



Cellule Nationale de Traitement des Informations Financières

Documents de sensibilisation sur la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme au profit des Agents immobiliers



© CENTIF, 2011

Document officiel

Scat Urbam Lot E 82
BP 25554 DAKAR FANN SENEGAL
Téléphone : +221 33 859 43 82 Fax: + 221 33 867 03 62
Site Web: www.centif.sn
E-mail : contact@centif.sn



SOMMAIRE

1. Définition du blanchiment de capitaux.....	4
2. Définition du financement du terrorisme.....	5
3. Les 3 étapes du blanchiment de capitaux :	6
4. Outils de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme dans le secteur de l'immobilier.....	7
5. Quelques techniques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme dans le secteur de l'Immobilier.....	9
6. Quelles sont les obligations des assujettis?.....	10
7. Quelques indicateurs d'opérations suspectes.....	18
8. Que faire en cas de soupçon?.....	19
9. Que devient la déclaration de soupçon?.....	20
10. Quelles sont les garanties offertes aux assujettis.....	21
11. Quels sont les risques encourus en cas de non respect des obligations.....	22
12. En résumé, qu'est-ce- que je dois faire ?.....	23
Mon glossaire.....	25



AVANT-PROPOS

Le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LBC/FT) exposent chaque Agent Immobilier, à titre individuel et en tant qu'entreprise.

En effet, si la réalité de ces fléaux n'est plus mise en cause, la difficulté réside dans le fait que les montages, opérations et véhicules juridiques et financiers sophistiqués mais dénués de toute intention délictuelle (particulièrement à l'international) sont à la fois utilisés par les réseaux criminels et terroristes visés par la LBC/FT et par bon nombre d'Agents économiques.

Dès lors, comment l'Agent immobilier, en tant qu' « assujetti », peut-il trier les intentions de son client et enquêter sur les faces cachées de son environnement personnel et de ses relations d'affaires ? Que reste-t-il du secret professionnel, face aux impératifs de la lutte anti-blanchiment ? Le soupçon n'est-il toujours pas teinté par définition d'un degré de subjectivité difficilement acceptable ? La nécessité du soupçon n'installe-t-elle pas un autre type de relation entre l'Agent immobilier et son client ?

Ce document de sensibilisation veut aider l'Agent immobilier à contribuer efficacement à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.



1. DÉFINITION DU BLANCHIMENT DE CAPITAUX

Au sens de la Loi Uniforme n° 2004-09 du 06 février 2004 relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux, le blanchiment de capitaux est défini comme l'infraction constituée par un ou plusieurs des agissements énumérées ci-après, commis intentionnellement, à savoir:

- la conversion, le transfert ou la manipulation de biens dont l'auteur sait qu'ils proviennent d'un crime ou d'un délit ou d'une participation à ce crime ou délit dans le but de dissimuler ou de déguiser l'origine illicite desdits biens ou d'aider toute personne impliquée dans la commission de ce crime ou délit à échapper aux conséquences judiciaires de ses actes ;
- la dissimulation, le déguisement de la nature, de l'origine, de l'emplacement, de la disposition, du mouvement ou de la propriété réelle de biens ou de droits y relatifs dont l'auteur sait qu'ils proviennent d'un crime ou d'un délit ou d'une participation à ce crime ou à ce délit ;
- l'acquisition, la détention ou l'utilisation de biens dont l'auteur sait, au moment de la réception desdits biens, qu'ils proviennent d'un crime ou d'un délit ou d'une participation à ce crime ou délit.





2. DÉFINITION DU FINANCEMENT DU TERRORISME

Au sens de l'article 4 de la Loi Uniforme n° 2009-16 du 02 mars 2009 relative à la lutte contre le financement du terrorisme, le financement du terrorisme est défini comme l'infraction constituée par le fait, par quelque moyen que ce soit, directement ou indirectement, délibérément, de fournir, réunir ou gérer ou de tenter de fournir, réunir ou gérer des fonds, biens, services financiers ou autres, dans l'intention de les voir utilisés, ou en sachant qu'ils seront utilisés, en tout ou partie, en vue de commettre:

1. un acte constitutif d'une infraction au sens de l'un des instruments juridiques internationaux énumérés en annexe à la présente loi, indépendamment de la survenance d'un tel acte ;
2. tout autre acte destiné à tuer ou blesser grièvement un civil, ou toute autre personne qui ne participe pas directement aux hostilités dans une situation de conflit armé, lorsque, par sa nature ou son contexte, cet acte vise à intimider une population ou à contraindre un gouvernement ou une organisation internationale à accomplir ou à s'abstenir d'accomplir un acte quelconque.

