الجمهورية التونسية
وزارة التجارة وتنمية الصادرات

دليل توجيهي في إجراءات
التصدي لأنماط غسل الأموال وتمويل الإرهاب
في قطاع الوكيل العقاري

يهدف هذا الدليل إلى توضيح الإجراءات المعمول بها للتصدي لعمليات تبييض الأموال وتمويل الإرهاب في قطاع الوكيل العقاري وبيان الإلتزامات المحمولة على المهنيين لترصد العمليات والمعاملات المستراية والتصريح بها تطبيقا للفصلين عدد 107 و115 من القانون الأساسي عدد 26 لسنة 2015 المؤرخ في 7 أوت 2015 المتعلق بمكافحة الإرهاب ومنع غسل الأموال والمبادئ التوجيهية للجنة التحاليل المالية الصادرة بالقرار عدد 7 بتاريخ 5 أفريل 2018.

ويقصد بالوكلاء العقاريين الأشخاص الطبيعيين أو الذوات المعنوية الممارسة لمهنة الوكيل العقاري بتونس والفروع الخارجية للشركات التونسية للوكالة العقارية بالخارج.

المحاور

1- الإطار القانوني

2-واجبات الوكلاء العقاريين في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب

1.2- إجراءات العناية الواجبة

2.2- إجراءات العناية المشددة

3.2- تقييم المخاطر وتوثيقها وتحيينها

4.2- القيام بالتصريح للجنة التونسية للتحاليل المالية

5.2- الاحتفاظ بالسجلات والمستندات ووضعها على ذمة السلط المختصة

6.2- المحافظة على السر المهني

3- تجميد أموال الإرهابيين وأموال الأشخاص والكيانات موضوع قرارات أممية

1- الإطار القانوني:

- القانون عدد55 لسنة 1981 المؤرخ في 23 جوان1981 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري والمتمم بالقانون عدد 77 لسنة 2005 المؤرخ في 4 أوت 2005،
- القانون الأساسي عدد 26 لسنة 2015 المؤرخ في 7 أوت 2015 المتعلق بمكافحة الإرهاب ومنع غسل الأموال المنقح والمتمم بالقانون الأساسي عدد 9 لسنة 2019 المؤرخ في 23 جانفي 2019.
- الأمر الحكومي عدد 01 لسنة 2018 المؤرخ في 4 جانفي 2018 المتعلق بضبط إجراءات تنفيذ القرارات الصادرة عن الهياكل الأممية المختصة المرتبطة بمنع تمويل الإرهاب.
- قرار وزير التجارة المؤرخ في 26 جويلية 2001 المتعلق بالمصادقة على كراس شروط تعاطي مهنة الوكيل العقاري،
- قرار وزير المالية المؤرخ في 1 مارس 2016 المتعلق بتحديد المبالغ المنصوص عليها بالفصول 100 و107 و108 و114 و140 من القانون عدد 26 لسنة 2015 المؤرخ في 7 أوت 2015 المتعلق بمكافحة الإرهاب ومنع غسل الأموال،
- قرار وزير التجارة المؤرخ في 19 أفريل 2018 المتعلق بالمصادقة على النظام المنطبق على الوكيل العقاري لترصد العمليات والمعاملات المسترابة والتصريح بها تطبيقا للفصلين عدد 107 و115 من القانون الأساسي عدد 26 لسنة 2015 المؤرخ في 7 أوت 2015 المتعلق بمكافحة الإرهاب ومنع غسل الأموال والمبادئ التوجيهية للجنة التحاليل المالية الصادرة بالقرار عدد 7 بتاريخ 5 أفريل 2018.
- قرار اللجنة التونسية للتحاليل المالية عدد10 لسنة 2018 المؤرخ في 08 جوان 2018 ينقح القرار عدد 3 لسنة 2017 المؤرخ في 2 مارس 2017 المتعلق بالمستفيدين الحقيقيين.
- قرار اللجنة التونسية للتحاليل المالية عدد 7 لسنة 2018 المؤرخ في 5 أفريل 2018 المتعلق بالمبادئ التوجيهية لترصد المعاملات المسترابة والتصريح بها الخاصة بمهنة الوكيل العقاري.

