

**MINISTERE DU COMMERCE
ET DU DEVELOPPEMENT DES
EXPORTATIONS**

Arrêté du ministre du commerce et du développement des exportations du 26 janvier 2026, relatif à la fixation du régime applicable aux agents immobiliers pour la mise en œuvre des mesures de lutte contre le blanchiment d'argent, le financement du terrorisme et la prolifération des armes.

Le ministre du commerce et du développement des exportations,

Vu la Constitution,

Vu la loi organique n° 2015-26 du 7 août 2015, relative à la lutte contre le terrorisme et à la répression du blanchiment d'argent, telle que modifiée par la loi organique n°2019-9 du 23 janvier 2019,

Vu la loi n°81-55 du 23 juin 1981, portant organisation de la profession d'agent immobilier, telle que complétée par la loi n° 2005-77 du 4 août 2005,

Vu la loi n° 2018-52 du 29 octobre 2018, relative au Registre national des entreprises,

Vu le décret gouvernemental n° 2016-1098 du 15 août 2016 fixant l'organisation et les modalités de fonctionnement de la commission tunisienne des analyses financières,

Vu le décret gouvernemental n° 2019-54 du 21 janvier 2019, relatif aux modalités et critères d'établissement du bénéficiaire effectif,

Vu le décret gouvernemental n° 2019-419 du 17 mai 2019, fixant les procédures de mise en œuvre des résolutions prises par les instances onusiennes compétentes liées à la répression du financement du terrorisme et de la prolifération d'armes de destruction massive, tel que modifié par le décret gouvernemental n° 2019-457 du 31 mai 2019,

Vu le décret gouvernemental n° 2019-524 du 17 juin 2019, portant organisation et fonctionnement de la commission nationale de lutte contre le terrorisme,

Vu l'arrêté du ministre du commerce du 26 juillet 2001, portant approbation du cahier des charges relatif à l'exercice de la profession d'agent immobilier,

Vu l'arrêté du ministre des finances du 1^{er} mars 2016, portant fixation des montants prévus aux articles 100, 107, 108, 114 et 140 de loi organique n° 2015-26 du 7 août 2015, relative à la lutte contre le terrorisme et la répression du blanchiment d'argent, tel que modifié par l'arrêté du 24 juillet 2019.

Arrête :

Article premier – L'agent immobilier est tenu de mettre en œuvre les mesures de vigilance prévues par le présent arrêté à l'égard de ses clients lors de la conclusion, pour leur compte, de contrats d'achat et de vente de biens immobiliers, et, de manière générale, de tout contrat translatif de propriété.

Art. 2 - On entend par mesures raisonnables, les mesures proportionnées aux risques de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme.

Art. 3 - L'agent immobilier est tenu de prendre les mesures raisonnables pour identifier les risques de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme propre à son activité et les évaluer et les comprendre, qui consiste en ce qui suit :

a- Assurer la documentation des opérations d'évaluation des risques.

b- La prise en considération de l'ensemble des facteurs de risques pertinents avant la détermination du niveau global des risques, du niveau approprié des mesures à mettre en œuvre pour les atténuer ainsi que de la nature de ces mesures. Ces facteurs de risque comprennent notamment les risques liés aux clients, aux pays ou zones géographiques, aux services fournis et aux canaux de leur prestation.

c- La mise à jour régulière des opérations d'évaluation des risques.

d- La communication des informations relatives à l'évaluation des risques qu'il a réalisées aux services de contrôle du ministère chargé du commerce, par tout moyen laissant une trace écrite.

Art. 4 - L'agent immobilier est tenu de :

a- Mettre en place des politiques, des dispositifs et procédures lui permettant de gérer et d'atténuer les risques identifiés sur la base des évaluations nationales et sectorielles des risques, ou celles qu'il a réalisées,

b- Assurer le suivi et le contrôle de la mise en œuvre de ces politiques, dispositifs et procédures.

Art. 5 - L'agent immobilier est tenu d'appliquer des mesures raisonnables appropriées aux risques qu'il a identifiés et de prendre des mesures renforcées pour la gestion et l'atténuation des risques en cas d'identification de risques plus élevés, et peut prendre des mesures simplifiées en cas d'identification de risques faibles.

Art. 6 - L'agent immobilier est tenu d'identifier et d'évaluer ses propres risques de financement de la prolifération des armes, et de prendre des mesures proportionnées en cas d'identification de risques plus élevés, afin de les gérer et de les atténuer. À cet effet, il doit appliquer des dispositifs de contrôle renforcés permettant de détecter toute éventuelle violation, tentative de contournement ou de non-exécution des sanctions financières ciblées, prévues par le décret gouvernemental n° 2019-419 du 17 mai 2019 susvisé.

