

FORUM CENTIF /AGENCES IMMOBILIERS SUR :

« LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER ET LA LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME »

(Dakar, lundi 20 juillet 2009, Hôtel Pullman Téranga/Dakar)

.....

ROLE DE LA DGID DANS LA GESTION DE L'IMMOBILIER AU SENEGAL

INTRODUCTION

Le rôle de la Direction Générale des Impôts et des Domaines dans l'organisation du secteur de l'immobilier peut être retracé à travers l'exposé de ses grandes missions en la matière.

Au Sénégal comme dans presque tous les pays du monde, les problèmes fonciers revêtent une importance capitale compte tenu des intérêts en jeu.

En effet, aussi longtemps que l'on peut remonter dans le temps, l'importance de la terre, bien immeuble par excellence, a toujours été une constante parce qu'étant au centre des préoccupations des différentes communautés humaines. Elle a toujours été considérée comme un symbole de richesse mais également comme le support de toute activité économique.

Ainsi, conscientes de cet enjeu stratégique que revêt la terre, les autorités publiques vont encadrer les modes d'acquisition, de transmission et de jouissance des biens immeubles, comme en atteste l'évolution rapide de la réglementation en matière foncière et domaniale. Elle est, de nos jours, constituée d'un ensemble de textes élaborés à des époques diverses de notre histoire politique et économique, retraçant ainsi toutes les préoccupations des dirigeants pendant toute cette longue période.

Mais, une analyse critique des faits nous amènerait à croire que ce formalisme à outrance manifesté par l'Etat à l'égard des modes

d'appropriation privée de la terre n'est en réalité que le voile qui masque au fond l'intérêt fiscal que revêt ce potentiel mirifique qu'est l'immobilier.

A cet égard la DGID qui est une des plus grandes administrations relevant de la tutelle du Ministère de l'Economie et des Finances détient de part la loi des attributions spécifiques en matière immobilière et fiscale.

En effet, la productivité de l'immeuble ne profite pas seulement à son occupant ou à son propriétaire. L'Etat y trouve également un grand intérêt même s'il n'exploite pas directement l'immeuble, par le biais de la fiscalité immobilière.

Mais que recouvre ce concept de l'« **immobilier** » au Sénégal?

La notion d'« immobilier », renvoie, à première vue, à ce qui ne peut être déplacé, ce qui est fixé à perpétuelle demeure.

Lorsqu'on s'essaie à une revue de la législation, l'art. 516 du Code civil nous précise que « les biens sont immeubles ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent ».

Donc, par immeuble il faut entendre les biens dont la situation est fixe et qui généralement ne peuvent être transportés d'un lieu à un autre sans altération d'eux-mêmes ou de leur support.

Il y a par conséquent selon cette définition des immeubles par nature, des immeubles par destination et enfin des immeubles par incorporation.

On y classe les terrains nus, les bâtiments construits en surélévation ou en sous-sol, les biens de nature mobilière qui ne peuvent être détachés sans être détériorés ou sans entraîner la détérioration de l'immeuble lui-même servant de support, et enfin les droits portant sur les immeubles ainsi définis.

La fiscalité immobilière, quant à elle, renvoie à l'ensemble des règles et pratiques administratives allant de la constatation à la perception des impôts, taxes et redevances dus en raison de l'acquisition, de la détention ou de la transmission d'un bien immobilier ou des droits qui s'y rapportent. C'est, en d'autres termes, « l'ensemble des impôts, droits et taxes applicables de manière directe ou indirecte aux opérations concourant à la production, à la livraison d'immeubles et à la simple détention sans intention spéculative ».

la Direction générale des Impôts et des Domaines est compétente, à travers ses Directions techniques, pour tout ce qui concerne :

LA FISCALISATION DU SECTEUR DE LIMMOBILIER

Elle met en œuvre les droits d'enregistrement sur les mutations tels que l'achat et la vente de terrains, la vente de droits sociaux d'immeubles ou de droits immobiliers ; les taxes sur le chiffre d'affaires sur les opérations de constructions d'immeubles, de prestations de services et de commissions ; les impôts directs que sont l'impôt sur le revenu des personnes physiques et l'impôt sur les sociétés.