- قرار اللجنة التونسية للتحاليل المالية عدد 01 لسنة 2024 مؤرخ في 27 جوان 2024 يتعلق بمبادئ توجيهية خاصة بالتصريح بالعمليات والمعاملات المستراية.
- الإشعار الصادر عن لجنة التحاليل المالية عدد2024/237 بتاريخ 28 اكتوبر 2024 حول قوائم الدول ذات المخاطر المرتفعة والدول محل المتابعة المتزايدة والصادرة عن مجموعة العمل المالي بتاريخ 25 أكتوبر 2024.

2- واجبات الوكلاء العقاريين في مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب

في إطار ترصد العمليات والمعاملات المستراية والتصريح بها بموجب أحكام الفصلين 107 و115 من القانون الأساسي عدد 26 لسنة 2015 يتخذ الوكلاء العقاريون إجراءات تدابير العناية الواجبة أو المشددة وذلك حسب الحالة.

1.2- إجراءات العناية الواجبة:

◄ متى يتم اتخاذ تدابير العناية الواجبة؟

يتخذ الوكيل العقاري تدابير العناية الواجبة بشأن الحريف :

- قبل أو أثناء نشوء علاقة عمل مع الحريف.
- وجود شكوك بشأن مدى دقة وكفاية البيانات التي تم الحصول عليها مسبقا بخصوص تحديد هوية الحريف.
- وجود اشتباه بحدوث عملية غسل أموال أو تمويل الإرهاب.

◄ ماهي العمليات المعنية بتدابير العناية الواجبة؟

يتخذ الوكيل العقاري تدابير العناية الواجبة عند إعداده أو قيامه بعمليات لفائدة حريفه تتعلق بإحدى الحالات التالية إن كانت ضمن الأعمال المتاحة له قانونا :

- بيع أو شراء أو كراء أو معاوضة العقارات .
- بيع أو شراء أو كراء أو معاوضة الأصول التجارية.
- شراء أو بيع الأسهم غير قابلة للتداول في صورة وجود عقار أو أصل تجاري ضمن مال الشركة.
- التصرف في عقارات على ملك الغير على وجه الاحتراف أو بصورة اعتيادية بنية الربح .
- إدارة أموال الحرفاء أو حساباتهم البنكية .
- تنظيم المساهمات بغرض إنشاء أو استغلال أو إدارة شركات.

- إنشاء أو استغلال أو إدارة ذوات معنوية أو ترتيبات قانونية .
- مراقبة العمليات المشار إليها أعلاه أو تقديم الاستشارة في شأنها.

◄ ماهي تدابير العناية الواجبة؟

أ- يبذل الوكيل العقاري العناية الواجبة في الحالات المبينة أعلاه بقصد التعرف على هوية الحريف وأوضاعه القانونية ونشاطه والغرض من علاقة العمل وطبيعتها والمستفيد الحقيقي من هذه العلاقة (تطبيق مبدأ " إعرف حريفك" واعداد "بطاقة حريف" تتضمن كافة البيانات المنصوص عليها بقرار وزير التجارة). ويتم التحقق من كل معطى من المعطيات المذكورة بواسطة وثائق وبيانات أو معلومات أصلية من مصادر محايدة وموثوقة بما في ذلك الاطلاع على الوثائق الرسمية للتعرف على هوية الحريف والمستفيد الحقيقي والتحقق منها مع الحصول على نسخة مشهود بمطابقتها للأصل.

ب-يمتنع الوكيل العقاري عن التعامل مع الأشخاص مجهولي الهوية أو ذوي الأسماء الصورية أو الوهمية أو مع البنوك أو الشركات الوهمية.

