



# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران والمدينة والتهيئة العمرانية

سلطة الاشراف والرقابة على الوكلاء العقاريين

(النسخة الثانية)

الخطوط التوجيهية رقم 04 المؤرخة في 04...MARS...2026 المتعلقة بتدابير تحديد هوية المستفيدين الحقيقيين والتحقق منها من طرف الوكلاء العقاريين في مجال الوقاية من تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل ومكافحتها.

## مقدمة:

تهدف هذه الخطوط التوجيهية إلى توعية الوكلاء العقاريين من الوكالات العقارية، الوسطاء عقاريين والقائمين على إدارة الأملاك العقارية بالأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، وتعزيز معرفتها بالتزامات تحديد هوية المستفيدين الحقيقيين والتحقق منها.

توفر الخطوط التوجيهية دليلا إرشاديا عمليا يساعد الوكلاء العقاريين على تطبيق إجراءات فعالة لتحديد هوية المستفيد الحقيقي، مع التركيز على تحديد الأفراد الذين يمتلكون أو يسيطرون بشكل مباشر أو غير مباشر، على العميل أو وكيله، أو يمارسون سيطرة فعلية على كيان تنفذ لصالحه عملية أو تبرم علاقة عمل.

تهدف هذه الخطوط التوجيهية إلى دعم الوكلاء العقاريين في تكييف ممارساتهم مع المعايير الدولية، مما يساهم في تحقيق الامتثال المطلوب وتعزيز الشفافية في التعاملات.

وتستند هذه الخطوط التوجيهية أساسا إلى التوصيتين، العاشرة (10) والرابعة والعشرين (24) لمجموعة العمل المالي، التي تتناول العناية الواجبة فيما يتعلق بالزبائن وشفافية المستفيدين الحقيقيين للأشخاص المعنويين.

## 1. المراجع القانونية والتنظيمية:

- الأمر رقم 156-66 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم؛
- القانون رقم 01-05 المؤرخ في 27 ذي الحجة عام 1425 الموافق 6 فبراير سنة 2005 والمتعلق بالوقاية من تبييض الأموال وتمويل الإرهاب ومكافحتها، المعدل والمتمم؛ لاسيما عن طريق القانون رقم 10-25 المؤرخ في 24 يوليو 2025؛



● المرسوم التنفيذي رقم 22-36 المؤرخ في أول جمادى الثانية 1443 الموافق 04 يناير 2022، يحدد مهام سلطة معالجة الاستعلام المالي وتنظيمها وسيرها؛

● مرسوم تنفيذي رقم 23-429 مؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1445 الموافق 29 نوفمبر سنة 2023، يتعلق بالسجل العمومي للمستفيدين الحقيقيين من الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري.

● 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 ومكافحتها؛

● 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 كيفية 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.

## II. أهمية مفهوم المستفيد الحقيقي:

يهدف تحديد هوية المستفيد الحقيقي والتحقق منها، بشكل أساسي، إلى تحديد الشخص أو الأشخاص الطبيعيين الذين يمتلكون أو يسيطرون على الزبون، أو وكيل الزبون و/أو الشخص الطبيعي الذي تتم لصالحه عملية أو تعقد لصالحه علاقة عمل، كما يشمل الأشخاص الذين يمارسون في آخر المطاف، سيطرة فعلية على الزبون وهو ما يتيح إجراء مراقبة مناسبة وفعالة لاتخاذ القرارات بناء على مستوى خطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل المرتبطة بالزبون والمستفيد الحقيقي.

علاوة على ذلك، يسعى هذا النهج إلى جمع معلومات دقيقة، وفتحها للسلطات المختصة لمنع هذه الأنشطة غير المشروعة ومكافحتها، وتطبيق العقوبات المنصوص عليها في التشريعات السارية بشكل فعال عند الاقتضاء.

## III. أهمية المعلومات المتعلقة بالمستفيدين الحقيقيين للوقاية من تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل:

إن غياب المعلومات الصحيحة والدقيقة عن المستفيدين الحقيقيين ييسر وقوع حالات تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار، وذلك بشكل رئيسي من خلال الوسائل التالية:

- إخفاء هوية المجرمين المعروفين أو المشتبه بهم،
- إخفاء الغرض من المعاملة أو ملكية شخص معنوي،
- إخفاء مصدر أو وجهة الأموال أو الممتلكات المرتبطة بشخص معنوي،
- استخدام الأسماء المستعارة، حيث يقوم أفراد بتقديم أنفسهم كمالكين شرعيين للممتلكات بهدف إخفاء هوية المستفيد الحقيقي،
- الشركات الوهمية التي تستخدم كوسيلة لإجراء معاملات دون امتلاك أصول أو القيام بأنشطة تجارية، حتى وإن كانت مسجلة،



- الهياكل المعقدة للملكية والسيطرة، مما يجعل من الصعب تحديد المستفيد الحقيقي، لاسيما في حالة وجود عدة مستويات من الملكية المشتركة تحت اسم اشخاص معنويون آخرون.
- استخدام أشخاص معنويون كإداريين.
- اللجوء إلى وسطاء كالمحامين ومزودي الخدمات لإنشاء أشخاص معنويون.

كثيرا ما يستغل المجرمون والجماعات الإجرامية الأشخاص المعنويين لإخفاء هويتهم الحقيقية، وإخفاء تدفقات الأموال غير المشروعة، وتسهيل أنشطة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار. وكثيرا ما يلجأ الفاعلون الإجراميون إلى الهياكل المعقدة للملكية والسيطرة، مما يجعل من الصعب تتبع وتحديد المستفيد الحقيقي الذي يمتلك في نهاية المطاف الشخص المعنوي أو يسيطر عليه. وتزداد هذه الصعوبة عندما يتم انشاء هذه الكيانات في جهة قضائية متعددة ومتنوعة.

