

**CS&A** *Cabinet FSoumaré*  
☞ 1, Place de l'Indépendance  
BP : 11 523 Dkr-Peytavin  
tél & Fax : (221) 33 822 30 05  
email : ftsoumare@orange.sn

## **FORUM DES AGENTS IMMOBILIERS**

*Thème :*

**Les Agents Immobiliers et la lutte contre le  
Blanchiment de Capitaux et le Financement du  
Terrorisme**

*Mesures Légales et Règlementaires de Lutte  
contre le Blanchiment de Capitaux et le Financement du Terrorisme  
Contribution introductive de M<sup>e</sup> Fatou Soumaré Expert-Consultant*

*Mesures Légales et Règlementaires de Lutte  
contre le Blanchiment de Capitaux  
et le Financement du Terrorisme*

**I – Des normes & standards internationaux aux lois internes**

Du point de vue légal, et sans s'attacher à la lettre des textes :

**Le blanchiment se définit comme :**

- la manipulation de biens ;
- dont on sait qu'ils proviennent d'un crime ou délit : *l'infraction sous jacente* ;
- dans le but d'en dissimuler l'origine illicite.

Sous un autre angle de l'observation de l'activité, le blanchiment c'est globalement 3 types de manœuvres appelés :

- PLACEMENT quant il s'agit de se débarrasser des énormes quantités d'espèces générées par certaines activités illicites ;
- EMPILAGE lorsque les transactions sont démultipliées pour rendre difficile le retour comptable aux origines illicites des biens ;
- INTEGRATION stade auquel les valeurs sont habillées de légalité par des justificatifs irréfutables.

Cette revue des définitions du blanchiment pour attirer l'attention sur 2 choses :

*La première est que, les biens visés dans la définition légale du blanchiment s'entendent au sens large de tous types d'avoirs corporels ou incorporels, ainsi que des actes juridiques ou documents attestant la propriété de ces avoirs, ou attestant de droits y relatifs ;*

*La seconde remarque porte sur le fait que, le secteur de l'immobilier est très prisé pour les techniques d'empilage et d'intégration;*

*Ceci pour dire qu'il faut ouvrir la perspective bien au-delà de l'idée de manipulation d'espèces en ayant conscience que les intervenants du secteur de l'immobilier qui gèrent des avoirs incorporels sont tout aussi vulnérables et concernés par le phénomène de blanchiment.*

### **Définir le Financement du Terrorisme est moins simple.**

Si à l'évocation du terme blanchiment même le néophyte se fait une idée, le financement du terrorisme demande à réfléchir.

Tout d'abord à la notion de terrorisme, puis à la manière dont cela se finance.

Sans s'attarder sur la définition légale (cf : ars 4 et 5 loi uniforme 2009-16), on peut dire que c'est toute la logistique qui sous tend et soutient les groupes qui s'adonnent à ce type d'activité, qui est visée.

Autre double particularité du financement du terrorisme est que, contrairement au blanchiment, les valeurs qui en sont l'objet, sont dépensées et non placées, qu'en outre elles ne sont pas forcément de sources illicites d'où l'idée de noircissement d'argent.

Tout ceci souligne que blanchiment et financement du terrorisme sont, à bien des égards plutôt différents !

D'où la question de savoir, ce qui les lie si étroitement, dans le cadre des stratégies de lutte anti blanchiment et contre le financement du terrorisme?

### **Le fait est que ces infractions ont en commun :**

Un certain nombre d'aspects et pas des moindres. Ce sont tous deux :

- Des criminalités dangereuses et aveugles qui menacent sévèrement l'ordre public ;
- Des criminalités très organisées dotées de moyens financiers conséquents, parfois même d'influence sous certains horizons;
- Des criminalités qui usent de méthodes et moyens de la logistique moderne ;
- Des criminalités transnationales ;
- Et, ce qui apparaît comme leur tendon d'Achille : ce sont des criminalités qui ne peuvent pas se passer des circuits financiers !

Ce sont ces particularités et cette fragilité qui ont activé une réaction internationale et inspiré une stratégie de lutte.

