



Typologies du
BLANCHIMENT D'ARGENT
par le biais
DU SECTEUR IMMOBILIER
en Afrique de l'Ouest



**GROUPE INTERGOUVERNEMENTAL D'ACTION CONTRE LE
BLANCHIMENT D'ARGENT EN AFRIQUE DE L'OUEST (GIABA)**



TYPOLOGIES DU BLANCHIMENT D'ARGENT PAR LE BIAIS DU SECTEUR IMMOBILIER EN AFRIQUE DE L'OUEST

Rapport final



Groupe Intergouvernemental d'Action
contre le Blanchiment d'Argent en Afrique de l'Ouest (GIABA)

Pour de plus amples informations, contacter le Groupe Intergouvernemental d'Action contre le Blanchiment d'Argent en Afrique de l'Ouest (GIABA)

Secrétariat du GIABA
Complexe SICAP, Point-E 1^{er} Etage, Immeuble A
Avenue Cheikh-Anta-DIOP x Canal IV

Tél : (+221) 33 859 18 18
Fax : (+221) 33 824 17 45
Email : secretariat@giaba.org
Site web : www.giaba.org

TABLE DES MATIERES

Préface	6
Abréviations	9
Rapport analytique	10
Introduction	13
Objectifs	14
Méthodologie	15
Nature du secteur immobilier en Afrique de l'Ouest	17
Vue d'ensemble du cadre légal et réglementaire	21
Conclusions clés	24
Vue d'ensemble des tendances du blanchiment d'argent dans la région	26
Techniques fondamentales	27
TYOLOGIES	28
Typologie 1:	
Utilisation des instruments monétaires	28
Typologie 2 :	
Utilisation abusive des tontines : mécanismes informels de microfinance	36
Typologie 3 :	
Utilisation des professionnels non financiers et autres véhicules juridiques	39
Typologie 4 :	
Mécanismes hypothécaires	44
Typologie 5 :	
Utilisation de l'immobilier pour dissimuler des activités illégales	46
Observations et recommandations générales	48
Annexes	50
1 INDICATEURS D'ALARME	50
2 QUESTIONS A EXAMINER	57
Etudes de Cas et diagramme d'application	60
TERMINOLOGIE	62

PREFACE

Selon les estimations, la valeur des flux du blanchiment d'argent serait supérieure à 1 milliard de dollars US¹, des sommes qui sont blanchies chaque année par des délinquants comme les trafiquants de drogue, les trafiquants d'armes ainsi que les trafiquants de personnes et les passeurs de fonds.

Au cours des dernières années, d'importants changements ont été enregistrés dans le secteur des services financiers avec, notamment, un renforcement des attentes et des pressions réglementaires. La lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme demeure un enjeu majeur, en particulier pour le secteur financier, qui joue le rôle de contrôleur du système financier. La lutte contre le blanchiment d'argent est encore plus difficile dans les économies fondées sur les paiements en numéraire.

La définition de typologies pour identifier les tendances, méthodes et intermédiaires des opérations de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme est l'un des principaux axes des activités du Groupe Intergouvernemental d'Action contre le Blanchiment d'Argent en Afrique de l'Ouest (GIABA). Cette démarche a pour objectif de fournir des informations suffisantes aux décideurs et spécialistes afin de les guider dans la mise en place et la mise en œuvre de mécanismes solides de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme (LBA/CFT) dans leurs domaines de compétence respectifs.

Dans ce contexte, le GIABA a mis en œuvre un exercice de typologies dans ses Etats membres afin de déterminer les techniques utilisées par les délinquants pour blanchir le produit de leurs activités illicites, notamment par le biais du secteur immobilier. Cet exercice avait pour but d'exploiter les conclusions du dernier exercice de typologies relatif au blanchiment d'argent par l'intermédiaire des transactions au comptant et des passeurs de fonds. Le présent exercice passe en revue les dispositions institutionnelles, réglementaires et légales existantes mises en place pour surveiller les opérations dans le secteur immobilier et identifier les points du secteur vulnérable au blanchiment d'argent et au financement du terrorisme.

¹ *KPMG International, Advisory Forensic Global Anti-Money Laundering Survey, 2007*

L'exercice a été mené au moyen de l'évaluation des opérations des agences et agents du secteur immobilier des Etats membres, de la perception du blanchiment d'argent dans le secteur tout entier par les populations ainsi que des dispositions institutionnelles, réglementaires, légales de même que des textes d'application régissant le secteur. Des experts du Bénin, de la Côte d'Ivoire, du Ghana, de la Guinée-Bissau, du Liberia, du Niger, du Nigeria, du Sénégal, de la Sierra Leone et du Togo ont mis à disposition les informations et études de cas ayant servi de base à la confection du présent rapport.

La rédaction du document n'a pas été un exercice facile, étant donné la rareté des informations disponibles, au niveau de la région, en ce qui concerne les cas de blanchiment d'argent concernant le secteur étudié et ayant fait l'objet d'une instruction.

Le rapport met l'accent sur les insuffisances constatées dans le contrôle et la supervision du secteur immobilier de bon nombre de pays de la région en vue de prévenir le blanchiment d'argent. Quelques pays, comme le Nigeria et le Sénégal, ont tenté de mettre en place des mécanismes pour réglementer le secteur, mais la plupart des pays n'ont pas encore réussi, en matière de LBA/FT, à définir des lignes directrices cohérentes pour les agents immobiliers.

Il ne fait aucun doute que les pays devraient réviser leur législation portant réglementation et supervision du secteur immobilier, notamment en ce qui concerne la prévention et le contrôle des activités de blanchiment d'argent. Même si cette question n'est pas examinée dans le présent rapport, les stratégies nationales de LBA/CFT et les mécanismes de mise en œuvre devraient, comme prévu par les Recommandations et les notes d'orientation pertinentes du GAFI, réserver aux agents immobiliers un rôle dans la lutte contre le blanchiment d'argent et, par extension, contre le terrorisme.

Dans l'ensemble, le présent rapport est concis et va au fond des choses. Il conclut par une série de recommandations que les Etats membres du GIABA devraient mettre en œuvre. Suite à l'adoption du rapport par la 10^{ème} Commission technique/Réunion

plénière qui s'est tenue à Dakar, du 16 au 18 novembre 2008, et à son approbation ultérieure par le Comité ministériel ad hoc du GIABA, j'ai l'honneur de présenter le présent rapport à nos Ministres chargés des Finances, de la Justice et de l'Intérieur, en vue de sa mise en œuvre.

En outre, je recommande fortement le document aux populations en général, en particulier au secteur privé et aux personnes qui souhaiteraient renforcer leurs connaissances des problèmes du blanchiment d'argent et du financement du terrorisme. J'ai la conviction qu'ils trouveront le rapport intéressant et utile.

Je voudrais enfin remercier tous nos membres, notamment les experts ayant contribué à la réussite de cet exercice.

Abdullahi Y. SHEHU

Directeur Général

31 décembre 2008

ABBREVIATIONS

LBA	Lutte contre le blanchiment d'argent
SRAF	Système de remise alternative de Fonds
CEDEAO	Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest
DDC	Devoir de vigilance auprès des clients
CENTIF	Cellule nationale de traitement d'informations financières
CFT	Lutte contre le financement du Terrorisme
EPNFD	Entreprises et professions non-financières désignées
INF	Institution non-financière désignée
CEDEAO	Communauté Économique des Etats de l'Afrique de l'Ouest
GAFI	Groupe d'Action Financière
IF	Institution financière
FINCEN	Réseau américain de répression des infractions financières
CRF	Cellule de renseignements financiers
GIABA	Groupe Intergouvernemental d'Action contre le Blanchiment d'Argent en Afrique de l'Ouest
OIPC/INTERPOL	Organisation internationale de police criminelle - INTERPOL
NFIU	Cellule de renseignements financiers du Nigeria
OCTRIS	Office central de répression du trafic illicite des stupéfiants (France)
PPE	Personne politiquement exposée
SCUML	Unité spéciale de lutte contre le blanchiment d'argent (Nigeria)
SRO	Organisation autorégulée
DTS	Déclaration de transaction suspecte
RTF	Rapport de Transaction financière
UEMOA	Union économique et monétaire ouest-africaine
UNCTED	Direction Exécutive du Comité contre le Terrorisme des Nations Unies
UNODC	Office des Nations Unies contre la drogue et le crime

Rapport analytique

1. Diverses études, en particulier celles réalisées par le Groupe d'Action financière (GAFI) au cours des dernières années, suggèrent que les avancées enregistrées dans la technologie et le renforcement progressif des réglementations réprimant le blanchiment d'argent (LBA) amènent les individus impliqués dans les activités de blanchiment d'argent à procéder à des manœuvres plus complexes en dehors de l'industrie des services financiers, comme le recours à divers services professionnels, notamment au secteur immobilier.
2. Le présent exercice de typologies a pour objectif premier d'examiner de manière approfondie les points faibles du secteur immobilier en Afrique de l'Ouest, compte tenu de l'important volume des transactions monétaires enregistrées dans ledit secteur et de leur impact significatif sur la situation géopolitique et socioéconomique de la région de l'Afrique occidentale. L'exercice tente également de jeter la lumière sur la façon dont le secteur immobilier de l'Afrique de l'Ouest pourrait se montrer particulièrement attractif pour les blanchisseurs d'argent sale.
3. L'étude vise, tout particulièrement, à (i) explorer les moyens par lesquels les fonds illicites sont acheminés par le biais du secteur immobilier en vue de leur intégration dans l'économie formelle et (ii) à identifier les mesures restrictives mises en place pour lutter contre cette forme d'abus au sein des Etats membres. Il est essentiel de noter que l'une des méthodes les plus efficaces pour collecter des informations sur la manière dont le secteur est manipulé consiste à examiner des études de cas concrets. C'est pourquoi le rapport se fonde sur les informations fournies par les membres du GIABA ayant pris part à l'exercice de typologies en 2008.
4. Le fait qu'il n'existe pas de prix moyen du marché pour les biens immobiliers dans la région, associé à l'utilisation intense des paiements d'importantes sommes en espèces, rend particulièrement difficile l'identification des personnes impliquées dans les opérations de blanchiment de capitaux et de la manière dont

elles procèdent dans ce secteur. Le fait que les prix varient considérablement d'une ville ou d'un district à un autre dans toute la région exacerbe cette difficulté. Par ailleurs, l'implication de praticiens du droit dans la finalisation des transactions immobilières fait de cette catégorie de professionnels l'un des liens du processus de lutte contre le blanchiment d'argent (LBA/CFT), même si ce lien est plutôt ténu, étant donné que dans certains pays, la plupart des dites transactions ne sont pas régies par les obligations en matière de LBA/CFT. Ainsi, le principe de l'approbation des paiements « hors de la vue » par les praticiens du droit intervenant dans les transactions immobilières offre aux délinquants l'opportunité d'abuser et d'utiliser de manière abusive les professionnels non financiers, comme les avocats, les notaires et les conservateurs des hypothèques, qui peuvent entériner des ventes ou achats en liquide de propriétés payées en dehors de leur présence, peut-être avec de « l'argent sale ».

5. L'exercice de typologies a révélé que le blanchiment de capitaux dans l'ensemble du secteur peut être facilement camouflé en lui faisant revêtir la forme de transactions commerciales authentiques dissimulées dans l'important volume de transactions en cours. Les risques et faiblesses identifiés démontrent qu'il est urgent de susciter une prise de conscience des effets du blanchiment d'argent par le biais du secteur immobilier, de prendre en charge le problème de l'inexistence d'une réglementation dans le secteur immobilier de la région, de mettre en évidence les coûts sociopolitiques éventuels du blanchiment d'argent dans ce secteur et de faire des recommandations sur les voies et moyens de trouver une solution à ces problèmes.
6. En outre, le rapport identifie, par des exemples concrets, quelques-unes des techniques de base utilisées, comme le recours à des agents immobiliers non déclarés et autres prête-noms, les mécanismes d'hypothèque et les fraudes à l'acompte (advance fee fraud) ainsi que les systèmes parallèles (alternatifs) de transfert d'argent. Le rapport étudie également les caractéristiques qui rendent le secteur immobilier de l'Afrique de l'Ouest particulièrement vulnérable aux risques d'une utilisation abusive, par des délinquants, et fait une brève description

de chaque technique de blanchiment d'argent, suivie par un ou plusieurs autres exemples. On espère que les indicateurs du blanchiment de capitaux identifiés aideront les institutions financières et les entreprises immobilières à définir les mesures visant la mise en œuvre du devoir de vigilance envers les clients et la tenue des comptes, ainsi que l'analyse des risques pour les clients, qu'ils soient nouveaux ou anciens.

7. Le rapport met également en exergue certains des efforts enregistrés jusqu'ici dans la région, en particulier la pénalisation des activités de blanchiment de capitaux par la promulgation d'une législation contre le blanchiment d'argent (LBA) dans tous les Etats membres et la mise en place graduelle de cellules de renseignements financiers (CRF) dans chaque Etat.
8. L'exercice a identifié cinq domaines particulièrement vulnérables à l'utilisation abusive des mécanismes de blanchiment d'argent dans le secteur immobilier : l'utilisation des instruments monétaires, de tiers, de prête-noms et de sociétés écran, de praticiens du droit, de prestataires de services et d'institutions financières, en particulier des systèmes alternatifs de transfert de fonds. Cependant, ces domaines mériteraient de faire l'objet de recherches approfondies si l'on veut favoriser la prise de mesures plus concertées. Le rapport conclut en faisant quelques recommandations stratégiques qui vont dans le sens des 40+9 recommandations du GAFI.
9. Des experts du Bénin, de Côte d'Ivoire, du Ghana, de Guinée-Bissau, du Liberia, du Niger, du Nigeria, du Sénégal, de la Sierra Léone et du Togo ont pris part à l'exercice et fourni des informations utiles et des études de cas qui ont servi de base à l'élaboration du présent rapport.

Introduction

10. Il ressort des conclusions des études réalisées au cours de la dernière décennie que les constructions dans le secteur immobilier de l’Afrique de l’Ouest ont connu un essor prodigieux. Cette situation est due, dans de nombreux pays, aux Africains de la diaspora qui souhaitent posséder un “chez eux” dans leur pays et pourvoir aux besoins de leur famille. On estime que la migration a joué un rôle prépondérant dans la transformation structurelle des villes de l’Afrique de l’Ouest. Les études ont fait ressortir les importants investissements effectués par les migrants dans le secteur immobilier et leur influence sur la transformation des principales villes de la région. Les ressortissants de l’Afrique de l’Ouest vivant à l’étranger entretiennent des liens étroits avec leurs pays d’origine. Les salaires qu’ils perçoivent à l’étranger leur permettent de jouir d’un pouvoir d’achat élevé, qui leur permet d’investir dans leurs villages et leurs villes en construisant des maisons, des centres de santé, des écoles, des centres religieux, etc. contribuant ainsi à l’amélioration des conditions sociales de leurs familles.
11. Il semble que l’insuffisance des lois réprimant le blanchiment d’argent et le financement du terrorisme (LBA/CFT) ainsi que la méconnaissance et la non application des lois pertinentes des Etats membres sont autant de facteurs qui rendent le secteur immobilier attractif pour les délinquants. Le fait que l’économie des pays de la région soit essentiellement basée sur les paiements au comptant, associé à la facilité avec laquelle les individus peuvent acquérir des biens immobiliers dans de nombreux pays, sans pour autant être soumis à l’obligation du devoir de vigilance, rend également la région, en général, et le secteur immobilier, en particulier, vulnérables aux activités des blanchisseurs de capitaux et de bailleurs de fonds du terrorisme.
12. Dans le cadre de ses efforts visant à protéger les économies des Etats membres de la CEDEAO afin de contribuer au développement économique des populations de la région et de promouvoir la bonne gouvernance et l’état de droit, le GIABA a décidé de définir et de décrire les typologies du blanchiment des capitaux, une

initiative entrant dans le cadre de ses objectifs stratégiques et de son Plan d'Action 2007-2009.

13. Au cours de sa 8^{ème} Commission technique/Réunion plénière, qui s'était tenue à Ouagadougou, au Burkina Faso, en novembre 2007, le GIABA avait convenu de procéder à un exercice de typologies afin d'identifier les techniques, mécanismes, méthodes et tendances du blanchiment d'argent par le biais du secteur immobilier de la région.
14. Compte tenu de l'important volume des transactions monétaires enregistrées dans le secteur immobilier et de leur important impact socioéconomique dans la région, ledit secteur mériterait un examen plus approfondi. L'objet de cet examen est de rendre plus difficile la tâche des délinquants souhaitant blanchir les revenus de leurs activités illicites en investissant dans le secteur immobilier. Il importe de souligner que, lorsqu'elles agissent dans le cadre professionnel, en particulier lors des transactions au profit d'un client achetant ou vendant un bien immobilier, les Entreprises et professions non-financières désignées (EPNFD)² sont tenues de se conformer aux Recommandations 5, 6, 8-11 du GAFI concernant le devoir de vigilance, la tenue des comptes et le suivi des transactions.
15. La compréhension de la nature des opérations immobilières en Afrique de l'Ouest est un préalable à une meilleure compréhension des méthodes et tendances du blanchiment des capitaux dans ce secteur. La promotion d'une meilleure connaissance de ce domaine est en réalité l'un des principaux moteurs du Plan d'Action stratégique du GIABA.

Objectifs

16. Le présent exercice de typologies a pour objectif essentiel d'identifier les faiblesses du secteur immobilier et les techniques, méthodes et mécanismes de blanchiment des produits des activités criminelles du secteur.

² *Entreprises et professions non-financières désignées.*

17. Il s'agit, plus précisément :

- D'étudier les techniques et méthodes utilisées par les délinquants pour blanchir l'argent dans le secteur ;
- De mettre en évidence les éventuels coûts sociaux et politiques du blanchiment des capitaux par l'intermédiaire du secteur immobilier, mettant ainsi en exergue l'influence des organisations criminelles et leur capacité à affaiblir le tissu social, les normes éthiques et, enfin, les institutions démocratiques de la société ;
- De démontrer les voies par lesquelles les transactions dans le secteur immobilier peuvent servir d'outil d'intégration pour les blanchisseurs d'argent sale, c'est-à-dire qu'une fois que les fonds ont été transférés par le système financier pour en rendre la traçabilité difficile, sinon impossible, il est alors possible aux délinquants d'en jouir ou de les utiliser comme capitaux pour mener leurs activités criminelles ;
- De susciter une prise de conscience du fait que l'absence d'une réglementation du secteur immobilier en Afrique de l'Ouest peut être un important frein à l'investissement dans les pays membres ; et
- De faire des recommandations pour garantir un meilleur respect des textes par la mise en œuvre de normes et de bonnes pratiques acceptables.

Méthodologie

18. Un questionnaire a été conçu et adressé aux Etats membres participants pour collecter des informations. Les agences/agents immobiliers, les banques et autres institutions financières, les comptables, les notaires, les institutions publiques comme les institutions d'enquête, les autorités chargées de l'application des lois et règlements ont tous apporté leur contribution en fournissant des informations pertinentes pour la réussite de l'exercice. Des informations ont aussi été collectées auprès de sources ouvertes, comme les médias. Des interviews semi-structurées ont été menées avec des responsables compétents du secteur privé et des prestataires de services, en ce qui concerne les cas de blanchiment d'argent dans le secteur. Des agences/agents immobiliers, des banques, des commissions foncières, la Cellule nigériane de renseignements financiers (NFIU), l'Unité

spéciale de lutte contre le blanchiment d'argent du ministère fédéral du Commerce du Nigeria (SCUML), ainsi que d'autres responsables des secteurs privé et public des Etats membres, ont fourni des informations dans le but de mettre en exergue les conclusions de l'exercice de typologies.

19. L'analyse des réponses au questionnaire a permis de démontrer que le Nigeria est le seul pays qui a un organisme de coordination auquel les institutions non-financières désignées, en particulier les agences immobilières, fournissent des informations sur les transactions au comptant, informations qui sont ensuite transmises à la CRF du Nigeria. Certains Etats membres ne disposent d'aucun type d'organisme de régulation chargé du secteur immobilier. D'autres pays ont éparpillé les autorités de supervision chargées de veiller sur les divers domaines d'activités ou les fonctions couvertes par le secteur immobilier, c'est-à-dire l'enregistrement, l'acquisition, la gestion ou la mise en valeur des biens fonciers. En outre, quelques pays ont des organisations d'autorégulation, comme des associations d'arpenteurs-géomètres ou les associations de promoteurs immobiliers, mais ces dernières n'ont pas de responsabilité de régulation sur les agences ou agents immobiliers.
20. Les statistiques relatives au blanchiment d'argent par le biais du secteur ont été difficiles à obtenir. Cela se comprend parce que tous les pays, sauf un, n'ont adopté leurs législations de LBA qu'au cours de l'année dernière et n'ont pas encore ouvert de poursuites en relation avec des cas de blanchiment d'argent.
21. Un séminaire régional réunissant des experts du secteur immobilier, du secteur juridique, des institutions compétentes chargées de l'application de la loi et d'autres responsabilités s'est tenu en mai 2008, à Accra, au Ghana. Le séminaire a enregistré la participation de plusieurs Etats membres (République du Bénin, République de Côte d'Ivoire, République du Ghana, République du Liberia, République fédérale du Nigeria, République du Sénégal, République de Sierra Leone, République du Togo) et d'un observateur, Sao Tome et Principe, d'organisations/institutions internationales et régionales, comme l'Office des Nations Unies contre la drogue et le crime (UNODC), le Groupe d'action financière (GAFI), la Cellule des crimes

financiers du Royaume-Uni, le Département américain du Trésor, le Réseau américain de lutte contre les crimes financiers (FINCEN), la Cellule de Lutte contre le Blanchiment d'Argent/Financement du Terrorisme du Département d'Etat américain, la Cellule nigériane de renseignements financiers, la Banque centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO), le Secrétariat du Commonwealth, l'Organisation internationale de Police criminelle (OIPC-INTERPOL), la Direction exécutive de lutte contre le terrorisme des Nations Unies (UNCTED), la CENTIF-Côte d'Ivoire et la CENTIF-Niger. Les chefs d'Unité de la CEDEAO de la Côte d'Ivoire, du Ghana et de la Guinée-Bissau ont également participé au séminaire.

Nature du secteur immobilier en l'Afrique de l'Ouest

22. L'Afrique de l'Ouest se caractérise par des économies informelles qui abritent des économies parallèles ou alternatives fortes fondées sur des flux financiers en monnaies locales³ et en devises. En règle générale, on note l'existence d'un taux de chômage élevé et de faibles investissements directs productifs⁴. Compte tenu du fait que l'achat ou la cession d'un bien immobilier est l'une des formes de transaction les plus importantes qu'une famille ou un individu peut entreprendre, les modifications des prix dans le secteur immobilier ont un lourd impact sur les acheteurs et vendeurs potentiels de biens immobiliers⁵. En conséquence, les modifications des prix de l'immobilier ont donc une influence sur le choix, par l'individu, du lieu où il entend vivre ou travailler. Il est opportun de signaler que le secteur immobilier de l'Afrique de l'Ouest se caractérise également par l'aménagement de terres sur des propriétés résidentielles, commerciales, industrielles et institutionnelles ainsi que sur des terres agricoles. L'exercice de typologies a révélé que les acteurs du secteur sont essentiellement des promoteurs immobiliers, des évaluateurs, des arpenteurs-géomètres, des avocats, des notaires, les banques et autres institutions financières/non-financières ainsi que des propriétaires/promoteurs immobiliers individuels.

³ Huit (8) Etats membres appartenant à la zone de l'Union économique et monétaire ouest africaine (UEMOA) zone qui utilisent une monnaie commune, le Franc CFA. Cet accord non seulement facilite les mouvements d'argent entre les membres, mais il facilite également les transactions économiques non déclarées (informelles) entre les Etats membres et au sein de ces derniers.

⁴ ILO, *The global employment challenge* (consulté en ligne le 18 sept. 2008)

⁵ Rapport du GAFI sur le BA et le FT par le biais du secteur immobilier, juin 2007

23. Selon le rapport du groupe immobilier britannique Knight Frank Africa, le secteur urbain du marché immobilier en Afrique de l'Ouest a connu, au cours des dernières années, une recrudescence des programmes de réaménagement touchant essentiellement des propriétés résidentielles et commerciales construites par le secteur privé. Dans les quartiers d'affaires des villes de la région, il a été constaté la transformation de nombreuses propriétés résidentielles en propriétés commerciales et la construction de nouveaux grands immeubles à usage de bureaux ainsi que des centres commerciaux.
24. La valeur des biens immobiliers a connu une forte appréciation en raison des potentialités locatives et de revente enregistrées au cours de la même période. Il a été noté un certain regain d'intérêt pour l'acquisition et la propriété de biens immobiliers, une situation peut-être due au fait que des sommes importantes sont entre les mains des individus souhaitant investir dans le secteur immobilier, ainsi qu'aux transferts de fonds en devises effectués par des membres de la diaspora de l'Afrique de l'Ouest désireux d'investir dans le domaine immobilier et de posséder des biens immobiliers dans leur pays d'origine. Malgré cela, il est curieux de constater que l'importante croissance enregistrée ces dernières années par le secteur immobilier de la plupart des grandes villes de l'Afrique de l'Ouest ne semble pas en corrélation avec les ratios des hypothèques bancaires⁶.
25. Le secteur immobilier est d'une importance capitale pour l'économie de la région, en général, et le marché financier, en particulier, du fait de l'importance des transactions monétaires impliquées. Il n'est cependant pas rare de constater l'existence d'opérations immobilières à vocation résidentielle, commerciale et agricole mises en œuvre par une seule et même agence ou un seul agent sans la moindre distinction, même si les transactions commerciales peuvent être différentes selon les cas.
26. Dans certains pays, il existe des promoteurs et arpenteurs-géomètres légalement reconnus qui appartiennent à des organismes d'autorégulation constitués en personne morale, comme les Associations de promoteurs immobiliers, qui jouent également le rôle d'intermédiaires dans le cadre de la cession à leurs clients de leurs biens immobiliers mis en valeur. Il existe aussi une multitude de groupes non coordonnés

⁶ *Projet UNODC I25 – TDR – Etudes (2007)*

et non qualifiés d'agents immobiliers qui gèrent la majeure partie des activités d'agence et qui ne sont pourtant ni légalement reconnus ni inscrits auprès d'aucun autre groupe organisé. Un certain nombre de pays participants n'ont même pas d'associations ou d'organismes de quelque nature que ce soit regroupant des agences/agents immobiliers, des promoteurs et des constructeurs.

