



2022

Ligne directrice à l'intention des assujettis et des autorités de supervision et de contrôle du secteur immobilier en matière de LBC/ FT/FP au Mali

**CABINET AICHA
CONSULTING & AUDIT**

300 logements, Bamako, Rue : 103 Porte : 07

Tel : 20 28 15 15/ 67 25 27 00/ 79 11 28 38

Table des matières

<i>Introduction</i>	3
CHAPITRE I : GENERALITE SUR LE SECTEUR IMMOBILIER EN MATIERE DE LBC/FT	4
1.1. Champs couverts par le secteur de l'immobilier en matière LBC/FT	4
1.2. Dispositions législatives et réglementaires	4
1.3. Structures institutionnelles	5
CHAPITRE II : LES OBLIGATIONS DU SECTEUR DE L'IMMOBILIER EN MATIERE DE LBC/FT	5
2.1. Evaluation et Gestion des risques :	5
2.1.1. Obligations relatives à l'évaluation des risques BC/FT	5
2.1.2. Identification et Mise en œuvre des obligations	6
2.2. Obligations de vigilance à l'égard de la Clientèle :	10
2.2.1. Obligations de vigilance constante.	10
2.2.2. Obligations de vigilance simplifiée	12
2.2.3. Obligations de vigilance renforcée	13
2.3. Autres obligations :	14
2.3.1. Obligation de désigner un déclarant et/ou correspondant à la CENTIF	14
2.3.2. Obligations de déclaration d'opérations suspectes	15
2.3.3. Obligation de déclaration des transactions en espèces	15
2.3.4. Obligations relatives au contrôle interne	15
2.3.5. Obligations d'élaborer un programme de formation et d'information	16
2.3.6. Obligations d'échange d'informations	17
2.3.7. Obligations de conservation de document	17
2.3.8. Obligations spécifiques liées aux opérations immobilières	17
2.3.9. Interdiction de payer en espèces dans les transactions immobilières	18
CHAPITRE III : OBLIGATIONS DES AUTORITES DE SUPERVISION ET DE CONTROLES	18
3.1. Autorité chargée de la supervision et de contrôle	18
3.2. Attributions	18
3.2.1. Obligation de mise en œuvre de l'approche basée sur le risque.	19
3.2.2. Mesures d'atténuation et gestion des risques.	19
3.2.3. Elaboration d'un programme de supervision et de contrôle basé sur les risques	20
3.2.4. Mission de supervision et de contrôle (méthodologie de supervision et de contrôle)	20
3.3. SANCTIONS	20
3.3.1. Sanctions administratives	20
3.3.2. Sanctions pénales	20
CHAPITRE IV: LA CENTIF ET LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER	21
4.1. Les prérogatives de la CENTIF	21
4.1.1. La réception des déclarations	21
4.1.2. Le droit d'opposition	21
4.1.3. L'exercice du droit de communication	21
4.1.4. Suite donnée aux Déclarations d'Opérations Suspectes (DOS)	22
4.2. La confidentialité des déclarations	22

CHAPITRE V : QUELQUES TECHNIQUES ET OUTILS DE BC/FT DANS LE DOMAINE DE L'IMMOBILIER	22
5.1. Quelques techniques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme dans le domaine de l'immobilier :	22
CHAPITRE VI : INDICATEURS D'ALERTE.	23
6.1. Critères d'alerte relatifs à l'opération :	23
6.2. Critères d'alerte relatifs aux fonds :	24
6.3. Critères d'alerte relatifs aux clients ou aux bénéficiaires effectifs :	24
6.4. Critères d'alerte relatifs aux mesures de vigilance :	25
Annexes	30

Introduction

Le secteur immobilier au Mali représente un poids important dans l'économie nationale. Les ressortissants maliens vivant à l'étranger entretiennent des liens étroits avec le 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.

L'Évaluation Nationale des Risques de BC/FT a fait ressortir un niveau de risque « **élevé** » pour le secteur de l'immobilier.

De même, l'évaluation mutuelle par le GIABA du dispositif LBC/FT de notre pays a identifié des faiblesses dans l'application des obligations de la LBC/FT par les entreprises et professions de ce secteur. Ce rapport met l'accent sur les insuffisances constatées dans le contrôle et la supervision du secteur immobilier au Mali en vue de prévenir le blanchiment d'argent et le Financement du Terrorisme.

La présente ligne directrice est élaborée pour aider les professionnels de l'immobilier assujettis aux obligations de LBC/FT ainsi qu'à leur autorité de contrôle et de supervision dans le but d'améliorer la mise en œuvre de leurs obligations en matière de LBC/FT.

CHAPITRE I : GENERALITE SUR LE SECTEUR IMMOBILIER EN MATIERE DE LBC/FT

1.1. Champs couverts par le secteur de l'immobilier en matière LBC/FT

Le secteur immobilier comprend les Sociétés de promotion immobilière, les Administrateurs des biens immobiliers, les Agents immobiliers et les Entreprises de Bâtiment et Travaux publics (BTP).

Les domaines d'activités du secteur immobilier sont notamment :

- **les métiers de promotion et de production immobilière** : promoteur, monteur d'opérations immobilières, conseiller en immobilier, urbaniste, géomètre, architecte, entrepreneurs de BTP, etc. ;
- **les métiers de la transaction immobilière** : négociateur, agent immobilier, expert immobilier, etc.;
- **les métiers de gestion des biens immobiliers** : gestionnaire de parc locatif, syndic de copropriété, administrateur de biens, gérant de patrimoine, etc.

Aux termes de l'article 5 de la Loi n° 2016-008 du 17 Mars 2016 portant loi uniforme relative à la lutte contre LBC/FT « les sociétés immobilières et les agents immobiliers y compris les agents de location » sont les personnes assujetties.

Il s'agit plus particulièrement des personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens immobiliers relatives à :

- l'achat, la vente, la recherche, la location ou sous-location d'immeubles bâtis ou non bâtis (terrains, maisons, appartements, immeubles, locaux commerciaux, bureaux, etc.) ;
- l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières ou de sociétés d'habitat ;
- la conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble ;
- l'exercice des fonctions de syndic de copropriété dans le cadre de la loi n°01-106 du 10 décembre 2001 régissant la copropriété immobilière.

Ainsi, la présente ligne directrice couvre :

- les Administrateurs des biens immobiliers et les Agents immobiliers ;
- les Sociétés de promotion immobilière.

1.2. Dispositions législatives et réglementaires

Les principaux textes régissant le secteur sont :

- Loi n°01-106 du 10 décembre 2001 régissant la copropriété immobilière ;

- Loi n°10-021 du 10 juin 2010 régissant les professions d'Administrateur de Biens Immobiliers et d'Agent immobilier ;
- Loi n°2016-008 du 17 mars 2016 portant loi uniforme relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LBC /FT) ;
- Loi n°2018-054/ du 11 juillet 2018 rendant obligatoire la publication des droits acquis sur les biens et droits réels immobiliers ;
- Loi n°2018-056 du 11 juillet 2018 portant modification de la loi n°99-040 du 10 aout 1999 régissant la promotion immobilière ;
- Décret n°2021-0037/PT-RM du 30 janvier 2021 fixant les modalités d'application de la loi régissant la promotion immobilière ;
- Décret n°10-344/P-RM du 24 juin 2010 fixant les modalités d'application de la Loi régissant les professions d'Administrateur de Biens Immobiliers et d'Agents immobiliers.

1.3. Structures institutionnelles

- Direction Nationale de l'Urbanisme et de l'Habitat ;
- Direction Nationale du Génie Rural ;
- Direction Nationale du Cadastre ;
- Direction Nationale des Domaines ;
- Direction Nationale de l'Aménagement du Territoire ;
- Ordres professionnels (géomètres, urbanistes, architectes, Ingénieurs Conseils, Administrateurs de biens immobiliers et agents immobiliers, notaires) ;
- Institut Géographique du Mali ;
- Office Malien de l'Habitat.

CHAPITRE II : LES OBLIGATIONS DU SECTEUR DE L'IMMOBILIER EN MATIERE DE LBC/FT

2.1. Evaluation et Gestion des risques :

2.1.1. Obligations relatives à l'évaluation des risques BC/FT

Aux termes des dispositions de l'article 11 de la Loi n°2016-008 du 17 Mars 2016 « les personnes mentionnées à l'article 5 et 6 de la même loi prennent des mesures appropriées pour identifier et évaluer les risques de BC/FT auxquels elles sont exposées. ».

