوسطاء العقاريين والقائمين على إدارة الأملاك العقارية إذا لم تكن هناك ضوابط للتخفيف منها الموجودة في العمليات المرتبطة بعوامل المخاطر التالية: الزبائن، والمنتجات، والخدمات والمعاملات، وقنوات التوزيع والمواقع الجغرافية، وأي عوامل خطر أخرى).

وبالتالي، فإن التقييم الفعال لمخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب من خلال تحديد المخاطر الكامنة قد يسمح للوكلاء العقاريين تحديد الثغرات وفرص تحسين إطارها الداخلي لسياسات وإجراءات مكافحة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار. كما يسمح لها أن تتخذ قرارات إدارية بشأن تقبل المخاطر وتخصيص الموارد لمكافحة تبييض الأموال و تمويل الإرهاب وتمويل الانتشار، واستراتيجيات التخفيف منها بشكل متوافق ومتناسب مع المخاطر المتبقية.

يؤدي تقييم المخاطر الكامنة وفعالية تدابير التخفيف من حدتها إلى تقييم المخاطر المتبقية، أي المخاطر التي تبقى موجودة بعد تنفيذ تدابير الرقابة الفعالة. في حال كانت المخاطر المتبقية خارج نطاق المخاطر الذي يعتمد عليه الوكلاء العقاريين، لا بد من تنفيذ تدابير رقابة إضافية لضمان أن يكون مستوى مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار مقبولاً للوكلاء العقاريين.

قد يستخدم الوكلاء العقاريين مجموعة متنوعة من النماذج أو المنهجيات لتحليل مخاطرها، بما يتماشى مع طبيعة وحجم أنشطتها. حيث يجب عليهم أن يأخذوا في الاعتبار طبيعة مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار الكامنة والمتبقية التي تتعرض لها، ونتائج التقييم الوطني للمخاطر والتقييم القطاعي للمخاطر، مع مراعاة التغييرات في العوامل الداخلية أو الخارجية.

كجزء من النموذج أو المنهجية، على الوكلاء العقاريين النظر في تضمين العناصر التالية في تقييم مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار الذاتي.

- احتمالية ظهور مخاطر كامنة محددة؛
- توقيت المخاطر الكامنة التي تم تحديدها؛
- تأثير المخاطر الكامنة المحددة على الوكلاء العقاريين.

يؤدي التقييم الفعال لمخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار على مستوى العمليات الكامنة إلى تصنيف المخاطر المحددة إلى ثلاثة تصنيفات أساسية:

- مخاطر مرتفعة: إذا كانت الاحتمالية والتأثير معاً عاليين أو إذا تم رصد مؤشرات قوية تدل على ضعف الإجراءات الوقائية.
- مخاطر متوسطة: إذا كانت الاحتمالية أو التأثير معتدلين مع وجود ضوابط تخفف من الخطر.



- مخاطر منخفضة: إذا كانت الاحتمالية والتأثير معاً منخفضين، مع وجود ضوابط فعالة ومطبقة بانتظام.

أو مزيج من هذه التصنيفات (مثل متوسطة عالية ومتوسطة منخفضة). قد يساعد هذا التصنيف الوكلاء العقاريين على تحديد أولويات تعرضهم لمخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار بفعالية أكبر، حتى يتمكنوا من تحديد الأنواع والمستويات المناسبة من موارد المكافحة اللازمة، وتعتمد وتطبق تدابير تخفيف معقولة ومتناسبة مع المخاطر. ففي هذه المرحلة، يتعين على الوكلاء العقاريين تحليل مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار التي تم تحديدها في المرحلة السابقة بهدف فهم احتمالية حدوثها وتأثيرها في حال وقوعها. يعتمد هذا التحليل على منهجية علمية تأخذ في الاعتبار عدة عوامل لتصنيف المخاطر إلى مستويات مختلفة: مرتفعة، متوسطة، أو منخفضة. تشمل هذه العوامل:

• الاحتمالية:

- مدى تكرار وقوع المخاطر أو احتمال حدوثها بناءً على البيانات التاريخية والسياق الحالي.
- طبيعة العمليات أو الأنشطة المعنية ومدى تعرضها لسيناريوهات تبييض الأموال أو تمويل الإرهاب أو تمويل الانتشار.
- درجة تعقيد المعاملات ومدى سهولة استغلالها لأغراض غير مشروعة.

