

LES NOTAIRES ET LA LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

INTRODUCTION

Dès 1998, le GAFI indiquait dans son rapport sur les typologies qu'en raison de leur rôle central au sein du dispositif juridique des cessions immobilières ainsi que dans le cadre de la constitution de sociétés, les notaires étaient susceptibles d'être confrontés à des faits de blanchiment¹. C'est à partir de cette même époque que les notaires ont été soumis aux obligations visées par le dispositif préventif antiblanchiment en Belgique².

Plus récemment, le rôle joué par les notaires dans le cadre d'opérations de blanchiment ou du financement du terrorisme au moyen d'investissements immobiliers a été souligné par le GAFI dans un rapport consacré aux typologies du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme par l'intermédiaire du secteur immobilier³.

Au niveau national, l'expérience de la Cellule a également confirmé que les notaires sont confrontés à des faits de blanchiment ou de financement du terrorisme lors de l'exercice de leur profession. Sur la base des dossiers qu'elle a transmis aux autorités judiciaires, la Cellule a, en effet, pu observer que les criminels ont eu recours à des notaires lors de la réalisation de leurs opérations.

Le présent document a pour objectif d'exposer, dans un premier temps, les typologies des dossiers transmis par la Cellule dans lesquels les notaires ont été confrontés à des opérations de blanchiment et de financement du terrorisme et, dans un second temps, de présenter des indicateurs de ces opérations qui sont de nature à attirer l'attention des notaires et à éveiller leurs soupçons.

1. TYPOLOGIES DES DOSSIERS TRANSMIS

L'analyse typologique des dossiers indique que les notaires ont été confrontés à des opérations de blanchiment et de financement du terrorisme, d'une part, dans le cadre d'investissements immobiliers et, d'autre part, dans le cadre de la constitution de sociétés. Dans ce contexte,

¹ GAFI, *Rapport 1997/1998 sur les typologies du blanchiment*, p. 11.

² Loi du 10 août 1998 modifiant la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux, M.B. du 15 octobre 1998, pp. 34267.

³ GAFI, *Report on money laundering and terrorist financing through the real estate sector*, 2007 (uniquement disponible en anglais) (http://www.ctif-cfi.be/website/images/NL/typo_fatf/40705101.pdf)

différentes techniques sont utilisées, allant des plus simples aux plus sophistiquées, comme l'illustrent les exemples présentés ci-après.

1.1. Les investissements immobiliers

Plusieurs dossiers de la Cellule concernent des opérations de blanchiment et de financement du terrorisme au moyen d'investissements dans le secteur immobilier. En effet, l'achat de biens immobiliers est une technique qui permet d'intégrer, sous la forme de valeurs honnêtes, un volume important de fonds d'origine criminelle dans le circuit économique légal. Dans le cadre de ces investissements, les notaires sont susceptibles de constater des opérations de blanchiment ou de financement du terrorisme.

1.1.1. Paiement du bien immobilier en espèces

Par le passé, la Cellule avait transmis plusieurs dossiers relatifs à la réalisation d'importantes acquisitions immobilières par des blanchisseurs au moyen du paiement en espèces de ces biens.

La Cellule avait reçu une déclaration de soupçon d'un notaire concernant un intervenant originaire d'Europe orientale, résidant en Belgique, qui avait acquis un bien immobilier en Belgique. L'acquisition avait été réalisée en versant la totalité du prix d'achat en espèces aux vendeurs antérieurement à la signature de l'acte authentique. L'intervenant avait prétendu ne pas pouvoir ouvrir de compte bancaire pour payer le prix d'achat de manière scripturale. Suite à la déclaration du notaire, la Cellule avait appris que l'intervenant était titulaire d'un compte auprès d'une banque en Belgique et que le volume de la transaction n'était pas en relation avec sa situation financière, celui-ci bénéficiant d'allocations sociales. D'informations policières, il ressortait que cet intervenant était connu dans le cadre d'un trafic illicite de biens et de marchandises.

Pour rappel, l'article 20 de la loi du 11 janvier 1993 stipule que « le prix de la vente d'un bien immobilier ne peut être acquitté qu'au moyen d'un virement ou d'un chèque, excepté pour un montant n'excédant pas 10% du prix de la vente, et pour autant que ce montant ne soit pas supérieur à 5 000 euros. La convention et l'acte de vente doivent préciser le numéro du compte financier par le débit duquel la somme a été ou sera transférée ». Les notaires doivent immédiatement informer la Cellule lorsqu'ils constatent le non-respect de cette disposition, comme l'illustre le dossier suivant.

