



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 ASSUJETTIS DU SECTEUR IMMOBILIER

Juin 2025

Sommaire

DEFINITION DES CONCEPTS	3
AVANT PROPOS	11
INTRODUCTION	12
A- OBLIGATION D'ORGANISATION INTERNE	13
1- Mise en place d'une procédure interne par les assujettis	13
2- Réalisation d'une évaluation des risques	14
3- La formation et l'information du personnel de la structure	16
B- DEVOIR D'IDENTIFICATION ET DE LA CONNAISSANCE DU CLIENT ET DU BENEFCIAIRE EFFECTIF	17
1- Identification du client personne physique	17
2- Identification d'une personne morale	18
3- Identification du bénéficiaire effectif (ayant droit économique)	18
4- Cas spécifique des personnes politiquement exposées	19
5- Cas du client non présent à des fins d'identification	20
6- Cas particulier des opérations complexes	20
C- OBLIGATION DE VIGILANCE A L'EGARD DE LA CLIENTELE	21
1- Vigilance avant l'entrée en relation	22
2- Devoir de vigilance constante	22
3- Obligation de paiement systématique par chèque ou virement bancaire	22
4- Obligation de consignation des fonds	22
D- OBLIGATION DE CONSERVATION DES DOCUMENTS ET DES INFORMATIONS	23
E- OBLIGATION DE DECLARATION ET DE COMMUNICATION D'INFORMATIONS	24
1- Obligation de déclaration des opérations suspectes (DOS)	24
2- Déclaration d'opérations en espèces	27
F- SUPERVISION ET CONTROLE DES ASSUJETTIS DU SECTEUR IMMOBILIER	27
ANNEXE 1 : FICHE D'IDENTITE DU CLIENT PERSONNE PHYSIQUE	28
ANNEXE 2 : FICHE D'IDENTITE DU CLIENT PERSONNE MORALE	29
ANNEXE 3 : FORMULAIRE D'IDENTIFICATION DU BENEFCIAIRE EFFECTIF DES PERSONNES MORALES	30

DEFINITION DES CONCEPTS

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

- **Bénéficiaire effectif** : Le bénéficiaire effectif est toute personne physique 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. Sont considérées comme possédant ou contrôlant, en dernier ressort le client, le mandataire du client ou le bénéficiaire d'une personne morale ou d'une construction juridique :
 - a) dans le cas d'une société, la ou les personnes physiques qui soit détiennent, directement ou indirectement plus de vingt-cinq pour cent du capital ou des droits de vote de la société, soit exercent, par tout autre moyen, un pouvoir de contrôle sur les organes de gestion, d'administration ou de direction de la société ou sur l'assemblée générale de ses associés ;
 - b) dans le cas d'un organisme de placements collectifs, la ou les personnes physiques qui soit détiennent, directement ou indirectement plus de vingt-cinq pour cent des parts ou actions de l'organisme, soit exercent un pouvoir de contrôle sur les organes d'administration ou de direction de l'organisme de placements collectifs ou, le cas échéant, de la société de gestion ou de la société de gestion de portefeuille le représentant ;
 - c) dans le cas d'une personne morale qui n'est ni une société ni un organisme de placements collectifs, ou lorsque le client intervient dans le cadre d'une fiducie ou de tout autre dispositif juridique

comparable relevant d'un droit étranger, la ou les personnes physiques qui :

- i. ont vocation, par l'effet d'un acte juridique les ayant désignées à cette fin, à devenir titulaires de droits portant sur vingt-cinq pour cent au moins des biens de la personne morale ou des biens transférés à un patrimoine fiduciaire ou à tout autre dispositif juridique comparable relevant d'un droit étranger:
 - ii. appartiennent à un groupe dans l'intérêt principal duquel la personne morale, la fiducie ou tout autre dispositif juridique comparable relevant d'un droit étranger a été constitué ou a produit ses effets, lorsque les personnes physiques qui en sont les bénéficiaires n'ont pas encore été désignées ;
 - iii. ii. sont titulaires de droits portant sur vingt-cinq pour cent au moins des biens de la personne morale, de la fiducie ou de tout autre dispositif juridique comparable relevant d'un droit étranger ;
 - iv. ont la qualité de constituant, de fiduciaire ou de bénéficiaire, conformément aux textes législatifs et réglementaires en vigueur.
- **Blanchiment de capitaux** : Constituent 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.

