



Cellule Nationale de Traitement des Informations Financières

FORUM

CENTIF – AGENCES IMMOBILIÈRES

**ÉLÉMENTS CLÉS POUR LA MISE EN PLACE D'UN
DISPOSITIF LBC/FT**

Par

*Ahmed Tidiane Dieng
Expert financier – CENTIF*

PLAN DE L'EXPOSE

- **Introduction**
- **I** – Obligation d'identification du client
-
- **II** – Obligation d'identification des transactions
- **III** – Obligation de conservation et de communication
- **IV** – Obligation de vigilance renforcée
-
- **V** - Obligation de mise en place d'un programme de lutte anti blanchiment et de financement du terrorisme
- **Conclusion** : Résumé des obligations et risques encourus.

INTRODUCTION

- 1) Qu'est ce qu'une Agence Immobilière ? / un Agent Immobilier ?
- 2) Les Raisons d'un dispositif LBC/FT
- 3) En quoi consiste le dispositif ?
- 4) Les différentes mesures (obligations)

I – Obligations d'identification du client

- (Arts 7,8 et 9 loi 2004-09 du 06/02/04 BC et Art 8 loi 2009-16 du 02/03/2009 FT)
- A – Client habituel (établi)
- B – Client occasionnel
- C – L'ayant droit économique (mandat)

A – Identification client habituel

(art 7 loi 2004-09 du 06/02/04 BC et Art 8 loi 2009-16 du 02/03/2009 FT)

- **1^o) Pour les personnes physiques**
 - Présentation CNI
 - adresse :
 - **Cas du Commerçant :**
 - RCCM – NINEA :
- **2^o) Pour les personnes morales : production :**
 - RCCM et NINEA
 - Pouvoirs octroyés aux dirigeants (statuts)
 - **Cas de Mandat :**
 - l'identité et de l'adresse mandataires
 - La délégation de pouvoir
 - l'identité et de l'adresse de l'ayant droit économique.

B – Identification clients occasionnels

(art 8 loi 2004-09 du 06/02/04 BC et Art 8 loi 2009-16 du 02/03/2009 FT)

- Toute **opération** en espèces égale ou supérieure à cinq millions (5.000.000) de francs CFA
- Les **répétitions d'opérations distinctes** pour un montant individuel inférieur à 5.000.000 Fcfa ou
- Lorsque la **provenance licite** des capitaux n'est pas certaine.

C – Identification de l'ayant droit économique

(art 9 loi 2004-09 du 06/02/04 BC et Art 8 loi 2009-16 du 02/03/2009 FT)

- Renseignement par tous moyens sur :
 - **l'identité** de l'ayant droit économique
 - **.Après vérification**, si le doute persiste,
 - **.faire une déclaration de soupçon à la CENTIF**

II – Obligation d'identification des transactions (**Obligation de surveillance**)

(Art 10 loi 2004-09 du 06/02/04 BC et Art 8 loi 2009-16 du 02/03/09 FT)

● A – Obligation d'identification

– 1^o – Montant transaction (conditions normales)

□ Un examen particulier sur tout paiement

- espèces
- titre au porteur d'une somme d'argent
- **Avec montant** unitaire ou total est égal ou supérieur à cinquante millions **(50.000.000)** de francs CFA ;

– 2^o – Nature transaction (conditions inhabituelles)

□ toute opération

- portant sur une somme égale ou supérieure à dix millions **(10.000.000)** de francs CFA, .
- effectuée dans des **conditions inhabituelles** de complexité
- et/ou ne **paraissant** pas avoir
 - de justification économique
 - ou d'objet licite

II – Obligation d'identification des transactions (**Obligation de surveillance**)

(Art 10 loi 2004-09 du 06/02/04 BC et Art 8 loi 2009-16 du 02/03/09 FT)

- **B - Obligations de renseignement**

- Les Agences immobilières sont tenues de se **renseigner** auprès du client,

et/ou par tous autres moyens sur

- **l'origine et la destination** des sommes d'argent en cause,
- **l'objet de la transaction**
- **l'identité des personnes** impliquées,
(alinéas 2, 3 et 5 de l'article 7).