La société ANDI, administrée par M. OXO, avait vendu un bien immobilier à la société BARA, administrée par M. RYA pour un montant total important, dont l'acompte avait été payé en espèces. Une partie importante du solde avait par la suite également été payée en espèces. Constatant ces opérations, le notaire ayant passé l'acte avait adressé une déclaration à la Cellule sur la base de l'article 20 de la loi du 11 janvier 1993.

Les éléments suivants ont été révélés par l'analyse de la Cellule :

- *Il ressortait de l'acte notarié que le chèque en faveur du notaire avait été provisionné sur le compte de la société ANDI au moyen d'un versement en espèces deux jours avant son émission.*
- *D'informations demandées par la Cellule auprès de la banque, il ressortait que le compte de la société ANDI et le compte personnel de M. OXO avaient été crédités par d'importants dépôts en espèces. Ces fonds avaient entre autres servi au remboursement d'un crédit hypothécaire et fait l'objet de retraits en espèces.*
- *D'informations policières, M. OXO et M. RYA faisaient l'objet d'une enquête judiciaire pour blanchiment lié au trafic de stupéfiants. Dans ce cadre, ils étaient soupçonnés d'avoir investi leurs capitaux dans l'achat de plusieurs biens immobiliers en Belgique par l'intermédiaire de leurs sociétés.*

L'ensemble de ces éléments indiquait que les fonds en espèces utilisés pour l'achat du bien immobilier pourraient être issus du trafic de stupéfiants pour lequel les intervenants étaient connus.

1.1.2. Acquisition immobilière pour un montant important

L'achat de biens immobiliers de grande valeur, en particulier lorsqu'il n'y a pas de justification économique apparente quant à l'origine des fonds investis, est de nature à éveiller les soupçons des notaires. L'attention doit dès lors être attirée lorsque l'intervenant est impliqué dans une opération inhabituelle pour lui, sans relation ou apparaissant totalement disproportionnée par rapport à l'exercice normal de sa profession ou de ses activités et ne pouvant avoir une justification valable.

Dans le dossier suivant, l'attention du notaire avait été attirée par l'importance du montant total des acquisitions et sa disproportion par rapport à la situation socioprofessionnelle de l'intéressé, qui était sans emploi.

Dans le cadre de la faillite d'une société pour laquelle A et B s'étaient portés caution, un notaire avait été commis par jugement pour procéder à la liquidation publique de différents biens appartenant aux intéressés. Dans le cadre de la vente publique des biens concernés, le notaire avait eu son attention attirée par le fait que plusieurs de ces biens avaient été acquis par X, la fille de A et B. En outre, le

montant total des acquisitions était important et disproportionné par rapport à la situation socioprofessionnelle de X, qui était sans emploi. Les informations fiscales recueillies par la Cellule indiquaient que X n'était pas administrateur de société ni assujettie à la TVA en Belgique et que ses revenus officiels étaient uniquement constitués d'allocations de chômage. Les biens acquis avaient été financés, en partie, par un chèque résultant d'un prêt hypothécaire accordé à X par une banque. Le solde avait été versé par des transferts enregistrés à partir d'un compte ouvert au nom d'une tierce personne, C. Les résultats de l'analyse financière des opérations sur le compte de C indiquaient qu'il avait été crédité par plusieurs versements en espèces et par des transferts d'ordre d'une société dont il était associé avec B. Concernant B, il ressortait qu'il avait été gérant de plusieurs sociétés déclarées en faillite dans le cadre desquelles il était connu des autorités judiciaires. A la lumière de ces informations, l'analyse de la Cellule indiquait que les fonds versés en espèces sur le compte de C pourraient provenir de fonds détournés par B afin d'aider sa fille à acquérir une partie de ses propres biens immobiliers. En effet, C et B se connaissaient puisque ces derniers étaient tous les deux associés au sein d'une société. Dans ce contexte, le compte de C avait été utilisé comme compte de passage en vue de dissimuler l'origine illicite des fonds. Les différentes acquisitions réalisées par X, compte tenu des différents éléments ci-dessus, sont par conséquent à mettre en rapport avec une infraction liée à l'état de faillite.