وفي هذا الإطار، يتسم التحديد الدقيق للمستفيدين الحقيقيين بأهمية كبرى على الصعيدين المحلي والدولي، حيث تمكن هذه العملية الخاضعين بما في ذلك الوكلاء العقاريين، من تطبيق تدابير مكافحة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار على النحو المناسب، من خلال إتباع نهج قائم على المخاطر يكون ملائما وعقلانيا على حد سواء. ومن خلال تعزيز الشفافية وإمكانية تتبع المعلومات عن المستفيد الحقيقي، يستطيع الوكلاء العقاريين تعزيز قدرتهم بشكل كبير على مواجهة هذه الأنشطة غير المشروعة.

#### ملاحظة:

على الرغم من أن القانون التجاري الجزائري يحدد الأشكال القانونية للأشخاص المعنوية، إلا أنه يمكن أن يتبنى بعض المساهمين أو الشركاء أو المستفيدين الحقيقيين غير المقيمين أشكالاً لم يتم ذكرها بشكل محدد في هذا القانون. في هذه الحالات، يجب تطبيق العناية الواجبة على الأشخاص المعنويين وكذلك على هذه الهياكل البديلة.

من الضروري أن ندرك أنه قد يتم استخدام هذه الهياكل لإخفاء هوية المستفيدين الحقيقيين أو للتلاعب بالالتزامات التنظيمية.

ينبغي على الوكلاء العقاريين تحديد ومراقبة مؤشرات المخاطر المرتبطة بالترتيبات المعقدة، مثل وجود مؤسسات خارجية، أو عمليات تجميع معقدة أو نقص الشفافية بشأن تدفقات رؤوس الأموال. كما يتعين عليهم أيضا وضع إجراءات واضحة لجمع معلومات عن المستفيد الحقيقي والتحقق منها، بما في ذلك التزامات التصريح الصارمة.

#### IV. تعاريف:

- الأشخاص المعنوية: الأشخاص المعنوية هي:

- الدولة، الولاية، البلدية،
- المؤسسات العمومية ذات طابع إداري،
- الشركات المدنية والتجارية،
- الجمعيات والمؤسسات،
- الوقف،

- كل مجموعة من أشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصية قانونية.



- الوكلاء العقاريين: الوكالات العقارية والوسطاء العقاريين والقائمين على إدارة الأملاك العقارية
- المستفيدون الحقيقيون: يقصد بالمستفيد الحقيقي الشخص الطبيعي أو الأشخاص الطبيعيين الذين في آخر المطاف، وبشكل مباشر أو غير مباشر:

- يمتلكون أو يسيطرون فعلياً على الزبون أو المستفيد من عقود التأمين على الحياة أو الاستثمار و/أو،
- تتم لصالحهم عملية أو تعقد لصالحهم علاقة عمل،
- يمارسون سيطرة فعلية على شخص معنوي أو على ترتيبات قانونية.

وفي حال عدم تحديد أي شخص طبيعي في إطار تطبيق الطرق المذكورة أعلاه، ينبغي على الوكلاء العقاريين تحديد هوية الشخص الطبيعي ذي الصفة الذي يشغل موقع مسؤول إداري عال.

- الملكية أو السيطرة: الشخص أو الأشخاص الطبيعية التي تمتلك بطريقة مباشرة أو غير مباشرة حصة تساوي أو تفوق 20% من رأسمال أو حقوق التصويت والتي تمارس قوة السيطرة أو سيطرة فعلية أو قانونية بأي وسيلة كانت مباشرة أو غير مباشرة على أجهزة التصرف أو الإدارة أو التسيير أو على الجمعية العامة أو على سير عمل الشخص المعنوي.

#### ● الزبون:

- كل شخص أو كيان يقيم علاقة أعمال مع الوكيل العقاري،
- كل شخص أو كيان يقوم بعمليات عرضية تتجاوز السقف المحدد في التنظيم، بما في ذلك الحالات التي يتم فيها تنفيذ المعاملة في عملية واحدة أو في عدة عمليات تبدو أنها مرتبطة فيما بينها،
- كل شخص يقوم بعمليات عرضية في شكل تحويلات إلكترونية تتجاوز السقف المحدد في التنظيم، بما في ذلك عندما تكون هناك عدة معاملات أقل من هذا السقف تبدو أنها مرتبطة فيما بينها.
- الترتيبات القانونية: أي كيان لا يخضع للتشريعات السارية المفعول، بما في ذلك الصناديق الاستثمارية التي تم تأسيسها خارج الإقليم الوطني في إطار عقد أو اتفاق يقوم بموجبه شخص ما بإتاحة أموال لشخص آخر أو يضعها تحت سيطرته لفترة محددة، بقصد إدارتها لصالح مستفيد محدد أو لغرض محدد، ولا تعتبر هذه الأموال جزءاً من أموال الشخص الذي يديرها أو يسيطر عليها.
- الصناديق الاستثمارية: علاقة قانونية لا تترتب عنها شخصية معنوية وتنشأ بعقد يضع بموجبه شخص أموالاً تحت إدارة الأمين لمصلحة مستفيد أو أكثر أو لغرض معين.

#### ٧. تحديد المستفيد الحقيقي:

يتضمن تحديد المستفيد الحقيقي تحديد الشخص أو الأشخاص الطبيعية الذين يسيطرون بشكل مباشر أو غير مباشر على الزبون أو يستفيدون من عملية أو معاملة، ويشمل ذلك الإجراءات اللازمة لـ:

- تقييم هيكل الملكية ومراقبة الزبون (الشخص المعنوي)، وكذلك وكلاء الزبائن أو المستفيدين من عقود التأمين على الحياة،
- تحليل العمليات التي تم إجراؤها وعلاقة الأعمال التي أنشأت لتحديد الأفراد الذين يقفون وراء هذه الأشخاص المعنوية،



- التحقق من أليات السيطرة التي تسمح لبعض الأشخاص الطبيعيين بممارسة سيطرة فعلية على الأشخاص المعنوية،

ويهدف هذا النهج إلى ضمان الشفافية ومنع أي محاولة لإخفاء الهوية في علاقة العمل.

