MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES
RÉPUBLIQUE DU BÉNIN

368, Avenue Pape Jean Paul II ; 01 BP 302
COTONOU Tél : 21 30 10 20 – Fax : 21 30 18 51
www.finances.bj

AGENCE NATIONALE DU DOMAINE ET DU FONCIER

AUTORITE DE CONTROLE ET DE SUPERVISION DU SECTEUR IMMOBILIER

CELLULE DE SURVEILLANCE DU SECTEUR IMMOBILIER

LIGNES DIRECTRICES DES AGENTS IMMOBILIERS

Mars 2025

Sommaire

DEFINITION DES CONCEPTS 3

AVANT PROPOS 7

INTRODUCTION 8

A- OBLIGATION D'ORGANISATION INTERNE 9

1- Mise en place d'une procédure interne par les assujettis 9

2- La mise en œuvre d'une évaluation des risques (article 12 de la loi n°2024-01 du 20 février 2024 relative à la LBC/FTP) 10

3- La formation et l'information du personnel de la structure (art.12 dernier alinéa de la loi LBC/FTP) 12

B- DEVOIR D'IDENTIFICATION ET DE LA CONNAISSANCE DU CLIENT (art. 16, 17, 18, 19 et 20 loi LBC/FTP) 12

1- L'identification du client personne physique (art. 17 loi LBC/FTP) .. 13

2- L'identification d'une personne morale (art. 26 loi LBC/FTP) 13

3- L'identification du bénéficiaire effectif (ayant droit économique) 13

4- Cas spécifique des personnes politiquement exposées 14

5- Cas du client non présent à des fins d'identification (articles 22, 17, et 26 LBC/FTP) 15

6- Le cas particulier des opérations complexes (art. 84 loi LBC/FTP) ... 15

C- OBLIGATION DE VIGILANCE A L'EGARD DE LA CLIENTELE (art 16 et suivants de la loi LBC/FTP) 16

1- La vigilance avant l'entrée en relation (art. 16 loi LBC/FTP) 17

2- Devoir de vigilance constante 17

3- Obligation de paiement systématique par chèque ou virement bancaire 17

4- Obligation de consignation des fonds 17

D- OBLIGATION DE CONSERVATION DES DOCUMENTS ET DES INFORMATIONS (art. 78 et 79 loi LBC/FTP) 18

E- OBLIGATION DE COOPERATION 19

1- Obligation de déclaration des opérations suspectes 19

2- Obligation de communiquer des informations 20

ANNEXE 1 : FICHE D'IDENTITE DU CLIENT PERSONNE PHYSIQUE 21

ANNEXE 2 : FICHE D'IDENTITE DU CLIENT PERSONNE MORALE 22

ANNEXE 3 : FORMULAIRE D'IDENTIFICATION DU BENEFICIAIRE EFFECTIF DES PERSONNES MORALES 23

DEFINITION DES CONCEPTS

- **Blanchiment de capitaux** : Constitue une infraction de blanchiment de capitaux, les agissements énumérés, ci-après, commis intentionnellement :

  a) la conversion ou le transfert de biens, par toute personne qui sait ou qui aurait dû savoir que ces biens proviennent d'un crime ou délit ou d'une participation à un crime ou délit, dans le but de dissimuler ou de déguiser l'origine illicite desdits biens, ou d'aider toute personne impliquée dans cette activité à échapper aux conséquences de ses actes ;

  b) la dissimulation ou le déguisement de la nature, de l'origine, de l"emplacement de la disposition, du mouvement ou de la propriété réelle de biens ou des droits y relatifs, par toute personne qui sait ou aurait dû savoir que ces biens proviennent d'un crime ou délit ou d'une participation à un crime ou délit ;

  c) l'acquisition, la détention ou l'utilisation de biens, dont celui qui s'y livre, sait ou aurait dû savoir, au moment où il les réceptionne, que ces biens proviennent d'un crime ou délit ou d'une participation à un crime ou délit;

  d) la participation à l'un des actes visés aux points a). b) et c), le fait de s'associer pour le commettre, de tenter de le commettre, d'aider ou d'inciter quelqu'un à le commettre ou de le conseiller, à cet effet, ou de faciliter l'exécution d'un tel acte..

- **Terrorisme** : Ensemble d'actes de violence (attentats, prises d'otages, etc.) commis par une organisation ou un individu pour créer un climat d'insécurité, pour exercer un chantage sur un gouvernement, pour satisfaire une haine à l'égard d'une communauté, d'un pays, d'un système.

- **Financement du terrorisme** : Tout acte commis par une personne physique ou morale qui, par quelque moyen que ce soit, directement ou indirectement, a délibérément fourni ou collecté des biens, des fonds et d'autres ressources économiques, financières et matérielles, dans l'intention de les utiliser ou sachant qu'ils seront utilisés, en tout ou en partie en vue de la commission d'actes terroristes, par un terroriste ou un groupe terroriste.

