ANCE TOGO
Alliance Nationale des Consommateurs et de l'Environnement

TRANSPARENCY INTERNATIONAL
the global coalition against corruption

RAPPORT SUR LA VULNERABILITE DU SECTEUR IMMOBILIER AU BLANCHIMENT DE CAPITAUX AU TOGO

30 Mars 2020

CITATION DU RAPPORT

Rapport sur la vulnérabilité du secteur immobilier au blanchiment de capitaux au Togo

Auteurs ANCE-TOGO

Chercheurs : Fabrice Kodjo EBEH (spécialiste de la criminalité transnationale organisée) ; Dodji Kodjo GUEME (Economiste-statisticien), Affissi IFAMBI (Juriste-criminologie), M. ANADE A. Jean (Directeur du Renseignement Financier et de la stratégie à la CENTIF-TG).

30 Mars 2020

REMERCIEMENTS

L'élaboration du présent rapport a été coordonné par l'Alliance Nationale des Consommateurs et de l'Environnement (ANCE-Togo), Contact National de Transparency International. Ce rapport est financé par Transparency International (TI) et a permis d'évaluer le degré de vulnérabilité du secteur immobilier au blanchiment de capitaux au Togo. L'ANCE-Togo tient à exprimer sa profonde reconnaissance à Mme Jessica Ebrard de TI ; M. ANADE A. Jean, Directeur du Renseignement Financier et de la stratégie à la CENTIF-TG pour leur contribution essentielle à la réalisation de cette étude qui a abouti à la production dudit rapport.

L'ANCE-Togo exprime ses vifs remerciements au Président de l'Association Guinéenne pour la Transparence (AGT), M. Oumar kanah Diallo, pour le partage d'expérience ayant motivé la réalisation de cette étude.

L'ANCE-Togo apprécie à sa juste valeur la contribution essentielle des membres de l'équipe de l'ANCE-Togo, notamment du Rev. Père Daniel NIPAPE (Président du Conseil d'administration) ; Fabrice Kodjo EBEH (Directeur Exécutif) ; Dodji Kodjo GUEME (Economiste, Chef des programmes) ; Affissi IFAMBI (Juriste) ; Tiempo SANWOGOU (Informaticien) et Sylvia AKINDES (Secrétaire administrative).

En outre, cette étude a été réalisée grâce aux contributions essentielles des responsables des agences immobilières ; de la Fédération Togolaise de l'Immobilier ; de la CENTIF-TG ; du Ministère de l'économie ; du Ministère de l'urbanisme et de l'habitat et de toutes ses bonnes volontés qui ont participé d'une façon ou d'une autre à la bonne marche de cette étude.

Enfin, l'ANCE-Togo remercie Transparency International pour son appui technique et financier ayant permis de réaliser cette étude.

Très cordialement,

SOMMAIRES

REMERCIEMENTS **1**

SIGLES ET ACRONYMES **4**

RESUME DE L'ETUDE **5**

Bref contexte 5

Principales conclusions 5

Synthèse des résultats 7

RECOMMANDATIONS DE L'ETUDE **9**

INTRODUCTION **11**

A. RAPPEL DES OBJECTIFS DE L'ETUDE 12

1. *Objectif général* 12

2. *Objectifs spécifiques* 12

3. *Résultats attendus* 12

B. METHODOLOGIE **12**

1. *La revue documentaire (collecte de données secondaires)* 12

2. *La collecte de données primaires* 13

3. *L'élaboration du rapport proprement dit* 13

CHAPITRE 1 : CONTEXTE GENERAL DE L'ETUDE **14**

Section1 *: Informations générales sur le contexte de la lutte contre le blanchiment de capitaux au Togo* 14

Section2 *: Les acteurs concernés par le blanchiment de capitaux dans le secteur immobilier* 14

Section3 *: Dispositions législatives applicables au secteur immobilier* 15

CHAPITRE 2 : RESULTATS DE L'ETUDE **16**

Section1 *: Evaluation de la menace de Blanchiment de capitaux sur le secteur immobilier au Togo* 16

Section 2 *: Evaluation de la vulnérabilité du secteur immobilier au blanchiment de capitaux* 18

2.1. Analyses et justifications des notations des facteurs de vulnérabilité 19

2.2. Analyse de la vulnérabilité des agents immobiliers 23

CONCLUSION **25**

ANNEXE 1 : Formulaire pour la déclaration d'opérations suspectes **26**

ANNEXE 2 : Questionnaire de collecte de données **32**

SIGLES ET ACRONYMES

ANAIT :	Association Nationale des Agents Immobiliers du Togo
ANCE :	Alliance Nationale des Consommateurs et de l'Environnement
BC :	Blanchiment de Capitaux
BC/FT :	Blanchiment de Capitaux et Financement du Terrorisme
CENTIF :	Cellule Nationale de Traitement des Informations Financières
DOS :	Déclaration d'Opérations Suspectes
ENR :	Evaluation Nationale des Risques
EPNFD :	Entreprises et Professions Non Financières Désignées
FT :	Financement du Terrorisme
FTI :	Fédération Togolaise de l'Immobilier
GAFI :	Groupe d'Action Financière
GIABA :	Groupe Intergouvernemental d'Action contre le Blanchiment d'Argent en Afrique de l'Ouest
LBC/FT :	Lutte contre le Blanchiment de Capitaux et le Financement du Terrorisme
ONG :	Organisation Non Gouvernementale
OTR :	Office Togolais des Recettes
PFT :	Partenaire Technique et Financier
PPE :	Personnes Politiquement Exposées
SACIT :	Syndicat des Agents et Courtiers en Immobilier du Togo
UMOA :	Union Monétaire Ouest Africaine
TI :	Transparency International

RESUME DE L'ETUDE

Bref contexte

Le Blanchiment de capitaux est un obstacle de taille au développement économique, sociale et à l'instauration de la démocratie pour les pays africains à l'instar du Togo. Ainsi dans le but de contribuer efficacement à la lutte contre ce fléau qui draine les ressources et les recettes fiscales, en érodant l'assiette fiscale dont on a grandement besoin pour les investissements publics et les dépenses sociales ; qui limitent aussi l'épargne intérieure qui est nécessaire pour réduire le besoin de financement des infrastructures de l'Afrique ; l'Alliance Nationale des Consommateurs et de l'Environnement avec l'appui technique et financier de Transparency International a réalisé une étude sur la vulnérabilité du secteur immobilier au blanchiment de capitaux.

Principales conclusions

1.1. Existence d'une Fédération Togolaise de l'Immobilier (FTI)

L'étude sur la vulnérabilité du secteur immobilier au Togo nous a permis de se rendre compte que le secteur est plus ou moins organisé et qu'il existe des promoteurs et arpenteurs-géomètres légalement reconnus qui appartiennent à des organismes d'autorégulation constitués en personne morale, comme les Associations de promoteurs immobiliers, Fédération Togolaise de l'Immobilier, qui jouent également le rôle d'intermédiaires dans le cadre de la cession à leurs clients de leurs biens immobiliers mis en valeur. Il existe aussi une multitude de groupes non coordonnés et non qualifiés d'agents immobiliers qui gèrent la majeure partie des activités d'agence et qui ne sont pourtant ni légalement reconnus ni inscrits auprès d'aucun autre groupe organisé.

1.2. Existence d'un avant-projet de loi sur le secteur immobilier

Elle a également de l'existence d'un avant-projet de loi sur le secteur immobilier au Togo. En plus de cela elle a également permis d'être informé qu'une collecte de donnée par la fédération togolaise de l'immobilier a été fait sur toute l'étendue du territoire togolais et qui a permis d'avoir une base de données sur l'ensemble de toutes les agences immobilières au Togo.

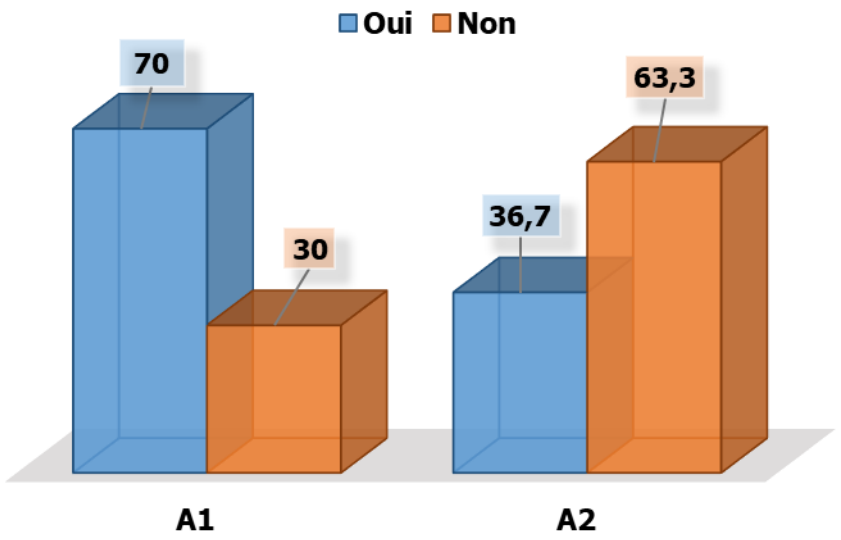
1.3. L'ignorance de l'existence de la loi uniforme sur le BC/FT ; de son contenue ; des obligations des agences immobilières ; des sanctions etc.