L'agent immobilier peut, en cas d'identification de risques plus faibles de financement de la prolifération des armes, prendre des mesures de gestion et d'atténuation proportionnelles au niveau du risque, tout en garantissant l'application effective des sanctions financières ciblées, prévues par le décret gouvernemental n° 2019- 419 du 17 mai 2019 susvisé.

Art. 7 - L'agent immobilier est tenu de coopérer avec toutes les instances et autorités compétentes pour l'élaboration des évaluations nationales des risques et des études stratégiques nationales de lutte contre la criminalité, en leur fournissant les statistiques et informations en sa possession, en répondant aux questionnaires et en contribuant à l'élaboration de ces évaluations et études.

Art. 8 - L'agent immobilier est tenu d'appliquer, sans délai et sans préavis, les sanctions financières ciblées, prévues par le décret gouvernemental n° 2019-419 du 17 mai 2019 susvisé, et ce, en procédant au gel des fonds ou autres avoirs en sa possession appartenant aux personnes et entités inscrites sur les listes nationales et onusiennes.

Art. 9 - Il est interdit à l'agent immobilier de mettre à disposition des fonds, autres avoirs, ressources économiques, services financiers ou autres services connexes, directement ou indirectement, entièrement ou en partie, au profit de personnes ou entités figurant sur les listes nationales et onusiennes, et au profit des entités détenues ou contrôlées directement ou indirectement par les personnes et les entités figurant sur les listes nationales et onusiennes. Cette interdiction s'étend également aux personnes et entités agissant pour le compte ou sous la direction des personnes et entités figurant sur les listes nationales et onusiennes, sauf obtention d'une autorisation ou d'une délégation à cet effet, ou indication contraire.

L'agent immobilier doit informer la Commission nationale de lutte contre le terrorisme des fonds gelés et de toute transaction impliquant l'une des personnes faisant l'objet d'une mesure de gel.

Art. 10 – L'agent immobilier doit, sans délai, mettre en œuvre les sanctions financières ciblées afin de se conformer aux résolutions du Conseil de sécurité des Nations Unies relatives à la répression, à la lutte et à l'arrêt de la prolifération des armes de destruction massive et de son financement.

Les sanctions s'appliquent, sans délai et sans préavis, à toutes les personnes physiques et morales dont les fonds ou autres avoirs font l'objet d'une mesure de gel.

Art. 11- Il est interdit à l'agent immobilier de mettre des fonds ou autres avoirs à la disposition de personnes, organismes ou entités dont les fonds sont gelés, sauf autorisation ou dérogation expresse, ou indication contraire émanant du Conseil de sécurité des Nations Unies ou de la Commission nationale de lutte contre le terrorisme.

L'agent immobilier est tenu d'informer la Commission nationale de lutte contre le terrorisme, de tous les fonds et avoirs qu'il a gelés, ou de toute mesure qu'il a prise en application des exigences d'interdiction définies par les résolutions pertinentes du Conseil de sécurité, y compris les tentatives de transactions.

Art. 12 - L'agent immobilier ne peut opposer le secret professionnel aux autorités judiciaires pénales, aux autorités de contrôle, à la Commission tunisienne des analyses financières ainsi qu'à toute autorité légalement habilitée à demander des informations.

Art. 13 - L'agent immobilier doit prendre des mesures de vigilance mentionnées dans la loi organique n° 2015-26 du 7 août 2015 susvisée, dans l'une des cas suivants :

a) lors de l'établissement de relations d'affaires ;

b) en cas de soupçon de blanchiment d'argent ou de financement du terrorisme, nonobstant tout renoncement à l'exécution ou toutes exemptions ou seuils déterminés prévus par une législation particulière ;

c) En cas de doutes quant à l'exactitude, à la suffisance ou à la véracité des données précédemment obtenues relatives à l'identification des clients.

Art. 14 - L'agent immobilier doit :

- Identifier les clients, qu'il s'agisse de personnes physiques, de personnes morales ou de constructions juridiques, et de vérifier leur identité sur la base de la carte d'identité nationale, du passeport, de la carte de séjour, de l'identifiant unique du Registre national des entreprises ou de tout document délivré par des organismes fiables et indépendants en ce qui concerne les sociétés et constructions juridiques étrangères,

- Vérifier si toute personne prétendant agir pour le compte du client y est dûment habilitée, tout en identifiant ladite personne et en vérifiant son identité,

- Prendre des mesures raisonnables pour l'identification du bénéficiaire effectif et vérifier son identité sur la base d'informations ou de données provenant d'une source fiable, de manière à permettre à l'agent immobilier d'identifier le bénéficiaire effectif ;

- Comprendre l'objet et la nature de la relation d'affaires et, le cas échéant, obtenir des informations y afférentes.