Le dossier suivant illustre comment une partie au moins d'un bien immobilier avait été financée au moyen du passage par le compte de l'épouse de l'intéressé.

Un notaire avait adressé une déclaration à la Cellule dans le cadre de l'achat d'un bien immobilier pour un montant important par M. STING, un ressortissant étranger résidant en Belgique. Les soupçons du notaire avaient été éveillés par le fait que le client était impliqué dans une opération inhabituelle pour lui, disproportionnée par rapport à l'exercice de ses activités et qui ne pouvait avoir une justification valable pour le notaire.

Les éléments suivants ont été révélés par l'analyse de la Cellule :

- L'examen de l'acte de vente du bien immobilier mentionnait que M. STING était l'unique acquéreur.*
- Le bien immobilier avait été financé au moyen d'un chèque tiré sur le compte de M. STING auprès d'une banque en Belgique.*
- Néanmoins, la provision de ce chèque provenait d'un virement d'ordre de Mme LENK, l'épouse de M. STING.*
- L'examen des opérations sur le compte de Mme LENK indiquait que d'importants virements avaient lieu en provenance d'un compte qu'elle détenait à l'étranger.*
- Le fait que l'origine des fonds n'était pas connue et que le montant des opérations ne pouvait pas être justifié par l'activité économique de Mme LENK, celle-ci étant sans profession, laissait penser que les fonds pouvaient trouver leur origine dans des activités illicites.*

• De source policière, M. STING faisait l'objet d'un dossier ouvert pour trafic de stupéfiants entre la Belgique et son pays d'origine.

L'ensemble de ces éléments permettait de soupçonner qu'une partie au moins du bien immobilier acheté par M. STING avait été financée au moyen du passage par le compte de son épouse de fonds issus du trafic de stupéfiants.

Dans le dossier suivant, le notaire avait adressé une déclaration de soupçon à la Cellule dans la mesure où il avait jugé que les justifications fournies par l'intéressé ne permettaient pas de connaître l'origine des fonds.

Un chèque avait été émis en faveur d'un notaire pour l'achat d'un bien immobilier en Belgique. Selon l'acquéreur, les fonds provenaient de la vente d'une maison à l'étranger, de son coffre auprès d'une banque en Belgique et de membres de sa famille. Jugeant que ces justifications ne permettaient pas de connaître l'origine des fonds, le notaire avait adressé une déclaration à la Cellule.

Les éléments suivants ont été révélés par l'analyse de la Cellule :

- L'acquéreur était un ressortissant étranger résidant en Belgique. Ces revenus étaient uniquement constitués d'allocations sociales.
- Il était titulaire d'un compte sur lequel, peu avant l'acquisition immobilière, il avait effectué deux versements en espèces pour un montant total équivalent au prix de l'acquisition. Ces fonds avaient été utilisés pour financer le bien immobilier.
- Les versements en espèces réalisés semblaient totalement hors de proportion avec la situation économique connue de l'intéressé.
- De source policière, il était connu pour être le leader en Belgique d'un mouvement lié à une organisation terroriste.

Le profil de l'intervenant, l'importance des fonds déposés en espèces au regard du profil économique connu de l'intéressé et le peu d'indications au sujet de l'origine de ces fonds, a justifié l'existence d'indices sérieux de financement du terrorisme.

Le dossier suivant illustre la réalisation d'opérations qui pourraient être en rapport avec le financement du terrorisme, les biens acquis en Belgique pouvant servir des intérêts terroristes, notamment en tant que lieux stratégiques à l'élaboration d'activités liées au terrorisme ou à son soutien.

M. AWY, un ressortissant belge originaire du Moyen-Orient, était titulaire d'un compte auprès d'une banque en Belgique et avait contracté un emprunt hypothécaire. L'intervenant avait indiqué que le bien acquis pour un montant de plus de 250.000 EUR était destiné à la location. Le remboursement des mensualités se faisait au débit du compte qui était alimenté par le paiement des loyers. Le type d'opération et le rendement élevé des loyers ne cadraient pas avec le profil du client et avaient justifié la déclaration à la Cellule.