Ces mesures appropriées tiennent compte des facteurs de risques tels que les clients, les pays ou les zones géographiques, les produits, les services, les transactions ou les canaux de distribution. Elles sont proportionnées à la nature et à la taille des personnes assujetties ainsi qu'au volume de leurs activités.

L'évaluation des risques BC/FT est consignée dans un document tenu à jour et mise à la disposition des autorités compétentes et des organes de supervision et de contrôle.

Ces professionnels du secteur de l'immobilier doivent mettre en place de politiques, de procédures et de contrôles internes pour atténuer et gérer efficacement les risques de blanchiment des capitaux et du financement du terrorisme en tenant compte du volume, la taille et de la nature de leurs activités.

Les politiques et procédures portent notamment sur :

- la vigilance à l'égard de la clientèle, la déclaration d'opérations suspectes, la conservation des documents et des pièces, le contrôle interne, la gestion du respect des obligations et les vérifications sur le personnel ;
- la mise en place d'une fonction d'audit indépendante chargée de tester les politiques, les procédures et contrôles cités au paragraphe ci-haut ;
- l'autorisation de leur hiérarchie pour les politiques, procédures et contrôle mis en place.

Lesdites politiques et procédures doivent faire l'objet de suivi et de renforcement et communiquées aux autorités de contrôle.

2.1.2. Identification et Mise en œuvre des obligations

Dans leur politique de recrutement de leur personnel, les professionnels de l'immobilier prennent en compte les risques que présentent les personnes au regard de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Les politiques et procédures décrites ci-dessus constituent le système d'évaluation et de gestion des risques auxquels les professionnels de l'immobilier sont exposés. Ce système doit être individualisé et adopté à la situation particulière de chaque professionnel.

Le système d'évaluation des risques est constitué de l'ensemble des mesures organisationnelles et techniques pour identifier les professionnels de l'immobilier assujettis et les opérations à risque.

Ce système s'exécute en deux phases suivantes :

PHASE 1 : Elaboration de la cartographie des risques.

L'identification et l'évaluation des risques auxquels sont exposés les professionnels de l'immobilier constituent la cartographie des risques dont la réalisation peut s'organiser selon les deux étapes suivantes :

Etape 1 : examen de la nature du client (personne physique / personne morale) ;

Etape 2 : examen de la nature des transactions et des opérations.

PHASE 2 : Identification et mise en œuvre des mesures pour atténuer les risques identifiés.

2.1.2.1. Cartographie des risques :

a). L'identification des risques

L'identification des risques peut prendre en compte la nature du client et celle des transactions et des opérations.

Etape 1 : examen de la nature du client (personne physique / personne morale).

- les caractéristiques de la clientèle et les modalités particulières des transactions effectuées ;
- les activités exercées par le client et le bénéficiaire effectif c'est-à-dire par la personne physique qui contrôle directement ou indirectement le client personne morale ou celle pour laquelle la transaction est réalisée ;
- la localisation des activités du client ou du bénéficiaire ;
- tout élément participant à la connaissance du client, du bénéficiaire effectif et aux caractéristiques de la relation d'affaires ;
- la forme juridique et la taille de la personne morale et de l'activité exercée par le client personne morale.

Etape 2 : examen de la nature des transactions et des opérations.

- les opérations avec des clients exposés à des risques particuliers en raison de leurs fonctions et qui appellent une vigilance complémentaire ;
- les critères énoncés par la loi uniforme relative à la LBC/FT devant conduire à des mesures de vigilance renforcée ;
- les activités exercées avec des personnes établies dans des Etats ou territoires dont la législation ou les pratiques font obstacle à la LBC/FT.

CAS DE RISQUES IDENTIFIES

❖ Sur la personne physique :

- incohérence entre le profil du client (âge, revenus, profession, diverses informations recueillies sur le client) et l'opération ou les flux observés ;
- le client exerce-t-il une profession à risque ?
- quel est son « train de vie » ? Est-il disproportionné avec les revenus d'activité déclarés ?
- le client réside-t-il dans un pays à risque figurant sur les listes publiées par le GAFI ?
- le projet immobilier envisagé est-il situé dans une zone sensible (zones où opèrent les groupes d'action terroriste, zones frontalières) ?
- le client occupe-t-il des postes qui l'exposent à des risques particuliers en raison de fonctions politiques, juridictionnelles ou administratives ? Est-il une personne politiquement exposée (PPE) ?

- la personne a-t-elle été poursuivie ou condamnée pour diverses infractions ?
- les documents fournis sont-ils fiables ?
- le client ou son représentant légal est-il physiquement disponible pour l'identification ?
- le client figure-t-il sur une liste de personne ayant fait l'objet de gel des avoirs ?

❖ **Sur la personne morale :**

- secteurs d'activités sensibles (BTP, secteur d'agence de voyage et d'établissement d'hébergement, émetteurs de monnaie électronique, secteurs atypiques notamment la vente de parcelles et les monnaies virtuelles, etc.) ;
- entreprises récemment créées ;
- difficultés pour identifier le bénéficiaire réel d'une transaction ;
- changements fréquents de gérance ;
- localisation des activités (zone sensible, société de domiciliation, adresse non clairement identifiée, pays à risque figurant sur les listes publiées par le GAFI) ;
- incohérence chiffre d'affaires / marge brute avec la moyenne du secteur ;
- absence de correspondance entre l'activité de la société partie à la transaction présentée par le client et son objet social déclaré ;

❖ **Sur l'opération :**

- produit ou opération favorise l'anonymat ;
- prix anormalement bas ou élevé ;
- paiements en provenance de tiers ;
- paiements en provenance de l'étranger ;
- doute sur l'origine ou la destination des fonds ;
- acquisition immobilière avec des fonds d'origine non traçable (espèces, tontine, etc.) ;
- montant inhabituellement élevé ;
- montage complexe ou sans justification économique (multiplicité de comptes bancaires, multiplicité d'intermédiaires ou de structures, etc.) ;
- lien entre vendeur et acquéreur ;
- opération annulée et demande de remboursement sur un compte tiers des sommes séquestrées ;
- réception de fonds en provenance d'une personne physique ou morale non cliente et demande de retour des fonds, notamment vers un compte différent du compte émetteur ;
- opération non effectuée et perte du dépôt de garantie alors que vendeur et acquéreur se connaissent ;

b). La classification et l'évaluation des risques.

Les sociétés immobilières, les administrateurs de biens immobiliers et les agents immobiliers procèdent à l'évaluation et la classification des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme auxquels ils sont exposés.

L'évaluation des risques et leur classification portent sur l'ensemble des opérations et des transactions réalisées ou auxquelles les professionnels prêtent leur concours.

En tenant compte des facteurs de risques, de leur nature et taille, le volume de leur activité, ils établissent des catégories ou profils de clients et d'opérations.

Ces opérations où catégories de profils des clients sont classées en fonction du niveau de la probabilité des risques LCB/FT qu'ils représentent

La classification des risques réalisées sur la base des critères expressément prévus par les dispositions de la loi LBC/FT du Mali et des critères d'indicateurs que les professionnels ont eux-mêmes définis au regard de la nature des activités et des situations spécifiques auxquelles ils sont exposés.

L'évaluation des risques doit se fonder sur une connaissance par les sociétés, administrateurs et agents immobiliers et d'informations externes à son entreprise notamment :

- les rapports d'activités et d'analyse de la CENTIF ;
- la Commission nationale de coordination des activités de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et la prolifération des armes de destruction massives ;
- l'Evaluation Nationale des Risques (ENR);
- les rapports d'études du GIABA et la documentation du GAFI ;
- les règlements de l'UEMOA et les instructions de la BCEAO ;
- les échanges avec les autorités nationales ;
- les pôles judiciaires spécialisés ;
- l'Association des Promoteurs Immobiliers, la chambre des administrateurs des biens immobiliers et d'agent immobilier ;
- la presse, l'internet et les bases de données, etc.

Ces informations ci-dessus citées doivent être régulièrement mises à jour.

La classification et l'évaluation des risques internes doivent par conséquent intégrer l'élaboration d'un document d'analyse du risque de chaque client concerné.

L'évaluation et la classification des risques sont actualisées régulièrement.

Il est recommandé de désigner un responsable de la mise en place et du suivi du système d'évaluation et de classification des risques.

