

LIGNES DIRECTRICES RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES OBLIGATIONS DES SOCIÉTÉS IMMOBILIERS, DES PROMOTEURS IMMOBILIERS ET DES AGENTS IMMOBILIERS DE LA CÔTE D'IVOIRE EN MATIÈRE DE LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX, LE FINANCEMENT DU TERRORISME ET LE FINANCEMENT DE LA PROLIFÉRATION DES ARMES DE DESTRUCTION MASSIVE

PREAMBULE

Ces lignes directrices ont pour objet de préciser certaines notions (section I) afin d'harmoniser la compréhension des professionnels qui doivent s'enregistrer auprès de l'autorité de contrôle ou de l'organisme d'autorégulation dont ils relèvent. A cet égard, elles contribuent au renforcement de la compréhension par les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers, y incluant les agents de location, de leurs obligations en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux, le financement du terrorisme et le financement de la prolifération (LBC/FT/FP).

Ces lignes directrices s'inscrivent dans le cadre de la mise en œuvre de la recommandation 34 du GAFI

relative aux « lignes directrices et retours d'informations » qui demandent aux autorités de contrôle et organismes d'autorégulation d'édicter des lignes directrices qui aideront entreprises et professions non financières désignées dans l'application des mesures nationales de LBC/FT/FP.

Le cadre légal et réglementaire applicable aux EPNFD dont les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers, y incluant les agents de location en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux, le financement du terrorisme et de la prolifération des armes de destruction massive comprend principalement l'Ordonnance No. 2023-375 du 23 novembre 2023 relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme.

Table des matières

PREAMBULE.....	2
I. Cadre juridique régissant les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers en Côte d'Ivoire	4
II.Définitions	4
2.1.L'infraction de blanchiment de capitaux	4
2.2.L'infraction de financement du terrorisme	5
2.3.L'infraction de financement de la prolifération des armes de destruction massive	5
2.4.Gel des avoirs	6
2.5.Relation d'affaires ou de clientèle	6
2.6.Bénéficiaire effectif (cf. Annexe 4)	6
2.7.Les Personnes Politiquement Exposées ou PPE	7
2.8.Les déclarations de soupçon portant sur les opérations suspectes	8
III.Rappel des des activités liées au secteur de l'immobilier	8
3.1. Les principales professions immobilières	8
3.2 Les activités les plus vulnérables au blanchiment des capitaux.....	9
3.3 Indicateurs de BC/FT liés à l'activité d'expertise comptabilité.....	9
IV.Dispositif et obligations de vigilance des professionnels de l'immobilier relatives à la LBC/FT/FP	10
4.1 Volet structurel/organisationnel	10
4.1.1. Désignation d'une structure en charge de LBC/FT ou d'un Responsable Conformité	11
4.1.2. Evaluation des risques	11
4.1.3. Programme de sensibilisation et de formation du personnel.....	12
4.1.4. Contrôle interne et audit interne	12
4.2 Volet en lien avec la clientèle et les opérations.....	13
4.2.1. Obligations de vigilance concernant la clientèle et les opérations.....	13
4.2.2. Application de sanctions financières ciblées.....	16
4.2.3. Conservation des documents	16
4.2.4. Les déclarations de soupçon et les liens avec la CENTIF	17
4.3 Volet en lien avec la CENTIF et les autorités compétentes (tutelle, supervision, judiciaire,..) ...	17
V .Focus sur les montants des seuils réglementaires lors de l'exécution des transactions	18
Annexes	18
Annexe 1 : Focus sur les risques clients	17
Annexe 2 : Les procédures	23
Annexe 3 : Les différents modes de vigilance selon les niveaux de risque	25
Annexe 4 : Les bénéficiaires effectifs	26
Annexe 4 : Phases de blanchiment de capitaux.....	27

I. **Cadre juridique régissant les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers en Côte d'Ivoire**

1. Les activités des sociétés immobilières, des promoteurs immobiliers et des agents immobiliers en Côte d'Ivoire sont régies principalement par :
 - la loi n°2019-576 du 26 juin 2019 instituant Code de la Construction et de l'Habitat ;
 - la loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant le Code de l'Urbanisme et du Domaine Foncier Urbain (CUDFU) ;
 - le Décret portant sur la tarification des services des agences immobilières et des courtiers immobiliers.

II. **Définitions**

2.1. **L'infraction de blanchiment de capitaux**

2. L'Ordonnance No. 2023-375 du 23 novembre 2023 relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux, le financement du terrorisme et de la prolifération des armes de destruction massive (LBC/FT/FP) définit, en son article 9, l'infraction de blanchiment de capitaux comme suit : *"Constituent une infraction de blanchiment de capitaux, les agissements énumérés, ci-après, commis intentionnellement :*
 - a. *la conversion ou le transfert de biens, par toute personne qui sait ou aurait dû savoir que ces biens proviennent d'un crime ou délit ou d'une participation à un crime ou délit, dans le but de dissimuler ou de déguiser l'origine illicite desdits biens, ou d'aider toute personne impliquée dans cette activité à échapper aux conséquences juridiques de ses actes ;*
 - b. *la dissimulation ou le déguisement de la nature, de l'origine, de l'emplacement de la disposition, du mouvement ou de la propriété réels de biens ou des droits y relatifs, par toute personne qui sait ou aurait dû savoir que ces biens proviennent d'un crime ou délit ou d'une participation à un crime ou délit ;*
 - c. *l'acquisition, la détention ou l'utilisation de biens, dont celui qui s'y livre, sait ou aurait dû savoir, au moment où il les réceptionne que ces biens proviennent d'un crime ou délit ou d'une participation à un crime ou délit ;*
 - d. *la participation à l'un des actes visés aux points a), b) et c), le fait de s'associer pour le commettre, de tenter de le commettre, d'aider ou d'inciter quelqu'un à le commettre ou de le conseiller, à cet effet, ou de faciliter l'exécution d'un tel acte.*
3. *Il y a une infraction de blanchiment de capitaux, même (i) si les faits sont commis par l'auteur du blanchiment ou de la tentative de blanchiment du produit d'une infraction qu'il a lui-même commise, (ii) en l'absence de poursuite ou de condamnation préalable pour une infraction sous-jacente, (iii) s'il manque une condition pour agir en justice à la suite de la commission desdits crimes ou délits et (iv) si les activités à l'origine des biens à blanchir sont exercées sur le territoire d'un autre État membre de l'UMOA ou celui d'un État tiers.*
4. *La connaissance ou l'intention, en tant qu'éléments des activités susmentionnées, peut être déduite de circonstances factuelles objectives".*

2.2. **L'infraction de financement du terrorisme**

5. **L'infraction de financement du terrorisme** est défini à l'article 10 de l'Ordonnance No. 2023-375 comme *"tout acte commis par une personne physique ou morale qui, par quelque moyen que ce soit, directement ou indirectement, a délibérément fourni ou collecté des biens, fonds et autres ressources économiques, financières et matérielles dans l'intention de les utiliser ou*

sachant qu'ils seront utilisés, en tout ou partie :

- a. en vue de la commission d'un ou de plusieurs actes terroristes ;
- b. par une organisation terroriste ou un individu terroriste.

Constitue également une infraction de financement du terrorisme, le fait pour une personne physique ou morale de recruter, proposer de financer ou de financer le voyage d'une personne qui se rend dans un État autre que son État de résidence ou de nationalité, dans le dessein de commettre, d'organiser ou de préparer un acte terroriste, ou afin d'y participer ou de dispenser ou recevoir un entraînement au terrorisme

La commission d'un ou de plusieurs de ces actes constitue une infraction même en l'absence de lien avec un acte terroriste identifié et quelle que soit l'origine des fonds utilisés.

La tentative de commettre une infraction de financement du terrorisme ou le fait d'aider, d'inciter ou d'assister quelqu'un en vue de la commettre, ou le fait d'en faciliter l'exécution, constitue également une infraction de financement du terrorisme.

L'infraction est commise, que l'acte visé au présent article se produise ou non, ou que les biens aient ou non été utilisés pour commettre cet acte.

L'infraction est commise également par toute personne physique ou morale qui :

- c. participe en tant que complice, organise ou incite d'autres à commettre les actes susvisés ;
- d. contribue à la commission d'une ou de plusieurs infractions, ou tentatives d'infraction, de financement du terrorisme par un groupe de personnes agissant de concert.

La connaissance ou l'intention, en tant qu'éléments des activités susmentionnées, peut être déduite de circonstances factuelles objectives”.

2.3 L'infraction de financement de la prolifération des armes de destruction massive

6. L'Ordonnance No. 2023-375 définit en son article 11 l'infraction de financement de la prolifération des armes de destruction massive comme “tout acte commis par une personne physique ou morale qui, par quelque moyen que ce soit, directement ou indirectement, procure délibérément un financement en fournissant, collectant, ou gérant des fonds, des valeurs ou des biens quelconques ou en donnant des conseils à cette fin, dans l'intention de voir ces fonds, valeurs ou biens ou en sachant qu'ils sont destinés à être utilisés, en tout ou en partie, pour la fabrication, l'acquisition, la possession, le développement, l'export, le transbordement, le courtage, le transport, le transfert, le stockage ou l'emploi d'armes nucléaires, chimiques, biologiques, de leurs vecteurs et de matériels associés.

La commission d'un ou de plusieurs de ces actes constitue une infraction même en l'absence de lien avec un acte de prolifération identifié et quelle que soit l'origine des fonds utilisés.

La tentative de commettre une infraction de financement de la prolifération ou le fait d'aider, d'inciter ou d'assister quelqu'un en vue de la commettre, ou le fait d'en faciliter l'exécution, constitue également une infraction de financement de la prolifération.

L'infraction est commise, que l'acte visé au présent article se produise ou non, ou que les biens aient ou non été utilisés pour commettre cet acte.

L'infraction est commise également par toute personne physique ou morale qui :

- a. participe en tant que complice, organise ou incite d'autres à commettre les actes susvisés ;
- b. contribue à la commission d'une ou de plusieurs infractions, ou tentatives d'infraction, de financement de la prolifération par un groupe de personnes agissant

de concert.

La connaissance ou l'intention, en tant qu'éléments des activités susmentionnées, peut être déduite de circonstances factuelles objectives”.