Les éléments suivants ont été révélés par l'analyse de la Cellule :

- *Peu avant l'acquisition du bien, le compte de M. AWY avait été crédité par un important versement en espèces. Ce montant avait permis l'émission d'un chèque bancaire à l'ordre d'un notaire.*
- *La réalisation de versements en espèces permettait de dissimuler l'origine des fonds.*
- *Le rendement du bien était manifestement anormalement élevé dans la mesure où il s'élevait à plus de 25 %.*
- *De source policière, M. AWY faisait l'objet d'une enquête relative au financement du terrorisme. Il serait responsable de la gestion et du contrôle de la collecte des dons destinés à financer des activités liées au terrorisme.*

Compte tenu de ces informations, les opérations réalisées par M. AWY pourraient être en rapport avec le financement du terrorisme et les biens acquis en Belgique pourraient servir des intérêts terroristes, notamment en tant que lieux stratégiques à l'élaboration d'activités liées au terrorisme.

1.1.3. Vente ou achat d'un bien immobilier pour un prix de loin inférieur ou supérieur à sa valeur vénale

Une autre technique de blanchiment rencontrée par la Cellule dans le cadre d'investissements immobiliers consiste à vendre ou acheter un bien immobilier pour un prix de loin inférieur ou supérieur à sa valeur vénale. Le recours à ce procédé est de nature à éveiller les soupçons, de même que la vente, à plusieurs reprises, de biens immobiliers avec des marges bénéficiaires inhabituelles, opérations pour lesquelles aucune explication claire n'est fournie.

Dans un dossier lié à la criminalité organisée, l'intervenant avait ouvert un compte au nom d'une société dont il était administrateur. Ce compte avait fait l'objet de transferts provenant de l'étranger, notamment d'ordre « d'un de nos clients ». Les fonds avaient ensuite été utilisés pour l'émission d'un chèque à l'ordre d'un notaire en Belgique pour l'achat d'un bien immobilier. L'attention du notaire avait été éveillée par l'élément suivant : peu de temps après l'acquisition, la société avait été liquidée et l'intervenant avait racheté le bien à sa société pour un montant largement supérieur au prix initial. Ce faisant, il avait injecté dans le système financier des fonds pour un montant correspondant au prix de vente initial majoré de la plus-value. Il avait ainsi pu blanchir des fonds qui, selon les informations policières, provenaient d'activités liées au crime organisé. Le compte de cette société n'avait fait l'objet d'aucune autre opération, de sorte qu'on pouvait en déduire que cette société n'avait été constituée qu'en vue de réaliser l'opération immobilière.

1.1.4. Recours à des hommes de paille pour acquérir des biens immobiliers

Certains dossiers concernent des acquisitions immobilières réalisées par un intervenant au nom d'un tiers sans lien apparent avec lui. De cette manière, les blanchisseurs cherchent à dissimuler les liens qui existent entre eux et l'opération de blanchiment en se servant d'un homme de paille agissant pour leur compte.

La Cellule avait transmis un dossier concernant une personne de nationalité belge, résidant dans un pays limitrophe, qui avait introduit deux demandes de crédit auprès d'une banque pour le compte de sociétés qu'elle représentait. Ces demandes de crédit, s'élevant à plusieurs millions d'EUR, étaient destinées à l'achat de plusieurs biens immobiliers en Belgique. L'une des sociétés devait ensuite être reprise par une personne originaire du Moyen-Orient. Cette dernière, membre d'un groupe de sociétés, s'était révélée être l'acquéreur final des biens immobiliers. Aucun des crédits n'avait été accordé par la banque. L'analyse de la Cellule a révélé que l'intéressé avait agi comme un homme de paille pour le compte de l'intervenant originaire du Moyen-Orient. D'après les renseignements recueillis par la Cellule, ce dernier ainsi que sa famille étaient soupçonnés d'être liés à un groupe terroriste. Au vu de l'ensemble de ces éléments, la Cellule a transmis ce dossier en lien avec le financement du terrorisme.

1.1.5. Recours à des sociétés écrans et offshores

Plusieurs dossiers transmis par la Cellule illustrent le recours à des sociétés écrans et *offshores* pour réaliser des investissements immobiliers. L'objectif poursuivi vise à dissimuler l'origine et la destination des fonds recyclés et favoriser l'anonymat des bénéficiaires des opérations. L'intervention de sociétés, alors qu'il ne semble y avoir aucune raison légitime, doit particulièrement attirer l'attention des notaires.

L'exemple qui suit illustre le recours à une société écran constituée uniquement afin de réaliser l'opération de blanchiment.