Constitue également une infraction de financement de terrorisme, le fait pour une personne physique ou morale de recruter, de proposer de financer ou de financer le voyage d'une personne qui se rend dans un Etat autre que son Etat de résidence ou de nationalité, dans le dessein de commettre, d'organiser ou de préparer un acte terroriste, ou afin d'y participer ou de dispenser ou recevoir un entrainement au terrorisme.

- **Prolifération des armes de destruction massive** : Le transfert et l'exportation d'armes nucléaires, chimiques ou biologiques, de leurs vecteurs et des matériels connexes.
- **Financement de la prolifération des armes de destruction massive :** Tout acte commis par une personne physique ou morale qui, par quelque moyen que ce soit, directement ou indirectement, procure délibérément un financement en fournissant, collectant, ou gérant des fonds, des valeurs ou des biens quelconques ou en donnant des conseils à cette fin, dans l'intention de voir ces fonds, valeurs ou biens ou en sachant qu'ils sont destinés à être utilisé, en tout ou en partie, pour la fabrication, l'acquisition, la possession, le développement, l'export, le transbordement, le courtage, le transport, le transfert, le stockage ou l'emploi d'armes chimiques, biologiques, radiologiques et nucléaires, de leurs vecteurs et de matériels associés.
- **Soupçon** : Le soupçon résulte d'un doute qui conduit le professionnel à s'interroger sur la licéité de l'origine des sommes ou sur la licéité de l'utilisation qui sera faite des sommes engagées. Il est le fruit d'une réflexion objective et méthodique du professionnel.
- **Opération suspecte** : Une opération suspecte est une opération dont le professionnel soumis sait, soupçonne ou a des motifs raisonnables de soupçonner qu'un blanchiment de capitaux, une infraction sous-jacente associée au financement du terrorisme ou de la prolifération des armes de destruction massive est en cours, a eu lieu ou a été tenté, notamment en raison de la personne concernée, de son évolution, de l'origine des avoirs, de la nature, de la finalité ou des modalités de l'opération.
- **Relation d'affaires** : Situation dans laquelle une personne assujettie engage une relation professionnelle ou commerciale qui s'inscrit dans

une certaine durée. La relation d'affaires peut résulter de la signature d'un contrat créant des obligations ponctuelles ou continues entre les parties ou la sollicitation régulière d'une personne assujettie pour la réalisation de plusieurs opérations ou prestations de services.

- **Assujetti** : Toute personne physique ou morale qui, dans le cadre de sa profession, réalise, contrôle ou conseille des opérations entrainant des dépôts, des échanges ou de tous autres biens, induisant un risque ou constituant une infraction de blanchiment de capitaux, de financement du terrorisme ou de la prolifération des armes de destruction massive.
- **PPE** : Une personne politiquement exposée (PPE) est une personne qui est ou a été chargée d'une fonction publique importante y compris les membres de leur famille et les personnes qui leur sont étroitement associées.

- PPE de niveau 1 (Risque élevé)
  - ✓ Chefs d'Etat et de gouvernement ;
  - ✓ Membres du gouvernement (national et régional) ;
  - ✓ Membres des parlements (nationaux et régionaux) ;
  - ✓ Chefs de l'armée, de la justice, des forces de l'ordre et du conseil d'administration des banques centrales ;
  - ✓ Hauts responsables des partis politiques.
- PPE de niveau 2 (Risque moyennement élevé)
  - ✓ Hauts fonctionnaires de l'armée, de la magistrature et des organismes d'application de la loi ;
  - ✓ Hauts fonctionnaires d'autres agences et organismes publics et hauts fonctionnaires de l'État ;
  - ✓ Les membres seniors de groupes religieux ;
  - ✓ Ambassadeurs, consuls, hauts commissaires.
- PPE de niveau 3 (Risque moyen)
  - ✓ Les Directeurs généraux et membres de conseil d'administration d'entreprises et d'organisations publiques (ex. Président d'une banque)
- PPE de niveau 4 (Risque Faible)
  - ✓ Les maires et les membres des assemblées locales de comité, de ville et de district ;
  - ✓ Hauts fonctionnaires et fonctionnaires d'organisations internationales ou supranationales.

- **Client occasionnel** : C'est une personne qui s'adresse à l'assujetti « dans le but exclusif de préparer ou de réaliser une opération ponctuelle ou d'être assistée dans la préparation ou la réalisation d'une telle opération, que celle-ci soit réalisée en une seule opération ou en plusieurs opérations apparaissant comme liées entre elles » (art. 2.15 Loi LBC/FTP).

