الجـــمهوريـــة الجـــزائريـــة الـــديمـــقراطيـــة الشـــعبيـــة

وزارة السكن والعمران والمدينة والتهيئة العمرانية

سلطة الاشراف والرقابة على الوكلاء العقاريين

(النسخة الثانية)

الخطوط التوجيهية رقم 03 المؤرخة في .....04 MARS 2026.....المتعلقة بتدابير تجميد و/أو حجز الأموال والممتلكات في إطار العقوبات المالية المستهدفة

.امقدمة

.IIIالمراجع القانونية والتنظيمية

III.التعاريف

IV.العقوبات المالية المستهدفة «القائمة الموحدة للعقوبات لمجلس الأمن »

1.IV إلزام الوكلاء العقاريين بالاطلاع على قوائم مجلس الأمن لمنظمة الأمم المتحدة

2.IV. اليات تبليغ الوكلاء العقاريين

3.IV . طلب المساعدة من خلية معالجة الاستعلام المالي

4.IV .التزامات الوكلاء العقاريين

1.4.IV . إلزام الوكلاء العقاريين بتجميد وحجز الأموال فورًا ودون تأخير

2.4.IV التأكد من فحص القوائم بانتظام

3.4.IV التحقق عند إقامة علاقة أعمال جديدة

4.4.IV الامتناع عن توفير أي خدمات مالية أو موارد اقتصادية

5.4.IV السماح بإضافة الفوائد والأرباح للمبالغ المجمدة

6.4.IV رفع التجميد عن الأموال

7.4.IV إخطار الهيئة المتخصصة وسلطات الضبط و/أو الرقابة و/ أو الإشراف

5.IV وضع ضوابط وإجراءات داخلية

1.5.IV التزامات الوكلاء العقاريين في مجال السياسات والرقابة الداخلية

2.5.IV التعاون مع السلطات المختصة

3.5.IV مراعاة حقوق الغير حسن النية

IV. 6 إلتزامات سلطة الضبط والرقابة والإشراف على قطاع الوكلاء العقاريين

IV. 7. التدابير المتعلقة بإدارة الأموال المجمدة و/أو المحجوزة

IV . 8. التدابير المتعلقة بحظر الأنشطة والتمويل

وزارة السكن و العمران و المدينة
السلطة
التفتيش و الرقابة على الوكلاء العقاريين في مجال ت.ا.ت.ا.ت.ا.

I. مقدمة

شهدت الساحة الدولية تعاونًا ملحوظًا على مستوى العالم بهدف تعزيز الأنظمة المكافحة للإرهاب، خاصةً فيما يتعلق بمنع تمويل الإرهاب وانتشار أسلحة الدمار الشامل. هذا التعاون الدولي كان ضروريًا نظرًا للتهديدات المتزايدة التي يشكلها الإرهاب على الأمن العالمي، بالإضافة إلى الآثار السلبية الناتجة عن انتشار أسلحة الدمار الشامل. من أجل التصدي لهذه المخاطر، تبنت العديد من الدول، بما في ذلك الجزائر، استراتيجيات وخططًا لتنفيذ التزاماتها الدولية.

وفي إطار هذه الجهود، عملت الجزائر على اتخاذ خطوات هامة تهدف إلى تحديث وتطوير بنيتها القانونية والمؤسساتية، بحيث تتناسب مع المعايير والاتفاقيات الدولية المتعلقة بمكافحة الإرهاب ومنع تمويله، وكذلك التصدي لانتشار أسلحة الدمار الشامل. ولم تقتصر على التفاعل مع هذه التزامات فحسب، بل سعت إلى بناء منظومة وطنية فعالة تشارك بفعالية في الحرب العالمية ضد الإرهاب. هذه المنظومة الوطنية تهدف إلى التصدي لتمويل الإرهاب من خلال اتخاذ تدابير شاملة، سواء على مستوى تقييد المعاملات المالية المشبوهة أو تجميد الأصول المرتبطة بالأفراد والكيانات المدرجة في قوائم الإرهاب.

كما حرصت الجزائر على ضمان أن تكون هذه المنظومة الوطنية متسقة ومتناغمة مع المواثيق الدولية التي تم إقرارها من قبل الأمم المتحدة، وعلى رأسها قرارات مجلس الأمن المتعلقة بمنع تمويل الإرهاب ومنع انتشار أسلحة الدمار الشامل. تُعد هذه القرارات ملزمة للدول الأعضاء في الأمم المتحدة بموجب الفصل السابع من ميثاق الأمم المتحدة، مما يفرض على الجزائر اتخاذ الإجراءات المناسبة لتنفيذها بشكل يتماشى مع الإطار القانوني الدولي.

إضافة إلى ذلك، عملت الجزائر على الامتثال التام للمعايير الدولية التي وضعتها مجموعة العمل المالي(FATF) ، وهي الهيئة التي تضع التوصيات الخاصة بمكافحة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب. تعتبر التوصيتان رقم 6 و7 الصادرتان عن هذه المجموعة، الأساس الذي نستند إليه في تصدينا لتمويل الإرهاب ومنع انتشار أسلحة الدمار الشامل .ولذلك يترتب الالتزام بتطبيق الإجراءات المالية الوقائية وتوفير بيئة مالية آمنة تراعي الشفافية وتمنع إساءة استخدام النظام المالي من قبل الأنشطة الإرهابية.

يعد قطاع العقارات في الجزائر من القطاعات عالية المخاطر في مجال تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل، كما تم تحديده في إطار التقييم الوطني لمخاطر.

تهدف هذه الخطوط التوجيهية إلى دعم الوكلاء العقاريين في استيفاء التزاماتهم اتجاه المنظمات الدولية، كمنظمة الأمم المتحدة ومجموعة العمل المالي، من خلال تطبيق أمثل للعقوبات المالية المستهدفة بشكل يتوافق مع متطلبات القانون رقم 05-01 المؤرخ في 6 فبراير سنة 2005، المتعلق بالوقاية من تبييض الأموال وتمويل الإرهاب و تمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل ومكافحتهما، المعدل والمتمم، و كذا المراسيم التنفيذية المنبثقة عنه والمشار إليها أدناه، وهذا قصد حمايتها من مخاطر استغلالها لتمرير عمليات غير مشروعة لتمويل الإرهاب و تمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل.

كما تتضمن هذه الخطوط التوجيهية أهم مؤشرات تمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل، التي يجب على الوكلاء العقاريين الاسترشاد بها وتضمينها في إجراءات العمل لديها واتخاذها كأداة لتوعية كافة العاملين لديهم بكيفية تطبيق العقوبات المالية المستهدفة.

II. المراجع القانونية والتنظيمية

- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم؛

وزارة السكن والعمران والمدينة
المديرية العامة للتنظيم والشؤون القانونية والمنازعات
المديرية الفرعية للشؤون القانونية والمنازعات
الوقاية من تبييض الأموال وتمويل الإرهاب ومكافحتهما
الشرطة

- القانون رقم 05-01 المؤرخ في 27 ذي الحجة عام 1425 الموافق 6 فبراير سنة 2005 والمتعلق بالوقاية من تبييض الأموال وتمويل الإرهاب ومكافحتهما، المعدل والمتمم؛ لاسيما عن طريق القانون رقم 25-10 المؤرخ في 24 يوليو 2025،
- القانون رقم 23-09 المؤرخ في 3 ذي الحجة عام 1444 الموافق 21 يونيو سنة 2023 والمتضمن القانون النقدي والمصرفي؛
- المرسوم التنفيذي رقم 22-36 المؤرخ في أول جمادى الثانية 1443 الموافق 04 يناير 2022، يحدد مهام خلية معالجة الاستعلام المالي وتنظيمها وسيرها؛
- مرسوم تنفيذي رقم 25-101 مؤرخ في 12 رمضان عام 1446 الموافق 12 مارس 2025 والمتعلق بإجراءات تجميد و/أو الحجز على الأموال والممتلكات في إطار الوقاية من تمويل الإرهاب وتمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل ومكافحتهما؛
- مرسوم تنفيذي رقم 25-102 المؤرخ في 12 رمضان عام 1446 الموافق 12 مارس 2025، يحدد تشكيلة لجنة متابعة العقوبات الدولية المستهدفة وتنظيمها وسيرها؛
- مرسوم تنفيذي رقم 25-103 مؤرخ في 12 رمضان عام 1446 الموافق 12 مارس 2025 يحدد كيفيات التسجيل في القائمة الوطنية للأشخاص والكيانات الإرهابية والشطب منها والأثار المترتبة على ذلك؛
- النظام المؤرخ في 21 مايو 2025، المتعلق بالوقاية من تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل ومكافحتها.