2.4. Gel des avoirs

7. L'article 2.34 de l'Ordonnance No. 2023-375 relative à la LBC/FT/FP définit le gel des avoirs :
- a. *en matière de confiscation et de mesures provisoires, l'interdiction du transfert, de la conversion, de la disposition ou du mouvement de tout bien, équipement ou instrument suite à une mesure prise par une autorité compétente ou un tribunal dans le cadre d'un mécanisme de gel et ce, pour la durée de validité de ladite mesure, ou jusqu'à ce qu'une décision de confiscation soit prise par une autorité compétente ;*
 - b. *aux fins des recommandations de la mise en œuvre des sanctions financières ciblées, l'interdiction du transfert, de la conversion, de la disposition ou du mouvement de tous les fonds et autres biens détenus ou contrôlés par des personnes ou entités désignées suite à une mesure prise par le Conseil de Sécurité des Nations Unies ou une autorité compétente ou un tribunal conformément aux résolutions du Conseil de Sécurité applicables et ce, pour la durée de validité de ladite mesure.*

2.5. Relation d'affaires ou de clientèle

8. Conformément à l'article 2.54 de l'Ordonnance No. 2023-375 relative à la LBC/FT/FP, une **relation d'affaires** est une situation dans laquelle une personne assujettie engage une relation professionnelle ou commerciale qui s'inscrit dans une certaine durée. La relation d'affaires peut résulter de :
- a. la signature d'un contrat créant des obligations ponctuelles ou continues entre les parties ;
 - b. la sollicitation régulière d'une personne assujettie pour la réalisation de plusieurs opérations ou prestations de services.
9. En ce qui concerne les experts de l'immobilier, la relation d'affaires est nouée lorsqu'une structure immobilière engage une relation qui est censée, au moment où le contact est établi, s'inscrire dans la durée.
10. La relation d'affaires peut être prévue par un contrat selon lequel plusieurs prestations successives seront réalisées entre les cocontractants ou qui crée à ceux-ci des obligations permanentes.
11. Une relation d'affaires est également nouée lorsqu'en l'absence d'un tel contrat, un client bénéficie de manière régulière de l'intervention d'un professionnel de l'immobilier pour la réalisation de plusieurs prestations ou d'une prestation présentant un caractère continu (tenue de compte...).
12. Dès **lors que la** relation commerciale s'inscrit dans une certaine durée, la fréquence à laquelle le client sollicite l'intervention du professionnel de l'immobilier est sans incidence sur la caractérisation de la relation d'affaires.

2.6. Bénéficiaire effectif (cf. Annexe 4)

13. Au sens de l'article 2.54 de l'Ordonnance No. 2023-375 relative à la LBC/FT/FP, le bénéficiaire effectif est *“toute personne physique qui, en dernier ressort, possède ou contrôle le client, le mandataire du client ou le bénéficiaire des contrats d'assurance vie, et/ou la ou les personnes physiques pour lesquelles une opération est exécutée ou une relation d'affaires*

nouée.

Lorsque le client est une personne morale constituée sous forme de société, on entend par bénéficiaire effectif, la personne physique qui :

- *détient, directement ou indirectement, plus de 25 % du capital ou des droits de vote de la société ;*
- *ou exerce, par tout autre moyen, un contrôle effectif sur les organes de gestion, de direction ou d'administration de la société ou sur l'assemblée générale.*

Dans le cas d'une personne morale autre qu'une société, ou lorsque le client intervient dans le cadre d'une fiducie ou de tout autre dispositif juridique comparable relevant d'un droit étranger, on entend par bénéficiaire effectif, la personne physique :

- *Titulaire de droits portant sur plus de 25 % des biens de la personne morale ou des biens transférés à un patrimoine fiduciaire ou à tout autre dispositif juridique comparable relevant d'un droit étranger ;*
- *appartient à un groupe dans l'intérêt principal duquel la personne morale, la fiducie ou tout autre dispositif juridique comparable relevant d'un droit étranger a été constitué ou a produit ses effets, lorsque la personne physique qui en est le bénéficiaire n'a pas encore été désignée ;*
- *Ou ayant vocation, par l'effet d'un acte juridique, à devenir titulaire de droits portant sur plus de 25 % des biens de la personne morale, de la fiducie ou de tout autre dispositif juridique comparable relevant d'un droit étranger ;*
- *la qualité de constituant, de fiduciaire ou de bénéficiaire, conformément aux textes législatifs et réglementaires en vigueur”.*

2.7. Les Personnes Politiquement Exposées ou PPE

14. Conformément à l'article 2.50 de l'Ordonnance No. 2023-375 relative à la LBC/FT/FP, définit les Personnes Politiquement Exposées (PPE) comme suit :

15. PPE étrangères : les personnes physiques qui exercent ou qui ont exercé d'importantes fonctions publiques dans un autre État membre ou un État tiers, notamment :

- a. les Chefs d'État ou de Gouvernement, les Ministres, les Ministres délégués et les Secrétaires d'État ;
- b. les membres de familles royales ;
- c. les Secrétaires Généraux de la Présidence de la République, du Gouvernement ou des ministères ainsi que les Directeurs généraux des ministères ;
- d. les parlementaires ;
- e. les membres des cours suprêmes, des cours constitutionnelles ou d'autres hautes juridictions dont les décisions ne sont pas susceptibles de recours, sauf circonstances exceptionnelles ;
- f. les membres des cours des comptes ou des conseils ou directoires des banques centrales ;
- g. les ambassadeurs, les chargés d'affaires et les officiers supérieurs des forces armées ;
- h. les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance des entreprises publiques ;
- i. les hauts responsables des partis politiques ;
- j. les membres de la famille d'une PPE, en l'occurrence :

- i. le conjoint ;
 - ii. les enfants et leurs conjoints ou partenaires ;
 - iii. les autres parents ;
 - k. les personnes connues pour être étroitement associées à une PPE ;
 - l. toute autre personne désignée par la personne assujettie sur la base de
 - m. l'analyse de son profil de risque ;
- 16. PPE nationales** : les personnes physiques qui exercent ou qui ont exercé d'importantes fonctions publiques en Côte d'Ivoire, notamment les personnes physiques visées au a) à m) ci-dessus.
- 17. PPE des organisations internationales** : les personnes qui exercent ou qui ont exercé d'importantes fonctions au sein de ou pour le compte d'une organisation internationale, notamment les membres de la haute direction, et, le cas échéant, les personnes physiques visées aux points x à xii du point a) ci-dessus.

2.8. Les déclarations de soupçon portant sur les opérations suspectes

- 18.** Une opération suspecte est une opération qui ne semble ne pas être cohérente avec la source de revenu d'un client ou avec ses activités professionnelles habituelles. Une opération suspecte ou douteuse est une opération pouvant présenter un caractère inhabituel, atypique, complexe ou n'étant pas cohérente avec l'objectif affiché.
- 19.** Les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers, y compris les agents de location sont tenus de déclarer à la CENTIF toute opération douteuse ou pour laquelle l'identité du donneur d'ordre ou du bénéficiaire effectif ou du constituant d'un trust/fonds fiduciaire ou de tout autre instrument de gestion d'un patrimoine d'affectation reste douteuse en dépit des diligences effectuées en lien avec les obligations de vigilance.

III. Rappel des activités liées au secteur de l'immobilier

3.1 Les principales professions immobilières

- 20.** L'activité immobilière s'exerce dans de nombreux domaines à savoir, la construction et l'habitat, la commercialisation et la location.
- **la société immobilière** : Aux fins de la Loi, la personne morale qui réalise des opérations d'aménagement et de construction de bâtiments, notamment de logements au profit d'accédant à la propriété foncière et/ou immobilière ;
 - **le promoteur immobilier** : Aux fins de la Loi, il s'agit de la personne morale qui réalise des opérations d'aménagement et de construction de bâtiments, notamment de logements au profit d'accédant à la propriété foncière et/ou immobilière. Il est en charge de :
 - o Acquisition de terrains et obtention des permis nécessaires.
 - o Collaboration avec des architectes, des ingénieurs et des constructeurs.
 - o Gestion des financements et recherche de partenaires financiers.
 - o Supervision des travaux de construction.
 - o Vente ou location des biens immobiliers achevés.
 - **l'agent immobilier (agent de location)** : L'agent immobilier est l'intermédiaire entre le vendeur et l'acquéreur, le propriétaire et le locataire. Son rôle est d'accompagner les clients tout au long du processus de transaction immobilière, qu'il s'agisse de

vente, d'achat ou de localisation et suit administrativement et financièrement les dossiers jusqu'à la concrétisation de l'opération. Il a comme activités principales :

- l'évaluation et estimation des biens immobiliers.
- la promotion des biens à travers divers canaux de communication.
- l'organisation de visites de propriétés ;
- le conseil sur les aspects juridiques et financiers des transactions ;
- la négociation des prix et conclusion des contrats.

21. Les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers peuvent être consultés par de nombreuses petites entreprises et particuliers à la recherche de conseils commerciaux d'ordre général et d'un large éventail de conseils en matière de régulation et de conformité. Sous réserve du code de déontologie, lorsque les services ne relèvent pas de leur compétence, les professionnels de l'immobilier doivent décliner la proposition. Cependant, ils peuvent recommander un autre conseiller professionnel (par exemple une profession juridique, un notaire).

3.2 Les activités les plus vulnérables au blanchiment des capitaux

3.2.1 Sociétés et de trusts/fiducies

22. Dans certains cas, les criminels cherchent à impliquer des professionnels de l'immobilier dans la gestion de sociétés et de trusts/fiducies afin de mieux cacher l'identité des propriétaires véritables. Toutefois, les règles de déontologie peuvent exiger aux sociétés immobilières ou aux promoteurs immobiliers la divulgation des titulaires de postes d'administrateur afin de garantir l'indépendance et la transparence. Cette règle détermine si des fonds liés aux activités de la société ou du trust / fiducie peuvent transiter par le compte client de la société immobilière ou du promoteur immobilier concerné.