AVANT PROPOS

L'évaluation mutuelle du dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme du Bénin, par des experts du Groupe Intergouvernemental d'Action contre le Blanchiment d'Argent en Afrique de l'Ouest (GIABA) dont le rapport a été adopté lors de la 35ème réunion plénière de la Commission Technique du GIABA, tenue du 16 au 21 mai 2021 à Lomé au Togo, a révélé, entre autres lacunes, la méconnaissance par les Entreprises et Professions Non Financières Désignées (EPNFD) de leurs obligations en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Dans le cadre de la mise en œuvre des recommandations issues de ce rapport, l'Autorité de contrôle et de supervision du secteur immobilier (ACSIM) en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux, le financement du terrorisme et la prolifération des armes de destruction massive, à travers la Cellule de surveillance du secteur immobilier (CSSIM), avec le soutien de la Cellule nationale de Traitement des Informations Financières (CENTIF), a élaboré les présentes lignes directrices.

Ces dernières ont pour but de permettre aux assujettis du secteur immobilier de maîtriser les obligations mises à leur charge par la loi n°2024-01 du 20 février 2024 relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux, le financement du terrorisme et la prolifération des armes de destruction massive en République du Bénin.

INTRODUCTION

Dans un souci de prévention et de sensibilisation des professionnels soumis à la loi n°2024-01 du 20 février 2024 relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux, le financement du terrorisme et de la prolifération des armes de destruction massive (LBC/FTP), l'Autorité de contrôle et de supervision du secteur immobilier, met à la disposition des assujettis du secteur, des lignes directrices afin de les accompagner au mieux dans la mise en œuvre de leurs obligations professionnelles en matière de LBC/FTP.

Les lignes directrices décrivent les minimas à respecter par les assujettis du secteur immobilier : les agents immobiliers et courtiers en biens immeubles notamment et toute autre personne physique ou morale désignée comme tel par l'ACSIM.

Dans le cadre de leurs activités professionnelles, les agents immobiliers et courtiers en biens immeubles devront effectuer des opérations au nom et pour le compte de leurs clients conformément à l'article 18 de la loi n°2022-30 du 20 décembre 2022 fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en République du Bénin :

« - L'achat, la vente, la location, la sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ;

- La souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété,
- L'achat et la vente des parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;
- La gestion immobilière. »

A l'occasion de l'accomplissement de ces actes, les assujettis peuvent être confrontés aux activités de BC/FTP de leurs clients. Ils doivent donc comprendre toutes leurs obligations afin de les mettre strictement et convenablement en œuvre, sachant que le manquement à celles-ci constitue une infraction.

L'objectif de ces lignes directrices est donc avant tout de sensibiliser les professionnels en matière de risques de BC/FTP dans le secteur des activités immobilières, mais également de leur donner une guidance leur permettant d'éviter des transactions suspectes, susceptibles d'engager leur

responsabilité.

A- OBLIGATION D'ORGANISATION INTERNE

1- Mise en place d'une procédure interne par les assujettis

L'assujetti est tenu de mettre en place une organisation interne adéquate et proportionnée à la taille de son entreprise dans le cadre de son activité professionnelle.

Cette obligation implique l'élaboration d'un **manuel de procédure interne** (mode d'emploi) qui détaille la procédure mise en place afin de prévenir les risques de blanchiment, de financement du terrorisme et de prolifération des armes de destruction massive.

Ce document doit comporter :

- La description de la procédure interne mise en place permettant de prévenir les risques de BC/FTP intégrant les procédures d'analyse et d'évaluation des risques.
- Les critères de nomination du responsable de LBC/FTP chargé des déclarations auprès de la CENTIF et de la CSSIM doivent être précisés en tenant compte de la taille et de la nature de leurs activités. A minima, celui-ci doit être une personne occupant une position hiérarchique élevée et possédant une connaissance suffisante de leurs expositions au risque de blanchiment de capitaux, de financement du terrorisme et de la prolifération des armes de destruction massive (articles 12 et 13 de la loi LBC/FTP) ;
- Les conditions d'organisation et/ou de participation à des formations relatives à la LBC/FTP pour le personnel ;
- Les procédures d'identification de la clientèle et du bénéficiaire effectif de l'opération ;
- La procédure d'analyse et d'examen des opérations se présentant dans des conditions d'inhabituelle complexité et qui ne paraissent pas avoir de justification économique ou d'objet licite ;
- La définition du cadre de communication des documents à la CSSIM et la CENTIF dans le cadre de son droit d'accès aux documents et pièces prévus par l'article 24 de la loi LBC/FTP ;

2- Mise en œuvre d'une évaluation des risques (article 12 de la loi n°2024-01 du 20 février 2024 relative à la LBC/FTP)

L'assujetti est tenu de prendre les mesures appropriées afin d'identifier et évaluer les risques de BC/FTP. Cette évaluation consiste à identifier, évaluer et comprendre les risques de BC/FTP en fonction des caractéristiques des clients, des produits-services offerts, les transactions ainsi que des zones géographiques des clients afin d'identifier les mesures d'atténuation appropriées. Cette évaluation doit être régulièrement tenue à jour.