27. Une simple observation du secteur immobilier de l'Afrique de l'Ouest permet de constater que l'absence, entre autres, de mécanismes de contrôle, de politiques, de systèmes de formation et d'audit appropriés rend le secteur attractif pour les délinquants. On estime que cela pourrait être dû à la taille modeste des entreprises, aux produits et services disponibles ou proposés par chaque agent ou agence.
28. Certains pays participants n'ont pas plus de deux agences immobilières déclarées et abritent en revanche une multitude de petites agences non déclarées et d'agents indépendants ne disposant pas d'un siège commercial précis mais qui font un travail d'intermédiaires, c'est-à-dire la location, l'achat et la vente de biens immobiliers.
29. Les marchés de biens immobiliers sont segmentés en fonction de leur situation ainsi que des groupes familiaux et ethniques. Les prix dépendent du lieu d'implantation de l'entreprise ainsi que du vendeur ou de l'acheteur. Etant donné l'absence de données fiables, il n'est pas facile de contrôler et d'expliquer les variations des prix. Cela est également vrai quand il s'agit d'évaluer le volume des transactions monétaires réalisées dans le domaine de l'immobilier en dehors du secteur financier, compte tenu du caractère informel de ces transactions et de leur corollaire, la mauvaise tenue des comptes. Il est donc crucial de comprendre les facteurs qui sous-tendent la fixation des prix des biens immobiliers dans la région.
30. Il convient de relever que les investissements dans le secteur comportent des avantages aussi bien pour les individus et entreprises respectueux de la loi que pour les délinquants susceptibles d'abuser du système. Les facilités offertes par le secteur en ce qui concerne la dissimulation de l'origine réelle des fonds et de la véritable identité du propriétaire des biens concernés, qui sont les éléments clés du processus de blanchiment d'argent, rendent le secteur attractif pour les délinquants souhaitant l'utiliser de manière abusive.



Exemples d'agences/agents immobiliers "locaux" à Abidjan. Ces photographies ont juste une fonction illustrative et ne doivent pas être interprétées comme indiquant que ces sociétés sont impliquées dans des activités de blanchiment de capitaux ou toute autre infraction.

31. Considérant que les économies de la région sont essentiellement informelles et basées sur les paiements au comptant, il est très difficile de donner des chiffres sur les montants blanchis par le biais du secteur immobilier, c'est ainsi que l'utilisation de paiements au comptant ne laisse aucune trace écrite que les audits auraient pu exploiter. Les cas signalés et les poursuites engagées dans certains pays démontrent que le secteur immobilier a la capacité d'absorber des fonds illicites se chiffrant à des milliards de dollars US par an, avec 22,6 milliards de nairas (180 millions de dollars US) enregistrés au Nigeria seul au cours de la période janvier 2006 – mars 2007⁷.

⁷ NFIU, mai 2008

Vue d'ensemble du cadre légal et réglementaire

32. Tous les pays de la région ont promulgué une législation de LBA qui pénalise le blanchiment de capitaux et prévoit la création de Cellules de renseignements financiers. Cependant, la plupart de ces lois n'ont pas encore été testées par l'ouverture de poursuites pour les cas d'infractions liées au blanchiment d'argent. D'autres lois habilitantes (relatives à la corruption, aux infractions pénales générales et à la lutte contre les stupéfiants) ont également servi de mesures juridiques prises pour faire face au blanchiment d'argent issu d'infractions principales précises.
33. L'exercice a cependant révélé que la majeure partie des pays de l'Afrique de l'Ouest ne dispose ni d'un organisme national central chargé de réglementer les activités du secteur immobilier, ni d'une cellule de renseignements financiers à laquelle les déclarations rendant compte d'activités suspectes doivent être transmises. Il existe néanmoins dans certains pays des autorités de contrôle non centralisées qui supervisent les diverses activités ou fonctions couvertes par le secteur immobilier, comme l'enregistrement, l'acquisition, la gestion ou la mise en valeur de terres ou biens immobiliers. Il n'empêche, le fait que ces autorités de contrôle non centralisées coordonnent ou échangent rarement des informations rend le secteur vulnérable aux activités des délinquants. Pour des raisons pratiques et d'efficacité, tous ces organismes de supervision devraient être réunis sous un organisme de coordination pour faciliter les échanges d'informations et la coordination, en particulier en ce qui concerne le suivi des activités des délinquants connus.
34. Le recours à des paiements au comptant pour les transactions concernant des biens immobiliers et autres transactions d'importante valeur expose la région au risque d'être utilisée par les délinquants et les organisations criminelles pour le blanchiment de leurs fonds illicites. Il importe de noter que même si certains Etats membres ont fixé des montants plafonds pour les transactions au comptant, l'étude a révélé que, dans la pratique et dans toute la région, les paiements au comptant sont la solution préférée par rapport aux autres formes de paiement. La non interdiction des paiements d'importantes sommes en espèces montre que non seulement les normes internationales sont violées, mais encore qu'il est pratiquement impossible de

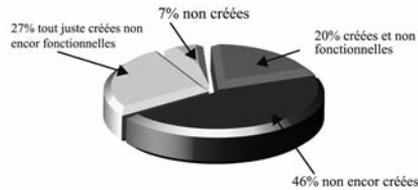
procéder au moindre contrôle afin de suivre les transactions criminelles, sauf lorsque les fonds passent par l'intermédiaire des avocats et/ou des banques.

35. En outre, même si les recommandations du GAFI stipulent que les acheteurs comme les vendeurs d'un bien doivent être tenus par la loi ou les règlements de se conformer au critère essentiel 13.1 de la Recommandation 13, la plupart des agences immobilières sondées n'en étaient pas conscientes. En conséquence, le GIABA devrait mettre en œuvre des campagnes systématiques de sensibilisation afin de faire de telle sorte que cette réalité et toutes les autres recommandations soient portées à l'attention des acteurs concernés afin de garantir l'existence d'un système effectif et efficace de LBA/CFT dans tous les États membres.

Situation par pays concernant la création des Cellules de renseignements financiers

36. La CRF est un élément relativement nouveau du cadre LBA/CFT, mais il est de loin l'un des plus importants pour la prévention du blanchiment de capitaux et la lutte contre ce phénomène. Si tous les pays de la région se sont engagés à mettre en place ce genre de structure, seuls quelques-uns d'entre eux ont réussi à se doter de CRF opérationnelles. Les enjeux sont multiples et touchent, notamment, l'insuffisance des ressources, la nécessité de renforcer les dispositions légales nécessaires à la création de la cellule de renseignements financiers et la volonté politique correspondante. Le diagramme ci-dessous montre que seuls quatre États membres disposent de CRF fonctionnelles. Trois autres ont nommé et désigné les responsables chargés d'animer leurs CRF, mais ces derniers ne fonctionnent pas encore. Sept États membres ont pris des mesures légales pour créer et installer leur CRF. Le diagramme ci-dessous présente la situation qui prévalait dans la région en août 2008, en termes de pourcentage. Les États membres privés d'une CRF fonctionnelle sont en porte à faux avec les recommandations du GAFI, qui exigent que toutes les institutions financières et les EPNFD soumettent des déclarations de transaction suspecte et/ou de rapport de transaction financière (DTS/RTF) à la CRF.

POINT SUR LA CRÉATION DES CRF DANS LA RÉGION



37. Au Nigeria et au Sénégal, des pays qui disposent de CRF fonctionnelles, l'exercice a révélé que la législation habilitante exige des EPNFD, notamment des agents immobiliers, de soumettre directement les DTS/RTF à la CRF par l'intermédiaire de leurs organismes de contrôle. Cependant, les obligations en matière de présentation de rapports des institutions non-financières désignées du Nigeria commencent tout juste à être définies et le nombre de rapports pourrait être de loin inférieur au nombre réel de transactions. De même, le nombre important d'agents immobiliers non déclarés constitue un sérieux frein à cet effort.
38. La Recommandation 12 du GAFI exige que les dispositions relatives aux règles du devoir de vigilance envers les clients, à la tenue des dossiers et au suivi des transactions, définies par les Recommandations 5, 6 et 8-11 s'appliquent également aux EPNFD lorsque ces dernières sont impliquées, au nom de leurs clients, dans des transactions touchant à l'achat et à la cession de biens immobiliers⁸. Il n'empêche, il a été noté que, dans tous les pays dans lesquels cet exercice a été mis en œuvre, ces obligations ne sont pas pleinement observées.
39. En outre, la majeure partie des cas observés démontre que les actions des fonctionnaires corrompus contribuent, dans une large mesure, à entraver les efforts de LBA entrepris dans la région, notamment dans le domaine de mise en application des textes.

⁸ Approche basée sur le risque – Conseils aux agents immobiliers

Conclusions Clés

Si un pays comme la Guinée-Bissau ne dispose que de deux agences immobilières déclarées, les données concernant le Sénégal, par exemple, rendent compte de l'existence à Dakar, la capitale, de 300 agences de ce genre, Saint-Louis en compte 20, Ziguinchor 25, Kaolack 9, Thiès 8, Mbour 11, Diourbel 7, Tambacounda 6, Matam 10, Fatick 10, Kolda 10, Sédhiou 5, Louga 15, Saly Portudal 20 et le Cap Skiring 15, pour un total d'environ 500 agences immobilières déclarées au Sénégal. Cependant, les informations disponibles révèlent que plus de 1.500 autres agences non déclarées font le même genre de travail, notamment plus de 20.000 agents individuels. L'essentiel de ces agences et agents, qu'ils soient déclarés ou non, intervient dans les transactions touchant à la location, à l'achat et à la vente.

40. Les raisons ci-dessous ont été avancées pour expliquer pourquoi le secteur immobilier est attractif en tant que vecteur du blanchiment d'argent dans la région :
- L'investissement dans l'immobilier est une méthode tout indiquée pour blanchir des revenus tirés d'activités illicites afin de les transformer en profits licites, qui sont ensuite utilisés pour commettre de nouvelles infractions, comme le financement de la prolifération des armes légères et portatives qui alimentent les conflits dans de nombreuses parties de la région ;
 - Les fonds illicites directement investis dans l'immobilier sont facilement blanchis lorsque les biens sont par la suite loués, cédés à bail ou utilisés comme bâtiments éducatifs, sanitaires et autres ;
 - Les biens immobiliers sont souvent la propriété de fonds fiduciaires et de compagnies et enregistrés au nom de personnes fictives ou de prête-noms, tandis que les propriétaires effectifs vivent dans un autre pays ;
 - Le secteur immobilier peut être utilisé pour les escroqueries ou les fraudes à l'hypothèque ;

- On note l'existence, dans la région, d'un déficit d'expérience et d'expertise en matière de LBA/CFT ;
- Les principaux acteurs ne sont pas toujours couverts par les textes régissant la LBA/CFT ;
- Les transactions bancaires modernes facilitent l'achat électronique, par le biais d'internet, de biens immobiliers par le biais d'intermédiaires basés dans des territoires étrangers ;
- Le blanchiment d'argent par l'intermédiaire du secteur immobilier pourrait également servir d'instrument pour des violations de la législation des changes et afin de dissimuler les produits de la corruption ;
- Il est très facile à des sociétés légalement constituées de manipuler des fonds publics à des fins de blanchiment d'argent ;

Les conclusions mettent également en exergue quelques indicateurs généraux, aucun d'entre eux pris tout seul ne permettant de prouver de manière suffisante que de l'argent a été blanchi. Cependant, une association de plusieurs indicateurs pourrait activer des signaux d'alerte (voir Annexe 1).

41. L'exercice a mis en exergue plusieurs infractions principales génératrices de fonds illicites qui sont blanchis par le biais du secteur immobilier.

Il s'agit, en particulier :

- Du détournement de fonds publics ;
- Des contrefaçons ;
- De la corruption ;
- Du trafic de drogue ;
- Des fraudes et autres infractions financières ;
- Du délit d'initié ;
- De la manipulation d'actions ;
- Du commerce illicite de l'or ou d'autres ressources minières, ex. : diamants ;

- Du siphonage illégal de pétrole ;
- De la fraude à l'acompte (fraude 419).

Vue d'ensemble des tendances du blanchiment d'argent dans la région

42. Les études de cas révèlent que la faiblesse des systèmes de LBA/CFT de la plupart des pays de la région, associée aux pratiques de corruption, a tendance à compromettre les efforts visant le respect des règles de LBA/CFT. Il s'y ajoute que l'absence d'organismes de régulation chargés de contrôler les secteurs cibles, ici le secteur immobilier, pose un sérieux problème. Il en résulte que la mise en œuvre des règlements et la sensibilisation des populations à la nécessité d'une démarche pratique sont souvent des notions quasi inconnues.
43. Quelques méthodes de blanchiment d'argent ont été observées dans la région, en particulier l'achat au comptant de biens immobiliers, la création de sociétés fictives ou de sociétés écran, le recours à des compagnies légalement constituées pour blanchir des fonds illicites, l'utilisation de tiers ou de prête-noms pour acquérir des biens immobiliers et l'utilisation de noms fictifs pour acheter des biens immobiliers. De même, les personnes politiquement exposées (PEP) sont régulièrement impliquées dans l'acquisition de biens immobiliers dans le pays ou à l'étranger en utilisant les produits de la corruption. C'est ainsi, par exemple, que la plupart des responsables nigériens objets d'une enquête judiciaire, poursuivis et condamnés avaient généralement utilisé les fonds mal acquis pour acquérir des terres ou des résidences de luxe.
44. Même si aucun cas de sous/surévaluation de biens immobiliers n'a été signalé, il s'agit, selon les experts, d'un phénomène courant dans la majeure partie de la région. Les transferts internationaux ou les achats directs au comptant ou par

chèque sont les mécanismes les plus fréquemment utilisés pour acquérir des biens immobiliers. Le commerce de troc (échange de biens immobiliers) a été aussi constaté dans certains cas isolés.

45. L'on ne saurait trop insister sur les mesures suivantes : sensibilisation et renforcement des capacités des responsables compétents, coopération par le biais des échanges d'informations et nécessité de veiller à ce que le secteur immobilier soit réglementé afin de réduire sa vulnérabilité et, en conséquence, de renforcer ses capacités de développement dans la région.

Techniques fondamentales

46. Les blanchisseurs d'argent sale ont recours à divers mécanismes, méthodes, techniques et instruments pour blanchir des fonds par le biais du secteur immobilier. Certaines de ces méthodes ne sont pas des actes illégaux quand elles ne sont pas associées à une opération de blanchiment d'argent ou de financement du terrorisme (ou si cette association n'est pas découverte).
47. Les affaires examinées dans le présent exercice de typologies et les exercices précédents ont révélé quelques méthodes courantes utilisées dans la région et classées comme il suit :
 - Utilisation d'instruments monétaires
 - Utilisation de systèmes informels de microcrédit (tontines)
 - Utilisation de professionnels non-financiers et autres prestataires de service
 - Recours à des programmes d'hypothèque
 - Utilisation de biens immobiliers pour dissimuler des activités illégales.

TYPOLOGIES

Typologie 1 : Utilisation d'instruments monétaires

48. Il est courant, dans tous les Etats membres du GIABA, de voir des individus payer en espèces pour l'achat de biens immobiliers sans susciter le moindre soupçon. Même si certains pays de la région disposent de textes régissant les modes de paiement, les individus auteurs de paiements supérieurs aux plafonds fixés sont rarement sanctionnés. La loi du Nigeria réprimant le Blanchiment d'argent (2004) impose une obligation de déclarer toutes les transactions en espèces portant sur un montant supérieur au plafond de 500 000 nairas (environ de 5000 dollars US). Il faut reconnaître que depuis l'entrée en vigueur de cette législation, en 1993 (le texte de 2004 étant un amendement), aucun cas concernant une transaction en espèces n'a été enregistré, à l'exception des saisies effectuées à la suite d'enquêtes effectuées par les agents de la force publique. En conséquence, il n'y a pas eu de procès, encore moins de condamnation, pour des transactions en espèces effectuées en violation des textes imposant un montant plafond. Pour les pays membres de l'UEMOA, une instruction⁹ de la Banque centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO) stipule que les paiements en espèces autorisés pour les transactions entre entités privées et publiques ne doit pas dépasser 100 000 francs CFA (225 dollars US environ), toutes les transactions concernant des montants supérieurs à ce plafond devant obligatoirement faire l'objet de paiements par le biais d'effets au porteur, comme les chèques. Malgré cette instruction, aucune transaction en espèces supérieure au plafond fixé n'a été signalée dans aucun des pays de l'UEMOA.
49. Les paiements en espèces, les chèques et les virements télégraphiques sont les instruments monétaires le plus souvent utilisés par les délinquants dans le cadre de leurs transactions immobilières.

⁹ *Instruction N°01/2003/SP du 8 mai 2003*

Transactions en espèces

50. Il est manifeste que les transactions impliquant le paiement d'importantes sommes d'argent en espèces ne laissent aucune trace susceptible d'être exploitée dans le cadre d'un audit, ce qui fait de ce secteur un domaine à haut risque qui attire les délinquants en les incitant à investir les revenus qu'ils tirent du trafic de drogue, par exemple, et à utiliser les profits générés par l'investissement de fonds d'origine illicite pour la commission de nouvelles infractions. La forte expansion du secteur immobilier notée dans la plupart des pays de la région, une tendance sans aucune corrélation avec les ratios des hypothèques bancaires, suscite des interrogations sur son éventuelle utilisation, par les blanchisseurs d'argent sale et les bailleurs de fonds du terrorisme, comme outil d'intégration. Cette hypothèse est corroborée par les affaires mentionnées par les services chargés de l'application de la loi, affaires qui démontrent que les produits du trafic de drogue et de la corruption sont généralement blanchis dans le secteur immobilier.

SIGI-CI Agent & Promoteur Immobilier		PRIX PROMOTIONNELS, DU 14 AVRIL AU 15 MAI À LA SIGI-CI				
Site	Sup (m ²)	Coût comptant	Coût à crédit	Apport initial	Mens	Abouts
Opération CANAAN, route d'alépé	500 (18 lots)	800 000	1 200 000	450 000	10 mois	Titre foncier Vente notariée
SONGON, route de Dabou	1000 (6 lots)	1 200 000	1 500 000	700 000	10 mois	En bordure de voie Près de la SP de Songon
	1500 (7 lots)	1 800 000	2 100 000	900 000		
Riviera Palmeraie, Extension 1&2	500	3 700 000	4 000 000	X		Zone d'Opération immobilière
	600	5 000 000	5 000 000			
N'Doté, stade Olympique	500	650 000	800 000	400 000	10 mois	Lettre d'attribution

Pièces à fournir : La photocopie de la CNI
 Mode de paiement : En espèce ou par chèque
 Contacts Tél : 22 40 99 40 - 22 40 99 42 - Fax : 22 43 17 82 - 71 90 00-05 71 90 00-07 06
 14 87 19 30 - 05 70 84 20

Autres modes de paiement

51. L'utilisation de chèques et d'autres instruments négociables sur la plupart des territoires s'est révélée inefficace du fait des problèmes liés aux chèques impayés ainsi qu'aux difficultés d'accès aux services bancaires dans la région, en particulier dans les zones rurales et suburbaines. Quelques pays font des efforts pour passer au système des paiements électroniques afin de réduire le recours aux paiements en espèces. Cependant, les transactions menées dans l'important secteur informel se chiffrent à des milliards de dollars payés en espèces, ce qui offre aux délinquants la possibilité d'abuser dudit secteur sans être découverts. Le rapport du GIABA sur les typologies des transactions en espèces et les passeurs de fonds démontre que le transfert illégal transfrontalier de fonds à l'arrivée comme au départ est une pratique courante dans tous les pays.

52. L'exercice a révélé que les cambistes du marché parallèle local sont également utilisés par les délinquants pour structurer des sommes en monnaie locale ou en devises en les déposant dans des banques locales et/ou des bureaux de change, sommes qui sont alors injectées dans le système financier par le biais de la rénovation, de la construction ou de l'achat de biens immobiliers dans de nombreuses parties de la région. La facilité avec laquelle la réglementation des changes est violée par l'intermédiaire des bureaux de changes peut aussi s'expliquer par le fait que la plupart des opérateurs de la région sont d'anciens cambistes du « marché noir » reconvertis.

Cas 1

Le blanchiment des revenus du trafic de drogue par le biais du secteur de l'immobilier

En novembre 2003, les services compétents d'un pays T ont interpellé M. TM pour l'interroger, ainsi que AN, soupçonné d'être un intermédiaire entre TM et un cartel colombien. Questionné par le juge, M. TM a nié toute implication dans un réseau de trafic de cocaïne entre la Colombie, le pays T et l'Europe. De son côté, son associé, M. NA, a révélé l'existence de relations liées au trafic de drogues entre M.TM et les ressortissants colombiens Z et B et a raconté comment et par quels moyens la drogue est transportée vers l'Europe par l'intermédiaire du pays T. En janvier 2004, une équipe d'éléments de l'OCRDIS¹⁰ et de la police judiciaire française est arrivée dans le pays T pour participer à l'interrogatoire de M. TM. L'intervention des éléments français se justifie par le fait que deux trafiquants arrêtés à Paris, pour interrogatoire, alors qu'ils étaient en possession de 6 kg de cocaïne avaient affirmé être au service de M. TM. Mais après les informations fournies par ses complices, M. TM a été placé en détention pour interrogatoire et remis aux autorités compétentes du pays T.

En 2004, une mission s'est rendue sur commission rogatoire dans le pays T afin de poursuivre l'enquête sur cette affaire qui avait été ouverte par une agence française de détectives.

M. TM, qui s'était présenté comme un commerçant faisant des affaires dans son pays, avait réalisé d'importants investissements dans le secteur immobilier, réalisant un nombre impressionnant de constructions et possédant un parc de véhicules de diverses marques, allant des véhicules bas de gamme aux véhicules de luxe.

Infraction principale : trafic de drogue
Technique : utilisation d'un prestataire de services, société écran
Mécanisme : espèces
Source : Togo

¹⁰ Office central de répression du trafic illicite des stupéfiants (France)

Cas 2

Utilisation abusive des systèmes alternatifs de transfert de fonds, recours au secteur immobilier pour dissimuler des activités illégales

De nombreux ressortissants de l’Afrique de l’Ouest dépendent des fonds transférés par des amis et des parents vivant à l’étranger. Ainsi, les transferts d’argent et les systèmes de prêt secondaire sont courants dans la région. Il s’agit probablement d’un autre moyen facile et rapide pour légitimer une fortune d’origine illicite. L’affaire ayant suscité des soupçons se déroule dans le pays L et elle concerne une entreprise impliquée dans des transferts parallèles d’argent effectués par sociétés autres que MoneyGram, Western Union et IB Xpress dans le pays L. Le sujet, M. X, a lancé son affaire en accordant un prêt de 10 000 dollars US à cinq amis de la famille qui s’étaient rendus à l’étranger par le biais du programme Diversity Visa au cours de l’année 2000 et l’avaient remboursé en nature, en lui envoyant des véhicules d’occasion.

M. X avait vendu les véhicules et acheté une parcelle de terrain, créé et fait enregistrer un bureau local de changes et lancé ses activités de changes avec un capital de départ de 20 000 dollars US. Après six mois, il avait injecté 300 000 dollars dans l’affaire et avait commencé à transférer tous les trimestres des fonds pour une valeur de 300 000 dollars US. Il recevait des véhicules d’occasion envoyés par des amis installés à l’étranger en échange des prêts qu’il accordait aux membres de leurs familles au Liberia, au Ghana et en Guinée. Il a justifié sa fortune en invoquant la rétrocession de biens donnés en garantie de prêts, de devises et de services de transferts de fonds.

En 2005, il a injecté une autre importante somme d’argent dans son affaire et il finance aujourd’hui la construction, dans la banlieue de la capitale du pays L, de centres commerciaux et bâtiments d’habitation dont la valeur est estimée à 500 000 dollars US. Les soupçons reposent sur le fait que l’expansion des affaires de M. X est véritablement sans précédent – parti d’un investissement de 20 000 dollars US en 2000, il se retrouve en 2005 avec un demi-million de dollars (c’est là l’exemple d’un cas dans lequel on peut soupçonner des liens avec le trafic de drogue).