3.2.2 Les prête-noms

23. Dans certains pays, les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers agissent régulièrement pour le compte d'autrui. Face à de telles situations, les professionnels de l'immobilier doivent identifier les bénéficiaires effectifs lors de l'établissement de la relation commerciale. Cette précaution est importante pour empêcher le détournement des personnes morales et constructions juridiques, grâce à une bonne connaissance du client pour être en mesure d'évaluer et d'atténuer correctement les risques de BC/FT associés à ladite relation. Lorsque les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers sont invités à agir pour le compte d'une autre personne, ils doivent comprendre la raison de cette demande et s'assurer qu'ils sont en mesure de vérifier l'identité du bénéficiaire effectif des actions et que l'objectif déclaré paraît légitime.

3.2.3 Indicateurs de BC/FT liés à l'activité à l'immobilier

24. Les indicateurs de blanchiment de capitaux, de financement du terrorisme et de la prolifération sont des signes potentiels d'alerte résultant de certaines caractéristiques factuelles, de comportements, de schémas ou d'autres éléments contextuels révélant des incohérences dans les transactions financières réalisées ou envisagées. En effet, dans le cadre de leurs activités, les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers peuvent observer ces indicateurs d'ordre général notamment lorsque :
- L'identité du client ne peut être vérifiée de manière fiable ;
 - Des incohérences apparaissent entre les différents éléments d'identification fournis, tels que le nom, l'adresse, la date de naissance ou le numéro de téléphone.
 - Le client fait l'acquisition d'actifs personnels et de consommation de grande valeur

(p. ex. des bateaux, des automobiles de luxe, des résidences personnelles ou des chalets), quand ce genre d'opération est contraire aux pratiques d'affaires courantes du client ou contraire aux pratiques courantes de son secteur d'activité.

- Le client n'a pas d'employés, ce qui est inhabituel étant donné la nature de ses activités.
- Le client réagit de manière défensive face aux questions posées.
- L'utilisation des fonds par un organisme sans but lucratif n'est pas conforme à l'objet pour lequel il a été établi.
- Le client ne semble pas se soucier du coût de l'opération ou des frais anormalement élevés.
- Le client donne une explication insuffisante sur l'origine des fonds (cf. annexe 1).

25. De manière spécifique, il peut y avoir des indicateurs de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme plus spécifiques liés aux activités des promoteurs immobiliers et les agents immobiliers. Il s'agit des cas suivants :

- Le client apporte une somme importante en espèces ou en fonds lors d'une transaction immobilière.
- L'achat se fait au nom d'un tiers, comme un associé ou un membre de la famille, et l'acompte est réglé par un chèque d'une personne autre que le conjoint ou un parent.
- Le client manifeste une préoccupation excessive pour les obligations de déclaration de l'agence immobilière et ses politiques anti-blanchiment.
- Les parties désirent finaliser la transaction rapidement, sans raison apparente.
- Le client vend une propriété en dessous de sa valeur marchande et propose un paiement supplémentaire en espèces non déclaré.
- Il achète une propriété sans l'avoir visitée au préalable, malgré des rénovations importantes financées en espèces sur une propriété sous gestion.
- Le client rachète une propriété récemment vendue, tandis que celle-ci change souvent de propriétaires, souvent liés.
- Une propriété est revendue peu après son achat à un prix nettement différent, sans que, sans justification de marché.

IV. **Dispositif et obligations de vigilance des professionnels de l'immobilier relatives à la LBC/FT/FP**

26. En vertu de l'Ordonnance No. 2023-375 relative à la LBC/FT/FP, le dispositif de LBC/FT/FP repose sur des acteurs-clés : les dirigeants de la structure, le responsable en charge de la LBC/FT et les acteurs opérationnels concernés par la LBC/FT et l'audit interne. A cet égard, il est être organisé autour de trois (3) volets, à savoir :

- **un volet structurel/organisationnel** : il comprend la désignation d'un Responsable Conformité, l'évaluation des risques, l'élaboration d'un programme de sensibilisation et de formation et le dispositif de contrôle interne incluant l'audit ;
- **un volet en lien avec la clientèle et les opérations** : il concerne la mise en œuvre des obligations de vigilance concernant la clientèle et les opérations, l'application de sanctions financières ciblées (gel des avoirs), la conservation des documents et la mise en œuvre d'un dispositif de déclarations de soupçons ;
- **un volet en lien avec la CENTIF et les autorités de supervision** : il repose sur les obligations réglementaires vis-à-vis des autorités judiciaires et de contrôle.

4.1 Volet structurel/organisationnel

4.1.1. Désignation d'une structure en charge de LBC/FT ou d'un Responsable Conformité

27. La structure du professionnel de l'immobilier doit mettre en place une structure en charge de LBC/FT ou désigner un Responsable Conformité, au niveau de la haute direction qui est chargé de la mise en œuvre adéquate des politiques, procédures et mesures de contrôle. Le Responsable de conformité LBC/FT/FP doit posséder une expérience professionnelle solide et une connaissance avérée dans le LBC/FT/FP.
28. A ce titre, il est chargé :
- d'élaborer et d'instaurer le programme de la LBC/FT ainsi que des procédures de contrôle interne, de la fourniture et de la centralisation des informations afin de prévenir, de détecter et d'empêcher des opérations ayant trait au blanchiment de capitaux et au financement du terrorisme ;
 - faire appliquer les règles et procédures internes en matière de LBC/FT/FP ;
 - gérer, mettre à jour et d'organiser les programmes de formation sur le LBC/FT/FP pour tout le personnel et les dirigeants ;
 - recevoir les rapports d'audit et de faire des investigations sur tout point suspect ;
 - assure le rôle de correspondant de la Cellule National de traitement des Informations Financières (CENTIF) auprès de la structure ainsi que de point focal avec les autorités de tutelle, de contrôle et judiciaires.

4.1.2. Evaluation des risques

29. Les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers ont l'obligation d'identifier et d'évaluer périodiquement les risques de BC/FT/FP auxquels ils sont exposés, en tenant compte de tous les facteurs de risques pertinents, notamment ceux liés à ses clients, ses produits, services qu'ils proposent ainsi qu'aux pays ou zones géographiques d'intervention. L'évaluation interne des risques est documentée, tenue à jour et mise à la disposition des autorités de contrôle compétentes et de contrôle.
30. Les structures immobilières doivent prendre les mesures appropriées pour identifier et évaluer le risque organisationnel d'être utilisés à des fins de BC/FT représenté par le client.
31. Les risques de BC/FT auxquels les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers peuvent être confrontés sont classés en trois catégories ¹ :
- a. **le risque client** : Le professionnel de l'immobilier doit tenir compte de la nature et des activités de son client, de ses clients et de leurs relations d'affaires afin de déterminer le niveau de risque de BC/FT associé à chaque type de relation client. Il convient de noter qu'il n'est pas nécessaire d'effectuer une évaluation des risques de chaque client. Des exemples de risques pour les clients figurent à l'annexe 1.
 - b. **le risque associé à l'opération ou à la prestation de service du professionnel de l'immobilier**² : Une évaluation globale des risques devrait comprendre la détermination des risques associés aux services offerts par l'assujetti, en notant que divers assujettis offrent une gamme vaste et diversifiée de services. Le contexte des services offerts est toujours fondamental pour une approche fondée sur les risques. Des exemples sectoriels de risques liés aux produits/services figurent à l'annexe 1.
 - c. **le risque pays/géographique** : Le professionnel de l'immobilier doit déterminer si les

¹Cf. annexe 1.a pour plus de détails

²Notamment les produits, les opérations ou les canaux de prestation.

emplacements géographiques où elle exerce ses activités ou où se trouve un client présentent un risque potentiellement plus élevé de BC/FT. Des exemples de risques géographiques figurent à l'annexe 1.

- 32.** Certaines variables peuvent avoir un impact sur le risque. En effet, la procédure d'évaluation des risques peut également contenir des risques variables spécifiques à un certain client ou à un certain type d'entreprise. L'existence d'une ou de plusieurs variables peut entraîner la mise en œuvre d'une vigilance raisonnable renforcée et la nécessité de surveiller, ou une vigilance raisonnable et un suivi habituel peuvent être réduits ou simplifiés. Les variables suivantes peuvent avoir une incidence sur l'augmentation ou la diminution du risque d'un certain client :
- a. la réputation et les informations accessibles au public sur le client. Les personnes morales qui sont transparentes et bien connues dans le domaine public et qui sont en activité depuis de nombreuses années sans que des condamnations aient été prononcées à leur encontre (infractions liées à des biens acquis illégalement) représentent un faible risque de blanchiment de capitaux ;
 - b. la régularité ou la durée d'une relation d'affaires ;
 - c. la connaissance du pays du client, y compris la connaissance des lois, réglementations et règles locales, ainsi que de la structure et de la portée d'une surveillance réglementaire ;
 - d. la proportionnalité entre la taille ou la portée et la longévité des activités du client, y compris la nature du service demandé ;
 - e. les risques résultant de l'utilisation de nouvelles technologies qui permettent une relation d'affaires sans la présence du client (non en face à face) et qui favorisent l'anonymat ;
 - f. lorsqu'un futur client est recommandé par une personne de confiance soumise au régime de LBC/FTP conforme aux normes du GAFI, la recommandation peut être considérée comme un facteur de risque atténuant ;
 - g. la structure d'un client ou d'une transaction. Les personnes morales ou structures juridiques créées sans justification juridique, fiscale, commerciale ou économique peuvent augmenter le risque.

4.1.3. Programme de sensibilisation et de formation du personnel

- 33.** La formation constitue un contrôle important pour la réduction des risques de blanchiment, auxquels les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers peuvent être exposés. Elle est offerte au moins une fois par an et est adressée à tous les employés, en particulier les employés qui sont en contact direct avec les clients ainsi que ceux qui participent au traitement des transactions pour les sensibiliser sur leur rôle et renforcer leur capacité en matière de LBC/FT nécessaires à l'exécution efficace des obligations de la LBC/FT.
- 34.** Ainsi, le programme de formation doit être documenté et également être adapté au risque de BC/FT. La formation doit être offerte au moins une fois par an. Son contenu devrait fournir aux employés et à la direction de l'assujetti une compréhension claire de leurs responsabilités vis-à-vis des obligations en matière de LBC/FTP et un aperçu des vulnérabilités liées aux opérations de cette entreprise.