Un ressortissant d'Europe orientale est administrateur d'une société au nom de laquelle il a ouvert un compte auprès d'une banque en Belgique. Ce compte a fait l'objet de transferts provenant de l'étranger, notamment d'ordre « d'un de nos clients ». Ces fonds ont été utilisés pour l'émission d'un chèque à l'ordre d'un notaire en Belgique pour l'achat d'un bien immobilier. Peu de temps après l'acquisition, la société a été liquidée et l'intervenant a racheté le bien à sa société pour un montant largement supérieur au prix initial. Ce faisant, il a pu injecter dans le système financier des fonds pour un montant correspondant au prix de vente initial majoré de la plus-value. Il a ainsi pu blanchir des fonds qui, selon les informations policières, proviennent d'activités liées au crime organisé. Le compte de cette société n'a fait l'objet d'aucune autre opération de sorte qu'il peut être déduit que cette société est une société écran qui n'a été constituée qu'en vue de réaliser l'opération immobilière.

Un autre dossier concerne l'acquisition d'un bien immobilier par une société belge dont le prix de vente a été payé au moyen de transferts internationaux effectués par une société *offshore*.

La Cellule avait reçu une déclaration du notaire A relative à un de ses clients, l'intervenant B, un ressortissant étranger sans adresse en Belgique, qui avait constitué en son étude la société X. Cette société avait pour objet social la vente-achat de biens immobiliers. L'unique administrateur et actionnaire de cette société était un membre de la famille de B, résidant également à l'étranger. Peu après cette constitution, la société X avait procédé à l'achat d'un bien immobilier en Belgique. La passation de l'acte avait également eu lieu en l'étude du notaire A. Le paiement du bien avait été réalisé sur le compte du notaire A au moyen de plusieurs transferts d'ordre non pas de la société X mais d'une société établie à l'étranger dont aucun détail n'avait été communiqué par l'intervenant B. De renseignements policiers, il est apparu que cet intervenant était connu défavorablement dans le cadre d'une escroquerie financière. L'investissement dans le bien immobilier avait visiblement été réalisé avec des fonds issus de cette escroquerie. La constitution par l'intéressé d'une société administrée par un membre de sa famille et destinée à acquérir un bien immobilier payé par une société établie à l'étranger poursuivait dans ce contexte un objectif de dissimulation du lien entre l'origine et la destination des fonds.

Un autre dossier illustre l'utilisation de structures sociétaires établies dans des places financières peu transparentes.

Un ressortissant néerlandais résidant en Belgique, a acheté au nom de sa société sise en Belgique, une parcelle de terrain près de Turnhout pour un montant de 275.000 EUR. Le même jour un autre ressortissant néerlandais résidant aux Pays-Bas a acheté une maison située sur le terrain jouxtant la parcelle pour un montant de 300.000 EUR. Les achats ont été réglés par transferts principalement d'ordre de sociétés au Luxembourg et un transfert en provenance des Pays-Bas. Ces opérations ont éveillé les soupçons du notaire.

La coopération internationale entre CRF a permis d'établir que, via une société à Guernesey, un des ressortissants néerlandais était propriétaire de plusieurs bâtiments aux Pays-Bas, qu'il louait et dans lesquels il exploitait des coffeeshops.

Des quantités importantes de drogues douces ont été retrouvées dans ces coffeeshops.

Le second ressortissant néerlandais était connu de source policière pour trafic de drogue.

Les fonds, en provenance du Luxembourg ayant servi à acheter la parcelle et l'habitation jouxtant celle-ci, ont été mis en relation avec le trafic de stupéfiants.

Le dossier suivant illustre l'intervention d'une société *offshore* dans le cadre d'un investissement immobilier correspondant à une opération de blanchiment réalisée au moyen d'une déclaration de command :

La Cellule avait reçu une déclaration d'une banque concernant une personne dont le compte, resté inactif pendant longtemps, avait subitement été alimenté par plusieurs versements en espèces et transferts internationaux. Ces fonds ont alors servi à l'émission d'un chèque à l'ordre d'un notaire pour l'achat d'un bien immobilier. Il ressort de l'enquête de la Cellule que l'acquéreur final du bien immobilier n'était pas la personne physique intervenante mais une société offshore. L'intervenant avait d'abord acheté le bien en son nom puis en avait cédé la propriété à ladite société conformément à une déclaration de command passée devant le notaire⁴. L'examen du dossier a fait apparaître que l'intervenant, lié à une société en faillite, avait procédé de la sorte afin de pouvoir acquérir le bien immobilier en se soustrayant à ses créanciers. L'intervenant n'exerçait en outre aucune activité officielle et bénéficiait d'allocations sociales. Au vu de ces éléments et des renseignements policiers obtenus, le dossier a été transmis pour blanchiment de capitaux en relation avec une infraction liée à l'état de faillite.