Elle a permis de se rendre compte que **30%** soit presque **1/3** des répondants n'ont jamais entendus parlé de blanchiment de capitaux, ne savent même pas ce que sait ; de même **63,3%** presque **2/3** des répondants n'ont jamais appris l'existence de la loi uniforme sur le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme au Togo. La majorité des agences touchées ignorent le contenu de cette loi, de leur obligation, des sanctions applicables en cas de non-respect des obligations, de la CENTIF etc.

1.4. Le contrôle d'entrée à la profession d'agent immobilier est inexistant

En l'absence d'un texte spécifique au secteur immobilier au Togo, l'entrée n'est ni contrôler par la fédération ni par le ministère de l'urbanisme et de l'habitat.

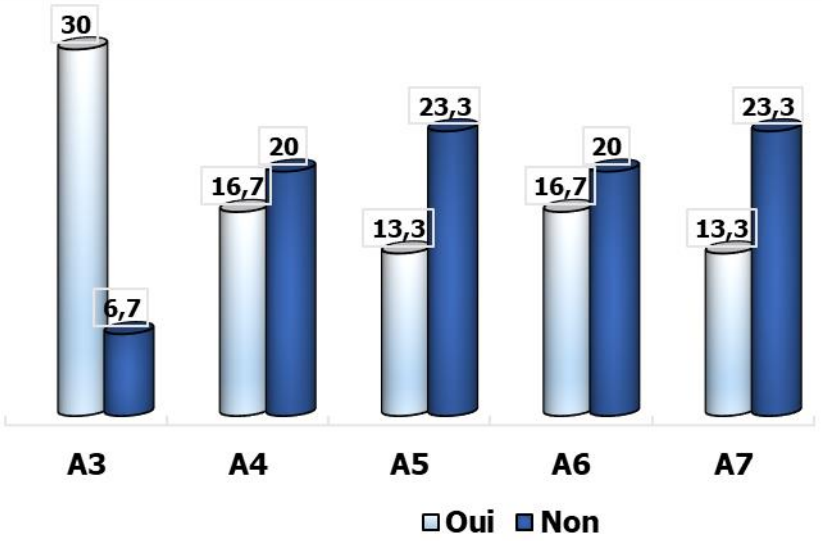
Synthèse des résultats



Légende

A1 : Avez-vous une fois entendu parler de blanchiment de capitaux ?

A2 : Avez-vous connaissance de l'existence de la loi uniforme sur le blanchiment de capitaux ?



Légende

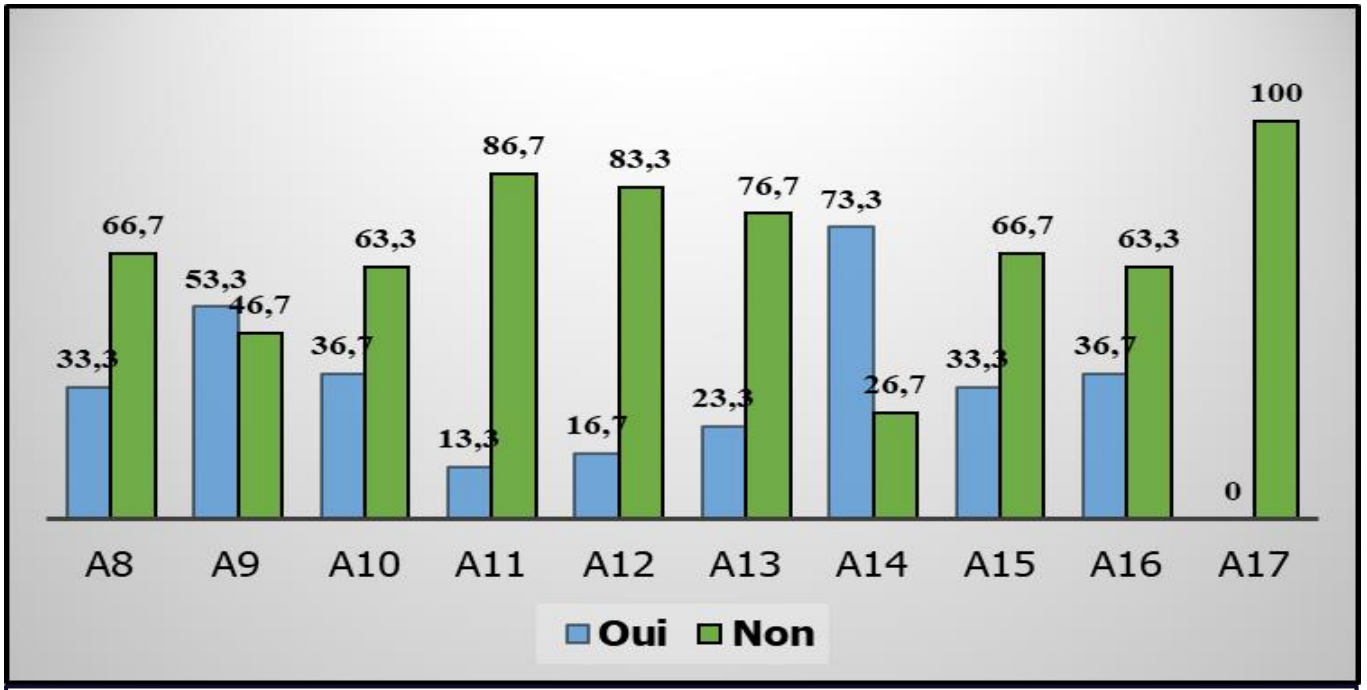
A3 : Avez-vous connaissance du contenu de cette loi ?

A4 : Disposez-vous des organes de contrôle interne afin de s'assurer de la conformité des actes et des procédures aux normes de LBC ?

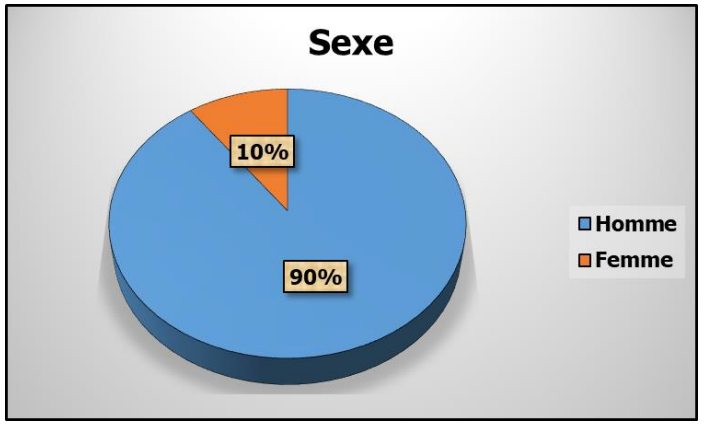
A5 : Êtes-vous formés sur la loi uniforme sur le blanchiment de capitaux ?

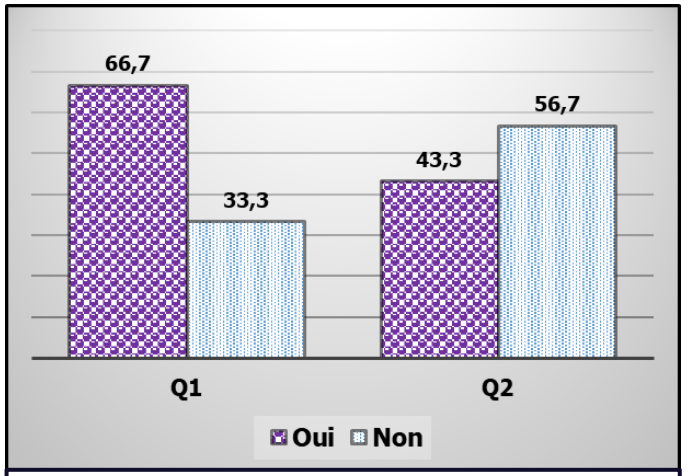
A6 : Avez-vous connaissance des sanctions administratives en cas de non-respect des obligations de LBC ?