Les informations et données prévues au présent article sont consignées dans un registre distinct du registre des prestations et du registre des procurations prévus à l'article 5 de la loi n° 81-55 du 23 juin 1981 susvisée.

Art. 15 - L'agent immobilier doit prendre des mesures de vigilance constante à l'égard des relations d'affaires, qui comprend :

- L'examen approfondi des opérations réalisées tout au long de la relation d'affaires afin de s'assurer de leur cohérence avec la connaissance qu'a l'agent immobilier sur les clients, la nature et l'objet de leur activité, le degré de risque qu'ils présentent, ainsi que, le cas échéant, l'origine des fonds ;

- Le suivi régulier pour s'assurer que les documents, données et informations recueillis dans le cadre des mesures de vigilance, sont constamment mis à jour et pertinents, en procédant à la révision des dossiers existants, en particulier pour les catégories de clients présentant des risques élevés.

Art. 16 - En ce qui concerne les personnes morales ou les constructions juridiques, l'agent immobilier doit :

- Identifier le client et vérifier son identité au moyen des informations suivantes :

- a. la dénomination sociale ou le nom commercial, la forme juridique ainsi que les documents constitutifs,

- b. les statuts régissant et engageant la personne morale ou la construction juridique, ainsi que les noms des personnes concernées exerçant des fonctions d'administration, de gestion ou de contrôle au sein de la personne morale ou de la construction juridique,

- c. l'adresse du siège social et l'adresse de la succursale concernée par la transaction,

- Comprendre la nature de l'activité du client ainsi que la structure de propriété et de contrôle,

- Identifier et prendre des mesures raisonnables pour vérifier l'identité des bénéficiaires effectifs des personnes morales et des constructions juridiques, conformément au décret gouvernemental n° 2019 -54 du 21 janvier 2019 susvisé.

Art. 17 - L'agent immobilier doit vérifier l'identité du client ou du bénéficiaire effectif avant ou pendant l'établissement de la relation d'affaires.

Toutefois, le processus de vérification peut être accompli ultérieurement, à condition :

- a. Qu'il intervienne dans les plus brefs délais,

- b. Que cela soit nécessaire afin de ne pas interrompre le déroulement normal de la relation d'affaires ;

- c. Que les risques de blanchiment d'argent ou de financement du terrorisme soient gérés de manière efficace.

Art. 18 - L'agent immobilier doit adopter des procédures de gestion des risques concernant les situations dans lesquelles le client pourrait bénéficier de la relation d'affaires avant l'accomplissement du processus de vérification.

Art. 19 - L'agent immobilier doit appliquer les mesures de vigilance à l'égard des clients existants à la date d'entrée en vigueur de nouvelles dispositions légales, en tenant compte de leur importance relative et des risques. Il doit également prendre des mesures de vigilance au moment opportun envers les relations d'affaires existantes, en prenant en considération si des mesures de vigilance ont été déjà prises, la date de leur mise en œuvre et la suffisance des informations obtenues.

Art. 20 - L'agent immobilier doit prendre des mesures de vigilance renforcées en cas de présence de risques élevés de blanchiment d'argent ou de financement du terrorisme.

Art. 21- L'agent immobilier peut appliquer des mesures de vigilance simplifiées lorsque, au moyen d'une analyse appropriée, il aboutit à la conclusion que les risques de blanchiment d'argent ou de financement du terrorisme sont faibles. Les mesures de vigilance simplifiées doivent être proportionnées aux facteurs de risques faibles.

Les mesures de vigilance simplifiées ne peuvent être appliquées en cas de soupçon de blanchiment d'argent ou de financement du terrorisme, ou lorsque des cas ou situations de risques élevés se présentent.

Art. 22 - Lorsque l'agent immobilier est dans l'impossibilité de se conformer aux mesures de vigilance à l'égard d'un client, il doit :

a) ne pas entamer la relation d'affaires, ne pas exécuter l'opération ou mettre fin à la relation d'affaires;

b) apprécier l'opportunité de procéder à une déclaration de soupçon auprès de la Commission tunisienne des analyses financières.

Art. 23- L'agent immobilier qui soupçonne un blanchiment d'argent ou un financement du terrorisme et qui a des motifs raisonnables de croire que l'application des mesures de vigilance est de nature à alerter le client, peut poursuivre l'opération, à charge de procéder à une déclaration de soupçon auprès de la Commission tunisienne des analyses financières.