Infraction principale : trafic de drogue
Technique : transferts alternatifs de fonds, prestataire de services, compagnies écran
Mécanisme : espèces, banque, transferts alternatifs de fonds, biens immobiliers
Source : Libéria

Fraude à l'acompte (419)

53. Quelques affaires ont démontré que certains comptes ont été tout juste ouverts pour des opérations de transfert de fonds. Le recours aux comptes de tiers (prête-noms, sociétés écrans), utilisés comme comptes “de passage” pour transférer d’importants montants, a également été constaté. La fraude à l’acompte est un système qui génère d’importantes sommes d’argent, généralement acheminées par transfert télégraphique et l’utilisation de comptes de transit. Ce type de fraude tire son appellation de l’article 419 du Code pénal du Nigeria et revêt plusieurs formes¹¹. La plus courante est celle initiée à l’aide de propositions de contrats mirifiques dans le secteur minier ou celui de l’extraction pétrolière, accompagnées de demandes d’acomptes à payer avant l’exécution du contrat.
54. Une de ces affaires illustre comment un délinquant a réussi, avec l’aide de nombreux malfaiteurs, à escroquer une banque en utilisant un réseau complexe de compagnies écran, de prête-noms et des transferts télégraphiques pour blanchir des fonds d’origine illicite sans être découvert.

Cas 3

Fraude à l'acompte

Un certain Chef N d’un pays X en Afrique de l’Ouest s’est présenté dans une Banque B en Amérique latine sous l’identité d’un homme d’affaires légitime qui souhaitait ouvrir un compte bancaire à l’étranger pour transférer des paiements échus qui étaient dus à une compagnie pour des contrats exécutés dans un pays X.

A l’issue de la finalisation de l’opération dans des conditions satisfaisantes, il était prévu que la Banque B reçoive, pour ses services, un pourcentage sur le montant total.

¹¹ Rapport 2007 du GIABA sur les typologies, p. 19

La Banque B avait été alléchée par la proposition et elle avait alors procédé à des paiements initiaux au profit du Chef N pour la documentation et l'exécution du paiement à la Banque N.

Cependant, ce qui avait commencé comme une transaction simple et directe est finalement devenu très complexe, passant de la proposition initiale à d'autres propositions commerciales soigneusement orchestrées, avec des offres alléchantes se chiffrant à des millions de dollars.

C'est ainsi qu'à la fin, la Banque B a été prise dans les filets des escrocs qui l'ont amenée à faire des transferts d'un total de 200 millions de dollars US par l'intermédiaire de tiers (pour le profit du Chef N) sans la moindre contrepartie.

Une importante partie des revenus de cette escroquerie a été utilisée pour financer l'acquisition de biens immobiliers dans le pays X et en Europe. Il s'agit d'un cas classique de fraude à l'acompte (419). Cette affaire a eu lieu entre 1995 et 1998.

Pour les besoins de la présente étude, c'est le processus ayant permis le blanchiment des revenus des activités illicites qui est plus intéressant.

Au début de la transaction, le Chef N avait instruit la Banque B de transférer des fonds en faveur de banques locales désignées d'un pays X. Par la suite, il avait donné des instructions aux banques locales pour leur demander de lever des traites distinctes au profit d'agents immobiliers et de vendeurs pour acquérir et/ou mettre en valeur des biens immobiliers pour lui-même et pour des personnes morales dans lesquelles il possédait des parts non déterminées par le biais de mandataires.

Du fait de certaines difficultés, le Chef N avait contourné les banques locales et opté pour les services d'un commerçant asiatique, M. A, basé dans un pays X, sur recommandation des banques locales dont il avait précédemment utilisé les services. C'est ainsi que le Chef N instruisait la Banque B de procéder à des transferts au profit de M. A, qui possédait des comptes dans des banques étrangères, à Hong Kong et en Suisse, dans le but essentiel de faciliter les projets de blanchiment d'argent du Chef N.

La Banque B s'était exécutée et avait procédé à plusieurs transferts, pour un total de 120 millions de dollars US. Pour chaque transfert vers des comptes étrangers, M A mettait à disposition un montant équivalent dans la monnaie du pays X, le Chef donnant ensuite des instructions à M. A pour qu'il fasse directement des transferts au profit de tiers vendeurs de biens immobiliers et d'autres biens.

Pour satisfaire les besoins du Chef N en monnaie locale, M. A avait continué à fournir et à garder disponibles un groupe d'individus et d'autres entités capables de mettre à disposition les sommes en monnaie locale en échange de l'équivalent en devises, des montants souvent transférés vers des destinations étrangères sur instruction des individus et entités. Les paiements en monnaie locale ont souvent été effectués sous la forme de traites bancaires.

Le Chef N remettait alors ces traites aux vendeurs pour acquérir des biens en son nom et au nom des compagnies qu'il avait créées.

Pour plusieurs de ces cas, il n'y avait aucun lien direct entre les fonds tirés sur la Banque B, notamment les banques intermédiaires et le Chef N. Ainsi, le Chef N a réussi à dissimuler tout lien avec les revenus des activités criminelles et à blanchir ces revenus sans être découvert.

Ce lien n'est apparu qu'après qu'il eut été établi que les fonds provenaient en fait des comptes de M A et ce dernier a été arrêté et il lui a été demandé d'expliquer les transactions.

Pour les biens acquis en Europe, le Chef N avait ouvert un compte dans une banque Suisse et demandé à M A de transférer des fonds directement dans ce compte, fonds que le Chef N avait ensuite utilisés pour acquérir des biens immobiliers.

Les transactions concernaient plusieurs IF et EPNFD de bonne réputation, des individus, des compagnies légitimes et des compagnies écran, passant par plusieurs pays et engloutissant le montant faramineux de 200 millions aux dépens de la Banque B.

Jusqu'ici, trois individus et cinq compagnies ont été condamnés à l'issue d'un même procès. Parmi les condamnés il n'y avait pas une seule institution financière.

Infraction principale	: fraude (419)
Mécanisme	: sollicitation d'un paiement à l'avance en rapport avec un contrat frauduleux
Technique	: recours à des escrocs
Source	: Nigeria

Typologie 2 : Utilisation abusive des tontines : systèmes informels de microcrédit

55. Les tontines sont de vieux systèmes traditionnels destinés au financement de petits projets, tels que le commerce de détail, la petite agriculture, les programmes de santé et d'éducation. Le système consiste en un groupe de personnes, généralement des femmes, qui se regroupent et conviennent du montant de leur contribution ainsi que du moment auquel chacun des membres pourra en bénéficier. Les dispositions sont très souples, en ce sens qu'elles permettent aux membres ayant des raisons légitimes (ex. : de graves difficultés financières) d'échanger leur tour avec des membres ayant des besoins moins urgents. Le groupe se réunit selon une périodicité convenue entre les membres (une fois par mois, semaine ou jour, selon le genre d'activités menées par les membres du groupe), le montant fixé étant versé à cette occasion. Le montant total des fonds collectés est alors payé à un membre du groupe. Les membres du groupe bénéficient tour à tour de l'opération, à chaque réunion ou jour de collecte. Ce système s'est révélé particulièrement utile pour les femmes et il permet de compenser l'absence de facilités bancaires dans les zones rurales et suburbaines. Il a donné aux femmes l'opportunité de stimuler leurs affaires et construire des maisons pour leur famille. Il a aussi été utile à la plupart des femmes d'Afrique occidentale et centrale, car elle leur a permis, notamment au Bénin, en Côte d'Ivoire, au Cameroun, au Ghana, au Nigeria et au Togo, de jouir d'une plus grande indépendance financière et de la capacité de prendre en charge leurs familles.

56. Le processus d'adhésion au système n'impose pas les mêmes conditions que celles exigées par les banques régulières. Le système repose sur la confiance et la plupart des participants se connaissent les uns les autres, car ils évoluent souvent sur le même marché ou font le même métier. En règle générale, il n'existe pas d'archives, étant donné le taux élevé d'analphabétisme observé parmi les membres. Il ne s'agit pas d'un problème car chaque personne sait quand elle doit percevoir son argent, conformément à ce qui avait été convenu dès le départ.
57. Etant donné l'absence de tout devoir de vigilance envers les clients, la tontine peut faire l'objet d'une utilisation abusive par des délinquants ou leurs partenaires, qui pourraient utiliser le système afin de blanchir les revenus de leurs activités illicites. Les tontines sont officiellement reconnues comme une transaction authentique dans les pays dans lesquelles elles sont pratiquées. En conséquence, les fonds de tout individu souhaitant investir des sommes en espèces dans la construction d'un bien immobilier doivent susciter des soupçons lorsque ledit individu peut démontrer que les fonds proviennent d'une tontine. Les montants collectés peuvent être directement injectés dans le système financier par le biais du secteur immobilier.
58. Comme c'est le cas pour les véhicules juridiques, outre qu'ils rendent difficile l'identification du véritable propriétaire ainsi que l'origine et la destination des fonds, les systèmes de tontine peuvent être utilisés par des délinquants comme moyen de laver de l'argent sale. Cela est encore plus facile lorsque le chef du groupe est un délinquant ou le partenaire d'un délinquant, qui dispose d'un important montant de fonds d'origine illicite à blanchir par le biais du système.

Cas 4

Utilisation abusive des systèmes d'épargne collective

- Drogue
- Tontine
- Acquisition de terrains
- Location de maison
- Dépôt bancaire

Le délinquant X tire profit du fait que les tontines sont bien connues en Afrique, il participe donc avec son argent sale à d'importantes tontines qui offrent des tirages de 10 millions de francs CFA.

Il prend 10 "mains" de 1 million de francs CFA chacune. Chaque mois, il contribue pour un montant de 1 million CFA X 10, soit 10 millions de francs CFA. La tontine compte 10 membres qui contribuent pour 1 million de francs CFA chacun, en sus des 10 millions du délinquant. Lorsque son tour arrive, les sommes auxquelles il a droit sont versées dans un compte ouvert auprès de la banque C.

Il introduit alors auprès de la banque une demande de prêt de 100 millions de francs CFA, qu'il obtient. Il investit 20 millions de francs CFA dans l'achat d'un terrain et se fait construire un logement pour un montant de 250 millions de francs CFA, qui comprend une contribution personnelle de 170 millions. Il rembourse le prêt avant l'échéance tout en rachetant les intérêts. Au su et au vu de tous les participants, il répète plusieurs fois la même opération sans être découvert par les autorités compétentes. Il possède actuellement plusieurs immeubles, des bureaux de change dans la ville X et manipule des milliards de francs CFA.

Infraction principale	: trafic de drogue
Technique	: utilisation des systèmes d'épargne collective
Mécanisme	: utilisation abusive des tontines, des dépôts en espèces, des transactions bancaires
Source	: Sénégal

Typologie 3 : Utilisation de professionnels non financiers et autres véhicules juridiques (notaires, avocats, agents immobiliers, conservateurs des hypothèques et autres prestataires de services)

59. Les véhicules juridiques sont des personnes morales de toute sorte ainsi que diverses dispositions juridiques qui font souvent l'objet d'une utilisation abusive pour masquer la réelle origine, le propriétaire et l'objectif des activités liées au blanchiment d'argent et au financement du terrorisme. Outre qu'ils rendent difficile l'identification du véritable propriétaire d'un bien ou l'origine et la destination des fonds, ces véhicules juridiques peuvent être utilisés dans le cadre d'entreprises criminelles comme sources de revenus licites¹². En sus des sociétés écrans, il existe aussi d'autres sociétés spécialisées qui font des affaires légitimes dans le domaine immobilier, un secteur qui a souvent été utilisé de manière abusive à des fins de blanchiment d'argent. L'utilisation de véhicules juridiques est encore plus facile lorsque la société appartient entièrement à des délinquants ou est totalement contrôlée par ces derniers.
60. La législation de la plupart des pays dans lesquels les services des notaires sont indispensables pour les transactions immobilières n'interdit pas les paiements « hors de la vue ». Cela veut dire que les notaires et autres praticiens du droit sont autorisés par la loi à autoriser ces paiements « hors de la vue » pour la cession à bail, la vente et/ou l'achat de biens immobiliers. Cette disposition rend ces véhicules juridiques vulnérables aux pratiques abusives de délinquants qui veulent dissimuler l'origine ainsi que le véritable propriétaire des fonds ou des biens. Ce risque n'ouvre pas seulement des possibilités de corruption par les véhicules juridiques eux-mêmes mais il attire également les délinquants qui pourraient les utiliser afin de blanchir les revenus de leurs activités délictueuses contre le paiement d'honoraires.

¹² Rapport du GAFI sur le BA et le FT par le biais du secteur immobilier, p. 12.

Cas 5

Utilisation abusive d'un véhicule juridique (avocat) et rétrocession d'un bien immobilier

Un sujet de droit privé placé sous la protection d'une certaine personnalité publique a pu se faire inscrire au registre du commerce suite aux démarches d'un avocat appartenant à un certain cabinet, qui est ensuite devenu membre du conseil d'administration de la nouvelle société. La procédure d'établissement de la société a été mise en œuvre, notamment l'inscription au registre du commerce. Une licence d'exploitation commerciale a été délivrée par l'autorité de régulation compétente.

Une compagnie filiale d'une société de communication basée en Europe a transféré, par l'intermédiaire d'une banque locale, une somme de 1,6 million de dollars US puisée dans les comptes de la compagnie afin de financer le démarrage des opérations de communication.

L'argent a été retiré auprès de la banque entre décembre 1998 et juillet 1999, il a servi à la construction des bureaux de la nouvelle société.

Le bâtiment a été ensuite cédé à une autre entité commerciale au motif que le sujet de droit privé n'était pas en mesure de s'adapter à la nouvelle technologie GSM (l'édition du 22 décembre 1999 du journal Concord Times rend compte, en partie, de cette affaire).

Mécanisme : institution financière, véhicule juridique

Technique : transfert télégraphique, rétrocession de bien, utilisation d'un véhicule juridique (avocat)

Source : Libéria

Cas 6

Utilisation abusive d'un entrepreneur en bâtiments, paiement en espèces pour l'acquisition d'un bien immobilier

M. X possède une société de construction et offre ses services dans le domaine de la construction et de l'acquisition de biens immobiliers. L'un de ses clients le charge non seulement de travaux de construction mais également de l'acquisition d'un terrain à construire et il lui paie ensuite rubis sur l'ongle la somme de 15 millions de francs CFA pour l'acquisition dudit terrain, tout en lui montrant le plan de construction de la maison, pour une valeur de 80 millions de francs CFA. M. EK, ressortissant du pays T, a réussi à obtenir la nationalité belge et c'est en qualité de citoyen du Royaume de Belgique qu'il s'est investi dans le commerce des véhicules d'occasion.

Il a été convenu entre MM NR et EK qu'une fois que le terrain aura été acquis, il lancerait les travaux de construction. Selon les faits relatés, M. EK s'est rendu en Europe au moins deux fois par mois pour des raisons indéterminées. Le terrain n'ayant depuis été acheté, plus personne n'a eu de nouvelles de son client. En tentant de contacter M. EK, l'entrepreneur a appris que son client avait été arrêté et emprisonné en Europe pour trafic de drogue.

Infraction principale : trafic de drogue
Technique : utilisation d'un prestataire de services
Mécanisme : paiement en espèces
Source : Togo

Cas 7

Produits de la corruption : création de sociétés écran et utilisation de prête-noms

M. A est un haut fonctionnaire qui gère d'importantes ressources budgétaires. Pour mettre à exécution son intention de détourner des fonds publics, il a conçu un projet criminel en créant un conseil d'aménagement factice ayant le pouvoir d'attribuer des contrats visant à doter l'Etat de nouvelles infrastructures. M. A a mis son projet à exécution et fait créer un certain nombre de sociétés écran.

Il a ensuite approuvé le versement d'importants montants à ce conseil d'aménagement factice tout en agissant en coulisses afin de veiller à ce que tous les contrats émanant dudit conseil soient confiés aux différentes sociétés écran désignées.

Des faux bons de paiement ont été établis avec la complicité des membres du conseil d'aménagement et signés au nom des compagnies susvisées, alors qu'en réalité toutes les sommes destinées aux sociétés écran avaient été par la suite réunies et transférées à une compagnie évoluant dans les secteurs de l'immobilier et de la construction chargée de protéger les intérêts de M. A. Les sommes collectées par la société immobilière avaient été ensuite utilisées pour la construction d'immeubles à usage personnel et de locaux de commerce pour M. A.

Il a été clairement établi que l'argent versé au conseil d'aménagement factice provenait directement des comptes de l'Etat. Les faux bons de paiement établis au nom des sociétés écran avaient été conçus pour couvrir toute trace susceptible d'être exploitée par un audit et couvrir les transactions d'un vernis de légitimité, mais en fait ils avaient été simplement établis pour collecter de l'argent et, en définitive, transférer ces montants au profit de la société immobilière et de construction chargée de représenter les intérêts de M. A.

Infraction principale	: corruption (détournement de fonds publics)
Technique	: création de compagnies écran, utilisation de prête-noms
Mécanismes	: transactions au comptant, paiement par chèque, banques, compagnie de construction
Source	: Cellule de Renseignements financiers du Nigeria

Cas 8

Utilisation de compagnies/sociétés écran/prête-noms

Coopération secteur privé/secteur public : un suspect employé d'une société publique a acquis une fortune en autorisant le paiement de bons fictifs à un certain homme d'affaires. Les fonds ont été remis au suspect, M. X avec une déduction de 15% sur le montant total.

M X, qui possède une importante parcelle de terrain, a cédé ce terrain à bail à un commerçant étranger pour une période de 15 ans. Le commerçant a conclu le contrat de bail en utilisant l'argent de M. X pour construire un centre commercial de plusieurs étages.

De 1993 à 2007, toutes les transactions financières de M. X ont été réglées par le commerçant. Il s'agissait notamment de l'éducation de ses enfants à l'étranger, du financement de sa campagne politique et d'un soutien financier à la mise en œuvre de petits projets et à des parents.

Après avoir démissionné de son emploi dans l'administration, M. X. a obtenu un prêt bancaire affecté d'un faible taux d'intérêt en utilisant comme garantie un terrain hérité. Il a ensuite créé une société de redistribution de produits hydrocarbures et, au bout d'une année, il a créé un partenariat avec une entreprise A, sur la base d'un contrat de sous-traitance avec le commerçant.

A l'issue d'une année, l'Entreprise A avait fermé et transféré son patrimoine à M. X.

Cette affaire fait actuellement l'objet d'une procédure en vertu d'une disposition des textes sur les crimes économiques et le sabotage.

Infraction principale : Services d'achat frauduleux, corruption
Technique : surfacturation
Mécanisme : utilisation d'un prestataire de services étranger
Source : Libéria

Typologie 4 : Systèmes de prêts hypothécaires

61. Les prêts hypothécaires ne résultent pas nécessairement d'actes délictuels mais les délinquants peuvent obtenir des prêts pour financer en toute légalité des prêts hypothécaires relatifs à des biens immobiliers et ensuite rembourser le prêt avant échéance avec de l'argent sale. De cette manière, des fonds illicites sont injectés dans le système financier formel. Il arrive que le bien ait été à l'origine acquis sous forme d'immeuble à usage d'habitation avant d'être transformé en repaire abritant des activités délictuelles (ex. : vente ou stockage de drogues ou de produits contrefaits ou pour abriter des délinquants).

Fonds illicites pour les prêts hypothécaires et le paiement d'intérêts

62. Des acteurs illégaux peuvent obtenir des prêts hypothécaires d'une banque pour acquérir un bien immobilier. Très souvent, les fonds illégaux acquis précédemment ou par la suite sont utilisés pour payer les intérêts ou rembourser le principal du prêt, soit en une fois soit en plusieurs versements¹³.

Sur ou sous-évaluation de biens immobiliers

63. Quelques-unes des informations disponibles révèlent l'existence de nombreux cas de manipulation de valeurs immobilières. La surévaluation tout comme la sous-évaluation des biens immobiliers dans la région est parfois le fait d'acteurs illégaux qui omettent de mentionner une partie du prix sur le contrat d'achat ou mentionnent un prix supérieur. En d'autres termes, le prix réel du contrat de vente est supérieur ou inférieur au prix payé. Le prix indiqué sur le contrat est utilisé pour obtenir un prêt auprès de la banque. Dans les cas de sous-évaluation, le montant inscrit sur le contrat est payé à l'aide du prêt, alors que le montant omis dans le contrat est libéré en espèces, un montant qui pourrait être d'origine illicite. En cas de rétrocession du bien immobilier à un prix équitable, les acteurs illicites convertissent les revenus d'origine illégale en profits apparemment légitimes.

La surévaluation est généralement faite pour obtenir le prêt le plus important possible auprès des banques. Elle suppose une manipulation, basée sur des faux documents, du prix réel par un expert immobilier à la demande du client. Cette manœuvre peut avoir été motivée plus pour escroquer l'organisme prêteur que pour blanchir des fonds

¹³ Rapport 2008 du GAFI sur les Typologies de BA et FT par le biais du secteur immobilier

Cas 9

Esroquerie au prêt hypothécaire (remboursement d'un prêt avant terme), accords de prêt consécutifs

- Drogue
- Prêt bancaire
- Achat de terrain
- Construction d'immeuble
- Remboursement d'un prêt avant terme
- Location de locaux d'habitation
- Dépôt dans un compte bancaire

M. X dispose d'une somme de 100 millions de francs CFA en argent sale qu'il a tirée de ses activités liées au trafic de drogue.

Il est titulaire d'un compte bancaire régulier. Il saisit sa banque d'une demande de prêt immobilier d'un montant de 50 millions de francs CFA, remboursable sur une période de 10 ans et destiné à permettre l'acquisition d'un terrain pour la construction d'un immeuble.

Il obtient le prêt et achète le terrain. Il construit un immeuble d'un coût de 75 millions de francs CFA, avec des fonds propres d'un montant de 25 millions de francs CFA. Au bout de six mois, il rembourse le prêt avant terme et rachète les intérêts du prêt.

Deux mois plus tard, il sollicite un nouveau prêt de 25 millions de francs CFA à rembourser en cinq ans à l'aide des loyers à percevoir de ses locataires.

De cette manière, ce délinquant aura blanchi son argent sale et il aura toujours la possibilité de rembourser avant terme le prêt et de continuer ses activités de blanchiment aussi longtemps que ses manœuvres ne seront pas découvertes.

Source : Sénégal

Typologie 5 : Utilisation de biens immobiliers pour dissimuler des activités illégales

64. L'utilisation de biens immobiliers pour blanchir des fonds comporte de nombreux avantages pour les délinquants et les gangs. Elle leur permet d'introduire des fonds illicites dans le système, de tirer des bénéfices des fonds illicites et d'en jouir. Ils peuvent bénéficier d'avantages fiscaux¹⁴ et de toute revalorisation du marché immobilier (même s'il y a un risque de perte en cas de baisse de la valeur du bien).
65. Dans la plupart des pays de la région, la forte expansion de l'industrie de l'hôtellerie et du tourisme d'accueil indique que certains domaines du secteur immobilier sont plus attractifs que d'autres pour le blanchiment d'argent, compte tenu de la grande importance des flux financiers qu'ils génèrent. C'est ainsi que le volume des transactions enregistrées dans l'industrie du tourisme d'accueil rend plus facile la dissimulation de l'origine des fonds d'origine illicite.
66. Etant donné que l'acquisition de biens immobiliers constitue la dernière étape du blanchiment, qualifiée d'étape d'intégration, l'acquisition de biens immobiliers offre aux délinquants la possibilité de réaliser un important investissement revêtant l'apparence d'une stabilité financière¹⁵. L'investissement dans un hôtel, un restaurant ou une galerie marchande comporte d'autres avantages, notamment en raison du fait qu'il engendre des activités commerciales qui ont recours à des transactions en espèces importantes dans le cadre desquelles la confusion de fonds d'origine licite et de fonds d'origine illicite peut passer inaperçue.

¹⁴ *ibid* - ¹⁵ *ibid*.

Cas 10

Blanchiment des produits du trafic de drogue par le biais du secteur immobilier

M. A, qui vit dans une ville portuaire d'un pays de l'Afrique de l'Ouest, est surtout connu comme homme d'affaires et a des relations commerciales et politiques très influentes. Il importe des camions d'Europe et de Russie et il possède plusieurs navires de pêche dont les prises sont vendues dans le pays ou exportées.

Grace à ses relations, il bénéficie d'une protection politique et dans le domaine de la sécurité.

Il est également connu comme bailleur de fonds d'un important parti politique du pays.

Il a récemment été établi l'existence de liens entre M. A et de célèbres barons de la drogue en Amérique du Sud et en Europe. Il utilisait ses navires de pêche pour importer de la drogue dans le pays en passant par le port de pêche. La drogue était généralement conditionnée dans des cartons, comme le poisson, et mélangée au poisson congelé. Elle réussissait ainsi à passer facilement les contrôles de sécurité portuaires pour pénétrer dans le pays avant d'être exportée vers d'autres parties du monde sans éveiller les soupçons. M. A a pénétré le secteur de la promotion immobilière comme un investisseur anonyme, c'est-à-dire par l'intermédiaire de prête-noms et construit des immeubles à usage de bureau et des galeries marchandes dans un emplacement de choix de la ville.

C'est grâce à la collaboration entre services de renseignements au niveau international que l'un de ses navires a été saisi dans les eaux territoriales du pays avec une grande quantité de cocaïne à son bord. M. A a été alors arrêté avec d'autres complices. Il a été jugé, reconnu coupable et condamné à une peine de prison pour possession et trafic de drogue dure (cocaïne).