2.1.2.2. Identification et mise en œuvre des mesures pour atténuer les risques identifiés.

Sur la base des critères établis par la loi n°2016-008 du 17 Mars 2016 à son article 11 aliéna 4 et suivants et les critères définis par le professionnel des procédures internes sont élaborées pour identifier les mesures à mettre en œuvre afin d'atténuer les risques. Ces procédures doivent aboutir à :

- Identifier les mesures à mettre en œuvre pour atténuer ces risques ;
- Élaborer un plan de mise en œuvre de ces mesures.

Ces procédures internes doivent être consignées dans un document.

Ce document est soumis à l'autorisation de l'autorité de régulation et de contrôle (DNUH).

2.2. Obligations de vigilance à l'égard de la Clientèle :

2.2.1. Obligations de vigilance constante.

a) Obligations

En exécution des dispositions de l'article 18 de la loi n°2016-008 du 17 Mars 2016, les sociétés ou l'administrateur de biens et l'agent immobilier doivent :

- identifier le client et le cas échéant le bénéficiaire effectif avant d'entrée en relation d'affaire par les moyens adaptés vérifient ces éléments d'identification écrits fiables ;
- identifier les clients occasionnels et le cas échéant le bénéficiaire effectif lorsqu'ils soupçonnent, l'opération pourrait participer au BC/FT, lorsque les opérations sont d'une certaine nature ou dépassant un certain montant ;
- recueillir et analyser les éléments d'informations parmi ceux figurant sur la liste dressée par l'autorité de contrôle nécessaire à la connaissance de leur client, l'objet et la nature de la relation d'affaire pour évaluer le risque BC/FT (article 19 alinéa 1 de la loi de LBC/FT) ;
- recueillir, mettre à jours et analysé les éléments d'information sur la liste dressée par l'autorité compétente qui permettent de favoriser une connaissance appropriée de leur client. La collecte et la conservation de ces informations doivent être réalisées en adéquation avec les risques évalués et des mesures de surveillance ;
- exercer une vigilance constante concernant toutes relations d'affaires et examiner attentivement les opérations effectives en vue d'assurer qu'elles sont conformes à ce qu'elles savent sur leurs clients, leurs activités commerciales, leurs profils de risque et la source de leurs fonds (article 20) ;
- prendre des dispositions particulières et suffisantes pour prévenir le BC/FT lorsqu'ils entretiennent des relations d'affaires où exécutent des opérations avec un client qui n'est pas physiquement présent aux fins d'identifications(article 21) ;
- disposer de système de gestion des risques adéquats afin de déterminer si le client est une personne politiquement exposé (article 22) et dans le cas échéant mettre en œuvre des mesures spécifiques visées à l'article 54.

En application des dispositions des articles 27, 28 et 45, les personnes qui réalisent, contrôlent ou conseillent des opérations immobilières sont tenues d'identifier :

- les personnes physiques (article 27) ;

- les personnes morales (article 28) ;

A cet effet, il doit :

- faire remplir au représentant ou mandataire de la personne morale la fiche d'identification de personnes physique.

-demander au titre de la personne morale les pièces suivantes :

- Copie certifiée de tout acte attestant de la forme juridique
- Registre de commerce
- NIF
- Pouvoirs des personnes agissant en son nom.

b) Concepts

▪ Clients occasionnels

Le client occasionnel est défini dans l'articles 1 point 19 de la loi n°2016-008 comme « toutes personnes qui s'adressent à l'une des personnes assujetties, au sens de l'article 5 et 6 de la présente loi, dans le but exclusif de préparer où de réaliser une opération ponctuelle où d'être assister dans la préparation ou la réalisation d'une opération, que celle-ci soit réalisée en une seule opération ou en plusieurs opérations apparaissant comme liées entre elles » .

Le client occasionnel est celui qui réalise auprès d'un professionnel une opération ponctuelle.

▪ Relation d'affaires.

La relation d'affaires se définit à l'article 1 point 48 de la Loi LBC/FT comme « une situation dans laquelle une personne visée à l'article 5, engage une relation professionnelle ou commerciale qui est censée, au moment où le contact est établi, s'inscrire dans une certaine durée. La relation d'affaires peut être prévue par un contrat selon lequel plusieurs opérations successives seront réalisées entre les cocontractants ou qui créent à ceux-ci des obligations continues. Une relation d'affaires est également nouée lorsqu'en l'absence d'un tel contrat, un client bénéficie de manière régulière de l'intervention d'une personne susmentionnée pour la réalisation de plusieurs opérations ou d'une opération présentant un caractère continu ou, s'agissant de personnes mentionnées au point 4 de l'article 5 de la loi pour exécution d'une mission légale ».

Ainsi, peut être considérée comme une relation d'affaires :

- un client qui entreprend un achat ou vente d'immobilier qui nécessite des négociations ;
- un client qui procède à plusieurs opérations la même année ;
- un client qui donne mandat au professionnel de l'immobilier ;
- un client qui signe un bail pour une location.

▪ Bénéficiaire effectif.

Le bénéficiaire effectif est défini à l'article 1 point 12 de la loi n°2016-008 du 17 mars 2016.

c) Mise en œuvre des obligations

▪ Identification du client avant d'entrée en relation d'affaires et le cas échéant le bénéficiaire effectif

Avant d'entrée en relation d'affaires, un certain nombre de questions sont identifiées, préparées et posées par le professionnel afin d'adapter sa vigilance.

Au cours du premier entretien, le professionnel de l'immobilier interroge son client aux fins d'être en mesure de justifier de la nature de sa demande.

Il doit établir, dès l'entrée en relation avec le client, une fiche contenant des informations sur l'identité de celui-ci, la nature de l'opération, le bénéficiaire effectif et de recueillir les justificatifs correspondants. Le professionnel doit relever le nom et prénom des personnes physiques concernées, ainsi que tout autre élément permettant d'établir l'identité du bénéficiaire effectif, notamment la date, le lieu de naissance et l'adresse complète.

Les identifications se font à partir des pièces suivantes : carte d'identité, passeport, carte NINA ou toutes autres pièces d'identification.

Ce document est archivé et tenu à jour au fil de la relation d'affaires.

Les professionnels de l'immobilier déterminent les personnes physiques qui entrent dans la définition de bénéficiaire effectif prévue par la loi LBC/FT en particulier en cas de risque élevé de blanchiment des capitaux ou de financement du terrorisme.

Ils doivent appliquer à ces personnes des obligations de vigilance adaptées au risque.

Ils doivent disposer de la liste des PPE et celle dressée par l'autorité de contrôle pour recueillir et analyser les éléments d'informations nécessaires à la connaissance de leur client afin d'évaluer le risque BC/FT (article 19 alinéa 1 de la loi de LBC/FT).

Ces informations sont mises à jour et analysées. La collecte et la conservation de ces informations doivent être réalisées en adéquation avec les risques évalués et des mesures de surveillance.

Ils exercent une vigilance constante sur les opérations et transactions effectuées en vue d'assurer qu'elles sont conformes à leurs activités commerciales, leurs profils de risque et la source de leurs fonds.

Ils doivent mettre en place un système d'information, de suivi et d'identification de la localité pour un client qui n'est pas physiquement présent aux fins d'identification.

2.2.2. Obligations de vigilance simplifiée

En exécution des dispositions de l'article 18, aliéna 3 de la loi LBC/FT, lorsque le risque BC/FT est faible, il peut être procédé uniquement pendant l'établissement de la relation d'affaires à la vérification de l'identité du client.

Ainsi, chaque professionnel peut mettre en œuvre une obligation de vigilance allégée lorsque, le risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme leur paraît faible compte tenu de la nature de la transaction.

L'appréciation de l'allègement de la vigilance incombe à l'assujetti (administrateur de biens, agent ou promoteur immobilier) et découle des connaissances de leurs clients et des opérations.

A tout moment les professionnels de l'immobilier doivent être à mesure de justifier auprès des autorités de contrôle, l'adéquation des mesures de vigilance par rapport aux risques BC/FT, sous réserve des dispositions des articles 46 relatives à leurs clients et 47 de la loi LBC/FT relatives aux produits.

2.2.3. Obligations de vigilance renforcée

Les obligations de vigilance renforcée en matière de LBC/FT incombent aux professionnels de l'immobilier conformément aux dispositions de l'article 51 de la loi.

Le professionnel de l'immobilier doit renforcer la vigilance à l'occasion des transactions ou relations d'affaires avec les personnes Politiquement exposées (PPE) résidant dans un autre état membre ou dans un état tiers. Ce renforcement consiste à acquérir l'accord préalable de l'autorité dirigeante de l'agence immobilière habilitée à autoriser ce genre de transaction, prendre les mesures appropriées pour établir l'origine du patrimoine ou des fonds.