Le blanchiment de capitaux est constitué même :

- a) si les faits sont commis par l'auteur du blanchiment ou de la tentative de blanchiment du produit d'une infraction qu'il a lui-même commise ;
- b) en l'absence de poursuite ou de condamnation préalable pour une infraction sous-jacente ;
- c) s'il manque une condition pour agir en justice à la suite de la commission desdits crimes ou délits ;
- d) si les activités à l'origine des biens à blanchir sont exercées sur le territoire d'un Etat membre de l'Union monétaire ouest africaine ou celui d'un Etat tiers.

La connaissance ou l'intention, en tant qu'éléments des activités susmentionnées, peut être déduite de circonstances factuelles objectives.

- **Client occasionnel** : Toute personne qui s'adresse à l'une des personnes assujetties, dans le but exclusif de préparer ou d'effectuer 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. La notion de client occasionnel exclut l'existence d'un compte au nom du client ouvert dans les livres de la personne assujettie à la présente loi (loi n°2024-01 du 20 février 2024).

- **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 utilisés, 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.

La commission d'un ou de plusieurs de ces actes constitue une infraction même en l'absence de lien avec un acte de prolifération identifié et quelle que soit l'origine des fonds utilisés.

La tentative de commettre une infraction de financement de la prolifération des armes de destruction massive ou le fait d'aider, d'inciter ou d'assister quelqu'un en vue de la commettre, ou le fait d'en faciliter l'exécution, constitue également une infraction de financement de la prolifération des armes de destruction massive.

L'infraction est commise, que l'acte visé au présent article se produise ou non, ou que les biens aient ou non été utilisés pour commettre cet acte.

L'infraction est également commise par toute personne physique ou morale qui :

- a) participe en tant que complice, organise ou incite d'autres à commettre les actes susvisés ;
- b) contribue à la commission d'une ou de plusieurs infractions ou tentatives d'infraction, de financement de la prolifération des armes de destruction massive par un groupe de personnes agissant de concert.

La connaissance ou l'intention, en tant qu'éléments des activités susmentionnées, peut être déduite de circonstances factuelles objectives.

- **Financement du terrorisme** : Constitue une infraction de 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 :

- a) en vue de la commission d'un ou de plusieurs actes terroristes
- b) par une organisation terroriste ou un individu 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 entraînement au terrorisme.

La commission d'un ou de plusieurs de ces actes constitue une infraction même en l'absence de lien avec un acte terroriste identifié et quelle que soit l'origine des fonds utilisés.

La tentative de commettre une infraction de financement du terrorisme ou le fait d'aider, d'inciter ou d'assister quelqu'un en vue de la commettre, ou le fait d'en faciliter l'exécution, constitue également une infraction de financement du terrorisme.

L'infraction est commise, que l'acte visé au présent article se produise ou non, ou que les biens aient ou non été utilisés pour commettre cet acte.

L'infraction est également commise par toute personne physique ou morale qui :

- a) Participe en tant que complice, organise ou incite d'autres à commettre les actes susvisés ;
- b) Contribue à la commission d'une ou de plusieurs infractions, ou tentatives d'infraction, de financement du terrorisme par un groupe de personnes agissant de concert.

La connaissance ou l'intention, en tant qu'éléments des activités susmentionnées, peut être déduite de circonstances factuelles objectives.