C'est au cours des années 70 que le blanchiment prend des proportions alarmantes et apparaît, pour la première fois dans sa complexité, comme une activité criminelle en soi interpellant les offreurs de services financiers et pouvoirs publics. C'est alors que les premières réactions tombent (Directives de Bâle, Convention de Vienne, Convention de Palerme), que les normes et standards internationaux se dessinent.

Puis, tournant marquant, la création en 1989, en marge du G7, du Groupe d'Action Financière contre le blanchiment (GAFI) dont les incontournables recommandations sont à l'origine de la stratégie de lutte.

Au cours des années 80, le terrorisme s'affirme et son financement ne tarde pas à apparaître surtout avec les attaques du 11/09 aux USA comme une activité criminelle en soi qui empruntent les mêmes canaux financiers que le blanchiment et atteint comme lui d'importantes hauteurs de nuisance.

Le sort des 2 criminalités est alors scellé par le Gafi à travers ses 40 + 9 recommandations qui définissent les stratégies de lutte anti blanchiment et contre le financement du terrorisme.

Début des années 90, les espaces monétaires, suivant la tendance internationale, se protègent d'où les 1ères directives tombent et sont traduites en lois nationales par les états membres.

Pour ce qui nous concerne, c'est en septembre 2002 puis Juillet 2007 que, l'UEMOA adopte respectivement les directives relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux illicites, puis contre le financement du terrorisme.

Le Sénégal, transpose ces directives, par le vote en février 2004 de la loi uniforme relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux illicites, et en janvier 2009, de la loi uniforme relative à la lutte contre le financement du terrorisme.

## II – Structure & Contenu des lois Uniformes 2004-09 et 2009-16 de lutte AB/CFT

A quelques particularités près, ces deux textes traitent pour l'essentiel des aspects suivants :

- Définition du champ d'application notamment des personnes assujettis aux mesures prescrites ;
- Incrimination et définition légale du blanchiment et du financement du terrorisme;
- Organisation de la prévention et détection du blanchiment et du financement du terrorisme;
- Organisation de la répression des 2 infractions et sanction de certains agissements de l'assujetti ;
- Organisation de la coopération internationale en réponse au caractère transnational des 2 infractions.

Quant à la stratégie de lutte, en soi, si on en circonscrit l'esprit, cela peut à mon sens se traduire en ces termes :

C'est d'abord une Vision articulée autour de deux objectifs que sont:

- la transparence du cadre économique-financier;
- et la privation des criminels de leurs ressources et fonds ;

Objectifs qui se traduisent en :

Vigilance et traçabilité collective d'information et détection, répression induisant gel, saisie et confiscation des avoirs.

Cette mécanique est servie par deux acteurs majeurs :

Un pivot : l'Assujetti, une interface : la CRF (cellule de renseignement financier) ;

Et entre ces 2 acteurs 1 instrument activant: La Déclaration d'Opération Suspecte.

## III – L'assujetti acteur central de la LAB/FT

### Qui sont assujettis ?

L'ar 5 de la loi 2004-09 dispose :

« Toute personne physique ou morale qui dans le cadre de sa profession réalise, contrôle ou conseille des opérations entraînant des dépôts, échanges, placements, conversions ou tous autres mouvements de capitaux ou de tous autres biens ...

Et suis une énumération d'un certain nombre de branches d'activité dans laquelle figure « LES AGENTS IMMOBILIERS ».

Et, l'AGENT IMMOBILIER c'est: « toute personne physique ou morale exerçant à titre habituel, une activité d'intermédiaire dans les opérations d'achat, de vente, de location ou de gestion d'immeubles et de fonds de commerce ainsi que les cessions de parts de sociétés donnant vocation à de tels biens.»

Ces deux définitions combinées font que par delà l'agence immobilière acteur le plus visible du secteur, il faut passer en revue les activités des différents intervenants (SCI, promoteurs etc) du secteur immobilier pour déterminer qui est assujetti aux lois anti blanchiment et contre le financement du terrorisme, ou ne l'est pas.

C'est là une question à laquelle les conclusions du forum devront répondre.

### **Assujetti à quoi ?**

Passer en revue le rôle de l'assujetti c'est analyser les 2 aspects essentiels des stratégies que sont la prévention et la détection du blanchiment et du financement du terrorisme.