A7 : Avez-vous connaissance des sanctions pénales, proportionnées et dissuasives, qui sont applicables en cas de non-respect des lois et règlements de LBC ?



A8 : Existe-t-il une licence, un enregistrement ou d'autres formes d'autorisations pour rentrer dans la profession d'agent immobilier ?
A9 : Êtes-vous conscient de l'obligation de collecte des renseignements sur les activités des clients ?
A10 : Disposez-vous d'un code d'éthique et de déontologie au sein de votre profession ?
A11 : Avez-vous connaissance des dispositions contenues dans la loi pour protéger les professionnels contre les conséquences négatives résultant des déclarations d'opérations suspectes ?
A12 : Avez-vous connaissance des dispositions contenues dans la LBC ?
A13 : Avez-vous des programmes de conformité interne proportionnés aux risques de la profession ?
A14 : Avez-vous un système d'archivage des informations sur l'identification des clients ?
A15 : Connaissez-vous la CENTIF ?
A16 : Saviez-vous qu'il est de votre devoir de dénoncer les cas suspects à la CENTIF ?
A17 : Aviez-vous une fois déclaré une opération suspecte à la CENTIF ?





Légende

Q1 : Avez-vous un texte interne qui règlement votre activité ?
Q2 : Êtes-vous membre d'une association ou réseau d'agent immobilier ?

RECOMMANDATIONS DE L'ETUDE

Au regard de toutes ces analyses, il convient de recommander aux acteurs concernés ce qui suit :

Ordre	Constats	Recommendations	Organisation Responsable	Timing (court terme, moyen terme, long terme)
A	**30%** soit presque **1/3** des répondants n'ont jamais entendus parlé de blanchiment de capitaux, ne savent même pas ce que sait ; de même **63,3%** presque **2/3** des répondants n'ont jamais appris l'existence de la loi uniforme sur le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme au Togo	Divulgation de la loi uniforme sur le blanchiment de capitaux et son contenu	CENTIF et Société civile	Court terme
B	**Seul 13,3 % soit 1/8** agents enquêtés sont formés sur la loi uniforme sur le blanchiment de capitaux	Intensifier la formation et la sensibilisation de l'ensemble des agents immobiliers et de leurs personnels	CENTIF et Société civile	Court terme
C	Absence d'un cadre juridique spécifique au secteur immobilier au Togo	Adopter des textes législatifs et réglementaires relatifs à la LBC/FT et leur mise en œuvre par les agents immobiliers	CENTIF ; FTI et Société civile	Court terme
D	Seul **16,7%** soit **1/6** agences immobilières enquêtés disposent des organes interne afin de s'assurer de la conformité des actes et procédures aux normes de LBC	Créer un organe de supervision et de surveillance des normes LBC/FT Mettre en place une structure de conformité interne à la LBC/FT au niveau du syndicat et dans les agences immobilières	FTI et CENTIF	Moyen terme

E	Seul **16,7%** soit **1/6** agences immobilières enquêtés ont connaissances des sanctions administratives en cas de non-respect des obligations de LBC	Mettre en place une gamme de sanctions administratives pour inobservations des mesures LBC/FT	FTI	Moyen terme
F	Il n'existe pas de licence ou d'enregistrement spécifique au secteur immobilier au Togo	Mettre en place un mécanisme efficace de contrôle d'entrée dans la profession	Ministère de l'urbanisme et de l'habitat ; CENTIF-TG et la FTI	Moyen terme
G	Aucun système de tenue d'archives et de statistiques sur les DOS et de mesures de contrôle des PPE	Mettre en place un système efficace de tenue d'archives et de statistiques notamment sur les DOS et de mesures de contrôle des PPE	FTI et CENTIF-TG	Moyen terme
H	Il n'existe pas de mesure de vigilance envers la clientèle dans le règlement intérieur de la FTI	Introduire les mesures de KYC-CDD (vigilance envers la clientèle, conservation de documents et les autres mesures y liées) dans le Règlement intérieur de la FTI	FTI	Court terme
I	Absence d'un cadre de suivi et de mise en œuvre des lignes directrices	Mettre en place un cadre de mise en œuvre des lignes directrices	FTI et CENTIF-TG	Moyen terme
J	Faible accompagnement de l'Etat et des partenaires techniques et financiers	L'Appui de l'Etat et des PTF pour doter la CENTIF et ses partenaires de la société civile à l'instar de l'ANCE-Togo des moyens techniques et financiers pour assurer la vulgarisation de la loi anti-blanchiment de capitaux	FTI, CENTIF-TG, PTF	Court terme

INTRODUCTION

Le blanchiment des capitaux consiste à remettre dans le circuit légal des capitaux dont l'origine est illicite voir criminelle, telle que : le trafic de stupéfiants, la criminalité organisée, le trafic d'armes, la corruption, la contrebande, la fraude et le vol qualifié ou vol, le détournement de fonds ou toute autre activité criminelle. Ainsi plusieurs secteurs à l'instar du secteur immobilier sont touchés par cette activité. Le secteur immobilier en particulier mérite une attention particulière pour trois raisons au moins : l'immobilier a un impact social important, il implique des transactions monétaires de grande ampleur, le nombre de cas de blanchiment de capitaux impliquant le secteur immobilier est élevé. Par ailleurs, les abus dans ce secteur ont les mêmes conséquences qu'une déstabilisation politique, institutionnelle et économique. De plus, le marché de l'immobilier s'internationalisant davantage, il est devenu difficile de savoir qui est derrière tel projet immobilier, qui finance telle promotion immobilière et d'où viennent les fonds pour l'achat d'immeubles de grand standing dans des zones huppées.

L'investissement dans le secteur immobilier présente des avantages tant pour les citoyens respectueux des lois que pour ceux qui abuseraient du secteur à des fins criminelles. Les avantages les plus recherchés en cas d'utilisation abusive par des criminels sont : (i) la facilité que le secteur immobilier peut fournir pour masquer la véritable source des fonds et l'identité du propriétaire véritable, qui sont deux éléments clés du processus de blanchiment d'argent, (ii) la caractéristique des actifs immobiliers qui constituent une valeur refuge et un investissement sûr et (iii) l'immobilier permet de blanchir des quantités très élevés de capitaux en une fois.

Le secteur immobilier au Togo et plusieurs pays de la sous-région revêt une caractéristique qui accroit son utilisation à des fins de blanchiment de capitaux. En effet, grâce à la mise en œuvre des normes internationales ces dernières années, des mesures robustes ont été mises en place au sein de plusieurs secteurs dont le secteur financier afin de prévenir le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme. Il a été constaté que le secteur immobilier est resté à traine dans la mise en œuvre de ces mesures de lutte. En raison de la tendance de l'activité illégale à se déplacer vers les secteurs d'activité économique qui peuvent avoir une surveillance moins formelle et où il y a un faible potentiel de détection, le secteur immobilier reste la cible privilégiée. Cela constitue un risque pour l'ensemble du dispositif national de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Mitiger efficacement ce risque que présente le secteur immobilier nécessite qu'on comprenne mieux la vulnérabilité dont recèle ce secteur. Il conviendra donc d'analyser le cadre réglementaire et institutionnel de l'Etat mais également la situation des acteurs clés du secteur tels que les agents immobiliers, les avocats et les notaires.

Cette étude sur la vulnérabilité du secteur immobilier au blanchiment de capitaux, a permis de touché en tout 37 agents immobiliers sur plus d'une centaine identifiée. Elle

a également permis d'identifier les risques, les faiblesses, les ménages et les forces du secteur immobilier lié au blanchiment de capitaux au Togo.

A. RAPPEL DES OBJECTIFS DE L'ETUDE

1. Objectif général

L'objet de la présente étude consiste à situer le niveau de risque de blanchiment de capitaux à travers le secteur immobilier afin d'aider les acteurs concernés par le secteur à le comprendre et prendre des mesures pour l'atténuer.

2. Objectifs spécifiques

Plus spécifiquement il s'agira de :

a) Evaluer la nature et le niveau de menace du blanchiment de capitaux à laquelle le secteur immobilier fait face ;
b) Evaluer le niveau de vulnérabilité du secteur de l'immobilier en matière de blanchiment de capitaux ;
c) Formuler des recommandations pertinentes pour une amélioration de la gestion des risques de BC dans ce secteur.

3. Résultats attendus

a) La nature et le niveau de menace du blanchiment de capitaux à laquelle le secteur immobilier fait face sont évalués ;
b) Le niveau de vulnérabilité du secteur immobilier en matière de blanchiment de capitaux est évalué ;
c) Des recommandations pertinentes pour une amélioration de la gestion des risques de BC dans le secteur sont formulées.