- **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.
- **Personnes politiquement exposées**

Les personnes politiquement exposées (PPE) étrangères sont des personnes physiques qui exercent ou qui ont exercé d'importantes fonctions publiques dans un autre Etat membre ou un Etat tiers, notamment :

- a) les chefs d'État ou de gouvernement, les ministres, les ministres délégués et les secrétaires d'État ;
- b) les membres de familles royales ;
- c) les secrétaires généraux de la Présidence de la République, du gouvernement ou des ministères, ainsi que les directeurs généraux des ministères ;
- d) les parlementaires ;
- e) les membres des cours suprêmes, des cours constitutionnelles ou d'autres hautes juridictions dont les décisions ne sont pas susceptibles de recours, sauf circonstances exceptionnelles ;
- f) les membres des cours des comptes ou des conseils ou directoires des banques centrales ;
- g) les ambassadeurs, les chargés d'affaires et les officiers supérieurs des forces armées ;
- n) les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance des entreprises publiques ;
- i) les hauts responsables des partis politiques ;
- j) les membres de la famille d'une personne politiquement exposée en l'occurrence :

- i. le conjoint ;
- ii. les enfants et leurs conjoints ou partenaires ;
- iii. les autres parents ;

k) les personnes connues pour être étroitement associées à une personne politiquement exposée ;

l) toute autre personne désignée par la personne assujettie sur la base de l'analyse de son profil de risque.

Les personnes politiquement exposées nationales sont des personnes physiques qui exercent ou qui ont exercé d'importantes fonctions publiques en République du Bénin, notamment les personnes physiques visées aux points a à g de la définition ci-dessus.

Les personnes politiquement exposées des organisations internationales sont des personnes qui exercent ou qui ont exercé d'importantes fonctions au sein de ou pour le compte d'une organisation internationale, notamment les membres de la haute direction et, le cas échéant, les personnes physiques visées aux points j à l de la définition ci-dessus.

- **Prolifération des armes de destruction massive** : Le transfert et l'exportation d'armes nucléaires, chimiques ou biologiques, de leurs vecteurs et des matériels connexes.
- **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 :
 - a) la signature d'un contrat créant des obligations ponctuelles ou continues entre les parties ;
 - b) la sollicitation régulière d'une personne assujettie pour la réalisation de plusieurs opérations ou prestations de services.
- **Terrorisme** : Constitue un acte de terrorisme, tout acte, de par sa nature ou son contexte, peut porter gravement atteinte à l'Etat et commise intentionnellement dans le but d'intimider gravement la population ou de contraindre indûment les pouvoirs publics à accomplir ce qu'ils ne sont pas tenus de faire ou à s'abstenir de faire ce qu'ils sont tenus de faire, pervertir

les valeurs fondamentales de la société et déstabiliser les structures et/ou institutions constitutionnelles, politiques, économiques ou sociales de la Nation, de porter atteinte aux intérêts d'autres pays ou à une organisation internationale.

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 (LBC/FTP), à travers la Cellule de surveillance du secteur immobilier (CSSIM), en concertation avec le Comité national de Coordination des Activités de LBC/FTP et l'appui technique 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 et de mettre en œuvre efficacement 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, 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 présentes lignes directrices décrivent l'essentiel des obligations à respecter par les assujettis du secteur immobilier que sont : les agents immobiliers, les courtiers en biens immeubles et toute autre personne physique ou morale désignée comme telle par l'ACSIM. Elles ne sont pas applicables aux notaires qui relèvent d'une autre autorité de contrôle et de supervision.

Dans le cadre de leurs activités professionnelles, les agents immobiliers et courtiers en biens immeubles peuvent effectuer les opérations ci-après au nom et pour le compte de leurs clients, conformément aux 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 :

« -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 se retrouver en contact avec des activités de BC/FTP de leurs clients. Ils doivent donc comprendre toutes leurs obligations afin de les mettre strictement et

convenablement en œuvre, car tout manquement de leur part est passible de sanctions disciplinaires et pénales.

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 conformité 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 de surveillance, d'analyse et d'examen des opérations 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 aux autorités judiciaires, aux autorités d'enquête, à l'ACSIM 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 ;
- La procédure d'archivage et de conservation des données et des documents issus de l'obligation de surveillance des opérations.