A ces impôts directs et indirects d'Etat il faut y ajouter pour être complet, les impôts directs locaux liquidés et recouverts au profit des collectivités locales.

Ainsi, elle place la DGID au carrefour de toutes les opérations portant sur les biens immobiliers.

Le champ d'application de la fiscalité immobilière intègre toutes les opérations d'achat, de vente, de construction, de location d'immeubles et elles s'appliquent aux personnes physiques ou morales (propriétaire d'immeubles, promoteur, entrepreneur de construction ou de bâtiments et marchands de biens).

PREMIERE PARTIE:

LA MISSION FONCIERE ET DOMANIALE DE LA DGID

A/ LA GESTION DU DOMAINE DE LETAT

L'Etat, en tant que personne morale de droit public comme tout sujet de droit, est doté d'une personnalité juridique lui permettant d'être titulaire d'un patrimoine propre nécessaire à l'accomplissement de ses missions. Ainsi, une partie du sol sénégalais demeure la propriété de l'Etat. Ce dernier dispose d'un patrimoine foncier appelé domaine de l'Etat scindé en deux:

Le domaine public et le domaine privé.

La DGID, à travers la Direction chargée des domaines et la Direction du cadastre, constitue un des instruments privilégiés de gestion de l'immobilier au Sénégal.

1) La Gestion du Domaine Public de l'Etat : L'autorisation d'occuper le DPM.

Le Domaine Public Maritime représente la partie essentielle du Domaine Public de l'Etat qui nous intéresse ici.

L'autorisation d'occuper est un acte administratif unilatéral, discrétionnaire de l'Administration. Elle est délivrée à titre personnel, précaire et révocable et concerne particulièrement le Domaine public fluvial et le DPM.

La procédure implique une demande sous forme de dossier devant aboutir, en principe, à un arrêté portant autorisation d'occuper signé par le Ministre chargé des Domaines.

Ainsi, le bénéficiaire ne dispose que d'un droit personnel. Cette zone ne doit abriter que des installations et des aménagements légers et démontables. Cette autorisation d'occuper les dépendances du domaine public confère un privilège particulier, un avantage certain. Il se traduit nécessairement par une contrepartie par le paiement de redevances.

Il représente un gisement fiscal et domanial d'une haute étendue et portée par la teneur des capitaux qu'elle peut mobiliser. Il en résulte que la protection du littoral est nécessaire afin de rentabiliser cette assiette.

La gestion des biens immobiliers varie en fonction de la catégorie des domaines et des droits délivrés. En principe, seule la Direction de l'Enregistrement des Domaines et du Timbre (DEDT) est compétente pour dresser les actes de gestion du domaine immobilier de l'Etat, à l'exception des prises en location d'immeubles ou de locaux à usage d'habitation impliquant la Direction de la gestion du Patrimoine Bâti de l'Etat

2) La constitution du Domaine privé de l'Etat

Parmi les modes de constitution du domaine privé figurent des mesures **exorbitantes, telle que l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique (ECUP)** qualifiée de prérogatives « exorbitantes » propres à la puissance publique.

L'ECUP est une procédure régie par la loi 76-67 du 02 juillet 1976 et par son décret d'application no 77-563 du 03 juillet 1977. Il s'agit « d'une procédure par laquelle l'Etat peut, pour cause d'utilité publique et sous réserve d'une juste et préalable indemnité, contraindre toute personne à lui céder tout ou partie de la propriété d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier.

Il convient de signaler que cette méthode d'acquisition des titres ne vise pas la constitution des réserves foncières proprement dites. Elle concerne surtout les projets qui nécessitent une assiette foncière pour la réalisation de projets d'utilité publique pour un intérêt général. Ainsi, les bénéficiaires peuvent être des personnes morales de droit public, des personnes physiques ou morales de droit privé. De manière générale, seul l'Etat peut mettre en œuvre cette procédure. Dans ce cas, les titres demeurent sa propriété malgré la mise à la disposition de l'assiette foncière au requérant.