Une vigilance accrue sera notamment exercée :

dans le cas d'une transaction portant sur un bien immobilier d'un montant inhabituellement élevé ou complexe ;

lorsqu'il apparaît que le montant du bien à vendre ou à louer ne reflète pas sa valeur réelle.

Dans ces cas, l'assujetti doit recueillir des informations pouvant donner des indices sur l'origine ou la destination possible des fonds. Ces informations seront collectées sur la personne ou l'entité qui souhaite vendre, acheter ou louer un bien immobilier.

Elles peuvent être obtenues de diverses manières :

- sur internet ;
- sur les réseaux sociaux ;
- sur les sites publics d'information ;
- au moyen de toute autre information permettant d'avoir un début de preuve de sa situation patrimoniale (réputation locale, déclarations spontanées de la personne, saisine, etc.) ;
- des dénonciations ;
- en interrogeant le client sur sa situation personnelle et patrimoniale.

Les éléments ainsi obtenus sont consignés par écrit et tenus à la disposition des autorités compétentes à y accéder.

2.2.4. Obligations d'appliquer les sanctions des Nations Unies et de gel

Les professionnels de l'immobilier assujettis ont l'obligation de mise en œuvre des sanctions financières ciblées en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et de la prolifération des armes de destruction massive notamment :

- les sanctions financières ciblées liées au terrorisme et au financement du terrorisme ;
- les sanctions financières ciblées liées à la prolifération des armes de destructions massives.

Les mesures de gel s'inscrivent dans le cadre de régimes de sanctions économiques ou financières. Les sanctions sont décidées par l'Organisation des Nations Unies (ONU) conformément à la résolution 1373 et les résolutions subséquentes, les décisions du conseil des Ministres de l'UEMOA relative à la liste des personnes et entités ou organismes visés par le gel des fonds et autres ressources naturelles.

Les mesures de gel constituent une restriction temporaire au droit de propriété et non une expropriation. Les personnes soumises à une telle mesure sont désignées par une autorité administrative ou une organisation internationale.

Il existe plusieurs régimes applicables au Mali en matière de gel des avoirs :

- Les régimes issus des résolutions du Conseil de Sécurité des Nations Unies (CSNU) ;
- Les régimes issus des décisions du conseil des Ministres de l'UEMOA
- Le régime national prévu aux articles 2 et 8 du décret 2021 -082/PT -RM du 24 Septembre 2021 portant désignation de l'autorité compétente et définition de la procédure en matière de gel administrative dans le cadre de la lutte contre le financement du terrorisme.

En application, de l'article 100 de la loi LBC/FT, il est strictement interdit aux professionnels de l'immobiliers assujettis :

- de mettre des fonds objet de procédure de gel des fonds à la disposition des personnes physiques ou morales figurant sur les listes des sanctions ;
- de fournir des services aux personnes physiques ou morales figurant sur la liste des sanctions ;
- de réaliser ou de participer sciemment ou intentionnellement à des opérations ayant pour but ou effets de contourner, directement ou indirectement les dispositions relatives aux sanctions.

2.3. Autres obligations :

2.3.1. Obligation de désigner un déclarant et/ou correspondant à la CENTIF

Chaque professionnel immobilier doit désigner un correspondant au sein de sa structure qui s'occupe des relations avec la CENTIF, de l'élaboration des déclarations d'opérations suspectes (DOS), des transactions en espèces atteignant le seuil fixé par la BCEAO et toutes autres informations sollicitées.

L'acte de désignation dûment établi par le responsable de la structure doit être communiqué à la CENTIF.

2.3.2. Obligations de déclaration d'opérations suspectes

En application des dispositions de l'article 79 de la loi LBC/FT, les professionnels de l'immobilier sont tenus de déclarer :

- les sommes inscrites dans leurs livres ou les opérations portant sur les sommes dont ils soupçonnent de provenir d'une infraction de BC/FT. Cette déclaration est élaborée et transmise à la CENTIF suivant le modèle de déclaration fixé par le ministre chargé des finances (modèle joint en annexe) ;
- l'opération pour laquelle l'identité du donneur d'ordre ou du bénéficiaire effectif ou du constituant d'un fonds fiduciaire ou de tout autre instrument de gestion d'un patrimoine d'affectation douteuse.

Les professionnels de l'immobilier s'abstiennent d'effectuer toute opération sur des fonds à leur possession dont ils soupçonnent qu'ils sont liés au BC/FT jusqu'à ce qu'ils fassent des DOS.

La déclaration des opérations suspectes est confidentielle.

Toutefois, il est soumis l'obligation de renseignement sur certaines opérations notamment:

- L'origine et la destination des sommes d'argent ;
- L'objet de la transaction.

2.3.3. Obligation de déclaration des transactions en espèces

En application des dispositions de l'article 15 de la loi LBC/FT, les transactions d'un montant supérieur ou égal à un seuil fixé par la BCEAO doivent faire l'objet d'une déclaration à la CENTIF, qu'il s'agisse d'une opération unique ou plusieurs opérations qui paraissent liées.

Ce seuil est de quinze millions de francs CFA suivant l'article 1er de l'instruction n°10-09-2017 / BCEAO fixant le seuil pour la déclaration des transactions en espèces auprès de la CENTIF.

Les professionnels de l'immobilier doivent déclarer à la CENTIF, tout dépôt dont le montant pour une opération unique ou plusieurs opérations paraissant liées, est inhabituel sans rapport avec l'activité en cause.

Ils doivent vérifier si le secteur d'activité sur lequel porte la transaction ne fait pas l'objet de dérogation par l'arrêté du ministre en charge des finances.

Comme dans le cas des déclarations d'opérations suspectes, le professionnel immobilier doit :

- désigner un correspondant qui peut être celui désigné pour le DOS ;
- mettre en place un système de suivi et d'identification des montants ayant atteint le seuil sus indiqué ;
- élaborer et transmettre à la CENTIF la déclaration des transactions en espèces.

2.3.4. Obligations relatives au contrôle interne

Le contrôle interne porte sur les procédures relatives à la LCB/FT mises en place au sein de la structure professionnelle, à savoir :

- l'évaluation des risques ;
- la mise en œuvre des mesures de vigilance ;
- la conservation des documents relatifs à l'identification du client et du bénéficiaire effectif ;

- le respect de l'obligation déclarative à la CENTIF ;
- la mise en œuvre de procédures de contrôle périodique et permanent des risques LCB/FT ;
- l'organisation de la conservation et de la confidentialité des déclarations de soupçon émises.

Dans ce cadre les professionnels de l'immobilier doivent :

- mettre en place un manuel de procédure permettant de guider dans leur démarche leurs agents appelés à exercer leurs tâches mais aussi à l'autorité de contrôle de vérifier le respect des normes prescrites en matière de LBC / FT. Il permet en fin de sécuriser les opérations à chaque phase de leur réalisation ;
- mettre en place, en fonction de la taille et du volume des activités, un service de conformité ;
- désigner un responsable chargé de la vérification de la conformité.

L'acte de désignation du responsable chargé de la vérification de la conformité, dûment établi doit être communiqué à l'autorité de contrôle.

2.3.5. Obligations d'élaborer un programme de formation et d'information

Les sociétés de promotion immobilières, les administrateurs de biens immobiliers et agents immobiliers doivent assurer l'information et la formation de l'ensemble du personnel sur le dispositif de LBC/FT, et sur les procédures mises en place au sein de la structure. A cet effet, ils doivent élaborer un programme de formation.

Ce programme qui favorise la bonne application des mesures de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme couvre:

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

Ils assurent permanent la mise à jour des connaissances de leurs agents et des collaborateurs selon l'évolution de la réglementation et des procédures applicables.

Les professionnels de l'immobilier prennent en compte, dans le recrutement des collaborateurs, les risques au regard de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

2.3.6. Obligations d'échange d'informations

Les professionnels assujettis peuvent échanger des informations relatives à la clientèle dans le cadre de la vigilance en matière de LBC/FT.

Ils sont soumis à l'obligation de Communication de documents. En effet, conformément aux dispositions de la loi LBC/FT, les agents immobiliers sont tenus de communiquer les pièces et documents relatifs aux obligations d'identification, sur leur demande, aux autorités ci-après :

- Les autorités judiciaires,
- les agents de l'état chargés de la détection et de la répression des infractions liées au blanchiment de capitaux, agissant dans le cadre d'un mandat judiciaire ;
- la CENTIF.