Infraction principale : trafic de drogue
Technique : Association, utilisation d'une entreprise légale
Mécanisme : transactions en espèces et transferts télégraphiques
Source : Sénégal

Observations et recommandations générales

67. Les affaires exposées dans le présent rapport montrent comment le secteur immobilier est utilisé de manière abusive par des délinquants. Il importe de noter que la mise en location ou la vente d'un bien immobilier amélioré tend à éloigner la transaction de son origine illicite ou criminelle, ce qui rend difficile toute tentative de remonter à l'activité délictuelle initiale.
68. Cette activité délictuelle encourage une concurrence malsaine entre les activités légales et illicites. L'impact socioéconomique de ces conditions sur les différents pays est important, même s'il n'est pas facile à mesurer. En conséquence, il serait particulièrement opportun que le secteur fasse l'objet d'un examen plus critique et que des recommandations appropriées soient faites afin de permettre aux décideurs de prendre des décisions visant à réformer le secteur et à le rendre moins attractif pour les blanchisseurs d'argent sale et les bailleurs de fonds du terrorisme.
69. Il est essentiel de noter que le Nigeria joue le rôle de pionnier en organisant et en coordonnant les activités des INFD par le biais d'une Cellule spéciale de lutte contre le blanchiment d'argent (SCUML), placée sous la tutelle du ministère du Commerce. Cette cellule sert d'interface entre les INFD et la CRF du Nigeria. Les rapports sur les transactions en espèces sont transmis par les INFD, en ce qui concerne notamment les secteurs immobilier et hôtelier, à la cellule, qui rend compte à son tour à la CRF du Nigeria. L'expérience du Nigeria n'est pas exempte de difficultés, du fait des centaines de milliers d'agents immobiliers non déclarés qui évoluent en marge du système, mais cette expérience mériterait d'être suivie par les autres Etats membres.
70. Les conclusions ont révélé l'existence d'associations d'arpenteurs-géomètres et de promoteurs dans quelques pays, mais ces associations n'ont pas de rôle de régulation vis-à-vis de leurs membres.

71. Pour respecter des normes acceptables, les Etats membres doivent établir et mettre en œuvre les mesures nécessaires, dans les secteurs formel et informel, afin de prévenir le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme et dans le but de veiller à ce que les mesures de LBA/CFT soient mises en place pour garantir l'observation desdites notes par les EPNFD, en particulier les entreprises immobilières, les notaires, les conservateurs des hypothèques et les conseillers juridiques.
72. Il est enfin essentiel qu'une étude approfondie soit menée au moyen d'une évaluation des risques et des points faibles afin de déterminer le coût et l'impact socioéconomique du blanchiment d'argent et du financement éventuel du terrorisme par le biais du secteur immobilier des Etats membres.
73. Le GIABA devrait jouer un rôle central, avec le GAFI et d'autres partenaires au développement, dans la définition des mesures appropriées dans l'ensemble de la région, une démarche qui devrait permettre de freiner les flux d'argent illicite.

Annexe 1

Indicateurs d'alerte ¹⁶

74. En se fondant sur les affaires et autres informations analysées, les participants à l'étude ont également identifié plusieurs caractéristiques communes qui, lorsqu'elles sont détectées individuellement ou collectivement, peuvent révéler un possible usage abusif du secteur immobilier à des fins de blanchiment d'argent ou de financement du terrorisme. Ces indicateurs "d'alerte" peuvent aider les institutions financières et autres à respecter leur obligation de vigilance vis-à-vis des nouveaux clients ou des clients actuels. Ils peuvent également être utiles à la réalisation de la nécessaire analyse des risques au sens général pour le secteur. Ainsi, des indicateurs valides pourraient contribuer à identifier les activités suspectes à signaler aux autorités nationales compétentes, conformément à la législation en matière de LBA/CFT.
75. Ces indicateurs n'ont pas pour finalité de présenter une liste exhaustive de tous les types possibles de BA et de FT. Il ne faut pas non plus en déduire que les transactions citées sont nécessairement liées à ce genre d'activité. Il convient de rappeler que les activités liées au BA et au FT sont toujours menées dans le but de les faire apparaître « normales ». La nature délictuelle de l'activité tient à l'origine des fonds et à l'intention des participants.

Personnes physiques

- Les transactions impliquant des individus résidant dans des paradis fiscaux ou dans des territoires à haut risque, lorsque les caractéristiques des transactions recourent à une des caractéristiques de celles mentionnées dans la liste d'indicateurs ;
- Les transactions effectuées au nom de mineurs, de personnes handicapées ou autres individus qui, bien que n'appartenant pas à ces catégories, sont privés des capacités économiques nécessaires à de tels achats ;
- Les transactions impliquant des personnes en jugement ou condamnées pour des

¹⁶Extrait du rapport 2007 du GAFI sur les Typologies de BA et FT par le biais du secteur immobilier; pp. 34-7

infractions ou dont les liens avec des activités criminelles touchant à l'enrichissement illicite sont notoirement connus, ou lorsque ces personnes suscitent des soupçons faisant croire à leur implication dans ce genre d'activités, susceptibles d'être considérées comme sous-tendant un blanchiment d'argent ;

- Les transactions impliquant des individus qui sont, d'une manière ou d'une autre, associés aux activités susvisées (ex. : par le biais de liens familiaux ou professionnels, des origines communes, lorsqu'ils partagent une adresse ou un numéro de téléphone commun, ou qu'ils ont les mêmes représentants ou mandataires) ;
- Les transactions impliquant un individu dont l'adresse est inconnue ou qui n'est qu'une adresse de correspondance (ex. : adresse « sous couvert de »), ou lorsque les informations mentionnées sont jugées fausses ou sont probablement fausses ;
- Plusieurs transactions impliquant la même partie ou celles entreprises par des groupes de personnes qui pourraient avoir des liens avec un autre (ex. : liens familiaux, liens professionnels, personnes de même nationalité, personnes partageant la même adresse ou ayant les mêmes représentants ou mandataires) ;
- Les transactions menées par des individus qui remboursent de manière inattendue des prêts ou prêts hypothécaires problématiques ou qui remboursent de manière répétée et prématurément d'importants prêts ou prêts hypothécaires, notamment lorsque ces remboursements sont effectués en espèces ;
- Les transactions effectuées par des individus qui participent à des tontines portant sur d'importants montants (également appelées susu au Ghana et au Togo) et représentent plusieurs "mains" (personnes) ;

Personnes morales

- Les transactions impliquant des personnes morales ou des accords juridiques domiciliés dans des paradis fiscaux ou des territoires à haut risque, lorsque les caractéristiques de la transaction correspondent à l'une de celles mentionnées dans la liste des indicateurs ;
- Les transactions impliquant des personnes morales de création récente, lorsque le montant est important par rapport à leur patrimoine ou à leurs activités professionnelles légitimes avérées ;

- Les transactions impliquant des personnes morales, lorsqu'il semble n'exister aucune relation entre la transaction et l'activité menée par la société acheteuse ou lorsque la société ne mène aucune activité commerciale ;
- Les transactions impliquant des fondations, des associations culturelles ou de loisirs ou des entités à but non lucratif en général, lorsque les caractéristiques de la transaction ne correspondent pas aux buts de l'entité ;
- Les transactions impliquant des personnes morales qui, bien que constituées en société dans le pays, sont essentiellement la propriété de ressortissants étrangers qui, aux termes de la législation fiscales pourraient résider dans le pays ou ailleurs ;
- Les transactions impliquant des personnes morales dont les adresses sont inconnues ou sont de simples adresses de correspondance (ex. : bureau commun, adresse professionnelle commune ou numéro de téléphone commun) ou lorsque les informations sont jugées fausses ou sont probablement fausses ;
- Différentes transactions impliquant la même partie. De même, les transactions menées par des groupes de personnes morales qui pourraient être liées (ex. : par des liens familiaux entre propriétaires ou représentants ; des liens professionnels ; même nationalité que la personne morale ou ses propriétaires ou représentants ; adresse commune ; dans le cas de personnes morales ou de leurs propriétaires ou représentants, avoir le même propriétaire, représentant ou mandataire ; entités portant le même nom) ;
- La constitution d'une personne morale ou l'augmentation de son capital sous forme de contributions non monétaires en biens immobiliers dont la valeur ne prend pas en compte l'augmentation de la valeur marchande des biens utilisés ;
- La constitution d'une personne morale visant la possession de biens dans le seul but de placer un prête-nom ou un homme de paille entre le bien et le propriétaire effectif.
- Le versement de biens immobiliers au capital social d'une compagnie qui n'a pas d'adresse légale ou d'établissement stable ouvert au public.
- Des transactions dans lesquelles des structures inhabituelles et inutilement complexes sont utilisées sans aucune logique économique.

Personnes physiques et morales

- Les transactions dans lesquelles il existe des signes ou il est certain que les parties n'agissent pas en leur nom propre et essaient de dissimuler l'identité du véritable client.
- Les transactions qui commencent au nom d'un individu et sont finalisées au nom d'un autre sans aucune explication logique au sujet du changement de nom (par exemple la vente ou le changement de propriété de l'achat ou de l'option d'achat d'un bien immobilier qui n'a pas encore été remis au propriétaire, la réservation de biens immobiliers en construction avec transfert ultérieur des droits à un tiers, etc.).

Autres transactions

Celles dans lesquelles les parties :

- Ne prêtent pas véritablement attention aux caractéristiques du bien immobilier (ex. : qualité de la construction, lieu d'implantation, date à laquelle elle sera remise) objet de la transaction ;
- Ne semblent pas particulièrement intéressées par l'obtention d'un meilleur prix pour la transaction ou l'amélioration des modalités de paiement ;
- Font montre d'un fort désir de conclure la transaction rapidement, sans aucun motif valable apparent ; ou
- Manifestent un considérable intérêt pour les transactions immobilières dans certaines zones, sans pour autant s'inquiéter du prix à payer.
- Celles dans lesquelles les parties sont étrangères ou considérées comme non-résidentes aux termes de la législation fiscale, et ayant pour seul but un placement de capitaux (c'est-à-dire qu'elles ne manifestent pas l'intention de vivre, même temporairement, dans le bien immobilier dont elles sont en train de faire l'acquisition) ; ou elles manifestent un intérêt pour des opérations de grande envergure (c'est-à-dire l'achat de grandes parcelles pour y construire des résidences, l'achat de bâtiments entiers ou lancement d'activités commerciales relatives à des activités de loisir).

- Celles dans lesquelles un des paiements est effectué par un tiers autre que les parties concernées. Les cas dans lesquels le paiement est effectué par une institution de crédit déclarée dans le pays au moment de la signature du transfert du bien immobilier du fait de l'octroi d'un prêt hypothécaire peuvent être exclus.

Intermédiaires

- Les transactions effectuées par le biais d'intermédiaires agissant au nom de groupes d'individus qui pourraient être associés (c'est-à-dire par l'intermédiaire de liens familiaux ou professionnels, la nationalité commune, des personnes vivant à la même adresse).
- Les transactions effectuées par le biais d'intermédiaires agissant au nom de groupes de personnes morales qui pourraient être associées (ex. : par des liens familiaux entre leurs propriétaires ou représentants, des liens professionnels, le fait que la personne morale ou ses propriétaires ou représentants partagent la même nationalité, que les personnes morales ou leurs propriétaires ou représentants utilisent la même adresse, que les personnes morales aient le même propriétaire, le même représentant ou le même mandataire, ou lorsqu'il s'agit de personnes morales ayant des noms similaires).
- Les transactions menées par le biais d'intermédiaires de nationalité étrangère ou des individus considérés comme des non-résidents au regard de la législation fiscale.

Modes de paiement

- Les transactions impliquant des paiements en espèces ou en instruments négociables qui ne mentionnent pas le véritable payeur (ex. : traites bancaires), lorsque le montant cumulé est jugé trop important par rapport au montant total de la transaction.
- Les transactions dans lesquelles la partie demande que le paiement soit effectué en plusieurs tranches dans un intervalle de temps très court.
- Les transactions au sujet desquelles il existe des doutes quant la validité des documents soumis à l'appui des demandes de prêt.
- Les transactions pour lesquelles un prêt a été accordé ou une tentative a été faite pour obtenir un prêt en utilisant des garanties en espèces ou lorsque ladite garantie est déposée à l'étranger.
- Les transactions dans lesquelles le paiement est effectué en espèces, sous forme de chèques au porteur ou d'autres instruments anonymes, ou lorsque le paiement est effectué par endossement d'un chèque appartenant à un tiers.
- Les transactions concernant des fonds issus de pays considérés comme des paradis fiscaux ou des territoires à risque aux termes de la législation de LBA, sans tenir compte du fait de savoir si le client réside dans le pays ou le territoire concerné.
- Les transactions dans lesquelles l'acheteur contracte une dette jugée trop importante par rapport à la valeur du bien immobilier concerné. Les transactions impliquant la subrogation des hypothèques accordées par le biais d'institutions déclarées dans le pays pourraient être exclues.

Nature de la transaction

- Les transactions revêtant la forme de contrat privé, lorsqu'il n'y a aucune intention de faire authentifier le contrat par un notaire ou lorsque cette intention est exprimée mais ne se matérialise pas en définitive.
- Les transactions qui ne sont pas menées à terme, en violation apparente d'une clause du contrat prévoyant que l'acheteur soit pénalisé par la confiscation de son acompte si jamais la vente ne se concluait pas.
- Les transactions relatives au même bien immobilier ou aux mêmes droits qui en découlent rapidement (ex. : achat et revente immédiate du bien immobilier) et qui entraînent une augmentation ou une baisse considérable du prix, en comparaison avec le prix d'achat.
- Les transactions conclues pour une valeur très différente (beaucoup plus élevée ou beaucoup plus faible) de la valeur réelle du bien ou qui diffèrent considérablement des valeurs du marché.
- L'enregistrement de la cession d'une parcelle à bâtir suivie par l'enregistrement d'une déclaration de finalisation de la construction d'un nouveau bâtiment sur le même site et dans un intervalle de temps inférieur au temps minimum requis pour achever la construction, compte tenu de ses caractéristiques.
- L'enregistrement de la déclaration d'un nouveau bâtiment fini par une personne morale non résidente n'ayant pas domicile permanent et indiquant que les travaux de construction ont été menés à terme aux frais de cette personne morale et sans sous-traitance ni fourniture de matériels.

Annexe 2

Questions à examiner¹⁷

76. En ce qui concerne le secteur immobilier, on relève des questions autres que celles mentionnées ci-dessus qui pourraient jouer un rôle clé dans le processus de détection des mauvais usages utilisés dans le secteur afin d'acheminer des fonds illicites. En outre, toutes les préoccupations exprimées dans le rapport ont des implications stratégiques qui mériteraient d'être examinées par les pays au niveau national.
77. L'étude des typologies devrait contribuer à identifier les faiblesses des Etats membres et ou l'absence de systèmes de régulation dans lesdits Etats. Elle pourrait aussi déboucher sur la prise ou la définition de mesures visant à protéger le secteur des activités délictuelles liées au blanchiment d'argent et, par conséquent, à faire de telle sorte que la région ne devienne pas une destination attractive pour le blanchiment d'argent.
78. Il est donc important d'insister sur le fait que la présente étude n'est que le début d'une analyse plus approfondie qui devrait permettre de mieux comprendre la manière dont le système est utilisé de manière abusive afin, à terme, de définir les mesures préventives nécessaires pour détecter et prévenir les activités de LBA/FT par le biais du secteur immobilier. Il convient de souligner que l'absence ou l'insuffisance de contrôle ne peuvent que constituer un formidable encouragement au succès des investissements effectués par des délinquants dans le secteur immobilier.
79. Enfin, en tant que parties clés aux transactions immobilières, il faudrait que les organisations et les législateurs soutiennent les efforts consentis par les EPNFD pour lutter contre le BA/FT. Les agents immobiliers, en particulier, interviennent dans la plupart des transactions immobilières et, par conséquent, ils sont en mesure

¹⁷ Extrait du rapport 2007 du GAFI sur les Typologies de BA et FT par le biais du secteur immobilier, pp. 29-30

de jouer un rôle clé dans la détection des opérations de BA/FT. L'étude a également démontré que la possibilité de payer des biens immobiliers au moyen de considérables sommes en espèces attire les délinquants et les incite à abuser du système en raison de l'anonymat que garantit ce procédé. Compte tenu du fait que les agents immobiliers sont en contact avec les acheteurs et les vendeurs, ils connaissent généralement leurs clients mieux que les autres parties à la transaction. Ils sont donc bien placés pour détecter les activités suspectes ou identifier les indicateurs d'alerte.

80. Les recommandations du GAFI reconnaissent l'importance du devoir de vigilance auprès des clients, de la tenue des dossiers et des exigences en matière d'établissement de rapport pour le secteur immobilier. Pour garantir un respect effectif de ces exigences, il importe que les autorités informent le secteur de ses obligations et des indicateurs d'alerte qui le touchent tout particulièrement.
81. Enfin, en leur qualité d'acteurs clés du secteur immobilier et des transactions effectuées, les EPNFD devraient être encouragées par les organisations et les législateurs à mettre en œuvre des mesures efficaces de LBA/CFT.

Marchés émergents

82. La hausse du marché mondial des garanties adossées à des actifs immobiliers et le développement des fonds d'investissement immobilier a aussi eu pour conséquence une augmentation de la gamme des options dans le domaine de l'investissement immobilier. Les marchés émergents, en particulier, peuvent offrir des rendements attractifs à de bas prix avec d'importantes possibilités de croissance. Ce phénomène a suscité l'intérêt de nombreux présumés délinquants.
83. On estime qu'il s'agit là d'une conséquence de l'envolée du marché de l'immobilier dans la région. Le fait qu'il n'existe pas de prix moyen du marché pour le secteur immobilier de la région complique davantage la situation. Les prix varient d'un secteur et d'un quartier à un autre. Etant donné qu'il n'est pas possible

d'étudier chaque transaction, il n'est, par conséquent, pas possible de procéder à une valorisation claire. La situation est exacerbée par le fait que le développement insuffisant du secteur bancaire, en termes de produits financiers et de conditions, a donné lieu à l'émergence de structures financières et d'entreprise qui rendent encore plus délicates les missions de contrôle ou d'investigation. Il est donc essentiel de poursuivre les efforts dans ce domaine afin de traiter ces questions.

84. Les marchés émergents sont souvent dotés de plusieurs caractéristiques qui favorisent grandement le blanchiment d'argent, notamment :
- Un degré élevé d'interventionnisme étatique dû au fait que les structures financières du secteur privé et les systèmes bancaires en sont encore au stade embryonnaire ;
 - L'absence ou le développement limité de la législation de LBA/CFT et l'absence d'indicateurs relatifs à la gravité et à l'impact social de ces phénomènes ;
 - L'absence de capitaux étrangers dans des secteurs autres que celui des matières premières ;
 - Le déficit de formation des autorités bancaires et autres autorités compétentes (agents de la force publique, autorités fiscales, justice, etc.), l'absence des moyens nécessaires à la détection des activités de BA/FT et à la lutte contre ces dernières.

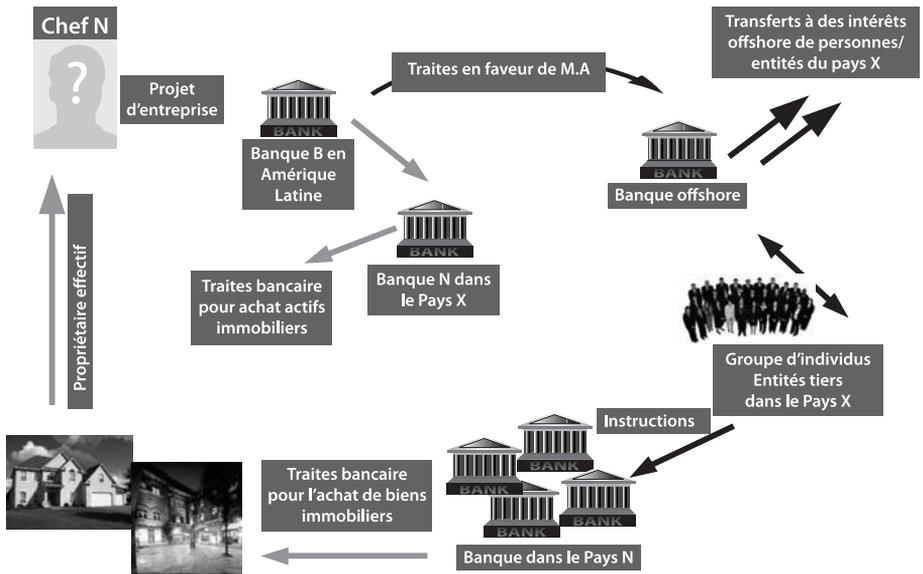
Notaires, conservateurs des hypothèques et autres professionnels similaires

85. Compte tenu du fait que les notaires, avocats et conservateurs des hypothèques apparaissent comme faisant partie des maillons les plus faibles de la chaîne des transactions immobilières, ils pourraient jouer un rôle dans la détection des transactions à haut risque concernant le secteur immobilier. L'importance des exigences de LBA/CFT pour les tiers a déjà été reconnue par le GAFI en vertu de la Recommandation 9. Etant donné leur position centrale dans le système juridique pour ce qui est de ces transactions immobilières, ils pourraient également intervenir dans la centralisation et le filtrage des informations.

ANNEXE 3

Etudes de cas et diagramme d'application

Diagramme d'application de l'Etude de Cas N° 3 : fraude à l'acompte (fraude 419)



Autres Cas

1. Un propriétaire de casino se rend à l'agence immobilière ZZ pour acheter un bâtiment qu'il compte transformer en hôtel destiné à l'exploitation sexuelle.
2. Le gérant de la compagnie XX a acheté 50% des parts d'une agence immobilière régulièrement enregistrée. A l'issue d'une année, l'agence a construit 100 unités capables d'accueillir 1 500 personnes, pour un bénéfice annuel d'un milliard de francs.
3. Une ONG spécialisée dans l'aide au logement a reçu des sommes qui sont le produit du trafic illicite d'armes dans le pays FRR. Aux termes de la législation, les importations effectuées par les ONG sont exonérées des droits et taxes.
4. Une agence immobilière a conclu un contrat portant sur l'acquisition de 5 immeubles situés dans une zone résidentielle. L'achat a été effectué au nom de M. GGT et l'agence a reçu 100 000 000 francs CFA. M. GGT était un trafiquant de drogue.
5. L'agence immobilière AMZZ a conclu en son nom propre, avec la compagnie de construction MANGA SA, un contrat d'achat de 10 immeubles. L'un des immeubles est en fait destiné à la mise sur pied et à la formation de commandos suicide.

Annexe 4

TERMINOLOGIE ¹⁸

Propriétaire effectif : Cette expression fait référence à la personne physique ou aux personnes physiques qui sont les derniers à posséder ou à contrôler un client et/ou la personne au nom de qui la transaction est menée. Elle couvre également les individus qui exercent un contrôle effectif et dernier sur une personne morale ou un arrangement. Au sens du présent document, l'expression propriétaire effectif s'applique également au véritable propriétaire du bien immobilier.

Instrument : L'instrument de lutte contre le BA/FT est un objet de valeur (ou un objet qui représente de la valeur) qui, d'une manière ou d'une autre, est utilisé pour mener des activités de lutte contre le BA/FT. Les caisses d'avance, les chèques, les chèques de voyage, les pierres ou métaux précieux, les valeurs mobilières, les biens immobiliers, etc, sont des exemples d'instruments de lutte contre le BA/FT.

Dispositions juridiques : Cette expression se réfère aux trusts et aux structures similaires, comme (en ce qui concerne la LBA/CFT), la fiducie, la Treuhand et le fideicomiso.

Personnes morales : une personne morale est une entité juridique, une fondation, une Anstalt, un partenariat ou une association ou toute entité similaire en mesure d'établir une relation permanente entre clients avec une institution financière ou qui possède des biens réels.

¹⁸ Extrait du rapport 2007 du GAFI sur les Typologies de BA et FT par le biais du secteur immobilier, p. 32

Mécanisme : Le mécanisme de ML/FT est un système ou un élément qui prend en charge une partie du processus de lutte contre le BA/FT. Les institutions financières, les organismes de transfert d'argent, les entités juridiques et les dispositions juridiques, etc. font partie des mécanismes de lutte contre le ML/FT.

Méthode : dans le cadre de la lutte contre BA/FT, la méthode est une procédure ou un processus discret utilisé pour mener une activité de lutte contre la BA/FT. Elle peut associer diverses techniques, mécanismes et instruments et elle peut, en elle-même ou par elle-même, représenter une typologie.

Système : Le système de BA/FT est une opération ou une affaire précise de blanchiment d'argent ou de financement du terrorisme qui associe diverses méthodes (techniques, mécanisme et instrument) dans le cadre d'une même structure.

Technique : La technique de BA/FT est une action ou une pratique particulière utilisée pour mener une activité de BA/FT. La structuration des transactions financières, l'association de fonds licites avec des fonds illicites, la sous-évaluation ou la surévaluation d'une marchandise, la transmission de fonds illicites par transfert télégraphiques, etc. font partie des techniques de BA/FT.

Typologie : La typologie de BA/FT est un mode ou une série de types similaires de systèmes ou méthodes de blanchiment d'argent ou de financement du terrorisme.

Le présent rapport utilise la terminologie communément utilisée par le GAFI pour étudier les typologies.

Annexe 5

APPROCHE DU GAFI BASEE SUR LE RISQUE : CONSEILS POUR LES AGENTS IMMOBILIERS

Orientation sur l'approche basée sur le risque pour lutter contre le blanchiment d'argent et de financement terroriste.