Art. 24 - L'agent immobilier doit :

- Conserver pour une durée de dix ans à compter de la date de réalisation de l'opération, tous les documents nécessaires concernant les opérations nationales et internationales ainsi que tous les contrats translatifs de propriété.

- Conserver tous les documents obtenus dans le cadre des mesures de vigilance, ainsi que les dossiers de comptes, les correspondances commerciales et les résultats de toute analyse entreprise, et ce, pour une durée de dix ans à compter de la date de la fin de la relation d'affaires.

- Conserver les documents des opérations de manière à permettre la reconstitution des transactions individuelles et la production des preuves lors de la mise en mouvement de l'action publique.

- Assurer la mise à disposition des autorités de contrôle compétentes et des autres structures intéressées, dans les meilleurs délais, des informations relatives aux mesures de vigilance à l'égard de la clientèle et des documents relatifs aux transactions, et ce, après obtention des autorisations requises.

Art. 25 - En ce qui concerne les personnes politiquement exposées, l'agent immobilier doit, outre la mise en œuvre des mesures de vigilance à l'égard des clients, prendre les mesures suivantes :

a) Mettre en place des dispositifs appropriés de gestion des risques permettant de déterminer si le client ou le bénéficiaire effectif est une personne politiquement exposée ;

b) L'obtention de l'approbation de l'agent immobilier lorsque son entreprise est individuelle, et de l'approbation des personnes désignées par les organes de gestion, de direction ou d'administration lorsqu'il exerce son activité sous forme de société, et ce, avant d'établir des relations d'affaires ou de les poursuivre pour les clients existants à la date d'entrée en vigueur de nouvelles dispositions légales ;

c) Prendre des mesures raisonnables pour identifier l'origine de la fortune et des fonds des clients et bénéficiaires effectifs identifiés comme personnes politiquement exposées ;

d) Assurer un suivi constant et renforcé de la relation d'affaires.

L'agent immobilier doit appliquer les mesures prévues au paragraphe précédent aux membres de la famille de ces personnes, au minimum au premier degré de parenté, ainsi qu'aux personnes qui leur sont étroitement liées.

Art. 26 - L'agent immobilier doit identifier et évaluer les risques de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme pouvant résulter du développement de nouvelles pratiques professionnelles, y compris des moyens innovants de prestation de services. Il doit procéder à l'évaluation des risques avant le lancement ou l'utilisation de ces pratiques ou techniques et prendre les mesures appropriées pour gérer et atténuer ces risques.

Art. 27 - L'agent immobilier ne peut recourir aux tiers pour la mise en œuvre des mesures de vigilance prévues par le présent arrêté, ni pour toutes autres obligations ou mesures.

Art. 28 - L'agent immobilier doit mettre en œuvre des programmes de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme, prenant en considération les risques de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme ainsi que l'ampleur des activités, et comprenant les politiques et procédures internes suivantes :

A- Organisation des missions de conformité, y compris la désignation d'un responsable de la conformité. L'agent immobilier peut lui-même assumer la fonction de responsable de la conformité.

B- Procédures de vérification de l'intégrité des agents en relation avec les risques liés aux fonctions qu'ils exerceront, notamment lors de leur recrutement.

C- Programme de formation continue des agents en matière de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme.

D- Recours à un audit indépendant pour tester le dispositif de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.

Art. 29 - L'agent immobilier doit :

- Appliquer des mesures de vigilance renforcée, proportionnées au degré de risque, aux relations d'affaires et aux opérations réalisées avec des personnes physiques et morales issues de pays à l'encontre desquels le Groupe d'action financière préconise l'application de telles mesures ;

- Prendre des contre-mesures proportionnées au degré de risque, lorsque le Groupe d'action financière ou toute autre autorité nationale en préconise l'application.

Art. 30 - L'agent immobilier exerçant son activité sous la forme d'une société appartenant à un groupe de sociétés, doit mettre en place, au niveau du groupe, une organisation et des procédures qui prennent en considération les risques identifiés.

Lorsque la société mère a son siège en Tunisie, elle définit l'organisation, les procédures internes ainsi que les politiques adaptées à ces risques.

Les mesures et procédures internes déterminent les modalités d'échange d'informations entre les entités composant le groupe de sociétés, tout en prévoyant des garanties appropriées en matière de protection des données à caractère personnel et de respect des obligations de confidentialité, de manière à prévenir toute divulgation d'informations et de données relatives à l'identité et aux caractéristiques des clients, aux bénéficiaires effectifs, aux mandataires ainsi qu'aux analyses des opérations inhabituelles. Les informations relatives aux déclarations de soupçon transmises à la Commission tunisienne des analyses financières ne peuvent faire l'objet d'aucun échange.