- **C - Obligation de consignation**

sont consignées dans un registre confidentiel

- Les **caractéristiques principales** de l'opération,
- **l'identité du donneur d'ordre et du bénéficiaire**,
- le cas échéant, **celle des acteurs de l'opération**

III – Obligation de conservation et de communication

(Arts 11 et 12 loi 2004-09 du 06/02/04 BC et Art 10 loi 2009-16 du 02/03/2009 FT)

- **A - Obligation de conservation**

- Les Agences immobilières conservent **pendant dix (10) ans**

- **1°) les pièces et documents relatifs à leur identité.**

- à compter de la clôture de leurs comptes ou de la cessation de leurs relations avec leurs clients habituels ou occasionnels,

- **en matière d'identification, les copies ou les références des documents sont nécessaires**

- **les pièces et documents relatifs aux opérations à compter de la fin de l'exercice au cours duquel les opérations ont été réalisées.**

III – Obligation de conservation et de communication

(Arts 11 et 12 loi 2004-09 du 06/02/04 BC et Art 10 loi 2009-16 du 02/03/2009 FT)

- **A - Obligation de conservation**

- Les Agences immobilières conservent **pendant dix (10) ans**

2°) les pièces et documents relatifs aux opérations à compter de la fin de l'exercice au cours duquel les opérations ont été réalisées.

pour les transactions les originaux ou copies légalisées conformes sont exigées pour les pièces justificatives et **enregistrements**.

III – Obligation de conservation et de communication

(Arts 11 et 12 loi 2004-09 du 06/02/04 BC et Art 10 loi 2009-16 du 02/03/2009 FT)

- **B. Obligation de communication**
- **Les pièces et documents** relatifs aux obligations d'identification **sont communiqués** : sur **leur demande**, par les assujettis,
 - aux autorités judiciaires,
 - aux agents de l'Etat chargés de la détection et de la répression des infractions liées au blanchiment de capitaux, agissant dans le cadre d'un mandat judiciaire,
 - aux autorités de contrôle,
 - ainsi qu'à la CENTIF.

III – Obligation de conservation et de communication

(Arts 11 et 12 loi 2004-09 du 06/02/04 BC et Art 10 loi 2009-16 du 02/03/2009 FT)

- **B. Obligation de communication**
- **Intérêt de cette communication :**
 - Cette obligation a pour but de permettre :
 - **la reconstitution de l'ensemble des transactions** réalisées par une personne physique ou morale et qui sont liées :
 - à une opération ayant fait l'objet d'une déclaration de soupçon ou
 - dont les caractéristiques ont été consignées sur le registre confidentiel prévu à l'article 10 alinéa 2.

IV – Obligation de vigilance renforcée (Art 13 loi 2009-16 du 02/03/2009 FT)

- **Obligations de vigilance particulière à l'égard des Personnes Politiquement Exposées (PPE)**

Les Agences Immobilières **doivent appliquer**, en fonction de leur appréciation du risque :

- ❑ **des mesures de vigilance renforcées** à l'occasion des **transactions** ou **relations d'affaires** avec **les PPE** résidant dans un autre Etat membre ou dans un Etat tiers, en particulier,
- ❑ aux fins de **prévenir ou de détecter** des opérations liées au financement du terrorisme.
- ❑ Et prendre, à cet effet, les mesures appropriées pour **établir l'origine du patrimoine ou des fonds**.

V - Obligation de mise en place d'un programme de lutte anti blanchiment et de financement du terrorisme

(Art 13 loi 2004-09 du 06/02/04 BC et art 8 loi 2009-16 du 02/03/09 FT.)