ت- يراعى في إجراءات التعرف على هوية الحريف والمستفيد الحقيقي، إذا كان شخصا طبيعيا ما يلي :

❖ الحصول على بيانات التعريف متضمنة اسمه الكامل وتاريخ ومكان ولادته ورقم تعريفه الوطني وجنسيته وطبيعة عمله وعنوان إقامته الدائم ورقم هاتفه والغرض من علاقة العمل وطبيعتها وكامل المعلومات المتعلقة بوثيقة التعريف للأشخاص التونسيين ورقم جواز السفر للأشخاص غير التونسيين وأي معلومات أو وثائق أخرى يرى الوكيل العقاري أنها ضرورية لإتمام عملية التعرف.

❖ الحصول على الوثائق الرسمية الأصلية أو نسخة مطابقة لأصلها أو مصادق عليها حسب التراتيب الجاري بها العمل التي تثبت صحة النيابة أو الوكالة في حال إن كان تعامل أي شخص أو جهة مع الوكيل العقاري بالنيابة عن الحريف أو بموجب وكالة والاحتفاظ بنسخة منها، بالإضافة إلى التعرف على هوية الحريف ومن ينوب عنه وفقا لإجراءات التعرف على هوية الحريف المنصوص عليها في هذا النظام.

ث ـ يراعى في إجراءات التعرف على هوية الحريف إذا كان ذات معنوية أو ترتيبا قانونيا ما يلي:

1- الحصول على بيانات التعريف متضمنة اسم الذات المعنوية وشكلها القانوني وعنوان المقر الاجتماعي ورقم الهاتف ونوع النشاط الذي تمارسه وتاريخ التسجيل ورقمه ورقم المعرف الجبائي وأسماء المفوضين بالإمضاء عن الذات المعنوية وجنسياتهم وأرقام هواتفهم والغرض من علاقة العمل وطبيعتها وأي معلومات أو وثائق أخرى يرى الوكيل العقاري أنها ضرورية لإتمام عملية التعرف .

2- الحصول على الوثائق الرسمية أو نسخ مطابقة لأصلها أو مصادق عليها حسب التراتيب الجاري بها العمل والتي تثبت تأسيس الذات المعنوية وتسجيلها لدى الجهات المختصة في تونس أو في الخارج.

3- الحصول على نسخ من التفويضات الصادرة عن الذات المعنوية أو التراتيب القانونية للأشخاص الطبيعيين الذين يمثلونها وطبيعة علاقتهم بها والتعرف على الشخص الطبيعي المفوض والمستفيد الحقيقي وفقا لإجراءات التعرف على هوية الحريف المنصوص عليها في هذا النظام .

4- الحصول على معلومات حول الأحكام التي تتضمن عمل الذات المعنوية بما في ذلك هيكل الملكية والإدارة المسيطرة عليه والنظام الأساسي له وكذلك أسماء الأشخاص المعنيين الذين يشغلون وظائف الإدارة العامة في الذات المعنوية أو الترتيب القانوني.

5- يتعين على الوكيل العقاري اتخاذ الإجراءات المعقولة للتحقق من صحة الوثائق والبيانات والمعلومات التي حصل عليها من الحريف من خلال مصادر محايدة وموثوقة

6- تحيين الوثائق والبيانات والمعلومات التي يتم الحصول عليها بموجب إجراءات العناية الواجبة وبالأخص أصناف الحرفاء وعلاقات العمل مرتفعة المخاطر، كما يجري الوكيل العقاري متابعة متواصلة للعمليات الجارية في إطار علاقة مستمرة مع الحريف وتسجيل البيانات المتعلقة بها والاحتفاظ بالوثائق والبيانات والمعلومات التي يتم الحصول عليها بموجب إجراءات العناية الواجبة.