III. التعاريف

لأغراض هذه الخطوط التوجيهية، يتم تعريف المصطلحات التالية على النحو التالي:

- **قرارات مجلس الأمن ذات الصلة:** قرارات مجلس الأمن التابع لمنظمة الأمم المتحدة الصادرة طبقا للفصل السابع من ميثاق الأمم المتحدة، المتعلقة بمكافحة الإرهاب وتمويله والمتعلقة بمنع انتشار أسلحة الدمار الشامل وتمويله وتضم على الخصوص القرارات التالية:
  - قراري مجلس الأمن رقم 1267(1999) و1989 (2011) بشأن تنظيمي القاعدة وداعش وسائر ما يرتبط بهما من أشخاص ومجموعات وكيانات، و
  - القرار رقم 1988(2001) بشأن حركة طالبان وسائر ما يرتبط بها من أشخاص ومجموعات وكيانات، و
  - القرار 1718 (2006) والقرار 1737 (2006) والقرار 1874 (2009) والقرار 2087(2013) والقرار 2094 (2013) والقرار 2231 (2015) والقرار 2270 (2016) والقرار 2321 (2016) والقرار 2356 (2017) وجميع القرارات الحالية واللاحقة ذات الصلة.
- **جهات مجلس الأمن المختصة** : لجان العقوبات التابعة لمجلس الأمن لمنظمة أمم المتحدة التي أنشئت بموجب القرارات 1267 (1999) و 1989 (2011) و 2253 (2015) بشأن تنظيم الدولة الإسلامية في العراق والشام (داعش)، وتنظيم القاعدة، وما يرتبط بهما من أفراد وجماعات ومؤسسات وكيانات واللجنة التي أنشئت بموجب القرار 1988 (2011) بشأن طالبان و اللجنة التي أنشئت بموجب القرار 1718 (2006) و اللجنة المنشأة بموجب القرار 2231 (2015) وغيرها من اللجان ذات الصلة، ومجلس الأمن بحد ذاته عندما يعمل

بموجب الفصل السابع من ميثاق الأمم المتحدة، ويعتمد عقوبات مالية مستهدفة لمنع الإرهاب وتمويله و منع انتشار أسلحة الدمار الشامل وتمويلها.

- **قائمة العقوبات الموحدة:** قائمة تسجل فيها الهوية الكاملة للأشخاص والمعلومات الخاصة بجميع الكيانات المعنية بتدابير العقوبات المالية المستهدفة التي فرضها مجلس الامن لمنظمة الأمم المتحدة والمرتبطة بالإرهاب وتمويله أو منع انتشار أسلحة الدمار الشامل وتمويله بما يشمل كذلك قوائم مجلس الامن ذات الصلة.
- **مكتب أمين المظالم:** الهيئة المنشأة عملا بقرار مجلس الأمن 1904(2009) لتلقي ودراسة طلبات شطب أسماء الأشخاص والكيانات والمؤسسات والمجموعات المدرجين في قائمة العقوبات المفروضة على داعش والقاعدة والنظر فيها.
- **مركز التنسيق:** المركز المنشأ عملا بقرار مجلس الأمن 1730(2006) لتلقي ودراسة طلبات شطب أسماء الأشخاص والكيانات والمؤسسات والمجموعات من قوائم مجلس الأمن والنظر فيها، بشرط ألا تكون لجنة متابعة تنفيذ العقوبات المفروضة على تنظيمي "داعش" و"القاعدة" هي التي أدرجتهم.
- **فورا ودون تأخير:** السرعة في اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في هذه الخطوط التوجيهية تطبيقا لقرارات مجلس الأمن لمنظمة الأمم المتحدة والمرتبطة بالإرهاب وتمويله أو تمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل. وفي كل الأحوال، يحدد هذا الأجل ب 24 ساعة من صدور قرارات مجلس الأمن كأقصى تقدير.
- **القائمة الوطنية للأشخاص والكيانات الإرهابية:** القائمة المنشأة بموجب المادة 87 مكرر 13 من الامر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات.
- **العقوبات المالية المستهدفة:** تجميد و/أو حجز الأموال وحظر منع توفير الأموال أو الأصول الأخرى، بشكل مباشر أو غير مباشر، لصالح الأشخاص والكيانات المسجلة بقائمة العقوبات الموحدة والقائمة الوطنية للأشخاص والكيانات الإرهابية.
- **حظر التعامل:** حظر توفير بشكل مباشر أو غير مباشر و بشكل كلي أو جزئي، أو بالاشتراك مع الغير أي نوع من الأموال أو أي نوع من الخدمات المالية أو غيرها من الخدمات ذات الصلة، أو تقديم أو تلقي منهم أو الدخول في معاملة مالية مع أشخاص أو كيانات مدرجة في قائمة العقوبات الموحدة أو الكيانات المملوكة أو الخاضعة، بشكل مباشر أو غير مباشر، لسيطرة أشخاص أو كيانات أو مؤسسات أو مجموعات، مدرجة في قائمة العقوبات الموحدة، أو أي أموال أو خدمات مالية أو غيرها من الخدمات ذات الصلة لصالح أشخاص أو كيانات او مجموعات، تعمل نيابة عنهم أو بناءً على تعليماتهم.
- **القائمون بالتنفيذ:**
  - المصالح المركزية للدولة والهيئات والإدارات العمومية المعنية،
  - البنوك والمؤسسات المالية والمؤسسات والمهن غير المالية بمفهوم التشريع الوطني المتعلق بالوقاية من تبييض الأموال وتمويل الإرهاب ومكافحتهما، لاسيما الوكلاء العقاريين،
  - سلطات الضبط و/أو الرقابة و/أو الإشراف على البنوك والمؤسسات المالية والمؤسسات والمهن غير المالية المحددة، بمفهوم التشريع الوطني المتعلق بالوقاية من تبييض الأموال وتمويل الإرهاب ومكافحتهما، لاسيما سلطة الضبط والرقابة والاشراف على قطاع الوكلاء العقاريين،
  - الجمعيات، والمنظمات غير الهادفة للربح،

وزارة السكن والعمران والمدينة
السلطة
على الوكلاء العقاريين في مجال

- كل شخص طبيعي أو معنوي متواجد على التراب الوطني يمكن أن تكون بحوزته أموال أو يوفر خدمات مالية أو خدمات أخرى ذات صلة بالأشخاص أو الكيانات المدرجة أسمائهم في قائمة العقوبات الموحدة وفي القائمة الوطنية للأشخاص والكيانات الإرهابية.

- **الهيئة المتخصصة:** خلية معالجة الاستعلام المالي المنصوص عليها في التشريع والتنظيم ساري المفعول.
- **التجميد و/ أو الحجز**: فرض حظر مؤقت على تحويل الأموال أو استبدالها أو التصرف فيها أو نقلها أو تولي مؤقتا عهدة الممتلكات أو السيطرة عليها بناء على قرار قضائي أو اداري.
- **الأموال**: الأموال والممتلكات والأموال أو الأصول الأخرى والموارد الاقتصادية وتشمل:
  - **الأموال و الممتلكات:** جميع الأموال و الممتلكات المعرفة بموجب المادة 4 من القانون رقم 05-01 المؤرخ في 27 ذي الحجة عام 1425 الموافق 6 فبراير سنة 2005 والمتعلق بالوقاية من تبييض الأموال و تمويل الإرهاب و مكافحتهما، المعدل والمتمم، وكذا الأموال والممتلكات المتأتية منها والأموال و الممتلكات التي يحوزها الأشخاص أو المجموعات أو الكيانات المدرجة في قائمة العقوبات الموحدة لمجلس الأمن لمنظمة الأمم المتحدة، أو تخضع، بطريقة مباشرة أو غير مباشرة لرقابتهم أو لرقابة أشخاص يعملون لصالحهم ويأتمرون بأوامرهم، أو كل الفوائد و/أو غيرها من العائدات والأرباح المستحقة على الحسابات المحصلة بعد التجميد و/أو الحجز.
  - **الأموال أو الأصول الأخرى:** أية أصول، على سبيل المثال لا الحصر، والأصول المالية والموارد الاقتصادية (بما يشمل النفط و الموارد الطبيعية الأخرى) و كافة أنواع الممتلكات، سواء كانت ملموسة أو غير ملموسة، منقولة أو غير منقولة أيا كانت كيفية الحصول عليها، والوثائق و المستندات أيا كان شكلها بما فيها الإلكتروني أو الرقمي التي تثبت حق ملكية تلك الأموال أو الأصول الأخرى أو حصة فيها، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، الائتمانات المصرفية و الشيكات المصرفية و الشيكات السياحية، أوامر الدفع و الأسهم و الأوراق المالية و السندات و الكمبيالات و خطابات الاعتماد، أو أية فوائد و أرباح أو مداخيل أخرى مترتبة عليها أو متولدة عن هذه الأموال أو الأصول الأخرى، أو أية أصول أخرى يحتمل استخدامها للحصول على أموال أو سلع أو خدمات.
- **الموارد الاقتصادية**: الأصول مهما كان نوعها، مادية أو غير مادية، ملموسة أو غير ملموسة، منقولة أو غير منقولة، التي يمكن استخدامها من أجل الحصول على الأموال أو السلع أو الخدمات مثل الأراضي أو البنايات و غيرها من الأموال العقارية و المعدات، بما يشمل الأجهزة والبرمجيات و الأدوات و الآلات و الأثاث والمنشآت و التركيبات و السفن و الطائرات و المركبات و البضائع و الأعمال الفنية و الممتلكات الثقافية و القطع الأثرية و المجوهرات و الذهب و الأحجار الكريمة و الفحم و المنتجات النفطية و المصافي والمواد المرتبطة بها، بما في ذلك المواد الكيميائية و مواد التشحيم و المعادن و الخشب أو غيرها من المواد الطبيعية و السلع و الأسلحة و المواد المرتبطة بها و المواد الخام و المكونات القابلة للاستخدام في صناعة العبوات الناسفة أو الأسلحة غير التقليدية و أي نوع من متحصلات الجريمة بما في ذلك الزراعة و الإنتاج والاتجار غير الشرعي بالمخدرات أو مشتقاتها و براءات الاختراع و العلامات التجارية و حقوق المؤلف وغيرها من أشكال الملكية الفكرية و خدمات استضافة المواقع والنشر على شبكة الأنترنت أو تلك المرتبطة بها و الأصول التي تتاح لاستخدام الأشخاص المدرجين أو لصالحهم بشكل مباشر أو غير مباشر، بما في ذلك لتمويل سفرهم أو تنقلهم أو إقامتهم، و كذلك أي أصول تدفع لهم على سبيل الفدية.

