Groupe d'Action contre le Blanchiment
d'Argent en Afrique Centrale

BLANCHIMENT D'ARGENT ET FINANCEMENT DU TERRORISME DANS LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER EN AFRIQUE CENTRALE

Pour tout renseignement, contacter :
le Groupe d'action contre le Blanchiment d'Argent en Afrique Centrale:
Place de l'indépendance - Immeuble BVMAC - 1ER étage
B.P: 764 - Libreville - Gabon

- Tel : (+241) 01 76 39 54
- **Email : secretariat@spgabac.org**
- site web: www.spgabac.org

GROUPE D'ACTION CONTRE LE BLANCHIMENT D'ARGENT
EN AFRIQUE CENTRALE
G.A.B.A.C

SOMMAIRE

Liste des acronymes 5
Résumé exécutif 6-7
Introduction 8-9

Chapitre I : Contexte 10-13
I.1. Contexte général
II.2. Contexte spécifique

Chapitre II : Problématique 14-15
II.1. Objectifs
II.1.1. Objectif général
II.1.2. Objectifs spécifiques
II.2. Approche Méthodologique
II.2.1. La collecte et le traitement des données phénoménologiques
II.2.2. La collecte et le traitement des données sur le foncier et l'immobilier

Chapitre III : Revue de la littérature 16-18

Chapitre IV : Analyse des risques de blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier dans les pays de la juridiction du GABAC 19-21
IV.1. L'approche quantitative du BC dans le secteur de l'immobilier en Afrique Centrale 22-24
IV.2. Le Blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier dans les pays membres de la juridiction du GABAC : une réalité aux multiples facettes 25-26

Chapitre V : Typologies, indicateurs et drapeaux rouges 27-38
V.1. Typologies identifiées
Typologie 1: Le recours aux techniques complexes de prêts et de financement par crédit ;
Typologie 2 : Le recours à des professionnels non financiers ;
Typologie 3 : L'utilisation abusive des Sociétés Civiles Immobilières (SCI) ;
Typologie 4 : L'utilisation des entreprises relais du secteur de l'immobilier ;
Typologie 5 : Le recours abusif aux instruments monétaires ;
Typologie 6: L'acquisition des vastes domaines agricoles ;
Typologie 7 : La surévaluation du prix d'acquisition des biens immobiliers par une structure étatique ;
Typologie 8 : Le recours à des fonds issus de la corruption dans l'attribution des marchés publics ; Typologie 9 : L'utilisation des montages juridiques et des fiducies ;
Typologie 10 : Recours aux transactions et échanges illicites de services.

V.2. Indicateurs de risques et drapeaux rouges

Conclusion et recommandations

Conclusion 39-40
Recommandations
Références bibliographiques

LISTE DES ACRONYMES

ANIF ..... Agence Nationale d'Investigation Financière

Art ..... Article

BC..... Blanchiment des Capitaux

BCC. ..... Banque Centrale du Congo

BEAC..... Banque des États de l'Afrique Centrale

CEDEAO ..... Communauté Économique des États de l'Afrique de l'Ouest

CEE ..... Communauté Économique Européenne

CEEAC ..... Communauté Économique des États de l'Afrique Centrale

CEMAC..... Communauté Économique et Monétaire de l'Afrique Centrale

CENAREF ..... Cellule Nationale des Renseignements Financiers

CIMA..... Conférence Interafricaine des Marchés d'Assurance

CLAB..... Comité de Liaison Anti-Blanchiment de la Zone Franc

COBAC..... Commission Bancaire de l'Afrique Centrale

CRF ..... Cellule de Renseignement Financier

CTO.....Convention des Nations Unies contre la Criminalité Transnationale Organisée

DS.....Déclaration de soupçons

EPFND ..... Entreprises et Professions Non financières Désignées

FCFA .....Franc de la Coopération Financière d'Afrique Centrale (UMAC) ou de la Communauté Financière d'Afrique (UEMOA)

FMI..... Fonds Monétaire International

FT..... Financement du Terrorisme

GABAC .....Groupe d'Action contre le Blanchiment d'Argent en Afrique Centrale

GAFI .....Groupe d'Action Financière

GIABA .....Groupe Intergouvernemental d'Action contre le Blanchiment d'argent en Afrique de l'Ouest

OCDE ..... Organisation de Coopération et de Développement Économique

ONUDC .....Office des Nations Unies contre la Drogue et le Crime

ORTG ..... Organisme Régional de Type GAFI

PPE ..... Personne Politiquement Exposée

TRACFIN .....Traitement du Renseignement et Action contre les Circuits Financiers Clandestins

UA .....Union Africaine

UE..... Union Européenne

UEAC ..... Union Économique de l'Afrique Centrale

UEMOA .....Union Économique et Monétaire Ouest-Africaine

UMAC .....Union Monétaire de l'Afrique Centrale

RESUME EXECUTIF

Les grands centres urbains en Afrique Centrale connaissent depuis quelques années un développement sans précédent du secteur immobilier. En effet, de nombreux immeubles sont érigés à un rythme vertigineux sans qu'on puisse le plus souvent établir un rapport ou un lien de causalité avec les ressources connues de leurs promoteurs.

Dans le même temps, on observe une arrivée massive d'investisseurs étrangers dans le secteur immobilier, pour lesquels l'identité, l'origine et la traçabilité du patrimoine et des fonds restent difficiles à établir et leur licéité incertaine. Ces situations sont par ailleurs relevées dans des cas de typologies établis par certaines Cellules de Renseignements Financiers (CRF) des Etats relevant de la juridiction du Groupe d'Action contre le Blanchiment d'Argent en Afrique Centrale (GABAC). Dans la même veine, un constat similaire apparait clairement dans le dernier rapport du Programme d'Evaluation du Système Financier du Fonds Monétaire International (FMI).

A l'analyse, le secteur de l'immobilier apparait comme l'un des plus exposés au risque de blanchiment des capitaux en Afrique Centrale. La finalité de ces actions illicites serait d'intégrer des fonds d'origine criminelle dans le circuit légal avec, pour conséquence, d'impacter négativement l'environnement économique global. Entre autres conséquences, l'investissement massif dans le secteur susmentionné par des acteurs incontrôlés et non traçables pourrait ainsi perturber l'implantation des infrastructures prioritaires en zone urbaine par l'Etat, du fait de l'occupation des zones stratégiques par des acteurs peu scrupuleux. Plus grave, les flux illicites des capitaux engrangés seraient susceptibles de fragiliser les institutions du fait des interactions entre le blanchiment des capitaux inhérent au secteur de l'immobilier et les autres activités illicites ou criminelles.

Eu égard au développement de ces risques et à la criminalité multiforme qui sévit dans certains Etats de la sous-région, il a paru opportun pour le GABAC de mener une étude sur les vulnérabilités au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme (BC/FT) liées au secteur de l'immobilier.

Pour mieux cerner les contours de l'objet de l'étude, une définition large du secteur immobilier a été retenue. Elle intègre, outre les différentes catégories juridiques d'immeubles, les grands domaines agricoles et les divers montages économiques possibles en lien avec le secteur immobilier à des fins de blanchiment ou de noircissement des capitaux.

La recherche vise à l'identification de la menace, l'évaluation et l'accompagnement des Etats dans la mitigation de la criminalité financière dans la sous-région. Elle projette de déterminer l'ampleur du phénomène, identifier les acteurs et les modes opératoires, et évaluer l'efficience du dispositif juridique existant afin de proposer les moyens d'atténuation ou d'éradication. Elle ambitionne de fournir aux décideurs politiques, aux régulateurs, aux professionnels de l'immobilier, aux services chargés de l'application de la loi et aux divers acteurs ciblés, les clefs de compréhension, les connaissances, les tendances et les vulnérabilités observées dans le secteur immobilier grâce à la mise en évidence des indicateurs de risque.

L'exploitation des données collectées à travers les questionnaires, les interviews, ainsi que les indicateurs convergents relevés au cours de la présente étude, a permis de relever que les modes traditionnels de blanchiment d'argent dans la sous-région sont les suivants:

- Le recours aux techniques complexes de prêts et de financement par crédit ;
- Le recours à des professionnels non financiers ;
- L'utilisation abusive des SCI ;
- L'utilisation d'entreprises relais du secteur de l'immobilier ;
- Le recours abusif aux instruments monétaires ;
- L'acquisition des vastes domaines agricoles ;
- La surévaluation du prix d'acquisition des biens immobiliers par une structure étatique ;
- Le recours à des fonds issus de la corruption dans l'attribution des marchés publics ;
- Le recours aux montages juridiques et fiducies ;
- Le recours aux transactions et échanges illicites de services.

Treize cas ont été identifiés pour illustrer les dix (10) typologies sus évoquées.

Des vulnérabilités et drapeaux rouges ont également été identifiés. Sur ce volet de l'étude, il a été constaté une réglementation foncière obsolète et non harmonisée dans les administrations d'un même pays ; aspect lacunaire auquel se superpose souvent l'inexistence d'exigences de LBC/FT. En outre, en matière d'investigations, les services chargés de l'application de la loi dans les Etats cibles de l'étude se limitent le plus souvent aux enquêtes sur l'infraction principale, éludant le volet lié au BC/FT.

Par ailleurs, la fragilité systémique des économies des pays visés par l'étude les rend plus vulnérables au développement d'opérations immobilières sous-jacentes au blanchiment de capitaux. En effet, en raison de la globalisation des marchés financiers, de l'impact additionnel de la croissance de l'économie mondiale des ti-

[1]Taux calculé, en 2018, sur base des comptes ouverts auprès des seules banques commerciales (les autres établissements de crédit –Coopératives d'épargne et de crédit, Caisses d'épargne, institutions financières spécialisées, sociétés financières, les Institutions de Microfinance et les comptes virtuels en étant exclus).

[2]Cette approche apporte une solution efficace à la réticence des autorités nationales de poursuite qui tardent à intégrer la primauté du droit communautaire sur le droit national, et surtout la compétence du législateur communautaire dans l'édiction des incrimina-

tres adossés à des actifs immobiliers et du développement des fonds d'investissement y relatifs, la gamme d'options pour les investissements immobiliers s'est considérablement élargie. Les transactions en lien avec le BC/FT peuvent alors être facilement camouflées.

Aussi, le faible taux de bancarisation des Etats qui fluctue autour de 11% pour certains pays de la CEMAC, et 5,59% pour la République Démocratique du Congo (RDC) d'après les données de la Banque Centrale du Congo (BCC), affecte la traçabilité des transactions immobilières .

Bien plus, l'intervention des intermédiaires est parfois inévitable pour conclure des transactions immobilières. In fine, lorsque ces intermédiaires n'ont pas mis en œuvre les obligations préventives de LBC/FT, ils peuvent devenir de véritables canaux et véhicules des flux financiers illicites.

Les informations collectées au cours de l'étude ont permis de mettre en lumière certaines réalités. En effet, au sein des Etats, les autorités ont une certaine connaissance des risques de BC liés au secteur de l'immobilier, ainsi que des infractions sous-jacentes génératrices de profits illicites susceptibles d'intégrer le processus de blanchiment, à savoir la corruption, les détournements des deniers publics, la fraude fiscale et douanière, l'exploitation illégale des ressources naturelles. Mais les mesures préventives et répressives sont perfectibles en termes d'efficacité.

Nonobstant ce tableau peu reluisant, des efforts de mitigation du BC/FT sont observables. Le renforcement des obligations préventives issues de la réforme communautaire de 2016 avec la mise en place du Règlement n°01/CEMAC/UMAC/CM portant prévention et répression du blanchiment des capitaux et du financement du terrorisme et de la prolifération en Afrique Centrale l'illustre fort bien. Cependant, des défis persistent.

La réforme des cadres juridiques nationaux relatifs au foncier et aux transactions immobilières et son arrimage au dispositif LBC/FT communautaire s'imposent, avec en sus, la mise en place d'une cartographie des risques de BC/FT dans le secteur de l'immobilier qui devient une nécessité, pour une meilleure implémentation de l'approche basée sur les risques, prescrite par la première Recommandation du GAFI. Les autres pays de la juridiction du GABAC pourraient ainsi emboiter le pas au Gabon, qui, par l'Arrêté n° 002/MTEIH/2019, a internalisé les mesures de lutte contre le blanchiment des capitaux, le financement du terrorisme et la prolifération applicable dans les opérations immobilières .

D'autre part, une réflexion approfondie sur l'implication des quincailleries et autres professionnels du secteur dans les montages financiers relatifs aux acquisitions immobilières permettrait de mieux comprendre, en vue de leur démantèlement, la complexité des modes opératoires usités dans ce secteur.

L'encadrement juridique des professions d'agents ou d'intermédiaires immobiliers devient une nécessité pour les différents législateurs nationaux. En effet, le Gabon, le Congo, la RCA et la RDC n'ont pas encore réglementé ces catégories professionnelles. Seul le Cameroun a, par la Loi n° 2001-020 du 18 décembre 2001, organisé la profession d'agent immobilier et par une décision du Ministère en charge de l'urbanisme et de l'habitat, régi les conditions d'obtention de l'agrément à l'exercice de la profession de promoteur immobilier. Malgré cet encadrement peu contraignant sur les conditions d'accès à la profession, les agents immobiliers ont, dans la grande majorité, fait le choix de l'informel.

Enfin, une coopération cohérente, efficace et systématique des différents partenaires nationaux et communautaires demeure l'une des principales solutions pour l'éradication des flux financiers illicites en général, et dans le secteur de l'immobilier en particulier.

Au terme de l'étude, le Groupe de Travail a formulé de très nombreuses recommandations, qui s'adressent aux acteurs du secteur de l'immobilier et de la société civile, aux pouvoirs publics des Etats membres et, enfin, aux autorités communautaires, afin de renforcer :

- l'efficacité du dispositif réglementaire en matière de LBC/FT dans les pays de la juridiction du GABAC ;
- les performances des acteurs sectoriels et opérationnels sur le plan de l'anticipation et de l'identification des risques de BC/FT liés au secteur de l'immobilier ;
- l'implication transversale des acteurs du secteur de l'immobilier ;
- la coopération nationale et internationale dans le domaine de l'étude ;
- la mise en place d'une automatisation des procédures ad hoc pour une meilleure traçabilité des opérations immobilières ;
- la bonne gouvernance dans le secteur ciblé.

Le Groupe de travail recommande prioritairement au GABAC d'assurer le suivi de la mise en œuvre effective au sein des Etats et auprès des différents acteurs, des recommandations formulées dans le rapport et les progrès des pays dans l'intégration et l'implémentation de ces recommandations.

Aux autorités des Etats membres, le Groupe de travail suggère vivement la réforme de la législation foncière, domaniale et des professions immobilières en adéquation avec la règlementation LBC/FT. Les Etats devraient renforcer les cadres juridique et institutionnel des saisies, gels et confiscations des biens dans la LBC/FT.

Enfin aux différentes entités assujetties à l'obligation de déclaration, le Groupe de travail prescrit une participation effective dans la mise en œuvre des mesures préventives de LBC/FT dans le secteur de l'immobilier.

tions et des sanctions.

[3] Il convient de préciser que par arrêté n° 007 /MECIT/ CABM portant extension des catégories professionnelles assujetties au Règle- ment n° 01 /03/CEMAC/CM pris en application de l'article 7 al. B du règlement n° 01/ 03 – CEMAC/UMAC/CM du 04 avril 2003 portant prévention et répression du blanchiment des capitaux et du financement du terrorisme en Afrique centrale, le législateur gabonais visait déjà les vendeurs de matériaux de construction (sables, graviers), les quincailleries, mais surtout les vendeurs de terrain.

INTRODUCTION

Au début des années 2000, le phénomène du blanchiment des capitaux et du financement du terrorisme (BC/FT) n'était pas une préoccupation majeure pour la plupart des Etats de la juridiction du GABAC, car, ceux-ci ne disposaient pas de textes spécifiques y relatifs, nonobstant les différentes Conventions et Traités internationaux ratifiés par certains d'entre eux. On pourrait en déduire que le phénomène n'était implicitement pris en compte qu'à travers la mise en œuvre de certaines incriminations pénales.

Après les attentats du 11 septembre 2001 et les différentes règlementations adoptées aux États-Unis et en Europe, la communauté internationale toute entière devait s'inscrire dans une dynamique holistique de lutte contre le BC/FT. Prenant en compte le développement des risques et des nouvelles tendances criminelles, les Etats de la CEMAC vont adopter le Règlement n°01/03/CEMAC/UMAC/CM du 04 avril 2003 portant prévention et répression du blanchiment des capitaux et du financement du terrorisme en Afrique Centrale. La RDC, quant à elle, mettra en place le 19 juillet 2004, la Loi 04/016 portant lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Soucieux de l'arrimage de son cadre juridique aux standards internationaux et de la prise en compte de l'évolution des risques de BC/FT, le législateur de la CEMAC va apporter au fil du temps plusieurs modifications au dispositif communautaire de lutte contre le blanchiment des capitaux. D'abord en 2010, puis en 2016, avec le Règlement n° 01/CEMAC/UMAC/CM du 11 avril 2016 portant prévention et répression du blanchiment des capitaux et du financement du terrorisme et de la prolifération en Afrique Centrale . Cet important arsenal juridique est complété par différents autres textes communautaires ou nationaux .

En dépit de l'existence de cet arsenal règlementaire global en matière de LBC/FT, le secteur de

[4] Ce nouveau Règlement consacre l'incrimination nouvelle des actes de prolifération des armes à feu et de destruction massive, l'im- prescriptibilité des infractions visées, l'élargissement des personnes à risque et met en place un système d'évaluation par les risques. [5] Sur le plan communautaire on peut citer : le Règlement n°02/18/CEMAC/UMAC/CM du 21 décembre 2018 portant réglementation des changes dans la CEMAC et les Instructions subséquentes de juin 2019, le Règlement n°04/18/CEMAC/UMAC/COBAC du 21 décem- bre 2018 relatif aux services de paiement dans la CEMAC, le Règlement COBAC R-2005/01 du 1er avril 2005 relatif aux diligences des

l'immobilier n'a malheureusement pas bénéficié d'une actualisation de son cadre juridique dans les pays visés par l'étude. Cette faiblesse aurait favorisé une convergence de la criminalité financière dans ce secteur, les autres devenant moins attractifs.

Contrastant avec l'inexistence d'études approfondies sur son ampleur et à l'appui de cas de typologies avérés, tant sur le plan régional qu'au niveau des Etats membres, le phénomène du blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier semble pourtant réel. Les délinquants auraient trouvé dans l'immobilier, du fait de ces carences règlementaires organiques, de véritables opportunités pour blanchir les fonds issus pour l'essentiel des transactions douteuses, des détournements de deniers publics, de la corruption et la fraude fiscale. Et aujourd'hui, on observe un réel intérêt pour les études portant sur ce secteur en lien avec les différentes formes d'appropriation frauduleuse des capitaux6.
En effet, dans un environnement où l'immobilier se trouve au cœur de toutes les stratégies de développement et est considéré comme symbole de réussite sociale, il y a un risque réel pour ce secteur de recevoir un flux important de fonds illicites. La prolifération de nombreux immeubles sans rapport apparent avec les ressources des propriétaires, les facilités d'investissement dans l'immobilier à l'abri de toute exigence de traçabilité, l'expansion du phénomène des appartements meublés dans les grandes métropoles, l'essor du marché hôtelier dans un contexte de rareté de la clientèle et la propagation des quartiers huppés où se regroupent de manière sélective certaines élites politicoadministratives amènent à s'interroger sur la source et l'origine des fonds ainsi investis dans le secteur immobilier en Afrique centrale.

