# Session « AML Tuesday's » n°28 concernant les :

Typologies sectorielles de déclarations de soupçon et application pratique des scénarios de signaux d'alerte pour les secteurs de l'immobilier et de la navigation de plaisance



3 septembre 2024

### Sujets abordés





Indicateurs de signaux d'alerte



#### **Typologies**

=

## Méthodes et tendances associées au BC/FT/FP/C

Typologies traditionnelles

Typologies

nouvelles et émergentes

La connaissance des typologies (mondiales, régionales, nationales, sectorielles) peut **aider à comprendre les risques** auxquels l'activité de l'entité déclarante est exposée et à prévenir l'utilisation abusive de l'activité par des criminels et leurs associés

#### Signaux d'alerte/Indicateurs

Ħ

Signes avant-coureurs de cas possibles de BC/FT/FP/C

Sur la base d'un **comportement ou d'un profil inhabituel** du client/BE, de la source des fonds,
de la transaction, etc.

Les indicateurs doivent toujours être considérés dans leur **contexte**- la présence d'un indicateur n'entraîne pas nécessairement un soupçon direct de BC/FT/FP/C mais peut **inciter à un examen plus approfondi** pour déterminer s'il y a des **raisons de déposer une déclaration de soupçon.** 

Tous deux documentés dans les publications d'**organismes mondiaux** (par exemple, le GAFI, le groupe Egmont, l'ONUDC), d'organismes régionaux (par exemple, EUROPOL, la CE) et d'**autorités nationales** (par exemple, les orientations de l'AMSF, les rapports annuels de la CRF) ; les rapports des médias et des OBNL





Obligations de déclaration



## Normes internationales du GAFI en matière de LCB et FT

#### Recommandations 20, 21, 23 et note interprétative :

- Si une entité assujettie **soupçonne ou a de bonnes raisons de soupçonner** que certains fonds sont le produit d'une activité criminelle ou qu'ils sont liés au financement du terrorisme, elle est être tenue par la loi de **faire rapidement part de ses soupçons** à la cellule de renseignement financier (CRF).
- La référence à l'**activité criminelle** concerne tous les actes criminels qui seraient constitutifs d'une infraction sous-jacente de blanchiment de capitaux.
- La référence au **financement du terrorisme** concerne le financement d'actes terroristes ainsi que d'organisations terroristes ou d'individus terroristes, même en l'absence de lien précis avec un ou plusieurs actes terroristes.
- Toutes les transactions suspectes, y compris les tentatives de transaction, doivent être signalées, quel que soit le montant de la transaction.
- La loi devrait interdire aux entités assujetties, à leurs administrateurs, dirigeants et employés de divulguer (« tipping-off ») le fait qu'une déclaration de soupçon ou des informations connexes sont transmises à la CRF.



### Cadre juridique monégasque

- Les obligations légales relatives à l'analyse et à la déclaration des transactions suspectes pour toutes les entités déclarantes sont énoncées dans les textes suivants :
  - Art. 14 de la loi 1.362 (examens spéciaux)
  - Chapitre V (art. 36 à Art. 45) de la loi 1.362 (déclarations de soupçon et déclaration obligatoire)
  - Art. 31 et Art. 36-2-1 de l'OS 2.318 (contrôle interne des déclaration et de la forme des déclarations)
- Les professionnels doivent déposer <u>confidentiellement et sans délai</u> toutes les opérations ou tentatives d'opérations portant sur des sommes ou des fonds dont ils savent ou soupçonnent qu'ils proviennent d'une infraction sous-jacente de blanchiment de capitaux ou qu'ils sont liés à une infraction de financement du terrorisme ou de corruption, **avant que** l'opération ne soit exécutée.



### 2022 MONEYVAL évaluation

#### Action recommandée :

« Les autorités devraient prendre des mesures pour améliorer la qualité des déclarations de soupçon, notamment en fournissant des orientations et des indicateurs supplémentaires pour les signaux d'alerte, et en développant davantage les **typologies**. Veiller à ce que les entités déclarantes comprennent et remplissent en temps voulu leurs obligations en matière de déclaration de soupçon et à ce que les services d'audit et de contrôle internes surveillent leur mise en œuvre durable ».