2.3.7. Obligations de conservation de document

Les établissements conservent des pièces et documents relatifs aux transactions effectuées, ainsi que les copies des documents d'identification des clients pendant dix (10) ans à compter de l'exercice au cours duquel les opérations ont été réalisées.

Ils conservent également pendant dix ans à compter de leur exécution les documents et informations relatifs aux opérations effectuées par leurs clients, ainsi que les documents consignants les caractéristiques des opérations ayant donné lieu à un examen renforcé.

2.3.8. Obligations spécifiques liées aux opérations immobilières

Aux termes de l'article 45 de la loi de LBC/FT « Les personnes qui réalisent, contrôlent ou conseillent des opérations immobilières sont tenues d'identifier les parties conformément aux dispositions des articles 27 et 28 de la présente loi, lorsqu'elles interviennent dans des opérations d'achat ou de vente de biens immobiliers. ». Ces obligations consistent à l'identification d'une personne physique et d'une personne morale.

L'identification d'une personne physique implique :

- l'obtention du nom et prénom complet ;
- date et lieu de naissance ;
- l'adresse de son domicile principal ;
- la présentation d'un document officiel en cours de validité comportant une photographie dont il en n'est pris copie ;

S'il s'agit d'une personne physique commerçante, cette dernière est tenue de fournir, en outre, toute pièce attestant de son immatriculation au Registre de Commerce et du Crédit Mobilier(RCCM).

L'identification d'une personne morale porte sur la vérification d'information sur :

- la dénomination sociale ;
- l'adresse du siège social ;
- l'identité et les pouvoirs des associés et dirigeants sociaux de l'acte uniforme ;
- l'originale de l'acte de constitution de la société ;
- la copie certifiée conforme de tout acte ou extrait de RCCM datant moins de 3 mois.

2.3.9. Interdiction de payer en espèces dans les transactions immobilières

Aux termes de l'article 14 de la loi LBC/FT, « le prix de vente d'un bien immobilier dont le montant est égal ou supérieur à un seuil fixé par l'autorité compétente, ne peut être acquitté qu'au moyen de virement ou d'un chèque. ».

Cette disposition n'est pas applicable au paiement réalisé par des personnes qui sont incapables de s'obliger par chèque ou par d'autres moyens de paiement scriptural ainsi que des personnes qui ne disposent pas de compte de dépôt.

Ainsi, les professionnels de l'immobilier doivent veiller à ce que tout paiement de prix de vente d'un bien immobilier dépassant le seuil fixé par le ministre chargé des finances soit acquitté par un chèque ou virement bancaire.

Toutefois, une dérogation est faite aux personnes incapables de s'obliger par chèque ou virement bancaire notamment dans les zones sans structure d'établissement financier.

CHAPITRE III : OBLIGATIONS DES AUTORITES DE SUPERVISION ET DE CONTROLES

3.1. Autorité chargée de la supervision et de contrôle

La Direction Nationale de l'Urbanisme et de l'Habitat (DNUH) est désignée autorité de supervision et de contrôle des professionnels de l'immobilier assujettis par le décret n°2021-0681/PT-RM du 24 septembre 2021 portant désignation et attribution des autorités de supervision et de contrôle des assujettis du secteur non financier en matière de blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et de la prolifération des armes de destruction massives.

3.2. Attributions

Les missions de contrôle confiées à la DNUH relèvent des articles 86 et 87 de loi de LBC/FT et des articles 4 -5-6-7 et 9 du Décret n°2021-0681/PT-RM du 24 septembre 2021.

Les contrôles de la DNUH portent sur la mise en place par les professionnels de procédures relatives à leurs obligations de vigilance et déclaratives (cartographie des risques, mesures de vigilance, connaissance du client et de l'opération, conservation des documents, recherches sur le client, formation et information du personnel, etc.).

Les activités de supervision et de contrôle portent notamment sur :

- l'élaboration et la mise en place des procédés de supervision et de contrôle ;
- l'élaboration d'instructions, de lignes directrices ou de recommandations ;
- le contrôle sur pièce réalisé à travers l'analyse des étapes périodiques de suivi des activités des assujettis, des professionnels de l'immobilier ;
- de la tenue des statistiques sur les activités de supervision et de contrôle ;
- l'application des sanctions ;
- le règlement et la surveillance de l'observation des obligations énoncées par la loi LBC/FT ;

- la coopération et l'échange des informations avec d'autres autorités compétentes et la contribution aux enquêtes, poursuites aux procédures relatives aux BC/FT ainsi qu'aux infractions sous-jacentes ;
- la définition en concertation avec la CENTIF des normes et critères applicables aux DOS qui tiennent compte des autres normes internationales ;
- la vérification, si le système d'évaluation et de gestion des risques fait l'objet d'un document diffusé à l'ensemble du personnel de l'établissement ayant notamment pour mission de mettre en œuvre les mesures de vigilance LCB/FT. Ce document doit être communiqué, à leur demande, aux agents de la DNUH, et aux autres services de contrôle de l'Etat ;
- l'assurance que les procédures contenues dans le document écrit sont destinées à évaluer et gérer les risques liés à la LCB/FT et ne sont pas des procédures encadrant des pratiques commerciales ou se rapportant plus généralement au fonctionnement économique de l'entité sans lien avec l'objectif de la prévention du blanchiment des capitaux et du financement du terrorisme ;
- la vérification de l'exhaustivité du document et son application et sa mise à jour régulière.

Le secret professionnel relatif aux informations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme n'est pas opposable aux agents de la DNUH. Les professionnels doivent être en mesure de justifier, auprès de l'autorité de contrôle, des mesures prises.

3.2.1. Obligation de mise en œuvre de l'approche basée sur le risque.

Ce programme de mission est élaboré suivant une approche fondée sur le risque. Ainsi, la priorité sera accordée aux opérations ou les clients présentant des risques.

Pourquoi une approche basée sur les risques est-elle pertinente en matière de LBC/FT/FP ?

1. L'approche basée sur les risques (ABR) est plus souple que l'approche réglementaire ;
2. L'ABR aide à prioriser l'affectation des ressources, ce qui peut signifier plus de gains, moins de coûts et moins de personnel ;
3. L'ABR peut être plus complexe à mettre en place, c'est pourquoi les professionnels (autorité de supervision et de contrôle) doivent maîtriser l'évaluation des risques.

L'approche fondée sur les risques constitue un moyen efficace pour lutter contre le blanchiment de capitaux, le financement du terrorisme et de la prolifération. Elle permet à chaque Assujetti de mettre en œuvre un dispositif qui soit proportionné à sa nature, à ses activités, et à sa taille.

A cette fin, les assujettis sont tenus de mettre en place un mécanisme d'évaluation des risques à deux niveaux :

- à l'échelle de l'entreprise d'une part ;
- à l'échelle de chacun leurs clients d'autre part.

3.2.2. Mesures d'atténuation et gestion des risques.

Les missions de contrôle doivent examiner les mesures d'atténuations identifiées par les professionnels et s'assurer de la mise en œuvre effective des plans d'actions élaborés à cet effet.

3.2.3. Elaboration d'un programme de supervision et de contrôle basé sur les risques

Un programme annuel de supervision est élaboré et mis en œuvre par des agents désignés par le DNUH. Ce programme fixe le nombre de mission et les professionnels à contrôler.

3.2.4. Mission de supervision et de contrôle (méthodologie de supervision et de contrôle)

Ces agents peuvent notamment :

- se rendre dans tous lieux utilisés à des fins professionnelles et dans les lieux d'exécution d'une prestation de services ;
- exiger la communication et obtenir ou prendre copie, par tout moyen et sur tout support, des documents professionnels de toute nature propres à faciliter l'accomplissement de leur mission ;
- exiger la mise à leur disposition des moyens indispensables pour effectuer leurs vérifications ;
- recueillir, sur place ou sur convocation, tout renseignement, document ou toute justification nécessaire au contrôle.

Le contrôle du respect des obligations LBC/FT par les professionnels de l'immobilier peut donner lieu à la rédaction de procès-verbaux transmis à la CENTIF et l'autorité de contrôle ayant pouvoir disciplinaire (article 112 de la loi de LBC/FT).

3.3. SANCTIONS

3.3.1. Sanctions administratives

L'article 112 de la loi LBC/FT stipule que « lorsque, par suite, soit d'un grand défaut de vigilance, soit d'une carence dans l'organisation de ses procédures internes de contrôle, une personne visée aux articles 5 et 6 de la loi, a méconnu les obligations qui lui imposent les titres 2 et 3 de la présente loi, l'autorité de contrôle ayant pouvoir disciplinaire peut agir d'office dans les conditions prévues par les textes législatifs et réglementaires spécifiques en vigueur ».