Objet de convoitise de la diaspora et des ressortissants des juridictions à haut risque et non coopératives, l'acquisition de vastes étendues de terres et l'investissement dans l'immobilier présentent de plus en plus de risques de liaison avec les flux illicites des capitaux au regard des insuffisances observées dans la mise en œuvre des obligations prudentielles par certains assujettis.

Au regard de tout ce qui précède, il y avait urgence pour le GABAC et les pays de sa juridiction d'engager une réflexion sur le secteur de l'immobilier pour répondre aux exigences d'adaptation de son cadre réglementaire à l'évolution des tendances internationales en matière de LBC/FT. L'investissement massif dans ce secteur, porteur de germes des techniques classiques de criminalité financière dans un contexte socioéconomique où la traçabilité financière fait encore défaut, est apparu comme un indicateur majeur de la possible infiltration du système financier par des fonds d'origine illicite.

La présente étude vise à vérifier la réalité et l'impact du blanchiment des capitaux et du financement du terrorisme dans le secteur de l'immobilier au sein des pays de la juridiction du GABAC. A cet égard, il y a lieu de préciser que faute de cas avéré de Financement du terrorisme après dépouillement des questionnaires issus de la collecte de données, l'étude portera essentiellement sur le Blanchiment des Capitaux dans le secteur de l'immobilier dans les six (06) pays membres de la CEMAC et la République Démocratique du Congo. Ce constat sur l'inexistence réelle ou supposée de liens entre le secteur de l'immobilier et les risques de financement du terrorisme dans les pays visés par l'étude a imposé aux membres du Groupe de travail, une reformulation de l'intitulé du rapport.

6 Au total, le produit criminel mondial brut dépasse largement les 1000 milliards de dollars annuels (soit près de 20% du commerce mondial). Cf. Rapports annuels du GAFI sur le site www.fatf-gafi.org

Le présent rapport est composé de cinq chapitres avec un résumé exécutif, une introduction, une conclusion et des recommandations. Le premier chapitre propose une lecture transversale du contexte de l'étude ; le deuxième chapitre énonce la problématique, les objectifs de l'étude et l'approche méthodologique déployée pour questionner le phénomène du blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier en Afrique Centrale ; le troisième chapitre propose une revue de littérature; le quatrième chapitre présente une analyse des risques de BC/FT dans le secteur de l'immobilier en Afrique centrale ; le cinquième chapitre développe des cas de typologies, les indicateurs et les drapeaux rouges.

établissements assujettis en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme en Afrique Centrale ; la Conférence Interafricaine des Marchés d'Assurances (CIMA) a adopté le Règlement n° 0004/CIMA/PCMA/PCE/SG/08 du 4 octobre 2008 définissant les procédures applicables par les organismes d'assurances dans les États membres de la CIMA dans le cadre de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme Au plan national, il existe également des textes dédiés à la lutte contre ces différents crimes.

CHAPITRE I:
CONTEXTE DE L'ETUDE

L'environnement global de la sous-région et les spécificités propres à chacun des pays ont été scrutés avec minutie pour passer au crible les éléments susceptibles d'affiner l'analyse tels que la démographie, le secteur et les instruments financiers, l'arsenal juridique, institutionnel et la gouvernance, la structuration sectorielle de l'économie, les liens avec les pays à fort potentiel d'accueil des fonds illicites, l'informel galopant etc… qui impactent considérablement sur les risques de BC/FT inhérents au secteur de l'immobilier. Les liens de causalité de certains de ces éléments avec le BC/FT affectent l'ensemble des pays visés par l'étude, et d'autres sont plus spécifiques à certains Etats.

I.1 Contexte général

L'effet conjugué des fluctuations des indicateurs économiques, du pouvoir d'achat des classes moyennes auxquels se sont ajoutées la quête d'investissements-refuges et l'hyper urbanisation des pays de la sous-région ont créé une explosion des prix de l'immobilier en Afrique Centrale depuis quelques années. Selon un rapport d'ONUHABITAT paru en 2010, 400 millions d'africains vivaient déjà en milieu urbain à cette période, soit 40% de la population, contre 3% il y a 50 ans et ce chiffre sera porté à 1,2 milliard en 2050, soit 60 % de la population. Cette croissance démographique va inévitablement s'accompagner d'une forte urbanisation des villes.

Ce phénomène induit une explosion corrélative de la demande en infrastructures immobilières et nécessite une réponse multiforme dans le secteur dédié. A cet égard, malgré la chute des cours du pétrole, 88% des agents immobiliers notent une augmentation continue de la demande sur le marché immobilier en Afrique. Cette forte demande attire les investisseurs de tous les horizons et atteste bien que les besoins de financement et d'investissement dans le secteur de l'immobilier en Afrique subsaharienne sont réels.

Sur le plan financier, dans la plupart des Etats, le taux de bancarisation demeure très faible, et le secteur informel occupe encore une place importante. L'inclusion financière est, quant à elle, assez faible avec une prépondérance du cash dans les transactions et son corollaire en matière de risques LBC/FT.
En apport exogène, une expérience croissante du secteur financier et des instruments financiers de plus en plus sophistiqués suscitent l'intérêt des investisseurs vers de nouveaux horizons. Ceci inclut de nouveaux marchés d'opportunités reliés à une classe urbaine moyenne en expansion, une industrie des matériaux de construction de plus en plus localisée et des innovations dans le financement du logement telles que l'émergence de Real Estate Investment Trusts et de facilités de liquidités hypothécaires. L'Afrique est l'un de ces nouveaux marchés et l'Afrique Centrale est concernée au plus haut point par cette mouvance du fait de la présence en son sein de pays à fort potentiel en lien avec l'importance de leurs ressources minières, pétrolières ou environnementales.

Ces enjeux doivent s'analyser avec l'ensemble des paramètres liés à la sécurité juridique des transactions et des économies des différents Etats. En effet, en 2050, 25 % de la population mondiale vivra en Afrique, soit 2,5 milliards d'individus, dont plus d'un milliard d'urbains. Cette croissance démographique à venir va considérablement augmenter la demande de logements et également permettre l'émergence de nouvelles classes d'actifs, ce qui va indéniablement créer un impact sur la consommation, sur le logement et sur l'immobilier. Par conséquent, tout ceci devrait induire un grand besoin d'infrastructures sur le continent africain Mais quid des investissements et des financements ?
Manifestement, les investissements licites peinent parfois à se déployer et ce pour diverses raisons (instabilité politique, lourdeur des procédures administratives, faible politique du crédit,

[6] La Property technology est un nouveau segment du marché immobilier qui intègre plusieurs catégories : l'immobilier, les villes et bâtiments intelligents (les Smart Cities), l'économie collaborative, la construction (la ConTech) ainsi que la finance (la FinTech). Le secteur de la « Proptech » a atteint 20 millions USD en 2008, 12 milliards USD en 2016, et était estimé à 4.6 milliards USD en mars 2019 (Etude Knight Frank Africa Report 2020-2021).

fiscalité non attractive etc…). De quoi permettre aux organisations criminelles d'investir en toute quiétude les fonds d'origine illicite et criminelle dans un secteur en pleine expansion.

A l'observation, le marché immobilier s'est fortement développé ces dernières années en Afrique Centrale et le futur se montre même sous un œil plus technologique . En effet, les statistiques montrent une forte croissance de ce secteur avec plus d'espaces de « *co-working* », de vente en ligne, de plateformes de transactions et de gestion des données. Cette évolution récente du marché immobilier se conjugue parfaitement avec les facteurs préexistants d'exposition de ce secteur au phénomène de la criminalité financière.

Avec les diverses crises (sécuritaires, économiques et financières) qui ont affecté certains des Etats de la sous-région, il n'est plus aisé pour les pouvoirs publics de répondre efficacement aux besoins de logement des populations dans un contexte de poussée démographique. Bien plus, la répartition des terres et la réglementation foncière au sein de ces Etats n'ont pas toujours intégré les principes de bonne gouvernance. A contrario, on assiste de plus en plus à la création de grands domaines agricoles dans les zones rurales sans rapport avec les revenus officiels des promoteurs, à l'expansion des stations-services ou essenceries dans des contextes où il n'existe pas d'autorités de supervision chargées de veiller sur les divers domaines d'activités ou les fonctions couvertes par le secteur immobilier (l'enregistrement, l'acquisition, la gestion ou la mise en valeur des biens fonciers). Bien plus, avec la faillite progressive des institutions en charge du financement des acquisitions immobilières (Banque de Crédit Immobilier, autres institutions spécialisées dans le domaine, etc…) et la pénibilité de l'obtention du titre foncier, on peut aisément comprendre l'activisme de certaines personnes politiquement exposées (PPE) dans l'acquisition des biens dans le secteur de l'immobilier dans la sous-région.

Conscients de la faiblesse ou de l'inexistence de contrôle, des fiducies, trusts, constructions juridiques et autres activités similaires prospèrent. Aussi, des délinquants financiers envahissent progressivement le secteur immobilier dans les pays visés par l'étude, attirés qu'ils sont par les failles réglementaires, l'inadéquation du cadre juridique, l'absence d'outils informatiques permettant la traçabilité et l'archivage des transactions, l'importance des pratiques coutumières dans l'attribution des terres dans certaines régions de ces pays qui offrent à ces délinquants d'autres opportunités pour blanchir en toute tranquillité les fonds illicites issus de leurs activités criminelles multiformes.

I.2 Contexte spécifique

Au-delà des aspects communs liés à l'environnement global sous-régional, les pays de la sous-région Afrique Centrale présentent des spécificités en rapport avec de nombreux segments de l'étude. Ces spécificités seront présentées à travers un échantillonnage de la réalité observée dans ces pays.

Au Cameroun, le secteur de l'immobilier offre de multiples opportunités d'investissement, non seulement dans les grandes agglomérations urbaines de Yaoundé et Douala, mais aussi dans les régions du Sud, de l'Est, de l'Adamaoua, du Littoral et du Centre, où sont localisés les sites d'exploitation du port en eau profonde de Kribi, des mines de fer de Mbalam et de Nkout, des mines de Cobalt-Nickel-Manganèse de Nkamouna, de bauxite de Ngaoundal, des universités d'Etat aux dizaines de milliers d'étudiants chacune, les grands domaines agricoles, les zones pour l'élevage et bien d'autres activités.

Ces diverses opportunités appellent l'érection d'ensembles immobiliers, la mise en place d'agences immobilières pour la gestion de l'investissement locatif, d'entreprises de promotion immobilières pour la construction, la vente, la gestion et la rénovation de logements, des sociétés spécialisées en aménagement intérieur, espaces loisirs et autres, et aussi la mise en place de cabinets de syndics de copropriété avec l'explosion du phénomène des appartements meublés.

Les immenses domaines agricoles et les grands pâturages vont aussi drainer des activités connexes telles que la commercialisation des intrants et autres engrais, le petit outillage de la chaine logistique dédié au secteur agropastoral. Et pour échapper à l'identification formelle des bénéficiaires effectifs de certaines de ces acquisitions, la pratique des constructions juridiques, et autres fiducies, s'est installée progressivement.

Dans un rapport sur les comptes nationaux 2013 de l'Institut National des Statistiques (INS) du Ca-

[7] Avec un taux d'urbanisation global de 52% et d'environ respectivement 75% et 96% dans les régions du Centre et du Littoral, la demande de logement au Cameroun est estimée à 100 000 logements par an d'après le cimentier LAFARGE CAMEROUN. Le be- soin cumulé global est de 1,6 millions de logements sur le territoire national dont 800 000 logements pour les villes de Yaoundé la capitale politique et Douala la capitale économique.

meroun, la part de l'immobilier dans le Produit Intérieur Brut (PIB) représentait déjà plus de 2 milliards d'euros, soit un peu plus de 9% du chiffre national, ce qui laissait transparaitre l'importante part de l'immobilier et l'opportunité d'investissement dans ce secteur d'activité. En effet, avec un déficit de plus de 1,5 millions de logements, le marché camerounais de l'immobilier a un potentiel extraordinaire .

Avec la forte demande en biens immobiliers, l'Etat, les investisseurs locaux et étrangers sont de plus en plus actifs sur le terrain. À Douala et à Yaoundé, le nombre de nouvelles constructions impressionnent et le prix à l'achat des terrains explose de façon exponentielle. Mais il convient de relever que ces éléments exposent également ce secteur au phénomène de la criminalité financière, car la forte demande d'investissements et de besoins financiers dans un contexte de faible bancarisation, d'accès aux crédits d'investissements minimalistes et de faiblesse de traçabilité, constitue une vulnérabilité majeure.

Au Gabon, on a assisté, ces deux dernières décennies, à une invasion des sociétés civiles immobilières. En effet, il est devenu difficile pour les personnes physiques de posséder un espace ou une portion de terre dans le pays. En cause, la création de nombreuses sociétés civiles immobilières (SCI) dont l'identité des bénéficiaires effectifs est questionnable. En quelques années, ces sociétés sont devenues les propriétaires de la quasi-totalité des terres encore disponibles dans la capitale Libreville et ses municipalités voisines que sont Owendo et Akanda. Même dans les zones périphériques semi-rurales de Ntoum, les espaces et étendues de forêt sont occupés par des personnes physiques du type PPE ou morales en l'occurrence les SCI. Ces acteurs peuvent acquérir ou posséder jusqu'à 200 hectares et créent de facto une immense spéculation foncière qui affecte les équilibres socio-économiques dans le pays.

Mais la question de l'identité et de l'origine des fonds de ces PPE et autres actionnaires de ces SCI se pose. En sus, comment font-elles pour se voir attribuer ces nombreux titres fonciers lorsqu'il est établi que le processus d'immatriculation et d'acquisition d'un titre foncier dans le pays est caractérisé par sa complexité et susceptible de s'étendre sur plusieurs années ? Autant d'interrogations, qui mériteraient qu'on y jette un regard poussé.

En Guinée Equatoriale, la physionomie du marché immobilier semble beaucoup plus reluisante. Le pays a connu une extraordinaire période d'investissement dans le secteur de l'immobilier ces dernières années, ce qui a donné lieu à la naissance de plusieurs villes nouvelles à savoir : Malabo II, Sipopo, Oyala et Bata II. Ces projets ont consisté en la mise en œuvre, sous la supervision d'instances étatiques, de vastes ensembles immobiliers divers, avec des rétrocessions aux populations encadrées via des acquisitions auprès d'organes spécialisés. La part des investissements directsdu secteur privé et des acteurs individuels dans le secteur immobilier demeure marginale.

Sur le plan structurel, l'économie de ce pays est restée marquée par la prédominance des hydrocarbures, qui représentaient 85% du produit intérieur brut (PIB) en 2016 et plus de 94% des exportations en 2015, selon le Fonds monétaire international (FMI). Les autres secteurs importants sont l'immobilier (7% du PIB en 2015), l'agriculture, la foresterie et la pêche (2% du PIB), ainsi que le commerce (1.6%). Dans la vision 2020 du gouvernement qui se déclinait en 13 programmes majeurs, l'immobilier et le logement se trouvaient en 3^{e} position.

Tous les avantages que possède ce pays aux grandes possibilités en font une attrayante destination pour les entreprises désireuses d'investir et de se développer, mais également pour les délinquants financiers toujours à la recherche des opportunités d'investissements pour blanchir les fonds d'origine illicite.
La République Démocratique du Congo (RDC), quant à elle, se relève lentement des conflits qui persistent depuis presque deux décennies sur son territoire et affiche une amélioration substantielle de sa performance micro et macro-économique depuis 10 ans, grâce à la vigueur des exportations des ressources minérales.

La RDC fait face à divers facteurs de risques en matière de BC/FT, du fait de la structuration de son économie dominée par le secteur informel et une prépondérance à l'utilisation du cash, ce qui constitue une contrainte pour la traçabilité des transactions susceptibles d'alimenter l'économie parallèle.

La corruption endémique dans le pays génère d'énormes profits illicites qui accentuent le risque de blanchiment de capitaux. A cet égard, le secteur de l'immobilier est l'une des destinations potentielles de ces fonds criminels. La valeur des pertes occasionnées au pays par la fraude et la corruption est estimée par le gouvernement à 9 milliards de dollars américains par année, soit près du dou-

ble du budget national. En outre, l'exposition de la RDC au risque de blanchiment de capitaux résulte également de la récurrence d'autres infractions sous-jacentes, notamment les détournements de deniers publics, les prises illégales d'intérêts, les trafics des produits miniers, le braconnage, les trafics des produits fauniques et ligneux.

Malgré quelques progrès considérables sur le plan économique, l'accès au financement du logement en RDC constitue un défi capital. Pour pouvoir remédier à toutes ces faiblesses, l'ambition du gouvernement congolais réside dans : la réorganisation du secteur du logement (réforme institutionnelle et renforcement des capacités); l'augmentation quantitative de l'offre du logement et la supervision de l'immobilier ainsi que la levée des fonds pour le bâtiment afin d'atténuer la pénurie de logements, en particulier dans les zones urbaines pauvres. Depuis 2010, les banques fournissent des prêts à certains particuliers qui remplissent certains critères à un taux d'intérêt de 20.6% pour une durée moyenne de 25 ans dans le financement de logement.

Avec un déficit d'environ 4 millions de logements selon Africa Property News, le secteur de l'immobilier en RDC présente une grande opportunité pour l'investissement au regard de la demande de logement dans les grandes villes qui voient leurs populations croitre de manière exponentielle chaque année.

Mais il y a lieu d'observer dans les grandes villes que sont Kinshasa, Lubumbashi, Mbuji-Mayi ou Goma, l'érection de grands ensembles immobiliers dont les promoteurs apparents sont des ressortissants de certains pays du Moyen-Orient et d'Asie. Les recherches du Groupe de travail ont permis de questionner l'origine des fonds et les opérations financières qui couvrent ces immenses activités immobilières. Ce secteur est florissant en RDC sans que la licéité de l'origine des fonds à la base des acquisitions ne soit toujours vérifiée.

Il reste donc très vulnérable au BC/FT.

Néanmoins, au niveau des recettes domaniales, des formalités d'acquisition d'immeubles sont mises en place, lesquelles font intervenir des agents immobiliers et des avocats, assujettis aux diligences prudentielles liées à la prévention et la détection du BC. Mais ces professions n'ont pas encore pris la pleine mesure de leurs obligations en matière de LBC/FT.

Le rapport d'évaluation mutuelle du second cycle du pays ayant relevé des vulnérabilités dans le respect de certaines mesures prudentielles par certaines institutions financières, de même que dans le secteur notarial et chez certaines EPNFD, le risque de cas de BC/FT liés au secteur de l'immobilier parait élevé en RDC.

Ces réalités observées dans cet échantillonnage des pays membres de la juridiction du GABAC décrivent à suffisance la situation du marché immobilier dans la sous-région. A l'analyse, la tendance est à l'ouverture de ce secteur aux investisseurs locaux et étrangers, malheureusement sans mesures préventives de LBC/FT, avec un potentiel risque considérable pouvant permettre de camoufler aisément des flux financiers illicites via des méthodes diverses.