B. METHODOLOGIE

La méthodologie adoptée dans la réalisation de cette étude est participative et mise en œuvre en trois (03) grandes étapes qui sont : (i) la revue documentaire à travers l'utilisation de plusieurs outils d'évaluation qui ont autorité en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux ; (ii) la collecte des données primaires auprès des agences immobilières et institutions et (iii) l'élaboration du rapport proprement dit.

1. La revue documentaire (collecte de données secondaires)

Cette première étape a permis de parcourir les différents outils d'évaluation qui ont autorité en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux. Il s'agit notamment de : l'outil d'évaluation nationale des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, développé par la banque mondiale ; des lignes directrices du GAFI sur

l'évaluation nationale des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme ; de la stratégie de recherche du Groupe Intergouvernemental d'Action contre le Blanchiment d'Argent en Afrique de l'Ouest. L'usage combiné de ces outils qui sont spécifiques à la question d'évaluation des risques de BC/FT ont permis de définir le canevas du rapport et d'identifier les 09 variables devant prendre en compte cette étude. Cette revue a permis aussi de consulter des instruments juridiques, documents et publications disponibles sur le blanchiment de capitaux à travers le secteur de l'immobilier. Il s'agit des instruments juridiques internationaux ; des textes législatifs et réglementaires du Togo ; des rapports officiels publiés par les organisations internationales, les gouvernements étrangers et le gouvernement togolais ; les travaux académiques ; les publications des organes de presse qui sont largement disponibles sur internet. L'étude a également bénéficié des travaux de l'Evaluation Nationale des Risques (ENR) qui viennent d'être bouclés au Togo.

2. La collecte de données primaires

Cette étape a porté d'abord sur l'identification des agences immobilières spécifiques dont au total 135 agences immobilières identifiées pour la réalisation de l'étude avec les fédérations et syndicats inclues. Neuf (09) structures publiques impliquées dans la lutte contre la traite des êtres humains et le trafic illicite de migrants ont été également identifiés. Ensuite un questionnaire prenant en compte les neuf (09) variables de la banque mondiale a été élaboré et validé par l'expert et l'ANCE-Togo. Et enfin, la collecte de données proprement dite sur le terrain à l'aide du questionnaire a été lancé pour une durée de deux (02) semaines « 02 au 13 mars 2020 ». Elle a touché 37 agences immobilières sur 135 identifiées et 09 structures publiques sur 09 identifiées. Au-delà, il a été organisé des entretiens avec des personnes ressources dans plusieurs de ces structures afin d'avoir l'avis de praticien ou d'observateur sur la question la lutte contre le blanchiment de capitaux dans le secteur de l'immobilier.

3. L'élaboration du rapport proprement dit

Une fois, ces étapes franchis, les données collectées ont fait l'objet de saisie avec le logiciel Epidata3.1 ; de traitement avec le logiciel SPSS 20. ; d'analyse, et d'interprétation en vue de tirer les conclusions conformes aux objectifs de l'étude. Les résultats des données collectées ainsi que des données secondaires ont permis d'avoir ce rapport qui présente les résultats de l'étude.

CHAPITRE 1 : CONTEXTE GENERAL DE L'ETUDE

La présente étude se réalise dans un contexte particulier qu'il importe de rappeler. Ainsi nous étudierons les informations générales sur le contexte de la lutte contre le blanchiment de capitaux au Togo (Section1), les acteurs impliqués dans le secteur immobilier et concernés par le blanchiment de capitaux (Section2) et les dispositions législatives applicables au secteur immobilier (Section3).

Section1 : Informations générales sur le contexte de la lutte contre le blanchiment de capitaux au Togo

Dans le cadre de la lutte contre la corruption, la Convention de Mérida, ratifié par le Togo en 2005 (article 14-b et article 58) a recommandé à chaque Etat partie, la création d'un service de renseignement financier faisant office de centre national de collecte, d'analyse et de diffusion d'informations concernant d'éventuelles opérations de blanchiment d'argent. Conformément à cet engagement international, le Togo a mis en place des mécanismes nationaux et un cadre institutionnel permettant une mise en œuvre efficace de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. C'est en ce sens que la Cellule Nationale de Traitement des Informations Financiers (CENTIF-Togo) a été créé par le décret N° 2008-037/PR du 28 mars 2008. Cette Institution est une autorité administrative placée sous la tutelle du Ministre chargé des Finances et dotée de l'autonomie financière et d'un pouvoir de décision autonome sur les matières relevant de sa compétence. Opérationnelle depuis 2009, ces missions ont été redéfinies par la loi uniforme N°2018-004 du 4 mai 2018 adopté par le Togo. Selon l'article 60 de la loi uniforme de 2018, La CENTIF a pour mission le traitement et la transmission d'informations, en vue de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. A ce titre, elle est chargée, notamment de recueillir, d'analyser, d'enrichir et d'exploiter tout renseignement propre à établir l'origine ou la destination des sommes ou la nature des opérations ayant fait l'objet d'une déclaration ou d'une information reçue. La prévention, la détection et la répression sont les trois axes du mécanisme national de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Section2 : Les acteurs concernés par le blanchiment de capitaux dans le secteur immobilier

Ce sont les acteurs qui sont concernés par la présente étude et qui auront à mettre en œuvre les recommandations formulées. L'analyse croisée des textes qui régissent le secteur immobilier et la lutte contre le blanchiment de capitaux fait ressortir deux principales catégories d'acteurs :

a) L'administration publique : (le ministère de l'urbanisme et de l'habitat, le ministère de l'économie et des finances, la justice, l'OTR (conservation foncière, enregistrement et timbre, commissariat des impôts), la CENTIF).

b) Les professions assujetties :

- les agents immobiliers, les sociétés immobilières et les courtiers en biens immeubles
- les avocats, notaires et autres membres de professions juridiques indépendantes lorsqu'ils préparent ou effectuent des transactions pour un client, dans le cadre des activités d'achat et vente de biens immobiliers.

***Section3* : Dispositions législatives applicables au secteur immobilier**

D'abord, il faut rappeler que les sociétés immobilières, agences immobilières sont classés dans la catégorie des Entreprises et Professions Non Financières Désignées (EPNFD) qui sont des personnes assujetties aux obligations de la LBC selon son article 5. Ainsi, pour prévenir le BC/FT, le législateur a mis des obligations à la charge de certaines catégories professionnelles : les assujettis. Il s'agit de l'obligation de vigilance à l'endroit de la clientèle, obligation d'identification de la clientèle, obligation de conservation de documents, obligation de mise en place d'un programme interne de lutte contre le blanchiment de capitaux…) ; l'interdiction ou la limitation des transactions en espèces ; l'obligation de déclaration du transport physique transfrontalier de fonds (article 14 & 15). D'autres obligations spécifiques sont prévues par la loi en son article 45 et 88. La détection du BC ou FT est difficile en raison du caractère évanescent de leurs éléments constitutifs. La loi prévoit pour cela des mécanismes pour la faciliter. Il s'agit des déclarations faites à la CENTIF : déclarations d'opérations suspectes, déclarations de transactions en espèce, déclarations de fonds reçus par les ONG. Les sanctions administratives et disciplinaires sont prévues en cas du non respects des dispositions contenues dans la loi. Ses sanctions sont contenues dans la loi à partir des articles 113 et suivant. Dans la loi, le législateur va au-delà des infractions ordinaires. Il a prévu des procédures visant à alléger la charge de la preuve, caractère autonome de l'infraction de BC/FT ; des peines de prison avec une intention avouée de sévérité (exclusion du sursis). Un accent particulier sur les mesures de confiscations en vue d'atteindre l'objectif visé en créant l'infraction : anéantir le pouvoir financier des crimes organisés et des terroristes sont également prévues par la loi. L'article 17 sanctionne la violation des dispositions visées aux articles 14 et 15, exposent les auteurs aux sanctions prévues par la loi.

CHAPITRE 2 : RESULTATS DE L'ETUDE

La présente étude, unique en son genre au Togo a permis de faire une analyse exhaustive du risque dans le secteur immobilier au Togo. Lesdits résultats seront regroupés dans deux volets majeurs qui sont l'évaluation de la menace de Blanchiment de capitaux sur le secteur immobilier au Togo (Section 1) et l'évaluation de la menace de Blanchiment de capitaux sur le secteur immobilier au Togo (Section 2)

Section1 : Evaluation de la menace de Blanchiment de capitaux sur le secteur immobilier au Togo

Trois (03) menaces de blanchiment de capitaux lié à l'immobilier sont identifiées :

1.1. La pratique courante de sous-évaluation et de surévaluation des biens immobiliers à des fins de fraude fiscales

La sous-évaluation des biens immobiliers est une pratique courante qui s'observe dans la plupart des pays de la sous-région, dans le but de payer moins des taxes à l'Etat. Cette pratique empêche l'Etat d'être efficace dans le recouvrement des taxes pour financer son économie. Les auteurs de tels actes le font en raison de l'origine illicite de ces biens et pour annuler tout soupçon de la part des agents de l'Etat. Même si aucun cas de surévaluation de biens immobiliers n'a été signalé lors de cette étude, il s'agit d'un phénomène courant dans la majeure partie des pays de l'Afrique de l'Ouest. Les activités successives d'achat-revente rapide de biens sont fréquentes dans le pays et selon les avis des experts, de tels actes sont de sources potentielles de blanchiment de capitaux[1].