4.1.4. Contrôle interne et audit interne

- 35.** Les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers définissent des politiques et des procédures internes couvrant tous les aspects de la LBC/FT. Celles-ci sont

documentées et font l'objet d'approbation préalable de la part de la haute direction (Cf. art 13 de l'Ordonnance relative à la LBC/FT/FP).

36. Les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers réalisent des procédures³ devant couvrir les obligations en lien avec :

- l'identification des clients, des personnes politiquement exposées (PPE) et des bénéficiaires effectifs ;
- la gestion des risques de blanchiment de capitaux, de financement du terrorisme et de la prolifération ;
- la vigilance à l'égard de la clientèle ;
- la surveillance des transactions ;
- la conservation des documents ;
- le contrôle interne ;
- la gestion de la conformité aux dispositions de la présente loi et des textes pris pour son application ;
- la protection des données ;
- le recrutement, la formation continue, l'information et la sensibilisation du personnel. Les mesures de vigilance à l'égard de la clientèle tant à l'ouverture que pendant la relation d'affaires.

37. Ces politiques, procédures et mesures de contrôle doivent également porter sur :

- les déclarations de soupçon ;
- les relations avec la CENTIF ;
- les relations avec l'Autorité de supervision.

38. Afin de s'assurer de la conformité de ces mesures aux exigences législatives et réglementaires, les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers devraient adopter des mécanismes de conformité indépendante pour examiner et vérifier le respect et l'efficacité des mesures prises conformément à l'Ordonnance LBC/FTP au moins tous les deux ans.

39. La fonction peut être effectuée par un auditeur interne ou externe. En l'absence d'un auditeur, les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers peuvent procéder à un « auto-examen » effectué par une personne indépendante des fonctions du responsable de conformité, de déclaration et de conservation de dossiers. Les résultats de l'audit ou de l'auto-examen interne devront être communiqués à la haute direction.

4.2. Volet en lien avec la clientèle et les opérations

40. Ces éléments constitutifs du dispositif de vigilance doivent être cohérents, efficaces et proportionnés à la taille de l'établissement, au volume de ses opérations et à la complexité de ses activités.

³Cf. Chapitres 3.1 et 3.2 et Annexe 2 pour plus de détails.

4.2.1. Obligations de vigilance concernant la clientèle et les opérations à l'ouverture et pendant la relation d'affaires

4.2.1.1. Obligations de vigilance à l'ouverture de la relation d'affaires

➤ Identification et vérification de l'identité de la clientèle

- 41.** Les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers sont tenues d'appliquer les mesures de vigilance relatives à l'identification et la vérification de l'identité de leurs relations d'affaires et, le cas échéant, leurs bénéficiaires effectifs.
- 42.** Cette vérification requiert (i) le recueil de tous les documents pertinents et probants, fixés par la réglementation en vigueur et (ii) la consultation de sources fiables et indépendantes (exemple : Crédit bureau, base de données privées), assurant l'exactitude des informations préalablement renseignées et confirmant leur régularité apparente.
- 43.** Les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers identifient, dans les mêmes conditions, leurs clients occasionnels et, le cas échéant, le bénéficiaire effectif de la relation d'affaires, lorsqu'elles soupçonnent que l'opération pourrait participer au blanchiment de capitaux et au financement du terrorisme ou, (dans les conditions prévues par la réglementation en la matière), lorsque les opérations sont de nature atypique ou le montant inhabituellement élevé dépassent un certain montant.

➤ L'identification d'une personne physique

- 44.** L'identification d'une personne physique implique l'obtention :
 - des noms et prénoms complets ;
 - de la date et du lieu de naissance ;
 - de l'adresse de son domicile principal.
- 45.** La vérification de l'identité d'une personne physique requiert la présentation d'un document officiel original en cours de validité et comportant une photographie (carte nationale d'identité, passeport...), dont il en est pris copie.
- 46.** La vérification de son adresse est effectuée par la présentation d'un document de nature à en rapporter la preuve ou par tout autre moyen.
- 47.** Le professionnel de l'immobilier vérifie l'authenticité des documents présentés. S'il s'agit d'une personne physique commerçante, cette dernière est tenue de fournir, en outre, toute pièce attestant de son immatriculation au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier ou son NINEA.

➤ L'identification d'une personne morale

- 48. L'identification d'une personne morale** d'une succursale ou d'un bureau de représentation implique l'obtention et la vérification d'informations sur :
 - la dénomination sociale,
 - l'adresse du siège social,
 - l'identité et les pouvoirs des associés et dirigeants sociaux,
 - la preuve de la constitution légale de la personne morale voire l'expédition ou la copie certifiée conforme de tout acte ou extrait du Registre du Commerce et du Crédit Mobilier datant de moins de trois mois.
 - les éventuels pactes d'associés.
- 49.** Lorsque le client ne fournit pas de preuve d'identité dès que possible, le professionnel de l'immobilier ne doit pas entamer de relation d'affaires avec le client et ne pas effectuer la

transaction. Lorsqu'elle a entamé une relation d'affaires avec le client, elle doit mettre fin à toute transaction qu'elle effectue, mettre fin à la relation d'affaires ou à toute entente à laquelle elle est parvenue et déposer une déclaration d'opération suspecte auprès de la CENTIF.

4.2.1.1. Obligations de vigilance pendant la relation d'affaires et mise à jour des documents et des informations

50. Les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers sont tenus de prendre les mesures nécessaires afin de s'assurer qu'ils ont une connaissance suffisante de leurs clients. A ce titre, ils obtiennent des documents permettant d'établir **un profil de risque clientèle**.
51. Les éléments d'informations relatifs à la profession du potentiel client, à ses revenus ou ressources et à la nature de son activité, sont nécessaires pour la détermination du **profil de risque de la relation d'affaires**.

A ce titre les professionnels de l'immobilier procèdent à :

- La définition des comportements types, normaux ou habituels attendus du client ;
 - l'élaboration de scénarios de suivi des risques de BC/FT, permettant de s'assurer de l'adéquation des opérations effectuées par les clients avec ces comportements types ; les scénarios doivent s'appuyer sur des facteurs de risque tels que (i) les conditions suspectes des réalisations des opérations, (ii) l'inadéquation du profil du client (iii) les comportements suspects du client, s'écartant de son comportement habituel, etc.
52. Lorsque des tiers interviennent dans le cadre de la relation d'affaires, il est pertinent de connaître l'identité de ces personnes, la nature des liens existants entre le client, et le cas échéant, le bénéficiaire effectif.
53. Pendant toute la durée de la relation d'affaires, les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers recueillent, mettent à jour et analysent les éléments d'information, qui permettent de favoriser une connaissance appropriée de leur client.
54. À tout moment, les professionnels de l'immobilier doivent être en mesure de justifier auprès des autorités de contrôle et de supervision l'adéquation des mesures de vigilance qu'elles ont mises en œuvre par rapport aux risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présentés par la relation d'affaires.
55. Les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers sont tenus de s'assurer que les documents, données et informations obtenus dans le cadre de l'exercice du devoir de vigilance prévus ci-dessus sont à jour, et de les actualiser pendant toute la durée de la relation d'affaires. Ils doivent mettre en place à cet effet un dispositif de mise à jour des données et informations relatives à leurs relations d'affaires, comprenant des procédures internes, fixant la fréquence, la nature et l'étendue des éléments d'information à mettre à jour.

4.2.1.2. L'identification du bénéficiaire effectif ou de l'ayant droit économique

56. Si les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers n'ont pas la certitude que le client agisse pour son propre compte, ils se renseignent par au moyen des informations suivantes obtenues à partir **d'un registre public ou d'autres sources fiables** (Cf. Annexe 4 pour plus de détails) :
- a. l'identité de la ou des personnes physiques qui détiennent, en dernier lieu, une participation de contrôle dans la personne morale ;
 - b. l'identité de la ou des personnes physiques exerçant le contrôle de la personne

morale par d'autres moyens, lorsque :

- i. il existe des doutes suite à la vérification prévue, quant au fait de savoir si les personnes ayant une participation de contrôle sont les bénéficiaires effectifs ;
 - ii. aucune personne physique n'exerce de contrôle sur la personne morale au travers d'une participation ;
 - c. l'identité de la personne physique pertinente qui occupe la position de dirigeant principal, lorsqu'aucune personne physique n'est identifiée dans le cadre de la mise en œuvre des exigences prévues aux points a) ou b) du présent alinéa.
57. Après vérification, si le doute persiste sur l'identité du véritable bénéficiaire économique, il **doit être mis fin à l'opération, avec le cas échéant l'opportunité de déclarer les soupçons à la CENTIF.**
58. **Si le client est un avocat, un notaire, un courtier en valeurs mobilières,** intervenant en tant qu'intermédiaire financier, **il ne pourra invoquer le secret professionnel** pour refuser de communiquer l'identité de l'ayant droit économique ou du bénéficiaire effectif.

4.2.1.3. Obligations relatives aux relations avec les PPE nationales, étrangères et internationales

59. Les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers sont tenus de disposer de systèmes de gestion de risques adéquats afin de déterminer si le client est une personne politiquement exposée et, le cas échéant, mettent en œuvre les mesures spécifiques visées dans la loi LBC/FT/FP. Cette détermination peut se faire par le biais de logiciel, par l'utilisation d'un formulaire ou en demandant au client. La détermination doit être documentée.
60. Eu égard aux **mesures spécifiques à l'égard des Personnes Politiquement Exposées**, les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers, lorsqu'ils nouent des relations d'affaires ou lorsqu'elles effectuent des transactions avec ou **pour le compte de ces personnes, doivent :**
- a. mettre en œuvre des procédures adéquates et adaptées, en fonction du risque, de manière à pouvoir déterminer si le client ou un bénéficiaire effectif du client est une PPE ;
 - b. obtenir l'autorisation d'un niveau adéquat de la hiérarchie avant de nouer une relation d'affaires avec de tels clients ;
 - c. prendre toute mesure appropriée, en fonction du risque, pour établir l'origine du patrimoine et l'origine des fonds impliqués dans la relation d'affaires ou la transaction ;
 - d. assurer une surveillance continue renforcée de la relation d'affaires.