2- Réalisation d'une évaluation des risques

L'assujetti est tenu de prendre les mesures appropriées afin d'identifier et évaluer les risques de BC/FTP liés à son activité. 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 documentée, régulièrement tenue à jour et mise à la disposition de l'ACSIM, de la CENTIF et du CNCA (article 15 in fine loi LBC/FTP).

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 illicite 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. 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 être ressortissant :

- ✓ 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 sa structure ;

- 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 (art.84 de la loi LBC/FTP).

Chaque professionnel doit mettre en œuvre une obligation de vigilance simplifiée ou allégé 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 appliquent des mesures de vigilance normales. 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 renforcées.

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

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 et de formation organisées par l'ACSIM et toute autre autorité compétente à leur

profit sur les risques et leurs obligations en matière de LBC/FTP. A cette occasion, toutes les nouvelles obligations doivent leur être communiquées.

Les structures assurent au moins une fois par an 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 (art.12 de la loi LBC/FTP).

B- DEVOIR D'IDENTIFICATION ET DE LA CONNAISSANCE DU CLIENT ET DU BENEFICIAIRE EFFECTIF

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 qu'il s'agisse de client habituel ou de client occasionnel (articles 16 et 17 de la loi LBC/FTP).

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- Identification du client personne physique

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 (art.17 de la loi LBC/FTP).

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

2- Identification d'une personne morale

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 sûres :

- 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- Identification du bénéficiaire effectif (ayant droit économique)

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 (art.26 de la loi LBC/FTP).

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

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 conformément à l'article 29 de la loi sur la LBC/FTP.

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 appliquer des mesures de vigilance renforcées aux relations d'affaires avec des PPE :

Les professionnels procèdent, en cours de relation d'affaires avec les PPE (clients ou bénéficiaires effectifs) à une actualisation plus fréquente des

éléments de connaissance de l'objet et de la nature de celles-ci ainsi qu'à une surveillance plus étroite des opérations réalisées.

5- Cas du client non présent à des fins d'identification

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). (Articles 17, 22, et 26 LBC/FTP)

6- Cas particulier des opérations complexes

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

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 (art.16 de la loi sur la LBC/FTP).

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- Vigilance avant l'entrée en relation

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 (Article 4 Décision n° 003 du 28/03/CM/UMOA fixant les montants des seuils complémentaires pour la mise en œuvre de la loi uniforme relative à la LBC/FTP).

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

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 retraceable 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, selon le cas, des autorités judiciaires ou d'enquête, 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

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.

1- Obligation de déclaration des opérations suspectes (DOS)

a) Notion de soupçon

Le soupçon est l'expertise propre à chaque professionnel, fondée sur la connaissance du client et de l'opération, qui permet de déterminer le caractère suspect ou non des transactions.

C'est la conclusion à laquelle parvient un professionnel déclarant après avoir pris en compte tous les critères pertinents. Il est essentiel de noter qu'un soupçon ne repose pas, dans la plupart des cas, sur un seul critère mais sur un faisceau d'indices soulignant le caractère atypique inexpliqué, voire illicite, d'une opération. Le soupçon est caractérisé par une « absence de certitude », née notamment dès lors que le professionnel n'a pas la certitude de l'origine licite des fonds ou des éléments d'identification du client.

Le professionnel assujetti devra s'attacher à considérer l'opération dans son ensemble et à en comprendre la cohérence et le montage. Dès lors qu'un doute apparaît sur le fondement de son analyse des risques et après un examen renforcé ne levant pas les doutes quant à la licéité d'une opération, le professionnel a l'obligation de déclarer son soupçon à la CENTIF.

Compte tenu des informations dont il dispose sur son client (identité, notoriété, profession, etc.) et des éléments, notamment financiers concourant à l'opération en cause, le professionnel procède à une déclaration lorsqu'il ne peut exclure tout doute sur le caractère régulier ou licite de l'action ou de l'acte envisagé.