3.3.2. Sanctions pénales

Les sanctions pénales sont traitées au niveau des articles 113 à 118 de la loi LBC/FT pour le BC et des articles 119 à 122 pour le financement du terrorisme en ce qui concerne les personnes physiques.

Quant aux personnes morales, les sanctions pénales sont fixées par les articles 124 et 125 de la loi LBC/FT.

CHAPITRE IV: LA CENTIF ET LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

4.1. Les prérogatives de la CENTIF

4.1.1. La réception des déclarations

En application des articles 15 et 67 de la Loi LBC/FT, les déclarations des transactions en espèces dont les montants sont supérieurs à quinze millions (15 000 000 F CFA) et les Déclarations d'Opérations Suspectes (DOS) sont transmis à la CENTIF.

La CENTIF est le seul service destinataire de ces déclarations. Elle accuse réception de toute déclaration.

4.1.2. Le droit d'opposition

Au terme de l'article 68 de la Loi LBC/FT « lorsque les circonstances l'exigent, la CENTIF peut sur la base d'informations grave, concordantes et fiables en sa possession, faite opposition à l'exécution de l'opération ayant fait l'objet d'une déclaration de soupçon avant l'expiration du délai d'exécution mentionné par le déclarant ».

La CENTIF peut faire opposition par écrit à l'exécution de l'opération pendant une durée qui ne peut dépasser 48 heures.

Lorsque le professionnel soupçonne qu'une opération suspecte est susceptible d'entraîner l'exercice de son droit d'opposition par la CENTIF (par exemple certitude sur l'origine délictueuse des fonds ou virement des fonds à l'étranger), il est invité à prendre l'attache de la CENTIF le plus rapidement possible afin d'appeler son attention sur cette opération et sur son délai d'exécution.

Ce délai peut être prolongé par le juge d'instruction sur requête de la CENTIF sans qu'il ne dépasse 24 heures.

Le juge d'instruction peut ordonner le séquestre provisoire des fonds, comptes ou titres concernés par la DOS. Toutefois, à défaut de poursuite judiciaire contre le donneur d'ordre dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de l'ordonnance de séquestre provisoire, celle-ci devient caduque.

A défaut d'opposition ou si aucune décision du juge d'instruction n'est parvenue à l'auteur de la déclaration après expiration du délai de 48 heures requis, l'opération qui a fait l'objet de DOS peut être exécutée.

4.1.3. L'exercice du droit de communication

L'exercice de droit de communication est traité aux termes des articles 60 (aliéna 3), 70 et 71 de la Loi LBC/FT. En effet la CENTIF peut demander :

- la communication par les professionnels de l'immobilier ainsi que par toute personne physique ou morale, d'informations détenues par eux et susceptibles de permettre d'enrichir les déclarations de soupçons ;
- la mise à disposition des pièces conservées en application de l'article 35 de la Loi LBC/FT quel que soit le support utilisé pour leurs conservations et dans les délais qu'elle fixe.

Dans tous les cas, le secret professionnel n'est pas opposable à la CENTIF.

4.1.4. Suite donnée aux Déclarations d'Opérations Suspectes (DOS)

En application des dispositions des articles 69 et 71 de la Loi FBC/FT, lorsque le traitement des DOS met en évidence des faits susceptibles de constituer l'infraction BC/FT, la CENTIF transmet un rapport au Procureur de la République des Pôles spécialisés qui saisit immédiatement le juge d'instruction.

La CENTIF informe en temps opportun, les professionnels de l'immobilier les conclusions de ses investigations (rapport de transmission au Procureur de la République ou classement du dossier).

4.2. La confidentialité des déclarations

Conformément aux dispositions de l'article 82 de la Loi FBC/FT, la déclaration de soupçon est confidentielle.

Il est interdit aux professionnels de l'immobilier de porter la connaissance de propriétaire des sommes ou de l'auteur de l'une des opérations induisant une DOS autres que les autorités de contrôle, ordre professionnel et instances représentatives nationales, l'existence ou le contenu d'une DOS faite auprès de la CENTIF et de donner des informations sur les suites qui ont été réservées à ladite déclaration.

4.3. L'échange des informations entre la CENTIF et les professionnels de l'immobilier.

En application des dispositions de l'article 75 de la Loi LBC/FT la CENTIF échange avec les autorités de contrôle, les ordres professionnels toutes informations utiles à l'accomplissement de leurs missions respectives pour l'application des dispositions relatives à la coopération.

Lorsque dans l'accomplissement de leur mission les autorités de contrôle et les ordres professionnels découvrent des faits susceptibles d'être liés au BC/FT, ils en informent la CENTIF qui les traite comme en matière de DOS.

CHAPITRE V : QUELQUES TECHNIQUES ET OUTILS DE BC/FT DANS LE DOMAINE DE L'IMMOBILIER

5.1. Quelques techniques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme dans le domaine de l'immobilier :

L'auto prêt : Pour les besoins de cette technique, le trafiquant (ex : une société de promotion immobilière) prétend, documents remise de fonds à l'appui, s'être fait prêter de l'argent par un tiers bien entendu complice. Un calendrier illusoire de remboursement ajoute à l'apparence de légitimité de cette combine, et procure un second moyen de manipulation ;

L'utilisation abusive de prêts hypothécaires : les valeurs hypothéquées garantissent l'obtention des prêts et, les remboursements sont effectués avec des fonds illicites. Ainsi, l'argent des prêts blanchit les fonds illicites qui seront injectés au fur et à mesure en fonction du calendrier de remboursement.

L'auto construction : Par ce système, le trafiquant s'implique personnellement dans ses chantiers immobiliers avec des fonds illicites, en payant ses fournisseurs, les ouvriers et le

personnel technique en espèces, avec des fonds illicites. Par la suite ces biens seront exploités dans la location ou par la vente avec le maximum de profits possibles.

5.2. Quelques outils de blanchiment de BC/FT dans le secteur de l'immobilier :

L'altération des valeurs « sous-évaluation et surévaluation des biens immobiliers » : le fait d'acheter un bien immobilier à un prix déclaré sensiblement inférieur à la valeur réelle du bien avec paiement occulte de la différence. Un blanchisseur peut ainsi acheter une maison d'une valeur d'un (1) milliard de F CFA pour seulement cinq cent (500) millions de F CFA puis solder en secret au vendeur le reliquat de la valeur réelle du bien. Et après une certaine période, revendre à la valeur réelle, soit un (1) milliard de F CFA. Le paiement occulte représente la valeur blanchie. La surévaluation qui suppose également une complicité avec l'acheteur, permet de blanchir des revenus illicites, par intégration dans une comptabilité réelle.

Les Sociétés Civiles immobilières (SCI): l'opacité de l'actionnariat compliqué par le principe de transparence fiscal qui veut que ce types de société personnes ne soit pas imposé directement, mais via les déclarations de revenus des associés font que la SCI a toujours été utilisée pour servir d'écran au trafiquant. Par ailleurs, sa durée généralement éphémère liée à la réalisation du ou des biens immobiliers objet de sa création en font un outil potentiel de recyclage de fonds illicites.

CHAPITRE VI : INDICATEURS D'ALERTE.

La déclaration de soupçon s'exprime via une analyse reposant sur un ensemble complexe de critères. Ces critères constituent des exemples que chaque professionnel de l'immobilier devra apprécier selon la situation de son établissement, les opérations, les profils des clients, les fonds, les mesures de vigilance adoptées et les risques auxquels il est exposé. Une esquisse de critères est proposée comme suit:

Que faire en cas de soupçons ?

- Avisez le responsable anti- blanchiment
- L'agence immobilière envoie sans délais une déclaration de soupçon à la CENTIF via :- un courrier ; - exceptionnellement par fax ou courrier électronique avec confirmation par écrit dans un délai de 48 heures.
- La CENTIF lui envoie par la suite un accusé de réception.