4.2.2. Application de sanctions financières ciblées

61. **S'agissant des mesures de gel des avoirs**, Les autorités compétentes de Côte d'Ivoire peuvent prendre des mesures nécessaires pour ordonner, par décision administrative, **le gel sans délai de fonds** et autres ressources financières des personnes ou entités auteurs de financement du terrorisme ou de la prolifération. Des listes nationales ou émanant du Conseil de Sécurité des Nations unies de ces personnes, entités ou organismes peuvent, le cas échéant, être dressées conformément aux résolutions 1267 et 1373 du Conseil de Sécurité des Nations Unies.
62. Les professionnels de l'immobilier doivent établir des politiques et des procédures pour le

filtrage des listes de surveillance liées au financement du terrorisme, au blanchiment de capitaux et au financement de la prolifération afin de détecter, de faire correspondre et de filtrer si des clients sont sanctionnées par le gouvernement ivoirien, un gouvernement étranger ou une organisation internationale telle que les Nations Unies (Cf. art. 89 de l'Ordonnance LBC/FT/FP).

63. **En pratique les assujettis téléchargent les listes des personnes devant faire l'objet de gel sur le site de la CENTIF.** Ces listes sont régulièrement actualisées sur le site de la CENTIF. En cas de modification de la liste, la CENTIF envoie des notifications à tous les assujettis pour qu'ils mettent à jour la liste. Toutefois, les professionnels de l'immobilier devraient régulièrement et au moins une fois par jour consulter le site de la CENTIF pour actualiser leurs listes.
64. Si un client est mentionné sur les listes téléchargées, les professionnels de l'immobilier procèdent immédiatement aux gels des fonds du client, sans notification préalable à ces derniers, en ne leur remettant aucune somme, aucun fond, aucun bien. (Cf. art. 90 de l'Ordonnance LBC/FT/FP).
65. Il est strictement interdit aux professionnels de l'immobilier de mettre, directement ou indirectement, les fonds objets de la procédure de gel à la disposition de personnes physiques ou morales ou de les utiliser à leur bénéfice.
66. Les professionnels de l'immobilier lorsqu'ils procèdent au gel de fonds d'un client avertissent, sans tarder, la CENTIF et informent également leur autorité de contrôle.
67. La mesure de gel reste en vigueur jusqu'à ce qu'il en soit autrement décidé par le Conseil de Sécurité des Nations Unies ou par une autre autorité compétente. Autrement dit Les fonds sont gelés tant que le client est mentionné sur les listes. En cas de délisting les fonds peuvent être remis au client.

4.2.3. Conservation des documents

68. Les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers doivent conserver, pendant 10 ans, à compter de la date de cessation de la relation d'affaires, toutes les informations obtenues dans le cadre de l'application des mesures de vigilance à l'égard de la relation d'affaires ou des clients occasionnels.
69. Cette obligation comprend à la fois :
 - a. **La conservation des documents** qui lui sont remis lors de la vérification de l'identité de la relation d'affaires, et du bénéficiaire effectif, et ceux nécessaires à la connaissance de la relation d'affaires. Les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers sont tenus de conserver les pièces d'identité des clients ainsi que l'ensemble des documents comportant des informations sur la relation d'affaires, notamment la fiche d'entrée en relations, les bilans, les comptes de résultats, les registres de société... pendant 10 ans à compter de la fin de la relation d'affaires.
 - b. **La conservation des résultats des analyses et vérifications menées sur les opérations réalisées**, et les documents y afférents. La conservation des documents doit notamment permettre de reconstituer toutes les transactions et de communiquer dans les délais requis, les informations demandées par toute autorité habilitée (Autorité de contrôle et de supervision, Police judiciaire...).

4.2.4. Les déclarations de soupçon et les liens avec la CENTIF

70. La déclaration de soupçon est le résultat de l'analyse des éléments pouvant permettre d'établir, (i) le caractère suspect de la ou des opérations concernées, ou (ii) le caractère

douteux de l'identité du donneur d'ordre ou du bénéficiaire effectif.

71. Les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers sont tenus de déclarer à la CENTIF les transactions suspectes **sans délai**. Cette exigence s'applique aussi bien aux transactions effectuées qu'aux transactions tentées.
72. La déclaration de soupçon doit être écrite. Si elle peut être faite sur papier libre ou par internet, la solution la mieux adaptée pour les professionnels de l'immobilier est l'utilisation du formulaire de déclaration disponible sur le site de la CENTIF. Une application informatique permet de saisir les déclarations de soupçon par internet de manière parfaitement sécurisée et garantissant la confidentialité de l'accusé de réception.
73. Pour ce faire, les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers désignent le responsable de la conformité comme **correspondant de la CENTIF** ainsi qu'un ou plusieurs suppléants, habilités à assurer la liaison avec l'unité, en matière de déclaration de soupçon, et de réponse aux demandes d'informations. L'identité de ces personnes doit être communiquée à la CENTIF et à l'autorité de contrôle et de supervision.
74. Les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers exercent une vigilance renforcée à l'égard des opérations impliquant des mouvements en espèces et déclarent à la CENTIF tout montant, pour une opération unique ou pour plusieurs opérations paraissant liées, est inhabituel ou sans rapport avec l'activité en cause. La déclaration de soupçon est confidentielle.
75. Toutes les transactions en espèces égales ou supérieures au seuil prescrit de 5 millions doivent être déclarées à la CENTIF.

4.3. Volet en lien avec la CENTIF et les autorités compétentes (tutelle, supervision, judiciaire,..)

76. **S'agissant des mesures de gel des avoirs voir les points 61 à 67.**
77. Les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers avertissent, sans tarder, la CENTIF si elles ont connaissance de l'existence de fonds appartenant à des personnes ou entités auteurs de financement du terrorisme ou de la prolifération ainsi qu'à des organisations terroristes ou personnes ou organisations qui leur sont associées, conformément aux décisions du Conseil des Ministres de l'UEMOA relatives à la liste des personnes, entités ou organismes visés par le gel des fonds et autres ressources financières en particulier, celle établie par le Conseil de Sécurité des Nations Unies et ses mises à jour.
78. Les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers déclarent également à l'autorité compétente tous les biens pouvant être susceptibles d'être gelés.
79. **Concernant la transmission d'informations**, les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers doivent répondre à toute demande émanant de la CENTIF, lorsqu'elles agissent en qualité de fiduciaire, quelles que soient les modalités de leur exercice professionnel. En outre, elles communiquent aux autorités compétentes, sur demande, des informations sur les bénéficiaires effectifs et les avoirs de la fiducie détenus ou gérés dans le cadre de la relation d'affaires.

V. Focus sur les montants des seuils réglementaires lors de l'exécution des transactions

80. Les professionnels de l'immobiliers doivent appliquer des seuils dans les cas suivants :
 - a. **la surveillance particulière de certaines opérations :**
 - i. lorsque le prix de la vente d'un bien immobilier, dont le montant unitaire ou total est égal ou supérieur à vingt millions (20.000.000) de francs CFA, ne peut

- être acquitté qu'au moyen de virement ou de chèque, que la transaction soit exécutée en une fois ou sous la forme d'opérations fractionnées apparemment liées ;
- ii. 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 ou injustifiées ou paraissant ne pas avoir de justification économique ou d'objet licite ;
- b. **Déclarations à la CENTIF** : toute transaction en espèces d'un montant égal ou supérieur à quinze millions (15.000.000) de francs CFA, qu'il s'agisse d'une opération unique ou de plusieurs opérations qui apparaissent liées, doit faire l'objet de déclaration auprès de la CENTIF .
-

Annexes

Annexe 1 : Focus sur les risques clients

Annexe 1.a. : Risque géographique

Risque pays/géographique

1. Un client peut présenter un risque accru lorsque des caractéristiques de son entreprise sont liées à un pays à risque plus élevé en ce qui concerne :
 - a) l'origine ou l'emplacement actuel de la source du patrimoine ou des fonds ;
 - b) l'emplacement de la fourniture des services ;
 - c) le pays d'enregistrement du client ;
 - d) l'emplacement des principales opérations du client ;
 - e) le pays de domicile du bénéficiaire effectif ; ou
 - f) le pays de constitution d'une société cible (pour les acquisitions potentielles).
2. Il n'existe pas de définition universellement admise d'une zone géographique à risque élevé mais les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers doivent faire attention aux types de pays suivants :

- a) Les zones géographiques (pays ou régions) identifiées par des sources crédibles⁴ parmi ceux qui proposent un financement ou un soutien aux activités terroristes ou qui ont désigné des organisations terroristes opérant en leur sein.
 - b) Les zones géographiques (pays ou régions) identifiées par des sources crédibles comme ayant des niveaux significatifs de crime organisé, corruption ou autre activité criminelle, comme les pays d'origine ou de transit pour les drogues illégales, la traite et le trafic des êtres humains ainsi que les jeux de hasard illicites.
 - c) Les pays sous sanctions, embargos ou mesures similaires décrétées par des organisations internationales telles que l'ONU.
 - d) Les pays identifiés par des sources crédibles parmi ceux qui présentent un faible niveau de gouvernance, d'application des lois et des régimes réglementaires, dont ceux identifiés par des Déclarations publiques du GAFI comme ayant des régimes faibles en matière de LBC/FT, et à l'égard desquels les institutions financières (de même que les EPNFD) devraient prêter une attention particulière aux relations d'affaires et opérations.
 - e) Les pays identifiés par des sources crédibles comme étant non coopératifs en matière de fourniture d'informations sur les bénéficiaires effectifs, dont la détermination peut être établie par l'étude des rapports d'évaluation mutuelle du GAFI par les organisations s'intéressant également aux différents niveaux de coopération comme les rapports du Forum mondial de l'OCDE sur la transparence et l'échange de renseignements à des fins fiscales.
 - f) Les pays autorisant l'utilisation d'actionnaires agissant pour le compte d'un autre et d'actions au porteur, permettant ainsi de dissimuler le bénéficiaire effectif.
3. Les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers peuvent également prendre en compte les exemples de facteurs de risque de fraude énumérés dans la Norme internationale d'audit 240 : Les responsabilités de l'auditeur en matière de fraude dans un audit d'états financiers (ISA 240) et les exemples de conditions et d'événements pouvant indiquer des risques d'anomalies significatives dans la Norme d'audit 315 : Identifier et évaluer les risques d'anomalies significatives par la compréhension de l'entité et de son environnement (ISA315). Même lorsque le professionnel de l'immobilier n'effectue pas d'audit, les normes ISA 240 et 315 fournissent des listes utiles de signaux d'alerte supplémentaires.