Principes et procédures de haut niveau pour les agents immobiliers

Section 1 : Utilisation de l'orientation

Objectif de l'approche basée sur le risque

Chapitre 1 : Historique et contexte

- 1- En Juin 2007, le GAFI a adopté une orientation sur l'approche basée sur le risque pour lutter contre le Blanchiment d'Argent et le Financement Terroriste : Des principes et procédures de haut niveau, ce qui comprend une orientation pour les autorités publiques et une orientation pour les institutions financières. Ce fut le point culminant de la consultation étendue entre des membres des secteurs public et privé d'un groupe consultatif électronique (GCE) établi par le GAFI.
- 2- Outre les institutions financières, les recommandations au GAFI couvrent également un certain nombre d'entreprises et professions non financières désignées (EPNFD). A sa réunion de Juin 2007, le groupe de travail sur les évaluations et la mise en œuvre du GAFI (GTEME) a approuvé une proposition pour convoquer une réunion des représentants des EPNFD pour évaluer la possibilité de mettre au point une orientation sur une approche basée sur le risque de leurs secteurs, en utilisant la même structure et le même style que l'orientation établie pour les institutions financières.

- 3- Cette réunion s'est tenue en septembre 2007 et a vu la participation d'organisations représentant les avocats, les notaires, les prestataires de services des trusts et des sociétés, les agents immobiliers, les casinos et les négociants en métaux précieux et pierres précieuses. Ce groupe du secteur privé a exprimé son intérêt à contribuer à l'orientation du GAFI sur la mise en œuvre d'une approche basée sur le risque pour leurs secteurs. L'orientation pour les EPNFD suivrait les principes de l'approche basée sur le risque déjà établie par le GAFI et soulignerait les facteurs de risque spécifiques aux EPNFD et suggérerait aussi des stratégies d'atténuation qui seraient adaptées aux activités et affaires particulières des EPNFD pour faciliter le travail.
- 4- Le groupe du secteur privé s'est encore réuni en Décembre 2007 et a vu la participation d'un certain nombre de membres spécialistes du secteur public. Des groupes de travail séparés comprenant des membres des secteurs public et privé furent établis et des présidents du secteur privé ont été nommés.
- 5- Le GCE a continué de travailler jusqu'à ce que cette orientation pour les agents immobiliers soit présentée au GTEME. Après plus de consultation internationale avec aussi bien les secteurs public que privé, le GAFI adopté cette orientation à sa Plénière de Juin 2008. Une orientation pour chacun des auteurs secteurs des EPNFD sera publiée séparément.

Objectif de l'orientation

- 6- L'objectif de cette orientation est de :
 - Soutenir le développement d'une compréhension commune de ce que l'approche basée sur le risque implique.
 - Souligner les principes de haut niveau qu'implique l'application de l'approche basée sur le risque.
 - Indiquer les bonnes pratiques dans la mise au point et la mise en œuvre d'une approche basée sur le risque efficace.

- 7- Cependant, il convient de noter que l'application d'une approche basée sur le risque n'est pas obligatoire. Une approche basée sur le risque proprement appliquée ne signifie pas nécessairement une charge réduite, même si elle doit résulter dans une utilisation plus rentable des ressources. Pour certains pays, appliquer un système basé sur les règles serait plus approprié. Les pays auront à faire leur propre détermination sur la question de savoir s'il faut appliquer une approche basée sur le risque, basée sur leurs risques de BA/FT spécifiques, la taille et la nature des activités des EPNFD, et d'autres informations pertinentes. L'établissement d'un calendrier est aussi pertinent pour des pays qui pourraient avoir appliqué des mesures de LBA/CFT aux EPNFD, mais là où il est incertain que les EPNFD ont une expérience suffisante pour mettre en œuvre et appliquer une approche basée sur le risque efficace.

Audience cible, état et contenu de l'orientation :

- 8- Cette orientation est présentée d'une manière tournée vers les agents immobiliers et est pertinente quand ils agissent au nom d'acheteurs ou de vendeurs. Les rôles, et partant les risques des différents secteurs des EPNFD, sont généralement séparés. Cependant, dans certains secteurs d'affaires, il y a des interrelations entre les différents secteurs des EPNFD, et entre les EPNFD et les institutions financières. Par exemple, les transactions immobilières impliquent souvent des institutions financières prêteuses ainsi que des avocats ou des notaires et des agents immobiliers.
- 9- Les EPNFD fournissent une gamme de services et d'activités qui diffèrent énormément, par exemple dans leurs méthodes d'accomplissement et dans la profondeur et la durée des relations formées avec les clients. Cette orientation est rédigée à un haut niveau pour prendre en compte la différence des pratiques des agents immobiliers dans différentes juridictions et les différents niveaux et formes de supervision et de contrôle qui pourraient s'appliquer. Chaque pays et ses autorités nationales devraient viser à établir un partenariat avec ses agents

immobiliers et autres secteurs des EPNFD qui seront mutuellement bénéfiques pour combattre le blanchiment d'argent et le financement terroriste.

- 10- La première audience cible de cette orientation ce sont les agents immobiliers eux-mêmes, lorsqu'ils accomplissent des activités qui sont du domaine des recommandations du GAFI, comme décrit plus bas. D'autres secteurs des EPNFD, tels que les avocats et les notaires pourraient aussi être impliqués dans une transaction immobilière. Une orientation séparée est en train d'être élaborée pour ces secteurs et ils devraient donc appliquer cette orientation. Cependant, tous ceux qui sont engagés dans des transactions immobilières peuvent souhaiter se référer à cette orientation immobilière puisqu'elle est plus spécifiquement adaptée aux services immobiliers.
- 11- La Recommandation 12 requiert que les exigences pour l'obligation de vigilance, l'archivage et l'attention portée à toutes les grandes transactions complexes, inhabituelles exposées dans les Recommandations 5, 6 et 8 à 11 s'appliquent aux EPNFD dans certaines circonstances. Spécifiquement, la Recommandation 12 s'applique aux agents immobiliers lorsqu'ils sont impliqués dans les transactions pour leur client concernant l'achat et la vente de biens immobiliers.
- 12- La Recommandation 16 requiert que les Recommandations 13 à 15 du GAFI concernant la déclaration de transactions suspectes (voir paragraphes 128 – 131) et les contrôles internes de LBA/CFT, et la Recommandation 21 concernant les mesures à prendre par rapport aux pays qui ne se conforment pas, ou alors insuffisamment, aux Recommandations du GAFI, s'appliquent aux EPNFD soumises à certaines qualifications. Spécifiquement, la Recommandation 16 s'applique aux agents immobiliers dans les circonstances exposées dans la R.13.
- 13- La plus vaste audience pour cette orientation comprend des pays, des autorités compétentes désignées et des organisations auto-réglementées (OAR), qui sont en train de voir comment appliquer des mesures de LBA/CFT aux agents

immobiliers. Les pays doivent identifier le régime le plus approprié, apte à faire face aux risques particuliers des pays, qui tient compte des particularités et des activités des agents immobiliers dans le pays. Ce régime doit reconnaître les différences entre les secteurs des EPNFD, ainsi que les différences entre les EPNFD et les institutions financières. Cependant, cette orientation ne passe pas outre la compétence des autorités nationales.

Observation sur les activités particulières menées par les agents immobiliers

- 14- L'observation générale suivante sur les agents immobiliers devrait aider à alimenter l'approche. Une attention doit aussi être accordée aux activités particulières accomplies par les agents immobiliers sur une base nationale.
- 15- La transaction immobilière dans le monde diffère énormément. Les marchés immobiliers résidentiels, commerciaux et agricoles diffèrent en termes de pratiques d'affaires, de règlements bancaires, d'habitudes culturelles et de valeur et de taille du marché. Les agents ne sont plus limités à des affaires localisées. Il y a un marché global croissant impliquant un investissement international important, aidé par le développement de la technologie, y compris les méthodes internationales de communication comme le courrier électronique par exemple.
- 16- Dans certaines juridictions, l'utilisation du mot client n'est pas conforme à la terminologie utilisée dans cette orientation. Un client c'est un client, c'est-à-dire l'individu, la société ou l'organisation impliquée dans une transaction sur un bien réel avec lequel l'agent immobilier a une responsabilité contractuelle et/ou judiciaire.
- 17- Il est aussi important de noter qu'outre les agents immobiliers d'autres professionnels et organisations entreprennent aussi des activités de transactions immobilières comprenant les développeurs de l'immobilier, les constructeurs, les institutions financières, les gérants de biens et les agents immobiliers des

entreprises . Les agents immobiliers sont des professionnels de l'immobilier ou des sociétés qui en représentant ou des sociétés qui, en représentant le vendeur et/ou l'acheteur, agissent dans un achat et/ou une vente d'un bien réel dans une capacité de transaction immobilière et/ou sont en train d'exercer une activité transactionnelle professionnelle, facilitant ainsi un transfert de bien réel.

- 18- Tandis que le rôle des agents varie d'un pays à l'autre, les fonctions principales peuvent comprendre :
- La représentation exclusive (et non exclusive) traditionnelle du vendeur.
 - La représentation exclusive (et non exclusive) traditionnelle de l'acheteur.
 - La représentation d'aussi bien l'acheteur que le vendeur dans la même transaction.
 - Un nombre d'agents représentant les vendeurs ou les acheteurs
 - Des références nationales et transnationales
 - L'unification ou l'interaction des fonctions des autres professionnels, par exemple, les notaires, les avocats, les prêteurs, les évaluateurs.
 - Les ventes aux enchères.
- 19- Dans certains marchés, les agents immobiliers peuvent assumer des fonctions supplémentaires relatives à la transaction, telle que l'estimation du prêt hypothécaire, l'évaluation et le transfert de propriété. L'association de risque avec ces fonctions doit être considérée en référence aux règlements et/ou orientation spécifiques applicables.

Chapitre deux : L'approche basée sur le risque

- Objectif, bénéfices et défis

- 20- Les Recommandations du GAFI contiennent un langage qui permet aux pays d'adopter jusqu'à un certain degré, une approche basée sur le risque pour combattre le blanchiment d'argent et le financement terroriste. Ce langage autorise aussi les pays à permettre aux EPNFD d'utiliser une approche basée sur

le risque en appliquant certaines de leurs obligations de la lutte contre le blanchiment d'argent (LBA) et contre le financement terroriste (CFT).

- 21- En adoptant une approche basée sur le risque, il est possible de s'assurer que les mesures pour empêcher ou atténuer le blanchiment d'argent et le financement terroriste soient proportionnées aux risques identifiés. Cela va permettre que les ressources soient allouées de la façon la plus efficace. Le principe est que les ressources soient dépensées conformément aux priorités pour que les plus grands reçoivent la plus grande attention. Les approches alternatives sont que les ressources soient ou bien affectées harmonieusement ou que les ressources soient ciblées, mais sur la base de facteurs autres que le risque. Cela peut, par inadvertance, conduire à une approche 'cochez la case' concentrée sur la satisfaction des exigences réglementaires plutôt que sur le combat efficace et effectif contre le blanchiment d'argent et le financement terroriste.
- 22- Un certain nombre de secteurs des EPNFD, y compris les agents immobiliers, sont déjà soumis aux exigences réglementaires ou professionnelles qui complètent les mesures de LBA/CFT. Là où c'est possible, il sera bénéfique pour les agents immobiliers de concevoir leurs politiques et procédures de LBA/CFT d'une manière qui s'harmonise avec les autres exigences réglementaires ou professionnelles. Un régime de LBA/CFT basé sur le risque devrait permettre de s'assurer que les clients honnêtes puissent accéder aux services fournis par les agents immobiliers, mais crée une barrière à ceux qui cherchent à faire un mauvais usage de ces services.
- 23- Une analyse du risque doit être faite pour déterminer où les risques de blanchiment d'argent et de financement terroriste sont les plus grands. Les pays devront identifier les principales vulnérabilités et y faire face en conséquence. Les agents immobiliers auront besoin de cette assistance pour leur permettre d'identifier les clients, produits et services à plus haut risque, y compris les canaux de livraison et les emplacements géographiques. Il n'y a pas d'évaluations statiques. Elles changeront au fil du temps, en fonction des circonstances et de l'évolution des menaces.

- 24- Les stratégies pour gérer et atténuer les activités de blanchiment d'argent et de financement terroriste identifiées sont typiquement destinées à empêcher que l'activité ait lieu à travers un mélange de dissuasion (par exemple des mesures d'OVC appropriées), de détection (par exemple le contrôle et la déclaration de transactions suspectes) et d'archivage pour faciliter les investigations
- 25- Des procédures proportionnées doivent être mises au point en se basant sur les risques estimés. Les domaines à plus haut risque doivent être soumis à des procédures renforcées ; ceci comprendrait des mesures telles que des contrôles renforcés d'obligation de vigilance. Il s'ensuit aussi que dans des cas où les risques sont faibles, des contrôles simplifiés ou réduits peuvent être appliqués
- 26- Il n'y a pas de méthodologies universellement acceptées qui prescrivent la nature et l'étendue d'une approche basée sur le risque. Cependant, une approche basée sur le risque efficace implique effectivement d'identifier et de catégoriser les risques de blanchiment d'argent et d'établir des contrôles raisonnables basés sur les risques identifiés.
- 27- Une approche basée sur le risque efficace permettra aux agents immobiliers d'exercer des affaires raisonnables et un jugement professionnel par rapport aux clients. L'application d'une approche basée sur le risque raisonnée et bien articulée justifiera les jugements faits concernant la gestion des risques potentiels de blanchiment d'argent et de financement terroriste. Une approche basée sur le risque ne doit pas être mise au point pour interdire aux agents de continuer leurs activités légitimes ou de trouver des manières innovantes de diversifier leurs affaires.
- 28- En dépit de la force et de l'efficacité des contrôles de LBA/CFT, les criminels continueront d'essayer de déplacer des fonds illicites non détectés et vont, de temps en temps, réussir. Ils sont plus susceptibles de cibler les secteurs des EPNFD si les autres voies deviennent plus difficiles. Pour cette raison, les EPNFD,

y compris les agents immobiliers, seront plus ou moins vulnérables selon l'efficacité des procédures de LBA/CFT appliquées dans d'autres secteurs. Une approche basée sur le risque permet aux EPNFD, y compris les agents immobiliers, de s'ajuster et de s'adapter plus efficacement à mesure que de nouvelles techniques de blanchiment d'argent et de financement terroriste sont identifiées

- 29- Une approche basée sur le risque raisonnablement et efficacement mise en œuvre va fournir une structure de contrôle appropriée et efficace pour gérer les risques de blanchiment d'argent et de financement terroriste identifiables. Cependant, il faut reconnaître que tout contrôle raisonnablement appliqué, y compris les contrôles mis en œuvre à la suite d'une approche basée sur le risque raisonnablement mise au point et efficacement mise en œuvre, ne vont pas identifier et détecter tous les cas de blanchiment d'argent et de financement terroriste. Par conséquent, les autorités compétentes désignées, les OAR, les autorités chargées de l'application des lois et les autorités judiciaires doivent prendre en compte et accorder l'attention qu'il faut à une approche basée sur le risque bien raisonnée. Dans les cas où une approche basée sur la risque convenablement mise au point n'est pas mise en œuvre, ou en cas d'échec d'un programme basé sur le risque qui n'était pas adéquat dans sa conception, les régulateurs, les OAR, les autorités d'application des lois ou les autorités judiciaires doivent prendre des mesures comme il se doit.

Bienfaits potentiels et défis de l'approche basée sur le risque

Bienfaits :

- 30- L'adoption d'une approche basée sur le risque pour combattre le blanchiment d'argent et le financement terroriste peut générer des bienfaits pour toutes les parties, y compris le public. Appliquée efficacement, l'approche devrait permettre une utilisation plus efficace et plus effective des ressources et minimiser les charges sur les clients. Le fait de concentrer l'attention sur les menaces à plus haut risque devrait déboucher sur des résultats bénéfiques.

- 31- Pour les agents immobiliers, l'approche basée sur le risque permet la flexibilité pour approcher les obligations de LBA/CFT en utilisant des techniques et des responsabilités de spécialistes. Cela requiert que les agents immobiliers aient une vue large et objective de leurs activités et de leurs clients.
- 32- Les efforts pour combattre le blanchiment d'argent et le financement terroriste doivent aussi être flexibles pour s'adapter à mesure que les risques évoluent. A ce titre, les agents immobiliers utiliseront leur jugement, leurs connaissances et leur expertise pour mettre au point une approche basée sur le risque appropriée pour leur organisation particulière, leur structure et leurs activités d'affaires.

Défis :

- 33- Une approche basée sur le risque n'est pas nécessairement une option facile, et il peut y avoir des défis à relever pour mettre en œuvre les mesures nécessaires. Certains défis peuvent être inhérents à l'utilisation de l'approche basée sur le risque. D'autres peuvent provenir des difficultés à faire la transition vers un système basé sur le risque. Un certain nombre de défis, cependant, peuvent aussi être considérés comme offrant l'occasion de mettre en œuvre un système plus efficace. Le défi de mettre en œuvre une approche basée sur le risque par rapport au financement terroriste, est débattu dans le détail aux paragraphes 45 à 49 plus bas.
- 34- L'approche basée sur le risque est un défi pour aussi bien les entités du secteur public que privé. Une telle approche requiert des ressources et de l'expertise pour rassembler et interpréter les informations sur les risques, aussi bien au niveau du pays qu'au niveau institutionnel, pour développer des procédures et des systèmes et pour former le personnel. Elle requiert en outre qu'un jugement sain et bien formé soit exercé dans la mise au point et la mise en œuvre des procédures et des systèmes. Elle conduira certainement à une plus grande diversité dans la pratique qui mènera à des innovations et à une conformité améliorée. Cependant elle peut

aussi causer une incertitude par rapport aux attentes, une difficulté à appliquer un traitement réglementaire uniforme et un manque de compréhension par les clients concernant les informations requises.

- 35- La mise en œuvre d'une approche basée sur le risque requiert que les agents immobiliers aient une compréhension saine des risques et soient capables d'exercer un jugement sain. Ceci requiert la construction d'une expertise, y compris, par exemple, à travers la formation, le recrutement, le recours au conseil professionnel et " l'apprentissage par la pratique ". Le processus va toujours bénéficier du partage des informations par les autorités compétentes et les OAR. La fourniture d'une orientation de bonne pratique est aussi précieuse. Le fait de rechercher une approche basée sur le risque sans une expertise suffisante peut conduire à des jugements imparfaits. Les agents immobiliers peuvent surestimer le risque, créant ainsi des vulnérabilités.
- 36- Les agents immobiliers peuvent constater que certains membres du personnel sont incommodés par le fait de faire des jugements basés sur le risque. Ceci peut conduire à trop de décisions circonspectes ou à un temps disproportionné passé à documenter le raisonnement derrière une décision. Ceci peut aussi être vrai à plusieurs niveaux de la gestion. Cependant, dans les situations où la gestion manque de reconnaître ou sous-estime les risques, une culture peut se développer qui fasse que des ressources inappropriées soient allouées à la conformité, conduisant à des échecs de conformité potentiellement importants.
- 37- Les autorités compétentes désignées et les OAR doivent disposer de mesures pour déterminer si les agents immobiliers ont un processus de prise de décision efficace par rapport à la gestion du risque, et un test d'échantillon pourrait être utilisé ou des décisions individuelles passées en revue comme un moyen de tester l'efficacité de l'ensemble de la gestion de risque d'un agent immobilier. Les autorités

compétentes désignées et les OAR devraient reconnaître que même si les structures et procédures de gestion du risque sont régulièrement mises à jour, et si les politiques, procédures et processus pertinents sont suivis, des décisions peuvent toujours être prises qui sont incorrectes à la lumière d'informations supplémentaires qui ne ont pas raisonnablement disponibles à temps.

- 38- En mettant en œuvre l'approche basée sur le risque, les agents immobiliers doivent avoir l'opportunité de faire des jugements raisonnables par rapport à leurs situations particulières. Ceci peut signifier que pas deux agents immobiliers ni deux entreprises ne sont susceptibles d'adopter la même pratique détaillée. Une telle diversité potentielle de la pratique va nécessiter que les autorités compétentes désignées et les OAR fassent de plus grands efforts pour identifier et diffuser des directives sur la pratique saine et pourrait poser des défis au personnel travaillant pour contrôler la conformité. L'existence d'une orientation de bonne pratique, d'une formation de supervision, d'études de l'industrie et d'autres informations disponibles et de matériaux va aider l'autorité compétente désignée ou une OAR à déterminer si l'agent immobilier a fait des jugements basés sur le risque sains.
- 39- La Recommandation 25 requiert qu'un feed-back convenable soit fourni au secteur financier et aux EPNFD. Un tel feed-back aide les institutions et les entreprises à évaluer plus précisément les risques de blanchiment d'argent et de financement terroriste et à ajuster leurs programmes de risques en conséquence. Ceci à son tour rend la détection de l'activité suspecte plus probable et améliore la qualité des déclarations de soupçon. Tout en étant une contribution essentielle à toute évaluation des gros risques d'un pays ou d'un secteur, la rapidité et le contenu d'un tel feed-back sont pertinents pour mettre en œuvre une approche basée sur le risque.

Les bienfaits et les défis potentiels peuvent être résumés comme suit :

Bienfaits potentiels :

- Meilleure gestion des risques
- Utilisation et allocation efficaces des ressources
- Attention portée sur les menaces réelles et identifiées
- Flexibilité pour s'adopter aux risques qui changent avec le temps

Défis potentiels :

- Identification des informations appropriées pour mener une analyse saine des risques
- Faire face aux coûts transnationaux à court terme
- Plus grand besoin de plus d'experts capables de faire des jugements sains
- Développer une réponse réglementaire appropriée à la diversité potentielle de la pratique.

Chapitre trois : Le GAFI et l'approche basée sur le risque

- 40- Les degrés du risque de blanchiment d'argent et de financement terroriste qui varient pour des types particuliers d'EPNFD, y compris les agents immobiliers ou pour des types particuliers de clients ou de transactions constituent un élément important qui sous-tend les Recommandations du GAFI. D'après les Recommandations, par rapport aux EPNFD il y a des Recommandations spécifiques où le degré de risque est une question qu'un pays doit soit prendre en compte (s'il y a un plus haut risque) ou peut prendre en compte (s'il y a un plus faible risque).
- 41- L'approche basée sur le risque est soit incorporée dans les Recommandations (et la Méthodologie) de façon spécifique et limitée dans un certain nombre de Recommandations, soit partie intégrante ou liée à ces Recommandations. Par exemple, pour les EPNFD, y compris les agents immobiliers, le risque est traité dans trois domaines (a) l'obligation de vigilance vis-à-vis du client (R.5, 6, 8 et 9) ; (b) les systèmes de contrôle interne des entreprises (R. 15) ; et (c) l'approche de surveillance/ contrôle des EPNFD, y compris les agents immobiliers (R. 24).

L'obligation de vigilance vis-à-vis du client (R.5, 6, 8 et 9)

- 42- Le risque est mentionné de diverses formes :
- a) Plus haut risque – En vertu de la Recommandation 5, un pays doit demander à ses EPNFD, y compris les agents immobiliers, de pratiquer l'obligation de vigilance pour les clients à plus haut risque, les relations d'affaires ou les transactions. La Recommandation 6 (les personnes politiquement exposées) sont un exemple de ce principe et sont considérées comme un scénario de risque nécessitant une OVC renforcée.
- b) Plus faible risque – Un pays peut aussi permettre à ses EPNFD, y compris les

agents immobiliers, de prendre en compte le plus faible risque en décidant l'étendue des mesures d'OVC qu'ils vont prendre (voir Méthodologie, critère 5.9). Les agents immobiliers peuvent ainsi réduire ou simplifier (mais pas éviter complètement) les mesures requises.

- c) Le risque provenant de l'innovation – En vertu de la Recommandation 8, un pays doit demander à ses EPNFD, y compris les agents immobiliers, d'accorder une attention spéciale aux risques provenant des technologies nouvelles ou qui se développent et qui pourraient favoriser l'anonymat.
- d) Le mécanisme d'évaluation du risque – Les normes du GAFI veulent qu'il y ait un mécanisme adéquat par lequel les autorités compétentes ou les OAR évaluent ou passent en revue les procédures adoptés par les agents immobiliers pour déterminer le degré de risque et comment ils gèrent ce risque, ainsi que pour passer en revue les déterminations eux-mêmes. Cette attente s'applique à tous les domaines où l'approche basée sur le risque est appliquée. En outre, là où les autorités compétentes ou les OAR ont émis des directives sur une approche convenable aux procédures basées sur le risque, il sera important d'établir que celles-ci ont été suivies. Les Recommandations reconnaissent aussi que le risque du pays est une composante nécessaire de tout mécanisme d'évaluation du risque (R.5 et 9).

Systemes de contrôle interne (R.15)

- 43- En vertu de la Recommandation 15, la mise au point de politiques internes et d'une formation ' appropriées ' et de systèmes d'audit devra inclure une considération spécifique, permanente des risques potentiels de blanchiment d'argent et de financement terroriste associés aux clients, produits et services, aux domaines géographiques d'opération, ainsi de suite. La Note Interprétative de la Recommandation 15 dit clairement qu'un pays peut permettre aux EPNFD, y compris les agents immobiliers, de considérer les risques de blanchiment d'argent et de financement terroriste et la taille de l'entreprise, en déterminant

le type et l'étendue des mesures requises.