GABAC
Douala, Hôtel SAWA
du
26 au 28
Juin 2019
Hôtel SAWA
CENTRAFRIQUE

CHAPITRE II:
PROBLEMATIQUE

En Afrique subsaharienne, le marché immobilier est, depuis quelques années, à près de 63%, sous le contrôle des acteurs informels, et parfois, des groupes criminels organisés à la recherche des moyens efficaces pour blanchir les produits issus de leurs activités illicites multiformes. Conscients des enjeux et des facilités qu'offre ce marché pour le dégrisement de l'argent sale, ces groupes criminels organisés ont définitivement investi le secteur immobilier.

Dès lors, la présente étude ambitionne de questionner la certitude du phénomène du blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier dans les pays membres de la juridiction du GABAC. Il s'agit d'ausculter l'expansion du secteur de l'immobilier dans la sous-région sous le prisme du blanchiment des capitaux pour pouvoir identifier l'origine des fonds, les impétrants et les dysfonctionnements des mécanismes nationaux et régionaux qui permettent ces actions, afin d'arrimer les dispositifs aux normes de LBC/FT en la matière.

La réponse à cette question nous oblige, d'une part, à vérifier l'effectivité du phénomène du blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier, son ampleur et ses impacts éventuels et, d'autre part, à en examiner les modes opératoires afin de déceler les mesures de mitigation possibles pour contenir son effet de dissémination.

II.1. Objectifs

II.1.1. Objectif général

L'objectif général de cette étude, tel qu'il ressort des Termes de référence, est de dresser une phénoménologie et une cartographie du blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier en Afrique centrale, identifier et analyser les filières, les réseaux, les acteurs, les méthodes et les modes opératoires mis en œuvre, dégager les faiblesses et proposer de nouvelles pistes pour le renforcement du cadre juridique de lutte.

II.1.2. Objectifs spécifiques

Plus spécifiquement, cette étude vise à mener une réflexion détaillée du phénomène du blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier en Afrique Centrale. La démarche, à terme, devrait permettre d'identifier les filières, les réseaux, les acteurs, les méthodes et les divers modes opératoires mis en œuvre pour blanchir les fonds illicites dans le secteur de l'immobilier. Il s'agit surtout d'analyser les forces et faiblesses du cadre juridique existant afin de cerner les moyens de mitigation des risques de blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier. Ces préalables indispensables ont permis de comprendre l'importance du renforcement des capacités des différentes autorités chargées des enquêtes et des poursuites dans les affaires liées au blanchiment des capitaux en rapport avec le secteur de l'immobilier, la nécessité d'aider les différents acteurs dans la mise en œuvre des obligations prudentielles en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier, et enfin, l'opportunité d'accompagner les décideurs ainsi que les différents législateurs dans la mise à jour du cadre réglementaire.

II.2. Méthodologie

La réalisation de cette étude a suivi une méthodologie à double entrée répondant aux deux grandes articulations prescrites par les Termes de Référence, notamment le traitement des données phénoménologiques et la collecte des données sur le blanchiment de capitaux.

II.2.1. La collecte et le traitement des données phénoménologiques

Il existe quelques études sur le phénomène du blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier.

Hormis l'exploitation des sources ouvertes, la quête des données empiriques s'est néanmoins avérée être la principale approche crédible pour tenter de se rapprocher d'une meilleure compréhension de la réalité du blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier en Afrique centrale.

L'actualité du sujet, la confidentialité de certaines données et le secret professionnel ont limité l'accès à l'information, obligeant à des approches alternatives de collecte de données. Entre les interviews d'acteurs administratifs et du secteur privé intervenant dans le foncier, des particuliers et associations, l'exploitation de quelques données statistiques partagées par les structures identifiées, et la capitalisation de diverses sources mises à disposition par les membres du groupe de travail, c'est finalement une recherche ciblée qui a été adoptée. Compte tenu des données disponibles, l'étude s'est focalisée sur le blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier en Afrique centrale.

II.2.2. La collecte et le traitement des données

sur le blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier

La démarche retenue ici est celle prescrite par le GAFI à propos des typologies centrées sur les risques, tendances et méthodes (R.1 GAFI). A cet effet, il a été tenu compte des études déjà effectuées dont quelques-unes sont parcourues dans la revue de la littérature, pour identifier les secteurs à risque et les techniques de blanchiment des capitaux identifiées dans les transactions immobilières et susceptibles d'être des domaines de vulnérabilité dans l'ensemble des pays de la juridiction du GABAC .

De même, cet exercice mixte d'analyse phénoménologique et d'identification des typologies a généré un effet induit, à savoir aider les Etats et les organismes de prévention et de répression du blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier à mieux saisir leurs déterminants, les mécanismes, leur impact et les failles qu'exploitent les délinquants pour commettre leurs délits. Il s'est agi également d'évaluer la mise en œuvre des bonnes pratiques contenues dans les Recommandations pertinentes du GAFI, et le cas échéant, de proposer des mesures correctrices pouvant permettre d'améliorer la conformité des instruments et stratégies nationales et sous-régionales de lutte contre le blanchiment des capitaux en général et dans le secteur de l'immobilier en particulier.

Pour y parvenir, le GABAC a :

- mis en place un Groupe de travail composé de trente-neuf membres issus des sept pays de la juridiction du GABAC et représentant les administrations suivantes : la justice, la sécurité intérieure et les renseignements, les finances, l'administration foncière et domaniale, les cellules de renseignements financiers (ANIF), les banques centrales et superviseurs bancaires (BEAC, BCC et COBAC), les établissements bancaires, les notaires, la société civile ;

- élaboré puis distribué aux structures préalablement identifiées par le Groupe de travail, un questionnaire sollicitant notamment les informations suivantes : la connaissance du phénomène du blanchiment des capitaux et ses liens potentiels avec le secteur de l'immobilier, la maîtrise du cadre juridique prudentiel et sa mise en œuvre, les types d'immeubles pouvant servir au blanchiment des capitaux, les modes opératoires identifiés dans les cas suspects transmis aux CRF et aux autorités de poursuite, l'évaluation des vulnérabilités, les sources, flux et volumes des transactions liées aux transactions immobilières, les origines et la destination des fonds servant à l'acquisition des biens immobiliers, le gel des avoirs et la confiscation des biens dans le cadre de la mise en œuvre des Résolutions 1267 et 1373, les tendances et indicateurs de blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier, etc. Des demandes d'informations spécifiques ont été effectuées sur certains sujets ;

- organisé à Douala, du 26 au 28 juin 2019, un séminaire-atelier sous-régional sur les vulnérabilités au blanchiment des capitaux inhérentes au secteur de l'immobilier en Afrique Centrale, qui avait posé les balises des diligences du Groupe de travail et quatre réunions du Groupe de travail : à Ndjamena en Novembre 2019 pour une prise de contact entre les membres du Groupe de travail et le lancement de l'étude, à Douala en février 2020 pour une première évaluation des données collectées. Deux réunions du Groupe de travail se sont tenues par visioconférence, du fait du contexte sanitaire mondial de la période en relation avec la pandémie du COVID-19 et la suspension subséquente des vols internationaux ;

- participé à des réunions de Groupe de travail conjoint réunissant le GABAC et ses différents partenaires pour partager les informations relatives à l'avancement progressif des travaux de l'étude.

A l'analyse des nombreuses informations collectées, il ressort clairement que les investigations sur les sources et mécanismes de blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier dans les différents pays visés par l'étude ne doivent pas se contenter exclusivement des méthodes classiques et conventionnelles, les transactions réalisées procédant, souvent d'un point de vue socioculturel, plus d'une démarche traduisant la réussite sociale, en marge de toute rationalité économique ou financière.

La complexité des transactions immobilières dans cette zone de très faible culture bancaire, marquée par la circulation excessive des espèces et la diversité des modes opératoires identifiés, appelle de nouvelles stratégies et une diversification des sources et des approches de collecte de données.

C'est ce qui justifie l'approche globale adoptée dans ce rapport : vérifier si les techniques de blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier identifiées ailleurs sont pratiquées dans la zone d'étude ; identifier des typologies nouvelles ou spécifiquement locales.

[8] https://www.fatfgafi.org/documents/documents/moneylaunderingandterroristfinancingthroughtherealestatesecto r.html

CHAPITRE III:
REVUE DE LA LITTERATURE

Il existe une abondante littérature sur l'immobilier, le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. A côté des ouvrages et articles scientifiques infiniment nombreux consacrés à ces thématiques prises isolément, on retrouve également des revues qui leur sont dédiées . Cependant, les travaux qui abordent la question de la criminalité financière en lien avec le secteur de l'immobilier sont relativement récents et très peu nombreux.

Alors que l'immobilier figure depuis longtemps parmi les choix privilégiés pour de gros placements pouvant permettre de transférer ou dissimuler, parfois en une seule transaction, des revenus d'origine illicite ou destinés à financer des activités criminelles, les premières études mettant en relief le BC/FT dans ce secteur remontent aux années 2000. En effet, l'immeuble se trouve au cœur du patrimoine au regard de la valeur qui lui est classiquement rattachée. C'est pourquoi, il a toujours fait l'objet d'une attention particulière dans les ouvrages et revues scientifiques relatifs au droit des biens.

Toutefois, il est quasiment impossible de quantifier la littérature consacrée à cette notion, tant son évolution a été marquée par les spécificités de sa perception par les différents peuples. Et aujourd'hui, avec la dématérialisation quasi-généralisée des rapports juridiques entre l'homme et les biens, le développement des constructions juridiques et des fiducies, la structuration du patrimoine de l'individu connait une réelle mutation. Cependant, l'immeuble par nature a conservé toute sa prégnance sur les autres catégories de biens. Il semble en effet très sollicité dans les techniques de blanchiment des capitaux comme le relèvent les témoignages, les ouvrages et les rapports disponibles sur la question.

Des ouvrages consacrés au blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier sont désormais disponibles. Mais avant, Monsieur Eric VERNIER dans son ouvrage sur les techniques de blanchiment et les moyens de lutte, soulignait déjà en 2005 l'évolution et la sophistication croissantes des méthodes de blanchiment en la matière. En faisant une distinction entre les techniques simplistes, voire « *enfantines* » pour reprendre les propos de l'auteur, et les plus complexes faisant appel à des montages parfois transnationaux, l'ouvrage fait apparaitre en bonne place, le recours au secteur de l'immobilier dans les techniques classiques de blanchiment .

La première publication sur le thème est l'œuvre de Maurice Feferman et Yehudi Pelosi. Intitulé « *L'immobilier face au blanchiment et au financement du terrorisme* » , cet ouvrage de 64 pages dresse un état des lieux de la règlementation en la matière. Il met en lumière, pour mieux les combattre, les schémas de fraude les plus courants dans le secteur immobilier : du simple « *schtroumpfage* » aux techniques plus complexes de « *prêts adossés* » ou « *auto-prêts* » , en passant par le recours à des sociétés écrans domiciliées dans des paradis fiscaux, ou encore des dessous-de-table ou autres méthodes telles que l'achat simulé. Les auteurs reconnaissent que contrairement au secteur financier, notamment aux banques qui ont mis en place des procédures rigoureuses, l'immobilier accuse un réel retard en matière d'application des règlementations anti-blanchiment. Or, le secteur est particulièrement concerné par ces questions et les enjeux sont considérables. Ce constat peut être bien transposé mutatis mutandis dans le contexte des Etats de la juridiction du GABAC.

Dans le contexte africain, plusieurs auteurs ont également publié des ouvrages sur la question du blanchiment des capitaux et du financement du terrorisme. De même, des travaux de recherche académique ont exploré ces phénomènes. Toutefois, ces travaux ne visent pas spécifiquement le secteur immobilier dans les techniques déployées pour blanchir les fonds illicites provenant d'activités criminelles. Cela peut se comprendre par la conception commune qui tend à ériger l'acquisition immobilière comme un signe de réussite sociale et

[9] A titre d'illustration, nous pouvons citer l'Actualité Juridique, Droit Immobilier (AJDI), L'essentiel Droit immobilier et Urbanisme, la Revue de Droit Immobilier, Lamy Droit immobilier, Revue Internationale de droit économique, Chronique Droit pénal bancaire, etc.

[10] Eric VERNIER, Les techniques de blanchiment et les moyens de lutte, Dunod, 2017, pp. 55 et svts.

[11] Maurice FEFERMAN, Yehudi PELOSI, « L'immobilier face au blanchiment et au financement du terrorisme », RICS-PC, décembre2017.

[12] Le «schtroumpfage» (ou «smurfing»), consiste à fractionner les fonds à blanchir en de nombreuses sommes inférieures au seuil de détection des logiciels anti-blanchiment utilisés par les banques - réparties entre des petits complices ou «Schtroumpfs», qui touchent

dont il n'est pas question d'aller y voir une quelconque infraction à la loi.

Considéré par le FMI dans l'un de ses rapports comme « *une composante essentielle de la plupart des économies subsahariennes* » , le secteur informel est devenu un véritable sujet à prendre en compte dans les dispositifs de LBC/FT en Afrique en général et dans la sous-région en particulier. Interrogeant l'efficacité des mesures de contrôle des transactions financières là où des pans entiers des activités économiques se déploient en marge du cadre normatif classique, les auteurs tentent de cerner et de comprendre les vulnérabilités et les menaces réelles que représente le secteur informel dans la LBC/FT. Et si l'on fait le parallèle avec les intermédiaires immobiliers, qui évoluent majoritairement dans l'informel dans les différents Etats concernés par l'étude, on pourrait aisément conclure sur le taux d'exposition du secteur de l'immobilier à la délinquance financière et économique.

Enfin, des enquêtes et études ont également permis de mettre en lumière l'ampleur et les techniques du blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier. C'est le cas d'une enquête menée en 2006, auprès de 18 pays par l'Organisation de Coopération et de Développement Economique (OCDE), qui avait pour objectif de déterminer l'ampleur de ces opérations et de ces pratiques.

Au niveau des instances internationales en charge de la lutte contre le BC/FT, le premier rapport réalisé par le GAFI sur le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme dans le secteur de l'immobilier remonte à juin 2007 . Il s'agit d'une analyse globale et pertinente de la menace du blanchiment des capitaux et du financement du terrorisme dans le secteur de l'immobilier.

Dans un contexte où l'immobilier constitue un marché émergent avec un fort potentiel économique, la tenue des registres fonciers, les transferts électroniques et l'implication des différents intermédiaires professionnels et informels doivent être maitrisés si on veut réduire la circulation des fonds illicites dans le secteur de l'immobilier.

Selon l'Analyse nationale des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme en France, publiée en Septembre 2019, « *les activités d'acquisition et de vente immobilières sont exposées à une menace élevée en matière de blanchiment de capitaux, du fait de leur caractère répandu, des montants importants en jeu et de la relative sécurité qu'elles offrent en matière d'investissement, particulièrement dans les grandes métropoles et les zones touristiques, où la progression continue des prix depuis 2016 tend à renforcer leur attractivité* ». La menace est diffuse, transversale, et concerne tant le blanchiment de produits d'infractions telles que la corruption, le travail dissimulé ou le trafic de stupéfiants à petite échelle (qui peut s'opérer par le biais d'achats de faible montant, notamment en périphérie des grandes villes) que le blanchiment de produits de la fraude fiscale, d'escroqueries ou de trafics de stupéfiants de grande envergure, commis en France ou à l'étranger. Ce dernier cas concerne en premier lieu le secteur de l'immobilier de luxe, particulièrement à Paris, sur la Côte d'Azur, et dans les départements et territoires d'Outre-mer. Les activités d'acquisition et de vente immobilières sont en revanche moins exposées à la menace de financement du terrorisme, qui est faible, du fait du caractère peu liquide des investissements immobiliers et de l'absence d'anonymat qui les distingue. Les activités de location immobilière sont exposées à une menace faible, bien que non nulle, en termes de blanchiment de capitaux, en raison du niveau plus modeste des montants en jeu dans ce type de transactions.

Des Organismes Régionaux de Type GAFI (ORTG) ont également mené des études de typologies de blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier en Afrique. C'est le cas du GIABA qui en 2008, a effectué des recherches puis produit un rapport sur les typologies du blanchiment d'argent par le biais du secteur immobilier en Afrique de l'Ouest . Le rapport a identifié cinq domaines particulièrement vulnérables à l'utilisation abusive des mécanismes de blanchiment d'argent dans le secteur immobilier et a proposé des recommandations non moins pertinentes.

De même, en 2013, la Eastern and Southern Africa Anti-Money Laundering Group (ESAAMLG) a mené une étude sur la question du blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier en Afrique orientale et australe . Cette étude a la particularité d'avoir identifié les forces du système de LBC/FT dans la région avant de déceler les vulnérabilités

une commission.

[13] C'est la technique qui consiste à obtenir un prêt immobilier auprès d'une banque, en apportant comme garantie des capitaux illicites déposés sur un compte dans un paradis fiscal.

[14] Il s'agit de la méthode permettant de dissimuler l'origine de fonds par un prêt simulé - soit via un montage juridique avec une so- ciété civile immobilière, une société-écran ou un trust, soit via un homme de paille - où le prêteur et l'emprunteur ne font qu'un.

[15] Théophile NGAPA, La coopération judiciaire pénale dans la zone CEMAC, EUE, septembre 2011 ; Eddy L. NGUIFFEU TAJOUO, Lalutte contre la criminalité financière en zone CEMAC, études à la lumière du modèle européen, EUE, février 2012 ; Boniface KABANDA

liées au secteur de l'immobilier. Il est ressorti de cette étude qu'une définition commune de la notion de l'immobilier, couplée à une structuration cohérente des mécanismes de coopération entre les différents acteurs, renforcerait le dispositif de LBC/FT dans le secteur de l'immobilier en Afrique australe et orientale. L'accès aux dossiers et les délais des transactions immobilières seraient également des leviers utiles aux autorités dans la traque des opérations laissant soupçonner un risque de BC/FT.

Au regard des enjeux liés au secteur de l'immobilier dans la prévention et la répression de la criminalité financière, les autorités régionales de l'Afrique australe et orientale recommandent à leurs pays membres de mettre en œuvre efficacement l'inclusion financière; d'améliorer la réglementation, la supervision et le suivi du secteur immobilier. Les pays sont en outre encouragés à disposer d'un cadre juridique qui établit les autorités de régulation du secteur immobilier.

Pour conclure, il y a lieu de constater que les liens indissociables entre le foncier et l'agriculture dans un contexte de développement durable ont considérablement contribué à la libéralisation de l'attribution de vastes superficies de terrains à des porteurs de projets agroalimentaires. L'attribution de ces vastes domaines agricoles est effectuée au bénéfice parfois de grands groupes et intérêts économiques dont les ressources financières sont peu ou pas traçables, ou encore à des personnes politiquement exposées (PPE) qui trouvent à travers l'investissement dans de vastes domaines agricoles, une niche pour blanchir des fonds illégalement acquis dans des opérations de corruptions, de fraudes fiscales et douanières ou de marchés publics fictifs (étude de typologies sur l'immobilier de l'ANIF Cameroun).

Ces dysfonctionnements sont perceptibles alors même que de manière générale, les Principes directeurs relatifs aux investissements fonciers à grande échelle en Afrique visent la bonne gouvernance et la transparence pour une gestion durable et équitable du foncier et de l'immobilier.