#### 1.V. تحديد المستفيدين الحقيقيين:

يتضمن تحديد هوية الأشخاص الطبيعيين الذين يمتلكون أو يسيطرون، بشكل مباشر أو غير مباشر، على نسبة كبيرة من رأسمال أو حقوق التصويت للشخص المعنوي. وتطبيقا للتنظيم المعمول به، تعتبر المساهمة بنسبة 20% كافية لتحديد المستفيد الحقيقي.

إذا لم يكن هناك شخص واحد يملك ما لا يقل عن 20% من الملكية، فمن الضروري فحص هيكل الإدارة والحوكمة لتحديد الأشخاص الذين يمارسون السيطرة الفعلية.

#### 2.V. السيطرة من خلال هيكل الملكية وغيرها من الوسائل

يجب على الوكلاء العقاريين فهم هيكل ملكية الأشخاص المعنوية وتحديد المستفيدين الحقيقيين.

#### 1.2.V. متابعة الملكية والسيطرة غير المباشرة:

يتعين على الوكلاء العقاريين مراجعة بعناية الحالات التي تمارس فيها الملكية أو السيطرة بشكل غير مباشر، سواء من خلال طرف ثالث أو وسيط أو عبر أليات حيازة معقدة (مثل: من خلال كيانات أخرى داخل هيكل الملكية). إذا كانت السيطرة مجزأة بين عدة أشخاص طبيعيين أو معنويين، فمن الضروري تحديد الشخص الطبيعي أو الأشخاص الطبيعيين الذين يمتلكون أو يمارسون في آخر المطاف، السيطرة الفعلية على الشخص المعنوي.

#### الحالات المعقدة: تحديد ما بعد النسب المئوية للملكية

إذا لم يمتلك أي فرد على نسبة لا تقل عن 20% من الشركة، يجب على الوكلاء العقاريين إجراء تحليل أكثر تعمقا لأليات السيطرة مثل:

- صنع القرار الاستراتيجي القادرين على التأثير على العقود أو الاتفاقيات أو القرارات التي لها تأثير كبير على عمليات أو استراتيجية الشخص المعنوي،
- أعضاء مجلس الإدارة أو المسؤولين الذين يتمتعون بسلطة إقالة أو تعيين أعضاء الإدارة،
- الأشخاص الطبيعيين الذين يمارسون السيطرة من خلال الروابط العائلية أو العلاقات الشخصية الوثيقة،
- سلطة منع اتخاذ القرارات الهامة للشخص المعنوي،
- الحق في الحصول على ما لا يقل عن 20% من الأصول عند حل الشخص المعنوي.



## 2.2.7. الشركات العائلية والشراكات:

بالنسبة للهياكل العائلية أو الشراكات، يجب على الوكلاء العقاريين الأخذ في الاعتبار الاتفاقيات الضمنية بين أفراد الأسرة أو الشركاء. بشكل جماعي، قد يكون لديهم سيطرة كبيرة، حتى لو لم يملك أي منهم بشكل فردي أكثر من 20%. وفي هذه الحالة، يجب على الوكلاء العقاريين إضافة أسهمها لتحديد المستفيد الحقيقي.

## 3.2.7. السيطرة عن طريق هيئات الإدارة أو الاشراف أو الجمعية العامة:

في بعض الحالات، يكون من المستحيل تحديد المستفيد الحقيقي من خلال هيكل الملكية وحده. وفي هذه الحالة، يجب على الوكلاء العقاريين اللجوء إلى الأشخاص الطبيعية الذين يمارسون السيطرة الفعلية عبر مختلف هيئات الإدارة أو الاشراف أو الحوكمة، وهي:

- المسؤولون رفيعو المستوى (الرؤساء التنفيذيون، المديرون العامون، وما إلى ذلك) الذين يحددون التوجهات الاستراتيجية أو يتخذون القرارات الرئيسية للشخص المعنوي،
- الأشخاص الذين يمارسون السيطرة التنفيذية على الأنشطة اليومية للشخص المعنوي، والذين يمكنهم التأثير على التسيير والعمليات الأساسية للكيان،
- أعضاء مجلس الاشراف، الذين يمارسون الاشراف المباشر على التسيير، ويصادقون على القرارات الاستراتيجية الرئيسية، أو يمكنهم منع بعض القرارات العامة للإدارة،
- أعضاء الجمعية العامة، لاسيما عندما يكون لهم صلاحيات اتخاذ القرار أو السيطرة على القرارات الرئيسية، مثل الموافقة على الحسابات أو تعيين المديرين أو تعديل النظام الأساسي.

## 4.2.7. الأشخاص الذين يتصرفون بالنيابة عن الزبون :

عندما يتم تفويض شخص ما بالتصرف نيابة عن الزبون، فمن الضروري التحقق مما إذا كان يتصرف بالنيابة عنه أو بالنيابة عن طرف ثالث. وفي هذه الحالة، يجب توضيح هوية المستفيد الحقيقي. كما يعتبر المستفيد الحقيقي هو الشخص أو الأشخاص الطبيعية الذين يتم تنفيذ المعاملة أو النشاط لصالحهم، سواء كان الزبون شخصا طبيعيا أو معنويا.

## 5.2.7. تحديد المستفيدين الحقيقيين من المنظمات غير الهادفة للربح

وفقا للمبادئ التوجيهية التي وضعتها مجموعة العمل المالي، من الضروري تحديد المستفيد الحقيقي من المنظمة غير الهادفة للربح بوضوح. ويشمل هذا التعريف أي فرد لديه القدرة على توجيه المنظمة أو التأثير عليها، سواء من خلال الإدارة أو الملكية أو غيرها من وسائل السيطرة.