COMMITTEE OF EXPERTS ON THE EVALUATIO OF ANTI-MONEY LAUNDERING MEASURES AN THE FINANCING OF TERRORISM (MONEYVAL)



Anti-money laundering and counter-terrorist financing measures

#### **MONACO**

**Fifth Round Mutual Evaluation Report** 

December 2022



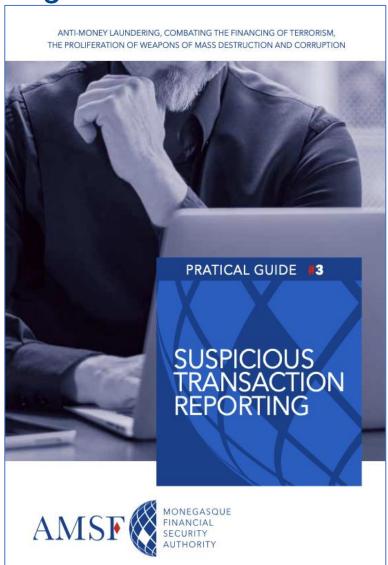


## Exemples d'actions entreprises en application de la recommandation MONEYVAL

- Mise en œuvre de la **plateforme du GoAML** pour la déclaration de soupçon
  - Les instructions et les diapositives de formation relatives à l'utilisation du GoAML sont publiées sur <u>la page</u> web de <u>l'AMSF</u>
- Les publications de l'AMSF fournissant des conseils sur les obligations en matière de déclaration de soupçon et les signaux d'alerte :
  - Petit guide pratique sur les déclarations de soupçon, qui donne un bref aperçu global des obligations en matière de déclaration
  - Ligne directrice détaillée sur les déclarations de soupçon, contenant des explications plus détaillées sur les obligations de déclaration ainsi qu'une annexe avec des indicateurs de soupçons
  - Lignes directrices sur les PPE, compte tenu de l'exposition de Monaco aux produits des infractions de corruption et de trafic d'influence et Lignes directrices sur la banque privée et la gestion de patrimoine, compte tenu de l'exposition élevée au risque de ces secteurs, avec indicateurs de signaux d'alerte spécifiques à ces domaines.
  - Toutes ces publications sont disponibles en français et en anglais sur <u>la page web de l'AMSF</u>
- Formation organisée par l'AMSF et la FTA, notamment :
  - Sessions AML Tuesdays de 2023 consacrées aux déclarations de soupçon, aux typologies et aux signaux d'alerte relatifs aux SFC, au FT et au FP
  - Formation en présentiel sur la « Déclaration efficace de soupçon » du 13 au 16 novembre 2023



Orientations sur les obligations en matière de déclaration de soupçon et les signaux d'alerte





**Guideline:** 

**Suspicious Transaction Report** 

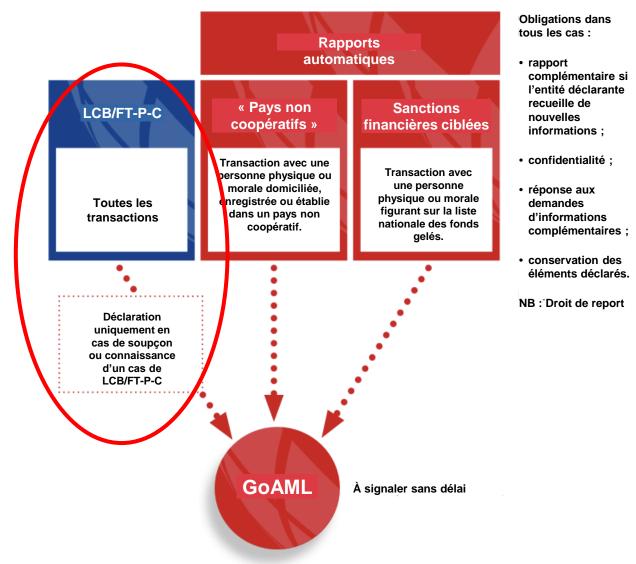


Annex:

**Indicators for suspicions** 



## Quelques points clés sur les obligations en matière de déclaration de soupçon





## juin 2024 : Monaco sur la liste grise du GAFI

Pour être retiré de la liste, le GAFI s'attend à voir les **effets de ces efforts** et à constater des **améliorations dans la qualité et la ponctualité des déclarations de soupçon en pratique** :