MATANDA, La lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme en droit pénal congolais et en droit comparé, Harmattan, Juin 2018 etc.

[16] Des thèses et des mémoires de recherche sont disponibles sur la question.

[17] FMI, Perspectives économiques régionales, Afrique subsaharienne, Avril 2017.

CHAPITRE IV:

ANALYSE DES RISQUES DE BLANCHIMENT DES CAPITAUX DANS LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER DANS LES PAYS DE LA JURIDICTION DU GABAC

L'analyse des risques de BC dans le secteur de l'immobilier en Afrique centrale a obéi à une démarche binaire calquée sur les objectifs visés par le questionnaire. D'abord sur le plan quantitatif, le dépouillement des questionnaires a permis d'avoir un aperçu global de l'ampleur du blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier en Afrique centrale. Ensuite sur le plan qualitatif, l'analyse quantitative a aidé à comprendre les enjeux systémiques et opérationnels dans la lutte contre un phénomène aux assises réelles et aux déclinaisons diverses, tel que perçu dans l'approche quantitative.

IV.1. L'approche quantitative du BC dans le secteur de l'immobilier en Afrique centrale

I/ Le volume des Déclarations des opérations suspectes (DS)

La Recommandation 20 du GAFI pose clairement l'obligation de déclaration des opérations suspectes à la charge des personnes assujetties. En effet, lorsqu'un assujetti suspecte, ou alors, a des motifs raisonnables de suspecter que les fonds affectés à une transaction sont le produit d'une activité criminelle ou seraient destinés à une telle activité, il est obligé de faire immédiatement une déclaration d'opération suspecte auprès de la cellule de renseignement financier.

L'article 6 du Règlement n° 1/CEMAC/UMAC/ CM du 11 avril 2016 portant prévention et répression du blanchiment des capitaux et du financement du terrorisme et de la prolifération en Afrique Centrale dresse une liste des personnes assujetties aux obligations de LAB/FT dans la sous-région. Dans cette liste, on retrouve en bonne place les agents immobiliers et de location, les quincailleries et les marchands de matériaux de construction. A l'article 7, le législateur de la CEMAC vise expressément les avocats, les notaires, les huissiers de justice et les autres membres des professions juridiques, comptables et fiscales indépendantes lorsque ceux-ci «*participent, au nom de leur client ou pour le compte de celui-ci, à toute transaction financière ou immobilière ou agissent pour le compte d'une fiducie…*».

Malheureusement, l'obligation de déclaration d'opération suspecte parait peu mise en œuvre par ces différents professionnels intervenant dans le secteur de l'immobilier dans les pays visés par l'étude. En effet, il ressort du dépouillement des questionnaires renseignés un très faible volume de déclaration des opérations suspectes au regard de l'observation empirique des transactions potentielles : 09 DS sur les quatre dernières années en RCA et 07 DS reçues et transmises aux autorités de poursuite après enrichissement par le CENAREF de la RDC ces cinq dernières années pour ne citer que ces deux cas.

Seul le Cameroun déroge à cette tendance avec 246 DS transmises aux autorités de poursuite après enrichissement au cours des cinq dernières années.

De manière globale, il transparait de l'analyse des éléments quantitatifs collectés que les statistiques ne représentent qu'une faible proportion de la situation réelle.

[18] Rapport de l'OCDE, du 20 février 2009, sur les risques de fraude fiscale et de blanchiment de capitaux dans le secteur immobilier [19] GAFI, Blanchiment de capitaux et financement du terrorisme par le biais du secteur de l'immobilier (en anglais seulement), 29 juin 2007.

[20] GIABA, Typologies du blanchiment des capitaux par le biais du secteur de l'immobilier en Afrique de l'Ouest, 2008.

Tableau 1: Nombre de DS transmises aux autorités après analyse et enrichissement par les CRF au cours des cinq dernières années dans les pays visés par l'étude

Pays/Année	2015	2016	2017	2018	2019
Cameroun	9	51	70	52	64
Congo	-	-	-	-	-
Gabon	0	0	0	0	0
Guinée Equatoriale	-	-	-	-	-
RCA	-	-	-	-	-
Tchad	-	-	-	-	-
RDC	1	1	3	1	1

• Les données collectées ont mis en exergue le très faible nombre de DS transmis aux autorités judiciaires par les CRF. Certaines de ces entités n'ont pas transmis de DS aux autorités depuis cinq ans.

Diagramme 1: Représentation graphique des réponses des professionnels de l'immobilier sur les motifs d'émission d'une DS

• Plus de la moitié des professionnels du secteur de l'immobilier n'ont aucune connaissance du mécanisme et des conditions d'émission d'une DS.

II/ Les statistiques des jugements rendus sur les faits en lien avec le BC dans le secteur de l'immobilier

Les acteurs interrogés dans le cadre de la collecte de données sont unanimes sur la réalité du phénomène du BC dans le secteur de l'immobilier en Afrique centrale. Cette réalité envisagée est peu susceptible d'être soutenue par les décisions des juridictions compétentes au regard de l'absence de statistiques des jugements rendus sur les faits en lien avec le blanchiment des capitaux dans ce secteur.

En effet, au terme du dépouillement des 65 questionnaires renseignés et transmis, le constat est sans appel. Dans l'ensemble des pays de la juridiction du GABAC, aucune structure n'a pu fournir des chiffres sur les jugements rendus sur les faits en lien avec le BC dans le secteur de l'immobilier. Pourtant, ces statistiques nous auraient permis d'avoir une idée assez précise sur l'ampleur du blanchiment des capitaux dans ce secteur.

Toutefois, la COBAC a transmis le nombre de sanctions prononcées à l'égard des établissements bancaires en lien avec le BC/FT. Ces données sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Tableau 2: Sanctions appliquées par la COBAC en lien avec le BC/FT

	31 déc. 15	31 déc. 16	31 déc. 17	31 déc. 18	31 déc. 19
Nombre de santions	5	1	1	35	3

Source : COBAC

• Ces chiffres ne spécifient pas la portion des sanctions inhérentes aux cas de BC/FT dans le secteur immobilier.

III/ Le volume des biens confisqués dans le cadre des procédures relatives à la LBC/FT

Il ressort des questionnaires renseignés une absence de statistiques sur le volume des biens immobiliers confisqués ou saisis dans le cadre des procédures relatives à la LBC/CFT dans le secteur de l'immobilier. Ce constat permet de conforter le constat fait lors des évaluations mutuelles de l'ensemble des pays membres de la juridiction du GABAC se rapportant à la non mise en œuvre à date des Résolutions 1267 et 1373 des Nations Unies relatives au gel des avoirs et à la confiscation des biens.

IV/ Le volume de la branche d'activité « *Bâtiments et travaux publics* » dans le portefeuille de crédit des banques

Tableau 3 : Poids (en montant) de la branche d'activité « Bâtiments et travaux publics» dans le portefeuille de crédit des banques sous la supervision de l'autorité de contrôle, par pays et au niveau communautaire

En millions de FCFA	31 déc. 15	31 déc. 16	31 déc. 17	31 déc. 18	31 déc. 19
Cameroun	135 861	131 510	127 977	154 474	175 660
Centrafrique	2 845	4 741	4 979	7 431	9 079
Congo	139 715	161 626	147 517	135 256	113 395
Gabon	134 084	149 520	134 715	112 961	68 247
Guinée Equatoriale	705 740	614 679	710 612	734 809	403 755
Tchad	39 580	58 663	62 324	79 486	46 788
CEMAC	**1 157 825**	**1 120 739**	**1 188 124**	**1 224 417**	**816 924**
RDC (millions USD)	46,02	58,12	53,56	99,56	69,00

Source : COBAC – Etats CERBER et BCC

Tableau 4 : Poids (en %) de la branche d'activité « Bâtiments et travaux publics » dans le portefeuille de crédit des banques sous la supervision de l'autorité de contrôle, par pays et au niveau communautaire

En millions de FCFA	31 déc. 15	31 déc. 16	31 déc. 17	31 déc. 18	31 déc. 19
Cameroun	4,4%	4,0%	3,8%	4,2%	4,7%
Centrafrique	1,9%	2,9%	3,4%	4,5%	5,6%
Congo	10,5%	11,7%	11,1%	10,9%	9,7%
Gabon	8,0%	8,3%	8,2%	6,7%	4,2%
Guinée Equatoriale	58,7%	50,4%	56,6%	58,3%	39,9%
Tchad	6,0%	8,3%	8,9%	11,3%	6,3%
CEMAC	**14,3%**	**13,2%**	**14,0%**	**14,0%**	**9,7%**
RDC (millions USD)	1,9%	2,4%	2,9%	3,5%	1,8%

Source : COBAC – Etats CERBER et BCC

• Ces données démontrent clairement l'importance du secteur immobilier et son influence sur les économies des Etats visés par l'étude. En effet, le besoin en infrastructures va s'accroître avec les transactions foncières qui constituent son socle.

V/ L'identification des régions des non-résidents, acquéreurs via des transactions bancaires, des biens immobiliers dans la sous-région

Très peu de répondants ont fourni cette information. Seules quelques banques ont spécifié les régions d'origine des non-résidents CEMAC, en lien avec l'acquisition des biens immobiliers. Il s'agit pour l'essentiel de l'Afrique de l'Ouest, du Moyen Orient, l'Europe et l'Amérique du Nord. Toutefois, le nombre de DS émises à l'occasion de ces opérations ne permettent pas d'identifier de manière formelle les risques de BC/FT y relatifs. Une meilleure tenue des statistiques et une meilleure gestion des DS par les différents acteurs auraient permis une meilleure traçabilité des risques sous cet aspect de l'enquête.

IV.2. Le Blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier dans les pays membres de la juridiction du GABAC : une réalité aux multiples facettes

IV.2.1. La réalité du phénomène du BC/FT dans l'immobilier en Afrique centrale

Le phénomène du blanchiment des capitaux et du financement du terrorisme n'est plus une inconnue pour les acteurs de la sous-région. Tous les répondants affirment, dans les questionnaires renseignés, connaître ce phénomène. Il en est de même de la connaissance des services et structures chargés de la lutte contre ce phénomène. Il faut ici noter que les services les plus connus sont les CRF, les structures étatiques spécialisées telles que les agences de lutte contre la corruption et les juridictions nationales.

Les structures communautaires sont peu visées. En ce qui concerne les structures internationales, elles ne sont pas connues pour une grande majorité des répondants au questionnaire.

A/ L'existence du phénomène du BC/FT dans le secteur de l'immobilier

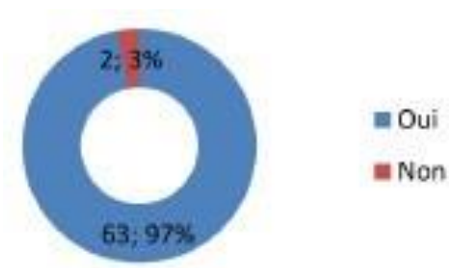
L'immobilier est un vecteur de croissance essentiel dans un contexte de poussée démographique. Mais il offre aussi des possibilités aux délinquants financiers pour blanchir les fonds issus des activités criminelles. L'examen des réponses au questionnaire laisse clairement apparaître la connaissance supposée du phénomène de blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier en Afrique centrale (63 répondants sur 65 ont répondu par l'affirmative). Cependant, le financement du terrorisme en lien avec ce secteur demeure peu évident au regard des informations fournies par les répondants (7 répondants ont répondu par l'affirmative, 19 par la négative contre 39 qui n'ont pas fourni de réponse).

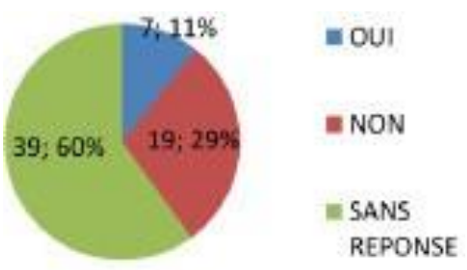
Les réponses fournies par les acteurs interrogés ont permis de comprendre que le phénomène de financement du terrorisme n'est pas encore très apparent dans le secteur de l'immobilier dans les pays de la sous-région. Un rapport du GABAC réalisé il y a quelques années sur le financement du terrorisme en Afrique Centrale est par ailleurs très peu expressif sur l'existence de cette typologie dans le secteur de l'immobilier .

Toutefois, on ne peut pas conclure à l'inexistence de ce phénomène au regard des évolutions récentes de la question. L'ingéniosité criminelle dans un contexte d'opacité qui ne permet pas de retracer les transactions financières de certaines catégories d'acteurs dans la sous-région serait la réponse opportune à cette observation.

Diagramme 2 : Connaissance de l'existence du phénomène de BC/FT dans le secteur de l'immobilier

Connaisance du BC dans le secteur Connaissance du FT dans le secteur de l'immobilier de l'immobilier





[23] *GABAC, Le financement du terrorisme en Afrique Centrale, avril 2017, 52 pp.*

[24] *Sur la base des informations fournies par les répondants, il est difficile d'apporter la preuve que le financement du terrorisme passe par le secteurde l'immobilier. Toutefois, comme nous l'avons souligné dans l'analyse, l'hypothèse n'est pas à exclure au regard du contexte et des ramifications possibles de la finance souterraine.*

B/ Typologie d'immeubles sollicités pour des opérations de blanchiment des capitaux

Il se dégage des informations fournies par les répondants que les immeubles par nature et les montages juridiques en lien avec le secteur de l'immobilier sont les types d'immeubles les plus sollicités dans les opérations de blanchiment des capitaux. De plus, l'acquisition des actions dans les sociétés civiles immobilières constitue la troisième catégorie visée par les répondants. Il y a lieu de relever que les immeubles par destination sont très peu visés par les répondants.

Diagramme 3 : Typologie des immeubles sollicités pour des opérations de blanchiment des capitaux Immeuble par nature

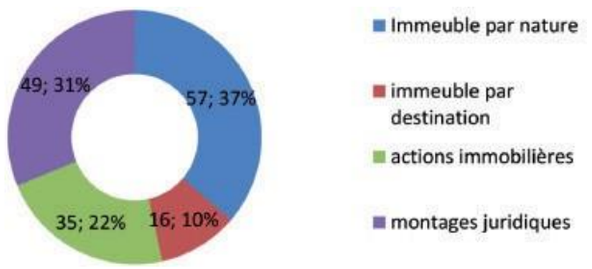
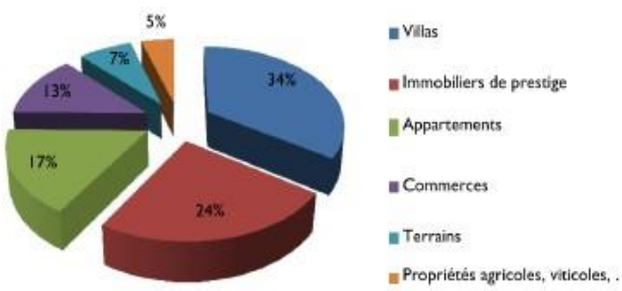


Diagramme 4: Types de biens les plus recherchés



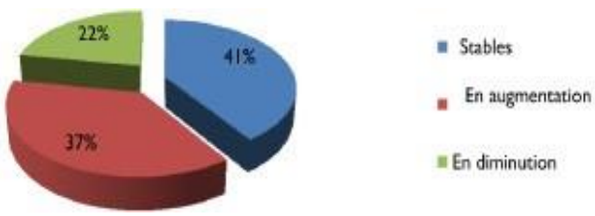
• Les demeures personnelles, les résidences de luxes et autres bâtiments à usage locatif représentent une destination privilégiée du BC lié au secteur de l'immobilier.

C/ L'indice de perception du risque de blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier

Cinq (05) catégories professionnelles ont été retenues (agents immobiliers, quincailleries, notaires, sociétés civiles immobilières, entreprises BTP) pour évaluer la perception du risque de blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier. Il ressort globalement des informations fournies par les répondants, un risque élevé pour les agents immobiliers et les notaires, critique pour les SCI et modéré pour les quincailleries et les entreprises de BTP.

Les professionnels interrogés sont unanimes pour indiquer qu'aujourd'hui, le nombre d'opérations suspectes ou tout du moins, les tentatives sont stables, voire en augmentation.

Diagramme 5 : Evolution du nombre d'opérations suspectes enregistrées



IV.2.2. L'existence d'un cadre juridique qui appelle dans l'urgence des réformes

C'est à cette conclusion qu'une part importante des répondants débouche dans les actions à préconiser à court terme pour contenir les risques de blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier en Afrique centrale. Si les répondants reconnaissent l'existence du cadre juridique national et international, une masse critique qualifie de faible le niveau de mise en œuvre de ce cadre et exprime la nécessité d'engager des réformes urgentes pour renforcer l'étanchéité du secteur de l'immobilier au blanchiment de capitaux et au financement du terrorisme.

Seul le Gabon échappe à cette réalité avec l'Arrêté n° 002/MTEIH/2019 fixant les mesures de lutte contre le blanchiment des capitaux, le financement du terrorisme et la prolifération applicable dans les opérations immobilières.

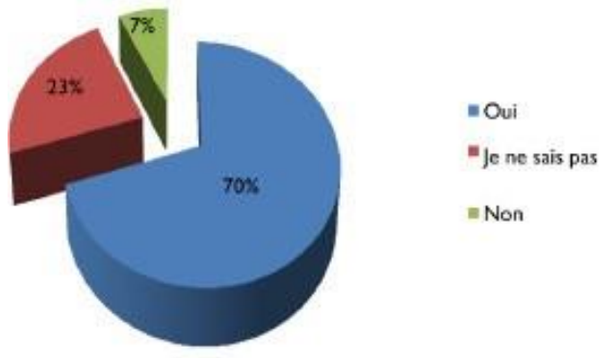
A/ Les causes de la mise en œuvre approximative du cadre juridique existant

Les causes de la mise en œuvre approximative

du cadre juridique de la LBC/FT dans le secteur de l'immobilier sont nombreuses et variées. Elles sont à la fois endogènes et exogènes et appellent une attention particulière au regard de la courbe de croissance des vulnérabilités. Les répondants visent principalement l'absence de volonté politique et la méconnaissance des textes existants pour soutenir cette mise en œuvre approximative du cadre juridique existant. Quelques-uns ont visé la complexité des transactions immobilières et l'absence d'un organisme spécifique chargé de veiller sur la régularité des transactions foncières et immobilières. La question de l'efficacité de la réglementation de l'immobilier et des affaires foncières dans la prévention du blanchiment des capitaux a également été abordée. Les répondants relèvent majoritairement l'inefficacité des dispositifs étatiques et préconisent la réforme immédiate des textes.

Les réglementations foncières et domaniales des Etats de la juridiction du GABAC sont pour l'essentiel dépassées. Au Cameroun, malgré l'existence de leurs textes modificatifs subséquents, ce sont les ordonnances n°74-1 et 74-2 du 06 juillet 1974 qui demeurent le socle pour la régulation des régimes foncier et domanial. Au Gabon, c'est la Loi n° 15/63 du 8 Mai 1963 qui fixe le régime de la propriété foncière. En RCA, c'est un décret du 28 mars 1899 qui organise le régime de la propriété foncière. Au Tchad, c'est la Loi n° 67-24 du 22 juillet 1967 et en RDC, la Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des sûretés, telle que modifiée et complétée par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980. Seuls le Congo et la Guinée Equatoriale ont des textes qui remontent aux années 2000 mais qui malheureusement, n'intègrent pas l'évolution liée à la lutte contre le blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier.