• التأثير:

- التأثير المالي المباشر وغير المباشر على الوكيل العقاري في حال وقوع المخاطر.
- الأضرار المحتملة للسمعة، خصوصاً إذا كان الوكيل ذو مكانة حساسة في السوق العقاري.
- التداعيات القانونية والتنظيمية، مثل العقوبات أو القيود التي قد تفرضها الجهات الرقابية.

3. عوامل المخاطر

كجزء من تقييم مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار، من المهم جداً أن يتم تحديد عوامل المخاطر بشكل صحيح لضمان تقييم فعال لمخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار. حيث تستخدم هذه العوامل من أجل تصنيف المخاطر الكامنة بشكل دقيق، ومن أجل تطبيق تدابير التخفيف المناسبة على مستوى الوكلاء العقاريين، من خلال اعتماد وتنفيذ سياسات وإجراءات مناسبة.

تماشياً مع الطبيعة المتغيرة لمخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار، ولضمان قيام الوكلاء العقاريين بتنفيذ نموذج تقييم مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار يتناسب مع طبيعة وحجم أنشطتها، على الوكيل العقاري أن يحدث بانتظام عوامل المخاطر التي تأخذها في الاعتبار، حتى تعكس التطبيقات والمخاطر الجديدة والناشئة.

من الممارسات الجيدة لتقييم عوامل المخاطر الكامنة، أن يقوم الوكلاء العقاريين بصياغة سيناريوهات المخاطر وتقييم احتمالية حدوث السيناريو وتأثيره. يمكن تقييم الاحتمالية بناءً على عدد المرات التي يمكن أن يحدث فيها سيناريو المخاطر في السنة. يمكن تقييم التأثير بناءً على الآثار المالية والآثار المحتملة على السمعة التي تتجلى في حال تحقق السيناريو بالفعل. توفر الأقسام التالية أمثلة عن بعض عوامل المخاطر الرئيسية التي يجب أن يأخذها الوكلاء العقاريين في الاعتبار عند إجراء تقييم مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب.



قائمة عوامل الخطر التالية ليست شاملة. هذه العوامل والمعايير هي أمثلة يجب على كل الوكلاء العقاريين تقييمها وفقاً لحالة وكالته والمخاطر التي تتعرض لها. يتم التعبير عن الاشتباه من خلال تحليل يستند إلى رزمة من المعايير. والعوامل، وليس على الاعتماد على معيار أو عامل واحد فقط.

1.3. عوامل الخطر المرتبطة بفئة الزبائن

تتعلق عوامل المخاطر الخاصة بالزبون بأنواع أو فئات الزبائن. تشكل فئات معينة من الزبائن أو المستفيد الحقيقي خطراً يجب أن يؤخذ في الاعتبار عند تقييم المستوى العام للمخاطر الكامنة، حيث على الوكلاء العقاريين أن يأخذوا في الاعتبار أيضاً نتائج التقييم الوطني للمخاطر والتقييم قطاعي للمخاطر، والمعلومات من المصادر الرسمية، بما في ذلك السلطات الرقابية، وخلية معالجة الاستعلام المالي، ومجموعة العمل المالي GAFI.

تصنف فئات الزبائن والمستفيدين الحقيقيين الذين يمثلون خطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار إلى:

أ/ عوامل الخطر المتعلقة بالزبائن أو المستفيدين الحقيقيين:

- المتلقي النهائي للأموال غير معروف أو مخفي؛
- وجود استبدال للأطراف في اللحظة الأخيرة؛
- افتراض وجود تواطؤ بين البائع والمشتري؛
- استخدام شركات وهمية؛
- استخدام أشخاص طبيعيين يتصرفون في الظاهر فقط نيابة عن الشركات أو الأفراد المشاركين في المعاملات المالية؛
- صعوبة تحديد هوية المستفيدين الحقيقيين والروابط بين منشأ الأموال ووجهتها بسبب استخدام حسابات وسيطة أو حسابات أشخاص غير ماليين كحسابات عبور، أو استخدام هياكل شركات معقدة وترتيبات قانونية ومالية تجعل آليات الإدارة والتنظيم غير شفافة؛
- تنظيم الإعسار عن طريق البيع السريع للأصول لأشخاص طبيعيين أو اعتباريين ذوي صلة أو بشروط تعكس اختلالاً واضحاً وغير مبرر في شروط البيع؛
- أن يكون المشتري النهائي أو البائع الفعلي ممثلاً من قبل وسيط؛
- وجود علاقة عائلية أو وثيقة بين البائع والمشتري؛
- الأصل الجغرافي للمشتري حساس من حيث الأحداث الجارية؛
- أن يكون المشتري أو المستفيد الحقيقي أشخاصاً معرضين سياسياً أو أشخاصاً يعاملون كأشخاص معرضين سياسياً؛
- أن يكون المشتري نشطاً في قطاعات أعمال حساسة (البناء، والسيارات، والهاتف، والأمن، والفنادق، والمطاعم، وإصلاح المنازل، وتجديد الطاقة، وتكنولوجيا المعلومات، وما إلى ذلك)؛
- أن يكون هناك طرف ثالث مشارك في الصفقة؛
- وجود طرف ثالث إلى جانب المشتري يميل سلوكه إلى الإيحاء بأنه المستفيد الحقيقي من الصفقة؛
- صعوبة إقامة اتصال مع المشتري ووجود وسيط.
- أن تتم علاقة العمل في ظروف غير عادية؛



- الزبائن أو المستفيدين الحقيقيين غير المقيمين؛
- المسافة الجغرافية الكبيرة وغير المبررة بين موقع الوكالة العقارية وموقع الزبون.
- النشاطات التي تتطلب استخداما مكثفا للنقد؛
- هيكل ملكية الشركة يبدو غير اعتيادي أو معقد للغاية مقارنة بطبيعة أعمال الشركة؛
- الزبائن من المنظمات غير الهادفة للربح.
- الزبائن من الترتيبات القانونية، بما في ذلك الصناديق الاستثمارية المنشأة في الخارج.

ب/ عوامل خطر مرتبطة بسلوك الزبون:

- يظهر الزبون عدم الرغبة في عدم استكمال الإجراءات المتعلقة بالتحقق من هويته.
- عدم اهتمام الزبون كثيرا بالحصول على أفضل سعر للمعاملة بينما يكون مهتما أكثر بسرعة استكمال المعاملة.
- قيام الزبون بتقديم معلومات غير صحيحة.
- يتواصل الزبون مع وكيل عقاري يقع بعيدا عن مكان سكنه أو مكان عمله على الرغم من وجود نفس الخدمة في مكان قريب.
- يطلب الزبون، في كل أو بعض عملياته، درجة عالية من السرية.
- عمر الزبون غير اعتيادي بالنسبة لنوع المنتج المطلوب.
- لا يرغب الزبون في تلقي المراسلات في المنزل؛
- يُظهر الزبون فضولا غير عادي حول أنظمة الشركة وضوابطها وسياساتها الداخلية.
- رقم الهاتف الشخصي أو المهني للزبون لم يعد في الخدمة أو يبدو أنه غير موجود.
- يصير الزبون على تنفيذ المعاملة بسرعة.
- يحاول الزبون إقامة علاقة وثيقة مع الموظفين التابعين للوكيل العقاري.
- يحاول الزبون إقناع الموظف بعدم ملء النماذج المطلوبة أثناء المعاملة.
- أن يكون لدى الزبون معرفة غير عادية بالقانون الذي يحكم الإبلاغ عن المعاملات المشبوهة.
- يرفض الزبون تقديم وثائق الهوية الشخصية أو يقدم فقط نسخا منها.
- لا يمكن التحقق من جميع وثائق الهوية.
- يقدم الزبون الأوراق النقدية في حالة سيئة للغاية.