1.1.6. Recours à des comptes de passage

Le recours à des comptes de passage est une technique de blanchiment fréquemment observée par la Cellule. Des fonds sont la plupart du temps crédités sur des comptes en Belgique au moyen de versements, de virements, d'encaissements de chèques ou de transferts internationaux. Les fonds ne restent jamais longtemps sur un même compte. Il n'existe aucune justification économique au passage par un compte en Belgique. L'examen des comptes concernés montre souvent qu'ils n'ont été ouverts que pour réaliser ce type d'opérations. Une telle succession des transactions financières a pour but d'effacer tout lien entre les capitaux et leur origine criminelle.

Le dossier suivant concerne la vente d'un bien immobilier entre deux sociétés étrangères par l'intermédiaire du compte personnel de l'un des administrateurs.

La Cellule a reçu une déclaration d'une banque concernant le compte d'un de ses clients. Celui-ci, résidant en Belgique, avait ouvert un compte à son nom qui avait immédiatement été crédité par l'encaissement d'un chèque d'un montant important tiré sur une banque étrangère.

⁴ Art. 1590 du Code judiciaire; arrêté royal n°64 du 30 novembre 1939 contenant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, 159, 1° (*M.B.*, 1^{er} décembre 1939). L'adjudicataire d'un bien qui use de la faculté d'élire command, que lui confère le contrat de vente, n'est qu'un acheteur apparent ; l'acquéreur véritable et unique est la personne ultérieurement désignée, à l'égard de laquelle la vente produit ses effets dès qu'elle est conclue. (*Cass.*, 17 juin 1976, *Pas.*, 1976, I, 1127).

Les éléments suivants ont été révélés par l'analyse de la Cellule :

- *Il est apparu que le chèque correspondait au paiement d'un acompte dans le cadre de la vente d'un bien immobilier entre deux sociétés étrangères A et B.*
- *De renseignements complémentaires recueillis auprès du notaire, il apparaissait que l'intéressé était intervenu lors de la vente du bien immobilier pour représenter la société B dont il était l'administrateur.*
- *Il semblait néanmoins injustifié que les fonds issus du paiement de l'acompte d'une vente immobilière aient été encaissés sur le compte personnel de l'administrateur plutôt que sur le compte de la société B.*
- *Par ailleurs, les fonds encaissés avaient ensuite fait l'objet de plusieurs transferts fractionnés en faveur d'un compte détenu personnellement par l'administrateur auprès d'une autre banque en Belgique.*
- *Les fonds avaient encore fait l'objet de nouveaux transferts en faveur de plusieurs autres comptes dont l'intéressé était titulaire auprès d'autres banques en Belgique.*
- *L'analyse du compte ouvert auprès de la banque X révélait, de surcroît, que hormis l'encaissement du chèque et le transfert fractionné des fonds, aucune autre opération n'avait eu lieu sur ce compte de sorte qu'il peut être déduit qu'il n'avait été ouvert que pour réaliser ces opérations.*

Au vu de ces éléments, la Cellule a transmis ce dossier en relation avec l'abus de biens sociaux.

Un autre dossier illustre l'utilisation du compte de passage d'un ressortissant étranger en vue d'acquérir des biens immobiliers pour le compte de tiers.

X, un ressortissant asiatique résidant en Belgique était titulaire d'un compte d'épargne. L'attention de la banque avait été éveillée par l'émission d'un chèque bancaire à l'ordre d'un notaire à la demande de X pour l'acquisition de divers biens immobiliers.

Les éléments suivants ont été révélés par l'analyse de la Cellule :

- *L'analyse des mouvements sur le compte de X indiquait qu'il avait été alimenté par plusieurs transferts d'ordre de ressortissants asiatiques résidant en Belgique et à l'étranger.*
- *Les donneurs d'ordre des transferts les plus importants étaient A et B, des membres de la famille de X.*
- *Les communications faisaient référence à un prêt.*
- *De renseignements supplémentaires, il ressortait que X travaillait dans le restaurant exploité par A et B.*

L'analyse de la Cellule indiquait que le compte de X avait été utilisé comme compte de passage par A et B en vue d'acquérir des biens immobiliers. De source policière, il ressortait que A, B et D (ancien administrateur du restaurant exploité par A et B) étaient connus dans le cadre d'une enquête concernant une filière d'immigration asiatique en Belgique.