Autre mode exorbitant de constitution du Domaine privé de l'Etat : l'immatriculation des terrains des dépendances du domaine national

La propriété foncière est reconnue au Sénégal par la formalité de l'immatriculation qui est l'un des modes utilisés par l'Etat pour l'acquisition des terrains. D'ailleurs, cette possibilité est consacrée par l'article 27 du Code du Domaine de l'Etat disposant que « les immeubles faisant partie du domaine national sont immatriculés au nom de l'Etat dans les formes et

conditions fixées par la loi 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national et son décret d'application n° 64-573 du 30 juillet 1964. De ce fait, seul l'Etat se voit reconnaître expressément le droit d'immatriculer les terres des dépendances du domaine national en son nom. Ainsi réalisées, ces terres intègrent le domaine privé de l'Etat.

Le domaine privé immobilier de l'Etat a pour vocation d'être attribué aux particuliers pour la réalisation de leurs projets qui doivent s'inscrire dans un schéma d'aménagement ou dans le cadre d'un plan d'urbanisme. D'ailleurs, la politique de l'Etat consiste à mettre à la disposition des personnes physiques ou morales des terrains, à garantir l'accès à la terre à la population pour favoriser un développement harmonieux et intégré des différents secteurs.

B / LA GESTION DU DOMAINE PRIVE DES PARTICULIERS

Au Sénégal, cela va s'en dire, l'Etat n'est pas le seul propriétaire des terres. Certains biens fonciers appartiennent aux particuliers. Ce sont les terrains immatriculés, où sont inscrits des droits réels. Ces titres représentent la propriété privée proprement dite. Dans le système foncier sénégalais, la propriété privée sur le sol ne peut être établie que par un Titre Foncier (TF).

Le rôle de la Conservation de la propriété foncière et des hypothèques

La Conservation de la Propriété Foncière et des Droits Fonciers est chargée d'assurer aux titulaires la garantie des droits réels qu'ils possèdent sur les immeubles immatriculés, c'est-à-dire ceux faisant l'objet d'un TF. Les services de la conservation foncière délivrent des renseignements sur la situation juridique, foncière et domaniale de l'immeuble dont l'acquisition est envisagée. Les informations portées sur le livre foncier permettent de connaître le véritable propriétaire de l'immeuble, d'une part, et, d'autre part, les droits et charges (hypothèques et saisies) grevant l'immeuble.

Avec la création du TF, l'Etat y voit la sécurité foncière. Le TF avec l'intangibilité juridique et matérielle a des avantages indéniables permettant des investissements : la sécurité absolue en matière de transactions immobilières. En effet « le besoin de garantir juridiquement la sécurité de

l'occupation foncière est née de l'organisation foncière moderne avec l'introduction du droit de propriété et la transformation du statut de chose commune en un bien juridique, objet de commerce. De même, le droit de propriété appelé « droits réels » par opposition aux droits personnels, représente les éléments juridiques reflétant la sécurité foncière et immobilière.

Le livre foncier décrit les droits qui affectent les propriétés, les inscriptions valent une force probante absolue (irréfragable).

La gestion des titres fonciers ou des droits inscrits sur le livre foncier étant exclusivement de la compétence de la conservation foncière, elle consiste à veiller au patrimoine des différents acteurs, c'est-à-dire les particuliers ou privés.

DEUXIEME PARTIE : LA MISSION FISCALE DE LA DGID.

A/ La fiscalisation des revenus, des biens et des transactions

1) La fiscalisation des revenus : Mission de la Directions des impôts

Sous l'autorité du Directeur général des Impôts et des Domaines et relativement aux opérations immobilières, la Direction des Impôts est compétente en matière d'assiette, de liquidation et de contentieux des impôts et taxes directs et indirects.

Or, la détention immobilière constitue une opération recherchée en paiement d'impôts de différentes catégories, la nature du droit dû par le propriétaire étant fonction de l'usage qu'il fait de son bien immobilier.

a) Les Immeubles détenus à but lucratif :

Pour ce type de destination d'un bien immeuble, il est réclamé des impôts : soit l'Impôt sur les Sociétés, soit l'Impôt sur le revenu des personnes physiques applicables à la catégorie des revenus fonciers.

Il s'agit d'Impôts directs dus par toute personne, quelle que soit sa nationalité, qui a au Sénégal son domicile fiscal au 1^{er} janvier de l'année d'imposition ou qui dispose de revenus de source sénégalaise. Parmi les revenus dont peut disposer une personne et par conséquent appréhendé à l'Impôt sur le Revenu figurent les revenus fonciers.