2.3 عوامل الخطر المرتبطة بالمنتجات والخدمات العقارية:

يمكن استخدام المنتجات العقارية لإخفاء المصدر غير المشروع للأموال، أو لنقل الأموال لتمويل الأنشطة الإرهابية أو تمويل برامج التسليح الخاصة بالدمار الشامل، أو لإخفاء الهوية الحقيقية للمالكين أو المستفيدين من المنتجات. ويجب على الوكلاء العقاريين تقييم منتجاتهم وفقاً لتلك الوجهة، نظراً لأن هذا العنصر يمكن أن يكون له تأثير على المخاطر. عند تحديد المخاطر المرتبطة بالمنتجات والخدمات العقارية، يجب على شركة الوكلاء العقاريين أن يأخذوا في الاعتبار المخاطر المرتبطة بـ:



- طبيعة المنتج؛
- قيمة المنتج أو حجمه؛
- مدى تعقيد المنتج.

يجب على الوكلاء أن يشكك، على وجه الخصوص، في غرض المعاملة وخصائصها، مثل شروط الاكتتاب، إمكانيات الاسترداد، قيمة العقود، الخ.

وفيما يلي أهم عوامل الخطر المتعلقة بالمنتجات والخدمات العقارية:

أ/ عوامل الخطر المتعلقة بالمعاملات العقارية :

- المعاملة هي جزء من وضع معقد: فهي حلقة في حزمة وضعها المشتري أو البائع؛
- سعر البيع مرتفع بشكل غير طبيعي أو منخفض أو غير متوازن بشكل واضح (على سبيل المثال هناك تباين كبير بين القيمة المقدرة للعقار وقيمته الفعلية)؛
- لا يبدو أن المعاملة لها أي مبرر اقتصادي: تفتقر المعاملة إلى التماسك أو المبرر البسيط؛
- تثير المعاملة تعقيدات مالية أو اقتصادية أو قانونية؛
- المعاملة غير عادية بالنسبة للمشتري أو البائع من حيث أنشطته العادية؛
- لا يوجد تماسك كافٍ بين الوضع العائلي أو الاقتصادي أو الاجتماعي للشخص والظروف الاقتصادية للمعاملة ؛
- تؤثر عملية البيع أو الشراء على قطاع حساس للاحتيال (التدفقات عبر الحدود، والشركات الوهمية والفواتير الوهمية لتجنب دفع ضريبة القيمة المضافة)، مثل بيع السيارات المستعملة أو أجهزة الكمبيوتر أو الهواتف أو المعدات الإلكترونية أو الأجهزة الكهربائية المنزلية أو أجهزة الفيديو والفيديو عالية الجودة أو أجهزة الفيديو أو تجديد الطاقة أو إصلاحات المنازل؛
- قيام العميل بعدة عمليات شراء وإعادة بيع متتالية في فترة زمنية قصيرة.

ب/ عوامل الخطر المتعلقة بالأموال :

- أن يطلب متلقي الأموال مبالغ نقدية أو يستخدم حسابات متعددة دون تفسير؛
- أن يطلب البائع دفع المبالغ المستحقة له إلى طرف ثالث ؛
- أن يتم الدفع من أو إلى مؤسسات مالية أو شركات أو أشخاص يقيمون (1) في بلد ذو وضع ضريبي متميز، (2) في بلد معروف بعدم الاستقرار السياسي أو تطور أشكال معينة من الاتجار بالبشر، (3) في بلد حساس من حيث الأحداث الجارية؛
- أن يدفع المشتري ثمن مشترياته نقداً؛
- أن يأتي الدفع من طرف ثالث دون تبرير للصلة القانونية التي يمكن أن تضيي الشرعية على هذا التدخل نيابة عن الزبون ؛
- وجود شك في مصدر الأموال التي أقرضها أفراد عائلة المشتري؛



- الاستخدام المنتظم من قبل أفراد مقيمين في الجزائر ويمارسون أعمالاً تجارية في الجزائر لحسابات شركات أجنبية؛
- دفع فرد لأموال لا علاقة لها بأعماله أو وضعه المالي المعروف ;
- أن يكون مصدر الأموال غير معروف؛
- إلغاء المعاملة وطلب إعادة الأموال إلى حساب آخر غير حساب الإصدار.

