DIRECTIVE PORTANT LIGNE DIRECTRICE POUR LES AGENTS IMMOBILIERS

Cette directive vise à donner un aperçu des obligations des agents immobiliers et autres conseillers en opérations immobilières en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et de la prolifération (LBC/FTP). Ces obligations font partie du cadre national visant à lutter contre le blanchiment d'argent, les activités criminelles associées et le financement du terrorisme.

Le résumé suivant des exigences législatives en vertu de la loi LBC/FTP s'applique à vous si vous êtes impliqué dans l'achat et vente de biens immobiliers au nom d'un client.

PROGRAMME DE PRÉVENTION DU BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET DU FINANCEMENT DU TERRORISME ET DE LA PROLIFÉATION

Vous devez élaborer et mettre en œuvre des politiques, des contrôles et des procédures qui vous permettront de gérer et d'atténuer efficacement les risques identifiés sur la base des résultats de votre évaluation des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme et de la prolifération.

Les éléments suivants doivent être inclus dans votre programme de prévention :

- La nomination d'un responsable de la conformité au niveau approprié
- Programmes d'évaluation des risques liés au blanchiment de capitaux et au financement du terrorismes et de la prolifération (voir la section ci-dessous)
- L'élaboration et l'application de politiques, de contrôles et de procédures de conformité écrits qui gèrent et atténuent les risques cernés
- Mise en œuvre et documentation d'un programme de formation continue sur la conformité
- Une vérification documentée de l'efficacité des politiques, des contrôles et des procédures, du programme de formation et de l'évaluation des risques
- S'assurer que vos succursales et filiales étrangères respectent les mesures de LBC/FT conformes à la Loi sur la LBC/FTP.

Voir le Chapitre 4 de la Ligne directrice sur la mise en œuvre des obligations en matière de Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et de la prolifération des armes de destruction massive (LBC/FTP) pour les Entreprises et Professions Non-Financières Désignées (EPNFD).

ÉVALUATION DU RISQUE

Vous devez entreprendre et documenter une évaluation des risques de blanchiment de capitaux, de financement du terrorisme et de la prolifération, proportionnelle à la nature et à la taille de votre institution, afin de vous permettre d'identifier, d'évaluer, de surveiller, de gérer et d'atténuer les risques associés au blanchiment de capitaux, au financement du terrorisme et à la prolifération. L'évaluation des risques devrait être effectuée au moins tous les deux ans ou lorsque le risque de BC/FTP change de façon matérielle.

Voir le Chapitre 4 de la Ligne directrice sur la mise en œuvre des obligations en matière de LBC/FTP pour les EPNFD.

DÉCLARATIONS

Déclaration d'opérations suspectes

Vous devez signaler à la Cellule Nationale de Renseignements Financiers (CENAREF) les cas où vous avez des raisons de croire qu'une opération peut être liée au blanchiment de capitaux, à une activité criminelle ou au financement du terrorisme ou de la prolifération, sous la forme prescrite, immédiatement et, en tout état de cause, dans les 48 heures suivant le jour où vous avez eu connaissance du soupçon.

Déclarations sur les sanctions financières ciblées

Vous devez vérifier les listes des sanctions financières ciblés publiés par l'Organisation des Nations Unies et par votre pays. Vous devez divulguer au Comité de mise en œuvre des sanctions financières ciblées toute information relative à une partie désignée ou à une partie inscrite sur la liste à laquelle des sanctions nationales ou des Nations Unies sont appliquées en ce qui concerne le terrorisme, le

financement du terrorisme ou le financement de la prolifération. En outre, vous ne devez pas traiter ou mettre à disposition des fonds ou d'autres actifs à la disposition d'une partie désignée ou répertoriée.

Enregistrement auprès de la CENAREF

Vous devez vous enregistrer immédiatement auprès de la CENAREF dès le début de vos opérations ou dans les délais fixés par la CENAREF. Des informations sur la procédure d'enregistrement sont disponibles sur le site Web de la CENAREF https://www.cenaref.org.

Voir les Chapitres 6 et 9 de la Ligne directrice sur la mise en œuvre des obligations en matière de LBC/FTP pour les EPNFD.