Diagramme 6 : Tendances pour la réforme des textes de lois et l'utilité de la formation des professionnels de l'immobilier



Source : Interview réalisée auprès des professionnels de l'immobilier

- La réforme du cadre réglementaire sur le BC/ FT et le secteur immobilier est suggérée par une grande majorité d'acteurs.

B/ La méconnaissance des obligations préventives pour certains professionnels du secteur de l'immobilier

Il ressort des données collectées à travers les questionnaires, une méconnaissance quasi généralisée des obligations préventives qui pèsent sur les professionnels de l'immobilier en matière de lutte contre le blanchiment d'argent. Parmi les acteurs du secteur privé, seuls les établissements de crédit et les notaires ont affirmé les connaître.
Ceux des professionnels qui interviennent directement dans le secteur immobilier (Agents immobiliers, BTP, quincailleries etc.) les ignorent.
Des difficultés dans la mise en œuvre de ces obligations préventives ont été relevées. Il s'agit, dans l'ordre, de la méconnaissance des textes, de l'intervention des Personnes Politiquement Exposées (PPE), de l'ineffectivité des mesures de sanctions et de la complexité des transactions immobilières en lien avec le blanchiment des capitaux.
Il convient tout de même de préciser que cette méconnaissance des obligations préventives n'est pas une cause exonératoire de responsabilité à l'égard du professionnel qui est soumis à une obligation permanente de vigilance vis-à-vis de son client. L'article 48 du Règlement CEMAC de 2016 dispose fort à propos que les personnes qui réalisent, contrôlent ou conseillent des opérations immobilières sont tenues, entre autres obligations, de s'assurer de la régularité des transactions. Cela induit une parfaite maîtrise des obligations préventives par le professionnel et garantit la déclaration des opérations suspectes chaque fois que ce dernier a de bonnes raisons de soupçonner la

provenance illicite des fonds.

C/ La mise en œuvre approximative des obligations déclaratives

Il ressort globalement des questionnaires un faible volume de DS sur les cinq années retenues. Cette observation est valable pour l'ensemble des pays de la juridiction du GABAC. Ce constat justifie aisément la nécessaire sensibilisation des assujettis à une proactivité accrue dans le réflexe de l'émission des déclarations de soupçons, de même qu'à une tenue plus efficiente des statistiques et des données relatives aux transactions immobilières.

IV.2.3. La diversité des modes opératoires

Les répondants ont visé plusieurs modes opératoires à travers lesquels le blanchiment d'argent peut prospérer dans le secteur de l'immobilier. Il s'agit de la multiplication des opérations d'achat et de revente des biens immobiliers par le cash, le recours aux notaires et aux agents immobiliers, le recours aux sociétés écrans et aux différents montages juridiques et économiques (hôtels, station-service, appartements meublés, complexes économiques, etc.).

A/ Le phénomène des appartements meublés en pleine expansion

Au Cameroun, trois principaux constats sont recensés dans le secteur de l'immobilier. Il s'agit du grand déficit de logements, de l'insécurité croissante dans les différentes transactions immobilières ainsi qu'une qualité de services qui n'est pas toujours garantie. Mais, on peut bien s'interroger sur l'opportunité pour les acteurs à continuer d'investir dans un modèle de logement qui ne contribue pas véritablement à l'amélioration des conditions de vie des populations et n'apporte nullement, une réponse satisfaisante aux besoins en logement des populations.

Dans les autres principales villes des pays membres de la juridiction du GABAC, ce même phénomène est en pleine expansion et pose des questionnements identiques. Les failles réglementaires offrent des garanties supplémentaires aux investisseurs qui ont trouvé, dans ce créneau, des techniques privilégiées et discrètes pour blanchir d'importantes sommes d'argent issues principalement de la corruption d'agents publics.

B/ La prédominance des montages juridiques et les fiducies

Les investissements immobiliers dans la sous-région ont pris les allures de cartels au regard de la prédominance des montages juridiques et des fiducies. En effet, dans un contexte où foisonnent banques étrangères et investisseurs étrangers, on assiste de plus en plus à l'érection de grands complexes immobiliers tenus parfois par des ressortissants des pays non coopératifs en matière de LBC/FT.

Faisant parfois recours à des partenariats avec des OBNL prétendument de « *développement* », les délinquants financiers ont multiplié ces dernières années l'acquisition de vastes domaines agricoles, des complexes hôteliers et agro-industriels, des holdings simplement dans le but de camoufler l'origine illicite de leurs capitaux. Ils semblent également avoir ciblé les infrastructures orientées vers le social à l'instar des cliniques, des établissements scolaires ou même des structures immobilières tournées vers la réalisation des objectifs caritatifs.

C/ Le problème des intermédiaires immobiliers exerçant dans l'informel

Le statut d'intermédiaires professionnels intervenant dans le secteur de l'immobilier demeure très peu encadré dans la sous-région. Certains Etats, à l'instar de la Guinée Equatoriale (Cf. Decreto n° 74/2007, de fecha 3 de diciembre, por el que se crea el Ente Publico de Gestion Immobiliaria de Guinea Ecuatorial, en anagrama ENPIGE) et du Tchad (Décret n° 1346/PR/PM/2011 du 17 novembre 2011 portant création, attributions et fonctionnement de la Commission Nationale d'Urbanisme), ont créé des structures publiques chargées de la gestion du patrimoine immobilier de l'Etat.

Le Gabon, le Congo, la RCA et la RDC n'ont pas réglementé la profession d'agents ou d'intermédiaires immobiliers.

Seul le Cameroun a, par la Loi n° 2001-020 du 18 décembre 2001, organisé la profession d'agent immobilier et par une décision du Ministère en charge de l'urbanisme et de l'habitat, régi les conditions d'obtention de l'agrément à l'exercice de la profession de promoteur immobilier. Malgré cet encadrement peu contraignant sur les conditions d'accès à la profession, les agents immobiliers ont, dans la grande majorité, fait le choix de l'informel. Approchés, ils incriminent essentiellement la pression fiscale et l'environnement économique pour justifier ce choix.

On peut ainsi retrouver les panneaux à l'exemple de ceux ci-dessous dans les rues des métropoles des pays de la sous-région, indiquant les offres immobilières. Cette réalité constitue des opportunités importantes pour les délinquants financiers toujours à la quête des zones grises.

IV.2.4. Les solutions envisageables

A/ La nécessité d'un dispositif de cartographie des risques auprès des professionnels intervenant dans l'immobilier

Il ressort des informations fournies que seules les banques ont un dispositif de cartographie des risques, instrument pourtant capital pour l'identification et l'évaluation des risques. Les autres professionnels semblent ignorer ce principe etsa pertinence. Or, cet instrument est fondamen- tal pour la mise en œuvre de l'approche par les risques prônée par la nouvelle méthodologie du GAFI.

En effet, selon la Recommandation 1 du GAFI, les institutions financières et entreprises et professions non financières désignées devraient être obligées à prendre des mesures appropriées pour identifier et évaluer leurs risques de BC/FT (risques liés aux clients, pays ou zones géographiques ; et aux produits, services, opérations, et canaux de distribution). Il convient ainsi de les obliger à : (a) documenter leurs évaluations des risques ; (b) envisager tous les facteurs de risques pertinents avant de déterminer le niveau de risque global ainsi que le niveau et le type de mesures appropriées à appliquer pour atténuer ces risques ; (c) tenir à jour ces évaluations ; et (d) disposer de mécanismes appropriés pour communiquer aux autorités compétentes et aux organismes d'autorégulation des informations sur leur évaluation des risques.

B/ La mise en œuvre des mécanismes du gel des avoirs et les confiscations (sanctions financières ciblées)

Les Etats de la juridiction du GABAC n'ont pas mis en place les mécanismes prescrits par les Résolutions 1267 et 1373 du Conseil de Sécurité des Nations Unies. Les lacunes observées dans la mise en œuvre de ces sanctions financières ciblées affectent leur dispositif prudentiel et répressif.

Corrélativement à la mise en œuvre de ces sanctions financières ciblées, le Règlement n° 02/18/ CEMAC/UMAC/CM portant réglementation des changes dans la CEMAC, en ses articles 118 à 128, aborde la sécurisation des investissements directs entrants et sortants. De ce fait, toute opération de virement liée à une acquisition ou liquidation immobilière réalisée à l'étranger par un résident de la CEMAC, ou dans la CEMAC par un non résident, doit faire l'objet respectivement d'une autorisation préalable dans le premier cas et d'une déclaration dans le second cas, sous peine de sanctions.

C/ L'urgence d'un organe de régulation

Les acteurs rencontrés et interrogés sont unanimes sur l'urgence de la mise sur pied d'un organe communautaire ou national chargé spécifiquement de réguler le secteur de l'immobilier et de veiller au contrôle de la régularité des transactions immobilières en lien avec le BC/FT. Ce qui conduira les notaires à relever leurs potentiels contributifs pour la mitigation des risques, mais il restera encore le problème de l'utilisation abusive des espèces au mépris de l'article 17 du Règlement CEMAC de 2016 et la question de l'identification du bénéficiaire effectif de l'opération. En effet, l'article 17 dispose clairement que « le prix de vente d'un bien immobilier dont le montant est supérieur à trois millions de francs CFA ne peut être acquitté qu'au moyen de virement ou d'un chèque ». Cette exigence permettrait d'identifier aisément, par le biais de la traçabilité financière, les véritables parties prenantes dans la transaction immobilière. L'organe de régulation devra ainsi travailler avec toutes les parties prenantes de manière holistique pour contenir le phénomène de blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier.

CHAPITRE V:
TYPOLOGIES, INDICATEURS ET DRAPEAUX ROUGES

V.1. Typologies identifiées

Dix typologies ont été répertoriées par le groupe de travail. Les cas identifiés portent sur :

- le recours aux techniques complexes de prêts et de financement par crédit ;
- le recours à des professionnels non financiers ;
- l'utilisation abusive des SCI ;
- l'utilisation d'entreprises relais du secteur de l'immobilier ;
- le recours aux instruments monétaires ;
- l'acquisition des vastes domaines agricoles ;
- la surévaluation du prix d'acquisition des biens immobiliers par une structure étatique ;
- le recours à des fonds issus de la corruption dans l'attribution des marchés publics ;
- le recours aux montages juridiques et fiducies ;
- le recours aux transactions illicites des biens et services

Typologie n°1: Recours aux techniques complexes de prêts et de financement par crédit

Cas 1 : Blanchiment à travers un auto -prêt immobilier et par altération de valeurs

Un agent public n'ayant que ses revenus salariaux comme garanties, sollicite auprès de l'établissement de crédit dénommé ABC Finance, dont il est client, un crédit de 25 millions de FCFA (avec 5 millions de FCFA d'apport personnel et remboursable sur 10 ans) pour la construction d'un immeuble
d'habitation.

Après analyse faite par ses services techniques, ABC Finance constate que la capacité d'endettement de ce client est voisine du montant sollicité et décide d'accorder le prêt.

Au bout d'un an, l'emprunt est totalement remboursé par anticipation. Surpris par cet état de fait, ABC Commentaire : Ce cas nous présente la méthode classique de blanchiment des capitaux Finance décide d'entreprendre un contrôle sur la réalisation du projet. dans le secteur de l'immobilier par le biais des emprunts avec remboursement anticipé. L'on apprend ainsi, des dires d'experts, que cet agent public avait obtenu un titre foncier sur le terrain à bâtir très peu de temps avant l'octroi de l'emprunt et y a engagé la construction d'un immeuble de huit En effet, le recours au prêt vise simplement à masquer les fonds d'origine illicite appartements spacieux et modernes, à usage locatif, d'une valeur estimée à 190 millions de FCFA (bien disponibles et obtenus par fraude, corruption ou détournement de deniers publics. Bien loin des 22 millions FCFA du devis estimatif fiplus, l'affectation au crédit d'un compte ouvert au ngurant dans le dossier technique du Permis de Bâtir déposé om d'un tiers, des revenus locatifs
auprès des services administratifs compétents). générés par l'immeuble initialement présenté comme à usage d'habitation pose clairement la complexité dans la détermination du bénéficiaire effectif dans ces montages.

Les fonds investis pour la construction de cet immeuble proviendraient de la corruption et du détournement de deniers publics au regard des revenus s alariaux d'un agent public de sa catégorie. De plus, ces appartements génèrent des revenus locatifs qui sont affectés au crédit d'un compte ouvert au nom de son fils. Source : ANIF Cameroun

Typologie n°2: Recours à des professionnels non financiers

Cas 1 : Blanchiment d'argent provenant de la vente illégitime d'un immeuble par le biais d'une société fictive

En date du 17 mars 2016, madame X, de nationalité étrangère, a demandé l'ouverture d'un compte de résident à la banque COCO en RDC. A l'identification, elle s'est présentée comme unique associée (100% des parts) d'une société de droit congolais M, dont les parts expliqueraient l'essentiel de ses revenus.

Cependant, un mois plutôt, le 20 février 2016, un autre individu identifié comme « la gérante » de la société M avait ouvert, au nom de ladite société, deux comptes bancaires dans les livres de la banque COCO et le nom de dame X n'apparaissait pas comme associée dans les documents d'identification de la société préalablement transmis.

Cet autre individu, d'une autre nationalité étran-

gère, était dame Y et le total des mouvements créditeurs dans les deux comptes bancaires qu'elle avait ouvert s'élevaient à USD 200 700 soit 116 406 000 FCFA.
Cette incohérence a conduit la banque COCOà rejeter la demande d'ouverture de compte de dame X et à transmettre une déclaration de soupçon à son encontre à la CENAREF (CRF de la République Démocratique du Congo).
Les investigations menées par la CENAREF (CRF de RDC) ont révélé par la suite que :

- La société M dont l'activité déclarée était l'import-export et la commercialisation des produits alimentaires et cosmétiques était une société fictive (car n'étant pas légalement constituée) ;
- Madame X avait été condamnée par le passé pour fraude et vol d'une somme de 15 000 000 USD perpétrée par le biais d'une autre société K dont elle était gérante ;

Après investigations, la CENAREF a demandé le gel de tous les comptes bancaires des dames X et Y identifiés dans le système bancaire de la RDC. Par la suite la CENAREF a transmis le dossier à l'Officier du Ministère Public pour la suite de la procédure et compléments d'informations.
Après l'interpellation de dame X et perquisition de son domicile et bureau sur instruction de l'Officier du Ministère Public, il s'est avéré que:

- L'argent gelé appartenant à dame X provenait d'un compte bancaire logé dans les livres d'une autre banque congolaise appartenant à dame Y,
- Les sommes retracées dans ce compte provenaient de la vente d'un immeuble situé dans la ville de Kinshasa appartenant à dame Y et à son ex-époux. Les acquéreurs de cet immeuble, représentés par leur avocat, étaient les enfants mineurs de dame Y ; **Source : CENAREF RDC.**

Commentaire : Comme le premier cas, ce cas nous renseigne amplement sur des opérations fictives tant financières que juridiques déployées par les délinquants pour blanchir aisément les fonds issus soit de la corruption, soit des détournements de l'argent public ou des différentes fraudes. La technicité mise en œuvre nécessite l'intervention des professionnels financiers ou non financiers et permet de comprendre les méandres et les subtilités du monde de la finance souterraine.

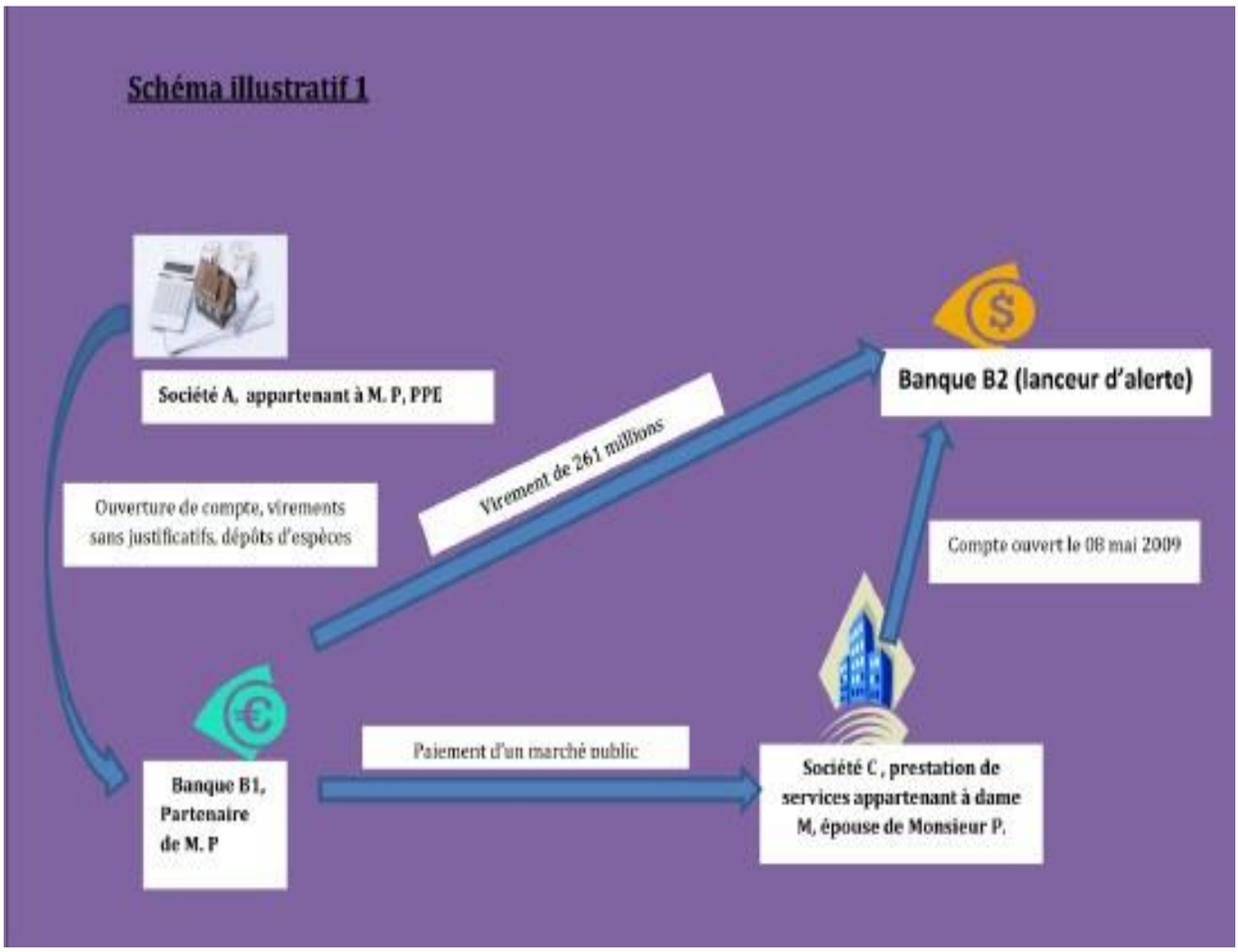
Typologie n° 3: Utilisation abusive des SCI

Cas 1 : Utilisation abusive d'une société civile immobilière

En fin d'année 2005 Monsieur P, PPE, a créé, avec l'aide d'un prête-nom, une société civile immobilière, la société A. Un compte a été ouvert au nom de ladite société dans les livres de la banque B1.
Entre le 07 janvier 2006 et le 04 avril 2009, ce compte a reçu plusieurs virements sans justificatifs et de nombreux dépôts d'espèces effectués par des clients occasionnels. Le solde de compte a connu un pic de 425 258 845 francs CFA, le 31 mars 2009.
Le 10 mai 2009, Monsieur P a ordonné à la banque B1 le virement de la somme de 261 millions pour payer des services rendus dans le cadre d'un marché public. Ce virement est effectué vers un compte de la société prestataire de services C dont la promotrice est dame M, épouse de Monsieur P. Ce compte ouvert deux jours plus tôt (le 08 mai 2009) est logé dans les livres d'une autre banque B2.
Pour justifier ce virement entrant auprès de la banque B2, Mme M. a présenté un contrat de sous-traitance de sa société dans l'exécution d'un marché public octroyé à la société immobilière A (marché se rapportant aux activités secondaires de cette dernière). Ce contrat présenté est accompagné de la liasse du marché (appel d'offre, facture pro-forma, procès-verbal de réception du marché, etc.).
L'analyse de cette liasse a fait ressortir, entre autres incohérences, que la date de réception du marché était antérieure à celle de la création de la société C. Cette ambigüité dans les justificatifs a conduit la banque B2 à déposer une déclaration de soupçon à la CRF du CAMEROUN (ANIF)
Les investigations de l'ANIF ont permis d'identifier neuf autres marchés publics payés aux sociétés A et C dans des montages similaires. Il s'agissait tous des marchés gagnés auprès d'un organisme public dirigé par Monsieur P, PPE.
Les renseignements de l'ANIF auprès du Cadastre et de l'Administration Fiscale ont révélé que les droits de propriété de la plupart des éléments du patrimoine foncier et immobilier de la société A appartenaient en réalité à Monsieur P, une PPE (bénéficiaire effectif) et à ses proches.