وزارة السكن والعمران والمدينة
سلطة الإشراف والرقابة على الوكلاء العقاريين في مجال تنمية العقارات
السلطة

- **المصاريف الاستثنائية:** هي تكاليف المنافع العامة والخدمات القانونية، أو حصرا لسداد أتعاب مهنية معقولة ودفع مبالغ النفقات المترتبة على تقديم خدمات قانونية، أو أداء رسوم أو تكاليف خدمات للعمليات الاعتيادية المتعلقة بحفظ أو صيانة الممتلكات والأموال والأصول الأخرى والموارد الاقتصادية المجمدة.
- **الاحتياجات الضرورية:** المبالغ المالية المخصصة لتسديد الأعباء والتكاليف والتعويضات التي تدفع لقاء الخدمات، لاسيما تلك المتعلقة بالغذاء واللباس والإيجار، أو دفع أقساط رهن المنزل العائلي والأدوية والمصاريف المتعلقة بالعلاج والصحة والضرائب وأقساط التأمين الاجبارية والماء والغاز والكهرباء ومصاريف الاتصال، وكذا بعض المصاريف الاستثنائية.
- **الدفعات المستحقة:** هي المبالغ المالية المستحقة بموجب رهن أو حكم قضائي أو إداري أو تحكيمي سابق لتاريخ الإدراج.
- **الغير حسن النية:** الأشخاص الذين لم يكونوا شخصيا محل تحريات أو متابعة جزائية أو إدانة من أجل الوقائع التي أدت إلى التسجيل في القائمة ولديهم سند ملكية أو حيازة صحيح أو مشروع على الأموال محل التجميد و/أو الحجز المنصوص عليها في هذه الخطوط التوجيهية،
- **المنع من السفر:** المنع من مغادرة التراب الوطني طيلة مدة التسجيل في قائمة العقوبات الموحدة.
  يمكن أن يشمل قرار المنع من السفر، المنع من دخول إلى الإقليم الوطني بالنسبة للأجانب.
- **التجميد و/ أو الحجز:** حظر أي انتقال أو تحويل أموال أو أصول أخرى أو التصرف فيها أو حركتها تكون ملكا أو تتحكم بها أشخاص أو مجموعات أو مؤسسات أو كيانات مدرجة في قائمة العقوبات الموحدة
- **المؤسسات الخاضعة:** المؤسسات المالية والمؤسسات والمهن غير المالية المحددة، لاسيما الوكلاء العقاريين.
- **الوكلاء العقاريين:** هو كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بموجب وكالة وبقابل أجر، بالقيام بخدمات ذات طابع تجاري كوسيط في الميدان العقاري أو في ميدان الإدارة والتسيير العقاريين، لحساب أو لفائدة مالكين.
  وتعد ضمن الوكلاء العقاريين المهن الاتية:
  - الوكالة العقارية،
  - الوسيط العقاري،
  - القائم بإدارة الأملاك العقارية.
- **المستفيد الحقيقي:** الشخص أو الأشخاص الطبيعيون الذين في آخر المطاف:
  - يحوزون أو يراقبون الزبون، أو وكيل الزبون، أو المستفيد من عقود التأمين على الحياة.
  - الشخص الطبيعي الذي تتم لصالحه عملية أو تعقد لصالحه علاقة عمل.

  ويشمل أيضا الأشخاص الذين يمارسون أو الشخص الذي يمارس، في آخر المطاف، رقابة فعلية على الشخص المعنوي.
- **سلطة الضبط والرقابة والاشراف على مهن الوكلاء العقاريين:** وزارة السكن والعمران والمدينة والتهيئة العمرانية.

وزارة السكن و العمران و المدينة
سلطة الإشراف و الرقابة على الوكلاء العقاريين في مجال تنظيم النشاطات
السلطة

IV. العقوبات المالية المستهدفة «القائمة الموحدة للعقوبات لمجلس الأمن »

وضعت الجزائر آلية واضحة وملزمة لتطبيق العقوبات المالية المستهدفة، وذلك بهدف ضمان التزام المؤسسات والأفراد بتنفيذ قرارات مجلس الأمن المتعلقة بتجميد وحجز الأموال الخاصة بالأشخاص، الجماعات، الكيانات المدرجة في القوائم الدولية. وفيما يلي شرح مفصل للآلية.

1.IV إلزام الوكلاء العقاريين بالاطلاع على قوائم مجلس الأمن لمنظمة الأمم المتحدة

فرضت النصوص التشريعية والتنظيمية السارية المفعول إلزاما قانونيا يتعين بموجبه على القائمين بالتنفيذ بما في ذلك الوكلاء العقاريين مراجعة بشكل دائم قائمة العقوبات الموحدة من خلال أحد المصادر التالية:

- الموقع الإلكتروني المؤسساتي لخلية معالجة الاستعلام المالي (http://www.mf-ctrf.gov.dz)؛
- الموقع الالكتروني المؤسساتي لمجلس الأمن لمنظمة الأمم المتحدة؛(https://www.un.org/securitycouncil) ؛

يجب أن يتم الاطلاع والتحقق من هذه المواقع الإلكترونية يوميا، بما في ذلك أيام الراحة الأسبوعية والعطلات الرسمية.

تعمل خلية معالجة الاستعلام المالي على ضمان نشر تحديثات القائمة الموحدة لمجلس الأمن على الموقع الإلكتروني المؤسساتي لخلية معالجة الاستعلام المالي، فورا، ودون المساس بالطرق القانونية الأخرى المقررة لإجراء التبليغ، يعتبر نشر قائمة العقوبات الموحدة بالموقع الالكتروني الرسمي للخلية، بمثابة تبليغ للخاضعين، بما في ذلك الوكلاء العقاريين، لمباشرة إجراءات التجميد و/ أو حجز أموال وممتلكات الأشخاص والكيانات المدرجة في تلك القائمة واتخاذ الإجراءات اللازمة لحظر نشاط الأشخاص او الكيانات المدرجة فيها.

2.IV. اليات تبليغ الوكلاء العقاريين

يتوجب على جميع الوكلاء العقاريين التسجيل في الموقع الإلكتروني الرسمي لخلية معالجة الاستعلام المالي، وذلك باستخدام عناوين بريد إلكتروني خاصة بها.

تُستخدم هذه العناوين لتلقي الإخطارات الرسمية المتعلقة بما يلي:

- إدراج الأسماء في قائمة العقوبات الموحدة؛
- أي تحديثات تطرأ على القائمة، بما في ذلك التعديلات، الإضافات، أو الحذف.

تُعتبر هذه الإجراءات ضرورية لضمان التدفق السلس للإخطارات والتحديثات بين خلية معالجة الاستعلام المالي والجهات الخاضعة للرقابة.

3.IV . طلب المساعدة من خلية معالجة الاستعلام المالي

يمكن للقائمين بالتنفيذ بما في ذلك الوكلاء العقاريين طلب المساعدة المباشرة من خلية معالجة الاستعلام المالي عند الحاجة، لضمان تنفيذ المهام المتعلقة بإجراءات التجميد والحجز ومتابعة التحديثات.

تُتيح خلية معالجة الاستعلام المالي الدعم اللازم والتوجيه لضمان الامتثال الكامل للإجراءات المطلوبة، ولتحقيق ذلك تضع الخلية تحت تصرف القائمين بالتنفيذ الوسائل اللازمة للتواصل معها.

كما تعمل خلية معالجة الاستعلام المالي على اتخاذ جميع الإجراءات القانونية لإيجاد حلول للإشكالات المطروحة عليها من طرف القائمين بالتنفيذ أو سلطات الضبط و/ أو الرقابة و/ أو الإشراف بمناسبة تنفيذ الالتزامات المرتبطة بتنفيذ قرارات مجلس الأمن.