1.2. Les transactions immobilières en espèces

De manière générale, les transferts internationaux ou les achats directs au comptant ou par chèque sont les mécanismes les plus fréquemment utilisés pour acquérir des biens immobiliers. Mais la plupart du temps, de telles transactions immobilières se font en espèces, peu importe leur coût en marge de la réglementation en vigueur et notamment du code pénal qui fixe le maximum payable en espèce à 500.000 F CFA et l'obligation que la loi uniforme de l'UEMOA sur le blanchiment des capitaux et la lutte contre le terrorisme fait aux assujettis de déclarer des transactions en espèces. Cette lacune constitue une menace grave pour les agents immobiliers. Cette pratique est dominante en raison de la faible bancarisation des économies nationales. C'est aussi en raison de la faible informatisation des moyens de payement à l'Etat et à d'autres acteurs non étatique. Cette menace est assez élevée et dominante en matière

[1]GIABA, Typologie de blanchiment de capitaux par le biais du secteur immobilier en Afrique de l'Ouest https://www.centif.ci/documents/rapporttypologiessecteurimmobilierafriqueouest.pdf

de blanchiment de capitaux dans le secteur immobilier. Elle entraine beaucoup de pertes et de fuite pour l'économie des Etats.

1.3. Faiblesse de mécanismes de contrôle, de politiques, de systèmes de formation et d'audit appropriés

L'étude a également permis de constater l'absence, entre autres, de mécanismes de contrôle, de politiques, de systèmes de formation et d'audit appropriés, ce qui pourrait rendre le secteur attractif pour les délinquants. On estime que cela pourrait être dû à la taille modeste des entreprises, aux produits et services disponibles ou proposés par chaque agent ou agence.

1.4. L'absence d'une loi spécifique au secteur immobilier

L'absence d'un cadre juridique spécifique à ce secteur dans pratiquement tous les pays de l'Afrique de l'ouest constitue une véritable menace. Ce cadre juridique, est censé organisé les acteurs de ce secteur et surtout permettre à ce secteur d'être un peu plus organisé et performant. Il devrait limiter des entrées incontrôlées dans le secteur permettant de valoriser les actions et professionnel de ce secteur.

Mais toutefois ce défaut de règlementation du secteur n'empêche pas à la loi Uniforme 2018-004 relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LBC/FT) dans les Etats membres de l'Union Economique et Monétaire Ouest Africaine (UEMOA), de s'appliquer aux Entreprises et Professions Non Financières Désignées (EPNFD) comme les agences immobilières, notaires, avocats. Ainsi, l'article 14 de la loi LBC/FT interdit de payer en espèces dans les transactions immobilières le prix de la vente d'un bien immobilier dont le montant est égal ou supérieur à un seuil fixé par l'autorité compétente, ne peut être acquitté qu'au moyen de virement ou d'un chèque. En outre, les agences immobilières sont soumises à l'obligation de déclaration des transactions en espèces. Selon la loi, les Entreprises et Professions Non Financières Désignées (EPNFD) sont tenues de déclarer à la CENTIF, les transactions en espèces d'un montant égal ou supérieur à un seuil fixé par une instruction de la BCEAO, qu'il s'agisse d'une opération unique ou de plusieurs opérations qui apparaissent liées. Nonobstant la dérogation prévue à l'alinéa 2, ci-dessus, les institutions financières et les EPNFD exercent une vigilance renforcée à l'égard des dépôts d'espèces. Elles déclarent à la CENTIF tout dépôt dont le montant, pour une opération unique ou plusieurs opérations paraissent liées, est inhabituel ou sans rapport avec l'activité en cause.
En plus, plusieurs sanctions ont été prévues en cas de manquement. L'article 99 prescrit des mesures conservatoires. Le juge d'instruction peut, conformément à la loi, prescrire des mesures conservatoires qui ordonnent notamment, aux frais de l'Etat, la saisie ou la confiscation des fonds et des biens en relation avec l'infraction de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme, objet de l'enquête et de

tous les éléments de nature à permettre de les identifier ainsi que le gel des sommes d'argent et opérations financières portant sur lesdits biens.
En dehors des mesures conservatoires, l'article 102 prévoit également le gel des fonds au titre de l'exécution de contrats. Ainsi, les fonds ou autres ressources financières dus en vertu de contrat, accords ou obligations conclus ou nés antérieurement à l'entrée en vigueur de la décision de gel de fonds sont prélevés sur les comptes gelés. Les fruits produits par les fonds, instruments et ressources précités ainsi que les intérêts échus sont versés sur lesdits comptes.
Enfin, l'article 113 a prévu des sanctions pénales pour infraction à la loi. Ainsi, les personnes physiques coupables d'une infraction de blanchiment de capitaux, sont punies d'un emprisonnement de trois (3) à sept (7) ans et d'une amende égale au triple de la valeur des biens ou des fonds sur lesquels ont porté les opérations de blanchiment. La tentative de blanchiment est punie des mêmes peines.
L'articles 114 quant à elle a prévu des sanctions pénales contre l'entente, l'association, la complicité en vue du blanchiment de capitaux. L'entente ou la participation à une association en vue de la commission d'un fait constitutif de blanchiment de capitaux, l'association pour commettre ledit fait, l'aide, l'incitation ou le conseil à une personne physique ou morale, en vue de l'exécuter ou d'en faciliter l'exécution sont punies des mêmes peines prévues à l'article 113 ci-dessus.
Des circonstances aggravantes sont prévues à l'article 115 où les peines sont portées au double lorsque l'infraction de blanchiment de capitaux est commise de façon habituelle ou en utilisant les facilités que procure l'exercice d'une activité professionnelle, lorsque l'auteur de l'infraction est en état de récidive. Dans ce cas, les condamnations prononcées à l'étranger sont prises en compte pour établir la récidive et lorsque l'infraction de blanchiment est commise en bande organisée. Dans ces cas, les peines prévues à l'article 113 ci-dessus, sont portées au double. D'autres sanctions sont enfin applicables, conformément à l'article 124, tout comme, la confiscation du bien qui a servi ou était destiné à commettre l'infraction ou du bien qui en est le produit, le placement sous surveillance judiciaire pour une durée de cinq (5) ans au plus, l'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq (5) ans, d'exercer directement ou indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales à l'occasion de laquelle l'infraction a été commise, la dissolution, lorsqu'elles ont été créées pour commettre les faits incriminés et l'affichage de la décision prononcée ou la diffusion de celle-ci par la presse écrite ou par tout moyen de communication audiovisuelle, aux frais de la personne morale condamnée.

Section 2 : Evaluation de la vulnérabilité du secteur immobilier au blanchiment de capitaux

- Aperçu des vulnérabilités nationales ayant un impact sur le secteur immobilier
- Vulnérabilité des professions juridiques réalisant des transactions immobilières

- Les agents immobiliers

Les agents immobiliers sont des professionnels qui réalisent des transactions immobilières en tant qu'intermédiaires pour : l'achat ou la vente d'un immeuble ou d'un fonds de commerce, la cession des parts de sociétés concernant un immeuble ou un fonds de commerce, la réalisation (travaux de construction) des immeubles destinés aux logements sociaux (Promoteurs immobiliers). Les agents immobiliers sont organisés en syndicats, associations, et agences individuelles.

Le secteur immobilier est sous la coupole de la Fédération Togolaise de l'Immobilier (FTI) dont l'AG constitutive s'est tenue le 10 mai 2019. La FTI est le résultat d'un travail collaboratif de l'Association Nationale des Agents Immobiliers du Togo (ANAIT) et le Syndicat des Agents et Courtiers en Immobilier du Togo (SACIT). Cependant, il existe plusieurs syndicats, associations et agences immobilières individuelles non affiliées à la Fédération (multitude d'acteurs illégaux). On note également une absence de textes législatif et réglementaire régissant le secteur (l'avant-projet de loi portant statut de l'agent immobilier n'est pas encore adopté). Le secteur ne dispose pas de statistiques exactes sur le nombre d'acteurs au plan national.