1.2. La constitution de sociétés

Outre les dossiers liés à des transactions immobilières, la Cellule a transmis des dossiers qui concernent des opérations de blanchiment impliquant la constitution de sociétés devant notaire. Lors de la constitution de sociétés, divers éléments peuvent être de nature à éveiller les soupçons des notaires.

Le dossier suivant concerne l'acquisition, par une société, de parts de sociétés et de biens immobiliers en recourant au compte tiers d'un notaire.

Outre des chèques de montants importants régulièrement encaissés ou émis, à première vue liés à l'activité professionnelle du notaire, apparaissaient de nombreux virements provenant de ladite société.

Les éléments suivants ont été révélés par l'analyse de la Cellule :

- *De source policière, il ressortait que l'unique actionnaire de cette société était connu comme trafiquant de drogue.*
- *L'analyse financière a montré que cette personne, de nationalité étrangère, avait investi ses capitaux d'origine illicite dans différentes sociétés et immeubles en Belgique.*
- *L'ensemble de ces investissements avait été effectué de manière indirecte par l'intervenant. En effet, il apparaissait que c'était par l'intermédiaire d'une société étrangère, dont il était actionnaire, qu'il dirigeait la société en Belgique ayant acquis les immeubles et les parts d'autres sociétés belges.*
- *Ce dernier tentait ainsi de dissimuler ses liens avec les sociétés afin de ne pas éveiller l'attention des autorités judiciaires.*
- *En outre, en recourant au compte bancaire du notaire, des fonds d'origine illicite avaient pu être blanchis en réalisant des investissements en Belgique et en dissimulant les liens de l'intervenant avec les sociétés afin de ne pas éveiller les soupçons.*

Le dossier ci-dessous illustre plusieurs éléments suspects entourant la constitution de plusieurs sociétés et ayant attiré l'attention du notaire, l'ayant conduit à effectuer une déclaration de soupçon à la Cellule :

Dans un dossier lié à la criminalité organisée, l'intéressé était administrateur d'une vingtaine de sociétés dont plus de la moitié est en faillite. L'ensemble de ces sociétés avait été constitué devant le même notaire, dont l'attention avait été attirée par plusieurs éléments suspects l'ayant conduit à effectuer une déclaration à la Cellule : l'ensemble de ces sociétés avait été constitué le même jour, par les mêmes personnes et leur objet social était très étendu. En outre, plusieurs d'entre elles étaient établies à la même adresse et leurs gérants habitaient dans divers pays.

Un autre dossier transmis par la Cellule témoigne de la mise sur pied d'une construction sociétaire particulièrement complexe afin de blanchir des fonds issus de la criminalité organisée :

Une personne de nationalité étrangère, résidant en Belgique, a été introduite auprès d'une banque par un cabinet d'avocats afin d'y ouvrir un compte. Ce compte a été crédité par de très importants transferts provenant de l'étranger, d'un donneur d'ordre dont l'identité n'est pas connue. Ces fonds ont alors été utilisés pour acquérir des biens immobiliers.

Les éléments suivants ont été révélés par l'analyse de la Cellule:

- *Ces acquisitions ont été réalisées au moyen de chèques bancaires émis à la demande du client à l'ordre d'un notaire afin d'investir les fonds dans des projets immobiliers en Belgique.*
- *Dans le cadre d'un des investissements réalisés par l'intervenant, ce dernier a été aidé par d'autres investisseurs étrangers à mettre sur pied une construction particulièrement complexe.*
- *Suite à la demande de renseignements de la Cellule au notaire, il ressort en effet des actes de constitution des sociétés que deux sociétés de holding ont été constituées par quatre sociétés étrangères auprès de ce notaire en Belgique.*
- *Ces deux sociétés ont, à leur tour, constitué deux autres sociétés en Belgique, actives dans le secteur immobilier.*
- *C'est par l'intermédiaire de ces deux dernières sociétés qu'a été réalisé l'investissement immobilier en question.*
- *Les personnes qui représentent ces sociétés, un avocat et un diamantaire, jouent le rôle de prête-noms agissant pour le compte de l'intervenant.*
- *En outre, il apparaît que l'avocat qui a introduit l'intervenant auprès de la banque intervient dans des faits de même nature dans le cadre de plusieurs dossiers judiciaires.*
- *L'adresse du siège social des sociétés belges correspond de surcroît à l'adresse du bureau de cet avocat.*