3.3. عوامل الخطر المرتبطة بالمناطق الجغرافية

على الوكلاء العقاريين أن يأخذوا في الاعتبار المخاطر الجغرافية لتبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار من المصادر المحلية والدولية. ترتبط هذه المخاطر من المواقع التي تمتلك فيها الوكلاء العقاريين مكاتب وبمكان إقامة الزبون أو موقع عمله، والدول التي يزاول فيها غالبية معاملاته أو يحمل جنسياتها. ويمكن للوكلاء العقاريين تحديد المناطق ذات المخاطر المرتفعة استناداً إلى معايير متعددة، مثل:

- الدول التي تم تحديدها من قبل مصادر موثوقة، مثل التقييم المشترك أو تقارير تقييم مفصلة أو تقارير متابعة منشورة على أنها لا تمتلك نظام كافي لمكافحة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل؛
- الدول الخاضعة للعقوبات أو الحظر أو تدابير مماثلة متخذة من قبل الأمم المتحدة على سبيل المثال؛
- الدول التي تم تحديدها من قبل مصادر موثوقة على أنها تتصف بوجود مستويات عالية من الفساد أو الأنشطة الإجرامية الأخرى؛
- الدول أو المناطق الجغرافية التي تم تحديدها من قبل مصادر موثوقة على أنها تمول وتدعم نشاطات إرهابية أو تنشط فيها جماعات إرهابية مدرجة؛
- الدول التي تعاني من ظروف سياسية وأمنية تعيق التزامها بتوصيات مجموعة العمل المالي.

4.3 . عوامل المخاطر الأخرى: عوامل الخطر المتعلقة بتدابير اليقظة

- صعوبة أو استحالة الحصول على المعلومات؛
- الوثائق المقدمة (على سبيل المثال: أوراق الهوية، السجل التجاري) مسروقة أو مزورة؛
- هوية الشخص الطبيعي أو الاعتباري مزورة؛
- المستندات القانونية التي ينبغي تقديمها عادةً مفقودة؛
- من المستحيل الحصول على معلومات عن هوية المشتري أو عن المستفيد الحقيقي من البيع أو الشراء أو عن المعاملة ;
- أي معلومات تم الحصول عليها عن المشتري أو المستفيدين الحقيقيين و/أو المعاملة غير كاملة أو غير دقيقة؛
- وجود أوجه خلل في المستندات المقدمة كدليل على مصدر الأموال أو هوية الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين أو الاتساق الاقتصادي للمعاملة (على سبيل المثال: عدم وجود رقم تسجيل شركة أو رقم NIF، أو قسائم دفع مزورة، أو وثائق هوية مزورة، وما إلى ذلك)؛
- رفض الزبون أو عدم قدرته على تقديم أدلة وثائقية على مصدر الأموال المستلمة؛



- عدم إجابة العميل على الأسئلة. المطروحة من طرف الوكيل العقاري.

نظرًا إلى الطبيعة المتغيرة لمخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب، تظهر مخاطر جديدة باستمرار، في حين قد تتغير الأهمية النسبية للمخاطر الحالية بسبب التطورات القانونية أو التنظيمية، أو التغيرات في السوق، أو نتيجة المنتجات أو التقنيات الجديدة. لهذا السبب، لا يمكن اعتبار أي قائمة مخاطر شاملة. ومع ذلك، تتمثل العوامل الإضافية التي قد تطرح مخاطر محددة، على سبيل المثال، بتقديم منتجات أو خدمات جديدة، أو تقنيات أو عمليات توزيع جديدة.

4. تحديد مخففات المخاطر للوكلاء العقاريين

تتضمن هذه المرحلة الإجراءات والتدابير التي يجب أن يتخذها الوكلاء العقاريين لتقليل المخاطر الكامنة، والتي تم تحديدها وتقييمها في المراحل السابقة. تهدف هذه المخففات إلى تطبيق تدابير رقابية تتناسب مع طبيعة المخاطر والتأكد من الالتزام بالقوانين والتنظيمات. ومن الأمثلة على البنود الرئيسية لمخففات المخاطر والضوابط الرقابية، ما يلي:

1.4. الحوكمة ودور المسيرين في مكافحة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار

يشكل مسيروا الوكالات العقارية دورًا محوريًا في وضع وتنفيذ برنامج شامل وفعال لمكافحة عمليات تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار. يتعين عليهم ضمان اعتماد سياسات وإجراءات صارمة في هذا المجال، بالإضافة إلى إشرافهم المباشر على تنفيذ البرنامج من قبل مستخدميه، مع توفير رقابة مستقلة.