VIGILANCE CONSTANTE

Vous devez exercer une vigilance constante sur vos relations d'affaires et examiner les opérations effectuées, y compris les opérations occasionnelles, en vue de s'assurer qu'elles sont conformes à ce qu'il sait de son client, de ses activités commerciales, de son profil de risque et, le cas échéant, de la source de ses fonds.

Voir le Chapitre 5 de la Ligne directrice sur la mise en œuvre des obligations en matière de LBC/FTP pour les EPNFD.

VÉRIFICATION DE L'IDENTITÉ ET DILIGENCE RAISONNABLE À L'ÉGARD DE LA CLIENTÈLE

Vous devez prendre des mesures raisonnables pour vous assurer de la véritable identité de tout client lorsque :

a) vous établissez une relation d'affaires avec un client;
b) vous effectuer une opération d'un montant égal ou supérieur à 10,000$, qu'il s'agisse d'une opération unique ou de plusieurs opérations qui semblent être liées;
c) il existe des doutes quant à la véracité ou à l'adéquation des informations d'identification des clients obtenues précédemment;
d) il existe un soupçon de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme et de la prolifération impliquant le client ou le compte du client.

Les mesures de vigilance à l'égard de la clientèle devraient comprendre :

a) L'identification du client et la vérification de ce client à l'aide de documents de sources fiables et indépendants
b) Identification du bénéficiaire effectif (la personne physique qui possède ou contrôle les personnes morales et les constructions juridiques)
c) Comprendre et, le cas échéant, obtenir des informations sur l'objet et la nature de la relation d'affaires
d) Effectuer une diligence raisonnable continue sur la relation d'affaires et un examen minutieux des opérations effectuées au cours de cette relation pour s'assurer que les opérations effectuées sont conformes à votre connaissance du client, de son entreprise et de son profil de risque, y compris, le cas échéant, la source de fonds.

Voir le Chapitre 5 de la Ligne directrice sur la mise en œuvre des obligations en matière de LBC/FTP pour les EPNFD.

DÉTERMINATION D'UN TIERS

Vous devez prendre des mesures raisonnables pour déterminer si la personne agit au nom d'une autre personne.

Dans les cas où un tiers est impliqué, vous devez prendre des mesures raisonnables pour établir la véritable identité du tiers et sa relation avec la personne ou l'entité au nom de laquelle l'opération est effectuée.

Voir le Chapitre 5 de la Ligne directrice sur la mise en œuvre des obligations en matière de LBC/FTP pour les EPNFD.

RENFORCEMENT DE LA DILIGENCE RAISONNABLE

Vous devez appliquer des mesures de diligence raisonnable renforcées aux personnes et entités qui présentent un risque plus élevé (sur la base de votre évaluation des risques). Les mesures de diligence raisonnable renforcées peuvent inclure, sans toutefois s'y limiter :

a) Obtenir des informations supplémentaires pouvant aider à établir l'identité du client
b) Application de mesures supplémentaires pour vérifier les documents fournis tel que vérification sur internet
c) Obtenir l'approbation de la haute direction pour la nouvelle relation d'affaires ou la nouvelle opération
d) Établir la source des fonds de la personne ou de l'entité
e) Effectuer un suivi continu renforcé de la relation d'affaires.

Voir le Chapitre 5 de la Ligne directrice sur la mise en œuvre des obligations en matière de LBC/FTP pour les EPNFD.

PERSONNES POLITIQUEMENT EXPOSÉES (PPE)

Vous devez disposer de systèmes de gestion des risques appropriés pour déterminer si votre client et bénéficiaire effectif est une personne politiquement exposée (PPE). Vous devez prendre les mesures suivantes lorsqu'un client ou un bénéficiaire effectif est une personne politiquement exposée, un membre de la famille ou un proche associé d'une PPE.

Pour les PPE étrangers et les relations d'affaires à risque élevé avec une PPE d'organisation nationale ou internationale :

a) Obtenir l'approbation de la haute direction ou du propriétaire pour effectuer des opérations ou établir la relation
b) Prendre des mesures adéquates pour établir la source de la richesse et la source des fonds qui sont impliqués dans la relation d'affaires ou les opérations proposées
c) Effectuer une surveillance continue de la relation.