Ces éléments démontrent le rôle important joué par l'avocat dans la mise en œuvre de cette construction financière et sociétaire afin que les fonds provenant de donneurs d'ordre étrangers inconnus puissent être investis dans des projets immobiliers en Belgique. Au vu de l'ensemble de ces éléments, la Cellule a transmis ce dossier pour blanchiment de capitaux liés à la criminalité organisée.

2. EXEMPLES D'INDICATEURS

La Cellule a relevé une liste d'indicateurs d'opérations suspectes auxquels les notaires doivent être particulièrement attentifs. Cette liste, non exhaustive, reprend une série d'indicateurs généraux destinés à aider les notaires à identifier les opérations de blanchiment et de financement du terrorisme. Il ne s'agit donc pas d'indicateurs spécifiques qui se rapporteraient au blanchiment de capitaux issus d'une criminalité sous-jacente déterminée.

1. Le client n'habite pas dans la région où le notaire a son étude ou ne fait pas partie du cercle habituel de clients du notaire, fait usage d'un intermédiaire inconnu du notaire ou demande au notaire un service qu'un notaire de la région du client aurait pu rendre, alors que ni l'un ni l'autre n'ont une justification valable ;
2. Le client fait ou souhaite faire usage d'une ou plusieurs sociétés-écrans alors qu'il n'y a ou ne semble y avoir aucune raison fiscale, juridique ou commerciale légitime ;
3. Le client fait ou souhaite faire usage de sociétés étrangères alors qu'il n'y a ou ne semble y avoir aucune raison fiscale, juridique ou commerciale légitime ;
4. Le client a constitué ou souhaite constituer différentes sociétés dans un court laps de temps, pour lui-même ou au profit d'une autre personne, alors qu'il n'y a ou ne semble y avoir aucune raison fiscale, juridique ou commerciale légitime ;
5. Le client souhaite constituer ou acheter une société avec un objet social douteux ou sans relation avec ce qui paraît être l'exercice normal de la profession ou des activités annexes et sans explications valables pour le notaire ;
6. Le client est impliqué dans une opération inhabituelle pour lui et sans relation ou apparaissant totalement disproportionnée par rapport à l'exercice normal de sa profession ou de ses activités et ne pouvant avoir une justification valable pour le notaire ;
7. Des biens immobiliers sont vendus à plusieurs reprises avec des marges bénéficiaires inhabituelles, opérations pour lesquelles aucune explication claire n'est fournie ;
8. Les paiements sont effectués au nom du client sur le compte du notaire en provenance d'établissements financiers, de sociétés ou de personnes résidant dans un pays connu soit pour son secret bancaire renforcé, soit pour son régime fiscal favorable, soit comme producteur de drogues, sans qu'il soit possible d'identifier clairement celui qui contrôle la société ou l'entité concernée ;
9. Le notaire reçoit de l'argent d'un client aux fins de le verser à un tiers alors qu'aucun justificatif vérifié par ce notaire ne légitime ce versement ;
10. Le client recourt aux services d'un homme de paille sans qu'il n'y ait de raisons fiscales, juridiques ou commerciales à agir ainsi ;

11. Le client a changé successivement de notaires sur une courte période, sans que le notaire puisse trouver une explication valable à cette attitude ;
12. Le client souhaite payer en espèces un acompte dont le montant est supérieur à 10 % du prix de la vente d'un bien immobilier ;
13. Le client souhaite payer en espèces un acompte dont le montant est supérieur à 5.000 EUR ;
14. Le client refuse ou fait des difficultés pour donner au notaire le numéro du compte financier par lequel le montant du solde a été ou sera débité ;
15. Le client refuse ou fait des difficultés pour payer le montant du prix de vente d'un bien immobilier à l'aide d'un virement ou d'un chèque alors que le montant à payer excède 5.000 EUR ;
16. Le client fait usage de documents, notamment d'identité, apparemment falsifiés.

* * *