Le secteur est placé sous la tutelle du Ministère de la Ville, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Salubrité Publique. Ils sont des assujettis tenus aux obligations de LBC/FT.

2.1. Analyses et justifications des notations des facteurs de vulnérabilité

2.1.1. Exhaustivité du cadre juridique

Le cadre juridique pour les EPNFD ci-dessus présentées, est dans l'ensemble moyen compte tenu de l'existence de la loi uniforme n°2018-004 du 04 mai 2018 relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme dans les Etats membres de l'UMOA. Cette loi pose le cadre général des mesures de lutte contre le BC/FT et met à la charge des assujettis à l'instar des EPNFD certaines obligations y afférents. L'exhaustivité du cadre juridique de LBC a été obtenue par l'articulation du cadre général de lutte et des textes spécifiques régissant chacune des EPNFD. Hormis le secteur des négociants en métaux précieux et pierres précieuses dont le cadre juridique est moyennement élevé et celui des marchands d'objets d'art qui obtient une notation très basse (0,2/1) on note que pour les autres EPNFD (agents immobiliers, hôtels, agences de voyage, et société de gardiennage), le cadre juridique est moyen.

Toutes ces professions présentent les mêmes caractéristiques en termes de disponibilité et d'existence des textes spécifiques qui les régissent. En effet, elles ne disposent pas de textes spécifiques de LBC/FT. Au-delà, **63,3%** des personnes enquêtés n'ont pas connaissance de l'existence de la loi uniforme sur le blanchiment

de capitaux et donc seul **26,7%** affirment connaitre l'étendue de leurs obligations dans cette loi.

2.1.2. L'efficacité des activités de supervision/surveillance

La loi uniforme pose le principe du contrôle et de la supervision des EPNFD en matière de LBC. Elle fait obligation à l'organisme de contrôle et d'autorégulation d'effectuer des inspections et des visites sur place afin de s'assurer de la conformité des actes et des procédures aux normes de LBC/FT. En dépit de ces obligations, il a été relevé que les activités de supervision/surveillance ne sont pas efficaces pour plusieurs raisons. Premièrement, l'organe de contrôle ou d'autorégulation existe, mais n'est pas consciente de sa mission en matière de LBC/FT. Ensuite, les autorités de contrôle ne disposent d'assez de moyens et de ressources pour mener à bien leurs activités de contrôle. Enfin, l'ignorance partielle ou complète par les organes de contrôle des normes de LBC/FT ne permet pas une prise de conscience des effets néfastes et délétères du BC/FT, afin que des mesures soient prises en amont pour juguler ces deux fléaux. La seule satisfaction au niveau de la supervision vient des sociétés de gardiennage qui obtiennent un score de 0,7/1). Pour le reste, les notations variant de 0,0/1 (agents immobiliers) à 0,5/1) (hôtels). L'enquête réalisée a révélé que seule **16,7%** des agences immobilières enquêtées disposent des organes de contrôle interne qui assure la conformité des actes et procédures de LBC.

2.1.3. Disponibilité et application des sanctions administratives

L'article 112 de la loi uniforme prévoit des sanctions administratives en cas de non-respect des obligations de LBC/FT. Ces sanctions peuvent être des sanctions disciplinaires, pécuniaires et autres. Concernant les présentes EPNFD, objets de notre analyse, il est à relever que les sanctions administratives existent et sont toutes ne niveau moyennement bas, à l'exception des agents immobiliers et des marchands d'objets d'art qui excellent dans la médiocrité (0.00/1). Il n'y a que **16,7%** des agents immobiliers enquêtés qui connaissent les sanctions administratives lié au non-respect des dispositions des titres II et III de la loi.

Bien que ces sanctions soient similaires à celles prévues par la loi uniforme, elles ne rentrent pas dans le dispositif de LBC/FT.

2.1.4. Disponibilité et application des sanctions pénales

Le Togo dispose d'un éventail de sanctions pénales efficaces, proportionnées et dissuasives, qui sont applicables en cas de non-respect des lois et règlements de BC. Les lois sanctionnent les violations graves et délibérées (ou négligence criminelle) et certains agissements liés à l'infraction de blanchiment de capitaux. Ces sanctions sont

applicables non seulement aux personnes morales, mais également aux dirigeants et préposés de ces personnes morales. Ces sanctions pénales sont prévues par les articles 113, 116 et suivants de la loi uniforme et par la loi N°2015-10 du 24 novembre 2015 portant nouveau Code pénal. La majorité soit **86,7%** des agents immobiliers répondant ne connaissent pénales, proportionnées et dissuasives, qui sont applicables en cas de non-respect des dispositions de la LBC.

Cependant, il n'existe pas de statistique sur des sanctions appliquées aux présentes ENPNFD ou à leurs personnels en raison de la violation des règles relatives à la LBC/FT. Compte tenu de cela, la disponibilité et l'application des sanctions pénales varient d'un niveau moyen à un niveau élevé selon les professions. **0%** des agents immobiliers n'a été sanctionné du manque de respect des dispositions de la LBC.

2.1.5. Disponibilité et effectivité des contrôles d'entrée

Un corps de profession dispose de contrôles d'entrée efficaces s'il existe des cadres juridiques et réglementaires intégrés, qui confèrent aux autorités les pouvoirs appropriés, un niveau suffisant de dotation en personnel et d'autres ressources pour assumer les contrôles d'entrée dans la profession. En effet, les contrôles d'entrée sont efficaces lorsque l'exercice de la profession est subordonné à l'obtention d'une licence, de l'enregistrement ou d'autres formes d'autorisations d'exercer. Cela implique que l'organe d'octroi de licence ou d'agrément soit identifié par les textes règlementaires, que cet organe ait une bonne compréhension des normes de LBC/FT, et qu'il soit doté de ressources suffisantes pour effectuer cette tâche.

Le contrôle d'entrée à la profession d'agent immobilier est inexistant. Par contre **1/3** soit **33,3%** des répondants affirment de l'existence d'une attestation d'autorisation pour entrer dans la profession d'agent immobilier.

2.1.6. Intégrité du personnel de l'entreprise/profession

L'intégrité du personnel varie d'un niveau bas à un niveau moyen pour les professions concernées.

Pour les professions dont l'intégrité du personnel est de niveau bas, il est à noter que ces professions ne disposent pas de textes spécifiques qui organisent clairement la déontologie au sein de la profession en édictant des règles de conduite rigoureuses et en prévoyant des sanctions dissuasives pour éviter que les criminels ne prennent le contrôle des cabinets de notaires ou qu'ils ne les utilisent à des fins de BC à travers la corruption. Ce niveau bas de l'intégrité du personnel est également justifié par l'absence de formation du personnel. Dans l'ensemble, plus d'**1/3** soit **36,7%** d'agence immobilières enquêtés disposent d'un code d'éthique et de déontologie au sein de leur agence.

Bien que la loi uniforme comporte des dispositions claires pour protéger les professionnels contre les conséquences négatives résultant des déclarations d'opérations suspectes, on constater que pour l'ensemble des professions concernées, les efforts devraient être faits pour relever le niveau d'intégrité du personnel.

2.1.7. Connaissance de la LBC par le personnel des entreprises/professions

A l'instar de toutes les EPNFD telles que les professions juridiques et comptables indépendantes et les jeux de hasard, les Autres EPNFD subissent également l'ignorance des normes de LBC/FT. Les informations recueillies dans le cadre de l'ENR démontrent que la thématique de la LBC/FT est nouvelle pour l'ensemble des EPNFD, qui ont de la peine à en saisir les contours. La connaissance de la LBC par le personnel des EPNFD est de niveau très bas, et ce, pour plusieurs raisons. En premier lieu, on constate une absence de texte spécifique de LBC régissant ces secteurs. Ensuite, le manque d'organisation de ces secteurs entraîne une absence de formation et de mise à jour des connaissances acquises sur la LBC. Le manque de programmes et de supports de formation, conjugué à une absence de fonction de conformité rend plus difficile l'accès aux connaissances des normes de LBC. Seul **13,3%** des agents immobiliers enquêtés connaissent les dispositions contenues dans la LBC. Ses 13,3% connaissent ses dispositions car ils sont formés par la CENTIF sur le contenu de la loi.

2.1.8. Efficacité de la fonction de conformité (organisation)

L'efficacité de la fonction de conformité renvoie à l'existence d'une structure interne qui dispose des programmes de conformité interne proportionnés aux risques de la profession, et qui est dotée de ressources et des moyens suffisants pour prononcer des sanctions disciplinaires à l'encontre du personnel qui violerait les normes de LBC. L'efficacité de la fonction de conformité se traduit également la désignation d'un responsable de conformité qui est indépendant vis à vis de la haute hiérarchie.