ج ـ اتخاذ إجراءات معقولة للتحقق من هوية المستفيد الحقيقي استنادا إلى بيانات ومعلومات يتم الحصول عليها من مصادر رسمية وموثوقة بحيث تولد القناعة لدى الوكيل العقاري بأنه على علم بهوية المستفيد الحقيقي. ولحسن الامتثال لمتطلبات التعرف على المستفيد الحقيقي يتم الاعتماد على قرار اللجنة التونسية للتحاليل المالية عدد 3 لسنة 2017 المؤرخ في 2مارس 2017 المتعلق بالمستفيدين الحقيقيين .

ح ـ يجوز للوكيل العقاري استكمال عملية التحقق بعد إقامة علاقة العمل بشرط أن يتم ذلك عمليا في أسرع وقت ممكن وأن يكون ذلك ضروريا من أجل مواصلة سير العمل الطبيعي واتخاذ الإجراءات اللازمة للسيطرة على مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب بفعالية في الحالة التي يتم فيها الاستكمال. ويشمل ذلك وضع حدود لعدد ونوع ومبالغ العمليات التي يتم تنفيذها قبل استكمال إجراءات التحقق.

خ ـ ينبغي على الوكيل العقاري في صورة استفادة الحريف من علاقة العمل قبل عملية التحقق أن يعتمد على إجراءات إدارة المخاطر المناسبة.

د ـ في حال لم يتمكن الوكيل العقاري من القيام بإجراءات العناية الواجبة بشأن الحريف وفقا للتشريع الجاري به العمل في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وهذا النظام يتعين عليه عدم إتمام المعاملة وإبلاغ اللجنة التونسية للتحاليل المالية فورا في حال توفر عملية يشتبه في أنها مرتبطة بغسل الأموال أو تمويل الإرهاب.

ذ ـ في حال توفر اشتباه بغسل الأموال أو تمويل الإرهاب واعتقاد الوكيل العقاري لأسباب منطقية أن تنفيذ عملية العناية الواجبة سوف ينبه الحريف فله مواصلة هذه العملية على أن يقدم تقريرا بالعملية المشبوهة للجنة التونسية للتحاليل المالية وإشعارها بذلك كتابيا.

2.2- إجراءات العناية المشددة:

على الوكيل العقاري بذل العناية المشددة في التعرف على هوية الحريف ونشاطه في العمليات التالية:

- ❖ العمليات التي تتم مع أشخاص يتواجدون في دول لا تتوفر لديها نظم مناسبة لمكافحة الإرهاب ومنع غسل الأموال أو حاملين لجنسياتها .

- ❖ العمليات الكبيرة أو المعقدة بدرجة غير معتادة أو التي لا يكون لها غرض اقتصادي أو قانوني واضح ومصدرها دول لا تقوم بتطبيق توصيات مجموعة العمل المالي بشكل كاف.
- ❖ عمليات البيع أو الشراء المباشرة أو غير المباشرة التي لا تتم وجها لوجه أو التي تتم من خلال الوسائل أو الأدوات الالكترونية.
- ❖ عمليات البيع أو الشراء أو التوكيلات التي تتم من خلال الحرفاء غير المقيمين.
- ❖ أي عملية تقرر الجهة الرقابية المسؤولة على مهنة الوكيل العقاري أو يقرر الوكيل العقاري أنها تشكل مخاطر مرتفعة لعمليات غسل الأموال أو تمويل الإرهاب.
- ❖ العمليات التي تتم مع الأشخاص الطبيعيين والذوات المعنوية في الدول ذات المخاطر المرتفعة التي تدعو مجموعة العمل المالي لاتخاذ إجراء بحقها.

ملاحظات:

1- يجوز للوكيل العقاري أن يطبق إجراءات العناية الواجبة المبسطة عند التوصل إلى أن مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب منخفضة وذلك بعد الاطلاع على التقييم الوطني لمخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب ونتائجه وقيام الجهة الرقابية بإعداد ونشر خارطة مخاطر للقطاع وقيام الوكيل العقاري بتحليل مناسب لمخاطر حرفائه، وفي جميع الحالات لا يمكن تطبيق إجراءات العناية المبسطة في حال الاشتباه بعمليات غسل أموال أو تمويل إرهاب.