### **La prévention du blanchiment :**

Se traduit en 4 mesures qui incombent entièrement à l'assujetti à savoir :

- ***L'identification*** fiable des clients et ayant droit économiques;
- ***La surveillance particulière d'opérations dites atypiques:*** c'est à dire l'obligation dans certaines conditions de seuil ou complexité, de se renseigner sur les différents aspects d'une opération et de consigner l'information recueillie dans un registre confidentiel prévu à ce seul effet;
- ***La conservation de l'information recueillie :*** 10 ans;
- ***Et la communication*** sur demande, de cette information, à la CRF et autres autorités de poursuites.

### **La détection :**

Elle incombe à la CRF, mais avec le double concours de l'assujetti :

- l'instrument qui déclenche l'activité d'analyse de la CRF à savoir la DS (déclaration de soupçon) est émise par l'assujetti ;

- qui est en outre tenu de faire suivre toute information de nature à renforcer ou infirmer le soupçon exprimé. Par ailleurs, la CRF peut en vertu de son droit de communication étendu, solliciter en retour toutes précisions ou éclairages que nécessiterait son travail d'analyse.

### **Implication et Coopération**

La lutte anti blanchiment et contre le financement du terrorisme est donc construite sur une réelle coopération de l'assujetti avec la CRF, et on peut affirmer sans risque d'erreur que l'efficacité des stratégies est directement proportionnelle à l'implication de l'assujetti dans la bonne exécution du rôle déterminant qui lui est dévolu.

D'autant que, il est important de le souligner, les mesures prescrites sont impératives et non supplétives de volonté.

Autrement dit, l'assujetti est tenu, sous peine de sanctions, de s'y conformer.

D'où la triple interrogation : qui sanctionne ? quoi ? et comment ?

Deux types de comportements fautifs de l'assujetti induisent des sanctions :

- Il s'agit d'une part, de la mauvaise application des mesures prescrites,
- et d'autre part, des agissements affectant l'efficacité des stratégies.

Les stratégies deviennent réalités à travers l'application des mesures prescrites. D'où les lois 2004-09 et 2009-16 imposent un 2ble contrôle :

- interne (un aspect du programme interne de lutte ou dispositif de lutte) ;
- et par une autorité de contrôle,

de la bonne application de ces mesures.

Les comportements décrits sont de l'ordre du défaut de vigilance, de carence du dispositif interne de lutte, et il s'agit de faute non intentionnelle.

Les sanctions encourues sont administratives et disciplinaires, elles sont prises par l'autorité de contrôle qui est généralement l'autorité exerçant le pouvoir disciplinaire de l'activité en objet.

**De ce point de vue, les conclusions du forum devront définir quelle est l'autorité de contrôle pour les agents immobiliers.**

Quant au second type d'agissements sanctionnés, ils affectent l'efficacité des stratégies. Il s'agit des manquements intentionnels incriminés par l'ar 40 de la loi 2004-09, et qui exposent l'assujetti à des sanctions pénales.

On peut citer pour exemple :

- le fait de détruire volontairement des documents qui devaient faire l'objet de la mesure de conservation ;
- le fait de révéler sciemment tous éléments relatifs à la déclaration d'opération suspecte aux personnes qui en sont l'objet ;
- D'une manière générale, on peut dire qu'il s'agit de situations présentant des aspects de complicité avec les criminels et qui comme tels, impactent négativement sur l'efficacité des stratégies.

En retour des contraintes qui pèsent sur l'assujetti et plus précisément le fait que les stratégies lui imposent de transmettre de l'information privée, **deux garanties** lui sont offertes par la loi :

**Une garantie de confidentialité :**

- Qui d'une part porte sur la DS que la CRF exploite dans le cadre de son travail d'analyse mais que la loi lui interdit de transmettre.
- Et d'autre part sur l'emploi de l'information fournie limitée aux seules fins prévues par les deux lois anti blanchiment et contre le financement du terrorisme.

**Une exemption de responsabilité :**

Est prescrite par la loi qui dispose qu'aucune action en responsabilité civile ou pénale ne peut être intenté contre l'assujetti du fait des actes accomplis, de bonne foi, en exécution des mesures prescrites par les lois anti blanchiment et contre le financement du terrorisme.