En juin 2024, Monaco a pris un engagement politique de haut niveau de travailler avec le GAFI et MONEYVAL pour renforcer l'efficacité de son régime de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Depuis l'adoption de son rapport d'évaluation mutuelle (MER) en décembre 2022, Monaco a réalisé des progrès significatifs sur plusieurs des actions recommandées par le MER, notamment en établissant une nouvelle cellule de renseignement financier (CRF) et un superviseur LBC/FT combinés, en renforçant son approche de la détection et de l'investigation du financement du terrorisme, en mettant en œuvre des sanctions financières ciblées et une supervision basée sur le risque des organisations à but non lucratif. Monaco continuera à travailler avec le GAFI pour mettre en œuvre son plan d'action en : (1) renforçant la compréhension des risques liés au blanchiment de capitaux et à la fraude fiscale commise à l'étranger ; (2) augmentant nettement les demandes d'identification et de saisie d'avoirs criminels à l'étranger (3) renforçant l'application de sanctions pour les infractions à la législation sur le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et les infractions aux exigences de base et aux exigences relatives à la propriété effective ; (4) achevant son programme de dotation en ressources pour sa CRF et en renforçant la qualité et la ponctualité des déclarations de soupçons (5) améliorant l'efficacité judiciaire, notamment en augmentant les ressources des juges d'instruction et des procureurs et en appliquant des sanctions efficaces, dissuasives et proportionnées pour le blanchiment de capitaux ; et (6) en augmentant la saisie des biens soupçonnés de provenir d'activités criminelles.

La session AML Tuesdays du 17/09/2024 fournira de plus amples informations sur la décision du GAFI d'inscrire Monaco sur la liste grise et sur le processus de suivi de l'ICRG ainsi que sur les actions à mettre en œuvre pour sortir de la liste





Typologies, y compris les typologies nouvelles et émergentes



# Typologies communes impliquant des biens de grande valeur

Techniques courantes et « classiques » de blanchiment de capitaux des scénarios rapportés du monde entier, dans lesquels des criminels et leurs associés (y compris des acteurs corrompus)

utilisent des transactions immobilières ou sur d'autres biens de grande valeur tels que les yachts (voir également ENR 2 Monaco, p. 103 et p. 115) :

#### 1. Techniques liées au financement de la transaction :

- Acquisition directe du bien sans financement par une institution financière réglementée
- Utilisation de prêts (complexes) : systèmes de prêt-retour ; remboursement du prêt avec des fonds illégaux
- Utilisation d'hypothèques : utilisation d'hommes de paille pour obtenir une hypothèque ; obtention d'hypothèques gonflées ; remboursement avec des fonds illégaux
- Utilisation de mécanismes d'investissement : infiltration par des criminels en tant que co-investisseurs/gestionnaires de fonds d'investissement immobilier

#### 2. Techniques liées aux parties impliquées dans la transaction

- Recours à des prestataires de services non financiers : utilisation de gardiens (PSSF, avocats, etc.) en tant qu'introducteurs, prête-noms ou dépositaires
- Utilisation de véhicules personnes morales pour dissimuler l'utilisateur final/BE : SCI, sociétés offshore/sociétés écrans, structures complexes (par exemple, trusts)

#### 3. Autres techniques

- Manipulation de l'estimation ou de l'évaluation d'un bien immobilier : sous-évaluation ou surévaluation ; chaînes de vente successives, vente à la découpe
- Utilisation d'instruments monétaires : utilisation d'espèces (pour une partie du prix « dessous de table »), utilisation de comptes de transit
- Utilisation de biens immobiliers pour dissimuler le produit d'activités illégales : pour payer un loyer, des frais d'affrètement, exploiter une entreprise



## Exemple de système de prêt-retour pour l'achat d'un bien immobilier

Les systèmes de prêt-retour : un criminel emprunte son propre argent criminel, simplement en créant un contrat de prêt entre lui-même ou son représentant et un « tiers » apparent. Le plus souvent, ce sont des sociétés offshore étrangères contrôlées par le criminel qui sont utilisées comme « tiers prêteur ».