2- بالإضافة إلى اتخاذ تدابير العناية الواجبة تجاه الحريف يقوم الوكيل العقاري فيما يتعلق بالأشخاص السياسيين ممثلي المخاطر بالإجراءات التالية :

أ ـ وضع الأنظمة الملائمة لإدارة المخاطر لتحديد ما إذا كان الحريف أو المستفيد الحقيقي من الأشخاص السياسيين ممثلي المخاطر .

ب ـ التدقيق المستمر في العمليات التي تتم طوال فترة قيام علاقة العمل وضمان اتساق العمليات التي يتم إجراؤها مع ما يعرفه عن الحريف ونمط نشاطه والمخاطر التي يمثلها .

ت ـ اتخاذ تدابير معقولة لمعرفة مصدر الأملاك أو مصدر أموال الحرفاء أو المستفيدين الحقيقيين المحددين كأشخاص سياسيين ممثلين للمخاطر.

ث ـ القيام بالمتابعة المستمرة والمعززة لعلاقة العمل .

ج ـ في صورة ممارسة الوكيل العقاري لنشاطه في إطار ذات معنوية يتعين عليه الحصول على موافقة الإدارة العليا للذات المعنوية قبل إقامة علاقة العمل مع الحرفاء أو الاستمرار فيها.

3- يقوم الوكيل العقاري بتدقيق وفحص العمليات غير الاعتيادية التي تكتسي طابعا متشعبا أو التي تتعلق بمبلغ مالي مرتفع بشكل غير عادي وتوثيقها وتدوين نتائجها كتابيا والاحتفاظ بها لمدة لا تقل عن عشر سنوات وإتاحتها للجهات الرقابية المختصة عند طلبها.

3.2- تقييم المخاطر وتوثيقها وتحيينها:

يتخذ الوكيل العقاري التدابير الملائمة لتحديد مخاطر غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديه وفهمها وتقييمها. وتشمل عملية التقييم، المخاطر المحيطة بالحرفاء والدول أو المناطق الجغرافية التي ينتمي إليها الحرفاء والعمليات أو المعاملات التي يطلبون إنجازها. ويعتمد الوكيل العقاري في إنجاز عملية التقييم على نتائج الدراسة الوطنية لتقييم المخاطر والبيانات والمعلومات التي توفرها وزارة التجارة وكذلك كل المعلومات والبيانات التي يمكن أن يتحصل عليها بمناسبة اتخاذه لإجراءات العناية الواجبة المحمولة عليه.

كما يتولى الوكيل العقاري:

1 ـ توثيق عمليات تقييم المخاطر .

2 ـ الأخذ بعين الاعتبار كافة عوامل المخاطر ذات العلاقة قبل تحديد مستوى المخاطر الإجمالي والمستوى الملائم لإجراءات خفض المخاطر التي سيتم تطبيقها

3 ـ تحيين عمليات تقييم المخاطر

4 ـ توفير آليات مناسبة لإتاحة معلومات تقييم المخاطر إلى السلطة الرقابية المسؤولة.

4.2- القيام بالتصريح للجنة التونسية للتحاليل المالية:

يلتزم الوكيل العقاري بما يلي :

أ ـ التصريح للجنة التونسية للتحاليل المالية فورا وبصفة مباشرة بالعمليات أو المعاملات التي يشتبه بأنها مرتبطة بغسل الأموال أو تمويل الإرهاب، بما في ذلك محاولات إجراء العمليات

وذلك بغض النظر عن مبلغ العملية استنادا لأحكام قانون مكافحة الإرهاب ومنع غسل الأموال النافذ ووفقا للنموذج المعتمد من قبل اللجنة التونسية للتحاليل المالية بموجب قرارها عدد 1 لسنة 2017 المؤرخ في 2 مارس 2017 كما عليه التعاون مع اللجنة التونسية للتحاليل المالية وتزويدها بالبيانات والوثائق والمعلومات المتوفرة لديه وتسهيل اطلاعها عليها في حال طلبها لغاية قيامها بمهامها خلال المدة المحددة في الطلب .