وعليه تهدف هذه الألية من خلال إنشاء شبكة اتصال موثوقة بين الخاضعين، الجمعيات، سلطات الضبط و/أو الرقابة و/ أو الإشراف، وخلية معالجة الاستعلام المالي، عبر توفير عناوين بريد إلكتروني مخصصة لكل جهة لضمان التدفق الفوري والدقيق للإخطارات المتعلقة بقائمة العقوبات الموحدة .كما تُعزز خلية معالجة الاستعلام المالي الدعم اللازم لتسهيل تنفيذ الإجراءات وضمان الامتثال.

وزارة السكن و العمران و المدينة
سلطة الإشراف و الرقابة على الوكلاء العقاريين في مجال المعاملات
السلطة

4.IV .التزامات الوكلاء العقاريين

1.4.IV . إلزام الوكلاء العقاريين بتجميد وحجز الأموال فورًا ودون تأخير

بمجرد نشر قائمة العقوبات الموحدة أو أي تحديثات تطرأ عليها، من إضافة أو حذف أو تعديل الأسماء، على الموقع الإلكتروني الرسمي لخلية معالجة الاستعلام المالي، يُلزم الوكلاء العقاريين باتخاذ إجراءات فورية لحظر أي نشاط متعلق بالأشخاص أو الكيانات المدرجة. ويجب تنفيذ هذه الإجراءات دون تأخير، حتى في أيام العطل الرسمية أو عطلات نهاية الأسبوع، لضمان تنفيذ القرارات دون انقطاع.

وتشمل هذه الإجراءات تجميد أو حجز الأموال التي يملكها الأفراد أو الكيانات المدرجة في القائمة، مما يمنعهم من استخدام أو التصرف في هذه الأموال.

2.4.IV التأكد من فحص القوائم بانتظام

يجب على الوكلاء العقاريين التأكد بشكل دائم ومستمر من أن الأشخاص أو الكيانات المدرجة في قائمة العقوبات الموحدة هم من زبائنهم أو من موكليهم يمتلكون أموالًا في حوزتهم. وفي حالة ما إذا كان اسم الزبون أو موكله أو المستفيد الحقيقي وارد في قائمة العقوبات الموحدة، يحظر فورا ودون تأخير، التعامل معهم أو تنفيذ أي عملية تتعلق بهم، وتبلغ بذلك خلية معالجة الاستعلام المالي وسلطة الضبط والرقابة والإشراف على مهن الوكيل العقاري فورا ودون تأخير ودون سابق إنذار وعليه يلتزم الوكلاء العقاريين بفحص القوائم بانتظام، وإجراء فحوصات دقيقة للأسماء المدرجة. وتشمل هذه الفحوصات أسماء الزبائن الجدد وكذلك المستفيدين الحقيقيين المحتملين.

وإذا تم العثور على تطابق مع أسماء المدرجين في القوائم، يجب على الوكلاء العقاريين اتخاذ إجراءات فورية لتجميد أو حجز الأموال دون تأخير، مع مراعاة حقوق الأطراف الثالثة التي تتصرف بحسن نية. وفي هذه الحالة، يجب إبلاغ سلطة الضبط والرقابة والإشراف على مهن الوكلاء العقاريين وخلية معالجة الاستعلام المالي فورًا.

3.4.IV التحقق عند إقامة علاقة أعمال جديدة

عند إقامة علاقة عمل مع زبائن جدد، يجب على الوكلاء العقاريين التحقق من أن هؤلاء الزبائن أو المستفيدين من المعاملات لا يندرجون في قائمة العقوبات الموحدة.

يتعين على الوكلاء العقاريين التحقق من أن الزبائن أو المستفيدين من العمليات ليسوا ضمن الأشخاص أو الكيانات المدرجة في قائمة العقوبات.

وإذا تبين أن الزبون أو المستفيد مدرج في القائمة، يجب على الوكلاء العقاريين الامتناع عن إتمام المعاملة فورًا، مع تجميد أو حجز الأموال التي تم تلقيها لتنفيذ المعاملة. كما يجب إبلاغ خلية معالجة الاستعلام المالي وسلطة الضبط والرقابة والإشراف فورًا عن هذه المحاولة.

4.4.IV الامتناع عن توفير أي خدمات مالية أو موارد اقتصادية

يُحظر على الوكلاء العقاريين تقديم أي أموال أو موارد اقتصادية أو خدمات مالية أو خدمات أخرى ذات صلة لصالح الأشخاص أو الكيانات المدرجة، سواء كان ذلك بشكل مباشر أو غير مباشر وبشكل كامل أو بالتعاون مع أطراف أخرى، و كذا الأموال المكتسبة من أو الناشئة عن أموال مملوكة للأشخاص الكيانات المدرجة أو يتحكمون فيها بشكل مباشر أو غير مباشر، لصالح الأشخاص و الكيانات المدرجة، و الكيانات التي يملكونها أو يتحكمون بها، بشكل مباشر أو غير مباشر، وكذلك لصالح الأطراف التي تعمل نيابة عن أو تحت توجيه الأشخاص الكيانات المدرجة. ولا يُسمح بتقديم هذه الخدمات إلا في حال وجود ترخيص أو تفويض يتماشى مع قرارات مجلس الأمن.

5.4.IV السماح بإضافة الفوائد والأرباح للمبالغ المجمدة

وزارة السكن و العمران و المدينة
السلطة
الإشراف الرقابة على الوكلاء العقاريين في مجال ت

يتعيّن على الوكلاء العقاريين إضافة الفوائد أو الأرباح أو أي عائدات أخرى مستحقة إلى الحسابات المجمدة، على أن تظل هذه الأموال خاضعة لنفس أحكام التجميد المنصوص عليها.

6.4.IV رفع التجميد عن الأموال

إذا تم شطب اسم شخص أو كيان من قائمة العقوبات الموحدة، يجب رفع التجميد أو الحجز عن أموالهم فورًا ودون تأخير وبنفس الأشكال. ومن ثم السماح بالتعامل على الأموال التي تقرر إعفاؤها من التجميد و/ أو الحجز فور استلام ما يفيد ذلك.

7.4.IV إخطار الهيئة المتخصصة و سلطات الضبط و/أو الرقابة و/ أو الإشراف

يجب على الوكلاء العقاريين إخطار خلية معالجة الاستعلام المالي وسلطة الضبط والرقابة والإشراف على قطاع الوكلاء العقاريين:

-بقيمة و/أو بوصف الأموال التي تم تجميدها و/أو حجزها ونوعها وكذا تاريخ ووقت التجميد و/ أو الحجز،

-إذا تبين أن أحد زبائنهم السابقين أو الحاليين أو موكليهم أو المستفيد الحقيقي أو أي زبون عرضي تعاملوا معه، مدرج في قائمة العقوبات الموحدة،

-وجود اشتباه في أن أحد زبائنهم السابقين أو الحاليين أو موكليهم أو المستفيدين الحقيقيين أو أي زبون عرضي مدرج في قائمة العقوبات الموحدة،

-كل محاولة لإجراء أية معاملة مع شخص أو كيان مدرج بالقائمة والإجراءات المتخذة بشأنها،

-تعذر رفع التجميد و/ أو الحجز بسبب التشابه في الأسماء أو نقص المعلومات المتاحة أو التي يمكن الوصول إليها،

-المعلومات بخصوص الأموال التي تم رفع التجميد و/ أو الحجز عنها، بما في ذلك وضعها وطبيعتها و قيمتها و التدابير التي اتخذت بشأنها، أو أي معلومات أخرى ذات صلة بقرار الإدراج في القائمة،

كما يجب على الوكلاء العقاريين السماح بالتعامل على الأموال التي تقرر إعفاؤها من التجميد و/أو الحجز فور استلام ما يفيد ذلك.

يجب على الوكيل العقاري أن يعلن، فورا ودون تأخير، للخلية عن تدابير التجميد و /أو الحجز على الأموال والممتلكات الأخرى.

5.IV وضع ضوابط و إجراءات داخلية

يتعين على الوكلاء العقاريين إعداد وتنفيذ ضوابط وإجراءات داخلية تضمن الامتثال السريع والفعّال للالتزامات الناشئة عن تنفيذ الإجراءات المتعلقة بإدراج الأسماء في قائمة العقوبات الموحدة، تشمل هذه الإجراءات نظامًا واضحًا لرصد الأنشطة المالية والعقارية والتحقق من هوية العملاء والزبائن للتأكد من عدم ارتباطهم بالأشخاص أو الكيانات المدرجة في القائمة.