Annexe 1.b. : Risque lié à la nature du client

4. Les principaux facteurs de risque que les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers devraient prendre en compte sont les cas suivants:
- a) la clientèle du cabinet comprend des industries ou des secteurs où les occasions de commettre une infraction de BC/FT sont particulièrement répandues.
 - b) les clients des entités impliquant des personnes politiquement exposées (PPE) et des individus étroitement liés à des PPE sont considérés comme des clients à risque accru. (Pour de plus amples informations sur la manière d'identifier les PPE, consulter les Lignes directrices du GAFI (2013) sur les personnes politiquement exposées). les clients entretenant leur relation d'affaires ou sollicitant des services dans des circonstances inhabituelles ou non conventionnelles (selon l'évaluation tenant compte de toutes les circonstances de la représentation du client)

⁴Les « sources crédibles » désignent les informations produites par des organisations internationales de bonne réputation et universellement reconnues et les autres organismes qui rendent ces informations publiques et largement disponibles. Outre les organismes régionaux de type GAFI et le GAFI, ces sources peuvent inclure, mais sans s'y limiter, des organismes supranationaux ou internationaux tels que le Fonds monétaire international, la Banque mondiale et le Groupe Egmont des cellules de renseignement financier.

- c) les clients dont la structure ou la nature de l'entité ou de la relation complique l'identification rapide du véritable bénéficiaire effectif ou de la participation conférant un pouvoir de contrôle, ou de clients tentant de brouiller la compréhension de leur activité, la propriété ou la nature de leur opération, telles que les suivantes :
- utilisation inexplicée de sociétés fictives et/ou préconstituées, de sociétés écrans, de personnes morales dont la propriété est constituée d'actions détenues par des prête-noms ou d'actions au porteur, contrôle à travers des administrateurs agissant pour le compte d'autres personnes, personnes morales ou constructions juridiques, structure éclatée et administration d'actifs répartie entre plusieurs pays, le tout sans motif palpable d'ordre légal, fiscal, économique, commercial ou autre
 - utilisation inexplicée de constructions juridiques informelles, par exemple des membres de la famille ou des proches faisant office d'actionnaires ou d'administrateurs pour le compte d'autres personnes.
 - complexité inhabituelle des structures de contrôle ou de propriété sans explication claire
- d) les entreprises clientes exploitant une part considérable de leur activité ou ont des filiales importantes dans des pays pouvant représenter un risque géographique accru
- e) les clients dont les activités génèrent d'importants flux de trésorerie (et/ou équivalent de trésorerie), par exemple :
- i. les services de transfert de fonds ou de valeurs. Lorsque ces clients sont eux-mêmes régis par une série d'exigences en matière de LBC/FT en phase avec les Recommandations du GAFI, cela favorise l'atténuation des risques.
 - ii. les opérateurs, courtiers et autres prestataires de services d'actifs virtuels.
 - iii. les casinos, maisons de paris et autres institutions et activités liées aux jeux de hasard.
- f) les entreprises qui ne génèrent habituellement pas de flux importants de trésorerie mais qui semblent disposer de montants d'espèces considérables
- g) les entreprises dépendant fortement des nouvelles technologies (par ex. plateforme de trading en ligne) peuvent être intrinsèquement vulnérables à une exploitation par des criminels, en particulier celles non soumises à une réglementation en matière de LBC/FT.
- h) les organismes de bienfaisance et autres organisations « à but non lucratif » (OBNL) non soumis à un contrôle ni à une surveillance (en particulier ceux qui mènent des opérations à l'échelle « transfrontalière ») fondés sur les risques assurée par des autorités compétentes désignées⁵ ou par des OAR.
- i) les clients utilisant des intermédiaires financiers, des institutions financières ou des EPNFD et qui ne sont pas soumis à des lois et mesures adéquates en matière de LBC/FT ni ne font l'objet d'un contrôle approprié effectué par les autorités compétentes ou les organismes d'autorégulation
- j) les clients qui semblent agir sur instruction d'autrui sans communiquer l'identité de cette personne

⁵ Voir le rapport du GAFI sur le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme : vulnérabilités des professions juridiques (juin 2013).

- k) les clients qui semblent éviter activement et inexplicablement les réunions en face à face ou qui donnent des instructions de façon intermittente sans raison légitime et sont par ailleurs insaisissables ou très difficiles à joindre, alors que tel ne devrait pas être le cas
- l) les clients qui exigent que les opérations soient exécutées dans des délais inhabituellement serrés ou accélérés sans explication raisonnable justifiant cette accélération, rendant difficile ou impossible toute évaluation des risques correcte par les professionnels de l'immobilier.
- m) les clients précédemment condamnés pour des crimes qui ayant généré des produits, qui mandatent des sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers (qui pour leur part ont connaissance de ces condamnations) pour réaliser des activités spécifiées pour leur compte
- n) les clients qui n'ont pas d'adresse ou qui en ont plusieurs sans raisons légitimes
- o) les clients disposant de fonds manifestement et inexplicablement disproportionnés aux circonstances (par ex. leur âge, leur revenu, leur métier ou leur patrimoine)
- p) les clients qui modifient leurs instructions de règlement ou d'exécution sans explication appropriée
- q) les clients qui changent leur moyen de paiement pour une opération à la dernière minute sans justification (ou avec une justification suspecte), ou lorsqu'il y a un manque d'informations inexplicables ou de transparence concernant l'opération. Ce risque s'étend aux situations dans lesquelles des changements de dernière minute sont effectués pour permettre le versement de fonds par/à un tiers.
- r) les clients qui insistent, sans justification ni explication valable, pour que les opérations soient effectuées exclusivement ou principalement par l'utilisation d'actifs virtuels dans le but de garder l'anonymat
- s) les clients qui proposent de payer des niveaux anormalement élevés d'honoraires pour des services qui d'ordinaire n'appelleraient pas de majoration. Cependant, les accords d'honoraires conditionnels appropriés et de bonne foi, au titre desquels un professionnel de l'immobilier peut recevoir une prime significative pour une prestation de service réussie, ne devraient pas être considérés comme facteurs de risque.
- t) des niveaux d'actifs anormalement élevés ou des opérations d'un volume inhabituel par rapport à ce qui serait raisonnablement attendu de clients au profil similaire, ce qui peut indiquer qu'un client qui, autrement, n'est pas considéré comme étant à risque accru, devrait être traité comme tel. À l'inverse, dans le cas de faibles niveaux d'actifs ou d'opérations de faible valeur impliquant un client qui, autrement, semblerait présenter un risque plus élevé, le professionnel de l'immobilier pourrait lui réserver le traitement d'un client à risque moins élevé.
- u) Lorsque certaines opérations, structures, zones géographiques, activités internationales ou d'autres facteurs sont en porte-à-faux avec la compréhension qu'à le professionnel de l'immobilier de la situation économique ou commerciale du client.
- p) lorsque la clientèle du professionnel de l'immobilier comprend des industries ou des secteurs où les possibilités de BC/FT sont prééminentes.⁶

⁶L'origine des fonds et du patrimoine sont des informations utiles pour déterminer le profil de risque d'un client. La source des fonds est l'activité qui génère les fonds pour un client (p. Ex. Salaire, revenus commerciaux ou paiements provenant d'un trust/ fiducie), tandis que la source du patrimoine décrit les activités qui ont généré l'avoir net d'un client (p. Ex. d'une entreprise, d'une succession ou d'investissements). Si ceux-ci peuvent être les mêmes pour certains clients, ils peuvent différer partiellement ou entièrement pour d'autres. Par exemple, une

- v) les clients suspectés d'être engagés dans des activités de faux et usage de faux à travers l'utilisation de faux prêts, de fausses factures et de dénominations trompeuses
 - w) lorsque le transfert du siège d'une société dans une autre juridiction sans qu'elle ait de véritables activités économiques dans le pays de destination représente un risque de création de sociétés fictives pouvant être utilisées pour dissimuler le bénéficiaire effectif.
 - x) lorsque la relation entre le nombre d'employés/la structure et la nature de l'activité diverge de la norme du secteur (par ex. la rotation du personnel est déraisonnablement élevée compte tenu du nombre d'employés et d'actifs par rapport à des entreprises similaires).
 - y) une activité soudaine de la part d'un client précédemment inactif sans explication claire.
 - z) un client qui crée ou développe une entreprise avec un profil inattendu ou des cycles économiques anormaux, ou qui entre dans des marchés nouveaux/émergents. De façon générale, la criminalité organisée n'a pas besoin de lever des capitaux ni de s'endetter, ce qui lui permet souvent d'être première sur un nouveau marché, en particulier si celui-ci peut générer des ventes au détail/flux de trésorerie importants.
 - aa) des indicateurs montrant que le client ne souhaite pas obtenir les agréments/enregistrements nécessaires de l'État
 - bb) lorsque la raison motivant le choix du cabinet par le client est obscure, compte tenu de la taille, de la situation géographique ou de la spécialisation du cabinet
 - cc) des changements fréquents ou inexpliqués de conseillers ou de membres de la direction d'un client.
 - dd) lorsque le client est réticent à fournir toutes les informations nécessaires ou les professionnels de l'immobilier ont des doutes raisonnables quant à la véracité ou l'exhaustivité des informations fournies.
5. Les clients énumérés ci-dessus peuvent être des personnes qui, par exemple, tentent de dissimuler leurs propres intérêts commerciaux et avoirs, ou des représentants de la direction d'une société qui essaient d'en masquer la structure de propriété, entre autres.

Annexe 1.c. : Risques liés à l'activité/ la prestation des sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers

Risques liés à l'opération ou au service

6. Les services des professionnels de l'immobilier susceptibles d'être exploités par les auteurs de blanchiment de capitaux peuvent inclure les suivants :
- a) l'utilisation inexpliquée (alors qu'une explication est requise) de comptes clients groupés ou la conservation de fonds ou d'avoirs en dépôt

PPE qui reçoit un modeste salaire de fonctionnaire mais qui dispose de fonds importants sans intérêts économiques apparents ni succession peut susciter des soupçons de corruption ou d'abus de pouvoir. Dans le cadre d'une approche fondée sur les risques, les sociétés immobilières, les promoteurs immobiliers et les agents immobiliers devraient s'assurer d'avoir accès à des informations adéquates pour évaluer la légitimité de la source des fonds et du patrimoine d'un client, avec un degré de certitude raisonnable et proportionné au profil de risque de celui-ci.