ب ـ الامتناع عن إعلام الحريف بما شمله من تصريح بعملية مسترابة وبما نتج عن هذا التصريح من تدابير .

ت ـ إعداد ملفات خاصة بالعمليات أو المعاملات التي يشتبه بأنها مرتبطة بغسل الأموال أو تمويل الإرهاب تحفظ فيها صور عن التصاريح والبيانات والمستندات المتعلقة بها، لمدة عشر سنوات على الأقل أو إلى حين صدور قرار أو حكم قضائي قطعي بشأن العملية.

5.2- الاحتفاظ بالسجلات والمستندات ووضعها على ذمة السلط المختصة:

ـ يحتفظ الوكيل العقاري بالسجلات أو المستندات والوثائق المتعلقة بما يجريه من عمليات محلية ودولية بحيث تتضمن البيانات الكافية للتعرف على هذه العمليات بما في ذلك سجلات بيانات التعرف المتعلقة بإجراءات العناية الواجبة بشأن هوية الحريف والمستفيد الحقيقي ونتائج أي تحليل يتم إجراؤه وذلك لمدة عشر سنوات على الأقل من تاريخ إنجاز العملية أو إنهاء التعامل مع الحريف .

ـ يمكن الوكيل العقاري اللجنة التونسية للتحاليل المالية والجهات المختصة عند طلبها من جميع السجلات والمستندات والوثائق المتعلقة بالحريف والعمليات في الوقت المحدد .

6.2- المحافظة على السر المهني

ـ مع مراعاة الترتيبات المتعلقة بآلية التصريح بالشبهة إلى اللجنة التونسية للتحاليل المالية يمنع إفشاء أي معلومات إلى أي جهة أخرى.

ـ يمنع على كل من يطلع أو يعلم بحكم عمله بطريقة مباشرة أو غير مباشرة على أي معلومات تم تقديمها أو تبادلها بموجب أحكام قانون مكافحة الإرهاب ومنع غسل الأموال الجاري به العمل والأنظمة والمبادئ والقرارات الصادرة في الغرض إفشاء أي من هذه المعلومات التي إطلع عليها أو علم بها بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أو الإفصاح عن هذه المعلومات بأي صورة كانت إلا لأغراض تنفيذ هذا النظام .

3- تجميد أموال الإرهابيين وأموال الأشخاص والكيانات موضوع قرارات أممية

-على الوكلاء العقاريين أن يقوموا فورا بتجميد وعدم إتاحة أموال الإرهابيين موضوع القرارات الأممية عدد 1267و1373 المرتبطة بمكافحة الإرهاب وتمويله وأموال الأشخاص والكيانات موضوع القرارات الأممية المرتبطة بمنع انتشار أسلحة الدمار الشامل وذلك طبق مقتضيات الأمر الحكومي عدد 1 لسنة 2018 المؤرخ في 4 جانفي 2018،

- على الوكلاء العقاريين الاطلاع بشكل دائم على القوائم المعنية بهذا التجميد والتي يتم تعميمها آليا من قبل الجهاز المختص بتطبيق القرارات الأممية الذي حدده القانون الأساسي عدد 26 لسنة 2015 المؤرخ في 7 أوت 2015 المتعلق بمكافحة الإرهاب ومنع غسل الأموال. ويمكن الاطلاع على قائمة الأشخاص الواجب تجميد أموالهم عبر الرابط:

www.un.org/sc/suborg/ar/sanctions/1267/resolutions
www.un.org/ar/sc/documents/resolutions/2001.shtml