1.5.IV التزامات الوكلاء العقاريين في مجال السياسات والرقابة الداخلية

يجب على الوكلاء العقاريين وضع التدابير التالية لضمان الامتثال للالتزامات القانونية والتنظيمية:

- الرقابة الداخلية التي تهدف إلى ضمان الامتثال للالتزامات المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما؛
- السياسات التي تحظر على موظفيها الكشف عن المعلومات المتعلقة بإجراءات التجميد و / او الحجز، وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما؛

وزارة السكن و العمران و المدينة
السلطة
الهيئة الإشراف الرقابة على الوكلاء العقاريين في مجال تنشيط

- تعيين مراسل على مستوى خلية معالجة الاستعلام المالي يكون مسؤولا عن إدارة الطلبات الواردة من لجنة متابعة العقوبات الدولية المستهدفة، خلية معالجة الاستعلام المالي والسلطات المختصة مع ضمان سرية المراسلات؛
- تعاون فعال مع لجنة متابعة العقوبات الدولية المستهدفة، خلية معالجة الاستعلام المالي والسلطات المختصة للتحقق من دقة المعلومات المقدمة.

في حالة تشابه الأسماء وعدم القدرة على تأكيد هذا التشابه مع المعلومات المتوفرة، يجب إبلاغ خلية معالجة الاستعلام المالي لإجراء التحليل المناسب.

كما يجب وضع سياسات واضحة وصارمة تحظر على الموظفين أو المستخدمين إبلاغ الزبائن أو أي أطراف أخرى بشكل مباشر أو غير مباشر بأن إجراءات التجميد أو الحجز أو التدابير ذات الصلة سيتم تطبيقها. تهدف هذه السياسة إلى الحفاظ على سرية الإجراءات ومنع أي محاولة للتهرب أو التلاعب بالأموال أو الموارد الاقتصادية.

كلما كانت البيانات المتاحة أكثر تفصيلا، كلما كانت أكثر دقة؛ ومع ذلك، فإنه من الضروري الأخذ بعين الاعتبار أن وجود كمية كبيرة من الأسماء الشائعة يمكن أن يزيد من احتمالية التطابقات. وعليه، فإن وجود التطابق لا يعني بالضرورة أن الشخص، الكيان أو المجموعة يخضع للعقوبات الدولية المستهدفة. لذلك من الضروري التحقق مما إذا كانت هذه المطابقة دقيقة أم أنها مجرد نتيجة إيجابية غير صحيحة.

2.5.IV التعاون مع السلطات المختصة

يلتزم الوكلاء العقاريين بالتعاون الكامل مع لجنة متابعة العقوبات الدولية المستهدفة، خلية معالجة الاستعلام المالي، سلطة الضبط والرقابة والإشراف على قطاع الوكلاء العقاريين والسلطات المختصة الأخرى للتحقق من دقة المعلومات المقدمة، وضمان تطبيق الإجراءات المطلوبة بشكل فعّال، يشمل هذا التعاون تقديم الوثائق والتقارير اللازمة، والتجاوب الفوري مع أي استفسارات أو طلبات صادرة عن هذه الجهات.

3.5.IV مراعاة حقوق الغير حسن النية

يجب ضمان أن أي إجراءات تُتخذ بموجب الالتزامات المتعلقة بتطبيق العقوبات المالية المستهدفة لا تنتهك حقوق الأطراف الثالثة التي تتصرف بحسن نية وفقًا للتشريعات المعمول بها.

IV. 6 التزامات سلطة الضبط والرقابة والإشراف على قطاع الوكلاء العقاريين

تقع على عاتق سلطة الضبط والرقابة والإشراف على قطاع الوكلاء العقاريين مسؤولية متابعة مدى التزام الوكلاء العقاريين لها بتنفيذ قرارات مجلس الأمن ذات الصلة. تشمل هذه المتابعة التأكد من تطبيق الإجراءات المطلوبة، مثل تجميد الأموال، حظر الأنشطة، أو منع التعامل مع الأشخاص أو الكيانات المدرجة في القوائم، وذلك من خلال التفتيش المكتبي والميداني وتطبيق العقوبات الإدارية الملائمة عند مخالفة الأحكام أو عدم تنفيذها.

-يتوجب على سلطة الضبط والرقابة والإشراف على قطاع الوكلاء العقاريين إجراء مراجعات دورية لضمان أن الجهات الخاضعة لها تطبق قرارات مجلس الأمن بدقة. تشمل هذه المراجعات فحص الوثائق، مراجعة السجلات، وتقييم الإجراءات المطبقة للتأكد من الامتثال الكامل،

-حصر الحالات التي تم رصدها من قبل الوكلاء العقاريين، والتي كان فيها الزبون أو المستفيد الحقيقي شخصًا أو تنظيمًا مسجلًا في القائمة،

-تحديد أي أموال ذات صلة بالقائمة تم رصدها وتجميدها من قبل الوكلاء العقاريين، والتأكد من تقديم التقارير ذات الصلة إلى الخلية معالجة الاستعلام المالي،

-استلام كافة المعلومات من قبل الوكلاء العقاريين بشأن الأموال المجمدة أو أي إجراءات تم اتخاذها التزامًا بمتطلبات الحظر، بما في ذلك المعاملات التي تم محاولة القيام بها.

ويجب على سلطة الضبط والرقابة والإشراف على قطاع الوكلاء العقاريين رفع تقارير سداسية على الأقل لخلية معالجة الاستعلام المالي تتضمن نتائج الإشراف والرقابة والمتابعة على أعمال الوكلاء العقاريين.

IV. 7. التدابير المتعلقة بإدارة الأموال المجمدة و/أو المحجوزة

تلتزم خلية معالجة الاستعلام المالي بإبلاغ الوزير المكلف بالمالية فورًا ودون تأخير بأي أموال مجمدة أو محجوزة أُبلغت بها من قبل الوكلاء العقاريين، وذلك لضمان اتخاذ التدابير المناسبة. يصدر الوزير المكلف بالمالية قرارًا أو قرارات تتضمن، على وجه الخصوص، تحديد الجهة المسؤولة عن إدارة الأموال المجمدة أو المحجوزة، والترخيص باستخدام جزء من الأموال لتغطية المصاريف الاستثنائية أو الاحتياجات الضرورية للأشخاص المدرجين وأسرهم وفقًا للإجراءات المحددة، إضافة إلى الإذن بتسديد الدفعات المستحقة المتعلقة بالعقود أو الاتفاقيات المبرمة قبل فرض العقوبات، وفق الإجراءات المعتمدة.

الترخيص الممنوح للأشخاص باستعمال جزء من الأموال والممتلكات المجمدة و/أو المحجوزة قصد تغطية احتياجاتهم الضرورية واحتياجات أفراد عائلاتهم، والأشخاص الذين يعيلونهم يتعلق بتحديد مبالغ مالية لتسديد بعض أنواع الأعباء والتكاليف والأجر مقابل الخدمات، لاسيما تلك المتعلقة بالغذاء واللباس والإيجار أو تسديد أقساط رهن المنزل العائلي، والأدوية وأتعاب الرعاية والصحة ونفقاتهما، والضرائب وأقساط التأمين الإجبارية والماء والغاز والكهرباء وتكاليف الاتصالات وبعض المصاريف الاستثنائية.

تبعا لذلك، يمنع أي شخص أو أي طرف آخر، من توفير أي أموال أو أصول أخرى أو خدمات مالية أو غيرها من الخدمات ذات الصلة أو الموارد الاقتصادية، بشكل مباشر أو غير مباشر، لصالح الأشخاص و/أو الكيانات و/أو المجموعات المعنية أو لصالح أي كيانات أو المجموعات التي يملكونها أو يتحكمون فيها بشكل مباشر أو غير مباشر، أو لصالح أي شخص أو مجموعات أو كيان يعمل نيابة عنهم أو بتوجه منهم، ما عدا إذا تم الترخيص به لتغطية حاجياتهم الضرورية.

IV . 8. التدابير المتعلقة بحظر الأنشطة والتمويل

- **حظر الأنشطة**

يُمنع الأشخاص أو الكيانات المدرجة في قائمة العقوبات من ممارسة أي نشاط مهما كان، وإذا كانت الكيانات جمعيات، يتم تعليق نشاطها خلال فترة الإدراج، إلا إذا صدر حكم قضائي بحلها.

- **منع توفير التمويل والخدمات**

يُحظر على الوكلاء العقاريين إتاحة الأموال أو الخدمات المالية أو الاقتصادية للأشخاص أو الكيانات المدرجة في قائمة العقوبات الموحدة، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، يشمل الحظر الكيانات التي يمتلكها المدرجون أو يتحكمون بها أو تعمل نيابة عنهم.

V. تطبيق العقوبات المالية المستهدفة « القائمة الوطنية »

وضعت الجزائر آلية واضحة وملزمة لتطبيق العقوبات المالية المستهدفة، وذلك بهدف ضمان التزام المؤسسات والأفراد بتنفيذ قرارات اللجنة (لجنة تصنيف الأشخاص والكيانات الإرهابية المنشأة بموجب المادة 87 مكرر 13 من قانون العقوبات)، المتعلقة بتجميد وحجز الأموال الخاصة بالأشخاص، الجماعات، الكيانات المدرجة في القائمة الوطنية. وفيما يلي شرح مفصل للآلية.