وفي هذا السياق، من الضروري النظر في هيكل ملكية المنظمة. على سبيل المثال، إذا كانت المنظمة لا تحقق أرباحا وتم تأسيسها ككيان قانوني، يتعين على الخاضعين تحديد الأشخاص الطبيعية الذين يمارسون تأثيرا كبيرا على أنشطتها، سواء من خلال دورهم في مجلس الإدارة أو في الإدارة أو من مناصبهم كأعضاء مؤسسين أو من خلال صلاحياتهم في منع القرارات الاستراتيجية.



عندما يكون لدى المنظمة عدد كبير من الأعضاء في هيكلها، مما يجعل من الصعب تحديد المستفيدين الحقيقيين، يجب على الوكلاء العقاريين التركيز على تحديد كبار المسؤولين الإداريين، مثل أعضاء الإدارة أو المدير العام، باعتبارهم المستفيدين الحقيقيين. وهذا لا يعزز الشفافية داخل المنظمة فحسب، بل يسهل أيضا مكافحة الأنشطة غير المشروعة مثل تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل.

باختصار، يتطلب تحديد المستفيدين الحقيقيين من المنظمات غير الهادفة للربح اتباع نهج صارم ومنهجي، مع الأخذ في الاعتبار خصوصيات كل هيكل. وهذا أمر ضروري لضمان فهم واضح للتدفقات المالية وعلاقات السيطرة داخل هذه المنظمات، وبالتالي تعزيز قدرة السلطات المختصة على مراقبة ومنع الانتهاكات المحتملة، لاسيما عندما يكون هناك خطر كبير لتبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار.

#### 6.2.V. تحديد المستفيدين الحقيقيين من عقود التأمين على الحياة أو على الاستثمار

يعد تحديد المستفيدين الحقيقيين أمرا مهما للغاية في سياق التأمين على الحياة أو على الاستثمار، وذلك وفقا للنصوص القانونية والتنظيمية بالإضافة إلى توصيات مجموعة العمل المالي.

- جمع المعلومات عند الاشتراك: يجب على الأشخاص جمع معلومات عن المالكين المستفيدين، سواء تم تسميتهم أو تعريفهم حسب الفئة (على سبيل المثال الزوج أو الأطفال)،
- التحقق من الهوية أثناء الدفع: في وقت الدفع، يكون التحقق من هوية المستفيدين ضروريا لضمان الامتثال ومنع أي مخاطر محتملة.
- تعزيز تدابير العناية الواجبة للمستفيدين ذوي المخاطر العالية: في حالة المستفيدين الذين تم تحديدهم على أنهم أشخاص معرضون سياسيا أو غيرهم من المخاطر العالية، يجب وضع تدابير رقابة إضافية، بما في ذلك التحقق المسبق من قبل الإدارة أولا وقبل كل شيء.

#### 7.2.V. تحديد المستفيدين الحقيقيين للشركات المدرجة في البورصة

يجب الانتباه إلى وجود أحكام خاصة تتعلق بجمع المعلومات اللازمة عن المستفيدين الحقيقيين للشركات المدرجة في الأسواق المالية (البورصة)، فهذه الشركات تخضع لمتطلبات الإفصاح وتحقق مستوى كاف من الشفافية فيما يخص المستفيدين الحقيقيين.

في هذه الحالة، يمكن الاعتماد على مصادر عامة للحصول على المعلومات حول المساهمين والمستفيدين الحقيقيين، أو الاعتماد على إفصاح الزبون، مع ضرورة التأكد من تضمين ما يلي:

- اسم الشركة،
- المعلومات عن الشركة بصفتها شخص معنوي،
- نسبة الأسهم المدرجة للتداول في البورصة.
- في حال كانت نسبة الأسهم المدرجة للتداول أقل من 100%، يجب تقديم تفاصيل عن النسبة غير المدرجة وفقا لما هو مطلوب من هذه الشركات بموجب نظام سجل المستفيدين الحقيقيين.



- رابط إلكتروني يحتوي على معلومات الإدراج الخاصة بالشركة،
- معلومات عن هيكل الملكية والسيطرة.

يوفر الالتزام بجمع هذه المعلومات القدرة على ضمان الامتثال للتشريعات الوطنية والدولية المتعلقة بمكافحة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار، كما يعزز الشفافية والقدرة على التحقق من المستفيدين الحقيقيين في الشركات المدرجة.

#### 9.2.V. تحديد المستفيدين الحقيقيين من الترتيبات القانونية أو الصناديق الاستثمارية الأجنبية:

يجب على الوكلاء العقاريين تحديد المستفيدين الحقيقيين من الترتيبات القانونية الأجنبية أو الصناديق الاستثمارية أو الكيانات القانونية الأجنبية والتحقق منهم من خلال تطبيق 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 مستندات ثبوتية ومستقلة وموثوقة، مثل السجلات 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 الأجنبي،
- الاحتفاظ بنسخة من جميع الوثائق والمعلومات التي تم الحصول عليها والمتعلقة بالمستفيدين،
- تطبيق أي تدبير آخر ضروري لتحقيق مستوى عال في تحديد هوية المستفيدين الحقيقيين والتحقق منهم.

#### 10.2.V. تحديد المستفيد الحقيقي : الزبون الشخص الطبيعي

عندما يكون الزبون شخصا طبيعيا، يجب على الوكلاء العقاريين التحقق من هويته من خلال جمع المعلومات مثل: بطاقة الهوية، عنوان الإقامة، مصدر الأموال والثروة، وذلك من مصادر موثوقة ومستقلة.