Exemple de fonctionnement pratique d'un système de prêt-retour (combiné au BC via un bien immobilier) :

- De l'argent sale, provenant des activités criminelles du criminel A en Italie, a été déposé sur un compte bancaire étranger de la société B aux Bahamas.
- En Italie, une nouvelle société C est constituée. Le criminel A est nommé administrateur de l'entreprise C.
- L'entreprise C emprunte de l'argent à l'entreprise étrangère B afin de financer l'**achat d'un bien immobilier ou** d'un yacht à Monaco.
- Une fois acheté, le bien immobilier/le yacht est loué des tiers.
- Avec les fonds générés par les loyers/affrètements, combinés à d'autres fonds provenant d'activités criminelles, l'entreprise C rembourse le prêt à l'entreprise B et verse également un salaire élevé au criminel/administrateur A.
- Le criminel A a désormais converti son argent sale en fonds légaux.



## Typologies nouvelles et émergentes

- Des organismes mondiaux et régionaux tels que le GAFI publient périodiquement des rapports décrivant les nouvelles typologies de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme observées dans le monde entier
- Les entités déclarantes doivent se tenir informées de ces publications et déterminer quelles typologies peuvent être pertinentes dans le contexte de leur propre géographie, de leur secteur, de leur entreprise, du profil de leurs clients et de leurs activités
- L'entité déclarante doit surveiller en permanence l'évolution des risques afin de déterminer s'il est nécessaire de mettre à jour ses politiques et procédures pour s'adapter aux risques, par exemple s'il est nécessaire d'ajouter de nouveaux signaux d'alerte à sa liste interne d'indicateurs d'activités potentiellement suspectes sur la base de ces rapports de typologie



## Exemple de publication récente sur les typologies





Utilisation abusive des programmes de citoyenneté et de résidence par l'investissement

Novembre 2023



- Les programmes de citoyenneté et de résidence par investissement (CPI/RPI) attirent un large éventail de clients, dont beaucoup ont acquis leurs avoirs de manière légitime et ont des intentions bienveillantes.
- Toutefois, ils peuvent également être **détournés par des criminels** qui cherchent à **blanchir et à dissimuler le produit de crimes ou à commettre de nouveaux délits**, ce qui compromet les objectifs visés par ces programmes.
- La **popularité croissante des programmes de migration à des fins d'investissement** s'est accompagnée d'une augmentation du risque que des acteurs illicites utilisent ces programmes à leur avantage.
- Les programmes de citoyenneté par investissement sont particulièrement vulnérables, car ils permettent aux acteurs illicites de renforcer leur mobilité à l'échelle mondiale et de dissimuler leur véritable identité en obtenant de nouveaux documents d'identité.
- Des personnes à haut risque peuvent également utiliser une façade (membre de la famille ou associé) pour faire la demande de citoyenneté/résidence par l'investissement. Cette typologie est particulièrement évidente dans le cas de **PPE/personnes corrompues/sanctionnées**.



# Utilisation abusive de la citoyenneté/résidence par L'investissement - typologies observées en Europe fire de l'évaluation supranationale des risques (ESNR) de 2022 de la commission europeenne pour le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, chapitre sur les programmes de CPI/RPI:

- L'EsNR cite de nombreux exemples de juridictions dotées de systèmes de programmes de CPI/RPI qui ont attiré des personnes fortunées connues ou soupçonnées d'être impliquées dans des systèmes de blanchiment de capitaux, notamment Malte, Chypre et des juridictions des Caraïbes. Dans l'UE, seule Malte propose encore des programmes de citoyenneté pour les investisseurs.
- Depuis l'imposition des sanctions économiques de l'UE et des États-Unis, des interdictions de visa et des gels d'actifs à l'égard de la Russie à la suite de son invasion de l'Ukraine en 2014, on a constaté une augmentation des demandes russes pour les programmes de citoyenneté des investisseurs dans le monde, faisant naître un risque d'évasion des sanctions en plus du blanchiment potentiel de fonds illicites.
  - Malte a suspendu son régime pour les Russes et les Biélorusses en mars 2022, mais on sait que de nombreux Russes ont bénéficié de ce régime avant cette date.
  - Une enquête journalistique sur le programme **chypriote** de citoyenneté par l'investissement, par exemple, a révélé que plusieurs ressortissants russes figurant sur les listes de sanctions des États-Unis ou de l'UE auraient obtenu la citoyenneté chypriote avant que le programme ne soit suspendu/aboli.
- Risques de financement de la prolifération et d'évasion des sanctions : Des ressortissants nord-coréens ont également réussi à obtenir d'autres passeports (notamment dans les pays des Caraïbes), qu'ils ont ensuite utilisés pour des activités partout dans le monde.
- La CE conclut que le niveau de risque estimé de BC lié aux programmes de CPI/RPI est TRÈS ÉLEVÉ.