Les résultats de l'évaluation des risques servent de base à leur présentation succincte sous une forme de cartographie des risques qui est le socle de la stratégie de gestion des risques. Il s'agit d'un répertoire établi par l'assujetti, des situations dans lesquelles il peut avoir affaire à une opération ou à une transaction suspecte. En cartographiant ces risques, l'assujetti crée les conditions d'une plus grande connaissance et donc d'une meilleure maîtrise des risques auxquels il est confronté.

Cette cartographie des risques doit être tenue à la disposition de l'ACSIM.

Pour effectuer l'évaluation des risques, l'assujetti doit :

a) Recenser les facteurs de risques de BC/FTP :

Les facteurs de risques reposent entre autres sur :

- **Les risques liés au pays du domicile (siège social et siège(s) opérationnel(s) du client, quartier général ou société mère filiale)**

  En effet, le client peut provenir :

  - ✓ De pays tiers ;
  - ✓ De pays classés sur liste noire par les organisations internationales compétentes en la matière (GAFI, ONU) ;
  - ✓ De pays soumis à des sanctions, embargos ou mesures similaires émises par exemple par les Nations Unies ;
  - ✓ De pays identifiés par des sources fiables comme n'ayant pas adopté de législation, de réglementation ou d'autres mesures de lutte contre le BC/FTP ;
  - ✓ De pays identifiés par des sources fiables comme connus pour leurs niveaux élevés de corruption ou pour toute autre activité criminelle.

- **Les risques liés au profil du client**

  En effet, le risque peut être lié :

  - ✓ A la transparence réduite/l'anonymat volontaire du client ;
  - ✓ Au secteur d'activité du client ;
  - ✓ A la provenance et l'origine des fonds du client ;
  - ✓ Au type de transaction choisi par le client (Espèces, Virement bancaire, Chèque, Bitcoin, etc.).

- **Les risques liés au service ou bien demandé ou utilisé par le client.**

  En effet, le risque peut être lié au type de produit (Maison/s, Appartement/s, etc.) choisi par le client.

b) Evaluer les risques

L'évaluation des risques doit être adaptée :

- A l'activité du professionnel et restée proportionnée à la nature et la taille de son entreprise ;
- Au profil du client et à l'importance de la transaction.

c) Mettre en œuvre des mesures d'atténuation

L'évaluation des risques doit permettre au professionnel d'adapter son niveau de vigilance en fonction des risques identifiés.

Chaque professionnel devra prévoir dans son organisation interne la procédure de qualification et de gestion du risque pour chaque client.

Chaque client sera classé selon son profil risque :

- Soit à risque faible ;
- Soit à risque moyen ;
- Soit à risque élevé.

Sur la base d'une **appréciation individuelle** des risques identifiés les professionnels pourront cibler davantage le niveau de **vigilance adéquate** à mettre en œuvre à l'égard de leur clientèle.

Chaque professionnel doit mettre en œuvre une obligation de vigilance normale lorsque, compte tenu de la nature de la transaction, le risque de BC/FTP leur paraît faible.

Lorsque le risque de BC/FTP s'avère moyen, les assujettis organisent des

mesures de vigilance simplifiée.

Lorsque le risque de BC/FTP présenté par une relation d'affaires, un produit ou une opération leur paraît élevé, les assujettis doivent mettre en œuvre des mesures de vigilance renforcée.

Cette appréciation est personnelle à l'assujetti, ce dernier devant être en mesure de pouvoir démontrer, auprès de l'Autorité de contrôle, les raisons pour lesquelles une vigilance est retenue.

3- La formation et l'information du personnel de la structure (art.12 dernier alinéa de la loi LBC/FTP)

Afin de permettre à leurs collaborateurs ainsi qu'à eux-mêmes de pouvoir détecter les opérations susceptibles de faire l'objet d'une déclaration de soupçon ou qui exposent leur structure au risque de BC/FTP, les assujettis et leurs collaborateurs doivent assister aux séances de sensibilisation sur les notions, les risques et leurs obligations en matière de LBC/FTP notamment aux Déclarations d'Opérations Suspectes (DOS) et aux Déclarations d'Opérations en Espèces (DOE) organisées par l'ACSIM. A cette occasion, toutes les nouvelles obligations doivent leur être communiquées.

Les structures assurent l'information et la formation de l'ensemble du personnel sur les obligations liées à la LBC/FTP et sur les procédures mises en place au sein de la structure.

B- DEVOIR D'IDENTIFICATION ET DE LA CONNAISSANCE DU CLIENT (art. 16, 17, 18, 19 et 20 loi LBC/FTP)

L'assujetti qui noue une relation d'affaires avec un client doit l'identifier et recueillir les informations relatives à l'objet et à la nature de cette relation et tout autre élément d'information pertinent sur ce client.