Voir le Chapitre 5 de la Ligne directrice sur la mise en œuvre des obligations en matière de LBC/FTP pour les EPNFD.

CONSERVATION DE DOSSIERS

Vous devez vous assurer de conserver et de conserver des enregistrements de toutes les opérations et des mesures de vigilance à l'égard de la clientèle pendant une période minimale de 10 ans à compter de la de l'exécution de l'opération ou après la résiliation d'une relation d'affaire.

Voir le Chapitre 7 de la Ligne directrice sur la mise en œuvre des obligations en matière de LBC/FTP pour les EPNFD.

NOUVELLES TECHNOLOGIES

Vous devez prendre des mesures raisonnables pour empêcher l'utilisation de nouvelles technologies à des fins de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme en effectuant et en documentant une évaluation des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme avant l'introduction d'un nouveau produit, d'une nouvelle pratique commerciale ou d'une nouvelle méthode de livraison. Une évaluation des risques devrait également être effectuée lorsqu'on envisage l'utilisation de technologies nouvelles ou en développement pour des produits nouveaux et préexistants.

Voir le Chapitre 4 de la Ligne directrice sur la mise en œuvre des obligations en matière de LBC/FTP pour les EPNFD.

PAYS À RISQUE ÉLEVÉ DE BC/FT

Vous êtes tenus de faire preuve de mesures de vigilance renforcées, proportionnelle aux risques, dans les relations d'affaires et les transactions avec les personnes physiques et morales (y compris les institutions financières) des pays pour lesquels le GAFI le demande. La liste des pays figurant sur la liste du GAFI dans ses déclarations publiques peut être consultée à l'adresse suivante : https://www.fatf-gafi.org/fr/countries/liste-noire-et-liste-gris.html

Voir le Chapitre 9 de la Ligne directrice sur la mise en œuvre des obligations en matière de LBC/FTP pour les EPNFD.

INDICATEURS SECTORIELS DE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET DE FINANCEMENT DU TERRORISME

Si vous êtes un agent ou un promoteur immobilier, prenez note des indicateurs suivants lorsque vous êtes impliqués dans l'achat et vente de biens immobiliers au nom d'un client.

- Le client achète une propriété au nom d'une autre personne, p. ex. un associé ou un membre de sa famille (autre que son conjoint).
- Le client se présente pour la clôture d'une transaction immobilière avec une grande quantité d'espèces.
- Le client ne veut pas signer son nom sur un document qui établirait un lien entre lui et la propriété, ou utilise des noms différents sur l'offre d'achat, les documents de clôture et les récépissés de dépôt.
- Le client explique mal le remplacement en dernière minute du nom de l'acheteur.
- Le client négocie un achat à la valeur marchande ou à une valeur supérieure au prix demandé, mais demande à ce qu'une valeur plus faible soit inscrite dans les documents en payant la différence « au noir ».
- Le client verse l'acompte au moyen d'un chèque signé par un tiers, autre que son conjoint ou un membre de sa famille.
- Le client verse un acompte important en espèces et le solde est financé grâce à une source de fonds inhabituelle (p. ex. par un tiers ou un prêteur privé) ou par une banque étrangère.
- Le client achète des biens pour son usage personnel par le truchement de sa compagnie quand ce genre de transaction est contraire aux pratiques d'affaires courantes du client.
- Le client achète de multiples propriétés dans un court laps de temps et semble peu s'inquiéter de l'emplacement, de l'état, des frais de réparation anticipés, etc., de la propriété.
- Le client insiste pour ne fournir que des versions télécopiées de sa signature.
- Le client met trop d'emphase à justifier ou à expliquer l'achat.
- Le numéro de téléphone personnel ou d'affaires du client n'est plus en service ou n'existe pas.
- Le client utilise un casier postal ou le service de la poste restante, alors que d'autres options existent.
- Le client veut bâtir une maison de luxe sur un emplacement qui n'est pas privilégié.
- Le client manifeste trop d'inquiétude quant au respect par l'entreprise des obligations gouvernementales concernant la transmission de déclarations et quant aux politiques en matière de lutte contre le blanchiment d'argent.
- Le client manifeste peu d'inquiétude quant aux risques, aux commissions ou aux coûts reliés aux opérations.
- Le client insiste pour représenter sa situation financière de façon irréaliste ou qui ne peut être étayée par des documents.
- Les opérations sont effectuées au nom de mineurs, de personnes handicapées ou de toute autre personne qui, bien que ne faisant pas partie de ces catégories, ne semble ne pas être en mesure financièrement d'effectuer de tels achats.
- L'opération concerne des entités juridiques alors qu'il ne semble pas y avoir de lien entre l'opération et les activités de l'entreprise ou que l'entreprise n'effectue pas d'activités.
- Les parties concernées désirent effectuer l'opération rapidement, sans raison apparente.
- Les personnes concernées sont des étrangers ou non-résidents, à des fins fiscales, qui effectuent l'opération uniquement afin d'investir des capitaux (c'est-à-dire qu'elles ne comptent pas occuper la propriété qu'elles achètent).
- Les opérations concernent des paiements en espèces, ou avec des instruments monétaires qui ne précisent pas le nom de l'acheteur véritable (par exemple, des traites bancaires), dont le montant total est jugé important comparativement au montant de l'opération.
- Les parties concernées dans l'opération demandent que le paiement soit divisé en plusieurs paiements plus petits versés à des intervalles plus courts.