Les revenus fonciers désignent tous les revenus produits par les biens immeubles dont une personne physique ou morale est propriétaire.

Toujours à propos d'immeubles détenus à but lucratif, il est également dû un autre impôt, indirect celui-là : la Taxe sur la Valeur Ajoutée ou TVA.

La TVA est un impôt général sur la consommation de biens et de services.

Elle frappe dans le domaine immobilier tous les travaux portant sur des bâtiments et autres biens immobiliers : qu'il s'agisse de travaux neufs, de travaux d'entretien, de réparation, de réfection, de transformation, d'amélioration et même de démolition.

La TVA appréhende également les locations d'immeubles en meublé et les locations d'immeubles nus destinés à un usage autre que d'habitation.

b) Les Immeubles détenus à but non lucratif

Tout propriétaire d'un immeuble est en principe soumis à la contribution foncière même si le bien immobilier est détenu sans but lucratif.

On distingue de ce point de vue la contribution foncière des propriétés non bâties (CFPNB) et la surtaxe foncière

En réalité, il s'agit là d'impôts institués par le législateur au profit des collectivités locales pour inciter à la valorisation des terrains situés dans les centres urbains palliant ainsi les velléités de spéculation foncière.

Ensuite il y a la contribution foncière des propriétés bâties (CFPB).

Il s'agit toujours d'un impôt local, le plus important en terme de recettes, qui est souvent accompagné de sa sœur jumelle, à savoir la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères ou (TEOM).

La CFPB frappe les immeubles en maçonnerie, fer ou bois, les unités industrielles et les terrains non cultivés à usage industriel ou commercial ainsi que l'outillage fixe ou roulant des établissements industriels ou toutes installations à but lucratif assimilées à des constructions tels que définis par les articles 215 et 216 du CGI, s'ils ne bénéficient pas d'une exemption.

En effet, le Code Général des Impôts en son article 217 exempte de manière permanente les propriétés de la Puissance Publique et de ses démembrements décentralisés lorsqu'elles sont improductives de revenus, les immeubles destinés à un usage agricole, social, pastoral, culturel ou lorsque la valeur locative de la résidence principale occupée par son propriétaire est inférieure à cinq cent mille francs, l'année.

Cependant, même si le bien immobilier semble être le réceptacle d'un foisonnement d'impôts et de taxes, il n'en demeure pas moins que le législateur, conscient du rôle essentiel que joue l'investissement immobilier dans la conservation et la circulation des richesses pour l'économie, ait senti le besoin d'aménager un cadre d'atténuation des impôts sur l'immobilier.

Le cadre d'atténuation de l'impôt immobilier

Il s'agit d'un régime qui déroge à celui de droit commun du fait qu'il accorde des faveurs pour la promotion immobilière, la politique de rénovation

urbaine, le développement des coopératives d'habitat et regroupements dits CASTORS, les opérations de cessions des droits sociaux dans les sociétés civiles immobilières et les apports immobiliers en société.

2) La fiscalisation des transactions immobilières:

- Rôle de la DEDT

La Direction de l'Enregistrement des Domaines et du Timbre, une des 7 Directions techniques qui composent la DGID, est chargée de l'assiette, de la liquidation et du recouvrement des droits de publicité foncière et les taxes qui leur sont assimilées, ceux des redevances domaniales dues aussi bien sur le domaine public que le domaine privé de l'Etat ; alors que **la nouvelle Direction du Recouvrement** est compétente en entre autres en matière d'assiette, de liquidation et de recouvrement des droits d'enregistrement et de timbre et leurs taxes assimilées;

B/ LE CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES

1) Le contrôle préalable : l'autorisation préalable de transaction

Sans entrer dans les détails, notons que l'autorisation préalable de transaction a été introduite pour des motifs économiques et sociaux pour des immeubles d'une valeur égale ou supérieure à dix (10) millions FCFA depuis 19980.

Elle permet une surveillance administrative des transactions privées portant sur les prix proposés en vue de corriger certaines distorsions pouvant entraîner des opérations déguisées en ventes, avec au cas échéant la possibilité d'exercer le droit de préemption de l'Etat.