# Utilisation abusive des programmes de CPI/RPI - vigilance accrue

- L'OCDE tient à jour une <u>liste des juridictions</u> présentant des programmes de CPI/RPI à haut risque
- L'EsNR de l'UE fournit également des exemples de juridictions dont les programmes sont controversés ou connus pour être exploités (voir page précédente)
- Les entités déclarantes devraient soumettre leurs clients ayant la citoyenneté/résidence d'un pays où les programmes de citoyenneté/résidence par investissement présentent un risque élevé à des contrôles renforcés, par exemple pour déterminer :
  - s'ils ont bénéficié des programmes de CPI/RPI;
  - s'ils ont changé d'identité au cours de la procédure du programme de CPI;
  - que tous leurs noms, nationalités et passeports sont divulgués dans le cadre des vérifications de la clientèle, etc,

et surveiller étroitement les transactions des personnes qui ont bénéficié de ces régimes.

► Un client a bénéficié d'un régime étranger de CPI ou d'un régime de RBI dans une juridiction étrangère avec des mesures limitées de transparence, de filtrage et de suivi des investisseurs



# Ressources de l'AMSF contenant des typologies sectorielles et des exemples de cas







# Typologies observées dans les affaires de BC à Monaco impliquant des biens immobiliers et des yachts

- Les secteurs de l'immobilier et de la navigation de plaisance sont tous deux des **secteurs à haut risque** d'abus pour le BC à Monaco voir l'**ENR 2**.
- L'analyse des études de cas de BC (diffusion de déclarations de soupçons et enquêtes des services de poursuite pénale) réalisée dans le cadre de l'évaluation nationale de la menace 2023 a révélé que les transactions immobilières figuraient fréquemment dans les affaires et que les transactions liées à la navigation de plaisance figuraient également dans plusieurs affaires.
- Exemples de caractéristiques de cas de BC impliquant les secteurs de l'immobilier ou de la navigation de plaisance :
  - Acquisition de biens par des acteurs de la criminalité organisée liés à des groupes mafieux en Italie et dans les Balkans
  - Acquisition de biens par des **oligarques russes** ou des personnes qui leur sont liées, y compris par l'intermédiaire d'entreprises monégasques
  - Transactions immobilières effectuées par des résidents monégasques et financées par des transferts à l'étranger à partir de **sociétés offshore** ou par des sources de financement non fondées (par exemple, des déclarations d'héritage non corroborées, des prêts familiaux)
  - Prêts entre différentes entreprises liées aux suspects (éventuellement, système de prêt-retour)
  - Transactions impliquant des **SCI**, y compris des SCI ayant des comptes bancaires à Monaco



03

Indicateurs de signaux d'alerte





Les entités déclarantes doivent adopter leurs propres indicateurs en fonction de leur activité et de leur profil de risque.

La simple présence d'un indicateur ne constitue pas nécessairement un motif de suspicion de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme, mais peut inciter à une surveillance et à un examen plus approfondi. Inversement, un certain nombre d'indicateurs peuvent justifier des soupçons de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme.

Les indicateurs doivent toujours être considérés dans leur contexte.

Les indicateurs sont des points d'attention qui éveillent les soupçons ou permettent à l'entité déclarante de détailler ses soupçons concernant une transaction donnée. L'AMSF propose une liste non exhaustive d'indicateurs, qui peut être consultée sur son site internet.



Les diapositives suivantes contiennent des exemples non exhaustifs d'indicateurs

Les entités déclarantes doivent élaborer leur propre liste interne de signaux d'alerte, adaptée à <u>leurs activités et à leur profil</u>: produits et services, clientèle, montant des transactions, etc.