وزارة السكن و العمران و المدينة ★ سلطة الإشراف و الرقابة على الوكلاء العقاريين في مجال المعاملات ★
السلطة

1.V آلية الاطلاع على القائمة الوطنية المتعلقة بالعقوبات المالية المستهدفة

فرضت النصوص التشريعية والتنظيمية السارية المفعول إلزاما قانونيا يتعين بموجبه على القائمين بالتنفيذ بما في ذلك الوكلاء العقاريين مراجعة بشكل دائم للقائمة الوطنية من خلال أحد المصادر التالية:

- الموقع الالكتروني المؤسساتي لوزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية (https://www.interieur.gov.dz)؛
- الموقع الإلكتروني المؤسساتي لخلية معالجة الاستعلام المالي(http://www.mf-ctrf.gov.dz) ؛
- المنشورات في الجريدة الرسمية.

يجب أن يتم الاطلاع والتحقق من هذه المواقع الإلكترونية يوميا، بما في ذلك أيام الراحة الأسبوعية والعطلات الرسمية.

تعمل كل من لجنة تصنيف الأشخاص والكيانات الإرهابية «اللجنة» و خلية معالجة الاستعلام المالي على ضمان نشر تحديثات القائمة الوطنية على الموقع الإلكتروني المؤسساتي للجنة و لخلية معالجة الاستعلام المالي ، فورا ، و دون المساس بالطرق القانونية الأخرى المقررة لإجراء التبليغ.

2.V اليات تبليغ الوكلاء العقاريين :

تلزم الوكالات العقارية، وسلطة الضبط والرقابة والإشراف على قطاع الوكلاء العقاريين بالتسجيل في الموقع الإلكتروني الرسمي للجنة والموقع الإلكتروني الرسمي لخلية معالجة الاستعلام المالي وتوفير عنوان بريد إلكتروني لاستلام الإخطارات المتعلقة بالتسجيل في القائمة و/أو التحيينات الواردة عليها.

تُعتبر هذه الإجراءات ضرورية لضمان التدفق السلس للإخطارات والتحديثات بين خلية معالجة الاستعلام المالي، المؤسسات الخاضعة وسلطات الضبط و/أو الرقابة و/ أو الإشراف.

3.V طلب المساعدة من خلية معالجة الاستعلام المالي

يمكن للوكلاء العقاريين طلب المساعدة المباشرة من خلية معالجة الاستعلام المالي عند الحاجة، لضمان تنفيذ المهام المتعلقة بإجراءات التجميد والحجز ومتابعة التحديثات.

تُتيح خلية معالجة الاستعلام المالي الدعم اللازم والتوجيه لضمان الامتثال الكامل للإجراءات المطلوبة، ولتحقيق ذلك تضع الخلية تحت تصرف القائمين بالتنفيذ الوسائل اللازمة للتواصل معها.

كما تعمل خلية معالجة الاستعلام المالي على اتخاذ جميع الإجراءات القانونية لإيجاد حلول للإشكالات المطروحة عليها من طرف القائمين بالتنفيذ أو سلطات الضبط و/ أو الرقابة و/ أو الإشراف بمناسبة تنفيذ الالتزامات المرتبطة بتنفيذ قرارات مجلس الأمن.

4.V التزامات الوكلاء العقاريين

1.4.V إلزام الوكلاء العقاريين بتجميد وحجز الأموال فورًا ودون تأخير

بمجرد نشر القائمة الوطنية أو أي تحديثات تطرأ عليها، من إضافة أو حذف أو تعديل الأسماء، على الموقع الإلكتروني الرسمي لخلية معالجة الاستعلام المالي وللجنة، يُلزم الوكلاء العقاريين باتخاذ إجراءات فورية لحظر أي نشاط متعلق بالأشخاص أو الكيانات المدرجة. ويجب تنفيذ هذه الإجراءات دون تأخير، حتى في أيام العطل الرسمية أو عطلات نهاية الأسبوع، لضمان تنفيذ القرارات دون انقطاع.

وتشمل هذه الإجراءات تجميد أو حجز الأموال التي يملكها الأفراد أو الكيانات المدرجة في القائمة، مما يمنعهم من استخدام أو التصرف في هذه الأموال.

2.4.V التأكد من فحص القوائم بانتظام

يجب على الوكلاء العقاريين التأكد بشكل دائم ومستمر من أن الأشخاص أو الكيانات المدرجة في القائمة الوطنية هم من زبائنهم أو موكليهم أو يمتلكون أموالًا في حوزتهم. وفي حالة ما إذا كان اسم الزبون أو موكله أو المستفيد الحقيقي وارد في القائمة الوطنية، يحظر فورا ودون تأخير، التعامل معهم أو تنفيذ أي عملية تتعلق بهم، وتبلغ بذلك خلية معالجة الاستعلام المالي واللجنة وسلطة الضبط والرقابة والإشراف على قطاع الوكلاء العقاريين فورا ودون تأخير ودون سابق إنذار وعليه يلتزم القائمون بالتنفيذ بفحص القائمة الوطنية بانتظام، وإجراء فحوصات دقيقة للأسماء المدرجة. وتشمل هذه الفحوصات أسماء الزبائن الجدد وكذلك المستفيدين الحقيقيين المحتملين.

وإذا تم العثور على تطابق مع أسماء المدرجين في القائمة الوطنية، يجب على الوكلاء العقاريين اتخاذ إجراءات فورية لتجميد أو حجز الأموال دون تأخير، مع مراعاة حقوق الأطراف الثالثة التي تتصرف بحسن نية. وفي هذه الحالة، يجب إبلاغ سلطة الضبط والرقابة والإشراف وخلية معالجة الاستعلام المالي واللجنة فورًا. وإذا كانت نتائج عملية الأبحاث في ملفات الزبائن والمعاملات سلبية، يتعين عليهم أيضا إخبار اللجنة وخلية معالجة الاستعلام المالي.

3.4.V التحقق عند إقامة علاقة أعمال جديدة

عند إقامة علاقة عمل مع زبائن جدد أو إجراء عملية عقارية عرضية، يجب على الوكلاء العقاريين التحقق من أن هؤلاء الزبائن أو المستفيدين من المعاملات لا يندرجون في القائمة الوطنية.

يتعين على الوكلاء العقاريين التحقق من أن الزبائن أو المستفيدين من العمليات ليسوا ضمن الأشخاص أو الكيانات المدرجة في القائمة الوطنية.

وإذا تبين أن الزبون أو المستفيد مدرج في القائمة، يجب على الوكلاء العقاريين الامتناع عن إتمام المعاملة فورًا، مع تجميد أو حجز الأموال التي تم تلقيها لتنفيذ المعاملة. كما يجب إبلاغ خلية معالجة الاستعلام المالي واللجنة وسلطة الضبط والرقابة والإشراف على قطاع الوكلاء العقاريين فورًا عن هذه المحاولة.

4.4.V الامتناع عن توفير أي موارد اقتصادية أو خدمات مالية

يُحظر على الوكلاء العقاريين تقديم أي أموال أو موارد اقتصادية أو خدمات مالية أو خدمات أخرى ذات صلة لصالح الأشخاص أو الكيانات المدرجة في القائمة الوطنية ، سواء كان ذلك بشكل مباشر أو غير مباشرو بشكل كامل أو بالتعاون مع أطراف أخرى، و كذا الأموال المكتسبة من أو الناشئة عن أموال مملوكة للأشخاص أو المجموعات أو المؤسسات أو الكيانات المدرجة أو يتحكمون فيها بشكل مباشر أو غير مباشر، لصالح الأشخاص و المجموعات و المؤسسات و الكيانات المدرجة، و الكيانات التي يملكونها أو يتحكمون بها، بشكل مباشر أو غير مباشر، وكذلك لصالح الأطراف التي تعمل نيابة عن أو تحت توجيه الأشخاص أو المجموعات أو المؤسسات أو الكيانات المدرجة. ولا يُسمح بتقديم هذه الخدمات إلا في حال وجود ترخيص أو تفويض يسمح بذلك.

5.4.V السماح بإضافة الفوائد والأرباح للمبالغ المجمدة

يتعيّن على الوكلاء العقاريين إضافة الفوائد أو الأرباح أو أي عائدات أخرى مستحقة إلى الحسابات المجمدة، على أن تظل هذه الأموال خاضعة لنفس أحكام التجميد المنصوص عليها.

6.4.V رفع التجميد عن الأموال

إذا تم شطب اسم شخص أو كيان من القائمة الوطنية، يجب رفع التجميد أو الحجز عن أموالهم فورًا ودون تأخير وبنفس الأشكال. ومن ثم السماح بالتعامل على الأموال التي تقرر إعفاؤها من التجميد و/ أو الحجز فور استلام ما يفيد ذلك.