L'identification doit toujours intervenir avant l'établissement de la relation d'affaires et se poursuivre pendant toute sa durée.

Il doit en outre exercer une vigilance constante pendant toute la durée de cette relation et examiner attentivement les opérations effectuées en vue de s'assurer qu'elles sont conformes à ce qu'il sait du client, de ses activités commerciales, de son profil de risque et, le cas échéant, de la source de ses fonds.

1- L'identification du client personne physique (art. 17 loi LBC/FTP)

Aux fins d'identification d'une personne physique, l'assujetti doit procéder à :

- La vérification de son identité sur présentation d'un document officiel original en cours de validité et comportant une photographie, dont il en a pris copie.
- La vérification de son adresse par la présentation d'un document de nature à en rapporter la preuve ou par tout autre moyen.

Les mentions à relever et à conserver sont le nom, les prénoms, la date et le lieu de naissance de la personne ainsi que la nature, la date et lieu de délivrance du document ainsi que le nom et la qualité de l'Autorité ou de la personne qui a délivré le document et, le cas échéant, l'a authentifié.

(Confère Annexe 1 : Fiche d'identification de la personne physique).

2- L'identification d'une personne morale (art. 26 loi LBC/FTP)

S'agissant de clients qui sont des personnes morales ou des constructions juridiques, l'obligation d'identification et de vérification de l'identité du client comprend l'obligation d'obtenir et vérifier les informations sur :

- la dénomination sociale ;
- l'adresse du siège social ;
- l'identité et les pouvoirs des associés et dirigeants sociaux mentionnés dans l'acte constitutif de la société concernée ;
- la preuve de sa constitution légale, à savoir l'original, voire l'expédition ou la copie certifiée conforme de tout acte ou extrait du Registre du Commerce et du Crédit Mobilier datant de moins de trois mois, attestant notamment de sa forme juridique (art. 26 loi LBC/FTP).

Il est tenu de conserver les éléments d'identification des personnes morales. *(Confère Annexe 2 : Fiche d'identification de la personne morale).*

3- L'identification du bénéficiaire effectif (ayant droit économique)

Le bénéficiaire effectif est défini par l'article 2.11 de la loi relative à la LBC/FTP, comme étant la ou les personnes physiques qui, « en dernier ressort, possède ou contrôle le client, le mandataire du client ou le bénéficiaire des contrats d'assurance vie, et/ou la personne physique pour laquelle une opération est exécutée ou une relation d'affaires est nouée (...) » (voir article 2.11 pour la description complète).

L'obligation d'identification et de vérification de l'identité du bénéficiaire effectif comprend l'obligation de prendre des mesures raisonnables pour vérifier l'identité du bénéficiaire effectif à l'aide des informations ou données pertinentes obtenues auprès d'une source fiable de sorte que, le professionnel ait une connaissance satisfaisante de l'identité du bénéficiaire effectif.

L'assujetti est tenu de maintenir un suivi, une actualisation et une vigilance constante des informations d'identification du client et du bénéficiaire effectif.

(Confère Annexe 3 : Fiche d'identification du bénéficiaire effectif).

4- Cas spécifique des personnes politiquement exposées (art.29)

Les personnes politiquement exposées (PPE) sont des personnes physiques exerçant ou ayant exercé d'importantes fonctions publiques et sont considérées, au niveau national ou international, comme exposées à des « risques plus élevés » de blanchiment de capitaux conformément à l'article 2.41, 2.42 et 2.43 de la loi LBC/FTP.

En raison des risques de BC/FTP liés aux PPE, l'assujetti doit mettre en place des mesures de vigilance renforcée et un dispositif de détection des PPE.

Il doit :

a) **Désigner les personnes qualifiées pour la prise de décision de nouer ou de maintenir une relation d'affaires avec une PPE** :

La décision de nouer une relation d'affaires avec une PPE ou un client ou son bénéficiaire effectif devenu une PPE au cours de la relation d'affaires (client ou bénéficiaire effectif) ne peut être prise que par un membre d'un niveau adéquat de la hiérarchie disposant d'une connaissance suffisante des risques de BC/FTP auxquels est exposé le professionnel assujetti.

b) **Recueillir des informations sur l'origine du patrimoine et des fonds impliqués dans la relation d'affaires ou l'opération** :

Les professionnels doivent recueillir des éléments d'information sur la source des revenus des PPE ainsi qu'une estimation de leur patrimoine.

À défaut d'informations suffisamment précises, les professionnels assujettis recueillent une documentation permettant de confirmer tout ou partie des informations ou avoir recours à des informations publiquement

disponibles, en particulier lorsque la PPE est un bénéficiaire effectif de la relation d'affaires.

c) Surveiller de façon continue et renforcée les relations d'affaires avec des PPE :

Les professionnels procèdent, en cours de relation d'affaires avec des PPE (clients ou bénéficiaires effectifs) à une actualisation plus fréquente des éléments de connaissance de l'objet et de la nature de celle-ci ainsi qu'à une surveillance plus étroite des opérations réalisées.