2.4. إدارة المخاطر

يجب أن يكون لدى الوكلاء العقاريين نظم ملائمة لإدارة المخاطر من أجل تحديد ومراقبة مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب. يشمل ذلك تطبيق نظم معلومات فعالة للكشف عن العمليات غير الاعتيادية ونظم لتصنيف الزبائن وفق المنهج المستند إلى المخاطر والكشف عن الزبائن أو المستفيدين الحقيقيين من الأشخاص ذوي المخاطر العالية أو الأشخاص المعرضين سياسيًا للمخاطر (PPE)، أو الأشخاص/الكيانات الخاضعة للعقوبات الدولية مثل قوائم الأمم المتحدة والقوائم المحلية والدولية الرسمية الأخرى، بما في ذلك القوائم التي تُنشأ داخليًا داخل الشركة للزبائن ذوي المخاطر العالية.

3.4. سياسة وإجراءات العمل

يجب على الوكلاء العقاريين اعتماد سياسات وإجراءات عمل فعالة تفي بالمتطلبات الرقابية والتنظيمية وأفضل الممارسات العالمية، وذلك للتخفيف من المخاطر المرتبطة بالزبائن، المنتجات والخدمات، والمناطق الجغرافية. يجب أن تشمل هذه السياسات العديد من المهام الرئيسية، من أبرزها:

- التأكد من وجود سياسات وإجراءات معتمدة من قبل مسيري الوكالات العقارية، مع ضمان اطلاع جميع الموظفين عليها.
- مراجعة وتحديث السياسات والضوابط والإجراءات المتعلقة بمكافحة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار.
- ضمان تطبيق العناية الواجبة والعناية المشددة على الزبائن ذوي المخاطر المرتفعة.



- توفير سياسة وإجراءات تأخذ بعين الاعتبار مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار عند التوسع في الخدمات والمنتجات، الفروع، أو الأسواق الجغرافية الجديدة.
- تأكيد وجود سياسات معتمدة من مسيري الوكالات العقارية تخص العناية الواجبة وإجراءات التعرف على الزبون.
- التأكد من توزيع هذه السياسات والإجراءات على جميع الموظفين ذوي العلاقة على مستوى الوكالة العقارية.
- وجود ضوابط وإجراءات لعناية واجبة مشددة للزبائن من الفئات العالية المخاطر مثل غير المقيمين، الأشخاص الاعتباريين، الأشخاص المعرضين سياسياً، والجمعيات غير الربحية، وغيرها من الفئات.
- تطبيق السياسات الخاصة بتبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار في جميع الفروع التابعة للوكيل العقاري.
- الاحتفاظ بالسجلات والمستندات التي تم الحصول عليها من خلال تطبيق العناية المعقولة فيما يخص الزبائن والمستفيدين الحقيقيين، بما في ذلك المستندات الخاصة بالعقارات محل المعاملات، لمدة 05 سنوات على الأقل وكذلك نسخ من المراسلات المتبادلة في هذا الإطار.
- ضمان وجود آلية للكشف والتبليغ عن الأنشطة المشبوهة.
- حماية الموظفين من المساءلة القانونية في حال الإبلاغ عن الأنشطة المشبوهة بحسن نية، مع تطبيق عقوبات إدارية بحق الموظفين غير الملتزمين.
- التأكد من وجود نظام متكامل لحفظ السجلات ومراجعتها بشكل دوري لضمان الفاعلية والكفاءة.
- توفير آلية فعالة للتعامل مع موظفي الوكالة بما يتماشى مع معايير النزاهة والكفاءة، مع التأكد من التوافق مع ضوابط مكافحة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار في منح الإجازات وتنظيم عمليات التعيين.