كما يجب عليهم فحص ما إذا كانت هناك جهات أخرى تؤثر على القرارات المالية للزبون، لاسيما من خلال التوكيلات، التفويضات، الوصايات، وما إلى ذلك.....

علاوة على ذلك، يتعين على الوكلاء العقاريين تحليل طبيعة العلاقة مع الزبون للكشف عن أي أطراف ثالثة قد تكون معنية أو مؤثرة، لاسيما إذا كان الزبون مرتبطا بشخصية معرضة سياسيا.

#### VI. البيانات الواجب جمعها عن المستفيد الحقيقي:

يتعين على الوكلاء العقاريين جمع والتحقق من المعلومات التالية كحد أدنى لكل مستفيد حقيقي:



- الاسم الكامل: يجب أن يكون لكل مستفيد مستند رسمي يثبت هويته، مثل بطاقة الهوية الوطنية أو جواز السلطة.
- السفر أو بطاقة إقامة الأجنبي،
- الجنسيات: التصريح بجنسية المستفيد الحقيقي،
- تاريخ ومكان الميلاد: يجب أن تتطابق هذه المعلومات مع الوثائق الرسمية للهوية،
- عنوان الإقامة: يجب تضمين كل من العنوان الدائم وإثبات حالة الإقامة،
- رقم الهوية الوطنية: إدراج الرقم الوطني الظاهر على بطاقة الهوية الوطنية أو جواز السفر،
- تاريخ الإصدار ونهاية الصلاحية: لكل وثيقة رسمية،
- الوظيفة والمنصب المشغول: تقديم معلومات حول دور المستفيد داخل الشركة،
- بيانات الاتصال: أرقام الهواتف ووسائل الاتصال الأخرى،
- بلد الإقامة الضريبية: تحديد بلد الإقامة الضريبية للمستفيد الحقيقي،
- بيانات الملكية: النسبة المئوية للملكية وحقوق التصويت،
- أسباب وأسس السيطرة: توضيح الوسائل التي من خلالها يمارس المستفيد الحقيقي السيطرة على الشخص المعنوي،
- الوسطاء: تفاصيل عن كل الأشخاص الذين يدعون أنهم يعملون كوسطاء بين المستفيد الحقيقي والشخص المعنوي، مع المستندات اللازمة لإثبات هذه العلاقات.

## VII. النهج القائم على المخاطر

يفرض القانون رقم 05-01 المؤرخ في 6 فبراير 2005، المتعلق بالوقاية من تبييض الأموال وتمويل الإرهاب ومكافحتها، المعدل والمتمم، اعتماد نهج قائم على المخاطر عند تقييم الزبائن ومستفيديهم الحقيقيين. تعد هذه الخطوة إلزامية لا غنى عنها بغض النظر عن مستوى المخاطر المرتبطة بالزبون.

إن التعامل مع أنواع مختلفة من الزبائن (مثل الأشخاص المعنويين)، ينطوي على مخاطر مختلفة مقارنة بالأشخاص الطبيعيين. ويرجع ذلك إلى وجود هياكل ملكية معقدة واحتمالية كبيرة لإخفاء الشفافية من قبل الزبائن.

### 1.VII. تقييم المخاطر حسب نوع الزبون

يجب على الوكلاء العقاريين مراعاة مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار المرتبطة بأنواع الزبائن المختلفة. قد يعرض الزبائن المكونون كأشخاص معنويين، نظراً لتعقيد هياكلهم المحتملة، مخاطر تختلف عن تلك المرتبطة بالزبائن من الأشخاص الطبيعيين. لذلك من الضروري تحديد المخاطر الناشئة عن هيكل الملكية والمستفيدين الحقيقيين المرتبطين بها.

### 2.VII. عملية تقييم المخاطر

يجب أن تتضمن عملية تقييم المخاطر ما يلي:

- تحديد الملكية: ضمان امتلاك الكيان سياسات وإجراءات واضحة لتحديد الملكية وهيكل السيطرة.



- تقييم المخاطر: تقييم فعال لمخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار بالنسبة للزبائن، مع مراعاة نتائج تقييم المخاطر، بما في ذلك الجوانب القانونية.

#### 1.VII. تدابير العناية الواجبة

يتيح النهج القائم على المخاطر درجة من المرونة في تحديد المستفيدين الحقيقيين، باستخدام بيانات من مصادر موثوقة ومستقلة.

إذا كشفت عملية تقييم المخاطر عن وجود مخاطر عالية أو إذا كان المستفيد الحقيقي شخصية سياسية بارزة، يجب اتخاذ تدابير عناية معززة.

وفي حالة المخاطر المنخفضة، يمكن تطبيق تدابير عناية مبسطة.

بعد تقييم مخاطر الزبائن، يجب على الوكلاء العقاريين تطبيق تدابير العناية الواجبة المناسبة، والتي يمكن أن تكون:

- مبسطة: للزبائن الذين يعتبرون ذوي مخاطر منخفضة،
- معززة: للزبائن الذين تعتبرون ذوي مخاطر عالية.

#### 4.VII. إجراءات العناية الواجبة المعززة

عند وجود مخاطر مرتفعة، يتعين على الوكلاء العقاريين تنفيذ إجراءات العناية الواجبة المعززة تجاه الزبائن والمستفيدين الحقيقيين الذين يعتبرون عرضة لمخاطر عالية مثل تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار. تشمل هذه الإجراءات على وجه الخصوص:

- تحديد المخاطر المرتفعة بناء على التقييمات الوطنية والقطاعية أو من خلال الإجراءات المناسبة لجمع البيانات اللازمة،
- مراعاة الأشخاص المعرضين سياسياً، غير المقيمين، أو أولئك الذين لهم صلات بدول عالية المخاطر،
- الفحص الدقيق لبلد المنشأ أو الإقامة أو النشاط للمستفيد الحقيقي،
- تقييم المنتجات والخدمات المقدمة للزبون، وكذلك طبيعة وقنوات التوزيع المستخدمة.