Il serait, à mon avis, souhaitable de relever ce plafond en intégrant les effets de l'inflation intervenue entre temps dans le secteur mais aussi y ajouter le motif de vérification de l'identité des vraies parties à la transaction, la surface financière de l'acquéreur et la nature et l'origine des fonds.

2) Le contrôle à postériorité : la sincérité de la déclaration: Rôle de la DVEF

La Direction des Vérifications et Enquêtes fiscales procède à la vérification de comptabilité des entreprises et de situation fiscale personnelle des assujettis, au regard d'une ou de plusieurs catégories d'impôts, de droits, taxes et redevances ainsi qu'à toutes recherches nécessaires à la découverte et à la répression de la fraude fiscale sous toutes ses formes ;

Les Brigades de vérification de comptabilité et de situation fiscale personnelle, les Brigades spécialisées, ainsi que la Brigade d'Etudes et d'Enquêtes fiscales, constituent les services placés sous l'autorité du Directeur des Vérifications et Enquêtes fiscales.

Les raisons de la mise en place d'une nouvelle brigade de vérification spécialisée, chargée du secteur de l'immobilier.

Le marché de l'immobilier au Sénégal est caractérisé depuis quelques années par un dynamisme exceptionnel qui entraîne une inflation aussi bien sur les valeurs du marché des immeubles que sur les loyers.

Cependant cette tendance haussière ne semble pas être traduite sur les recettes fiscales dans des proportions attendues, notamment pour ce qui concerne l'impôt sur les revenus fonciers et les droits d'enregistrement.

La persistance de cette désharmonie est probablement imputable aux limites objectives des services en matière de contrôle a posteriori.

Pour y remédier, il a été créé par Décision N°01203 du 15 février 2008 de Monsieur le Ministre d'Etat, Ministre de l'Economie et des Finances, au sein de la Direction des Vérifications et Enquêtes Fiscales, d'une brigade de vérification N° 5 chargée exclusivement du secteur immobilier.

Sa mission consiste d'une part, au contrôle sur place des sociétés civiles immobilières et des entreprises commerciales dont l'activité est à prépondérance immobilière et, d'autre, part au contrôle a posteriori des actes enregistrés par les bureaux de recouvrement des centres des services fiscaux et relatifs à la cession, à l'échange, à la donation ou à la location d'immeubles bâtis ou non bâtis ou des droits y relatifs, à l'exclusion de ceux émanant du Bureau des actes judiciaires, des actes extrajudiciaires et des mutations par décès.

Pour permettre l'exercice de ses missions, les copies des actes concernés seront systématiquement collectées et transmises à échéances régulières et sous la responsabilité du Directeur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre, à la 5^{ème} brigade qui peut exercer soit un contrôle sur pièces si le contenu des actes permet de procéder directement aux régularisations qui s'imposent, soit une vérification sur place dans le respect des droits du contribuable, conformément aux dispositions applicables du Code Général des Impôts et de la Charte du Contribuable vérifié.

LES INSUFFISANCES ET DISSIMULATIONS

Lorsqu'un droit de mutation est assis sur la valeur d'un bien immobilier comme c'est le cas au Sénégal, il est évidemment proportionnel à cette valeur.

Aussi, est-il tentant, pour les parties à une cession, de diminuer le prix de la cession afin de diminuer proportionnellement le droit de mutation.

Il s'agit là d'un procédé de fraude parmi les plus simples puisqu'il ne suppose aucune manœuvre frauduleuse. Cette simplicité n'empêche pas de distinguer deux types différents de comportement frauduleux puisqu'il peut y avoir insuffisance ou dissimulation.

Il y a insuffisance lorsque, dans un acte de cession, le prix et les charges, exprimés honnêtement et de bonne foi, ne représentent pas la véritable valeur des biens cédés.

Il y a par contre dissimulation, lorsque le véritable prix payé par l'acquéreur est supérieur au prix déclaré par les parties.

Ainsi, il peut y avoir, dans un même acte, à la fois insuffisance et dissimulation. L'hypothèse se rencontre lorsque, d'une part, le prix exprimé est inférieur au prix réellement convenu, et, d'autre part, le prix réellement convenu est lui-même inférieur à la valeur vénale réelle des biens transmis.