4.4. أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

- يتعين على الوكلاء العقاريين الالتزام بتطبيق أنظمة ضبط ورقابة داخلية فعالة، بالإضافة إلى وجود إدارة تدقيق داخلي شاملة وفعالة. يجب أن يتم تطبيق هذه الضوابط بشكل فعلي على أرض الواقع، ويشمل ذلك ما يلي:
- يجب أن تتوفر لدى الوكيل العقاري وحدة مستقلة لإجراء أعمال التدقيق الداخلي.
- يتعين أن يقوم المدقق الداخلي بمراجعة واختبار النظام الداخلي لمكافحة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار، فضلاً عن سياسات وإجراءات التعرف على الزبائن (KYC) وكافة أنظمة مكافحة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار. هذه المراجعة يجب أن تشمل الزبائن ذوي المخاطر العالية والمنتجات ذات المخاطر العالية، مثل الأشخاص السياسيين والجمعيات والمنظمات غير الربحية. يجب أن تتم المراجعة بشكل دوري.
- ينبغي أن تتم عملية المراجعة بناءً على تقييم المخاطر الوطني والقطاعي المرتبطة بمكافحة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار.
- يتعين تعميم نتائج تقارير التدقيق الداخلي وتوصياته على كل الموظفين المعنيين

5.4. الموارد (الموظفين، الميزانية، التدريب، إلخ)

يجب على الوكلاء العقاريين توفير الموارد البشرية والمالية الكافية وفقاً لاحتياجاتهم وحجم المخاطر المحيطة بهم فيما يتعلق



الخطوة

بمكافحة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار. كما يجب أن يكون هناك برامج تدريب شاملة وفعالة لجميع الموظفين، بما في ذلك الموظفون المسؤولون عن مكافحة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار. وعليه، يجب تحقيق ما يلي:

- يجب تخصيص ميزانية خاصة لتدريب الموظفين على إجراءات مكافحة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار.

- يجب تنفيذ برامج تدريبية داخلية وخارجية،

- يجب تعميم التشريعات المنظمة لمكافحة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار وأي تعديلات عليها على جميع الموظفين، بالإضافة إلى الإجراءات والضوابط الداخلية المتبعة.

6.4. التحديث المنتظم لعمليات التقييم الذاتي للمخاطر

يتعين على الوكلاء العقاريين تحديث عمليات التقييم الذاتي للمخاطر بانتظام آخذين في الاعتبار جميع الأحداث التي قد تؤثر على أحد معايير التقييم المستخدمة.

يتم إجراء هذا التحديث عندما يكون هناك حدث من المحتمل أن يؤدي إلى تعديل كبير في تقييم مستوى مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار.

أمثلة على الأحداث التي تتطلب تحديث تقييم مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب:

- تعديل توصيات مجموعة العمل المالي؛

- نشر مجموعة العمل المالي لتقرير حول تطبيق الدولة لمعايير مكافحة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار.

- نشر أنماط تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار من قبل مجموعة العمل المالي (GAFI) وخلية معالجة الاستعلام المالي (CTRF) وهيئة الرقابة على الوكلاء العقاريين والهيئات المختصة الأخرى.

- منشورات هيئة الرقابة على الوكلاء العقاريين حول مكافحة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار.

- التعديل في طبيعة المنتجات أو الخدمات المقدمة، وشروط العمليات المقترحة، وقنوات التوزيع المستخدمة.

- نتائج الرقابة الداخلية أو الرقابة الخارجية لنظام مكافحة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار.

5. مرحلة تحديد المخاطر المتبقية

بعد تنفيذ التدابير المخففة، يقوم الوكلاء العقاريين بإعادة تقييم المخاطر المتبقية لتحديد مستوياتها ومدى قبولها. بناءً على ذلك، يقرر المسيرين ما إذا كانت هذه المخاطر ضمن حدود قدرة الوكالة على تحملها. وفي حال اكتشاف أي فجوات أو قصور، يتم وضع خطة لمعالجتها، تتضمن تدابير إضافية وتحديد الجهات المسؤولة عن التنفيذ.