L'infraction de financement du terrorisme ainsi définie est constituée même si les fonds n'ont pas été effectivement utilisés pour commettre les actes visés ci-dessus. Il y a financement du terrorisme, même si les faits qui sont à l'origine de l'acquisition, de la détention et du transfert des biens destinés au financement du terrorisme, sont commis sur le territoire d'un autre Etat membre ou sur celui d'un Etat tiers.



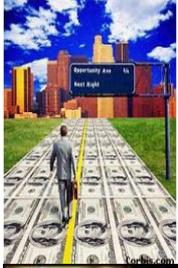


3. LES 3 ÉTAPES DU BLANCHIMENT DE CAPITAUX

1. Placement: introduire dans le système bancaire et financier des fonds provenant de tout crime ou délit.

2. Empilage: dissimuler l'origine criminelle des fonds par multiplication des opérations entre divers comptes, produits, établissements, et/ou personnes dans plusieurs pays.

3. Intégration: Recycler les gains d'activités illicites, en les utilisant dans l'économie légale.





4. OUTILS DE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET DE FINANCEMENT DU TERRORISME DANS LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER

1. Les achats au comptant en numéraire: Le fait d'acheter et de payer en espèces des biens immobiliers de grande valeur, permet aux trafiquant d'injecter des fonds illicites dans le circuit économique. Ces biens immobiliers seront par la suite revendus sur le marché et, l'argent obtenu étant ainsi coupé de son origine illicite, peut être recyclé dans l'économie légale.
2. Le paiement hors la vue des notaires : Le recours au notaire étant obligatoire pour les opérations de vente immobilières entre personnes privées, les blanchisseurs utilisent ce procédé pour payer leur acquisition en espèces à leurs partenaires, avant de se présenter devant le notaire pour faire enregistrer la vente et disposer ainsi de documents juridiques authentiques attestant de leur droit de propriété sur le bien immobilier, sans avoir à apporter de justificatifs sur l'origine des fonds utilisés.
3. La déclaration de command ou l'utilisation de prête nom deux situations propices à des manœuvres de blanchiment : le fait d'acheter un bien immobilier par le biais et au nom d'un associé (convention de prête nom) ; ou celui d'acheter par représentation, seul le nom de l'intermédiaire ou commandé figurant sur l'acte de vente et le nom de l'acquéreur réel ou command n'étant connu qu'au moment de la mutation.





4. OUTILS DE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET DE FINANCEMENT DU TERRORISME DANS LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER

4. L'altération des valeurs « sous évaluation et surévaluation des biens immobiliers » : le fait d'acheter un bien immobilier à un prix déclaré sensiblement inférieur à la valeur réelle du bien avec paiement occulte de la différence. Un blanchisseur peut ainsi acheter une maison d'une valeur de un milliard de FCFA pour seulement cinq cent (500) millions de FCFA puis solder en secret au vendeur le reliquat de la valeur réelle du bien. Et, après une certaine période, revendre à la valeur réelle, soit un (1) milliard de F CFA. Le paiement occulte représente la valeur blanchie. La surévaluation qui suppose également une complicité avec l'acheteur, permet de blanchir des revenus illicites, par intégration dans une comptabilité réelle.
5. Les Sociétés Civiles Immobilières : L'opacité de l'actionnariat compliqué par le principe de transparence fiscal qui veut que ce type de société de personnes ne soit pas imposé directement, mais via les déclarations de revenus des associés font que la SCI a toujours été utilisée pour servir d'écran au trafiquant. Par ailleurs, sa durée généralement éphémère liée à la réalisation du ou des biens immobiliers objet de sa création en font un outil potentiel de recyclage de fonds illicites.



5. QUELQUES TECHNIQUES DE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET DE FINANCEMENT DU TERRORISME DANS LE DOMAINE DE L'IMMOBILIER

1. L'auto-prêt : Pour les besoins de cette technique, le trafiquant (ex : une société de promotion immobilière) prétend, documents et remise de fonds à l'appui, s'être fait prêter de l'argent par un tiers bien entendu complice. Un calendrier illusoire de remboursement ajoute à l'apparence de légitimité de cette combine, et procure un second moyen de manipuler des fonds.
2. L'utilisation abusive de prêts hypothécaires : Les valeurs hypothéquées garantissent l'obtention des prêts et, les remboursements sont effectués avec des fonds illicites. Ainsi, l'argent des prêts blanchit les fonds illicites qui seront injectés au fur et à mesure du calendrier de remboursement.
3. L'auto-construction : Par ce système, le trafiquant s'implique personnellement dans ses chantiers immobiliers avec des fonds illicites, en payant ses fournisseurs en espèces, avec des fonds illicites. Par la suite ces biens seront exploités par la location ou par la vente avec le maximum de profits possibles.





6. QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DES AGENTS IMMOBILIERS ?

L'agent immobilier est considéré comme un assujetti au sens des articles 5 et 3 des Lois Uniformes n° 2004-09 du 06 février 2004 et n° 2009-16 du 02 mars 2009 relatives respectivement à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

A ce titre il doit respecter les obligations suivantes :

6.1 OBLIGATION D'IDENTIFICATION DES CLIENTS

6.1.1 Client personne physique

- a) Faire remplir et signer au client une fiche d'identification complète
- Prénom (s) et Nom
 - Date et lieu de naissance,
 - Nationalité,
 - Régime matrimonial,
 - Téléphone,
 - Banque (numéro de compte).

N.B. : Idem pour le mandataire éventuel du client

- b) Demander au client une copie de sa pièce d'identité, pour les commerçants (Registre de commerce ou NINEA)





6. QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DES AGENTS IMMOBILIERS ?

6.1.2 Client personne morale

- Faire remplir au représentant ou mandataire de la personne morale la fiche d'identification de personnes physiques,
- Demander au titre de la personne morale les pièces suivantes :
 - Copie certifiée de tout acte attestant de la forme juridique
 - Registre de commerce
 - NINEA
 - Pouvoirs des personnes agissant en son nom





6. QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DES AGENTS IMMOBILIERS ?

6.2 OBLIGATION DE SURVEILLANCE PARTICULIERE DE CERTAINES OPERATIONS

Il s'agit d'une mesure préventive de vigilance particulière consistant en la consignation dans un registre en vue d'éventuels rapprochements, des données relatives aux types d'opérations suivantes :

- a) tout paiement effectué même dans des conditions normales, en espèces ou par titre au porteur d'une somme d'argent supérieure à 50 millions F CFA ;
- b/) Toute opération portant sur une somme égale ou supérieure à 10 millions mais effectuée dans des conditions inhabituelles de complexité et/ou ne paraissant pas avoir de justificatif économique, ou d'objet licite.

NOTA BENE : La vigilance particulière consiste par delà l'identification des parties, à se renseigner auprès du client ou par tous moyens sur l'origine des fonds, l'objet de la transaction et toutes caractéristiques de la transaction.

En cas de doute sur les informations fournies par le client, une Déclaration de Soupçon à la CENTIF s'impose.



6. QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DES AGENTS IMMOBILIERS ?

6.3 OBLIGATION DE RENSEIGNEMENT SUR CERTAINES OPERATIONS

Tous les agents immobiliers sont tenus, dans le cadre des transactions dont ils assurent la gestion, de se renseigner auprès du client, par tout moyen sur

- l'origine et la destination des sommes d'argent
- l'objet de la transaction

6.4 MESURES RELATIVES AUX COURTIERES et AUX PROMOTEURS

6.4.1 Faire signer au client un contrat de mandat de vente pour les courtiers avec les éléments suivants :

- Identification des parties
- Objet du mandat
- Prix convenu
- Pourcentage



6. Quelles sont les obligations des agents immobiliers ?

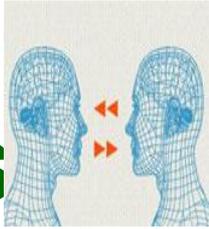
6.4.2 Faire signer un contrat de vente ou de réservation pour les promoteurs et mentionner les éléments d'identification des parties

- Nature du bien vendu
- Origine de propriété
- Justificatif de propriété
- Prix de vente
- Mode de paiement (comptant ou crédit)
- Nature des paiements (numéraires, chèque, virement , etc.)

6.5 OBLIGATION DE VIGILANCE RENFORCEE

6.5.1 Vigilance renforcée à l'occasion des transactions ou relations d'affaires avec les Personnes Politiquement Exposées résidant dans un autre Etat membre ou dans un Etat tiers. Le renforcement consiste à requérir l'accord préalable de l'autorité dirigeante de l'agence immobilière habilitée à autoriser ce genre de transaction, prendre les mesures appropriées pour établir l'origine du patrimoine ou des fonds etc.





6. QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DES AGENTS IMMOBILIERS ?

6.5.2 Vigilance aux fins de prévenir ou de détecter des opérations liées au financement du terrorisme.

6.6 OBLIGATION DE CONSERVATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS :

Conservation des pièces et documents relatifs aux transactions effectuées, ainsi que les copies des documents d'identification des clients pendant dix ans, à compter de la fin de l'exercice au cours duquel les opérations ont été réalisées (pour les transactions, les originaux ou copies certifiées conformes sont exigés à titre de justificatifs et pour les besoins des formalités liées à l'enregistrement.)