A titre d'exemple, et de manière non exhaustive, le soupçon peut porter sur :

- l'identité du client (avec les difficultés déjà évoquées du client personne morale, du client occasionnel ou du client mandataire d'un tiers), ce qui pose la question du bénéficiaire effectif ;
- les autres intervenants à l'opération pour lesquels se pose le problème de savoir s'ils ne sont pas des prête-noms ;
- la finalité de l'opération, c'est-à-dire notamment son objet juridique, financier et économique ;
- le caractère inhabituel de l'opération, il doit s'apprécier en fonction de la connaissance du client ;
- le caractère complexe de l'opération, surtout lorsque cette complexité ne se justifie pas par des problèmes juridiques ou n'a pas de causes financières établies ;
- la provenance des fonds utilisés pour financer l'opération, qu'il s'agisse de fonds qui appartiennent ou paraissent appartenir au client ou de fonds empruntés ;
- l'utilisation des fonds produits par l'opération ;
- la disproportion pouvant exister entre le patrimoine du donneur d'ordre et celui du bénéficiaire effectif final ;
- le fait de savoir que l'opération projetée porte sur des sommes dont on sait qu'elles proviennent d'une infraction de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme.

b) Désignation d'un déclarant correspondant de la CENTIF

Les assujettis du secteur immobilier

Les assujettis du secteur immobilier doivent communiquer à la CENTIF et à l'ACSIM 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 transmettent les informations requises immédiatement après la transaction.

c) Formes de la déclaration d'opérations suspectes

La déclaration d'opérations suspectes (DOS) doit être faite par écrit suivant le modèle de fiche fixé par arrêté du Ministre chargé des finances et transmise à la CENTIF par tout moyen laissant trace écrite (art.64 de la loi LBC/FTP). Elle peut être :

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

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.

d) Contenu de la DOS

La DOS doit contenir, entre autres,

- la raison sociale de l'assujetti ;
- l'identité du déclarant ;

- l'identité complète de toutes les personnes impliquées (donneur d'ordre, bénéficiaire et bénéficiaire effectif) ;
- le ou les motifs de la DOS ;
- un résumé succinct de l'opération suspecte précisant le soupçon ;
- la date et la signature du déclarant ;

2- Déclaration d'opérations en espèces

Les assujettis doivent déclarer à la CENTIF toutes les opérations en espèces dont le montant est supérieur ou égal à quinze millions (15.000.000) FCFA qu'il s'agisse d'une transaction unique ou des transactions multiples liées à une même opération.

Elle se fait par écrit déposé à la CENTIF ou électroniquement à l'adresse indiquée par la CENTIF.

F- SUPERVISION ET CONTROLE DES ASSUJETTIS DU SECTEUR IMMOBILIER

Dans le cadre des missions de contrôle sur pièces ou sur place de l'autorité de contrôle, les assujettis du secteur immobilier sont tenus de communiquer à l'ACSIM, quel que soit le support utilisé pour leur conservation et dans les délais à eux fixés les pièces conservées en application de l'article 23 de la loi sur la LBC/FTP ainsi que de faire preuve de coopération de manière à ne pas entraver le bon déroulement du contrôle.

Ils sont également tenus de mettre en œuvre les recommandations et injonctions de l'autorité de contrôle sous peine de sanctions

Approuvé le :

Victorien D. KOUGBLENOU

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 :

PPE : Oui Non.....

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 :

3-/

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 :

IDENTIFICATION DE LA STRUCTURE DE CONTROLE DE L'ENTITE JURIDIQUE :

Dénomination, Siège social, capital social, adresse et informations complètes sur la structure :

.....
.....

Nombre d'actions, parts ou droit de vote détenus dans la structure déclarante :

.....

IDENTIFICATION DU BENEFICIAIRE EFFECTIF DE LA STRUCTURE DE CONTROLE

Nom et prénoms du bénéficiaire effectif de la structure de contrôle :

.....

Nombre d'actions, parts ou droit de vote détenus :

.....

Poste de responsabilité :

Signature du déclarant.

FIN