7.4.V إخطار الهيئة المتخصصة وسلطة الضبط والرقابة والإشراف على قطاع الوكلاء العقاريين

وزارة السكن و العمران و المدينة
سلطة الإشراف و الرقابة على الوكلاء العقاريين في مجال ممارسات
السلطة

يجب على الوكلاء العقاريين إخطار خلية معالجة الاستعلام المالي وسلطة الضبط والرقابة والإشراف على قطاع الوكلاء العقاريين:

-بقيمة و/أو بوصف الأموال التي تم تجميدها و/أو حجزها ونوعها وكذا تاريخ ووقت التجميد و/ أو الحجز،

-إذا تبين أن أحد زبائنهم السابقين أو الحاليين أو موكليهم أو المستفيد الحقيقي أو أي زبون عرضي تعاملوا معه، مدرج في القائمة الوطنية،

-وجود اشتباه في أن أحد زبائنهم السابقين أو الحاليين أو موكليهم أو المستفيدين الحقيقيين أو أي زبون عرضي مدرج في القائمة الوطنية،

-كل محاولة لإجراء أية معاملة مع شخص أو كيان مدرج بالقائمة والإجراءات المتخذة بشأنها،

-تعذر رفع التجميد و/ أو الحجز بسبب التشابه في الأسماء أو نقص المعلومات المتاحة أو التي يمكن الوصول إليها،

-المعلومات بخصوص الأموال التي تم رفع التجميد و/ أو الحجز عنها، بما في ذلك وضعها وطبيعتها و قيمتها و التدابير التي اتخذت بشأنها، أو أي معلومات أخرى ذات صلة بقرار الإدراج في القائمة،

كما يجب على القائمين بالتنفيذ السماح بالتعامل على الأموال التي تقرر إعفاؤها من التجميد و/أو الحجز فور استلام ما يفيد ذلك.

يجب على الوكلاء العقاريين أن يعلنوا، فورا ودون تأخير، لخلية معالجة الاستعلام المالي عن تدابير التجميد و /أو الحجز على الأموال والممتلكات الأخرى.

5.V وضع ضوابط وإجراءات داخلية

يتعين على الوكلاء العقاريين إعداد وتنفيذ ضوابط وإجراءات داخلية تضمن الامتثال السريع والفعّال للالتزامات الناشئة عن تنفيذ الإجراءات المتعلقة بإدراج الأسماء في القائمة الوطنية، تشمل هذه الإجراءات نظامًا واضحًا لرصد الأنشطة المالية والعقارية والتحقق من هوية العملاء والزبائن للتأكد من عدم ارتباطهم بالأشخاص أو الكيانات المدرجة في القائمة.

1.5.V التزامات الوكلاء العقاريين في مجال السياسات والرقابة الداخلية

يجب على الوكلاء العقاريين وضع التدابير التالية لضمان الامتثال للالتزامات القانونية والتنظيمية:

- الرقابة الداخلية التي تهدف إلى ضمان الامتثال للالتزامات المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما؛
- السياسات التي تحظر على موظفيها الكشف عن المعلومات المتعلقة بإجراءات التجميد و / او الحجز، وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما؛
- تعيين مراسل على مستوى خلية معالجة الاستعلام المالي يكون مسؤولا عن إدارة الطلبات الواردة من اللجنة، خلية معالجة الاستعلام المالي والسلطات المختصة مع ضمان سرية المراسلات؛
- تعاون فعال مع اللجنة، خلية معالجة الاستعلام المالي والسلطات المختصة للتحقق من دقة المعلومات المقدمة.

في حالة تشابه الأسماء وعدم القدرة على تأكيد هذا التشابه مع المعلومات المتوفرة، يجب إبلاغ خلية معالجة الاستعلام المالي لإجراء التحليل المناسب.

كما يجب وضع سياسات واضحة وصارمة تحظر على الموظفين أو المستخدمين إبلاغ الزبائن أو أي أطراف أخرى بشكل مباشر أو غير مباشر بأن إجراءات التجميد أو الحجز أو التدابير ذات الصلة سيتم تطبيقها. تهدف هذه السياسة إلى الحفاظ على سرية الإجراءات ومنع أي محاولة للتهرب أو التلاعب بالأموال أو الموارد الاقتصادية.

كلما كانت البيانات المتاحة أكثر تفصيلا، كلما كانت أكثر دقة؛ ومع ذلك، فإنه من الضروري الأخذ بعين الاعتبار أن وجود كمية كبيرة من الأسماء الشائعة يمكن أن يزيد من احتمالية التطابقات. وعليه، فإن وجود التطابق لا يعني بالضرورة أن

الشخص، الكيان أو المجموعة موجود في القائمة الوطنية. لذلك من الضروري التحقق مما إذا كانت هذه المطابقة دقيقة أم أنها مجرد نتيجة إيجابية غير صحيحة.

2.5.V التعاون مع السلطات المختصة

يلتزم الوكلاء العقاريين بالتعاون الكامل مع خلية معالجة الاستعلام المالي واللجنة وسلطة الضبط والرقابة والإشراف على مهن الوكلاء العقاريين للتحقق من دقة المعلومات المقدمة، وضمان تطبيق الإجراءات المطلوبة بشكل فعّال، يشمل هذا التعاون تقديم الوثائق والتقارير اللازمة، والتجاوب الفوري مع أي استفسارات أو طلبات صادرة عن الجهات الرقابية أو الإشرافية و الخلية و اللجنة.

3.5.V مراعاة حقوق الغير حسن النية

يجب ضمان أن أي إجراءات تُتخذ بموجب هذه الالتزامات لا تنتهك حقوق الأطراف الثالثة التي تتصرف بحسن النية وفقا للتشريع المعمول به.

6.IV التزامات سلطة الضبط والرقابة والإشراف على مهن الوكلاء العقاريين

تلتزم سلطة الضبط والرقابة والإشراف على مهن الوكلاء العقاريين برفع تقارير سداسية على الأقل للهيئة المتخصصة بنتائج الإشراف والرقابة والمتابعة بشأن تطبيق الوكلاء العقاريين لالتزاماتهم، لاسيما ما تعلق بما يأتي:

- استلام كافة المعلومات من قبل الوكلاء العقاريين بشأن الأموال المجمدة، أو أي إجراءات تم اتخاذها التزاماً لمتطلبات الحظر، بما في ذلك المعاملات التي يتم محاولة القيام بها، وما إذا تم إرسالها إلى خلية معالجة الاستعلام المالي في أجل خمسة (5)أيام عمل من تاريخ استلامها،
- مدى ضمان الالتزام بالأحكام التنظيمية من خلال التفتيش المكتبي والميداني والعقوبات الإدارية الملائمة المطبقة عند مخالفة أحكامه أو عدم تنفيذها،
- حصر الحالات التي تم رصدها، من قبل الوكلاء العقاريين والتي كان فيها الزبون أو المستفيد الحقيقي شخصاً أو تنظيماً مسجلا في القائمة،
- تحديد أي أموال ذات صلة بالقائمة تم رصدها وتجميدها من قبل الوكلاء العقاريين، وما إذا كانت التقارير ذات الصلة قد قدمت إلى خلية معالجة الاستعلام المالي وفقاً للأحكام التنظيمية.

7.IV التدابير المتعلقة بإدارة الأموال المجمدة و/ أو المحجوزة

تأذن اللجنة للأشخاص المسجلين في القائمة الوطنية باستخدام جزء من أموالهم المجمدة أو المحجوزة لتغطية احتياجاتهم الضرورية، واحتياجات أفراد عائلاتهم والأشخاص الذين يعيلونهم، بالإضافة إلى المصاريف الاستثنائية التي تخضع لتقدير اللجنة، سواء بمبادرة منها أو بناءً على طلب من المعنيين.

يمكن للأشخاص المسجلين في القائمة الوطنية أو من ينوب عنهم تقديم طلبات الإذن باستخدام جزء من الأموال المجمدة و/أو المحجوزة، شريطة أن يكون الطلب مرفقًا بجميع الوثائق والمستندات اللازمة، مع تحديد دقيق للمبالغ المطلوب استخدامها.

تفصل اللجنة في الطلب خلال أجل أقصاه شهر واحد من تاريخ استلامه، وتقوم بنشر كيفيات وإجراءات تقديم الطلبات على موقعها الإلكتروني الرسمي.

في حال قبول الطلب، يتم إبلاغ المعني بالأمر عبر أمانة اللجنة، كما يتم إشعار الجهة الحائزة للأموال المجمدة و/أو المحجوزة بقرار اللجنة، ويجب عليها اتخاذ التدابير اللازمة لتنفيذه، مع إشعار اللجنة وخلية معالجة الاستعلام المالي بذلك.

وزارة السكن و العمران و المدينة
مصلحة التفتيش و الرقابة على وكلاء العقاريين في مجال تنظيم الأنشطة العقارية
السلطة

يجب على المؤسسات المالية تحويل الأموال المجمدة و/أو المحجوزة المودعة في الحسابات البنكية والبريدية إلى أمين الخزينة المركزية قصد تسجيلها في كتاباته.