6.7 OBLIGATION DE COMMUNICATION DE DOCUMENTS

En tant qu'assujetti aux dispositions de la loi 2004-09, les agents immobiliers sont tenus de communiquer les pièces et documents relatifs aux obligations d'identification, sur leur demande, aux autorités ci-après :

6.7.1 Les autorités judiciaires,





6. QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DES AGENTS IMMOBILIERS ?

6.7.2 Les agents de l'Etat chargés de la détection et de la répression des infractions liées au blanchiment de capitaux, agissant dans le cadre d'un mandat judiciaire (cf. : glossaire),

6.7.3 Les autorités de contrôle (cf. : glossaire),

6.7.4 Ainsi que la CENTIF.

NOTA : La CENTIF qui dispose de prérogatives tirées de la Loi 2004-09 n'a pas besoin de mandat judiciaire pour accéder aux données en question.

6.8 ÉLABORATION D'UN PROGRAMME INTERME DE LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX

Les agents Immobiliers sont tenus d'élaborer un dispositif interne de lutte anti blanchiment de capitaux et financement du terrorisme. Ce dispositif qui organise la bonne application des mesures de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et garantit le bon respect des obligations prescrites comprend:



6. QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DES AGENTS IMMOBILIERS ?

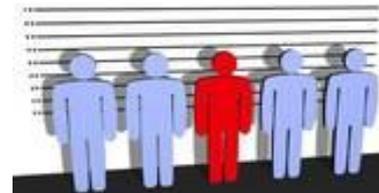
- 6.8.1 La centralisation des informations à des fins de conservation et de communication, par un classement uniforme facilitant la recherche ;
- 6.8.2 L'établissement des documents contractuels, mandat de courtage, contrat de vente ou de réservation de bien immobilier;
- 6.8.3 La transmission de la déclaration de soupçon à la CENTIF par un responsable désigné;
- 6.8.4 La désignation d'un responsable anti-blanchiment en charge de la gestion du programme interne ;
- 6.8.5 La formation continue du personnel nécessaire pour le renforcement des acquis ;
- 6.8.6 La mise en place d'un dispositif de contrôle interne pour s'assurer du bon respect des obligations en matière de LBC/FT en prévision des vérifications de l'Autorité de contrôle ou de supervision.



7. QUELQUES INDICATEURS D'OPÉRATIONS SUSPECTES

Je redouble de vigilance sur :

- les paiements en espèces pour l'acquisition de biens immobiliers;
- l'acquisition au comptant d'un bien immobilier au nom d'une tierce personne, en faisant seulement figurer le nom de l'intermédiaire;
- les acquisitions de bien immobiliers avec paiement hors la vue du notaire;
- les financements d'acquisition immobilière ou de projet immobilier depuis l'étranger en dehors des banques classiques





8. QUE FAIRE EN CAS DE SOUPÇON?

Je n'avise pas le client concerné

J'alerte mon Responsable anti-blanchiment

L'agence immobilière envoie une déclaration de soupçon à la CENTIF:

- Par courrier
- Exceptionnellement par fax ou courrier électronique avec confirmation par écrit dans un délai de quarante-huit (48) heures.

☛ La CENTIF lui envoie, par la suite, un accusé de réception.





9. QUE DEVIENT LA DÉCLARATION DE SOUPÇON?

- Après analyse, la CENTIF décide:
 - soit d'envoyer un rapport au procureur territorialement compétent
 - soit de classer la déclaration de soupçon
- Dans tous les cas, un retour d'information au déclarant est prévu.





10. QUELLES SONT LES GARANTIES OFFERTES AUX AGENTS IMMOBILIERS?

○ IMMUNITES

- ⊙ Incombent à l'Etat, les dommages aux personnes résultants de déclarations faites de bonne foi par les assujettis.
- ⊙ Exécution de bonne foi d'une opération suspecte n'entraîne pas de responsabilité de l'assujetti si la déclaration de soupçon est faite conformément à la loi.

○ CONFIDENTIALITE DES INFORMATIONS RECUEILLIES PAR LA CENTIF

- ⊙ Utilisées aux seules fins prévues par la loi
- ⊙ Communiquées aux seules personnes autorisées par la loi (Procureur, Cellule de Renseignements Financiers d'un Etat membre de l'UEMOA et autres CRF sous réserve de réciprocité).

☞ Les déclarations de soupçon elles-mêmes ne sont jamais transmises.