Règlement et surveillance par les autorités compétentes (R. 24)

- 44- Les pays doivent s'assurer que les agents immobiliers sont soumis à des systèmes efficaces pour contrôler et assurer la conformité avec les exigences de LBA/CFT. En déterminant si le système pour contrôler et assurer la conformité est approprié, il doit être considéré le risque de blanchiment d'argent ou de financement terroriste dans une entreprise donnée, c'est-à-dire, s'il y a un faible risque avéré, alors de moindres mesures de contrôle peuvent être prises.

L'applicabilité de l'approche basée sur le risque au financement terroriste

- 45- Il y a aussi bien des similitudes que des différences dans l'application d'une approche basée sur le risque au financement terroriste et au blanchiment d'argent. Ils requièrent tous les deux un processus pour identifier et évaluer le risque. Cependant, les caractéristiques du financement terroriste rendent la détection et la mise en œuvre de stratégies d'atténuation difficiles à cause de considérations telles que la valeur relativement modeste des transactions qu'impliquent le financement terroriste, ou du fait que les fonds peuvent provenir de sources aussi bien légitimes qu'illicites.
- 46- Les fonds qui sont utilisés pour financer des activités terroristes peuvent provenir soit d'une activité criminelle soit de sources légales, et la nature des sources de financement peut varier selon le type d'organisation terroriste. Là où les fonds proviennent d'une activité criminelle, les mécanismes de contrôle traditionnels qui sont utilisés pour identifier le blanchiment d'argent peuvent aussi être appropriés pour le financement terroriste, bien que l'activité, qui peut être indicateur de soupçon, puisse ne pas être identifiée comme étant, ou liée au financement terroriste. Il convient de noter que les transactions associées au financement des terroristes peuvent être effectuées en très petits montants qui, en appliquant une approche basée sur le risque, pourraient être les transactions

mêmes qui sont fréquemment considérées comme à risque minimal par rapport au blanchiment d'argent. Là où les fonds proviennent de sources légales, il est encore plus difficile de déterminer s'ils pourraient être utilisés à des fins terroristes. En outre, les actions terroristes peuvent être manifestes et apparemment innocentes, comme l'achat de matériels et de services pour servir leurs objectifs, le seul fait caché étant l'utilisation à laquelle les matériels et services achetés sont destinés. Par conséquent, tandis que les fonds terroristes peuvent provenir d'activités criminelles et de sources légitimes, les transactions liées au financement terroriste peuvent ne pas manifester les mêmes traits que le blanchiment d'argent conventionnel. Cependant, dans tous les cas, ce n'est pas la responsabilité des agents immobiliers de déterminer le type d'activité criminelle sous-jacente ou l'objectif terroriste visé, mais plutôt d'identifier et de déclarer l'activité suspecte. La CRF et les autorités chargées de l'application des lois vont alors examiner l'affaire en profondeur et déterminer s'il y a un lien avec le financement terroriste.

- 47- La capacité des agents immobiliers à détecter et identifier des transactions de financement terroriste potentielles sans orientation sur les typologies de financement terroriste ou à moins d'agir sur des renseignements spécifiques fournis par les autorités est beaucoup plus difficile que le cas de blanchiment d'argent potentiel et d'autres activités suspectes. Les efforts de détection, une orientation et des typologies nationales absentes, sont susceptibles d'être basés sur le contrôle qui se concentre sur les transactions avec des pays ou des régions géographiques ou des terroristes opèrent ou sur les autres typologies limitées disponibles (dont beaucoup sont indicateurs des mêmes techniques que celles utilisées pour le blanchiment d'argent).
- 48- Des individus, des organisations ou des pays particuliers peuvent être soumis à des sanctions de financement terroriste dans n'importe quelle juridiction particulière. Dans de tel cas une liste des individus, des organisations ou des pays auxquels s'appliquent les sanctions et les obligations pour les agents immobiliers de se conformer à ces sanctions sont décidées par des juridictions

individuelles et ne sont pas fonction du risque. Les agents immobiliers peuvent commettre un délit criminel s'ils entreprennent des affaires avec un individu, une organisation ou un pays listés ou leur agent, en contravention des sanctions.

- 49- Pour ces raisons, cette orientation n'a pas traité complètement l'application d'un processus basé sur le risque du financement terroriste. Il est clairement préférable qu'une approche basée sur le risque soit appliquée là où c'est raisonnablement faisable, mais une consultation plus approfondie avec les acteurs est requise pour identifier une gamme plus complète d'indicateurs des méthodes et techniques utilisées pour le financement terroriste, qui peuvent alors être pris en compte dans les stratégies pour évaluer les risques de financement terroriste et concevoir des mesures pour les atténuer. Les EPNFD, y compris les agents immobiliers, auront alors une base supplémentaire sur laquelle développer plus pleinement et mettre en œuvre un processus basé sur le risque pour le financement terroriste.

Limitations de l'approche basée sur le risque

- 50- Il y a des circonstances où l'application de l'approche basée sur le risque ne s'applique pas ou peut être limitée. Il y a aussi des circonstances où l'application de l'approche basée sur le risque peut ne pas se faire dans les étapes initiales d'une exigence ou d'un processus, mais va intervenir dans les étapes suivantes. Les limitations de l'approche basée sur le risque sont généralement le résultat d'exigences juridiques réglementaires qui obligent à prendre certaines actions.
- 51- Les exigences pour geler des actifs d'individus ou d'entités identifiés, dans les juridictions où de telles exigences existent, sont indépendantes de toute évaluation de risque. L'exigence de geler est absolue et ne peut pas être affectée par un processus basé sur le risque. De même, tandis que l'identification de potentielles transactions suspectes peut être avancée par une approche basée sur le risque, la déclaration de transactions suspectes, une fois identifiées, n'est pas

basée sur le risque. Voir paragraphes 128 à 130.

- 52- Il y a plusieurs composantes dans une obligation de vigilance – identification et vérification de l'identité des clients et des bénéficiaires, obtention des informations sur les objectifs et la nature voulue des relations d'affaires et la conduite de l'obligation de vigilance en cours. De ces composantes, l'identification et la vérification de l'identité des clients sont des exigences qui doivent être accomplies indépendamment de l'approche basée sur le risque. Cependant, par rapport à toutes les autres composantes de l'OVC, une approche basée sur le risque raisonnablement mise en œuvre peut permettre une détermination de l'étendue et de la quantité d'informations requises et des mécanismes à utiliser pour satisfaire à ces normes minimales. Une fois que cette détermination est faite, l'obligation de garder les dossiers et documents qui ont été obtenus pour les objectifs de l'obligation de vigilance, ainsi que les dossiers de transactions, n'est pas dépendante des niveaux de risque.
- 53- Les pays peuvent permettre aux agents immobiliers d'appliquer des mesures réduites ou simplifiées là où le risque de blanchiment d'argent ou de financement terroriste est plus faible. Cependant, ces mesures réduites ou simplifiées ne s'appliquent pas nécessairement à tous les aspects de l'obligation de vigilance. De plus, là où les exemptions sont soumises à ce que certaines conditions soient remplies, il est nécessaire de vérifier que ces conditions s'appliquent, et là où l'exemption s'applique sous un certain seuil, des mesures doivent être en place pour empêcher que les transactions ne se divisent artificiellement pour éviter le seuil. En outre, les informations au delà de l'identité du client, telles que l'emplacement du client, peuvent être nécessaires pour évaluer convenablement le risque. Ceci sera un processus réitératif ; les informations préliminaires obtenues au sujet du client doivent être suffisantes pour déterminer s'il faut aller plus loin, et dans beaucoup de cas, le contrôle du client va fournir des informations supplémentaires.
- 54- Une certaine forme de contrôle est requise pour détecter les transactions

inhabituelles et, partant, probablement suspectes. Même dans le cas des clients à plus faible risque, le contrôle est nécessaire pour vérifier que les transactions épousent le profil à faible risque initial et, dans le cas contraire, déclencher un processus pour réviser convenablement la notation de risque du client. De la même manière, les risques pour certains clients peuvent ne devenir évidents qu'une fois que la relation avec le client a commencé. Ceci fait que le contrôle convenable et raisonnable des transactions du client est une composante essentielle d'une approche basée sur le risque convenablement mise au point. Cependant, dans ce contexte, on doit comprendre que pas toutes les transactions, tous les comptes ou tous les clients ne seront contrôlés exactement de la même manière. En outre, là où il y a un soupçon effectif de blanchiment d'argent ou de financement terroriste, ceci pourrait être considéré comme scénario à haut risque, et une obligation de vigilance renforcée doit être appliquée indépendamment de tout seuil ou de toute exemption.

Distinction du contrôle basé sur le risque et des politiques et processus basés sur le risque

- 55- Les politiques et processus basés sur le risque doivent être distingués du contrôle basé sur le risque par les autorités compétentes désignées ou les OAR. Il y a une reconnaissance générale au sein de la pratique de supervision/contrôle d'allouer des ressources en tenant compte des risques posés par les entreprises individuelles. La méthodologie adoptée par les autorités compétentes désignées ou les OAR pour déterminer l'allocation des ressources doit couvrir l'attention portée sur l'entreprise, le profil du risque et l'environnement du contrôle interne, et doit permettre des comparaisons pertinentes entre les entreprises. La méthodologie utilisée pour déterminer l'allocation des ressources aura besoin d'une mise à jour permanente afin de refléter la nature, l'importance et la portée des risques auxquels les entreprises individuelles sont exposées. Par conséquent, cet établissement de priorité doit conduire les autorités compétentes désignées

ou les OAR à porter une plus grande attention réglementaire sur les entreprises qui s'engagent dans des activités évaluées comme présentant un plus grand risque de blanchiment d'argent ou de financement terroriste.

- 56- Cependant, il convient aussi de noter que les facteurs de risque pris en compte pour accorder la priorité au travail des autorités compétentes désignées ou des OAR dépendront uniquement du risque intrinsèque associé à l'activité entreprise, mais aussi de la qualité et de l'efficacité des systèmes de gestion du risque mis en place pour faire face à de tels risques.
- 57- Puisque les autorités compétentes désignées ou les OAR doivent avoir déjà évalué la qualité des contrôles de la gestion du risque à travers l'industrie immobilière, il est raisonnable que leurs évaluations de ces contrôles soient utilisées, du moins en partie, pour informer les évaluations du risque de blanchiment d'argent et de financement terroriste menées par les agents immobiliers ou entreprises individuels.

Boîte de résumé : Une approche basée sur le risque pour lutter contre le blanchiment d'argent et le financement terroriste au niveau national : éléments-clés pour le succès

- Les agents immobiliers, les autorités compétentes désignées ou les OAR doivent avoir accès à des informations fiables et recevables sur les menaces.
- Il doit être mis l'accent sur les dispositions de coopération parmi les décideurs, les autorités chargées de l'application des lois, les régulateurs et le secteur privé.
- Les autorités doivent reconnaître publiquement que l'approche basée sur le risque ne va pas éradiquer tous les éléments de risque.
- Les autorités ont la responsabilité d'établir une atmosphère dans laquelle les agents immobiliers n'ont pas à craindre de sanctions réglementaires quand ils ont agi avec responsabilité et mis en œuvre des systèmes et contrôles internes adéquats.
- Les personnels de supervision des autorités désignées ou des OAR doivent être bien formés en approche basée sur le risque, aussi bien telle que qu'appliquée par les autorités compétentes/OAR que par les agents immobiliers.

Section deux : Orientation pour les autorités publiques

Chapitre un : Principes de haut niveau pour créer une approche basée sur le risque

- 58- L'application de l'approche basée sur le risque pour combattre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme permettra aux autorités compétentes et aux agents immobiliers d'utiliser leurs ressources plus efficacement. Ce chapitre dégage cinq principes de haut niveau qui doivent être considérés par les pays quand ils mettent au point une approche basée sur le risque. On pourrait les considérer comme présentant un vaste cadre de bonne pratique.
- 59- Les cinq principes présentés dans ce papier sont destinés à assister les pays dans les efforts pour améliorer leurs régimes de LBA/CFT. Ils n'ont pas pour but d'être normatifs et doivent être appliqués d'un manière bien considérée et appropriée aux circonstances particulières du pays en question.

Principes un : Comprendre et faire face aux menaces et aux vulnérabilités : une évaluation nationale du risque

- 60- Une mise en œuvre réussie de l'approche basée sur le risque pour combattre le blanchiment d'argent et le financement terroriste dépend d'une bonne compréhension des menaces et vulnérabilités. Lorsqu'un pays cherche à introduire une approche basée sur le risque au niveau national, ceci va être grandement facilité s'il y a une compréhension nationale des risques auxquels le pays est confronté. Cette compréhension peut découler d'une évaluation nationale du risque.
- 61- Les évaluations nationales du risque doivent être adaptées aux circonstances de chaque pays. Pour une variété de raisons, y compris la structure des autorités compétentes ou des OAR et la nature des EPNFD, y compris les agents immobiliers, les jugements de chaque pays sur les risques seront uniques, comme le seront leurs décisions sur la façon de mettre en œuvre une évaluation

nationale en pratique. Une évaluation nationale n'a pas besoin d'être un seul processus ou document formel. Le résultat souhaité est que les décisions sur l'allocation des responsabilités et des ressources au niveau national sont basées sur une compréhension complète et actuelle des risques. Les autorités compétentes et les OAR, en consultation avec le secteur privé, doivent envisager comment mieux accomplir ceci, tout en prenant aussi en compte tout risque associé à la fourniture d'informations sur les vulnérabilités dans leurs systèmes financiers et non financiers aux blanchisseurs d'argent, aux financiers terroristes et autres criminels.

Principe deux : Un cadre juridique réglementaire qui soutient l'application d'une approche basée sur le risque

- 62- Les pays doivent voir si leurs cadres législatifs et réglementaires sont propices à l'application d'une approche basée sur le risque. Là où c'est indiqué, les obligations imposées doivent être informées par les résultats de l'évaluation nationale du risque.
- 63- L'approche basée sur le risque ne signifie pas l'absence d'une déclaration claire de ce qui est demandé aux EPNFD, y compris aux agents immobiliers. Cependant, dans une approche basée sur le risque, les agents immobiliers doivent avoir un degré de flexibilité pour mettre en œuvre des politiques et des procédures qui répondent adéquatement à leurs propres évaluations de risque. En effet, les normes mises en œuvre peuvent être adoptées et/ou amendées par des mesures supplémentaires nécessaires aux risques d'une entreprise donnée. Le fait que les politiques et procédures en conformité avec les niveaux de risque puissent être appliquées de façon flexible à différents produits, services, clients et emplacements, ne signifie pas que les politiques et procédures n'ont pas besoin d'être clairement définies.
- 64- Les exigences de LBA minimales de base peuvent coexister avec une approche basée sur le risque. En effet, les normes minimales raisonnables, ajoutées au fait

que la portée de celles-ci est renforcée quand le risque le justifie, doivent être au cœur des exigences de LBA/CFT basées sur le risque. Les normes doivent, cependant, être concentrées sur le résultat (combattre par la dissuasion, la détection et la déclaration du blanchiment d'argent et du financement terroriste) plutôt qu'en appliquant des exigences juridiques et réglementaires d'une manière purement mécanique à chaque client.

Principe trois : Mise au point d'un cadre de contrôle pour soutenir l'application de l'approche basée sur le risque

- 65- Là où on a assigné aux autorités compétentes ou aux OAR la responsabilité de surveiller les contrôles de LBA/CFT, les pays peuvent souhaiter voir si de telles autorités et OAR ont reçu l'autorité nécessaire pour mettre en œuvre une approche basée sur le risque au contrôle. Les obstacles à ceci peuvent comprendre une confiance inappropriée aux exigences détaillées et normatives dans les règles des autorités compétentes. Les exigences peuvent, à leur tour, découler des lois en vertu desquelles l'autorité compétente exerce ses pouvoirs.
- 66- Là où c'est indiqué, les autorités compétentes désignées et les OAR doivent chercher à adopter une approche basée sur le risque à la surveillance des contrôles pour combattre le blanchiment d'argent et le financement terroriste. Ceci doit être basé sur une compréhension totale des types d'activités menées par les agents immobiliers et des risques de blanchiment d'argent et de financement terroriste auxquels ceux-ci sont exposés. Les autorités compétentes désignées et les OAR auront probablement besoin d'établir une priorité pour les ressources en se basant sur leur évaluation globale de là où se trouvent les risques dans l'entreprise de l'agent immobilier.
- 67- Les autorités compétentes désignées et les OAR ayant des responsabilités autres que celles liées à la LBACFT devront considérer ces risques en même temps que d'autres évaluations de risque émanant des devoirs plus étendus de l'autorité compétente ou de l'OAR.

- 68- Ces évaluations de risque doivent aider l'autorité compétente ou l'OAR à choisir là où affecter les ressources dans son programme de contrôle, en vue d'utiliser des ressources limitées pour atteindre le plus grand effet. Une évaluation de risque peut aussi indiquer que l'autorité compétente ou l'OAR n'a pas des ressources convenables pour faire face aux risques. Dans de telles circonstances, l'autorité compétente ou l'OAR peut avoir besoin de ressources additionnelles ou d'adopter d'autres stratégies pour gérer ou atténuer tous risques inacceptables résiduels.
- 69- L'application de l'approche basée sur le risque au contrôle requiert que les personnels des autorités compétentes désignées et des OAR soient capables de prendre des décisions basées sur le principe d'une façon similaire à ce qui serait attendu d'un agent immobilier ou du personnel d'une entreprise d'agent immobilier. Ces décisions couvriront l'adéquation des dispositions pour combattre le blanchiment d'argent et le financement terroriste. A ce titre, une autorité compétente désignée ou une OAR peut souhaiter voir comment mieux former son personnel dans l'application pratique d'une approche basée sur le risque au contrôle. Ce personnel aura besoin d'être bien instruit quant aux principes généraux d'une approche basée sur le risque, quant aux méthodes d'application possibles et ce à quoi une approche basée sur le risque ressemble quand elle est appliquée avec succès dans le contexte d'une évaluation nationale du risque.

Principe quatre : Identifier les principaux acteurs et assurer l'uniformité

- 70- Les pays doivent voir qui sont les principaux acteurs quand ils adoptent une approche basée sur le risque pour combattre le blanchiment d'argent et le financement terroriste. Ceux-ci vont différer parmi les pays. Il faut réfléchir à la façon la plus efficace de partager les responsabilités entre ces parties, et à la façon dont les informations peuvent être partagées pour un meilleur effet. Par exemple, il faut voir quel organisme ou quels organismes sont les mieux placés pour fournir une orientation aux agents immobiliers sur la façon d'appliquer

une approche basée sur le risque à la lutte contre le blanchiment d'argent et contre le financement terroriste.

71- Une liste des acteurs potentiels pourrait inclure ce qui suit :

- Le Gouvernement – ceci peut inclure le législatif, l'exécutif et le judiciaire.
- Les agences d'application des lois – ceci pourrait inclure la police, les douanes et des agences similaires
- La cellule de renseignements financiers (CRF), les services de sécurité, d'autres agences similaires
- Les services internes de recettes/ des impôts.
- Les autorités compétentes désignées / OAR
- Le secteur privé – ceci pourrait inclure les agents immobiliers et leurs entreprises, les organismes et associations nationaux et internationaux de commerce, etc.
- Le public – les dispositions mises au point pour lutter contre le blanchiment d'argent et le financement terroriste sont en définitive destinées à protéger le public respectueux des lois. Cependant, ces dispositions peuvent aussi avoir pour effet de constituer des charges sur les clients des entreprises immobilières.
- Autres – ceux qui sont en mesure de contribuer à la base conceptuelle sur laquelle est fondée l'approche basée sur le risque de tels acteurs peuvent inclure le monde universitaire et les médias.

72- Il est clair qu'un gouvernement pourra exercer son influence plus efficacement sur certains de ces acteurs que sur d'autres. Cependant, un gouvernement sera en mesure d'évaluer comment tous les acteurs peuvent être encouragés à soutenir les efforts pour combattre le blanchiment d'argent et le financement terroriste.

73- Un autre élément est le rôle que les gouvernements ont à chercher à obtenir une reconnaissance de la pertinence d'une approche basée sur le risque par les autorités compétentes. Ceci peut être appuyé par des autorités compétentes faisant des déclarations claires et cohérentes sur ce qui suit:

- Les agents immobiliers peuvent être tenus d'avoir une flexibilité pour ajuster leurs systèmes et contrôles internes en tenant compte des faibles et hauts risques, aussi longtemps que ces systèmes et contrôles sont raisonnables. Cependant, il y a aussi des exigences juridiques et réglementaires minimales et des éléments qui s'appliquent indépendamment du niveau de risque, par exemple, la déclaration de soupçon et les normes minimales d'obligation de vigilance.
- En reconnaissant que la capacité d'un agent immobilier à détecter et à prévenir le blanchiment d'argent et le financement terroriste peut parfois être nécessairement limitée et que les informations sur les facteurs de risque ne sont pas toujours solides ou librement disponibles. Il peut donc y avoir des attentes raisonnables de politique et de contrôle sur ce qu'un vrai agent immobilier avec de bons contrôles visant à empêcher le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme est capable d'accomplir. Une entreprise d'agent immobilier peut avoir agi de bonne foi pour prendre des mesures raisonnables et réfléchies pour empêcher le blanchiment d'argent et documenté le raisonnement pour ses décisions et toujours être trompé par un criminel.
- En reconnaissant que pas toutes les situations à haut risque ne seront identiques et, par conséquent, ne nécessiteront pas toujours l'application du même type d'obligation de vigilance renforcée.

Principe cinq : Echange d'informations entre les secteurs public et privé

- 74- Des échanges effectifs d'informations entre les secteurs public et privé seront une partie intégrante de la stratégie d'un pays pour combattre le blanchiment d'argent et le financement terroriste. Dans beaucoup de cas, ils vont permettre au secteur privé de fournir aux autorités compétentes et aux OAR les informations qu'elles identifient comme le résultat de renseignements du gouvernement précédemment fournis.
- 75- Les autorités publiques, qu'elles soient des agences d'application des lois, des autorités compétentes désignées ou d'autres organismes, ont un accès privilégié aux informations qui peuvent aider les agents immobiliers à atteindre des

jugements avisés quand ils mettent au point une approche basée sur le risque pour combattre le blanchiment d'argent et le financement terroriste. De même, les agents immobiliers sont capables de comprendre les affaires de leurs clients raisonnablement bien. Il est souhaitable que les organismes publics et privés travaillent en collaboration dans des cadres de lois et règlements pour identifier quelles informations sont précieuses pour aider à combattre le blanchiment d'argent et le financement terroriste et pour développer des moyens par lesquels ces informations pourraient être partagées (en conformité avec les lois et règlements applicables) d'une manière opportune et efficace

76- Pour être productif, l'échange d'informations entre les secteurs public et privé doit être accompagné d'échanges appropriés parmi les autorités publiques. Les CRF, les autorités compétentes désignées et les agences d'application des lois doivent être en mesure de partager des informations et des feed-backs sur les résultats et les vulnérabilités identifiés, afin que des contributions cohérentes et significatives puissent être fournies au secteur privé. Toutes les parties doivent bien sûr, voir quelles mesures de sauvegarde sont nécessaires pour protéger les informations sensibles détenues par les organismes publics pour qu'elles ne soient pas trop largement diffusées.

77- Les acteurs compétents doivent chercher à maintenir un dialogue afin qu'il soit bien compris quelles informations ont été utiles pour combattre le blanchiment d'argent et le financement terroriste. Par exemple, les types d'informations qui pourraient être utilement partagés entre les secteurs public et privé comprendraient, si elles sont disponibles :

- Des évaluations du risque du pays
- Des typologies ou évaluations de la façon dont les blanchisseurs et les terroristes ont trompé les EPNFD, surtout les agents immobiliers
- Un feed-back sur les déclarations de soupçon et les autres déclarations pertinentes.
- Les renseignements non classés ciblés. Dans des circonstances spécifiques, et à condition qu'il y ait des mesures de sauvegarde appropriées et un cadre juridique

et réglementaire d'un pays, il peut aussi être indiqué que les autorités partagent des informations confidentielles ciblées avec les agents immobiliers.

- Les pays, personnes ou organisations dont les actifs ou transactions doivent être gelés.
 - Identifier les transactions suspectes au cas où de grosses sommes en liquidités sont en jeu.
- 78- En choisissant quelles informations peuvent être proprement et utilement partagées, les autorités publiques peuvent souhaiter souligner aux agents que les informations provenant d'organismes publics doivent contribuer, mais non se substituer, aux jugements mêmes des agents immobiliers. Par exemple, les pays peuvent décider de ne pas créer ce qui est perçu comme étant des listes définitives approuvées par le pays de types de clients à faible risque. Au contraire, les autorités publiques peuvent préférer partager des informations sur la base que ceci va être une contribution dans les processus de prise de décision des agents immobiliers, en même temps que toute autre information qui est disponible aux agents immobiliers.

Chapitre deux : Mise en œuvre d'une approche basée sur le risque

Evaluation du risque pour informer les priorités nationales :

- 79- Une approche basée sur le risque doit être construite sur des fondements solides : un effort doit d'abord être fait pour s'assurer que les risques sont bien compris. A ce titre, une approche basée sur le risque est appliquée, à n'importe quelle échelle, que ce soit par des pays ou des sociétés individuelles. L'approche d'un pays doit être informée par ses efforts pour développer une compréhension des risques dans ce pays. Ceci peut être considéré comme une 'évaluation nationale du risque.
- 80- Une évaluation nationale du risque doit être considérée comme une description des informations d'historique fondamentales pour aider les autorités compétentes désignées, les autorités d'application des lois, les CRF et les agents immobiliers à s'assurer que les décisions concernant l'allocation des

responsabilités et des ressources au niveau national sont basées sur une compréhension pratique, complète et actuelle des risques.