La société mère d'un groupe de sociétés applique à ses filiales établies à l'étranger des mesures équivalentes à celles prévues par la législation nationale en matière de vigilance à l'égard de la clientèle, de conservation et d'échange des informations et de protection des données à caractère personnel.

L'agent immobilier possédant des filiales établies à l'étranger veille au respect de la législation de l'État d'accueil. Lorsque cette législation ne permet pas l'application de mesures équivalentes à celles prévues pour les filiales établies dans cet État, l'agent immobilier veille à ce que ces filiales mettent en œuvre des mesures de vigilance présentant des caractéristiques spécifiques, et en informe les autorités de contrôle ainsi que la Commission tunisienne des analyses financières. Si les autorités de contrôle jugent que les mesures de vigilance présentant des caractéristiques spécifiques sont insuffisantes, elles peuvent imposer des mesures de contrôle supplémentaires, ou d'autres mesures.

Art. 31 - Lorsque l'agent immobiliers soupçonne ou dispose de motifs raisonnables de soupçonner que des fonds proviennent d'un délit ou d'un crime ou sont liés au financement du terrorisme, il doit adresser immédiatement une déclaration de soupçon à la Commission tunisienne des analyses financières. L'obligation de déclaration de soupçon s'étend aux tentatives d'exécution d'opérations, quel qu'en soit le montant.

La déclaration de soupçon n'est pas subordonnée à l'identification de l'infraction sous-jacente ni à la certitude de sa commission, et doit être faite même lorsque le client renonce à l'exécution de l'opération ou de la transaction en cause.

Le responsable de la conformité procède à la déclaration auprès de la Commission tunisienne des analyses financières et à l'enregistrement dans la base de données dédiée à cet effet, conformément à la décision de la Commission tunisienne des analyses financières n° 2024-1 du 27 juin 2024, relative aux lignes directrices spécifiques en matière de déclaration des opérations et transactions suspectes.

Art. 32 - L'agent immobilier, le responsable de conformité et tous les agents du bureau sont tenus de ne pas divulguer, ni au client ni aux tiers, qu'une déclaration de soupçon ou tout autre information s'y rapportant aient été communiquées à la Commission tunisienne des analyses financières.

Art. 33 - Le ministère chargé du commerce assure le contrôle ou le suivi du respect de l'agent immobilier des obligations en matière de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme, et s'assure de leur mise en œuvre. Il peut procéder à des opérations de contrôle sur place et sur pièces au sein des bureaux des agents immobiliers.

L'autorité de contrôle peut imposer à l'agent immobilier de lui fournir toute information relative au suivi de la mise en œuvre des exigences en matière de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme et lui infliger les sanctions prévues par la législation en vigueur.

L'opération de contrôle est exercée selon une approche fondée sur les risques. Le ministère chargé du commerce détermine la périodicité et l'intensité des contrôles en matière de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme applicables aux agents immobiliers, en tenant compte de leur profil de risques et en évaluant l'adéquation des mesures, des programmes internes, des politiques et des procédures, prévus par l'article 4 du présent arrêté.

Art. 34 - L'agent immobilier doit tenir des statistiques complètes relatives à l'adéquation et à l'efficacité de ses mesures et procédures en matière de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme. Ces statistiques comprennent notamment des données relatives aux déclarations de soupçon auprès de la Commission tunisienne des analyses financières, aux suites qui leur ont été données, ainsi qu'aux fonds et avoirs gelés en application des dispositions des articles 8 et 10 du présent arrêté et de l'article 113 de la loi organique n° 2015-26 du 7 août 2015, susvisée, ainsi qu'aux demandes de coopération émanant des autorités judiciaires, des autorités chargées de l'application de la loi ou de la Commission tunisienne des analyses financières.

Art. 35 - Est abrogé l'arrêté du ministre chargé du commerce du 19 avril 2018, portant approbation du régime applicable aux agents immobiliers en matière de détection des opérations suspectes et de leur déclaration, conformément aux articles 107 et 115 de la loi organique n° 2015-26 du 7 août 2015, relative à la lutte contre le terrorisme et à la répression du blanchiment d'argent, ainsi qu'aux lignes directrices de la Commission tunisienne des analyses financières en vertu de la décision n° 7 du 5 avril 2018.

Art. 36 - Le présent arrêté sera publié au Journal officiel de la République tunisienne.

Tunis, le 26 janvier 2026.

*Le ministre du commerce et du
développement des exportations*

Samir Abid

Vu

La Cheffe du Gouvernement

Sarra Zaafrani Zenzri