قد تشمل هذه الإجراءات المعززة التدابير التالية:

- الحصول على معلومات إضافية حول الزبون والمستفيدين الحقيقيين، إن وجدوا، و/أو طبيعة العلاقة التجارية المقترحة،
- الحصول على معلومات إضافية حول مصدر الأموال والثروة،
- تنفيذ مراقبة معززة للعلاقة التجارية من خلال زيادة عدد وتواتر عمليات المراقبة التي يتم إجراؤها،
- الحصول على موافقة الإدارة العليا (المسير، المدير العام...) قبل انشاء علاقة الاعمال أو استمرارها.



يجب أن تكون العناية المتعلقة بالعلاقات التجارية ذات المخاطر العالية مستمرة، ويجب توثيق وتحليل أي مخالفة أو شبهة في الوقت الفعلي.

#### 5.VII. تخفيض مستوى المراقبة والتحقق المستمر من العمليات

يمكن للوكلاء العقاريين، في ظل ظروف معينة، تخفيض وتيرة المراقبة إذا ثبت أن المخاطر منخفضة، بشرط أن يتم التعرف على أي تهديد جديد يظهر أثناء العملية أو المعاملة ومعالجته بسرعة. بمعنى آخر، يجب أن تكون المراقبة متناسبة مع مستوى المخاطر الذي يمثله الزبون أو المستفيد الحقيقي. ويجب أن يتم ذلك مع ضمان امتثال العمليات أو المعاملات للأنظمة المعمول بها.

يلتزم الوكلاء العقاريين بوضع إجراءات داخلية مناسبة تضمن المراقبة المستمرة طوال فترة العلاقة التجارية.

إن الإخفاق في جمع معلومات محددة حول طبيعة العلاقة التجارية وهدفها يمكن أن يؤدي إلى مخاطر، وهو ما ينطبق على العلاقات التجارية القائمة والجديدة على حد سواء. لذلك، من الضروري ضمان التحقق الدقيق من جميع المعلومات، بما في ذلك أسماء الزبائن والمستفيدين الحقيقيين.

#### VIII. إجراءات التحقق من المعلومات:

يجب على الوكلاء العقاريين في إطار مكافحة تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل التحقق من معلومات جميع الزبائن والمستفيدين الحقيقيين للأشخاص المعنويين، باستخدام الإجراءات المناسبة لجمع البيانات اللازمة، سواء قبل وأثناء إنشاء العلاقة التجارية، أو عند إجراء العمليات بالنسبة للزبائن العرضيين.

عندما تبدو مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار منخفضة، يمكن للوكلاء العقاريين إتمام التحقق من هوية الزبون أو المستفيد الحقيقي، عند الاقتضاء، بعد إنشاء العلاقة التجارية، بشرط ضمان:

- أن يتم ذلك في أسرع وقت ممكن عمليا، وفي جميع الأحوال قبل تنفيذ العملية الأولى،
- أن يكون ذلك ضروريا لتجنب تعطيل سير الأعمال بشكل طبيعي،
- أن تتم إدارة مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار بفعالية.

يجب على الوكلاء العقاريين اعتماد إجراءات لإدارة المخاطر فيما يتعلق بالشروط التي يمكن بموجبها للزبون الاستفادة من العلاقة التجارية قبل التحقق من هويته.

#### شروط تأجيل إجراءات التحقق:

- يجب أن يكون تأجيل إجراءات التحقق ضروريا لضمان استمرارية العمليات التجارية، مع التأكد من عدم التسبب في أي مخاطر تتعلق بتبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار،
- يجب على الوكلاء العقاريين وضع تدابير مناسبة لإدارة هذه المخاطر بفعالية في هذا السياق المحدد، وفقا للأنظمة المعمول بها، ويمكن السماح بتأجيل إجراءات التحقق بعد إنشاء العلاقة التجارية، وذلك بما يتماشى مع الإجراءات الداخلية المعمول بها.



إذا لم يتمكن الوكلاء العقاريين من تحديد هوية الزبون والتحقق منها، وكذلك هوية المستفيد الحقيقي، فيجب عليها:

- الامتناع عن إقامة علاقة تجارية،
- أو إنهاء العلاقة التجارية القائمة.

في مثل هذه الحالات، يتعين عليها أيضا النظر في تقديم تصريح بالاشتباه إلى خلية معالجة الاستعلام المالي.

**الإعفاءات من الالتزامات المتعلقة بالمستفيدين الحقيقيين:**

يعفى بعض الأشخاص المعنويين من الالتزامات المتعلقة بالإبلاغ عن المستفيدين الحقيقيين. وتشمل هذه الإعفاءات:

- الأشخاص المعنويين الذين تمتلك الدولة كامل رأسمالهم الاجتماعي أو الجزء الأكبر منه،
- الأشخاص المعنويين الذين يخضعون للقانون العام.

**IX. أمثلة عن هياكل الملكية والسيطرة:**

**1.IX. سيطرة المستفيدين الحقيقيين من خلال فئات مختلفة من الأسهم**

يمكن للشركات إصدار فئات مختلفة من الأسهم لأغراض متنوعة، مثل تقييد حقوق التصويت لبعض المساهمين أو الحفاظ على مصالح المؤسسين، تتيح هذه الهياكل لمجموعة صغيرة الاحتفاظ بالسيطرة على الشركة مع تقليل حقوق التصويت للمساهمين الآخرين. من المهم مراقبة هذه التكوينات لتحديد المستفيدين الحقيقيين الذين يملكون أسهما ذات حقوق تصويت مميزة أو أسهما عادية، مما يساعد في تحديد من يمارس السيطرة على الشركة.