Pour la plupart des professions évaluée, la fonction de conformité est quasiment inexistante. Du coup, les contrôles et les audits internes des entreprises ne sont pas effectués en vue de s'assurer de leur conformité aux normes de LBC en vigueur. Ce qui a un impact négatif sur la mise en œuvre des politiques et procédures de LBC, qui sont d'ailleurs pour l'ensemble des EPNFD inexistantes aussi. Près d'**1/4 (23,3%)** des enquêtés affirment avoir un programme de conformité interne proportionnées aux risques de la profession.

2.1.9. Efficacité du suivi et de la déclaration d'activités suspectes

L'efficacité du suivi et de la déclaration d'activités suspectes est de niveau bas pour l'ensemble des Autres EPNFD. Le système d'archivage des informations sur l'identification des clients n'existe pas. L'obligation prévue par la loi uniforme de 2018

relative à la conservation des documents et pièces de la relation d'affaires pendant une durée de dix ans après la cessation des activités n'est pas respectée, bien que **2/3 (66,7%)** des agents enquêtés connaissent cette obligation. Ce qui rend du coup la difficulté de retrace et de suivre les opérations des clients pour détecter les transactions inhabituelles et procéder aux DOS à la CENTIF. Du coup, la CENTIF n'a jamais reçu de DOS en provenance de ces professions.

2.2. Analyse de la vulnérabilité des agents immobiliers

Cette analyse vise à déterminer le niveau global de la vulnérabilité de chaque EPNFD au BC. La vulnérabilité globale de la profession est déterminée par ses vulnérabilités inhérentes évaluées conjointement avec la qualité des contrôles liés à la LBC pour la profession. Pour y parvenir il convient d'analyser le niveau des variables intermédiaires qui constituent des combinaisons des notations des variables initiales qui ont été évaluée plus haut. Sept combinaisons différentes ont été faites et ont abouti aux résultats. Les 07 variables intermédiaires sont :

- La qualité de la supervision de la LBC au sein de la profession
- L'engagement et le leadership des instances dirigeantes de la profession.
- La qualité des politiques et procédures internes de LBC.
- Le niveau de conformité du personnel aux exigences de LBC
- La qualité du cadre de CDD est moyenne
- La qualité des opérations.
- La qualité des contrôles liés à la LBC dans la profession.

- Agents immobiliers

L'ENR a relevé que l'escroquerie, la fraude fiscale, la corruption, les détournements de deniers publics, la contrebande et le trafic illicite de drogue sont des infractions génératrices d'importants revenus illicites qui menacent tous les secteurs exposés au BC/FT. La vulnérabilité et les menaces étant élevées, le risque est alors élevé chez les agents immobiliers.

L'article 112 titré : sanctions pour non-respect des dispositions des titres II et III dit lorsque, par suite, soit d'un grave défaut de vigilance, soit d'une carence dans l'organisation de ses procédures internes de contrôle, une personne visée aux articles 5&6 ci-dessus, a méconnu les obligations que lui imposent les titres II et III de la présente loi, l'autorité de contrôle ayant pouvoir disciplinaire peut agir d'office dans les conditions prévues par les textes législatifs et règlementaires spécifiques en vigueur.

Suivant les résultats de l'étude, presque **2/3** agents immobiliers ne connaissent pas l'existence de la loi jusqu'à connaitre son contenu ainsi que de l'étendue de leur obligation dans cette loi. Il serait par conséquent difficile à ces derniers de participer à la lutte contre le blanchiment de capitaux de façon efficace. En plus de cela, il y en a presque **1/3** d'agent immobilier qui n'ont jamais entendu parler de blanchiment de

capitaux. Certains agents de ceux qui ont appris l'existence de la loi, ne connaissent même pas son contenu. Au-delà, presque **2/3** agents enquêtés n'ont jamais entendu parler de la CENTIF, ni de son existence. Et pourtant ils sont censés déclarés les opérations suspectes à cette institution de l'Etat à travers le formulaire de déclaration de soupçon qui est sur son site internet (www.centif.tg) et très pertinent. **63,3%** des agents enquêtés ne savent pas qu'il est de leur obligation de déclarer les opérations suspectes à la CENTIF.

Le manque d'information et de formation des agents immobiliers pour découvrir le contenue de la loi uniforme et apprécier les risques liés aux BC constituent une grande vulnérabilité de ce secteur.

L'absence d'un texte juridique spécifique à ce secteur en est aussi un risque. Seul ce texte peut discipliner et amener ces derniers à contribuer efficacement à la lutte contre le blanchiment de capitaux. Au Togo, il existe au moins une fédération togolaise de l'immobilier qui essai de coordonner les actions du secteur au plan national. Mais ce dernier dispose de moyen limiter voir insuffisant pour rendre efficace ce secteur.

Pratiquement la moitié (**46,7%)** des agents immobiliers touchés ne sont pas conscient de l'obligation de collecte des renseignements sur les activités des clients et en plus de cela, **26,7%** n'ont pas un système d'archivage des informations sur l'identification des clients et pire encore la majorité ne tiennent pas compte de l'identification du bénéficiaire effectif, ni de la vérification de l'identité du client.

Seul **26,7%** des agents enquêtés parmi les **36,7%** affirment avoir connaissance de l'existence de la loi uniforme sur le blanchiment de capitaux et connaissent l'étendue de leur obligation dans cette loi. Elles ne disposent pas de systèmes qui permettent et facilitent le suivi des transactions des clients ainsi que leur comparaison avec leur profil, qui aident à efficacement identifier et déclarer toutes les opérations complexes, inhabituelles et les opérations suspectes et ainsi que dans les contrôles efficaces des personnes politiquement exposées (PPE).

CONCLUSION

Bien que le secteur immobilier au Togo est sous la coupole de la Fédération Togolaise de l'Immobilier (FTI) et qu'il y ait déjà un avant-projet de loi devant régir le secteur immobilier au Togo, plusieurs efforts restent à mobiliser pour conscientiser les agents immobiliers aux risques de blanchiment de capitaux et financement du terrorisme. L'enquête a montré à quel point le secteur est vulnérable au blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Les efforts (sensibilisations, les formations) déjà déployés par les autorités notamment la CENTIF sont a encouragé et à poursuivre envers ces agences immobilières pour une contribution efficace à la lutte contre le blanchiment de capitaux par ces dernières. Nous espérons vivement la prise en compte de ces recommandations et sollicite l'implication de tous les acteurs (Etat, Société civile et Partenaires Techniques et Financiers) dans ce processus qui, l'aboutissement permettra de réduire les risques et les menaces dans ce secteur en matière de lutte contre le blanchiment d'argent en particulier et contre la grande corruption en général. Nous estimons que la lutte contre le blanchiment de capitaux doit interpeller tous les acteurs notamment ceux du public que du privé car les impacts négatifs de ce dernier n'épargnent aucun secteur de la vie. Il serait aussi intéressant de voir dans l'avenir les risques qu'en cours la jeunesse, les sans-emploi lié au blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme dans les pays en développement à l'instar du Togo.

ANNEXE 1 : Formulaire pour la déclaration d'opérations suspectes

MINISTERE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES

_____

CELLULE NATIONALE DE TRAITEMENT
DES INFORMATIONS FINANCIERES

RÉPUBLIQUE TOGOLAISE

Travail-Liberté-Patrie

DECLARATION DE SOUPÇONCENTIF-TOGO

- article 26 de la loi uniforme n°2007-016 du 06 juillet 2007 relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux prolongée

- articles 14 et 18 de la loi uniforme n°2009-022 du 07 septembre

2009 relative à la lutte contre le financement du terrorisme

A envoyer à

CENTIF-TOGO
Maison AGOSSOU, Lossossimé
Route d'Agbalépédogan prolongée
B.P. 226 Agoè Zongo
Tél. 22 51 03 40 / 22 51 00 10
Fax : 22 51 00 09

ENTITE DECLARANTE

Libellé de l'entité…_____

Adresse…_____

B.P…_____Ville…_____

Téléphone…_____ Fax…_____E-mail_____

DECLARANT

Nom : _____

Prénoms : _____

Fonction…_____

Téléphone : _____

Fax : _____

Mail : _____

INFORMATIONS GENERALES

Date de la déclaration……/……/……

Référence interne : n°……

☐ **Déclaration initiale**

☐ **Complément à une déclaration antérieure**

☐ **Cette déclaration comporte des pièces complémentaires**

Art. 26-4 : Ces déclarations sont confidentielles et ne peuvent être communiquées au propriétaire des sommes ou à l'auteur des opérations (articles 20 de la loi sur la lutte contre le blanchiment de capitaux et 18 de la loi sur la lutte contre le financement du terrorisme).