#### Annex:

Indicators for suspicions



#### Summary

Cross-sectoral indicators	3
General indicators	3
Specific indicators for terrorist financing	
Specific indicators for corruption and laundering of proceeds of corruption	8
II. Indicators for financial sectors	10
Retail banks	10
Private banking	12
Asset management companies	13
Life insurance brokers & agents	16
Bureaux de change	17
Pawnbrokers	18
III. Indicators for DNFBP sectors	19
Real estate sector	19
Casino sector	22
Legal professionals and accountants	24
TCSPs	29
Business centers	30
Dealers in Precious Metals & Stones, Jewellers and Watchmakers	31
Yachting/chartering sector and Motor vehicle sector	32
Arts & antique dealers and Auction houses	
Sports agents	33



## Indicateurs généraux de signaux d'alerte dans tous les

**secteurs** 

Indicateurs relatifs aux **clients** 

Indicateurs relatifs aux transactions et aux modes de paiement

Indicateurs **géographiques**  Indicateurs relatifs aux canaux de distribution

Exemples d'indicateurs relatifs aux clients, en particulier au comportement des clients :

- Le client propose de payer un prix plus élevé pour des services inhabituels ou en échange d'une plus grande discrétion
- Le client est très réticent, refuse de fournir des informations, ou fournit des informations minimales, peu claires ou incohérentes, ou des informations apparemment fictives, en ce qui concerne son identité, l'identité des BE, leurs activités commerciales, etc.
- Le client tente de persuader (le représentant ou l'employé de) l'entité déclarante de ne pas garder de trace les documents qu'il a partagés



## Signaux indicateurs de corruption

Indicateurs relatifs aux **PPE** (voir également les indicateurs dans le guide PPE)

**Autres** indicateurs relatifs à la corruption

#### Exemple d'indicateurs relatifs aux **PPE** :

- Le client ou le bénéficiaire effectif est une PPE qui perçoit un salaire officiel modeste, mais qui cherche à acheter des actifs substantiels/des biens de grande valeur, sans revenus complémentaires légitimes apparents (intérêts commerciaux, héritage, etc.)
- Utilisation de membres de la famille ou d'associés proches en tant que propriétaires légaux de sociétés liées aux PPE
- Transactions impliquent des mouvements de fonds à destination et en provenance de pays avec lesquels la PPE ne semble pas avoir de liens légitimes





#### Annex:

Indicators for suspicions



#### Summary

Cross-sectoral ii	ndicators	3
General indicators	'S	3
Specific indicators	s for terrorist financing	6
Specific indicators	s for corruption and laundering of proceeds of corruption	8
II. Indicators for fir	nancial sectors	10
Retail banks		10
Private banking		12
Asset manageme	nt companies	13
Life insurance bro	okers & agents	16
Bureaux de chang	ge	17
Pawnbrokers		18
III. Indicators for	DNFBP sectors	19
Real estate sector		19
Casino sector		22
Legal professiona	als and accountants	24
Business centers .		30
Dealers in Preciou	us Metals & Stones, Jewellers and Watchmakers	31
Yachting/charterir	ng sector and Motor vehicle sector	32
Arts & antique de	alers and Auction houses	32
Sports agents		33



## Indicateurs pour le secteur immobilier

Indicateurs relatifs aux négociations et à la valeur de la propriété Indicateurs relatifs au comportement du client/de la cliente

Indicateurs relatifs aux modalités de financement Indicateurs relatifs aux structures détenant le bien

Remarque: bon nombre de ces indicateurs peuvent également s'appliquer à d'autres secteurs impliquant des biens immobiliers de grande valeur, y compris la navigation de plaisance



### Exemples d'indicateurs

#### Indicateurs relatifs à la valeur du bien:

- Le bien a été revendu plusieurs fois en peu de temps, sans explication valable
- Les marges bénéficiaires des transactions précédentes sur le bien ont été exceptionnellement élevées
- Le client est impliqué dans des transactions fréquentes sans avoir une expérience dans le domaine de la négociation immobilière
- Des vendeurs cherchent à vendre un bien immobilier ou des acheteurs cherchent à acheter un bien immobilier pour un prix sans rapport avec la valeur réelle du bien (soit trop élevé, soit trop bas)