6.1. Critères d'alerte relatifs à l'opération :

- l'opération s'inscrit dans une situation complexe : c'est un maillon d'un montage mis en place par l'acheteur, le vendeur, le locataire ou le bailleur ;
- le prix de vente est anormalement élevé, minoré ou manifestement déséquilibré (ex : il existe une discordance importante entre l'estimation du bien et sa valeur réelle) ;
- l'opération ne semble pas avoir de justification économique (manque de cohérence ou de justification simple) ;

- l'opération soulève des complications financières, économiques ou juridiques ;
- l'opération est une opération inhabituelle pour l'acheteur, le vendeur, le locataire ou le bailleur au regard de ses activités normales ;
- la cohérence est insuffisante entre la situation familiale, économique ou sociale de la personne et les conditions économiques de l'opération ;
- la vente, l'achat, la location ou le bail affecte un secteur sensible aux fraudes (flux transfrontalier, société écran et facturation fictive permettant de ne pas payer les impôts) ;
- l'opération relative à plusieurs achats et reventes successifs dans un temps bref.

6.2. Critères d'alerte relatifs aux fonds :

- le destinataire des fonds exige des espèces ou utilise sans explication de nombreux comptes ;
- le vendeur ou le locataire demande que le versement des sommes qui lui sont dues soit effectué à une tierce personne ;
- le paiement est effectué en provenance ou à destination d'établissements financiers, de sociétés ou de personnes résidant (i) dans un pays à fiscalité privilégiée, (ii) dans un pays connu pour son instabilité politique ou le développement de certains trafics, (iii) dans un pays sensible compte tenu de l'actualité, (iv) dans un pays déclaré non coopératif par le GAFI ;
- l'acquéreur paie son achat en espèces ;
- le paiement provient d'un tiers sans justification du lien juridique qui pourrait légitimer cette intervention au profit du client ;
- il y a un doute sur l'origine des fonds prêtés par des membres de la famille d'un acheteur ;
- l'utilisation régulière par des personnes physiques domiciliées et ayant une activité en Mali de comptes détenus par des sociétés étrangères ;
- le paiement par un particulier de fonds sans rapport avec son activité ou sa situation patrimoniale connue ;
- l'origine des fonds est inconnue ;
- l'annulation de l'opération et demande de retour des fonds vers un compte autre que le compte émetteur ;
- la complicité du vendeur et de l'acheteur en cas d'annulation de l'opération et de perte des fonds émis sur compte séquestre au profit du vendeur.

6.3. Critères d'alerte relatifs aux clients ou aux bénéficiaires effectifs :

- le destinataire final des fonds est inconnu ou est dissimulé ;
- le comportement de la personne dont les biens sont vendus ou du bénéficiaire effectif

- est suspect ;
- il y a une substitution de partie au dernier moment ;
 - l'existence d'une possibilité de connivence entre les parties prenantes à l'opération (vendeurs, acheteurs, locataires et bailleurs) ;
 - l'utilisation de sociétés écran ;
 - le recours à l'interposition de personnes physiques n'intervenant qu'en apparence pour le compte de sociétés ou de particuliers impliqués dans des opérations financières ;
 - la difficulté d'identifier les bénéficiaires effectifs et les liens entre l'origine et la destination des fonds en raison de l'utilisation de comptes intermédiaires ou de comptes de professionnels non financiers comme comptes de passage, ou du recours à des structures sociétaires complexes et à des montages juridiques et financiers rendant peu transparents les mécanismes de gestion et d'administration ;
 - l'organisation de l'insolvabilité par la vente rapide d'actifs à des personnes physiques ou morales liées ou à des conditions qui traduisent un déséquilibre manifeste et injustifié des termes de la vente ;
 - l'une des parties prenantes (l'acheteur final, le vendeur effectif, le locataire ou le bailleur) est représentée par un intermédiaire ;
 - il existe un lien de parenté ou de proximité entre les parties prenantes à l'opération ;
 - l'acheteur a une origine géographique sensible par rapport à l'actualité ;
 - l'acheteur a un comportement atypique éveillant le doute ;
 - l'acheteur ou les bénéficiaires effectifs sont des personnalités politiques exposées (PPE) ou des personnes assimilées aux PPE ;
 - l'acheteur est actif dans des secteurs d'activité sensibles (BTP, automobile, téléphonie, sécurité, hôtellerie, restauration, rénovation énergétique, informatique, etc.) ;
 - présence d'un tiers au côté de l'acquéreur, dont le comportement tend à faire penser qu'il s'agit du bénéficiaire réel de l'opération ;
 - difficulté d'établir un contact avec l'acquéreur et présence d'un intermédiaire.

6.4. Critères d'alerte relatifs aux mesures de vigilance :

- difficultés ou impossibilité d'obtenir des informations ;
- l'identité d'une personne physique ou morale est usurpée ;
- les documents légaux qui doivent normalement être fournis font défaut ;
- il est impossible d'obtenir des informations sur l'identification de l'acheteur, sur le bénéficiaire effectif de la vente ou de l'achat ou du bail ou encore sur l'opération ;
- une information recueillie sur l'acheteur ou les bénéficiaires effectifs et/ou l'opération

- s'avère incomplète et ou inexacte ;
- la constatation d'anomalies dans les documents produits comme justification de l'origine des fonds, de l'identité des personnes physique ou morale ou sur la cohérence économique de l'opération (ex : absence du numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, du numéro NINA, faux bulletins de salaire, fausses pièces d'identité, fausses adresses etc.) ;
 - le refus du client de produire des pièces justificatives quant à la provenance des fonds reçus, ou l'impossibilité de produire ces pièces ;
 - l'absence de réponse aux questions ;
 - Que doit faire l'assujettis immobilier face à quelques indicateurs d'Operations suspectes: le personnel immobilier doit redoubler de vigilance sur :
 - Les paiements en espèces pour l'acquisition de biens immobiliers ;
 - L'acquisition au comptant d'un bien immobilier au nom d'une tierce personne, en faisant seulement figurer le nom de l'intermédiaire ;
 - Les acquisitions de biens immobiliers avec paiement hors la vue du notaire ;
 - Les financements d'acquisition immobilière ou de projet immobilier depuis l'étranger en dehors des banques classiques.

CHAPITRE VII: QUELQUES PREOCCUPATIONS MAJEURES QUE SE POSENT LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER/

➤ QUE DEVIENT LA DECLARATION DE SOUPÇON ?

Après analyse, la CENTIF décide soit :

- d'envoyer un rapport au procureur de la république compétent ;
- de classer la déclaration de soupçon.

Dans tous les cas, un retour d'information au déclarant est prévu.

➤ QUELLES SONT LES GARANTIES OFFERTES AUX AGENTS IMMOBILIERS ?

○ IMMUNITES :

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

○ CONFIDENTIALITE DES INFORMATIONS RECUEILLIES PAR LA CENTIF

- Utilisées aux seules fins prévues par la loi ;
- Communiquées aux seules personnes autorisées par la loi (procureur, Cellules de Renseignements Financiers d'un Etat membre de L'UEAMOA et autres CRF sous réserve de réciprocité).

○ Les Déclarations elles-mêmes ne sont jamais transmises

➤ QUELS SONT LES SANCTIONS ENCOURUES EN CAS DE NON RESPECT DES OBLIGATIONS ?

- Sanction administrative infligée par l'autorité de contrôle pour non application ou mauvaise application des mesures de LBC/FT/FP ;
- Responsabilités individuelle et collective pouvant entraîner des poursuites judiciaires ;
- Dégradation de l'image de l'agent immobilier en cas de poursuites judiciaires.

CHAPITRE VIII: TYPOLOGIES DE SITUATIONS À RISQUE.

Cas n°1 :

Monsieur **YOU Directeur Général d'une agence publique** a acquis un immeuble situé à Bamako pour le compte et au nom de son fils nommé **AC- étudiant.**

L'immeuble ainsi acquis est un Titre foncier issu de la parcelle de terrain **bâtie N°AX/00 sis à Bamako.**

Le document de la transaction précise qu'en « **outre, la présente vente est consentie et acceptée, moyennant le prix de cent cinquante millions de FCFA (150 000 000 FCFA) que l'acquéreur a payé hors la vue et la comptabilité du notaire** ».

Cependant, les informations recueillies à la suite des investigations révèlent que la valeur de l'acquisition réelle s'élèverait à 250 000 000 (deux cent cinquante millions) de FCFA. Donc la valeur de la transaction d'acquisition a été sous-évaluée pour les formalités.

La personne au nom de laquelle, l'immeuble a été acquis est un étudiant qui n'est connu ni comme salarié, ni comme opérateur économique répertorié par les services fiscaux.

Le père de l'étudiant YOU est fonctionnaire de son état dont le revenu légal connu, ne lui permet de posséder en toute légalité un tel montant. Donc il a utilisé le nom de son fils pour dissimuler l'origine des fonds qui serait illicite.