- Les Agences Immobilières sont **tenues d'élaborer**
 - des **programmes harmonisés de prévention** du blanchiment de capitaux et financement du terrorisme.
 - Ces programmes comprennent notamment :
 - ❑ **la centralisation des informations** sur
 - l'identité des clients,
 - donneurs d'ordre,
 - mandataires,
 - ayants droit économiques;
 - ❑ **le traitement des transactions suspectes**
 - ❑ **la désignation de responsables internes (**
 - ❑ **la formation continue du personnel ;**
 - ❑ **la mise en place d'un dispositif de contrôle interne.**

V - Obligation de mise en place d'un programme de lutte anti blanchiment et de financement du terrorisme

(Art 13 loi 2004-09 du 06/02/04 BC et art 8 loi 2009-16 du 02/03/09 FT.)

- **Les Autorités de contrôle**
- pourront, dans leurs domaines de compétences respectifs, en cas de besoin,
 - ✓ **préciser le contenu et les modalités d'application** des programmes de prévention du blanchiment de capitaux.
 - ✓ **Elles effectueront**, le cas échéant, des investigations sur place afin de vérifier la bonne application de ces programmes.

CONCLUSION

- 19) Quels sont les risques encourus en cas de non collaboration ?
- Sanction provenant de la hiérarchie pour manquement à la déontologie
- Responsabilités individuelles et collective pouvant entraîner des poursuites judiciaires
- Dégradation de l'image de l'Agence immobilière en cas de poursuites judiciaires.

CONCLUSION :

- 2) En résumé qu'est ce que je dois faire en tant qu'employé d'une agence immobilière ?
- **Je connais mon Responsable anti-blanchiment**
- **Je maîtrise le manuel de procédure de l'office** en matière de lutte contre la criminalité financière
- **Je connais donc le cadre légal de la lutte anti-blanchiment**
 - Je m'approprie les textes et j'identifie leurs limites
Je cerne les difficultés d'interprétation et d'application en relation avec la CENTIF
 - J'évite toute sanction : je connais toutes les responsabilités en cas de manquement à nos obligations de prévention.
 - Je concilie secret professionnel et obligations légales
- **Je dois connaître mon client (identification, localisation, activités...)**
- Je me demande toujours d'où vient l'argent ? Où va-t-il ? Quel circuit emprunte – il ? suivant quel logique ?

CONCLUSION

- **Je reste vigilant** sur toute **opération** portant sur une somme en espèces égale ou supérieure à cinq millions (5.000.000) de francs CFA ainsi que la **répétition d'opérations distinctes** pour un montant individuel inférieur à la même somme, effectuée par un client occasionnel.
- **Je prête une attention particulière à :**
 - **tout paiement** en espèces ou par titre au porteur d'une somme d'argent **effectué** dans des conditions normales, dont le **montant** unitaire ou total est égal ou supérieur à cinquante millions **(50.000.000)** de francs CFA ;
 - **Toute opération** portant sur une somme égale ou supérieure à dix millions **(10.000.000)** de francs CFA, effectuée dans des conditions inhabituelles de complexité et/ou ne paraissant pas avoir de justification économique ou d'objet licite.

CONCLUSION :

- Dans pareil cas **je me renseigne auprès du client** et/ou par tous autres moyens sur l'origine et la destination des sommes d'argent en cause, ainsi que sur l'objet de la transaction et l'identité des personnes impliquées.
- **J'informe mon responsable anti blanchiment en cas de doute**
 - **Je fais de la confidentialité mon meilleur ami**



FIN

MERCI DE VOTRE ATTENTION

CELLULE NATIONALE DE TRAITEMENT DES INFORMATIONS FINANCIERES

Scat Urbam lot n° E82 Dakar. BP: 25 554 Dakar Fann SENEGAL .

Téléphone : +221 33 859 43 82 / Fax : +221 33 867 03 62

Site- web: www.centif.sn .E-mail: contact@centif.sn