5- Cas du client non présent à des fins d'identification (articles 17, 22, et 26 LBC/FTP)

Lorsque les clients personnes physiques, ou le représentant légal de la personne morale, ne sont pas présents au moment de l'identification, l'assujetti devra appliquer des mesures de vigilance complémentaires à l'égard du client, en sus des mesures prévues aux articles 16 et 19 de la loi LBC/FTP. Par exemple, de manière simple, il devra demander des pièces justificatives complémentaires de l'identité, au lieu de se contenter d'une seule (ainsi il demandera à la fois une carte d'identité et un passeport).

6- Le cas particulier des opérations complexes (art. 84 loi LBC/FTP)

Les mesures de vigilance et d'identification doivent être renforcées lorsque l'opération paraît particulièrement complexe ou d'un montant inhabituellement élevé ou ne paraît pas avoir de justification économique ou d'objet licite. Il faut alors se renseigner et obtenir des éléments complémentaires en se posant les questions suivantes :

- Quelle est l'origine des fonds et la destination des sommes ?
- Quel est l'objet de l'opération ?
- Quelle est l'identité de la personne qui en bénéficie ?
- Le siège, le domicile ou la nationalité du co-contractant client ou non, du bénéficiaire effectif présente-t-il des risques ?
- Quels sont les type et lieu de leur activité commerciale ?
- Les prestations sollicitées présentent-elles des risques en matière de blanchiment des capitaux, de financement du terrorisme ou de prolifération des armes de destruction massive ?
- L'importance des valeurs patrimoniales est-elle en cohérence avec le patrimoine du co-contractant et du bénéficiaire effectif ?

- Les pays concernés par l'opération sont-ils considérés comme étant à risque ?

Si les informations obtenues ne sont pas jugées suffisantes, l'assujetti doit consigner par écrit et conserver les caractéristiques de l'opération, c'est à-dire les renseignements recueillis et documentés, concernant en particulier :

- L'origine et la destination des sommes ayant servi à financer l'opération ;
- L'objet de l'opération ;
- L'identité du client donneur d'ordre et du ou des ayants droits économiques en précisant pour chacun d'eux le nom, l'adresse, la nationalité et la profession ;
- L'identité du client bénéficiaire et du bénéficiaire effectif.

En cas d'absence de vigilance, l'assujetti doit pouvoir justifier à l'Autorité de contrôle, en application de l'article 107 de la loi LBC/FTP que l'étendue des mesures qu'il a prises est appropriée au degré de risque (art. 84 loi LBC/FTP).

Il est à retenir que le défaut d'identification du client et du bénéficiaire effectif met un terme à la relation avec le client. Si l'assujetti ne parvient pas à identifier le client de manière satisfaisante ou à obtenir des informations sur l'objet et la nature de la relation d'affaires, il n'établit ni ne poursuit aucune relation d'affaires, et il n'exécute aucune opération (art. 45 loi LBC/FTP). Si la relation d'affaires a néanmoins été établie, il y met immédiatement un terme.

C- OBLIGATION DE VIGILANCE A L'EGARD DE LA CLIENTELE (art 16 et suivants de la loi LBC/FTP)

L'obligation de vigilance à l'égard de la clientèle est mise à la charge des assujettis pour leur permettre de mieux connaître leurs clients et de faire des rapprochements susceptibles de révéler d'éventuelles opérations de blanchiment de capitaux, de financement du terrorisme ou de prolifération des armes de destruction massive. Elle permet aussi de reconstituer l'ensemble des transactions réalisées par une personne et qui sont liées à une opération ayant fait l'objet d'une déclaration de soupçon.

L'obligation de vigilance existe dès l'entrée en relation d'affaires avec le client mais aussi tout au long de la durée de celle-ci.

1- La vigilance avant l'entrée en relation (art. 16 loi LBC/FTP)

L'assujetti doit connaître son client avant d'entrer en relation d'affaires ou l'assister dans la préparation ou la réalisation d'une opération prévue par les dispositions de l'article 18 de la loi n°2022-30 du 20 décembre 2022 fixant le régime juridique du bail à usage d'habitation en République du Bénin. A ce stade, il doit vérifier l'identité du client et, le cas échéant, le bénéficiaire effectif au sens de l'article 2.11 de la loi sur la LBC/FTP, sur « présentation de tout document écrit fiable ». Outre les clients habituels et connus, cette identification s'applique également aux « clients occasionnels » lorsque l'assujetti soupçonne que l'opération relèverait du blanchiment des capitaux, du financement du terrorisme et de la prolifération des armes de destruction massive ou « lorsque les opérations sont d'une certaine nature ou dépassent un certain montant ».

2- Devoir de vigilance constante

L'assujetti, pendant toute la durée de la relation d'affaires, recueille, analyse et met à jour les éléments d'information.