**2.IX. الشركات العائلية**

يمكن أن تزيد تعقيدات هياكل الملكية والسيطرة من صعوبة تحديد المستفيدين الحقيقيين في الشركات العائلية، فمن الضروري مراعاة الروابط العائلية، مثل علاقات القرابة والزواج أو غيرها من الروابط الأسرية، عند تحديد المستفيدين الحقيقيين. قد يمتلك أفراد العائلة أسهما أحيانا من خلال هياكل معقدة أو اتفاقيات عائلية تراكم نسب الملكية والسيطرة.

**3.IX. الانتفاع والرهن**

كما يمكن أن يؤثر حق الانتفاع والرهن على الأسهم على تحديد المستفيدين الحقيقيين، في حالة الانتفاع، يمكن أن يكون المستفيد الحقيقي هو الشخص الذي يملك حقوق التصويت والأرباح. وفي حالة الرهن، يمكن نقل الحقوق إلى الشخص المستفيد من الرهن.

**4.IX. الهياكل الموازية والمستفيدون الحقيقيون**

من الضروري أن تكون هناك رؤية كاملة لهيكل الملكية، حتى عندما يكون الشخص المعنوي يملك أقل من 20% من الأسهم بشكل مباشر أو غير مباشر، ولذلك يتعين على الوكلاء العقاريين رصد جميع فروع الهيكل لتحديد المستفيدين الحقيقيين الذين قد يختبئون وراء طبقات متعددة من الوسطاء.



## 5.IX. نماذج لإساءة استخدام الأشخاص المعنويين

قد يستخدم المجرمون هياكل معقدة مثل شركات وهمية أو أسماء مستعارة أو أدوات مالية لإخفاء علاقاتهم بالمستفيدين الحقيقيين. ويشمل ذلك إنشاء هياكل متعددة الجنسيات لإخفاء الأصول والتستر على هوية المستفيدين الحقيقيين، وغالبا ما يتم ذلك من خلال بلدان ذات أنظمة ضعيفة أو غير موجودة.

### X. التدريب والتوعية:

من الضروري أن يضع الوكلاء العقاريين برامج تدريب محددة لموظفيهم فيما يتعلق بتحديد المستفيدين الحقيقيين والتحقق منهم. ينبغي أن تتضمن هذه البرامج متطلبات محددة، بما في ذلك كيفية التعامل مع الهياكل المعقدة للأشخاص المعنويين.

كما يجب أن تغطي الحالات التي تنطوي على مخاطر عالية، وأن تضمن أن يكون التدريب مناسباً وشاملاً ومفهوماً لجميع المستويات الوظيفية. وسيتمكن ذلك الموظفين والمسيرين من اكتساب فهم دقيق لالتزاماتهم المتعلقة بتحديد المستفيدين الحقيقيين والامتثال للمتطلبات التنظيمية المعمول بها.

### XI. العقوبات المالية المستهدفة:

يجب على الوكلاء العقاريين تطبيق الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالعقوبات المالية المستهدفة بدقة وبشكل متوافق، بما في ذلك القائمة الموحدة للعقوبات والقائمة الوطنية، لضمان التحقق الشامل ليس فقط من زبائنهم المباشرين، ولكن أيضا من المستفيدين الحقيقيين أو أي مستفيد آخر مرتبط بهم.

### XII. مؤشرات الاشتباه في إخفاء المستفيد الحقيقي:

#### أ. عدم الكشف عن المعلومات

- يتجنب الشخص المعنوي تقديم معلومات بحجة الاحتيايل أو العقوبات القانونية، مما قد يعوق تحديد هوية الأطراف والمستفيدين الحقيقيين.

#### ب. رفض تقديم توضيحات

- عدم القدرة أو رفض توضيح التفاصيل المتعلقة بالشركة، مثل:

○ النشاط التجاري وتاريخ الشركة،

○ هوية المستفيد الحقيقي،

○ مصدر الأموال،

○ سبب عمل الشركة بهذه الطريقة،

○ الشركاء التجاريين للشركة،

○ طبيعة العلاقات التجارية مع أطراف ثالثة، وخاصة في البلدان الأجنبية.

#### ج. المعرفة المحدودة

- لدى الفرد فهم محدود للأعمال التجارية. على الرغم من أنه يظهر اهتماما واضحا بالشخص المعنوي.



### XIII. مؤشرات الاشتباه المتعلقة بالشخص الطبيعي الممثل:

#### أ. انعدام الشفافية:

- يمثل الشخص الطبيعي شخصا معنويا دون توفير مستوى كاف من الشفافية فيما يتعلق بهويته ودوره في المعاملة،
- يظهر الشخص فهما محدودا للمتطلبات المتعلقة بالوقاية من تبييض الأموال وتمويل الإرهاب وتمويل الانتشار ومكافحتها.

#### ب. عدم الرغبة في الكشف عن المعلومات

- يبدي الشخص الطبيعي ترددا في تقديم المعلومات ذات الصلة حول الشخص المعنوي أو المعاملة،
- هناك خطر من إخفاء هذه المعلومات، مما قد يشير إلى محاولات للتستر أو التضليل،

#### ج. واجهة ظاهرة

- قد تبدو أنشطة الشخص الطبيعي أو المعنوي مجرد واجهة، مما يشير إلى وجود نية لإخفاء الأنشطة غير القانونية أو غير المطابقة،

#### د. عدم معرفة التفاصيل

- قد لا يكون الشخص المسؤول على دراية كافية بجميع التفاصيل المتعلقة بالشخص المعنوي أو بالمعاملات الجارية،
- قد يشير ذلك إلى وجود تلاعب أو عدم السيطرة على عمليات الشخص المعنوي.