المخاطر المتبقية تمثل المخاطر الكامنة بعد خصم تأثير التدابير المخففة، وفق المعادلة التالية:

المخاطر المتبقية = المخاطر الكامنة - مخففات المخاطر

مثال تطبيقي:

ليكن للترتيب المعياري الثلاثي للمخاطر الكامنة ولنتائج التدابير المخففة كالتالي:



المعيار الثلاثي			
3	2	1	
مرتفع	متوسط	منخفض	المخاطر الكامنة
قوية	مرضية	ضعيفة	نتائج التدابير المخففة

لنفترض أن إجمالي المخاطر الكامنة مصنفة ضمن المستوى المرتفع. وكانت نتائج التدابير المخففة لدى الشركة الخاضعة على النحو التالي:

- الحوكمة المؤسسية: ضعيفة
- إدارة المخاطر: قوية
- سياسات وإجراءات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب: قوية
- الضوابط الداخلية: مرضية
- الموارد: ضعيفة

حساب متوسط فعالية التدابير المخففة:

$$(1+3+3+2+1)/5=2$$

بناءً على ذلك، فإن مستوى المخاطر المتبقية للوكيل العقاري يظل مرتفعاً وفقاً للمصفوفة التالية:

مخففات المخاطر			
ضعيفة	مرضية	قوية	المخاطر الكامنة
متوسطة	متوسطة	منخفضة	منخفض
مرتفعة	متوسطة	متوسطة	متوسط
مرتفعة	مرتفعة	متوسطة	مرتفع

تختلف درجات مصفوفة المخاطر وفقاً للمعيار المعتمد من قبل الوكيل العقاري، والذي يحدد تصنيف المخاطر الكامنة وفعاليتها مخففاتهما.

6. مرحلة اتخاذ القرار الإداري والإجراءات الواجب اتباعها بعد تقييم المخاطر

بعد استكمال عملية تقييم المخاطر المتبقية، تقع على عاتق المسير مسؤولية تحديد ما إذا كانت هذه المخاطر ضمن حدود قدرة الوكالة الخاضعة على تحملها والتعامل معها بفعالية. وفي حال وجود أوجه قصور أو مخاطر مرتفعة قد تؤثر على الاستقرار المالي أو الامتثال التنظيمي، يجب وضع خطة عمل واضحة لمعالجتها. تتضمن هذه الخطة تدابير إضافية محددة، مع تحديد الموظفين المسؤولين عن تنفيذها، لضمان تحقيق مستوى مقبول من الضبط والحوكمة.

على الوكلاء العقاريين اتخاذ الخطوات التالية بعد تقييم المخاطر:

- تعميم نتائج التقييم الذاتي على كل الموظفين التابعين للوكالة لضمان وعي جميع الجهات ذات العلاقة بمستوى المخاطر المتبقية، وتعزيز الشفافية في اتخاذ القرارات المتعلقة بالامتثال.
- مقارنة إجمالي مخاطر تبييض الأموال المتبقية الحالية بالسابقة بهدف تقييم مدى فعالية الإجراءات المطبقة، وتحديد أي ثغرات تستوجب تعزيز التدابير الوقائية أو اتخاذ إجراءات تصحيحية.
- إجراء تقييم مستقل (داخلي/خارجي) لمراجعة واختبار برنامج الامتثال لدى الوكالة العقارية، بما يشمل مدى فعالية أنظمة الكشف عن العمليات المشبوهة وإجراءات العناية الواجبة تجاه الزبائن.
- إعادة النظر في المخاطر الكامنة ومخففات المخاطر من خلال تحديث سياسات وإجراءات مكافحة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار، وإدخال تحسينات بناءً على المستجدات التنظيمية والتقنية.
- تعزيز آليات المراقبة والإبلاغ من خلال تطوير أنظمة الكشف المبكر عن العمليات المشبوهة، وتحسين قنوات الإبلاغ الداخلي والخارجي لضمان الامتثال الفوري للمتطلبات الرقابية.
- وضع خطط استجابة لحالات الطوارئ والمخاطر المرتفعة لضمان قدرة الوكالة العقارية على التعامل مع أي تهديدات ناشئة، بما يشمل سيناريوهات محاكاة لحالات الاشتباه والإجراءات اللازمة لمواجهتها.

حرر بالجزائر في 04 MARS 2020 الموافق سنة

الامضاء:

السلطة المركزية الدائمة لمكافحة بالاشرف و الرقابة
على الوكلاء العقاريين في مجال الوقاية من تبييض الاموال
و تمويل الإرهاب و تمويل إنتشار اسلحة النملر الشامل
- الرئيس -