- b) les situations dans lesquelles l'établissement de constructions juridiques peut être utilisée de façon abusive pour dissimuler une propriété ou l'objet économique réel (dont les changements de dénomination/siège ou la constitution de structures de groupe complexes). Il peut notamment s'agir de conseils en lien avec un trust/ fiducie discrétionnaire qui confère à l'administrateur de trust/ fiducie le pouvoir discrétionnaire de nommer un groupe de bénéficiaires qui n'inclut pas le bénéficiaire réel (par ex. le fait de nommer une organisation caritative comme le seul bénéficiaire discrétionnaire dans un premier temps, dans l'optique d'ajouter les bénéficiaires réels ultérieurement). Ces situations peuvent également inclure celles dans lesquelles un trust/ fiducie est monté aux fins de gérer les actions d'une société dans l'intention de compliquer davantage la détermination des bénéficiaires des actifs ainsi gérés.
- c) dans le cas d'un trust/ fiducie exprès, une nature inexplicée (lorsque l'explication est requise) des catégories de bénéficiaires ainsi que des catégories citées dans une expression de souhaits
- d) le fait de remplir les fonctions d'administrateur du trust/ fiducie, de la société ou de toute autre entité juridique, ou de nommer ces personnes
- e) des services dans lesquels des professionnels de l'immobilier peuvent en pratique représenter ou assurer le statut, la réputation et la crédibilité du client auprès de tierces parties sans pour autant connaître les affaires du client.
- f) des services permettant de dissimuler le bénéficiaire effectif aux yeux des autorités compétentes ou ayant pour effet de dissimuler indûment ladite propriété sans aucun but légitime clair.
- g) des services sollicités par le client et pour lesquels le professionnel de l'immobilier n'a pas d'expertise, excepté si celui-ci renvoie la demande à un professionnel dûment formé pour obtenir des conseils
- h) des services dépendant fortement des nouvelles technologies (par exemple, les plateformes de trading en ligne) qui peuvent présenter des vulnérabilités intrinsèques à une exploitation par des criminels
- i) la cession de biens immobiliers ou autres biens ou actifs de grande valeur entre des parties sur une période inhabituellement courte par rapport aux opérations similaires, sans raison légitime apparente d'ordre légal, fiscal, commercial, économique, entre autres
- j) les opérations dont il est évident que la contrepartie est insuffisante, en particulier lorsque le client n'indique pas de raisons valables pouvant justifier le montant
- k) les accords administratifs concernant des successions dont le professionnel de l'immobilier sait que la personne décédée avait été condamnée pour des crimes générateurs de produits
- l) les services permettant de garder délibérément ou reposant sur l'anonymat du client ou d'autres parties prenantes plus que la normale, selon les circonstances et d'après l'expérience du professionnel de l'immobilier.
- m) l'utilisation d'actifs virtuels et d'autres moyens de paiement anonymes et le transfert de richesses dans le cadre de l'opération sans raison valable apparente d'ordre légal, fiscal, commercial, économique, entre autres
- n) les opérations utilisant des moyens de paiement inhabituels (par ex. des pierres ou métaux précieux)
- o) le report du règlement d'un actif ou d'un service fourni dans l'immédiat à une date éloignée de son échéance normale, sans garantie appropriée de sa réalisation

- p) l'établissement inexpliqué de conditions/clauses inhabituelles dans les conventions de crédit, qui ne reflètent pas la position commerciale liant les parties. Les conventions pouvant ainsi faire l'objet d'une utilisation abusive peuvent inclure des périodes d'amortissement inhabituellement courtes ou longues, des taux d'intérêts largement supérieurs ou inférieurs aux taux du marché, ou des annulations répétées et inexpliquées de billets à ordre/ d'hypothèques ou autres instruments de garantie bien avant l'échéance initialement convenue
- q) des apports ou cessions de biens intrinsèquement difficiles à estimer (ex. bijoux, pierres précieuses, objets d'art ou antiquités, actifs virtuels), lorsque cela est inhabituel pour le type de client, l'opération ou l'activité de routine du professionnel de l'immobilier, comme les cessions à une personne morale ou d'ordre général, sans explication appropriée
- r) les apports successifs en capital ou autres à la même société dans un court laps de temps sans raison valable apparente d'ordre légal, fiscal, commercial, économique, entre autres.
- s) l'acquisition d'entreprises en liquidation sans raison valable apparente d'ordre légal, fiscal, commercial, économique, entre autres
- t) des pouvoirs de représentation donnés dans des conditions inhabituelles (par ex. conférés de façon irrévocable ou en lien avec des actifs spécifiques) et dont les raisons invoquées sont obscures ou illogiques
- u) des opérations impliquant des personnes étroitement liées et pour lesquelles le client et/ou ses conseillers financiers fournissent des explications incohérentes ou irrationnelles, puis font preuve de réticence ou d'incapacité à les expliquer par une raison valable apparente d'ordre légal, fiscal, commercial, économique, entre autres
- v) les situations dans lesquelles un prête-nom est utilisé (par ex. un ami ou un membre de la famille nommé propriétaire des biens/actifs alors qu'il est clair qu'il reçoit des instructions du bénéficiaire effectif) sans raison valable apparente d'ordre légal, fiscal, commercial, économique, entre autres
- w) les paiements reçus de tiers dissociés ou inconnus et des paiements en espèces lorsqu'il ne s'agit pas d'un mode de paiement type
- x) des opérations ou services commerciaux, privés ou immobiliers, à effectuer par le client sans raison valable apparente d'ordre commercial, économique, fiscal, légal ou de gouvernance familiale
- y) des soupçons d'opérations frauduleuses ou mal comptabilisées. Celles-ci peuvent comprendre :
 - i. la sur ou sous-facturation de biens et services ;
 - ii. la facturation multiple des mêmes biens/services
 - iii. de fausses descriptions de biens et services des sur- et sous-expéditions (par exemple, fausses entrées sur des connaissances).
 - iv. les échanges multiples de biens et services.

7. Exemples de facteurs susceptibles de réduire le risque :

- a) implication d'institutions financières dûment réglementées ou d'autres professionnels d'EPNFD
- b) situation géographique similaire entre les professionnels de l'immobilier et les clients
- c) rôle ou surveillance assurés par un ou plusieurs organismes de régulation

- d) régularité ou durée de la relation avec le client. Les relations de longue durée comportant des contacts fréquents avec le client et un flux d'informations sans entrave tout au long de cette relation peuvent présenter moins de risques.
- e) clients ayant une réputation de probité au sein des collectivités locales
- f) entreprises privées transparentes et bien connues dans le domaine public
- g) connaissance du pays par le professionnel de l'immobilier, dont la connaissance des lois et règlements locaux, ainsi que de la structure et de l'étendue du contrôle réglementaire

Annexe 2 : Les procédures

8. Les professionnels de l'immobilier devraient disposer de procédures pour :
 - a) identifier le client et vérifier son identité à l'aide de documents, de données ou d'informations fiables et indépendantes ;
 - b) identifier le bénéficiaire effectif et prendre des mesures raisonnables pour vérifier son identité de manière à avoir l'assurance raisonnable de la connaître. Cette démarche devrait inclure la compréhension, par les professionnels de l'immobilier, de la structure de propriété et de contrôle du client, comme le montre l'encadré suivant : comprendre et obtenir des informations sur l'objet et la nature envisagée de la relation d'affaires ;
 - c) exercer une vigilance constante à l'égard de la relation d'affaires. Une vigilance raisonnable constante garantit la tenue à jour et la pertinence des documents, de la date ou des informations recueillies dans le cadre du processus de CDD, grâce à l'examen des dossiers existants, en particulier pour les catégories de clients à risque plus élevé. La prise de mesures de vigilance adéquates peut également faciliter le dépôt de DOS précises auprès d'une CRF le cas échéant, ou la réponse aux demandes d'informations formulées par une CRF et les autorités d'enquête et de poursuites.
9. Les professionnels de l'immobilier devraient concevoir leurs politiques et procédures de telle sorte que le niveau des mesures de vigilance relatives à la clientèle permette de prendre en charge le risque d'être utilisé à des fins de BC/FT par le client. Conformément au cadre national de LBC/FT, les professionnels de l'immobilier doivent concevoir **un niveau de vigilance raisonnable « standard » pour les clients à risque normal et un processus de vigilance réduit ou simplifié pour les clients à risque faible. Les mesures de vigilance simplifiées ne sont pas acceptables en cas de suspicion de BC/FT ni en présence de scénarios spécifiques à haut risque. Une vigilance renforcée devrait être appliquée aux clients considérés comme présentant un risque élevé. Ces activités peuvent être menées conformément aux procédures normales d'acceptation de clients du cabinet et devraient tenir compte de toute exigence de CDD spécifique à la juridiction.**

Annexe 3 : Les différents modes de vigilance selon les niveaux de risque

10. Mesures de vigilance standard

- Identifier le client et vérifier son identité au moyen de documents, de données et d'informations de source fiable et indépendante
- Identifier le bénéficiaire effectif et prendre des mesures raisonnables en tenant compte des risques pour vérifier cette identité de telle sorte que le professionnel de l'immobilier en soit convaincu. Pour les personnes morales et constructions juridiques, cette démarche devrait inclure la compréhension de la structure de propriété et de contrôle du client ainsi que de l'origine de son patrimoine et de ses fonds, le cas échéant.
- Comprendre et obtenir des informations sur l'objet et la nature envisagée de la relation d'affaires

- Exercer une vigilance constante à l'égard de la relation d'affaires et procéder à un examen minutieux des opérations effectuées pendant toute la durée de cette relation, afin de s'assurer que lesdites opérations correspondent à l'activité et au profil de risque du client et, si nécessaire, à l'origine du patrimoine et des fonds.