81- Une évaluation nationale du risque doit être adaptée aux circonstances du pays, aussi bien dans la façon dont elle est exécutée que dans ses conclusions. Les facteurs qui peuvent influencer le risque de blanchiment d'argent et de financement terroriste dans un pays peuvent inclure ce qui suit :

- L'environnement politique
- L'environnement juridique
- La structure économique d'un pays
- Les facteurs culturels et la nature de la société civile
- Les sources, l'emplacement et la concentration de l'activité criminelle
- La taille et la nature de l'activité menée par les agents immobiliers.
- Structure de la propriété des entreprises des agents immobiliers.
- Dispositions de gouvernance d'entreprise par rapport aux agents immobiliers et à l'économie au sens large.
- La nature des systèmes de paiement et la prévalence des transactions basées sur les liquidités.
- La capacité des agences du gouvernement à reconnaître la nature des systèmes de paiement et la prévalence des transactions basées sur les liquidités, et leur capacité à agir sur la disponibilité de tels renseignements.
- Répartition géographique des opérations et des clients des agents immobiliers.
- Types de produits et services offerts par les agents immobiliers.
- Types de clients servis par les agents immobiliers.
- Types de délits sous-jacents.
- Montants de l'argent illicite généré localement.
- Montants de l'argent illicite généré à l'étranger et blanchi localement.
- Principaux canaux ou instruments utilisés pour blanchir ou financer le terrorisme.
- Secteurs de l'économie légale affectés.
- Domaine souterrains /informels dans l'économie.

- 82- Les pays doivent aussi voir comment une compréhension des risques de blanchiment d'argent et de financement terroriste peut être mieux atteinte au niveau national. Les questions pertinentes pourraient inclure : quel(s) organisme ou organismes seront responsables pour contribuer à cette évaluation ? Combien formelle doit être une évaluation ? L'avis de l'autorité compétente doit-il être rendu public ? Ce sont toutes ces questions que l'autorité compétente doit considérer.
- 83- Le résultat souhaité est que les décisions concernant l'allocation des responsabilités et des ressources au niveau national soient basées sur une compréhension totale et actuelle des risques. Pour atteindre le résultat souhaité, les autorités compétentes doivent s'assurer qu'elles identifient et fournissent aux agents immobiliers les informations nécessaires pour mettre au point et mettre en œuvre des mesures pour atténuer les risques identifiés.
- 84- Mettre au point et opérer une approche basée sur le risque implique la formation de jugements. Il est important que ces jugements soient bien informés. Il s'ensuit que, pour être efficace, l'approche basée sur le risque doit être basée sur des informations et comprendre des renseignements s'il le faut. Un effort doit être fait pour s'assurer que les évaluations de risque soient basées sur des informations fraîches et fiables. Les gouvernements, en partenariat avec les organismes d'application des lois, les CRF, les autorités compétentes désignées /OAR et les agents immobiliers eux-mêmes, sont bien placés pour apporter leurs connaissances et leur expertise dans la mise au point d'une approche basée sur le risque qui soit appropriée pour leur propre pays. Leurs évaluations ne seront pas statiques et vont changer au fil du temps, en fonction du développement des circonstances et de l'évolution des menaces. A ce titre, les pays doivent faciliter le partage des informations parmi les différentes agences et entités, afin qu'il n'y ait pas d'obstacles institutionnels à la diffusion des informations.
- 85- Quelque forme qu'elle puisse prendre, une évaluation nationale des risques avec

des mesures pour atténuer ces risques, peut contribuer à la façon dont les ressources sont affectées pour combattre le blanchiment d'argent et le financement terroriste, en tenant compte d'autres objectifs pertinents de la politique du pays. Elle peut aussi contribuer à la façon dont ces ressources sont le plus efficacement affectées aux différents organismes publics et aux OAR et la façon dont ces organismes utilisent ces ressources d'une manière efficace.

- 86- En même temps qu'elle aide les autorités compétentes et les OAR à décider de la façon d'allouer les fonds pour combattre le blanchiment d'argent et le financement terroriste, une évaluation nationale du risque peut aussi informer les décideurs sur les meilleures stratégies pour mettre en œuvre un régime réglementaire/de contrôle pour faire face aux risques identifiés. Un effort trop zélé pour combattre les risques pourrait être préjudiciable et contreproductif, en plaçant des charges déraisonnables sur l'industrie. Alternativement, des efforts moins agressifs peuvent ne pas suffire pour protéger les sociétés des menaces posées par les criminels et les terroristes. Une bonne compréhension des risques au niveau national pourrait aider à parer à ces dangers.

Systèmes efficaces pour contrôler et assurer la conformité avec les exigences de LBA/CFT – Principes généraux

- 87- La Recommandation 24 du GAFI requiert que les agents immobiliers soient soumis à des systèmes efficaces pour contrôler et assurer la conformité avec les exigences de LBA/CFT. En déterminant les systèmes efficaces, il doit être tenu compte du risque de blanchiment d'argent ou de financement terroriste dans le secteur. Il doit y avoir une autorité compétente désignée ou une OAR responsable pour contrôler et assurer ces fonctions, y compris des pouvoirs de contrôle et de sanction.

Définition du niveau de risque acceptable

- 88- Le niveau de risque de LBA/CFT sera généralement affecté par des facteurs de risque aussi bien internes qu'externes. Par exemple, les niveaux de risque peuvent être accrus par des facteurs de risque internes tels qu'une faible conformité, des ressources, des contrôles de risque inadéquats et une implication insuffisante de la haute administration. Des risques de niveau externe peuvent surgir du fait de facteurs tels que l'action des tierces parties et/ou des événements politiques et publics.
- 89- Comme décrit en Section Un, toute activité implique un élément de risque. Les autorités compétentes ne doivent pas empêcher les agents immobiliers de mener des affaires avec des clients à haut risque tant que des politiques, procédures et processus appropriés pour gérer les risques y associés sont en place. Cependant, ceci n'exclut pas la nécessité de mettre en œuvre les exigences minimales de base. Par exemple, la Recommandation 5 du GAFI (qui s'applique aux agents immobiliers à travers l'incorporation de la R.5 dans la R.12) stipule que 'là où [l'agent immobilier] est incapable de se conformer aux (exigences d'OVC), il ne doit pas ouvrir le compte, commencer des relations d'affaires ou accomplir la transaction ; ou doit mettre fin à la relation d'affaires ; et doit envisager de faire une déclaration de soupçon par rapport au client.' Ainsi, le niveau de risque doit épouser un équilibre entre les extrêmes de ne pas accepter des clients, et de mener des affaires avec un risque inacceptable ou non atténué.
- 90- Les autorités compétentes et les OAR doivent s'attendre à ce que les agents immobiliers mettent en place des politiques, des programmes, des procédures et des systèmes efficaces pour atténuer le risque et reconnaître que même avec des systèmes efficaces, pas toute transaction suspecte ne sera nécessairement détectée. Les agents immobiliers doivent se fier aux autorités compétentes et aux OAR pour prendre les mesures appropriées une fois qu'une déclaration d'activité suspecte a été faite et que l'approche basée sur le risque ne s'applique plus. Les autorités compétentes et les OAR doivent aussi s'assurer que ces politiques, programmes, procédures et systèmes sont appliqués efficacement pour empêcher les agents

immobiliers de devenir des conduites de retombées illégales et s'assurer qu'ils détiennent des dossiers et font des déclarations qui sont d'utilité pour les autorités nationales pour combattre le blanchiment d'argent et le financement terroriste. Des politiques et procédures efficaces vont réduire le niveau des risques mais ne sont pas susceptibles de les éliminer complètement. Evaluer les risques de blanchiment d'argent et de financement terroriste requiert du jugement et n'est pas une science exacte. Le fait de contrôler vise à détecter les transactions inhabituelles ou suspectes parmi un nombre extrêmement important et transactions légitimes, et en plus la démarcation de ce qui est inhabituel peut ne pas toujours être sans problèmes puisque ce qui est 'coutumier' peut varier selon les affaires des clients. C'est pourquoi il est important de développer un profil exact du client dans la gestion d'un système basé sur le risque. En outre, les procédures et contrôles sont fréquemment basés sur les cas de typologies précédents, mais les criminels vont adapter leurs techniques, ce qui peut rapidement limiter l'utilité de telles typologies.

- 91- De plus, pas toutes les situations de risque ne sont identiques, et ne vont donc pas toujours nécessiter exactement le même niveau d'obligation de vigilance renforcée. Par conséquent, les autorités compétentes désignées / OAR vont s'attendre à ce que les agents immobiliers identifient des catégories de haut risque particulières et appliquent des mesures spécifiques et appropriées d'atténuation. Plus d'informations sur l'identification de catégorie de risques spécifiques sont fournies en Section Trois 'Orientation pour les agents immobiliers sur la mise en œuvre d'une approche basée sur le risque.

Actions de supervision/contrôle proportionnelles pour soutenir l'approche basée sur le risque.

- 92- Les autorités compétentes désignées et les OAR doivent chercher à identifier les faiblesses à travers un programme efficace de supervision aussi bien sur le site qu'hors du site et à travers une analyse des informations internes et autres disponibles.
- 93- Dans le cours de leurs examens, les autorités compétentes désignées et les OAR doivent passer en revue les évaluations de risque de LBA/CFT d'un agent immobilier, ainsi que ses politiques, procédures et systèmes de contrôle pour arriver à une évaluation globale du profil de risque de l'entreprise des agents immobiliers et de l'adéquation de ses mesures d'atténuation. Là où elles sont disponibles, les évaluations menées par ou pour les agents immobiliers peuvent être une source d'informations utile. L'évaluation de l'autorité compétente /OAR de la capacité et de la volonté de l'administration de faire l'action corrective nécessaire est aussi un facteur déterminant et crucial. Les autorités compétentes désignées et les OAR doivent utiliser des actions proportionnées pour assurer une bonne et opportune correction des déficiences, en tenant compte du fait que les faiblesses identifiées peuvent avoir de plus grandes conséquences. Généralement, des ruptures systémiques ou des contrôles inadéquats vont déboucher dans la plus sévère réaction de contrôle.
- 94- Néanmoins, il peut arriver que le manque de détection d'une transaction à haut risque isolée, ou de transactions d'un client à haut risque isolé, soit en lui-même significatif, par exemple, en cas de montants importants ou au cas où la typologie de blanchiment d'argent et de financement terroriste est bien connue, ou au cas où un schéma est resté non détecté pendant longtemps. Un tel cas pourrait indiquer une accumulation de pratiques de gestion de risque faibles ou d'enfreintes au règlement concernant l'identification des hauts risques, le contrôle, la formation du personnel et les contrôles internes et, par conséquent, pourrait lui seul justifier une action pour assurer la conformité avec les exigences de LBA/CFT.

- 95- Les autorités compétentes désignées et les OAR peuvent et doivent utiliser leur connaissance des risques associés aux produits, services, clients et emplacements pour évaluer l'évaluation du risque de blanchiment d'argent et de financement terroriste des agents immobiliers, tout en comprenant, cependant qu'ils peuvent posséder des informations qui n'ont pas été mises à la disposition des agents immobiliers ou que les agents immobiliers ont été incapables d'acquérir et que, par conséquent, les agents immobiliers n'auraient pas été en mesure de prendre en compte de telles informations en développant et en mettant en œuvre une approche basée sur le risque. Les autorités compétentes désignées et les OAR (et d'autres acteurs pertinents) sont encouragés à utiliser cette connaissance pour émettre des directives pour aider les agents immobiliers à gérer leurs risques. Au cas où on permet aux agents immobiliers de déterminer la portée des mesures d'OVC sur une base sensible au risque, ceci doit être en conformité avec les directives émises par leurs autorités compétentes et leur OAR ¹. L'orientation mise au point spécifiquement pour les agents immobiliers est susceptible d'être la plus efficace. Une évaluation de l'approche basée sur le risque va, par exemple, aider à identifier les cas où les agents immobiliers utilisent des catégories de risques excessivement étroites qui ne capturent pas tous les risques existants, ou adoptent des critères qui conduisent à l'identification d'un grand nombre de relations à haut risque, mais sans fournir de mesures d'obligation de vigilance supplémentaires adéquates.
- 96- Dans le contexte de l'approche basée sur le risque, la première précaution pour les autorités compétentes désignées et des OAR doit être de déterminer si oui ou non la conformité et le programme de gestion de risque de LBA/CFT de l'agent immobilier sont adéquats pour : (a) satisfaire aux exigences réglementaires minimales, et (b) atténuer les risques de façon appropriée et efficace. L'objectif du contrôle n'est pas d'empêcher l'activité à haut risque, mais plutôt d'être confiant que les entreprises ont convenablement et efficacement mis en œuvre des stratégies d'atténuation du risque appropriées.

¹ *Recommandations 5 et 25 du GAFI, Critères Essentiels 25.1 et 5.12 de la Méthodologie.*

- 97- En vertu de la Recommandation 24 du GAFI, les autorités compétentes désignées et les OAR doivent avoir des pouvoirs convenables pour accomplir leurs fonctions, y compris le pouvoir d'infliger les sanctions qu'il faut pour défaut de conformité avec les exigences statutaires et réglementaires pour combattre le blanchiment d'argent et le financement terroriste. Des amendes et /ou des peines ne sont pas appropriées dans toutes les actions réglementaires pour corriger ou remédier aux déficiences de LBA/CFT. Cependant, les autorités compétentes désignées et les OAR doivent avoir l'autorité et la volonté d'appliquer des amendes et/ou des peines dans les cas où des déficiences importantes existent. Les actions peuvent aussi prendre la forme d'un programme correctif à travers les processus de contrôle normaux.
- 98- En considérant les facteurs ci-dessus, il est clair qu'un contrôle proportionné va être appuyé par deux caractéristiques centrales :
- a) La transparence réglementaire
- 99- Dans la mise en œuvre d'actions proportionnées, la transparence réglementaire sera d'une importance capitale. Les autorités compétentes désignées et les OAR sont conscientes que les agents immobiliers, en cherchant une liberté opérationnelle pour faire leurs propres jugements de risque, vont aussi chercher une orientation sur les obligations réglementaires. A ce titre, les autorités compétentes désignées/OAR ayant des responsabilités de supervision de LBA/CFT doivent chercher à être transparentes en exposant ce qu'ils cherchent et devront envisager des mécanismes appropriés pour communiquer ces messages. Par exemple, ceci peut être sous forme d'exigences de haut niveau, basées sur les résultats souhaités, plutôt qu'un processus détaillé.
- 100- Peu importe quelle procédure particulière est adoptée, le principe d'orientation sera qu'il y ait une conscience des responsabilités juridiques et des attentes réglementaires. En l'absence de cette transparence, il y a le danger que les actions de contrôle soient perçues soit comme disproportionnées, soit imprévisibles, ce

qui peut saper même la plus efficace application de l'approche basée sur le risque par les agents immobiliers.

- b) Formation du personnel des autorités compétentes désignées, des OAR et du personnel d'application
- 101- Dans le contexte de l'approche basée sur le risque, il n'est pas possible de préciser exactement ce qu'un agent immobilier doit faire, dans tous les cas, pour satisfaire aux obligations réglementaires. Ainsi, la principale préoccupation sera de savoir comment mieux assurer la mise en œuvre conséquente des actions de contrôle prévisibles et proportionnées. L'efficacité de la formation de contrôle sera donc importante pour exercer avec succès des actions de supervision/contrôle proportionnées.
- 102- La formation doit avoir pour but de permettre aux personnels des autorités compétentes désignées/OAR de former de bons jugements comparatifs sur les systèmes et contrôles de LBA/CFT. Il est important, qu'en menant des évaluations, les autorités compétentes désignées et les OAR aient la capacité de faire des jugements concernant les contrôles de gestion à la lumière des risques assumés par les agents immobiliers et leurs sociétés et en considérant les pratiques de l'industrie disponibles. Les autorités compétentes désignées et les OAR pourraient aussi juger utile d'entreprendre des évaluations comparatives afin de former des jugements quant aux forces et faiblesses relatives des différentes sociétés ou affaires.
- 103- La formation doit comprendre d'instruire les autorités compétentes désignées et les OAR sur la façon d'évaluer si la haute administration a mis en œuvre des mesures de gestion du risque adéquates, et de déterminer si les procédures et contrôles nécessaires sont en place. La formation doit aussi inclure une référence à une orientation spécifique, là où c'est disponible. Les autorités compétentes désignées et les OAR doivent aussi s'assurer que des ressources suffisantes sont en place pour assurer la mise en œuvre d'une gestion de risque efficace.

- 104- Pour exercer ces responsabilités, une formation doit permettre aux personnels de contrôle des autorités compétentes désignées et OAR d'évaluer convenablement :
- i. La qualité des procédures internes, y compris les programmes de formation des employés et l'audit interne, la conformité et les fonctions de gestion du risque.
 - ii. Si oui ou non les politiques et processus de gestion du risque sont appropriés à la lumière du profil de risque des agents immobiliers, et sont périodiquement ajustés à la lumière des profils de risque changeants.
 - iii. La participation de la haute administration pour confirmer qu'elle a entrepris une gestion de risque adéquate et que les procédures et contrôles nécessaires sont en place.

SECTION TROIS

ORIENTATION POUR LES AGENTS IMMOBILIERS SUR LA MISE EN ŒUVRE D'UNE APPROCHE BASEE SUR LE RISQUE

Chapitre 1 : Catégories de risques

- 105- Pour mettre en œuvre une approche basée sur le risque raisonnable, les agents immobiliers doivent identifier les critères pour évaluer les risques potentiels de blanchiment d'argent. L'identification des risques de blanchiment d'argent et de financement terroriste, dans la mesure où un tel risque de financement terroriste peut être identifié, des clients ou catégorie de clients et des transactions, permettra aux agents immobiliers de déterminer et de mettre en œuvre des mesures et contrôles proportionnés pour atténuer ces risques.
- 106- Les risques de blanchiment d'argent et de financement terroriste peuvent être mesurés en utilisant plusieurs catégories. L'application des catégories de risque

fournit une stratégie pour gérer les risques potentiels en permettant aux agents immobiliers de soumettre les clients à des contrôles et surveillances proportionnés. Les catégories de risques les plus communément utilisées sont : le risque du pays ou géographique, le risque du client, le risque de la transaction. Le poids donné à chaque catégorie (individuellement ou en combinaison) en évaluant le risque global de blanchiment d'argent et de financement terroriste potentiel, peut varier d'un agent immobilier à l'autre, selon leurs circonstances respectives. Par conséquent, les agents immobiliers devront faire leur propre détermination concernant la pondération du risque. Les paramètres fixés par la loi ou le règlement peuvent limiter la discrétion d'un agent immobilier.

- 107- Même s'il n'y a pas une gamme de catégories de risques convenue pour les agents immobiliers, les exemples fournis ici sont les catégories de risques les plus communément identifiées. Il n'y a pas une seule méthodologie pour appliquer ces catégories de risques, et l'application de ces catégories de risque est destinée à fournir une stratégie pour gérer les risques potentiels. Les catégories de risques suivantes peuvent indiquer un plus haut risque de blanchiment d'argent ou de financement terroriste, en fonction de toutes les circonstances environnantes, en prenant en compte les normes du marché à tout moment.

Risque du pays / géographique

- 108- Les éléments potentiels contribuant au risque comprennent :

- L'emplacement du (des) bien (s) par rapport à l'acheteur. Les différentes juridictions posent différents niveaux et types de risques se rapportant aux transactions transfrontalières, à distance ; par exemple, certains pays ont des niveaux plus ou moins élevés de criminalité et/ou de règlement.
- L'emplacement de l'acheteur et du vendeur.

- 109- Il n'y a pas une définition universellement acceptée par aussi bien les autorités compétentes que les agents immobiliers, qui prescrive si un pays ou une zone

géographique particulière représente un plus haut risque. Le risque du pays, en conjonction avec d'autres facteurs de risque, fournit des informations utiles quant aux risques potentiels de blanchiment d'argent et de financement terroriste. Les facteurs qui peuvent déboucher sur une détermination qu'un pays présente un haut risque comprennent :

- Les pays soumis à des sanctions, embargos ou à des mesures similaires prises, par exemple, par les Nations Unies (ONU). En outre, dans certaines circonstances, les pays soumis à des sanctions ou à des mesures similaires à celles prises par des organismes tels que l'ONU, mais qui peuvent ne pas être universellement reconnus, peuvent être pris en compte par un agent immobilier à cause du standing de l'organisme émetteur et de la nature des mesures.
- Les pays identifiés par des sources crédibles² comme manquant de lois, de règlements et autres mesures de LBA / CFT appropriés.
- Les pays identifiés par des sources crédibles comme fournissant des financements ou du soutien à des activités terroristes, qui ont des organisations terroristes désignées opérant en leur sein.
- Les pays identifiés par des sources crédibles comme ayant des niveaux importants de corruption ou d'autres activités criminelles.
- Les pays où il n'y a pas d'enregistrement obligatoire de bien immobilier

Le risque du client

- 110- Le comportement et les motivations des clients peuvent être une source de risque de blanchiment d'argent ou de financement terroriste. Cependant, les agents peuvent aussi former des préoccupations ou des suspicions au sujet d'autres parties dans une transaction qui peuvent devoir être déclarées à leur propre service

² « Sources crédibles » se réfère aux informations qui sont produites par des organismes bien connus qui sont généralement considérés comme bien réputés et qui rendent de telles informations publiquement et largement disponibles. Outre le groupe d'Action Financière et les organismes régionaux de style GAFI, de telles sources peuvent comprendre, mais ne s'y limitent pas, des organismes supra-nationaux ou internationaux tels que le Fonds Monétaire International, la Banque Mondiale et le Groupe Egmont de Cellules de Renseignements Financiers, ainsi que des organismes gouvernementaux nationaux et les organisations non gouvernementales. Les informations fournies par ces sources crédibles n'ont pas effet de lois ou règlements et ne doivent pas être vues comme une détermination automatique que quelque chose est de haut risque

de conformité (souvent appelé Agent de déclaration du blanchiment d'argent, selon les lois applicables et les procédures de la société). L'atténuation du risque du client est d'abord centrée sur l'OVC, y compris l'identification du client.

111- Les principales catégories de risques client sont :

- Une distance géographique importante et inexpliquée entre l'agent et l'emplacement du client.
- Les clients dont la structure ou la nature de l'entité rend difficile l'identification du vrai propriétaire ou de l'intérêt contrôleur
- Les affaires impliquant beaucoup de liquidités
- Les œuvres de bienfaisance et les organisations à but non lucratif qui ne sont pas soumis à un contrôle ou à une supervision.
- L'utilisation d'intermédiaires qui ne sont pas soumis aux lois et mesures de LBA / CFT et qui ne sont pas convenablement supervisés.
- Les personnes politiquement exposées.

Le risque de transaction

112- Cette catégorie de risque est associée aux facteurs liés à la propriété, au financement de la transaction et aux parties dans la transaction.

- La vitesse de la transaction (les transactions qui sont excessivement expédiées sans une explication raisonnable peuvent être à haut risque).
- Le type de propriétés (résidentielle ou commerciale, terrain nu, investissement, propriétés à haut chiffre d'affaire, propriétés à compartiments multiples pour la location et le bail).
- Les transactions successives, surtout de la même propriété en une courte période avec des changements inexpliqués de valeur.
- Conversion de propriétés en plus petites unités.
- Présentation de parties inconnues à une étape tardive des transactions, par exemple des arrangements faits entre les acheteurs.

- Véhicules de tiers (c'est-à-dire de trusts) utilisés pour obscurcir la véritable propriété de l'acheteur
 - Transactions sous ou surévaluées
 - Vente de biens immédiatement avant restriction ou insolvabilité.
 - Valeur du bien pas dans le profil du client.
- 113- Le risque de financement est associé aux facteurs liés au financement et / ou à la source de financement relative à la transaction. Les éléments potentiels qui contribuent au risque de financement comprennent :
- L'emplacement de la source de financement du client.
 - Des sources inhabituelles, c'est-à-dire des fonds obtenus d'individus inconnus ou d'organisations inhabituelles.
 - L'achat avec d'importantes sommes en liquidités.
 - Les dépôts de liquidités ou les mandats provenant de sources inhabituelles ou de pays comme ceux identifiés sous les risques de pays/géographiques.
 - L'utilisation d'emprunts complexes ou d'autres moyens obscurs de financement, par opposition aux emprunts dans les institutions financières réglementées.
 - Les changements inexplicables dans les dispositions de financement.
- 114- Les pratiques de financement varient entre les pays, et les différences culturelles doivent être reconnues. Même si dans certains marchés de grosses transactions (ou toutes en liquidités) peuvent sembler à haut risque, ceci peut être commun dans d'autres marchés, surtout là où la monnaie peut fluctuer énormément, ou s'il n'y a pas un marché hypothécaire qui fonctionne bien.
- 115- Les agents qui sont impliqués à quelque niveau dans l'obtention, le traitement ou la fermeture d'un emprunt, d'une hypothèque ou d'un autre instrument financier doivent considérer le risque spécifique qui émerge et se référer à l'orientation pour les prestataires de services financiers. Les agents immobiliers

qui manipulent des fonds d'achat doivent aussi s'assurer que leurs politiques et procédures sont suffisamment robustes pour prendre en compte le risque supplémentaire que ceci pose.