A son tour, l'ANIF a transmis une dénonciation au Procureur de la République. Des procédures judiciaires étaient déjà en cours contre Monsieur P, PPE, qui était impliqué dans divers scandales

financiers retentissants concernant des marchés publics surfacturés et fictifs et placé en détention.
Au cours du procès de M onsieur P, des liens ont été établis entre les fonds détournés au sein de la structure publique en question et ses acquisitions immobilières. Source : ANIF Cameroun

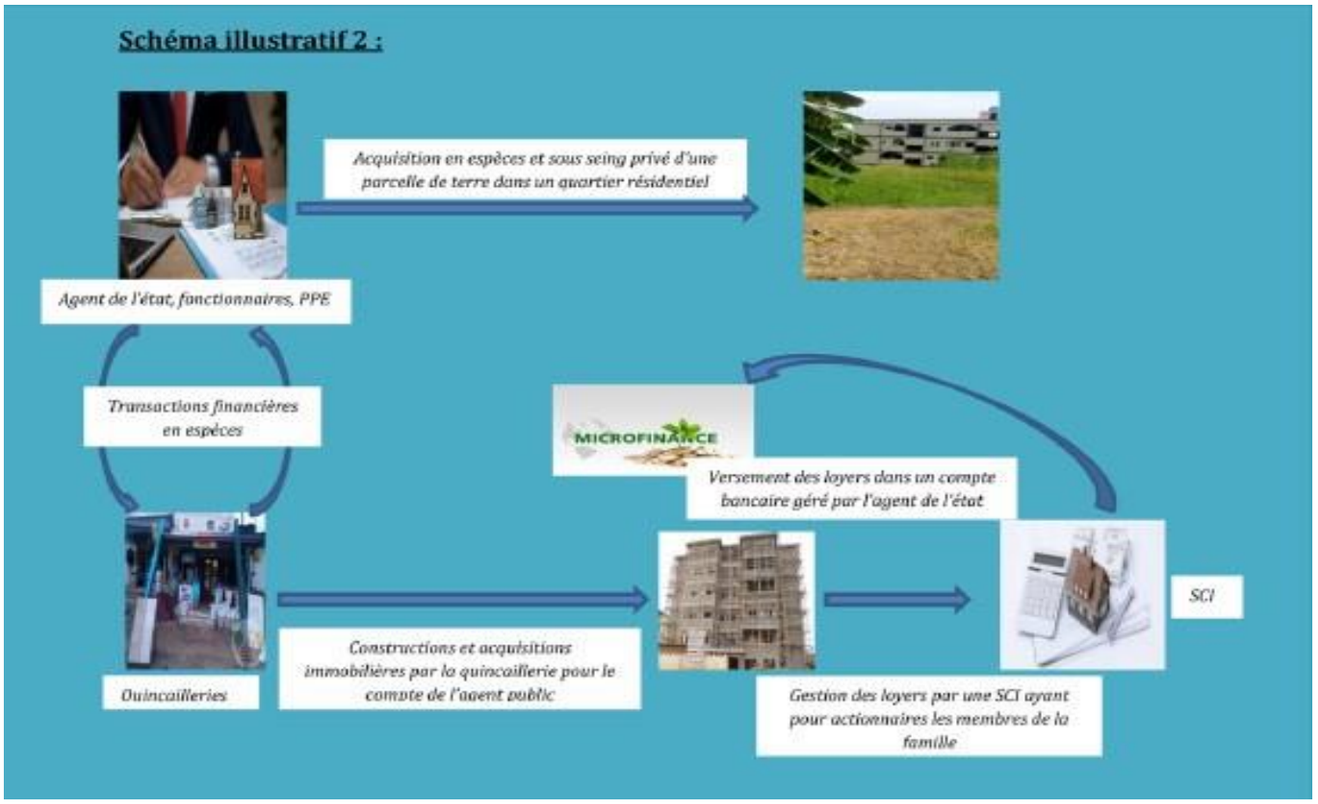


Cas 2 : Blanchiment des fonds issus de la corruption à travers l'utilisation des quincailleries et des SCI

Un Agent de l'Etat, en service dans une Unité de Régies financières, a eu un « *pot de vin* » de 475 millions FCFA lors d'une opération de redressement des valeurs compromises au détriment de l'Etat par un opérateur économique. Une partie de ces fonds (87 millions FCFA) est utilisée pour l'acquisition en espèces et sous seing privé d'une parcelle de terrain de 2000 m² en plein quartier résidentiel à Douala.

Il dépose 350 millions FCFA auprès d'une grande quincaillerie de la place qui lui délivre un bon de retrait de matériel d'une valeur équivalente. Il construit ainsi un immeuble de 20 appartements destinés à la location. Cet investissement est enregistré au nom d'une société civile immobilière dont les actionnaires sont : son épouse présentée sous son nom de naissance, ses deux derniers enfants portant les noms de leurs oncles maternels et sa mère sous son nom de naissance.

Au terme de la construction de l'immeuble, les loyers sont versés dans un compte qu'il gère, ouvert dans un établissement de micro-finance au nom de la SCI. **Source : ANIF Cameroun**



Typologie n°4 : L'utilisation des entreprises relais du secteur de l'immobilier

Cas 1 : Utilisation abusive d'une société dans l'acquisition de biens immobiliers à l'étranger

En octobre 2012, la CRF d'un pays voisin a effectué une demande de renseignements auprès de la CRF du CAMEROUN (ANIF) sur Monsieur B, avec un accord pour dissémination auprès d'autres Autorités compétentes nationales.

Ladite demande faisait état de plusieurs virements liés à des dividendes de la société camerounaise P ordonnés par Monsieur B, et transmis à une citoyenne de ce pays voisin, dame R. Monsieur B était également à l'origine de nombreux transferts d'argent par messagerie financière vers ce pays voisin au profit de la même dame.

Monsieur B est de nationalité camerounaise, il est l'associé majoritaire de la société de renom P.

Entre le 6 août 2011 et le 15 août 2012 (soit un an environ), cette CRF étrangère a retracé un total de près 506 millions francs CFA expédiés ou virés des comptes camerounais de Monsieur B vers les comptes étrangers de dame R.

Les mêmes sources étrangères ont informé que l'argent avaient servi durant ce temps à l'acquisition par dame R de plusieurs biens immobiliers dans ce pays voisin.

Les investigations entreprises par la CRF du Cameroun (ANIF) ont permis de constater que sur la même période :

- les onze comptes bancaires repérés appartenant à la société P ont reçu un montant total de virements créditeurs qui avoisine 517 millions francs CFA (même fourchette que les fonds transférés vers le pays voisin) en provenance de trois (03) comptes bancaires domiciliés dans un pays ouest-africain appartenant à deux sociétés ayant un même propriétaire, Monsieur K, originaire dudit pays ;
- ces virements étaient pour certains sans motif et les autres étaient justifiés comme des paiements liés à des importations de marchandises fournies par la société camerounaise P.
- Mme R était une nouvelle associée dans la société camerounaise P à cette période (depuis l'assemblée générale de la société P tenue en février 2011) ;
- les bénéfices hors taxes (i.e rendements nets d'exploitation) figurant dans les déclarations statistiques et fiscales aux Impôts par la société camerounaise P sur la période identifiée (et au titre des années récentes) se situaient autour de 50 millions francs CFA en moyenne. Un niveau de bénéfices qui représentait seulement 10% environ des sommes transférées à Mme R et maquillées sous la forme de « dividendes ». Ces transferts ne pouvaient donc pas être des dividendes octroyés à un seul des associés.
- les envois par messagerie financière au profit de dame R étaient fractionnés et représen-

taient près du 1/3 du total des sommes reçues par cette dame sur la période;

A son tour, la CRF du Cameroun (ANIF) a saisi celle du pays ouest-africain qui a transmis des renseignements selon lesquels :

- les deux entreprises de Monsieur K figuraient bien dans le Fichier du Commerce Extérieur de ce pays ouest-africain, sauf que les marchandises qu'elles importaient n'avaient rien de commun avec celles vendues par la société camerounaise P. De même, les montants affichés dans ce Fichier du Commerce Extérieur ouest-africain étaient largement en dessous des montants virés au Cameroun par Monsieur K sur ladite période ;
- les documents de douane du pays-ouest africain transmis comme justificatifs par Monsieur K auprès des banques camerounaises n'étaient pas authentiques ;
- Monsieur K et dame R étaient en couple selon leurs états civils ouest-africains. Cependant, cette situation matrimoniale n'était pas celle reconnue à dame R dans le pays voisin ;
- Monsieur K faisait l'objet de poursuites judiciaires pour complicité de détournements de deniers publics commis pendant une période de crise survenue dans ce pays ouest-africain par le passé.

Le recoupement des informations a permis de démanteler un réseau transfrontalier de blanchiment d'argent qui permettait à des fonds acquis illicitement dans ce pays ouest-africain de cheminer, avec escale au Cameroun, à travers des complicités locales et l'utilisation abusive d'une société, vers un pays voisin du Cameroun, pour y être investis dans l'immobilier. **Source : ANIF Cameroun.**

Cas 2 : Blanchiment de capitaux issus de détournement de deniers publics à l'occasion de l'acquisition d'un immeuble par une société écran

Monsieur MBA, Enseignant retraité, a sollicité auprès des autorités compétentes, une autorisation de transférer, au profit de son épouse résidente en France, la somme de 300 millions de FCFA sans justificatif probant. L'absence de justificatifs, le montant de la transaction et la qualité du requérant de l'autorisation de transfert ont conduit à déposer une DS auprès de la CRF du Gabon (ANIF) contre Mr MBA le 11 juillet 2016.

Les premières investigations de l'ANIF ont permis de relever les faits suivants :

- courant janvier 2014, Monsieur MBA a sollicité un prêt d'un montant de 20 millions de FCFA en mettant sous hypothèque son bien immobilier ;
- à la date d'échéance, ce prêt n'a pas pu être remboursé ;
- au regard de son insolvabilité et dans la crainte de l'exécution de l'hypothèque par la banque B, Monsieur MBA s'est rapproché de Maître NDALLA, Notaire de la place afin que son bien soit vendu à un acquéreur capable de désintéresser la banque B ;
- en date du 08 février 2016, une promesse de vente est conclue devant Notaire entre Monsieur MBA et la SCI NDAKO gérée par Madame MINKO ;
- à l'issue des formalités requises, Monsieur MINKO, époux de la gérante de la SCI NDAKO, a effectué le 04 mai 2016, un virement de 450 millions francs CFA dans le compte du Notaire aux fins de rendre effective la vente de l'immeuble au profit de la SCI NDAKO ;
- le montant transféré a permis au Notaire de désintéresser la banque B et de payer les taxes inhérentes à la vente de l'immeuble pour le compte de Monsieur MBA.
- la vente est effectuée par acte notarié le 09 mai 2016.

La suite de l'enquête a permis de découvrir que:

- Monsieur MINKO est une PPE ;
- la SCI NDAKO est constituée de Madame MINKO et ses deux enfants ;
- la SCI NDAKO, acquéreur, n'a effectué aucun paiement au profit de M. MBA vendeur de l'immeuble ;
- les fonds transférés (450 millions francs CFA) au Notaire pour le paiement du prix de l'immeuble provenaient d'un compte bancaire d'une Administration Publique dont M. MINKO était l'unique signataire ;
- le notaire ayant connaissance de la provenance irrégulière des fonds, ne s'est pas acquitté des obligations préventives de sa charge ;

- l'ANIF sera informé de ces faits à l'occasion d'une demande d'autorisation de transfert de fonds à l'étranger initiée par Monsieur MBA auprès des Autorités publiques compétentes.

Au regard de toutes ces informations, l'ANIF a transmis le dossier aux Autorités de poursuites pour soustraction ou détournement par personne exerçant une fonction publique et

blanchiment de capitaux issus de détournements de deniers publics avec complicité passive ayant servi à l'acquisition d'un immeuble. **Source : ANIF Gabon**

Commentaire :

Le recours à des SCI, quincailleries et autres personnes morales constitue une technique privilégiée de blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier. C'est ce qui ressort de ces cas de typologies. A l'observation, il apparait clairement que c'est cette technique qui est la plus usitée par les PPE ou les agents de l'Etat ayant obtenu, à un moment donné, une masse importante de capitaux d'origine illicite et auxquels il faut donner un parfum de légitimité. Dans le contexte des pays de la sous-région, il convient de souligner le rôle particulier des quincailleries dans ces acquisitions immobilières. En effet, échappant à tout contrôle, les quincailleries sont devenues de véritables moyens au service des délinquants financiers pour blanchir des sommes importantes. A côté de ces quincailleries, les SCI constituent le second levier régulièrement actionné pour les flux financiers illicites. Le Règlement CEMAC de 2016 a bel et bien retenu les quincailleries dans son corpus, mais il convient de s'assurer encore de l'effectivité des mesures législatives tendant à limiter l'implication de ces acteurs dans le phénomène de BC/FT dans le secteur de l'immobilier.

Typologie n°5: Recours abusif aux instruments monétaires

Cas 1 : Blanchiment de fraude fiscale dans une transaction immobilière

En avril 2013, Monsieur X a vendu son immeuble, bien situé, à un homme d'affaires Monsieur Y.

Les deux individus s'accordent sur un montant (de vente) de 100 millions francs CFA et font recours à Me U, un notaire de la place.

Le paiement est effectué par un virement vers le compte de Monsieur X logé dans les livres de la banque K.

Pour justifier cette opération auprès de la banque K, Monsieur X a présenté, entre autres documents, un certificat de propriété et une expédition de l'acte de vente notarié qui affichent un montant de 35 millions francs CFA.

L'incohérence entre le montant porté sur l'acte de vente notarié et celui de l'opération a conduit la banque K à effectuer une déclaration de soupçon à la CRF du CAMEROUN (ANIF).

L'acte notarié transmis à l'ANIF, faisait mention de droits d'enregistrement (impôts et taxes liés à cette transaction) effectués sur une base de 35 millions francs CFA (et non 100 millions francs).

Au cours des investigations, Me U a reconnu avoir recueilli une doléance des parties de manière concertée lui demandant de ne pas appliquer les prix homologués par la mercuriale foncière afin de réduire le montant de la vente et minimiser les droits d'enregistrement à payer aux Impôts.

Au cours du même mois, l'ANIF a transmis une note d'informations à l'Administration Fiscale et une dénonciation au Procureur de la République aux fins d'ouvrir une enquête pour blanchiment et évitement au paiement d'une partie des impôts et taxes (fraude fiscale).

Source : ANIF Cameroun.

Commentaire :

Ce cas met en évidence l'importance de sensibiliser les notaires, avocats et autres professions juridiques sur le respect de leurs obligations de LBC/FT lorsqu'ils préparent ou effectuent des transactions immobilières pour le compte de leurs clients.

A cet effet, ces professionnels devraient s'assurer que le prix de vente de tout bien immobilier dont le montant est supérieur à trois (03) millions francs CFA n'est acquitté qu'au moyen d'un virement ou d'un chèque; enregistrer, le cas échéant, comme valeur du bien immobilier celle figurant sur les justificatifs de l'opération bancaire liée à la vente dudit bien (ordre de virement, copie swift ou copie du chèque).

Cas 2 : Blanchiment d'argent par acquisition d'un immeuble à partir d'un compte local fictif

La CRF d'un pays européen a effectué une demande de renseignements auprès de la CRF de la République Démocratique du Congo (CENAREF) concernant le couple POPO.

Ladite demande faisait état de l'acquisition par ce couple d'un bien immobilier dans ce pays étranger d'une valeur de 140.516,16 EUR soit environ 92 178 600,96 FCFA au moyen de fonds provenant d'un compte détenu auprès d'une banque congolaise.

Les investigations entreprises par la CRF de la RDC (CENAREF) ont révélé que :

- Monsieur POPO était un congolais dont les activités professionnelles rapportaient l'équivalent d'USD 1.200 (696 000 FCFA) mensuellement. Dame POPO était de nationalité européenne et avait un statut professionnel inconnu ;
- les comptes détenus par monsieur POPO et/ou dame POPO dans les banques congolaises étaient quasi-débiteurs ;
- s'agissant du compte X congolais identifiéà l'origine de la somme d'EUR 140.516,16 ayant servi à l'achat du bien immobilier dans ce pays européen, ledit compte X n'existe dans aucun des livres des dix-huit banques locales de la RDC ;
- le numéro de ce compte X était un faux tiré du préfixe d'une banque locale qui a affirmé que les précités (monsieur et dame POPO) ne disposent pas de compte ouvert dans ses livres ;

Il n'est donc ressorti, des investigations de la CENAREF, aucun indicateur pouvant conduire à expliquer la levée de la somme de 140.516,16 EUR ayant servi à l'acquisition de l'immeuble en Europe par le couple POPO, les revenus officiels et connus du couple POPO étant d'une disproportion très faible par rapport à la valeur de l'immeuble.

Le recoupement de toutes ces informations et le fait que la somme se retrouvant à l'étranger ne soit pas traçable en RDC a conduit la CENAREF à transmettre un rapport à l'Officier du Ministère Public aux fins d'ouvrir une enquête à l'encontre du couple POPO pour blanchiment d'argent à l'étranger des fonds par achat de bien immobilier.

Source : CENAREF RDC.