Il s'assure à cet effet que, ces éléments d'information sont conformes à ce qu'il sait de son client, de son activité commerciale, de son profil de risque et, le cas échéant, de la source de ses fonds. Il doit discuter et dissuader au besoin son client sur les cas d'opération illégale (l'article 63 al. 3 de la loi LBC/FTP).

3- Obligation de paiement systématique par chèque ou virement bancaire

Le prix de la vente d'un bien immobilier dont le montant est égal ou supérieur à 20.000.000 millions de francs CFA, ne peut être acquitté qu'au moyen de virement ou de chèque, que la transaction soit exécutée en une fois ou sous la forme d'opération fractionnées apparemment liées.

4- Obligation de consignation des fonds

Les agents immobiliers sont appelés à gérer les fonds de leur clients (fonds de tiers). Dans ce cadre, ils doivent se conformer aux dispositions de l'article 6 de la loi n°2018-38 du 17 octobre 2018 portant création de la caisse de dépôt et de consignation en république du Bénin.

D- OBLIGATION DE CONSERVATION DES DOCUMENTS ET DES INFORMATIONS (art. 78 et 79 loi LBC/FTP)

Les documents et informations, quels qu'en soient le support, relatifs à l'identité des clients habituels ou occasionnels, des bénéficiaires effectifs, à la nature et à l'objet des transactions, aux caractéristiques des opérations pour compte propre ou pour compte de tiers effectuées avec des personnes physiques ou morales, doivent être conservés pendant au moins dix (10) ans à compter de la cessation des relations avec eux (art. 79 loi LBC/FTP) afin :

- d'une part, de pouvoir adapter la vigilance à l'égard du client au cours de l'évolution de la relation d'affaires et,
- d'autre part, de pouvoir mettre toute information utile en matière de LBC/FTP à la disposition des autorités compétentes lors d'un contrôle.

Les pièces probantes, les données d'identification et d'information en lien avec la relation d'affaires doivent être conservées de manière à ce que la relation soit retraçable et vérifiable par les autorités de contrôle.

Les documents à conserver sont notamment, sans être exhaustifs :

- Les documents d'identification du client et du bénéficiaire effectif ;
- Les pièces collectées pour la constitution du dossier du client ;
- Les fiches d'analyse et d'identification des risques spécifiques des clients et du secteur d'activité et des éléments d'analyse des risques retenus ;
- Les documents de justification de l'origine et de la destination des opérations qui ont transité par la structure de l'assujetti ;
- Les documents ou justificatifs collectés dans le cadre des diligences liées à la LBC/FTP effectuées par l'assujetti ;
- Les copies des DOS/DOE ainsi que les informations recueillies lors des analyses effectuées préalablement à une éventuelle déclaration de soupçon.

L'assujetti intervenant ne pourra invoquer le secret professionnel pour refuser de communiquer l'identité du client ou de l'ayant droit économique d'une opération en cours ou réalisée par sa structure, de communiquer les pièces afférentes ou de répondre à toutes les demandes d'information de l'Autorité de contrôle et de supervision et de la CENTIF (articles 24, 100 et 60 de la loi LBC/FTP).

E- OBLIGATION DE DECLARATION ET DE COMMUNICATION D'INFORMATIONS

1- Obligation de déclaration des opérations suspectes et d'opérations en espèces

En application des dispositions des articles 60 et 72 de la loi sur la LBC/FTP, les assujettis du secteur immobilier sont tenus de déclarer à la CENTIF les opérations portant sur des sommes d'argent dont ils soupçonnent ou ont de bonnes raisons de soupçonner qu'elles proviennent d'une infraction de BC/FTP.

Dans ce cadre, ils doivent communiquer à la CENTIF et à la CSSIM l'identité et la qualité de la personne habilitée à procéder aux déclarations de soupçon. Tout changement concernant lesdites personnes habilitées, qui répondent à l'appellation de déclarant, doit être porté, sans délai, à la connaissance de l'Autorité de contrôle et de supervision et à la CENTIF, par tout moyen laissant trace écrite.

Tout dirigeant d'une personne morale assujettie ou préposé de cette personne morale, peut prendre l'initiative de déclarer lui-même à la CENTIF, dans des cas exceptionnels, en raison notamment de l'urgence ou de la sensibilité, une opération suspecte sous réserve de la confirmation par la personne habilitée.

Le professionnel est en principe tenu de s'abstenir d'exécuter la transaction qu'il sait ou soupçonne d'être liée au blanchiment de capitaux, au financement du terrorisme ou à la prolifération des armes de destruction massive avant d'en informer la CENTIF.

Au cas où l'abstention de transaction n'est pas possible ou est susceptible d'entraver l'enquête menée par la CENTIF, les professionnels concernés transmettent les informations requises immédiatement après la transaction.