11. QUELS SONT LES RISQUES ENCOURUS EN CAS DE NON-RESPECT DES OBLIGATIONS ?



11.1 Sanctions infligée par l'autorité de contrôle pour non application ou mauvaise application des mesures de lutte.



11.2 Responsabilités individuelle et collective pouvant entraîner des poursuites judiciaires

11.3 Dégradation de l'image de l'agent immobilier en cas de poursuites judiciaires





12. EN RÉSUMÉ, QU'EST-CE- QUE JE DOIS FAIRE ?



12.1. Je connais mon Responsable anti-blanchiment

12.2. Je maîtrise le manuel de procédures de ma société ou de mon agence en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme

12.3. Je dois connaître mon client (identification, localisation, activités...)

12.4. Je dois toujours rédiger un contrat me liant à mon client :

- contrat de courtage immobilier pour les agences immobilières (qui me protège des clients indéclicats),
- contrat de réservation-vente sous seing privé pour les sociétés de promotion immobilière

12.5. Je reste vigilant par rapport à toute opération portant sur une somme en espèces égale ou supérieure à 5 000 000 de francs CFA ainsi que la répétition d'opérations distinctes pour un montant individuel inférieur à la même somme, effectuée par un client occasionnel. En pareil cas, je demande au client d'effectuer le versement en espèces au niveau du compte bancaire de la société ou de l'agence.





12. EN RÉSUMÉ, QU'EST-CE- QUE JE DOIS FAIRE ?



12.6. Je prête une attention particulière à:

- tout paiement en espèces ou par titre au porteur d'une somme d'argent dont le montant unitaire ou total est égal ou supérieur à cinquante millions (50.000.000) de francs CFA ;
- toute opération portant sur une somme égale ou supérieure à dix millions (10.000.000) de francs CFA, effectuée dans des conditions inhabituelles de complexité et/ou ne paraissant pas avoir de justification économique ou d'objet licite;
- toute acquisition d'un bien immobilier au comptant par un intermédiaire au profit d'une tierce personne;
- toute acquisition de bien immobiliers avec paiement partiel ou total de sommes d'argent hors la vue du notaire;
- tout financement d'une acquisition immobilière ou d'un projet immobilier depuis l'étranger en dehors des circuits bancaires classiques;
- toute opération de vente d'une maison nouvellement bâtie, sans justificatif apparent (afin d'éviter les opérations de blanchiment par auto-construction.

Dans de pareils cas, je me renseigne auprès du client, et/ ou par tout autre moyen, sur l'origine et la destination des sommes d'argent en cause, et sur la raison de la vente ou l'acquisition d'un bien immobilier au profit d'un tiers.

12.7. J'informe mon Responsable anti-blanchiment

12.8. Je fais de la confidentialité ma meilleure amie.





MON GLOSSAIRE

- **Argent sale:** capitaux issus de tout crime ou délits
- **Blanchiment:** lavage de l'argent sale
- **Cellule de Renseignements Financiers (CRF) :** Organisme qui reçoit des déclarations d'opérations suspectes d'établissements financiers et d'autres personnes et entités, les analyse et diffuse les renseignements qui découlent de cette analyse aux organismes locaux de répression de la criminalité et aux CRF étrangères en vue de lutter contre le blanchiment de capitaux.
- **Les types de CRF:**
 - **type policier:** possède généralement les compétences d'exécution de l'organisme policier lui-même (sans qu'une habilitation légale spécifique soit requise), y compris le pouvoir de geler des opérations et de saisir des avoirs (avec le même degré de supervision que celui qui s'applique aux autres autorités de police
 - **type administratif:** relève ou fait partie de la structure d'une administration ou d'un organisme en dehors de la sphère des autorités répressives ou judiciaires. Elle constitue parfois un organisme distinct, qui relève techniquement d'un ministère ou d'une administration (CRF «autonomes») ou qui n'en relève pas (CRF «indépendantes»).
 - **type juridique:** créé au sein du pouvoir judiciaire de l'État et relève le plus souvent de l'autorité du parquet.

MON GLOSSAIRE

- **type mixte ou hybride**: comporte diverses combinaisons des options décrites ci-dessus. Ce type de système hybride constitue une tentative de réunir les avantages des différentes formes d'entités

- **KYC**: Know Your Customer (connaître son client)
- **Opération atypique**: opération confuse, suspecte, qui pourrait être réalisée de manière plus simple
- **Soupçon**: opinion, croyance désavantageuse accompagnée d'un doute
- **Déclaration de soupçon** : déclaration transmise à une CRF par une institution déclarante après avoir pris en compte tous les facteurs pertinents.
- **Personnes Politiquement Exposées**
- **l'autorité de contrôle**