#### Indicateurs relatifs aux structures de détention des biens:

- ▶ Une transaction impliquant une entreprise, lorsqu'il ne semble pas y avoir de relation entre la transaction et l'activité exercée par l'entreprise
- Une transaction impliquant une entreprise sans activité commerciale
- Une transaction impliquant des entités récemment créées
- Le bien en question est (doit être) détenu par un véhicule national ou étranger pour lequel on ne peut confirmer et corroborer qu'il a déclaré être le bénéficiaire effectif dans sa juridiction d'immatriculation, malgré l'existence d'une obligation
  - légale de le faire, et cette situation n'est pas corrigée en temps voulu



## Indicateurs supplémentaires pour le secteur de la navigation de plaisance

- Un client cherchant à acheter ou à louer un yacht à un prix disproportionné par rapport au profil de son entreprise ou à ses revenus
- Demande d'immatriculation du yacht sous un nom différent de celui de la personne qui mène la négociation d'achat, notamment lorsque la personne au nom de laquelle le bien doit être enregistré n'a été physiquement présente à aucun moment pendant les négociations ou lorsqu'il n'existe pas de relation claire entre les deux personnes
- Demande d'envoi de la facture à une autre partie que le client
- Un client cherche à rendre ou échanger un yacht ou un véhicule récemment acheté sans indiquer de raison claire
- Indicateurs de structuration des transactions, par exemple demande de fractionnement d'une transaction en plusieurs transactions
  - ou montant du paiement en espèces juste en dessous du seuil maximum pour les transactions en espèces (Monaco : 30 000 EUR) ou juste en dessous du seuil d'application des vérifications préalables pour les transactions occasionnelles (Monaco : 15 000 EUR).



## Indicateurs observés dans les déclarations de soupçon soumises à Monaco, impliquant les secteurs de l'immobilier ou du yachting

- Changements inexpliqués concernant les tiers payant le loyer d'un bien immobilier
- Fermeture/modification inexpliquée du compte bancaire utilisé pour payer le loyer
- Transactions (tentées) par des membres de la famille de PPE étrangères (faisant l'objet d'allégations de corruption)
- Personnes étrangères fortunées utilisant des SCI
- Liens avec des oligarques russes et des personnes physiques ou morales sanctionnées
- Fonds provenant de/traversant des juridictions offshore à haut risque d'un point de vue fiscal



## Étude de cas fictive : application du scénario des indicateurs d'alerte dans la pratique

Remarque : les caractéristiques de cette étude de cas fictive sont appliquées à une transaction immobilière dans cet exemple, mais elles pourraient tout aussi bien s'appliquer à l'achat d'un yacht.

- L'agence immobilière ABC est contactée par M. X, un homme d'affaires français résidant à Monaco, qui sollicite l'aide de l'agence pour trouver et acquérir un appartement à Monaco dans le cadre d'un investissement locatif.
- L'appartement sera détenu par une SCI monégasque récemment créée. M. X n'a pas d'antécédents en matière d'achat de biens immobiliers de luxe en tant qu'objets d'investissement.
- Après avoir visité plusieurs biens sur le marché, M. X exprime son intérêt pour l'acquisition d'un bien immobilier de plus de 20 millions d'euros et charge ABC de poursuivre les négociations en vue de conclure l'affaire.
- Au cours de la procédure de vigilance clientèle, l'agent remarque que la valeur du bien semble élevée par rapport aux sources de revenus déclarées et corroborées de M. X. Interrogé, M. X indique que la source de financement de l'acquisition proviendra en partie de contributions directes de M. X, en partie d'une hypothèque d'une banque, et en partie d'un prêt accordé par une société d'investissement des Îles Vierges britanniques.



#### Signaux d'alerte immédiatement identifiés par l'entité déclarante :

- Le bien sera détenu par une société civile (SCI) créée récemment
- La valeur du bien semble disproportionnée par rapport aux revenus déclarés et corroborés du client et ce dernier n'a pas d'antécédents en matière d'investissements immobiliers de cette ampleur.
- Mécanismes de financement à sources multiples, comprenant un prêt d'une entité non réglementée d'une juridiction offshore présentant des risques élevés en ce qui concerne le régime fiscal et la transparence de l'entreprise.
- Pas de lien apparent clair entre le BEU apparent de la transaction (France/Monaco)/l'objet de la transaction (Monaco) et la localisation de l'un des financiers (IVB)

Suivant les procédures internes de l'agence immobilière, l'agent décide donc de transmettre rapidement le dossier au service conformité pour **examen spécial**, sans avertir le client potentiel.