La déclaration d'opérations suspectes (DOS) doit être faite par écrit et transmise à la CENTIF par tout moyen laissant trace écrite. Elle peut être :

- soit remise en main propre à la CENTIF (en demandant un accusé de réception) ;
- soit envoyée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception par précaution.

Dans la pratique, il s'agit d'une fiche ou d'un modèle de déclaration que l'assujetti renseigne, signe et dépose à la CENTIF.

Les déclarations en espèces se font à la CENTIF pour toute transaction d'un montant égal ou supérieur à 15 millions de francs CFA.

2- Obligation de communiquer des informations

L'assujetti est tenu :

- **Pour les contrôles sur dossier**, de communiquer les informations demandées par l'ACSIM ;
- **Pour les contrôles sur place**, de fournir sur place les documents demandés ainsi que de faire preuve de coopération de manière à ne pas entraver le bon déroulement du contrôle par les vérificateurs de l'ACSIM.

Dans le cadre de l'obligation de coopération, l'assujetti fera l'objet d'une injonction l'invitant à transmettre les documents utiles au contrôle et/ou l'invitant à cesser tout comportement contraire à ses obligations en matière de LBC/FTP, sous peine de sanctions.

Approuvé le :



Victorien D. KOUGBLENOU

ANNEXE 1 : FICHE D'IDENTITE DU CLIENT PERSONNE PHYSIQUE

Nom : .....

Prénoms : .....

Date et lieu de naissance : .....

Situation matrimoniale (Nom et Prénoms du conjoint (e)) .....

.....

Nationalité : .....

Numéro IFU.....

Numéro NPI.....

Profession : .....

Adresse professionnelle : .....

Adresse du domicile : .....

Adresse de la résidence : .....

Tél. fixe : .....

Tél. portable .....

Nature de l'affaire : .....

Montant de l'opération : .....

Pièce d'identité présentée : .....

N° de la pièce : .....

Date et lieu de délivrance : .....

Identité de l'autorité l'ayant délivrée : .....

Client habituel / occasionnel : .....

Moyen de règlement des prestations : .....

Autres renseignements : .....

ANNEXE 2 : FICHE D'IDENTITE DU CLIENT PERSONNE MORALE

Dénomination : .....

Forme sociale : .....

Siège social : .....

N° RCCM : .....

N° IFU : .....

Nom du représentant légal : .....

Prénoms du représentant légal : .....

Adresse du représentant légal : .....

Domicile du représentant légal : .....

Résidence du représentant légal : .....

Nationalité du représentant légal : .....

Pièce d'identité présentée : .....

Tél. fixe : .....

Tél. portable : .....

E-mail : .....

Nature de l'affaire : .....

Montant de l'opération : .....

Client habituel / occasionnel : .....

Moyen de règlement des prestations : .....

Date de constitution : .....

Autres renseignements : .....

ANNEXE 3 : FORMULAIRE D'IDENTIFICATION DU BENEFICIAIRE EFFECTIF DES PERSONNES MORALES

FORMULAIRE DE DECLARATION DE BENEFICIAIRES EFFECTIFS

IDENTIFICATION DE L'ASSUJETTI DECLARANT

Nom et prénoms de l'assujetti :.....

Adresse complète de la structure :.....

.....

.....

.....

.....

.....

DATE DE L'OPERATION IMMOBILIERE

Le .... 202...

INFORMATION SUR L'IMMEUBLE

N° TF ..... Commune ..... Valeur vénale .....

Numéro de réquisition.....

TYPE DE DECLARATION

Déclarative , Modificative , Rectificative , Complétive....

Numéro de la déclaration précédente liée .....

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE OU DE LA CONSTRUCTION JURIDIQUE :

Dénomination, Siège social, capital social, adresse, IFU, RCCM, Numéro d'enregistrement, et informations complètes sur la structure :.....

.....

.....

.....

.....

.....

Listes des pièces jointes et leur nombre à renseigner :

IDENTIFICATION DU/DES BENEFICIAIRE(S) EFFECTIF(S)

1-/

Nom :.....

Prénoms :.....

Date et lieu de naissance :.....

Nationalité :.....

Pays de résidence :.....

IFU :.....

NPI :.....

N° CIN/CIB/Passeport :.....

Profession :.....

Position dans l'organe de gestion ou d'administration :.....

Domicile :.....

Nombre d'actions, part ou droit de vote en pourcentage :.....

Nature du droit réel : .....

Qualité du bénéficiaire : .....

2-/

Nom :.....

Prénoms :.....

Date et lieu de naissance :.....

Nationalité :.....

Pays de résidence :.....

IFU :.....

NPI :.....

N° CIN/CIB/Passeport :.....

Profession :.....

Position dans l'organe de gestion ou d'administration :.....

Domicile :.....

Nombre d'actions, part ou droit de vote en pourcentage :.....

Nature du droit réel : .....

Qualité du bénéficiaire : .....