Typologie n°6: Acquisition des vastes domaines agricoles

Cas 1 : Blanchiment de fonds publics par acquisition de terres pour usage agricole

En fin d'année 2010, deux autochtones d'un village dans l'arrière-pays portent plainte contre leur cousin X auprès du Procureur de la République près le Tribunal compétent. Il s'agit d'une accusation de vente illégale de vingt (20) hectares de terres situées dans ledit village (à quelques kilomètres d'une grande métropole). A cette plainte, est joint un certificat de vente querellé établi sous sous-seing privé entre monsieur X (le vendeur accusé) et monsieur Y (l'acheteur) sur lequel est marqué comme prix de vente la somme de vingt millions (20 000 000) francs CFA.

Au cours du même mois, le Procureur de la République a instruit une enquête préliminaire et, à la quête de renseignements complémentaires et utiles, a saisi la CRF du pays L.

Les investigations menées par la CRF ont révélé que :

- Depuis près d'un (01) an, les comptes bancaires de M. Y reçoivent périodiquement des virements en provenance d'une industrie locale de transformation des produits de palme ;
- M. Y est sous contrat de fournitures avec ladite industrie. Lequel contrat sert de justificatif aux virements reçus par le compte de l'intéressé ;
- M. Y est un agent public affecté depuis très peu à une nouvelle fonction. Mais avant cette affectation il a accumulé pendant trois (03) ans près de cinq cent millions (500 000 000) de francs CFA à travers ses comptes bancaires logés pour la plupart dans des établissements de microfinance ;
- pendant les trois ans (03) en question, M. Y était commis pour le contrôle douanier et, d'après les renseignements reçus, avait pour habitude de sousévaluer, au détriment des recettes douanières, la valeur des marchandises échangées moyennant d'importantes sommes d'argent ;
- l'argent ainsi détourné par M. Y au détriment des recettes douanières, d'après le recoupement des informations, auraient progressivement été utilisé, d'abord pour l'acquisition par des transactions en cash, dans des zones reculées, de plusieurs hectares de terres à travers des ventes coutumières et ensuite pour le financement de la création d'imposantes palmeraies et autres champs de cultures agro-industriels qui s'étalent à perte de vue, et enfin par l'achat de plusieurs machines d'entretien.

La CRF du pays L. a transmis ces renseignements au Procureur aux fins de compléter les éléments d'enquêtes judiciaires en cours sur Monsieur Y, PPE, qui faisait déjà l'objet d'autres poursuites judiciaires pour détournement de fonds publics, corruption et fraudes douanières.

Source : ANIF Cameroun

Commentaire :

Ce cas met en évidence un mode opératoire qui consiste à utiliser des fonds d'origine illicite pour la création et l'entretien de vastes plantations agricoles (de palmiers à huile, cacao, café, etc.). Une fois à maturité après une longue période de gestation des plants, le blanchiment est rendu possible par la vente de la production à une ou plusieurs industries locales, certaines pouvant être des sociétés publiques ou des exportateurs de renom.

De plus en plus usité par les PPE, ce procédé qui se déroule le plus souvent avec la complicité passive des notaires est favorisé par la libéralisation du secteur de la commercialisation des produits de base (cacao, café, thé, hévéa, etc.), par une administration foncière lointaine et fréquemment corrompue dans l'arrière-pays notamment et par le caractère informel de la vente coutumière de certaines terres.

Typologie n°7: Surévaluation du prix d'acquisition des biens immobiliers

Cas 1 : Blanchiment des capitaux suite à la surévaluation du prix d'acquisition des biens immobiliers par une structure étatique

Une dénonciation est faite à la CRF sur une acquisition suspecte de deux terrains, destinés à la construction de locaux, par un établissement public autonome de la République.

Après investigation et rapprochement des données, la CRF constate que l'acquisition du terrain a été réalisée devant notaire en dépassement de la fourchette homologuée des prix de référence (soit 65 fois plus que le prix réel) sur la zone en question. Les responsables de ladite structure avaient pour intention de tirer un gain de la transaction foncière illicite. Le dossier a été transmis aux autorités judiciaires pour la suite de la procédure **Source : ANIF Tchad**

Commentaire :

Ce cas met en évidence la responsabilité de certaines PPE qui dirigent des structures étatiques. Des actes de corruption sont mis à contribution à travers la surévaluation illicite de la valeur de certains biens immobiliers au moment de l'achat de ces derniers par la structure étatique. Le différentiel du montant prévu pour l'opération est recyclé dans différents secteurs de l'activité économique locale ou à l'étranger.

Typologie n°8 : Corruption et attribution des marchés publics

Cas 1 : Blanchiment des capitaux dans le secteur immobilier avec des fonds issus de la corruption dans l'attribution des marchés publics

La CRF a reçu une lettre de dénonciation relative à des acquisitions immobilières réalisées en espèces par des fonctionnaires du Ministère en charge des Finances dont les salaires mensuels et toutes les indemnités confondues ne correspondent nullement aux investissements immobiliers des intéressés.

Après les investigations menées par la CRF, il a été établi que les acquisitions immobilières réalisées par les intéressés objet de la lettre de dénonciation sont le fait de corruption et de concussion dans le cadre d'attribution de marchés publics.

Les dossiers relatifs à cette affaire ont été transmis aux autorités compétentes.

Source : ANIF Tchad

Typologie n° 9 : Montages juridiques et fiducies

Cas 1 : Blanchiment des capitaux issus d'une levée des fonds sur la place financière à la suite d'une spéculation foncière

Le 17 septembre 2009, l'entreprise ABC a signé un contrat avec le gouvernement pour la création et l'exploitation d'un vaste domaine agricole. L'entreprise ABC est détenue à 100% par une entreprise étrangère BITABO, affiliée à une société financière BITABO Capital, une entreprise privée d'investissement focalisée sur l'Afrique et travaillant dans les secteurs des télécommunications, de l'énergie, des infrastructures, des mines et de l'agro-industrie. L'entreprise ABC a pu obtenir avec le précieux concours des fonctionnaires locaux, les droits pour 73.086 hectares de terres dans une région du pays par un bail foncier de 99 ans. Selon l'étude d'impact environnemental et social (EIES), l'entreprise ABC implantera sur 60.000 ha des pépinières et plantations, et les usines de transformation.

Les 12.000 ha restants seront «protégés comme zones de ressources sensibles du point de vue environnemental et social, pour les infrastructures de plantation et les infrastructures sociales et comme terres destinées aux activités de subsistance des villages.» Elle a également reçu des

semences d'un institut local intervenant dans le secteur agricole pour le démarrage des travaux. L'entreprise ABC prétend n'avoir pas les fonds pour implémenter le projet et aurait tout de même initié une levée de fonds sur la place financière.

Après dénonciation par les acteurs de la société civile, des faits de violation des droits fondamentaux des communautés locales, corruption d'agents publics et des personnes ressources au niveau local, fraude et trafic d'influence à divers niveaux, mais surtout des observations sur la taille de la concession, le prix du loyer (0,5 dollar/ha), la durée de la concession, il ressort finalement que le projet était celui d'aider les hauts fonctionnaires à blanchir aisément d'importantes sommes issues de la corruption. Et ce sont ces hauts fonctionnaires qui auraient répondu à la levée des fonds lancée dans le cadre dudit projet.

Source : Sources ouvertes

Commentaire :

Ce cas nous renseigne sur les nouvelles techniques déployées par les délinquants financiers pour blanchir les fonds. En simulant les intérêts des populations locales à travers un projet d'envergure, ces criminels parviennent à obtenir de vastes domaines agricoles sans réel projet agro-industriel. Le cas démontre les vulnérabilités liées au recours aux montages juridiques et fiducies avec la difficulté de déterminer le bénéficiaire effectif des transactions immobilières (Recommandation 25). Ainsi, les Etats devraient obliger : a) les trustees de tout trust exprès régi par leur droit d'obtenir et de détenir des informations satisfaisantes, exactes et à jour sur l'identité du constituant, du ou des trustees, du protecteur (le cas échéant), des bénéficiaires ou de la catégorie de bénéficiaires et de toute autre personne physique exerçant en dernier lieu un contrôle effectif sur le trust ; (b) les trustees de tout trust régi par leur droit de détenir les informations élémentaires sur les autres agents réglementés et prestataires de services du trust, y compris les conseillers en investissement ou gestionnaires d'investissement, les comptables et les conseillers fiscaux.

Typologie n° 10 : Recours aux transactions et échanges illicites de services

Cas 1 : Blanchiment des capitaux issus de la corruption à travers l'acquisition illicite d'un immeuble

En vue de voir admettre ses trois enfants dans une grande école donnant accès direct à la fonction publique de son pays, Mr. X a été introduit, avec l'aide d'un parent, auprès de Mr. Y. Ce dernier est un agent public, cadre supérieur jouissant d'une position privilégiée et des pouvoirs lui permettant de donner suite favorable aux attentes de Mr. X.

Le montant de la transaction est convenue d'accord partie. Pour éviter de manipuler les espèces, M. Y va solliciter en guise de contrepartie au service rendu, une transaction immobilière sur une parcelle de terrain appartenant à Mr. X.La transaction est conclue et Mr. Y est censé devenir propriétaire de la parcelle susmentionnée après l'admission des trois enfants au concours. A la publication des résultats, deux enfan ts sont admis et le 3e est recalé. Mr. X va approcher Mr. Y pour s'entendre sur les modalités de restitution de la contenance superficielle correspondante au service non fourni.

Mr. Y va lui opposer son nouveau droit de propriété sur toute la parcelle, objet de la transaction immobilière initiale.

Dans l'impossibilité de s'entendre sur la valeur et les modalités de restitution de la part correspondante au service non fourni par Mr. Y, le corrupteur Mr. X va dénoncer Mr. Y le bénéficiaire du terrain non bâti auprès des autorités de poursuite à l'effet d'être rétabli dans ses droits.

Commentaire :

Le mode opératoire décrit dans ce cas est de plus en plus sollicité par les délinquants pour les opérations de blanchiment des capitaux issus de la corruption dans les services étatiques. Conscients des risques liés à la manipulation des espèces, les agents publics font de plus en plus recours aux transactions illicites des biens et services pour acquérir des réserves immobilières. La transaction est réalisée comme dans une cession immobilière régulière, le prix de l'immeuble représentant en contrepartie, la valeur du service illicite attendu.

V.2. Indicateurs et drapeaux rouges

S'appuyant sur les cas avérés de blanchiment dans le secteur de l'immobilier et les informations recueillies à travers les questionnaires, il a été identifié des caractéristiques communes qui, lorsqu'elles sont détectées individuellement ou en combinaison, pourraient traduire une implication potentielle du secteur immobilier à des fins de BC/FT.

Les indicateurs ci-dessous référencés n'épuisent pas les hypothèses possibles de blanchiment d'argent ou de financement du terrorisme dans le secteur de l'immobilier. Bien plus, les transactions énumérées ne sont pas automatiquement des cas de dissimulation de l'argent illicite dans l'immobilier. Il y a lieu de préciser qu'il s'agit d'indicateurs et que le blanchiment de capitaux vise toujours à déguiser en transaction «normale», le caractère criminel de l'activité découlant de l'origine des fonds et de l'objectif poursuivi.

Ces indicateurs ont été formulés en fonction de la catégorie de la personne en cause, de la nature de la transaction et des modalités de règlement. On distingue ainsi les indicateurs et drapeaux rouges pour les personnes physiques, les personnes morales, les personnes physiques et morales prises conjointement, les intermédiaires dans les transactions immobilières, les moyens de paiement et enfin, la nature de la transaction. Pour une meilleure clarté dans la présentation, nous distinguerons les indicateurs et drapeaux rouges généraux de ceux spécifiques au secteur de l'immobilier.

V.2.1. Les indicateurs et drapeaux rouges généraux

A/ Les personnes physiques

Il s'agit des :

- transactions impliquant des personnes résidant dans des paradis fiscaux ou des territoires à risque, lorsque les caractéristiques des transactions correspondent à celles incluses dans la liste des indicateurs ;
- transactions effectuées pour le compte de mineurs, de personnes handicapées ou d'autres personnes qui, bien que ne faisant pas partie de ces catégories, semblent ne pas avoir la capacité économique d'effectuer de tels achats ;
- opérations impliquant des personnes jugées ou condamnées pour des délits ; ou des personnes dont on sait publiquement, soit qu'elles sont liées à des activités criminelles impliquant un enrichissement illégal, soit qu'il existe à leur égard des soupçons de participation à de telles activités, avec cette circonstance que ces activités peuvent être considérées comme sous-jacentes au blanchiment d'argent ;
- transactions impliquant des personnes liées à celles ci-dessus visées (par exemple, unies par des liens familiaux ou commerciaux ; ont une origine commune ; partagent une même adresse ; ont les mêmes représentants ou les mêmes avocats etc…);
- transactions impliquant une personne dont l'adresse est inconnue ou n'est qu'une adresse de correspondance (par exemple, une boîte postale, un bureau partagé ou une adresse commerciale partagée, etc.), ou dont les renseignements sont réputés faux ou susceptibles d'être faux ;
- plusieurs transactions impliquant la même partie ; ou plusieurs transactions effectuées pardes groupes de personnes ayant des liens (par exemple, personnes ayant des liens familiaux ou commerciaux ; personnes de même nationalité; personnes partageant une adresse ou ayant les mêmes représentants ou les mêmes avocats etc…) ;
- remboursement inattendu des prêts ou radiation inattendue des hypothèques consenties pour des prêts importants ; remboursement de la totalité d'un même prêt à plusieurs reprises ou radiation anticipée des hypothèques consenties pour des prêts importants.

B/ Les personnes morales

- Transactions impliquant des personnes morales domiciliées dans des paradis fiscaux ou des territoires à risque, lorsque les caractéristiques des transactions correspondent à celles incluses dans la liste des indicateurs ;
- Opérations impliquant des personnes morales récemment créées, lorsque le montant des opérations est important par rapport à leurs actifs ;
- Transactions impliquant des personnes morales, lorsqu'il ne semble pas y avoir de relation entre les transactions et l'activité exercée par la société acheteuse, ou lorsque la société n'a pas d'activité commerciale ;
- Transactions impliquant des fondations, des associations culturelles ou de loisirs ou des entités à but non lucratif en général, lorsque les caractéristiques des transactions ne correspondent pas aux objectifs de l'entité ;
- Transactions impliquant des personnes morales qui, bien qu'incorporées dans le pays, appartiennent principalement à des ressortissants étrangers, qui peuvent ou non être résidents fiscaux ;
- Transactions impliquant des personnes morales dont les adresses sont inconnues ou ne sont que des adresses de correspondance (par exemple, un numéro de boîte postale, un bureau ou une

adresse commerciale partagés etc…), ou lorsque les informations sont réputées fausses ou sont susceptibles d'être fausses ;

- Diverses transactions impliquant la même partie ; diverses transactions effectuées par des groupes de personnes morales ayant des liens (par exemple, liens familiaux ou commerciaux entre propriétaires ou représentants ; les personnes morales, leurs propriétaires ou leurs représentants partagent la même nationalité ou une même adresse; les personnes morales ont un propriétaire, un représentant ou un mandataire communs ou portent des noms similaires etc…) ;
- Constitution d'une personne morale ou augmentation de son capital sous forme d'apports non monétaires de biens immobiliers, dont la valeur ne tient pas compte de l'augmentation de la valeur de marché des biens immobiliers utilisés ;
- Création de personnes morales pour détenir des propriétés dans le seul but de placer un homme de face ou un homme de paille entre la propriété et le véritable propriétaire ;
- Apport d'un bien immobilier au capital social d'une société qui n'a pas de siège social ou d'établissement stable ouvert au public dans le pays ;
- Transactions dans lesquelles des structures juridiques inhabituelles ou inutilement complexes sont utilisées sans aucune logique économique.

C/ Les personnes physiques et morales prises conjointement

- Transactions dans lesquelles il y a des indices, ou il est certain, que les parties n'agissent pas en leur nom propre et essaient de cacher l'identité du vrai client/bénéficiaire effectif ;
- Transactions qui débutent au nom d'une personne et s'achèvent au nom d'une autre, sans explication logique du changement de nom. (Par exemple, la vente ou le changement de propriétaire de l'achat ou l'option d'achat d'un bien qui n'a pas encore été remis au propriétaire, la réservation de biens en construction avec un transfert ultérieur des droits à un tiers etc…) ;
- Transactions dans lesquelles les parties:

- ne manifestent pas d'intérêt particulier pour les caractéristiques du bien (par exemple qualité de construction, emplacement, date de remise, etc.) objet de la transaction,
- ne semblent pas particulièrement intéressées à obtenir un meilleur prix ou des conditions de paiement favorables,
- montrent un vif intérêt à conclure la transaction rapidement, sans raison valable,
- montrent un intérêt considérable pour les transactions relatives aux bâtiments dans des zones particulières, sans se soucier du prix qu'ils doivent payer ;

- Opérations dans lesquelles les parties sont étrangères ou non-résidentes fiscales, mais qui laissent apparaître que :

- leur seul objectif est un investissement en capital (c'est-à-dire qu'ils ne montrent aucun intérêt à vivre dans la propriété qu'ils achètent, même temporairement, etc.) ;
- elles sont intéressées par des opérations à grande échelle (par exemple, acheter de grandes parcelles sur lesquelles construire des maisons, acheter des bâtiments complets ou créer des entreprises liées aux activités de loisirs, etc.) ;

- Transactions dans lesquelles l'un des paiements est effectué par un tiers, autre que les parties concernées. Les cas où le paiement est effectué par un établissement de crédit enregistré dans le pays au moment de la signature du transfert de propriété, en raison de l'octroi d'un prêt hypothécaire, peuvent être exclus.

V.22. Les indicateurs et drapeaux rouges spécifiques au secteur de l'immobilier

A/ Les Intermédiaires immobiliers

- Transactions effectuées par des intermédiaires, lorsqu'ils agissent pour le compte de groupes de personnes potentiellement liées (par exemple, des liens familiaux ou commerciaux ; une nationalité ou une adresse partagées etc…) ;
- Transactions effectuées par des intermédiaires agissant pour le compte de groupes de personnes morales potentiellement affiliées (par exemple, liens familiaux ou commerciaux entre propriétaires ou représentants ; les personnes morales, leurs propriétaires ou leurs représentants partagent la même nationalité ou une même adresse; les personnes morales ont un propriétaire, un représentant ou un mandataire communs ou portent des noms similaires etc…) ;
- Transactions effectuées par le biais d'intermédiaires étrangers ou de nonrésidents fiscaux.