### XIV. مؤشرات الاشتباه المتعلقة بتقديم مستندات مزورة وسلوكيات أخرى

#### أ. تقديم ملفات أو مستندات مزورة

- تقديم مستندات مزورة لدعم المعاملات أو الأنشطة التجارية،
- استخدام ملفات مزيفة لإخفاء معلومات ذات صلة بهوية الأطراف.

#### ب. استخدام وسطاء غير شفافين

- اشراك وسطاء لا يتضح دورهم أو مؤهلاتهم،
- استخدام وسطاء لإجراء المعاملات دون شفافية، مع عدم ترك أثر يذكر في العملية.

#### ج. تمثيل الشركات أمام المؤسسات الأجنبية

- اشراك الافراد الذين ليس لديهم نشاط أو خبرة حقيقية في القطاع.



#### د. تعيين الموقعين غير ذوي الصلة

- تعيين الموقعين المصرح لهم باستخدام حسابات الشركة دون وجود علاقة واضحة معها، والتي يمكن أن تخفي الهوية الحقيقية للمستفيدين.

#### هـ. أنشطة مالية غير متوافقة

- إجراء معاملات لا تتوافق مع ملف تعريف الزبون أو مع تاريخ المعاملات المعروف،
- إجراء معاملات تبدو غير متناسبة مع حجم الأعمال المعتاد.

#### و. تصاريح بالمدخيل غير متسقة للعملاء

- التصريح بدخل لا يتطابق مع الأصول أو المعاملات أو نمط الحياة الظاهر للأطراف المعنية،
- عدم التناسق بين الدخل المصرح به ومستوى المعيشة الملحوظ.

#### ز. استخدام طرق تقليدية

- فرض معاملات تتسم بالتعقيد أو التقييد المفرط، خاصة إذا كانت تنطوي على تكاليف مهنية مفرطة،
- فرض متطلبات تبدو غير معقولة بالنظر إلى طبيعة الأنشطة.

#### ح. توكيل عائلي

- تفويض سلطات التصرف لأفراد من الأسرة دون مبرر اقتصادي سليم،
- إنشاء روابط قائمة على السلطة داخل الأسرة الواحدة، والتي يمكن أن تخفي مصالح حقيقية.

#### ط. علاقات مع شخصيات سياسية بارزة

- إن وجود ممثلين من الأشخاص البارزين سياسياً أو الذين لديهم روابط عائلية مع هؤلاء الأشخاص يمكن أن يزيد من خطر الفساد.

ملاحظة: تقدم هذه المؤشرات كأمثلة ولا تعكس جميع الاحتمالات. ويجب تقييم كل حالة في سياقها المحدد.

#### XV. الإجراءات الواجب اتخاذها في حالة الكشف عن الاشتباه

#### XVI. حفظ المستندات:

ويعد حفظ المستندات أمر بالغ الأهمية بالنسبة للوكلاء العقاريين، لأنه يتيح إثبات امتثالهم للمتطلبات التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالوقاية من تبييض الأموال وتمويل الإرهاب ومكافحتها وكذا الوقاية من تمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل. وتتضمن المستندات التي يجب حفظها بيانات حول تحديد هوية الزبائن والمستفيدين الحقيقيين والتحقق منها، بالإضافة إلى وثائق متعلقة بالعلاقات التجارية والمعاملات والوثائق العقارية المختلفة.

يجب أن تسمح هذه المستندات بإعادة تشكيل العمليات والمعاملات الفردية، وبالتالي توفير الأدلة اللازمة في حالة الملاحقات القضائية للنشاط الإجرامي.

بالنسبة للزبائن الذين يشكلون أشخاصا معنويين، بغض النظر عن مدى تعقيدهم، من الضروري حفظ المستندات المتعلقة بالمستفيدين الحقيقيين والعمليات والمعاملات، مع التأكد من أنها كافية ودقيقة ومحدثة بانتظام، بحيث يمكن التحقق منها ومراجعتها بسهولة:

- أساليب تحديد الهوية: توثيق الأساليب والمعايير المستخدمة لتحديد المستفيدين الحقيقيين النهائيين،
- المعلومات التي تم جمعها: تسجيل بيانات الملكية والسيطرة للمستفيدين الحقيقيين المحددين في الأشخاص المعنويين،
- التدابير المعقولة: تضمين المعلومات التي يتم جمعها في إطار تدابير التحقق من الهوية،
- وثائق مستمدة من مصادر موثوقة: حفظ المستندات والبيانات الالكترونية من مصادر مستقلة وموثوقة،
- تصاريح الزبون: حفظ التصاريح والشهادات الموقعة من قبل الزبون،
- تحديثات منتظمة: إثبات أن المعلومات يتم مراجعتها بانتظام بناء على التغييرات ذات الصلة.

يجب على الوكلاء العقاريين توثيق تتبعهم لسلسلة ملكية الزبون وتحديد المستفيدين الحقيقيين، بما يضمن اتخاذ قرارات واضحة ومفهومة حتى بعد مرور عدة سنوات.

يجب حفظ المستندات لمدة لا تقل عن خمس سنوات بعد انتهاء علاقة العمل أو ابرام معاملة عرضية.

يجب أن يكون لدى الوكلاء العقاريين إجراءات داخلية تحدد شروط الاحتفاظ بالمعلومات والوثائق المتعلقة بالمستفيدين الحقيقيين من الزبائن.

#### XVII. عقوبات عدم الامتثال:

يخضع عدم الامتثال للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعناية الواجبة تجاه المستفيدين الحقيقيين للعقوبات المنصوص عليها في التشريعات والتنظيمات سارية المفعول.

حرر بالجزائر في ..... 04 MARS 2026 ..... الموافق .....

الامضاء

السلطة المركزية الدائمة لمكافحة بالاشراف و الرقابة  
على الوكلاء العقاريين في مجال الوقاية من تبييض الأموال  
وتمويل الإرهاب وتمويل انتشار أسلحة الدمار الشامل  
- الرئيس -