ANALYSE

Motif de la déclaration_____

Date ou période_____

Type d'opérations_____

Montant total en jeu_____

en FCFA……

en devises…….

Nombre d'opérations_____

Lieu_____

Statut des opérations

☐ **Déjà exécutées (Indiquer les raisons)** ☐ **A exécuter le__**

☐ **Annulées par le client** ☐

Refusées par l'organisme déclarant

PERSONNES SOUPCONNEES -- ***Remplir une fiche détaillée pour chacune***

TYPE DE PERSONNE

Personnes physiques		**Personnes morales**	
Nom	**Prénoms**	**Raison sociale**	**Enseigne**

- **INDICES DE BLANCHIMENT OU DE FINANCEMENT DU TERRORISME**
- **CONVERSION DE PRODUITS DE TRAFIC DE STUPEFIANTS**

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE

▪ **PERSONNE PHYSIQUE**

Nom_____

Prénoms_____

Date et lieu de naissance_____

Nationalité_____

Situation familiale_____

Nom du conjoint (e)_____

Activité professionnelle_____

Employeur_____

DOCUMENT D'IDENTITE

- **Type : ……**
- **N° et date : ……**

ADRESSE

- **B.P. : ……**
- **Localité ……**
- **Tel. : ……**
- **Fax : ……**
- **E-mail : ……**

* **PERSONNE MORALE**

- **Raison sociale : ……**
- **Sigle : ……**
- **N° d'immatriculation : ……**
- **Secteur d'activités : ……**
- **Dirigeants (Nom – Prénom – Qualité)**

……

……

..... ……

……

……

ADRESSE

- **B.P. : ……**
- **Ville……**
- **Tel. : ……**
- **Fax : ……**
- **Email : ……**

RELATION D'AFFAIRES

De quel type de client s'agit-il ?

Occasionnel ? ☐

Habituel ? ☐

Ou connu du déclarant ? ☐

(Veuillez fournir les informations relatives à l'historique de la relation)

Date d'entrée en relation…_____

Eléments clés de la relation (n° de compte) _____

Quel est le support utilisé par la personne ?

Type	**Référence**	**Description, modalités, observations**
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

AUTRES INFORMATIONS UTILES (identité des autres personnes intervenant etc.)

Signature du déclarant

IDENTITE DE L'ORGANISME A BUT NON LUCRATIF

Raison sociale…….

N° d'immatriculation : ……. – n° compte bancaire …….

Secteur / Activité : …….

Adresse : …….

- Ville …….. – Boîte Postale ……...
- Téléphone : …… - Fax : ……
- Email : …… - Site web : …….

ORIGINE DES FONDS / SUPPORTS FINANCIERS

- IDENTITE DU DONATEUR OU DU DONNEUR D'ORDRE

- Nom & prénoms : ……..
- Date et lieu de naissance : ……
- Type et n° de document d'identité : …….
- Raison Sociale ou sigle : …….
- Adresse : ……

- N° compte bancaire : …….

- MONTANT : ……/ DATE ……..

Quel est le support utilisé ?

Type	**Référence**	**Description, modalités, observations**
……	……..	……
……	…….	……
……	…….	……

Personnes ayant pouvoir sur le compte : ……

Nom	Prénoms	Qualité	Date de naissance
……	……	…….	……

Fait à …....., le …….

Signature du déclarant

ANNEXE 2 : Questionnaire de collecte de données

QUESTION DE COLLECTE DE DONNEE SUR LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX DANS L'IMMOBILIER

(*Chers Agents immobiliers, veuillez prendre quelques instants pour répondre aux questions ci-dessous.*

Ce questionnaire a pour but de collecter les informations sur le degré de vulnérabilité des agents immobiliers au Togo. ***Encercler la modalité choisie***)

SECTION I : IDENTIFICATION DU REPONDANT

***N° du questionnaire** : ……*

Région……. ……Préfecture……

Ville/Quartier …….

1. Sexe

1	Homme
2	Femme

2. Niveau d'étude :

1	BEPC
2	BAC I
3	BAC II
4	BAC +2 (BTS)
5	BAC+3 (Licence)
6	BAC+4 (Master 1)
7	BAC+5 (Master 2)
8	BAC+7 (Doctorat)

SECTIONS II : Loi anti blanchiment de capitaux

2.1. Exercez-vous ce métier depuis combien de temps ?

1	2-3 ans
2	4-5 ans
3	6-7 ans
4	8-9 ans
5	10 ans et plus

2.2. Êtes-vous membre d'une association ou réseau d'agent immobilier ?

1	Oui
2	Non

2.3. Avez-vous une fois entendu parler de blanchiment de capitaux ?

1	Oui
2	Non

2.4. Qu'est-ce qui vous a motivé à intégrer ce secteur ?

1	La passion
2	L'héritage
3	Gain facile
4	Activité informelle

2.5. Comment êtes-vous rentrée dans ce secteur ?

1	Ami (e)
2	Frère/sœur
3	Parent
4	Tierce personne

2.6. Arrivez-vous à identifier les bénéficiaires effectifs des biens ou services auxquels vous jouer le rôle d'intermédiaire ?

1	Oui
2	Non

2.7. Avez-vous un texte interne qui réglemente votre activité ?

1	Oui
2	Non

2.8. Avez-vous connaissance de l'existence de la loi uniforme sur le blanchiment de capitaux ?

1	Oui
2	Non

2.8. Avez-vous connaissance du contenu de cette loi ?

1	Oui
2	Non

2.9. Connaissez-vous l'étendu de votre obligation dans cette loi ?

1	Oui
2	Non

2.10. Cette loi, est-elle complète, selon vous ?

1	Oui
2	Non

2.11. Êtes-vous formés sur la loi uniforme sur le blanchiment de capitaux ?

1	Oui
2	Non

2.11.a. Si oui, combien de fois ?.....

2.12. Disposez-vous des organes de contrôle interne afin de s'assurer de la conformité des actes et des procédures aux normes de LBC ?

1	Oui
2	Non

2.13. Est-ce cet organe de contrôle maitrise les normes de LBC ?

1	Oui
2	Non

2.14. Avez-vous connaissance des sanctions administratives en cas de non-respect des obligations de LBC ?

1	Oui
2	Non

2.15. Avez-vous connaissance des sanctions pénales, proportionnées et dissuasives, qui sont applicables en cas de non-respect des lois et règlements de LBC ?

1	Oui
2	Non

2.16. Êtes-vous une fois sanctionnés du manque de respect des dispositions de la LBC ?

1	Oui
2	Non

2.17. Existe-t-il une licence, un enregistrement ou d'autres formes d'autorisations pour rentrer dans la profession d'agent immobilier ?

1	Oui
2	Non

2.18. Êtes-vous conscient de l'obligation de collecte des renseignements sur les activités des clients ?

1	Oui
2	Non

2.19. Avez-vous une bonne compréhension des risques de BC dans votre métier ?

1	Oui
2	Non

2.20. Disposez-vous d'un code d'éthique et de déontologie au sein de votre profession ?

1	Oui
2	Non

2.21. Avez-vous connaissance des dispositions contenues dans la loi pour protéger les professionnels contre les conséquences négatives résultant des déclarations d'opérations suspectes ?

1	Oui
2	Non

2.22. Y-a-t-il un lien entre votre code d'éthique et de déontologie et le contenu de la LBC ?

1	Oui
2	Non

2.23. Avez-vous connaissance des dispositions contenues dans la LBC ?

1	Oui
2	Non

2.24. Avez-vous des programmes de conformité interne proportionnés aux risques de la profession ?

1	**Oui**
2	**Non**

2.25. Est-ce la structure interne est dotée de ressources et des moyens suffisants pour prononcer des sanctions disciplinaires à l'encontre du personnel qui violerait les dispositions contenues dans la LBC ?

1	**Oui**
2	**Non**

2.26. Avez-vous un système d'archivage des informations sur l'identification des clients ?

1	**Oui**
2	**Non**

2.27. Saviez-vous que c'est une obligation prévue par la loi de conserver les documents et pièces de la relation d'affaires pendant une durée de dix ans après la cessation des activités ?

1	**Oui**
2	**Non**

2.28. Connaissez-vous la CENTIF ?

1	**Oui**
2	**Non**

2.29. Saviez-vous qu'il est de votre devoir de dénoncer les cas suspects à la CENTIF ?

1	**Oui**
2	**Non**

2.30. Aviez-vous une fois déclaré une opération suspecte à la CENTIF ?

1	**Oui**
2	**Non**

Merci d'avoir pris le temps de répondre à ce questionnaire