Il est donc permis d'affirmer sans risque d'être démenti qu'au Sénégal la fraude par insuffisance ou dissimulation de prix est très fréquente, elle est même quasiment de pratique quotidienne.

Or les contribuables qui se livrent à la fraude fiscale sapent la confiance des citoyens dans l'état de droit car en déstabilisant ainsi les recettes publiques ils entament la capacité des autorités à faire face aux charges publiques.

Outre l'injustice fiscale qu'elle crée, la fraude fiscale entraîne des effets pervers qui minent le développement de l'économie d'un pays, créant notamment de graves distorsions de concurrence générant des flux de capitaux illicites qui peuvent nourrir la corruption ou financer la criminalité.

(Là on est pratiquement au coeur de l'une des conséquences néfastes du blanchiment de capitaux).

C'est pourquoi la lutte contre la fraude ou l'évasion fiscales sous toutes ses formes est l'une des préoccupations majeures de l'administration fiscale, en particulier dans ce monde de plus en plus complexe où les circuits commerciaux s'internationalisent.

C'est pourquoi la DGID et la CENTIF doivent davantage accroître leur coopération qui, à mon avis, doit se développer selon trois actes principaux :

- D'abord l'adoption de mesures réglementaires et la mise en œuvre d'une stratégie commune pour la détection et la prévention du blanchiment de capitaux et de l'évasion et la fraude fiscale ; mais aussi l'identification d'une stratégie concertée pour situer les raisons et les faiblesses du système qui induisent les comportements frauduleux.
- Ensuite, l'amélioration de l'échange d'informations et de renseignements vraisemblablement pertinents, d'une part à des fins de lutte contre le blanchiment de capitaux et d'autre part à des fins fiscales entre les autorités de, deux structures me semble essentiel dans le maintien de la souveraineté de chaque administration du point de vue de l'application à a fois de leur législation et réglementation respectives;
- Enfin l'échange d'expériences permettant à chaque entité de transmettre les bonnes pratique en matière de technique d'enquêtes propre à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme d'une part et les méthodologies d'investigations, d'enquête et de vérification dans le cadre de la lutte contre la fraude et l'évasion fiscales.

Cependant la DGID n'a pas attendu la mise en place de cette stratégie souhaitée pour prendre des mesures allant dans le même sens.

C'est ainsi que par lettre circulaire N°00212/DGID/DVEF du 29 mars 2006, le Directeur Général des Impôts et des Domaines a pris des dispositions pour une large vulgarisation des dispositions de la loi N° 2004-09 du 06/02/2004 portant loi uniforme relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux.

La lettre circulaire rappelle tout d'abord que les dispositions de la loi uniforme s'appliquent à toute personne physique ou morale et à toute administration, entre autres au trésor public et aux organismes financiers qui, dans le cadre de leur activité réalisent, contrôlent ou conseillent des opérations entraînant des dépôts, des échanges, des placements, des conversions ou tous autres mouvements de capitaux ou de biens de toute nature meubles ou immeubles.

Par conséquent, ces dispositions soumettent toutes les structures concernées à une obligation de déclaration portant sur des opérations suspectes.

Des mesures précises ont été fortement recommandées relativement à la prévention, la détection, la déclaration et la communication.

CONCLUSION :

Le Directeur Général des Impôts et des Domaines affirme avec force dans la Circulaire qu'il attache une attention toute particulière au respect des diligences rappelées garantes d'une justice fiscale.

A mon sens ces instructions trouvent parfaitement leur place dans nos missions essentielles car l'administration fiscale est régie par une déontologie spéciale, qui est fondée sur le respect de l'état de droit et la lutte contre tout fait délictueux susceptible de fausser les règles de la concurrence économique ou de corrompre le sens de l'éthique des populations.

C'est l'essence même des graves menaces engendrées au double plan économique et financier par le phénomène du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme.

Par Mahamadou CAMARA
Inspecteur Principal de classe exceptionnelle
des Impôts et des Domaines
Conseiller Technique du
Directeur Général des Impôts et des Domaines