Le contraste entre les profils des personnes suspectées et le montant de la transaction ont fondé le soupçon de blanchiment d'argent.

Principaux critères d'alerte ou indices de BC :

1. opération d'acquisition d'un bien immobilier par le biais du réseau non bancaire, donc contraire aux dispositions législatives et réglementaires régissant la matière ;
2. inadéquation entre le statut d'étudiant et le niveau de la transaction;
3. volonté manifeste de dissimulation du caractère illicite de l'origine des fonds.

Cas n°2 :

Le 25/11/2019, la société « **A K** » a reçu un virement d'un montant **5,500 millions (cinq millions, cinq cent mille) Euro soit 3 640 454 449 (trois milliards, six cent quarante millions, quatre cent cinquante-quatre mille, quatre cent quarante-neuf) FCFA.**

Pour justifier cette opération inhabituelle, la société a produit quatre (04) titres fonciers. Ce motif ainsi évoqué n'est pas en adéquation avec le montant en jeu et ses activités habituelles.

La société A K, spécialisée dans la commercialisation, l'importation et l'exportation dont le compte bancaire a enregistré un flux financier inhabituel de **3 642 561 284 FCFA**, sans justification économique satisfaisante. Cette transaction suspecte qui serait le fruit d'une vente

de quatre parcelles qui n'est suborné à aucun contrat. Ce qui est en inadéquation avec le montant en jeu.

En quinze (15) années d'activités ladite société n'a jamais reçu un montant aussi élevé, surcroît en une seule opération et sans motif économique justifié.

Dans ce cas d'espèce on relève l'inexistence de supports sérieux et probants de nature à justifier la transaction immobilière concernée.

Critères d'alerte ou indices de BC :

1. Virement inhabituel de **3 642 561 284 FCFA** sur le compte de la société Amadou Baba KONATE ;
2. l'absence de contrats de vente en lien avec les titres foncier comme justificatifs de l'opération;
3. Origine et destination douteuse des fonds.

Cas n°3:

Le **02 mars 2022**, Madame YA -**officier** de son Etat, a effectué un versement en espèces de **cinquante millions (90 000 000) FCFA** sur son compte épargne, ouvert le même jour dans les livres d'une banque de la place. Interrogée par la banque, la Dame YA affirme que la somme proviendrait de la **vente d'une parcelle qu'elle aurait effectuée**. Elle n'a pu produit aucun justificatif probant pour appuyer ses allégations.

Le **07 mars 2022**, elle procède à un premier retrait en espèce de **vingt-huit millions (28 000 000) FCFA**, puis un second retrait espèces de **dix millions (10 000 000) FCFA**, le 28 mars 2022.

Suite à la mise sous restriction de son compte par l'établissement bancaire, la susnommée a remis à l'agence une attestation sur l'honneur relative à la provenance des fonds versés en espèces. Pour la destination des fonds retirés en espèces la cliente précise que les retraits sont destinés à l'acquisition d'un camion pour la famille. À cet effet elle a fourni une facture de **trente millions (30 000 000) FCFA**.

Une demande d'information adressée à la Direction Nationale des domaines révèlent, qu'après investigations, aucune parcelle n'a été trouvée enregistrée au nom de YA. De même, aucune trace de transaction de parcelle n'existe en son nom.

A la suite des investigations menées auprès des structures partenaires, il nous ait revenu que la YA perçoit un solde mensuel de **deux cent mille (200 000) FCFA** soit **deux millions quatre cent mille (1 400 000) FCFA** annuel dont le compte d'épargne a enregistré subitement un versement en espèce de quatre-vingt-dix millions **(90 000 000)** avec un justificatif ne permettant pas de lever le doute sur l'origine des fonds.

La disproportion du montant concerné par rapport aux revenus de l'intéressé est de nature à éveiller les soupçons sur la provenance des fonds. Il ne bénéficie d'aucun avantage particulier, officiellement connu qui puisse justifier le dépôt de la somme de cinquante millions **(90 000 000) FCFA**.

Principaux critères d'alerte ou indices de BC :

- Opérations inhabituelles **(90 000 000 FCFA)** ;

- L'incohérence entre le profil de l'intéressée et le niveau de la transaction ;
- l'origine douteuse des fonds

Cas n°4

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 où exportées. Grâce 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.

Annexes

1 FICHE D'IDENTITE DU CLIENT PERSONNE PHYSIQUE

Nom :

Prénoms :

Date et lieu de naissance :

Etat civil :

Nationalité :

Profession :

Adresse professionnelle :

Adresse du domicile :

Adresse de la résidence :

Tél. fixe :

Tél. portable :

Nature de l'affaire :

Montant de l'opération :

Pièce d'identité présentée :

N° de la pièce :

Date et lieu de délivrance :

Identité de l'autorité l'ayant délivrée :

Autres renseignements :

Client habituel / occasionnel :

Moyen de règlement des prestations :

2 : FICHE D'IDENTITE DU CLIENT PERSONNE MORALE

Dénomination :

Forme sociale :

Siège social :

N° RCCM :

NIF :

Nom, prénoms et adresse du représentant légal :

Domicile du représentant légal :

Résidence du représentant légal :

Nationalité du représentant légal :

Pièce d'identité présentée :

Tél. fixe :

Tél. portable :

Nature de l'affaire :

Montant de l'opération

Autres renseignements :

Client habituel / occasionnel :

Moyen de règlement des prestations :

Date de constitution :

3 : FICHE D'IDENTITE DU BENEFICIAIRE EFFECTIF

Identification de l'entité

Raison social :

Sigle :

Forme juridique :

Numéro d'immatriculation au RCCM :

Objet ou activité :

Capital social :

Adresse postale :

Tél :

Fax :

E-mail :

Situation Géographique : Commune :

Quartier :

Moyen de règlement des prestations :

Identification du bénéficiaire effectif

Nom :

Prénoms :

Date et lieu de naissance :

Nationalité :

Profession :

Numéro d'identification fiscale :

Adresse postale :

Adresse géographique :

Pays de résidence :

E-mail :

Pièce d'identité :

N° de la pièce :

FICHE 4
Modèle de déclarations des opérations suspectes

ORGANISME

Libellé de l'organisme..... _____

Adresse..... _____

BP..... _____

Ville..... _____

Téléphone..... _____

Fax..... _____

DECLARANT

Nom..... _____

Prénom..... _____

Fonction..... _____

Téléphone..... _____

Fax..... _____

Mail..... _____

INFORMATIONS GENERALES

Date de la déclaration :/...../.....

Référence interne n° :

Complément à une déclaration antérieure

Cette déclaration comporte des pièces complémentaires

Ces déclarations sont confidentielles et ne peuvent être communiquées au propriétaire des sommes ou à l'auteur des opérations

ANALYSES

Motif de la déclaration _____

Date ou période..... _____

Type d'opérations..... _____

Montant total en jeu..... _____ **Devise...** _____

Nombre d'opérations _____

Lieu..... _____

Statut des opérations Déjà exécutées A exécuter
le _____

Annulées par le Client Refusées par
l'organisme déclarant

- PERSONNES SOUPCONNEES – *remplir une fiche détaillée pour chacune-*

TYPE DE

NOM OU

PRENOM OU PERSONNE COMMERCIALE	RAISON SOCIAL	ENSEIGNE
Personne physique Ou morale	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

• **INDICES DE BLANCHIMENT**

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE

Nom.....

Alias....

Prénom.....

Sexe....

Date de naissance...

Lieu de naissance

 Pays de naissance....

Nationalité.....

Situation familiale

 Nom conjoint(e)

Activité professionnelle

 Employeur....

**DOCUMENT
D'IDENTITE**

	Type.....	
N°.....		
Autorité délivrante,date		
ADRESSE	BP... Ville	
Pays...		
Téléphone.... Fax.....		
Observations.....		
<ul style="list-style-type: none"> • RELATION D’AFFAIRES <ul style="list-style-type: none"> De quel type de client s’agit-il ? <input type="radio"/> OCCASIONNEL <input type="radio"/> HABITUEL OU CONNU DU DECLARANT (<i>veuillez fournir les informations relatives à l’historique de la relation</i>) 		
Date d’entrée en relation.....		
Éléments clés de la relation.....		
Quel est le support utilisé par la personne ?		
Type modalités, observations	Référence	Description,
_____	_____	_____
_____	_____	_____
<ul style="list-style-type: none"> • AUTRES INFORMATIONS (identité des autres personnes intervenant) 		

SIGNATURE