11. Mesures de vigilance simplifiées

- Limiter l'étendue, le type ou les délais des mesures de vigilance relatives à la clientèle
- Obtenir moins de données d'identification du client
- Modifier le type de vérification de l'identité du client
- Simplifier la vérification de l'identité du client
- Recouper l'objet et la nature des opérations ou de la relation d'affaires établie en s'appuyant sur le type d'opération effectuée ou sur ladite relation
- Vérifier l'identité du client et du bénéficiaire effectif après l'établissement de la relation d'affaires
- Réduire la fréquence des actualisations de l'identification du client dans le cas d'une relation d'affaires
- Réduire le degré et l'étendue de la surveillance continue et de l'examen des opérations.

12. Mesures de vigilance renforcées

- Obtenir des informations complémentaires sur le client (ex. : métier, volume d'actifs, informations disponibles via des bases de données publiques, Internet, etc.) et actualiser plus régulièrement ses données d'identification ainsi que celles du bénéficiaire effectif
- Effectuer des recherches complémentaires (par ex. des recherches sur Internet à l'aide de sources indépendantes et ouvertes) pour mieux définir le profil de risque du client
- Obtenir des informations complémentaires et, le cas échéant, des documents justificatifs, sur la nature envisagée de la relation d'affaires.
- Obtenir des informations complémentaires sur l'origine du patrimoine ou des fonds du client et clairement prouver ces données grâce à la documentation appropriée.
- Obtenir des informations sur les motifs des opérations envisagées ou conclues.
- Obtenir l'approbation de la direction générale pour l'établissement ou la poursuite de la relation d'affaires.
- Effectuer une surveillance renforcée de la relation d'affaires par l'accroissement du nombre et de la fréquence des contrôles et par la détermination des types d'opérations nécessitant un examen plus approfondi.
- Exiger que le premier paiement soit effectué par l'entremise d'un compte ouvert au nom du client dans une banque assujettie à des normes semblables en matière de vigilance à l'égard du client.
- Intensifier la sensibilisation aux clients et opérations à haut risque dans tous les services ayant une relation d'affaires avec les clients, y compris la possibilité de mieux informer les équipes de mission responsables de la clientèle.

Les mesures de vigilance renforcées peuvent également consister à abaisser le seuil de propriété (par ex. en-deçà de 25 %) afin d'assurer une parfaite connaissance de la structure de contrôle de l'entité concernée. Il peut également s'agir de porter un regard au-delà des simples actions participatives pour connaître les droits de vote de ces actionnaires.

Annexe 4 : Les bénéficiaires effectifs

- 13.** La Recommandation 10 du GAFI définit les cas de figure dans lesquels les professionnels de l'immobilier seront tenus de prendre des mesures pour identifier et vérifier les bénéficiaires effectifs, notamment lorsqu'il y a soupçon de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme, lors de l'instauration des relations d'affaires ou en cas de doutes sur la véracité d'informations fournies précédemment. La note explicative de la Recommandation 10 indique que cette exigence poursuit un objectif double : tout d'abord, prévenir l'utilisation illicite des personnes morales et constructions juridiques par l'acquisition d'une connaissance suffisante du client permettant d'évaluer correctement les risques potentiels de BC/FT liés à la relation d'affaires et, deuxièmement, prendre les mesures appropriées pour atténuer ces risques.
- 14.** Au début du processus d'identification du bénéficiaire effectif, des mesures devraient être prises pour déterminer la façon d'identifier le client direct. Les professionnels de l'immobilier peuvent vérifier l'identité d'un client, par exemple en le rencontrant en personne, puis en lui demandant de présenter un passeport ou une carte d'identité et un justificatif de domicile. Ils peuvent ensuite poursuivre cette vérification sur la base d'informations ou de documents obtenus auprès de sources fiables et publiques (indépendantes du client).
- 15.** La situation peut être plus difficile si le bénéficiaire effectif n'est pas le client direct (par ex. dans le cas d'entreprises et autres entités). Dans ce scénario, des mesures raisonnables doivent être prises de façon à ce que les professionnels de l'immobilier s'assurent de l'identité du bénéficiaire effectif et prennent des mesures raisonnables pour la vérifier. Cela nécessitera probablement des mesures visant à comprendre la structure de propriété et de contrôle d'une personne morale distincte qui est le client et peut inclure des recherches sur des sources d'information publiques ainsi que le fait de demander des renseignements directement au client.

Après d'un client qui est une personne morale, les professionnels de l'immobilier auront sans doute besoin d'obtenir les informations suivantes :

- a) nom de l'entreprise ;
- b) numéro d'enregistrement de l'entreprise ;
- c) siège social et/ou principal établissement (si différent) ;
- d) identité des actionnaires et leur pourcentage de participation ;
- e) noms des administrateurs ou des dirigeants responsables de l'exploitation de l'entreprise ;
- f) droit régissant l'entreprise et sa constitution ; et
- g) types d'activités et d'opérations exploitées par l'entreprise.

Pour vérifier les informations énumérées ci-dessus, le professionnel de l'immobilier peut utiliser des sources telles que les suivantes :

- a) documents relatifs à la constitution (acte constitutif, statuts) ;
- b) informations tirées des registres des sociétés ;
- c) pacte d'actionnaires ou autres accords entre actionnaires concernant le contrôle de la personne morale ; et
- d) comptes certifiés.

- 16.** Les professionnels de l'immobilier devraient appliquer une approche fondée sur les risques à l'identification des bénéficiaires effectifs d'une entité. Il est souvent nécessaire d'utiliser une combinaison de sources publiques et de confirmer auprès du client direct la véracité et l'actualité de ces informations, ou de demander une documentation complémentaire confirmant l'identité du bénéficiaire effectif et la structure de l'entreprise.

17. L'obligation d'identifier le bénéficiaire effectif ne s'achève pas avec l'identification du premier niveau de propriété, mais requiert des mesures raisonnables pour être en mesure d'identifier ce bénéficiaire à chaque niveau de la structure de l'entreprise jusqu'à l'identification du bénéficiaire effectif en dernière analyse. Cela nécessite le même processus d'identification et de vérification des informations relatives aux personnes physiques et morales à chaque niveau de la structure d'entreprise.

Annexe 5 : Phases de blanchiment de capitaux

18. Le processus de blanchiment de capitaux est décrit en trois phases :

- **Placement** : les fonds provenant d'activités criminelles (par exemple, le trafic de la drogue) sont introduits (placés) pour la première fois dans le système financier ou sont utilisés pour acheter des biens ou des biens de grande valeur. Dans cette phase, ce que l'on appelle « l'argent sale » est le plus visible et le plus exposé à la détection.
- **Empilage** : dans cette phase, les fonds sont superposés et placés dans des flux financiers. L'exécution d'opérations complexes est une tentative de dissimuler, de diverses manières, la source des fonds acquis illégalement ou le propriétaire des fonds. Dans cette phase, la détection de « l'argent sale » devient plus compliquée.
- **- Intégration** : dans cette phase, l'argent sale atteint son objectif lorsqu'il est intégré dans le système financier dans le cadre du flux de fonds légitimes, s'attachant à d'autres instruments financiers ou valeurs au sein du système financier du pays, rendant ainsi la détection difficile.

19. Il existe généralement trois types de blanchiment de capitaux :

- **Auto Blanchiment** - Lorsqu'un délinquant agit simplement pour blanchir le produit de sa propre infraction.
- **Blanchiment de tiers** – Lorsque le blanchiment est effectué par une personne autre que l'auteur de l'infraction principale. Particuliers, professionnels ou entreprises qui se situent souvent en dehors du secteur financier et non financier, mais qui exploitent des services ou des produits qui présentent un risque plus élevé d'abus à des fins de blanchiment de capitaux.
- **Blanchiment autonome** - Il s'agit de cas où l'affaire de blanchiment multiple se poursuit sans prouver l'infraction principale. L'infraction de blanchiment de capitaux est traitée comme un crime autonome. Les autorités n'ont pas besoin de prouver que les fonds sont le produit d'une infraction particulière mais, sur la base de preuves circonstancielles suffisantes, peuvent établir que le produit avait une origine criminelle.

Méthodes utilisées pour le financement du terrorisme

20. Il existe deux méthodes principales de financement des activités terroristes. La première méthode implique la collecte d'une aide financière auprès de pays, d'organisations ou d'individus, tandis que la seconde implique des activités génératrices de profit mais qui peuvent être à la fois légales et illégales.

- a. **Perception de l'aide financière** : Les membres de groupes terroristes peuvent être financés pour leurs activités terroristes par le gouvernement d'un pays ou d'organisations. Le soutien d'un pays peut également être remplacé par un soutien provenant d'autres sources, telles que des personnes possédant des fonds financiers importants ou des fonds communs de donateurs sans méfiance à des organisations à but non lucratif.

- b. **Activités générant des produits de la criminalité** : Les sources de financement du terrorisme peuvent être légales ou illégales, peuvent provenir d'activités criminelles comme la fraude, le commerce de la drogue ou l'enlèvement, mais elles peuvent aussi provenir de sources légales comme les prêts, les frais d'adhésion, la vente de publications, les dons, etc. Les enlèvements et les extorsions ont un double objectif, soutenir financièrement une organisation terroriste tout en répandant l'inquiétude et la peur dans une population cible ou un groupe de personnes.
- 21.** Les méthodes utilisées par les groupes terroristes pour générer ou collecter des fonds provenant de sources illégales sont semblables à celles utilisées par d'autres organisations criminelles. Comme d'autres groupes criminels, ils doivent également trouver le moyen de blanchir des fonds illégaux afin de pouvoir les utiliser sans attirer l'attention des autorités compétentes.
- 22.** Les sources de financement du terrorisme peuvent être légales ou illégales, peuvent provenir d'activités criminelles comme la fraude, le commerce de la drogue ou l'enlèvement, mais elles peuvent aussi provenir de sources légales comme les prêts, les frais d'adhésion, la vente de publications, les dons, etc. Le financement du terrorisme ne comprend pas toujours de grosses sommes d'argent. Les transactions ne doivent pas nécessairement être complexes comme c'est le cas pour le blanchiment de capitaux. Toutefois, les méthodes utilisées par les organisations terroristes pour transférer, collecter et dissimuler des sources de financement demeurent semblables à celles utilisées par les organisations criminelles à des fins de blanchiment de capitaux. Par conséquent, un régime complet et efficace de prévention du blanchiment de capitaux est essentiel pour surveiller les activités financières des groupes terroristes.