- 116- Dans certains systèmes nationaux, c'est une exigence ou pratique commune que les autres professions ou entreprises avec des exigences d'OVC en vertu des Recommandations du GAFI, soient impliquées dans les transactions, principalement les avocats, les notaires et les institutions financières. Cette implication de plus d'une profession peut avoir des implications concernant l'OVC et pourrait réduire le risque.

Les variables qui ont un impact sur le risque

- 117- Il y a un certain nombre de variables qui peuvent avoir un impact sur ces catégories de risques, en fonction de toutes les circonstances environnantes.

- Implication d'autres parties, c'est-à-dire des institutions financières, des avocats ou des notaires, et si oui ou non ils sont soumis aux exigences de L'BA/CFT.
- Comment le client a été présenté à l'agent
- La méthode de communication entre le client et l'agent, c'est-à-dire par e-mail ou contact personnel.
- Si oui non le client est une personne politiquement exposée (PPE)
- Si oui ou non il y a un bénéficiaire qui est différent du client direct.
- Les produits / services utilisés par le client ou l'acheteur.
- La personne avec laquelle l'agent immobilier est en relation, par exemple les personnes morales ou associations n'ayant pas de structure claire pourraient poser un plus haut risque qu'une personne physique

Les contrôles pour des situations à haut risque

118- Les agents immobiliers doivent mettre en œuvre des mesures et contrôles appropriés pour atténuer les risques potentiels de blanchiment d'argent de ces clients qui sont perçus comme à haut risque à la suite de l'approche basée sur le risque de l'agent. Ces mesures et contrôles peuvent comprendre :

- Une plus grande prise de conscience, de la part de l'agent immobilier, des clients et des transactions à haut risque dans les lignes d'affaires à travers l'institution.
- Des niveaux plus élevés de ' connais ton client ' (CTC) ou une obligation de vigilance renforcée.
- Escalade pour l'approbation de l'établissement d'un compte ou d'une relation.
- Un contrôle accru des transactions.
- Des niveaux plus élevés des contrôles en cours et une fréquence des revues des relations.
- Les mêmes mesures et contrôles peuvent souvent faire face à plus d'un des critères de risque identifiés et il n'est pas nécessairement attendu des agents immobiliers qu'ils établissent des contrôles spécifiques ciblant individuellement les critères de risque.

Chapitre 2 : L'application de l'approche basée sur le risque

119- Les agents immobiliers doivent mener des évaluations de risque de leur entreprise en tenant compte des facteurs suivants :

- La taille de leur entreprise, c'est-à-dire la valeur financière des transactions facilitées.
- La nature de l'entreprise, à l'étranger/domestique, résidentielle et / ou commerciale.
- Comment les instructions sont obtenues, c'est-à-dire à travers la publicité, ou à travers des références.

120- Les politiques et procédures d'atténuation du risque doivent être conçues et mises en œuvre dans les domaines suivants. L'efficacité de ces politiques et procédures doit être gardée sous revue :

L'obligation de vigilance

121- L'Obligation de vigilance / Connais ton client est destinée à permettre à l'agent immobilier de former une croyance raisonnable qu'il connaît la vraie identité de chaque client. Dans le cours normal de l'action pour le compte des clients, les agents immobiliers peuvent aussi apprendre des informations environnantes qui peuvent être utiles en termes de LBA / CFT, c'est-à-dire la raison pour la vente / l'achat,³ et / ou la source de financement.

122- Les procédures de l'agent immobilier doivent comprendre des procédures pour :

1- Identifier et vérifier l'identité de chaque client.⁴

³ Les agents doivent être conscients de la possibilité de relations entre les vendeurs et les acheteurs d'un bien qui peuvent être en collusion pour créer une transaction sur le papier pour des visées malhonnêtes.

⁴ Dans les transactions où soit le vendeur ou l'acheteur n'est pas le client d'un agent immobilier, l'agent agissant dans la transaction doit appliquer des mesures d'OVC basées sur le risque raisonnables à la partie qui n'est pas son client.

- 2- Identifier le bénéficiaire et prendre des mesures basées sur le risque raisonnables pour vérifier l'identité de tout bénéficiaire. Les mesures qui doivent être prises pour vérifier l'identité du bénéficiaire vont varier selon le risque.
- v3- Obtenir des informations supplémentaires appropriées pour comprendre les circonstances et les affaires du client, y compris la nature et le niveau attendus des transactions.
- 123- Le défaut de vérifications de l'identité du bénéficiaire par l'agent immobilier à la suite d'un manque d'informations d'OVC peut être la base de la déclaration de la transaction comme suspecte aux autorités pertinentes.
- 124- Les documents d'identification doivent être une forme de document sûre telle que reconnue par la juridiction (par exemple un passeport, un permis de conduire). L'étendue de la vérification devra tenir compte du niveau de risque que le client pose, et de ce que l'objectif est de comprendre la propriété globale et la structure de contrôle du client. Ces vérifications doivent être faites en utilisant une approche basée sur le risque. Ceci doit assurer que l'exigence ne devienne pas excessivement onéreuse, mais que de plus grandes vérifications soient faites dans les situations à haut risque. Les sources d'informations publiques peuvent aider dans les vérifications de propriété.
- 125- En considérant l'OVC, les agents doivent avoir à l'esprit qu'il est improbable qu'il y ait différents niveaux de risque entre les acheteurs et les vendeurs, en général, puisque les deux côtés participent à une transaction financière, soit en libérant des fonds d'un bien qu'ils possèdent déjà, soit en introduisant des fonds d'achat.

Contrôle des clients et des transactions

- 126- Le degré et la nature du contrôle effectué par l'agent immobilier dépendront de la taille de l'entreprise de l'agent, des risques de LBA / CFT qu'il a, de la

méthode de contrôle utilisée (manuelle, automatique ou quelque combinaison) et du type d'activité observée. Le degré de contrôle sera basé sur les risques perçus associés au client, les transactions entreprises par le client et l'emplacement du client, et le bien réel. Les méthodologies et processus de contrôle doivent aussi tenir compte des ressources de la société de l'agent immobilier.

127- En fonction de la taille de l'entreprise de l'agent immobilier, un contrôle efficace peut comprendre :

- Un archivage en conformité avec le devoir d'attention pertinent et / ou les exigences ou limitations locales.
- Le rôle de l'agent de conformité (par exemple l'Agent de Déclaration du Blanchissement d'Argent ou ADBA) y compris ses fonctions par rapport à :
 - ◆ Le contrôle des transactions, c'est-à-dire le contrôle de routine ou inopiné.
 - ◆ Les déclarations de soupçon externes auprès des autorités nationales
 - ◆ Les rapports réguliers à la haute administration sur les performances de LBA/CFT
- Le rôle du gouvernement dans l'identification des éléments de liquidité de la transaction⁵.

La déclaration de soupçon

128- La déclaration de transaction ou activité suspectes est cruciale pour la capacité du pays à utiliser des informations financières pour combattre le blanchiment d'argent, le financement terroriste et d'autres crimes financiers. Les régimes de déclarations des pays sont décrits dans la loi nationale exigeant des institutions qu'elles fassent des déclarations quand le seuil de soupçon est atteint.

⁵ L'enregistrement des hypothèques doit avoir pour but d'identifier les éléments de liquidité des transactions

- 129- Même si une exigence juridique ou réglementaire oblige à la déclaration de l'activité suspecte une fois que se forme un soupçon, une déclaration doit être faite et, par conséquent, une approche basée sur le risque pour la déclaration de l'activité suspecte dans ces circonstances n'est pas applicable.
- 130- Une approche basée sur le risque est, cependant, appropriée pour identifier l'activité suspecte, par exemple, en affectant des ressources additionnelles à ces domaines où un agent immobilier a identifié un haut risque. Comme faisant partie d'une approche basée sur le risque, il est aussi probable qu'un agent immobilier utilise des informations fournies par les autorités compétentes pour informer son approche pour identifier l'activité suspecte. Un agent immobilier doit aussi périodiquement évaluer l'adéquation de son système pour identifier et déclarer les transactions suspectes.
- 131- L'exigence pour faire des déclarations est appuyée par ce qui suit :
- La ligne de déclaration interne du personnel à l'ADBA.
 - La confidentialité des déclarations, c'est-à-dire comment traiter avec les clients et d'autres impliqués dans la transaction après qu'une déclaration interne ou externe a été faite.

Contre le financement du terrorisme

- 132- Les agents immobiliers doivent se référer aux paragraphes 45 à 49 par rapport au financement terroriste.

Formation et prise de conscience

- 133- Les agents immobiliers doivent considérer ce qui suit :

- Nouveau personnel et mise à jour de la formation du personnel.
- Les obligations juridiques et autres
- L'éducation à la bonne pratique qui doit comprendre une formation appropriée et proportionnelle par rapport au blanchiment d'argent et au financement terroriste.
- Ce qui peut être suspect.

134- La Recommandation 15 requiert que les agents immobiliers reçoivent une formation de LBA / CFT, et il est important que les agents reçoivent une formation appropriée et proportionnelle concernant le blanchiment d'argent et le financement terroriste.

135- Le fait d'appliquer une approche basée sur le risque aux méthodes variées de formation, cependant, donne à chaque société d'agent immobilier une flexibilité supplémentaire concernant la fréquence, les mécanismes d'administration et le centre d'intérêt de cette éducation. Une société doit passer en revue ses propres personnels et ressources disponibles et mettre en œuvre des programmes qui fournissent des informations de LBA / CFT appropriées, c'est-à-dire :

- Adaptées à la responsabilité appropriée du personnel (par exemple, le contact ou les opérations du client).
- Au niveau approprié de détail
- A une fréquence liée au niveau de risque des transactions en question
- Tester pour évaluer les connaissances proportionnées au détail des informations

fournies.

Chapitre 3 : Les systèmes de contrôle internes

- 136- Beaucoup d'EPNFD diffèrent énormément des institutions financières en termes de taille. Contrairement à la plupart des institutions financières, un grand nombre d'EPNFD ont seulement peu de personnel. Ceci limite les ressources que les petites entreprises et professions peuvent dédier à la lutte contre le BA et le FT. Pour nombre d'EPNFD, une seule personne peut être responsable des fonctions d'administration, d'employé de bureau, de déclaration de blanchiment d'argent et de haute administration. Cette particularité des EPNFD, y compris les agents immobiliers, doit être prise en compte en mettant au point un cadre basé sur le risque pour les systèmes de contrôles internes. La Note Interprétative de la Recommandation 15, traitant des contrôles internes, précise que le type et la portée des mesures à prendre pour chacune de ses exigences doivent être appropriés eu égard à la taille de l'entreprise.
- 137- Pour que les agents immobiliers aient des approches basées sur le risque efficaces, le processus basé sur le risque doit être incorporé dans les contrôles internes des sociétés. Le succès des politiques et procédures internes dépendra largement des systèmes de contrôles internes. Deux systèmes clés identifiés sont les suivants :

La culture de la conformité chez tout le monde

- 138- Elle doit englober :
- La mise au point, la dispense et le maintien d'un programme de formation pour tous les agents désignés et employés.
 - Le contrôle de tous les changements réglementaires du gouvernement.
 - Le fait d'entreprendre une revue régulièrement programmée des politiques et

procédures de conformité applicables au sein des sociétés de courtage aidera à constituer une culture de conformité dans l'industrie.

Propriété de la haute administration

139- Un leadership et un engagement forts de la haute administration dans la LBA / CFT sont un important aspect de l'application de l'approche basée sur le risque. La haute administration doit créer une culture de conformité, en s'assurant que le personnel adhère aux politiques de la société de l'agent immobilier, à ses procédures et processus destinés à limiter et à contrôler les risques. Au sein des agences immobilières, la ligne de front de la transaction est tenue par l'agent même. Par conséquent, les politiques et procédures ne sont efficaces que dans la mesure où les propriétaires des sociétés / entreprises et la haute administration soutiennent l'orientation.

140- Eu égard à la taille de la société de l'agent immobilier, le cadre des contrôles internes doit :

- Fournir une plus grande attention aux opérations des agents immobiliers (produits, services, clients et emplacements géographiques) qui sont plus vulnérables à la tromperie des blanchisseurs et des autres criminels.
- Prévoir une revue régulière de l'évaluation de risque et des processus de gestion, en tenant compte de l'environnement dans lequel l'agent immobilier opère, et de l'activité de son marché.
- Désigner une personne ou des personnes au niveau managerial responsable de la gestion de la conformité à la LBA / CFT.
- Prévoir une fonction et un programme de revue de LBA / CFT.
- S'assurer que des contrôles adéquats soient en place avant que de nouveaux produits ne soient offerts
- Informer la haute administration des initiatives de conformité, des déficiences de

conformité identifiées, des actions correctives accomplies et des déclarations d'activités suspectes enregistrées.

- Prévoir une continuité du programme malgré les changements dans la composition ou la structure de la direction ou des employés.
- Faire attention à satisfaire à toutes les exigences réglementaires d'archivage et de déclarations, à toutes les recommandations pour la conformité à la LBA / CFT et prévoir des mises à jour opportunes en réponse aux changements dans les règlements.
- Mettre en œuvre des politiques, procédures et processus d'obligation de vigilance basée sur le risque.
- Prévoir des contrôles adéquats pour les clients, les transactions et les produits à haut risque, comme indiqué, tels que les limites des transactions ou les approbations de gestions.
- Permettre l'identification en temps voulu des transactions déclarables et assurer un enregistrement correct des déclarations requises.
- Prévoir une supervision adéquate des employés qui manipulent les transactions monétaires, remplissent les déclarations, accordent des exemptions, contrôlent les activités suspectes ou s'engagent dans d'autres activités qui font partie du programme de LBA / CFT de l'institution.
- Incorporer la conformité de LBA / CFT dans les descriptions des postes et les évaluations de performance du personnel approprié.
- Prévoir qu'une formation appropriée soit donnée à tout le personnel pertinent.
- Pour les groupes, dans la mesure du possible, il doit y avoir un cadre de contrôle commun.

ANNEXES

ANNEXE 1 : SOURCES D'INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES

Plusieurs sources d'informations existent qui peuvent aider les gouvernements et les agents immobiliers dans la mise au point d'une approche basée sur le risque. Bien que n'étant pas une liste exhaustive, cette section met l'accent sur un certain nombre de liens que les gouvernements et les agents immobiliers pourraient exploiter. Ils fournissent des sources supplémentaires d'informations et d'avantage d'assistance pourrait être obtenue d'autres sources d'informations telles que des évaluations de LBA / CFT.

A- Les Documents du Groupe d'Action Financière

Le Groupe d'Action Financière (GAFI) est un organisme intergouvernemental dont l'objectif est le développement et la promotion de politiques nationales et internationales pour combattre le blanchiment d'argent et le financement terroriste.

Ses ressources clés comprennent les 40 Recommandations sur le Blanchiment d'Argent et 9 Recommandations Spéciales sur le Financement Terroriste, la Méthodologie pour Evaluer la Conformité avec les Recommandations du GAFI, le Manuel pour les Pays et les Evalueurs, les rapports de méthodes et tendances (typologies) et les rapports d'évaluation mutuelle.

<http://www.fatf-gafi.org>

B- Législation/Orientation sur l'Approche Basée sur le Risque

Les pays du GAFI (gouvernement, autorités d'application des lois, CRF, autorités compétentes désignées, OAR, etc.) et l'industrie sont invités à fournir des liens internet à la législation ou / orientation sur l'approche basée sur le risque qui soient pertinents aux agents immobiliers.

C- Autres sources d'informations pour aider à assister l'évaluation de risque des pays et des agents immobilier des activités dans les pays et transfrontalières

En déterminant les niveaux de risque associés aux activités d'un pays donné ou transfrontalières, les agents immobiliers et les gouvernements peuvent exploiter une gamme de sources d'informations publiquement disponibles ; celles-ci comprennent des rapports qui détaillent le respect des normes et des codes internationaux, des notations spécifiques de risques associés à l'activité illicite, des études de corruption et les niveaux de la coopération internationale. Bien que n'étant pas une liste exhaustive, les éléments suivants sont communément utilisés :

- ◆ Les rapports du FMI et de la Banque Mondiale sur le respect des normes et des codes internationaux (Programme d'Evaluation du Secteur Financier)
- ◆ Rapports de la Banque Mondiale :
<http://www1.worldbank.org/finance/html/cntrynew2.html>
- ◆ Fonds Monétaire International :
<http://www.imf.org/external/np/rosc/rosc.asp?sort=topic#RR>
- ◆ Centres Financiers Offshore (CFO) : évaluations du personnel du FMI
www.ifm.org/external/np/ofca/ofca.asp.
- ◆ Les rapports d'évaluation mutuelle publiés par les organismes régionaux de style GAFI :
 1. Groupe Asie / Pacifique sur le Blanchiment d'Argent (GAP)
<http://www.apgml.org/documents/défaut.aspx?DocumentCategoryID=8>

2. Groupe d'Action Financière Caribéen (GAFC)
[http : //www.cfatf.org/profiles/profiles.asp](http://www.cfatf.org/profiles/profiles.asp)
3. Le Comité d'Expert sur l'Evaluation des Mesures de Lutte contre le Blanchiment d'Argent et le Financement du Terrorisme (MONEVAL)
[http: //www.coe.int/moneyval](http://www.coe.int/moneyval)
4. Le Groupe Eurasien (GEA)
<http://www.eurasiangroup.org/index-7.htm>
5. GAFISUD
[http : //www.gafisud.org/miembros.htm](http://www.gafisud.org/miembros.htm)
6. GAFI Moyen-Orient et Afrique du Nord (MENAGAFI)
[http : //www.menafatf.org/TopicList.asp?cType = train](http://www.menafatf.org/TopicList.asp?cType = train)
7. Le Groupe Est et Sud Africain sur le Blanchiment d'Argent (ESAAMLG)
[http: //www.esaamlg.org/](http://www.esaamlg.org/)
8. Le Groupe Intergouvernemental d'Action contre le Blanchiment d'Argent (GIABA)
<http://www.giabasn.org>
- Sous-Groupe de classification des Risques de Pays de l'OCDE (une liste de classification des pays à risque publiée après chaque réunion)
[http://www.oecd.org/document/49/0.2340.en_2649_34171_1901105_1_1_1_1.00.html](http://www.oecd.org/document/49/0,2340,en_2649_34171_1901105_1_1_1_1.00.html)

- Rapport Stratégique de Contrôle International des Narcotiques (publié annuellement par le Département d'Etat Américain)
<http://state.gov/p/inl/rls/nrcrpt/>
- Les membres du Groupe Egmont – Coalition de CRF qui participent à un échange régulier d'informations et au partage des bonnes pratiques, l'acceptation comme membre du groupe Egmont est basée sur une procédure formelle que les pays doivent traverser pour être reconnus comme satisfaisant à la définition d'une CRF du Groupe Egmont.
<http://www.egmontgroup.org/>
- Signataires de la Convention des Nations Unies contre le Crime Transnational Organisé
http://www.unodc.org/unodc/crime_signatures_convention.html
- Le Bureau du Contrôle des Actifs Etrangers (OFAC) du Département du Trésor Américain: Programmes de Sanctions économiques et commerciales
<http://www.ustreas.gov/offices/enforcement/ofac/programs/index.shtml>
- Liste consolidée des personnes, groupes et entités soumis aux Sanctions Financières de l'UE
http://www.ec.europa.eu/comm/external_relations/cfsp/sanctions/list/consol-list.htm
- Comité de Sanctions du Conseil de Sécurité des Nations Unies – Statut du Pays :
<http://www.un.org/sc/committees/>

ANNEXES 2 – GLOSSAIRE DE TERMINOLOGIE

Bénéficiaire

La ou les personnes naturelles qui finalement possèdent ou contrôlent un client / ou la personne pour le compte de laquelle une transaction est conduite. Cela englobe aussi ces personnes qui exercent un contrôle effectif ultime sur une personne morale ou une association.

Autorités compétentes

Autorités compétentes se réfère à toutes les autorités administratives ou d'application des lois concernées par la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement terroriste, y compris les CRF et les superviseurs.

Entreprises et Professions Non Financières Désignées

- a- Casinos (qui comprenant aussi les casinos Internet)
- b- Agents immobiliers
- c- Négociants en métaux précieux
- d- Négociants en pierres précieuses

e- Les avocats, les notaires, les autres professions juridiques indépendantes et les comptables - ceci se réfère aux praticiens individuels, aux partenaires ou professionnels employés au sein de sociétés professionnelles. Cela ne s'adresse pas aux professionnels « internes » qui sont des employés d'autres types d'entreprises, ni aux professionnels travaillant pour des agences gouvernementales qui peuvent déjà être soumises aux mesures qui pourraient combattre le blanchiment d'argent.

f- Prestataires de Services des Trusts et des Sociétés se réfère à toutes les personnes et entreprises qui ne sont pas couvertes ailleurs en vertu de ces Recommandations, et qui, en tant qu'entreprises, fournissent un quelconque des services suivants à des tierces parties :

- Agir comme agent de formation des personnes morales
- Agir comme, (ou aider une autre personne à agir comme) directeur ou secrétaire d'une société, partenaire d'un partenariat, ou une position similaire, par rapport à d'autres personnes morales.
- Fournir un bureau enregistré, une adresse d'affaires ou un local, une adresse de correspondance ou administrative à une société, un partenariat ou toute autre personne morale ou association.
- Agir comme (ou aider une autre personne à agir comme) fidéicommissaire d'un trust.
- Agir comme (ou aider une autre personne à agir comme) actionnaire mandataire pour une autre personne.

Recommandations du GAFI

Ceci se réfère aux Quarante Recommandations du GAFI et aux Neuf Recommandations Spéciales du GAFI sur le Financement Terroriste.

Données d'identification

Des documents sources fiables, indépendants, des données ou des informations seront appelés « données d'identification »

Personnes morales

Personnes morales se réfère aux organismes sociaux, fondations, « anstalt », partenariat, ou associations, ou tous organismes similaires qui peuvent établir une relation de clientèle permanente avec une institution financière ou qui possèdent des biens autrement.

Personnes Politiquement Exposées (PPE)

Des individus qui sont ou se sont vus confier d'importantes fonctions publiques dans un pays étranger, par exemple les chefs d'Etat ou de gouvernement, les grands hommes politiques, les grands officiels de gouvernement, judiciaires ou militaires, les hauts cadres des sociétés étatiques, les importants officiels de partis politiques.

Les relations d'affaires avec les membres de familles ou proches associés des PPE impliquent des risques liés à la réputation similaires à ceux des PPE elles-mêmes. La définition ne vise pas à couvrir les individus de rang moyen ou les jeunes individus dans les catégories précédentes.

Organisations Auto – Réglementées

Une OAR est un organisme qui représente une profession (ex : les avocats, notaires, les autres professions juridiques indépendantes ou les comptables), et qui est composée de professionnels, qui a un rôle dans la réglementation des personnes qualifiées pour intégrer et pratiquer la profession, et qui accomplissent aussi certaines fonctions de supervision ou de contrôle. Par exemple, il serait normal pour cet organisme, d'appliquer des règles pour s'assurer que de hautes normes d'éthique et de morale sont observées par ceux qui pratiquent la profession.

MEMBRES DU GROUPE CONSULTATIF ELECTRONIQUE

Membres et observateurs du GAFI et des ORSG

Argentine; Groupe Asie Pacifique (GAP) ; Australie ; Belgique ; Azerbaïdjan; Canada; Chine Taipei, Chine; Commission Européenne (CE) ; Nigeria; France; Hong Kong; Chine ; Italie ; Japon ; Luxembourg ; Moneyval; Pays Bas; Nlle Zélande ; Groupe Offshore des Commissaires de Banques (OGBS) ; Portugal ; Roumanie, Espagne ; Afrique du Sud ; Suisse; Royaume Uni ; Etats Unis d'Amérique .

Négociants en métaux précieux et négociants de l'industrie des pierres précieuses

Centre Mondial du Diamant d'Anvers twerp World Diamond Centre, Institut International des Métaux Précieux Precious, Confédération Mondiale de Joaillerie, Royal Canadian Mint, Comité de Vigilance de la Joaillerie, World Federation Mondiale des Bourses du Diamant, Association des Joaillers Canadiens.

Industrie immobilière

Consortium International des Agents Immobiliers, Association Nationale des Agents Immobiliers (RU), l' Association des Agents Immobiliers Suédois.

Indusrie des Fiducies et prestataires de services aux sociétés

La Société des Fiduciaires et Immobiliers Professionnels (SPEP), la Debenture Trust Corporation (Société de Fiducie des Obligations).

Industrie de la Comptabilité

American Institute of Certified Public Accountants, Canadian Institute of Chartered Accountants, European Federation of Accountants, German Institute of Auditors, Hong Kong Institute of Public Accountants, Institute of Chartered Accountants of England & Wales.

Industrie des Casinos

Association Européenne du Casino (AEC), Autorité Réglementaire de Gibraltar, Kyte Consultants (Malta), MGM Grand Hotel & Casino, Unibet, William Hill plc.

Avocats et notaires

Allens Arthers Robinson, American Bar Association, American College of Trust and Estate Council, Consejo General del Notariado (Spain), Council of Bars and Law Societies of Europe (CCBE), International Bar Association (IBA), Law Society of England & Wales, Law Society of Upper Canada.





Secretariat du GIABA
Complexe SICAP, Point-E 1^{er} Etage, Immeuble A
Avenue Cheikh-Anta-DIOP x Canal IV
Tél: (+221) 33 859 18 18
Fax: (+221) 33 824 17 45
e-mail : secretariat@giaba.org
site web : www.giaba.org