تبقى هذه الأموال مودعة لدى أمين الخزينة المركزية إلى حين صدور قرار برفع التجميد و/أو الحجز من قِبل اللجنة، أو صدور حكم أو قرار نهائي يقضي بمصادرتها أو بإرجاعها.

وتُكلف إدارة أملاك الدولة بتسيير الأموال التي تتطلب إدارة نشطة حتى رفع التجميد عنها.

8.IV التدابير المتعلقة بحظر الأنشطة والتمويل

- **حظر الأنشطة**

يُمنع الأشخاص أو الكيانات المدرجة في القائمة الوطنية من ممارسة أي نشاط مهما كان، وإذا كانت الكيانات جمعيات، يتم تعليق نشاطها خلال فترة الإدراج، إلا إذا صدر حكم قضائي بحلها.

- **منع توفير التمويل والخدمات**

يُحظر على الوكلاء العقاريين إتاحة الأموال أو الخدمات المالية أو الاقتصادية للأشخاص أو الكيانات المدرجة في القائمة الوطنية، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، يشمل الحظر الكيانات التي يمتلكها المدرجون أو يتحكمون بها أو تعمل نيابة عنهم.

VI. أساليب ومؤشرات المخاطر المتعلقة بتمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل

1.VI أمثلة عن الأساليب المستخدمة لتمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل

- استخدام الشركات الوهمية وهياكل الملكية المعقدة لإخفاء هوية المستفيدين الفعليين، لا سيما في البلدان التي لها تنظيم ضعيف أو غير شفاف بشأن تأسيس الشركات؛
- استخدام المؤسسات المالية الأجنبية لإجراء المعاملات، لا سيما عندما لا يكون للمؤسسات المالية للبلد الخاضع للعقوبات، حسابات مراسلة أو علاقات مع بنوك أجنبية؛
- الاحتفاظ بالأموال أو الأصول في حسابات مصرفية في الخارج، خاصة في البلدان غير المرتبطة بالبلدان الخاضعة للعقوبات، من أجل تسهيل التجارة الدولية؛
- الادعاء بالإقامة في بلدان منخفضة المخاطر من أجل هيكلة المعاملات ذات الظاهر المشروع، وغالبًا ما يتم ذلك من خلال استغلال البنى التحتية المالية للبلدان المجاورة غير الخاضعة للعقوبات؛
- استغلال الشبكات التجارية والبحرية للبلدان المجاورة للوصول بشكل غير مباشر إلى النظام المالي العالمي، وذلك باستخدام علاقاتها التجارية مع البلدان غير الخاضعة للعقوبات.

2.VI مؤشرات المخاطر المتعلقة بتمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل

- **مؤشرات ذات صلة بالزبون**

- تطابق بيانات الزبون مع بيانات الأشخاص أو المجموعات أو الكيانات المدرجة أسماؤها في قوائم العقوبات أو المرتبطة بأنشطة التمويل غير المشروع؛
- طلب إصدار خطاب اعتماد من قبل زبون جديد في حين أنّ الإذن بفتح حسابه قيد التنفيذ؛
- مشاركة الزبون في توريد أو تسليم أو بيع أو شراء الممتلكات ذات الاستخدام المزدوج أو الاستراتيجي، وخاصة في بلد معرض للخطر؛
- اشراك مؤسسة جامعة في بلد توجد فيه مخاوف بشأن انتشار أسلحة الدمار الشامل؛
- تباين نشاط الزبون مع بياناته الوظيفية أو مع طبيعة عمله؛
- تقديم معلومات غامضة أو غير دقيقة أو غير مكتملة بشأن المعاملة؛

وزارة السكن و العمران و المدينة
سلطة الإشراف و الرقابة على الوكلاء العقاريين في مجال تنشيط العقارات
السلطة

- نشاط شركة صغيرة أو وسيط خارج مجالهم المعتاد؛
- استخدام هياكل معقدة لإخفاء أطراف أخرى، مثل الشركات الوهمية أو الوسطاء؛
- التصريح بممارسة الشخص أو نظيره لنشاط تجاري، في حين أن عملياته تشير إلى ممارسته لأنشطة تحويل أموال غير مصرح بها؛
- عنوان الزبون أو المستلم المرتبط بأشخاص أو مجموعات أو كيانات مدرجة أسماؤهم في القائمة العقوبات الموحدة أو له سوابق من انتهاكات ضوابط التصدير؛
- مشاركة شخص ذو صلة ببلد ذو مخاوف بشأن انتشار أسلحة الدمار الشامل أو التعامل مع تجهيزات معقدة دون خبرة تقنية؛
- زبون منتسب إلى منظمة عسكرية أو تحرياته لدى جهة قضائية ذات مخاطر عالية لانتشار أسلحة الدمار الشامل.

- **مؤشرات ذات صلة بأنشطة الزبائن**

- المعاملات التي تشمل السلع ذات الاستخدام المزدوج أو السلع الحساسة المتصلة بانتشار أسلحة الدمار الشامل أو السلع العسكرية، بترخيص أو بدون ترخيص؛
- استخدام شركات وهمية محتملة في المعاملة، ولا سيما الشركات ذات رأس المال القليل مقارنة بحجم المعاملة؛
- المعاملات في البلدان التي تشكل خطر انتشار أسلحة الدمار الشامل أو التي تشمل كيانات يقودها أفراد مرتبطون بهذه البلدان؛
- المعاملة التي تبرز وجود صلة بين ممثلي الشركة الذين يتبادلون السلع بغرض التحايل على أية مراقبة؛
- التعقيد غير العادي أو الاستخدام غير العادي للمنتجات المالية في المعاملة؛
- طرق ارسال أو عمليات تحويل الأموال معقدة دون مبرر واضح؛
- وجود تعليمات أو معاملات على الحساب لدفع مبالغ مالية أو تحويلها إلى أطراف غير مذكورة في خطاب الإعتماد الأولي أو أي مستند آخر ذو صلة بالمعاملة؛
- التغيير المتكرر أو المفاجئ في أعضاء مجلس الإدارة أو الوكلاء المعتمدين دون تفسير واضح؛
- المعاملات التي تنطوي على ممتلكات متأتيه من بلد غير البلد المستلم النهائي المصرح به؛
- التغير المفاجئ في عملية تحويل الأموال؛
- عمليات التحويل الالكتروني غير المبررة أو المعقدة؛
- عدم تطابق المعلومات الواردة في المستندات التجارية والتدفقات المالية، مثل التناقضات في الأسماء والشركات والعناوين، وما إلى ذلك.

- **مؤشرات ذات صلة بالمناطق الجغر افية**

- إشراك الأشخاص أو الكيانات الموجودة في بلدان ذات الصلة بأنشطة تمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل؛
- المعاملات الموجهة إلى البلدان المساهمة في تمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل؛
- إشراك المؤسسات أو الأفراد في البلدان التي تعاني من قصور في مكافحة تبييض الأموال أو تمويل الإرهاب أو مراقبة التصدير/الاستيراد.

- **مؤشرات ذات صلة بالمستندات التجارية**

- المشاركة غير المبررة لأطراف ثالثة في الصفقة؛
- استلام المعاملة من قبل شركة بحرية أخرى؛
- عدم التطابق بين المعلومات المالية في المستندات والتدفقات المالية الحقيقية؛

- قيمة إرسال المستندات أقل من تكلفة الإرسال.

- **مؤشرات ذات صلة بالإرسال وتمويل التجارة**

- وجود مستندات أو تصريحات مزورة أو احتيالية؛
- الإشارة في مستند النقل إلى أن شركة البحرية هي الوجهة النهائية للمنتج؛
- إرسال بضائع لا تتوافق مع أنماط التجارة الجغرافية العادية؛
- تحويل طريق الارسال أو استخدام طريق دائري في إطار المعاملات المالية؛
- استخدام طريق بحري يمر عبر بلد ذو قوانين متساهلة في ضوابط التصدير؛
- إرسال البضائع التي لا تتوافق مع المستوى التكنولوجي لبلد المرسل إليه؛
- القيمة المصرح بها للحمولة أقل من تكاليف الإرسال؛
- وصف غير محدد أو مضلل للبضائع في المستندات التجارية أو المالية.

VII. العقوبات

دون الإخلال بالمتابعات الجزائية المحتملة، فإن عدم امتثال الوكلاء العقاريين بالعناية الواجبة للعقوبات المالية المستهدفة ذات صلة بتمويل الإرهاب وتمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل سيترتب عنه فرض العقوبات الإدارية المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

حرربالجزائرفي 04 MARS 2026 الموافق سنة

الامضاء:

السلطة المركزية الدائمة المكلفة بالاشراف و الرقابة على الوكلاء العقاريين في مجال الوقاية من تبييض الاموال وتمويل الارهاب و تمويل انتشار اسلحة الدمار الشامل
- الرئيس -

وزارة السكن و العمران و المدينة
سلطة الإشراف و الرقابة على الوكلاء العقاريين في مجال مكافحة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل
السلطة.