- Le paiement est effectué en espèces, avec des billets de banque, des chèques au porteur ou tout autre instrument monétaire anonyme.
- L'opération n'est pas terminée, même si une des clauses du contrat précise que l'acheteur qui ne conclut pas la vente sera pénalisé et perdra son dépôt.
- L'inscription de la vente d'un terrain à bâtir est suivie de l'inscription d'un immeuble entièrement construit au même emplacement dans un délai moindre que le temps nécessaire pour construire une telle structure, compte tenu de ses caractéristiques.
- L'opération est entièrement anonyme – l'opération est effectuée par un avocat – tous les chèques de dépôt sont tirés du compte en fiducie de l'avocat.
- Les indicateurs suivants ne valent que pour les courtiers et les agents immobiliers.
- Le client vend une propriété à un prix inférieur à la valeur marchande et verse un paiement additionnel « au noir ».
- Le client achète une propriété sans l'inspecter.
- C'est un fait bien connu que le client a payé comptant d'importantes rénovations résidentielles sur une propriété où les services de gestion d'immeubles sont fournis.
- Le client rachète une propriété qu'il a vendue récemment.
- La propriété change souvent de propriétaires, surtout si ces propriétaires se connaissent ou sont liés entre eux.
- Une propriété est vendue de nouveau peu après son achat et pour un prix très différent du prix d'achat, sans que le marché justifie cette différence pour des propriétés se trouvant dans ce quartier.

TYPOLOGIES DE BLANCHIMENT DE CAPITAUX POUR LE SECTEUR IMMOBILIER

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 2026, madame X, de nationalité étrangère, a demandé l'ouverture d'un compte de résident à la banque COCO en RDC. À 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 livre 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 étrangère, 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 COCO à rejeter la demande d'ouverture de compte de dame X et à transmettre une déclaration de soupçon à son encontre à la CENAREF.

Les investigations menées par la CENRAEF ont révélé par la suite que :

- La société M dont d'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 identifiées 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'une 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 mineures de dame Y.

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 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 140l.516,16EUR au moyen de fonds provenant d'un compte détenu auprès d'une banque congolaise.

Les investigations entreprises par la CENAREF ont révélé que :

- Monsieur POPO était un Congolais dont les activités professionnelles rapportaient l'équivalent d'USD 1.200 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 identifié à l'origine de la d'EUR 140.516,16 ayant servi à l'achat du bien immobilier dans ce pays européen, ledit compte X n'existe pas 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 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 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 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.

RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES SUR LA FAÇON DE SE CONFORMER

Des informations supplémentaires sur la manière de se conformer à ces obligations sont disponibles sur le site Web de la CENAREF : https://www.cenaref.org. Cela comprend les Lignes directrices sur les mesures de prévention du blanchiment de capitaux et de lutte contre le financement du terrorisme et la prolifération. En outre, une directive en matière de LBC/FT sur la déclaration des opérations suspectes a été préparée par la CENAREF.