B/ Les moyens de paiement

- Transactions impliquant des paiements en espèces ou en instruments négociables qui n'indiquent pas le véritable payeur (par exemple, les traites bancaires), mais dont le montant cumulé est significatif par rapport au montant total de la transaction ;
- Transactions dans lesquelles la partie demande que le paiement soit reparti en petits et courts termes;

- Transactions dans lesquelles il existe un doute sur la validité des documents soumis avec les demandes de prêt ;
- Transactions dans lesquelles un prêt a été accordé ou une tentative a été faite pour obtenir un prêt, en utilisant une garantie en espèces ou lorsque cette garantie est déposée à l'étranger ;
- Opérations dans lesquelles le paiement est effectué en espèces, billets de banque, chèque au porteur ou autres instruments anonymes, ou lorsque le paiement est effectué en endossant un chèque d'un tiers ;
- Transactions avec des fonds provenant des pays considérés comme des paradis fiscaux ou des territoires à risque, au sens de la législation anti-blanchiment, que le client réside ou non dans le pays ou territoire concerné ;
- Transactions à destination des pays considérés comme des paradis fiscaux ou des territoires à risque, au sens de la législation anti-blanchiment, que le client réside ou non dans le pays ou territoire concerné ;
- Opérations dans lesquelles l'acheteur contracte une dette jugée significative par rapport à la valeur du bien ;

C/ La nature de la transaction

- Opérations immobilières sous forme de contrat privé, sans intention de légaliser le contrat, ou lorsque, même exprimée, cette intention n'a finalement pas été matérialisée ;
- Transactions immobilières qui ne sont pas finalisées au mépris apparent d'une clause contractuelle pénalisant l'acheteur avec perte de l'acompte si la vente ne se réalise pas ;
- Transactions immobilières portant sur le même bien ou les mêmes droits qui se succèdent rapidement (par exemple, achat et vente immédiate d'un bien) et qui entraînent une augmentation ou une diminution significative du prix par rapport au prix d'achat ;
- Transactions immobilières conclues à une valeur significativement différente (beaucoup plus élevée ou beaucoup plus basse) de la valeur réelle du bien ou différant sensiblement des valeurs marchandes ;
- Opérations relatives à la promotion immobilière dans les zones urbaines à haut risque, selon la société (par exemple, en raison d'un fort pourcentage de résidents d'origine étrangère, un nouveau plan de développement urbain a été approuvé, le nombre de bâtiments en construction est élevé par rapport au nombre d'habitants, etc…) ;
- Enregistrement de la vente d'un terrain à bâtir suivi de l'enregistrement de la déclaration d'un

nouveau bâtiment complètement fini à l'emplacement à un intervalle inférieur au temps minimum nécessaire pour achever la construction, en tenant compte de ses caractéristiques ;

- Enregistrement de la déclaration d'un nouveau bâtiment achevé par une personne morale non résidente sans domicile fixe indiquant que les travaux de construction ont été achevés à ses frais sans sous-traitance ni fourniture de matériaux ;
- Investissement massif dans des complexes hôteliers, des restaurants, des agences de transports, des cliniques, des Etablissements scolaires, des vastes domaines agricoles, des groupes d'entreprises sans un réel projet économique à rentabiliser ;
- Inexistence de statistiques du BC/FT dans le secteur de l'immobilier auprès des acteurs du secteur privé intervenant dans ledit secteur ;
- Opérations liées au développement immobilier dans les zones urbaines à haut risque sur la base d'autres variables déterminées par l'institution (par exemple, en raison d'un fort pourcentage de résidents d'origine étrangère, un nouveau plan de développement urbain a été approuvé, le nombre de bâtiments en construction est élevée par rapport au nombre d'habitants, etc…) ;
- Risques liés à l'internationalisation des transactions immobilières entraînant la multiplication des intermédiaires.

CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

CONCLUSION

La nécessité de renforcer le cadre juridique de la LBC/FT dans le secteur de l'immobilier dans la juridiction du GABAC se dégage clairement au regard de l'obsolescence des textes législatifs y relatifs et des tendances de blanchiment observées dans la sous-région. En effet, les vulnérabilités identifiées au cours de cette étude sont multiples. Elles entravent considérablement l'efficacité du dispositif communautaire et compromettent durablement la lutte contre le blanchiment des capitaux en Afrique Centrale.

Pour y remédier, plusieurs mesures ont été préconisées. Ces mesures contenues dans les recommandations s'adressent aux acteurs du secteur de l'immobilier et de la société civile, aux pouvoirs publics des Etats membres et, enfin, aux autorités communautaires ainsi qu'aux banques centrales et superviseurs bancaires.

RECOMMANDATIONS

Il s'agit des mesures qui, mises en œuvre, pourront permettre aux Etats et aux différents acteurs impliqués dans la LCB/FT de faire face aux risques de blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier.

Au terme de cette étude, les recommandations suivantes sont formulées au Secrétariat Permanent du GABAC, aux banques centrales et superviseurs bancaires, aux Etats de la juridiction du GABAC, au secteur privé, à la société civile, etc.

I/ Au Secrétariat Permanent du GABAC :

1.1 Assurer le suivi et la mise en œuvre effective au sein des Etats et auprès des différents acteurs, des recommandations formulées dans le présent rapport.

1.2 Engager la réflexion pour un encadrement communautaire de l'utilisation de la monnaie électronique dans les transactions immobilières.

1.3 Engager des réflexions pour la mise sur pied d'une plateforme dématérialisée permettant une transmission rapide et sécurisée des déclarations de soupçons des professionnels intervenant dans le secteur de l'immobilier.

1.4 Elaborer et vulgariser, en partenariat avec les CRF, des lignes directrices pour les différents acteurs et professionnels intervenant dans le secteur de l'immobilier.

II/ Aux Banques Centrales et superviseurs bancaires Aux superviseurs bancaires

2.1 Prendre une ligne directrice pour préciser à leurs assujettis les modalités de mise en œuvre des obligations de prévention et de détection de BC/FT inhérentes aux activités immobilières de leur clientèle. Cette ligne directrice doit notamment garantir que l'évaluation complète des risques de BC/FT attendue des assujettis, intègre parmi les facteurs de risques pertinents à retenir, tous les secteurs d'activité de leur clientèle, en particulier celui de l'immobilier.

Aux Banques Centrales

2.2 Renforcer au niveau de la BEAC et de la BCC, les diligences LBC/FT lors du traitement et du contrôle des opérations de transferts en lien avec les acquisitions immobilières via les établissements de crédit.

III/ Aux Etats :

3.1 Réformer dans les Etats la législation foncière, domaniale et des professions immobilières en adéquation avec la règlementation LBC/FT.

3.2 Renforcer le régime juridique et institutionnel des saisies, gels et confiscations des biens dans le cadre de la lutte contre la criminalité économique et financière, du blanchiment des capitaux, du financement du terrorisme et de la prolifération.

3.3 Instituer des autorités et des procédures de régulation pour les promoteurs des agences immobilières et des quincailleries en vue de réduire l'opacité dans l'acquisition des matériaux de construction (Art. 12 Règlement CEMAC).

3.4 Impliquer activement les chefs traditionnels et leaders coutumiers dans la mise en œuvre des mécanismes de LBC/FT dans le secteur de l'immobilier.

3.5 Identifier les sous-ensembles d'OBNL les plus susceptibles d'être abusivement utilisés à des fins de BC en matière immobilière et renforcer les mécanismes de surveillance et de supervision de ces OBNL.

3.6 Sécuriser les procédures d'acquisition immobilière par la création des guichets uniques fonciers décentralisés et des fichiers nationaux électroniques.

3.7 Systématiser la cartographie des risques et des immeubles bâtis avec des informations à jour des propriétaires effectifs.
3.8 Améliorer le dispositif d'identification des montages juridiques et des fiducies au niveau des services fiscaux et en charge du foncier.

IV/ Aux acteurs du secteur privé:

4.1 Procéder aux vérifications de l'origine des fonds avant la signature des conventions et accords des partenariats public-privés dans le secteur du foncier et de l'immobilier.
4.2 Limiter l'utilisation des espèces dans les transactions en matière immobilière en appliquant les dispositions communautaires notamment l'article 17 du Règlement CEMAC de 2016 sur le BC/FT et le Règlement de 2015 sur les systèmes et moyens de paiement.
4.3 Respecter les obligations de diligence au sujet de la clientèle et d'identification des bénéficiaires effectifs dans les transactions immobilières.
4.4 Mettre en œuvre les différentes dispositions réglementaires des Etats membres sur l'obligation de déclaration des biens à l'entrée en fonction, en cours d'exercice de la fonction et à la sortie de la fonction.

V/ A la société civile :

5.1 Accompagner les efforts des organes et des pouvoirs publics dans la mise en œuvre des mesures préventives de LBC/FT dans le secteur de l'immobilier (Art. 79 Règlement CEMAC).
5.2 Sensibiliser les différents acteurs sur les risques de BC/FT dans le secteur de l'immobilier.
5.3 Participer activement aux initiatives communautaires de lutte contre le BC/FT dans le secteur de l'immobilier.

VI/ Aux Professionnels de l'immobilier

6.1 Fournir des garanties sérieuses et fiables de confidentialité dans le traitement des informations et des pièces communiquées aux organes de poursuite dans le cadre des DS.
6.2 Respecter scrupuleusement les conditions préalables à l'entrée et au suivi des relations d'affaires (Art. 21 Règlement CEMAC).
6.3 Se soumettre aux obligations de vigilance et de déclaration en cas d'opérations suspectes (Art. 22 à 25, 48 et 83 Règlement CEMAC).

VII/ Aux Notaires et autres professions juridiques

7.1 Mettre en œuvre de manière effective et efficiente les diligences prudentielles inhérentes aux assujettis et jouer le rôle fondamental attendu des EPNFD dans la centralisation, le filtrage et la transmission des informations à travers les DS. (Art. 49 Règlement CEMAC)
7.2 Collaborer activement avec l'ensemble des autorités de poursuite pour l'identification et l'analyse des modèles de transactions où il existe un risque de dissimulation d'argent lié aux activités de blanchiment ou de financement du terrorisme.
7.3 Conserver les documents relatifs aux transactions immobilières conformément aux exigences des textes communautaires dédiés (R.11 GAFI).

GABAC
UGRIF

ANNEXE : Tableau de correspondance des Recommandations du GAFI, des dispositions du Règlement CEMAC et des recommandations formulées par l'étude

Acteurs	Recommandations	Références GAFI	Références CEMAC
Secrétariat Permanent du GABAC	1 Assurer le suivi et la mise en œuvre effective au sein des Etats et auprès des différents acteurs, des recommandations formulées dans le présent rapport ; 2 engager des réflexions pour la mise sur pied d'une plateforme dématérialisée permettant une transmission rapide et sécurisée des déclarations de soupçons des professionnels intervenant dans le secteur de l'immobilier ; 3 engager des réflexions pour la mise sur pied d'une plateforme dématérialisée permettant une transmission rapide et sécurisée des déclarations de soupçons des professionnels intervenant dans le secteur de l'immobilier; 4 Elaborer et vulgariser, en partenariat avec les CRF, des lignes directrices pour les différents acteurs et professionnels intervenant dans le secteur de l'immobilier ;	R.1 GAFI ;	**Art. 12 à 14 Règlement CEMAC de 2016**
Banques centrales et superviseurs bancaires	5 Aux superviseurs bancaires prendre une ligne directrice pour préciser à leurs assujettis les modalités de mise en œuvre des obligations de prévention et de dé-tection de BC/FT inhérentes aux activités immobilières de leur clientèle. Cette ligne directrice doit notamment garantir que l'évaluation complète des risques de BC/ FT attendue des assujettis, intègre parmi les facteurs de risques pertinents à retenir, tous les secteurs d'activité de leur clientèle, en particulier celui de l'immobilier ; 6 Aux Banques Centrales renforcer au niveau de la BEAC et de la BCC, les diligences LBC/FT lors du traitement et du contrôle des opérations de transferts en lien avec les acquisitions immobilières via les établissements de crédit ;		Art. 27 Règlement CEMAC 2016, Règlement CIMA définissant des procédures applicables par les organismes d'assurances dans les Etats membres de la CIMA dans le cadre de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme Règlement relatif aux diligences des établissements assujettis en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme en Afrique centrale
Pouvoirs publics des Etats membres	7 réformer dans les Etats la législation foncière, domaniale et des professions immobilières en adéquation avec la règlementation LBC/FT ; 8 renforcer le régime juridique et institutionnel des saisies, gels et confiscations des biens dans le cadre de la lutte contrela criminalité économique et financière, du blanchiment des capitaux, du financement du terrorisme et de la prolifération ; 9 instituer des autorités et des procédures de régulation pour les promoteurs des agences	**R. 1, 2, 4, 6, 8 GAFI**	Art. 118 à 128 Règlement 02/18/CEMAC/UMAC/CM CEMAC portant réglementation des changes dans la CEMAC

	immobilières et des quincailleries en vue de réduire l'opacité dans l'acquisition des matériaux de construction (Art. 12 Règlement CEMAC) ; 10 impliquer activement les chefs traditionnels et leaders coutumiers dans la mise en œuvre des mécanismes de LBC/FT dans le secteur de l'immobilier ; 11 identifier les sous-ensembles d'OBNL les plus susceptibles d'être abusivement utilisés à des fins de BC en matière immobilière et renforcer les mécanismes de surveillance et de supervision de ces OBNL ; 12 sécuriser les procédures d'acquisition immobilière par la création des guichets uniques fonciers décentralisés et des fichiers nationaux électroniques ; 13 systématiser la cartographie des risques et des immeubles bâtis avec des informations à jour des propriétaires effectifs ; 14 améliorer le dispositif d'identification des montages juridiques et des fiducies au niveau des services fiscaux et en charge du foncier ;		
Secteur privé	15 procéder aux vérifications de l'origine des fonds avant la signature des conventions et accords des partenariats public-privés dans le secteur du foncier et de l'immobilier ; 16 limiter l'utilisation des espèces dans les transactions en matière immobilière en appliquant les dispositions communautaires notamment l'article 17 du Règlement CEMAC de 2016 sur le BC/FT et le Règlement de 2015 sur les systèmes et moyens de paiement ; 17 respecter les obligations de diligence au sujet de la clientèle et d'identification des bénéficiaires effectifs dans les transactions immobilières ; 18 mettre en œuvre les différentes dispositions réglementaires des Etats membres sur l'obligation de déclaration des biens à l'entrée en fonction, en cours d'exercice de la fonction et à la sortie de la fonction ;	**R. 20 GAFI**	**Art. 17, 18, 21, 37, 38 Règlement CEMAC**
Société civile	19 accompagner les efforts des organes et des pouvoirs publics dans la mise en œuvre des mesures préventives de LBC/FT dans le secteur de l'immobilier ; 20 sensibiliser les différents acteurs sur les risques de BC/FT dans le secteur de l'immobilier ; 21 participer activement aux initiatives communautaires de lutte contre le BC/FT dans le secteur de l'immobilier ;		**Art. 79 Règlement CEMAC**

Professionnels de l'immobilier	22 fournir des garanties sérieuses et fiables de confidentialité dans le traitement des informations et des pièces communiquées aux organes de poursuite dans le cadre des DS ; 23 se soumettre aux obligations de vigilance et de déclaration en cas d'opérations suspectes ; 24 respecter scrupuleusement les conditions préalables à l'entrée en relation d'affaires ;	**R. 10, 11 GAFI**	**Art. 17, 18, 21, 23, 24, 25, 48, 83 Règlement CEMAC ;**
Notaires et autres professions juridiques (R. 22)	25 Mettre en œuvre de manière effective et efficiente les diligences prudentielles inhérentes aux assujettis et jouer le rôle fondamental attendu des EPNFD dans la centralisation, le filtrage et la transmission des informations à travers les DS; 26 collaborer activement avec l'ensemble des autorités de poursuite pour l'identification et l'analyse des modèles de transactions où il existe un risque de dissimulation d'argent lié aux activités de blanchiment ou de financement du terrorisme ; 27 conserver les documents relatifs aux transactions immobilières conformément aux exigences des textes communautaires dédiés.	**R. 11, 22 GAFI ;**	**Art. 48, 49 Règlement CEMAC ;**

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES INDICATIVES

Boniface KABANDA MATANDA, La lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme en droit pénal congolais et en droit comparé, Harmattan, Juin 2018 etc ;

Eddy L. NGUIFFEU TAJOUO, La lutte contre la criminalité financière en zone CEMAC, études à la lumière du modèle européen, EUE, février 2012 ;

Eric VERNIER, Les techniques de blanchiment et les moyens de lutte, Dunod, 2017

FMI, Perspectives économiques régionales, Afrique subsaharienne, Avril 2017 ; GAFI, Blanchiment de capitaux et financement du terrorisme par le biais du secteur de l'immobilier (en anglais seulement), 29 juin 2007 ;

Matthieu Van Molle (Dir), Blanchiment des capitaux et professions juridiques, Anthemis, 2014;

Maurice FEFERMAN, Yehudi PELOSI, « L'immobilier face au blanchiment et au financement du terrorisme », RICS-PC, décembre 2017 ;

Principes directeurs relatifs aux investissements fonciers à grande échelle en Afrique,
Commission économique pour l'Afrique, Novembre 2014 ;

Rapport de l'OCDE, du 20 février 2009, sur les risques de fraude fiscale et de blanchiment de capitaux dans le secteur immobilier ;

Stephan GROSS, Les intermédiaires de l'immobilier face au blanchiment et à la fraude fiscale, Mémoire de Licence professionnelle, Université de Strasbourg, Juin 2010 ;

Typologies report on Money Laundering through the real estate sector in the ESSAMLG Region, 2013 (disponible en Anglais uniquement).

COMPOSITION DU GROUPE DE TRAVAIL

L'étude a été menée sous la coordination du Secrétariat Permanent du GABAC et un groupe de travail dédié.

COORDINATION

- Monsieur Gervais MBATA, Secrétaire Permanent
- Monsieur Etienne TABI MBANG, Directeur des Etudes et de la Prospective.

GROUPE DE TRAVAIL

- Président : Docteur NGUIFFEU Eddy
- Vice-Président : M. Arsène SENDE

- Mme Marie IKITO BESSALA
- M. Aubin MBOSSO
- M. Léon MAMBUKU NTIMASI
- M. De Gaulle MATANGI
- M. Bienvenu MOUTASSIE
- M. Ghislain PHOUTROU MOUSTAPHA
- M. Xavier OSSOUALA
- M. Benito EBE SIMA
- M. Alphonse NLOZEH
- M. Emmanuel TABU MELEKI
- M. José Luis AKUCHE PUPU
- M. Roger LEKA
- Mme Alicia Isaura NGARI
- M. Martin Serge ESSEBE NJONE
- M. Jean Paul MONDO
- M. François Breitzer MOUNDZEO
- M. Youssouf FARADJI MABROUCK
- M. Edouard Rouffani MAMOUSSOU
- M. Gilbert KPENGUE
- M. AÏGONGUE DJINGUEBAYE
- M. Jean Gervais MOUDILOU
- M. Jean Hilaire NGUELET NGUELET
- M. OUMAROU DAÏROU
- M. Stanislas KOUMBA
- M. Alain GBAZIALE
- M. Amadou SOULEY
- M. Georges MEYE
- M. Philippe OBIANG
- Mme Aude Lionelle MADJIDO
- Mme Crampon BINTOU
- Me Eliane MINKA SANDJONG
- Me Nanette NOTE
- Me Elie NGOMO TONGBO BANGAYE
- M. Léon NDEMBET NDEMBET

Pour tous renseignements, contacter : le Groupe d'Action contre le Blanchiment d'Argent en Afrique Centrale :
Immeuble CIMA – 1er étage - B : P : 764 – Libreville – Gabon
Tél : (+ 241) 01 76 39 54 / 02 74 87 07 - -Email: secretariat@spgabac.org
Site web : www.spgabac.org

Pour tout renseignement, contacter :
le Groupe d'action contre le Blanchiment d'Argent en Afrique Centrale:
Place de l'indépendance – Immeuble BVMAC - 1ER étage
B.P: 764 - Libreville – Gabon

- Tel : (+241) 01 76 39 54
- **Email : secretariat@spgabac.org**
- site web: www.spgabac.org