Le service de conformité demande à l'agent de **collecter d'autres informations de vigilance clientèle**, ce qui donne lieu aux constatations suivantes :

- La structure de l'actionnariat de la SCI monégasque est simple et montre qu'elle est détenue à 50 % par M. X et à 50 % par son épouse.
- M. X donne des réponses vagues aux questions de l'agent sur la société d'investissement des îles Vierges britanniques. M. X mentionne seulement que la société est détenue par une de ses connaissances maltaises, Mme Y, qui s'est enrichie dans le secteur de la santé aux États-Unis et à Malte et qui cherche à diversifier ses investissements, notamment en finançant des portefeuilles immobiliers sur des marchés de luxe.
- M. X refuse à plusieurs reprises de fournir des détails ou des documents sur le prêt hypothécaire envisagé auprès d'une banque, affirmant qu'il est toujours en train de négocier avec plusieurs banques pour obtenir la meilleure offre. Il tente de rassurer l'agent en lui disant que tout rentrera dans l'ordre rapidement une fois la transaction conclue et que, s'il ne parvient pas à obtenir un prêt hypothécaire, la société aux IVB pourrait également être disposée à augmenter son prêt.



Parallèlement, ABC procède à une **analyse détaillée des sources ouvertes et des informations fournies par les médias** sur toutes les parties et entités impliquées dans la transaction.

Aucune information défavorable n'est identifiée sur M. X et son épouse. Cependant, les informations suivantes sont identifiées sur Mme Y (BEU de l'un des financiers) :

- Mme Y est issue d'une famille indienne riche avec de nombreuses relations, elle a la nationalité maltaise et est la directrice (et peut-être l'un des BEU) de l'entreprise maltaise de santé DEF
- DEF fait l'objet d'une couverture médiatique défavorable à Malte, notamment en raison d'allégations de collusion entre les fonctionnaires décidant des privatisations et les BEU de l'entreprise sélectionnée. DEF aurait obtenu d'importants contrats pour l'exploitation privée de trois hôpitaux maltais il y a quelques années, peu après sa création, alors qu'elle n'avait aucun antécédent dans le domaine de la santé.
- DEF aurait une structure de propriété opaque impliquant plusieurs entités juridiques, y compris dans des juridictions offshore, et les journalistes n'ont pas réussi à identifier les BEU.



#### Autres signaux d'alerte identifiés lors de l'examen spécial :

- Le client est réticent ou incapable de fournir des informations claires sur les sources de financement et des documents justificatifs. Le retard à fournir des explications concernant un prêt/une hypothèque provenant d'une entité réglementée (banque) peut s'expliquer par le fait que les banques sont également préoccupées par les questions de vigilance clientèle.
- Le financier confirmé, non réglementé, est une entité juridique offshore contrôlée par le directeur d'une société étrangère, qui a obtenu un marché public important peu après sa création (= signal d'alerte de corruption), qui peut être une PPE et qui peut avoir bénéficié d'un programme de CPI à haut risque.
- Couverture médiatique défavorable pour corruption de l'entreprise étrangère associée au financier non réglementé.

Par conséquent, à la suite de l'examen spécial, avant de poursuivre ses activités avec M. X, l'agence immobilière décide de **déposer une déclaration de soupçon auprès de la CRF, décrivant tous les signaux d'alerte identifiés** et communiquant toutes les informations de vigilance pertinentes, car <u>elle soupçonne qu'une partie des fonds destinés à l'achat du bien provient de corruption à l'étranger et que M. X pourrait être de connivence avec les auteurs, dans le but d'aider à blanchir le produit de <u>leurs crimes sur le marché monégasque de l'immobilier.</u></u>





### Je vous remercie

#### Financial Transparency Advisors GmbH

Zieglergasse 38/7/1070 Vienna, Austria

Phone: +43 1 890 8717 11

www.ft-advisors.com

http://www.ft-advisors.com

### **Prochaine session:**

17.09.2024

## Sujet:

Discussion au sein de l'ICRG

Organisateur du jour : Tamar Goderdzishvili

Présentateur du jour : Suzanna van Es