



# d'opérations suspectes (DOS) efficaces

## Secteur immobilier

13 - 16 novembre 2023

# Indicateurs

- L'AMSF a élaboré une liste complète d'indicateurs transsectoriels et sectoriels pour les opérations ou activités suspectes, afin de permettre aux entités déclarantes de mieux comprendre les faits et situations pouvant justifier le dépôt d'une DOS.
- Selon les cas, un indicateur seul ne donne pas forcément lieu à des motifs raisonnables de suspicion et ne déclenche pas forcément l'obligation de déclaration. Toutefois, il devrait donner lieu à une évaluation de la relation d'affaires ou de la transaction afin de déterminer s'il existe d'autres faits, circonstances ou indicateurs supplémentaires qui constituent des motifs raisonnables de suspicion.
- Les indicateurs décrits **ne sont pas exhaustifs** et ne fixent pas de limites quant aux mesures à prendre par les entités déclarantes pour satisfaire à leurs obligations légales. Les entreprises doivent impérativement analyser leurs propres risques et ajouter à cette liste tout indicateur supplémentaire qui leur semblerait nécessaire.
- Lorsqu'elles élaborent des contrôles internes relatifs à l'obligation de déclaration, établissent des indicateurs et décident de procéder à des déclarations de soupçon, les entités déclarantes doivent tenir compte de tout autre indicateur applicable à leur activité.
- Les entités déclarantes doivent rechercher et identifier les publications pertinentes, nouvelles et existantes, susceptibles de contenir des indicateurs supplémentaires (site Web de l'AMSF, organismes internationaux et régionaux compétents, comme le GAFI, l'ONUDD, MONEYVAL,

# Exemples d'indicateurs

## Indicateurs liés aux transactions et à la valeur des biens immobiliers

- Le bien a été échangé plusieurs fois dans un court laps de temps, sans explication satisfaisante
- Des vendeurs cherchent à vendre un bien ou des acheteurs cherchent à acheter un bien pour des montants non proportionnels à la valeur réelle de ce bien (trop élevés ou trop faibles)

## Indicateurs liés au comportement client/client

- Le client acheteur cherche à acquérir un bien immobilier sans avoir au préalable visité le local pour s'assurer qu'il répond à ses besoins, et sans avancer de motifs légitimes pour sa précipitation
- Le client se montre peu coopératif face aux demandes de fourniture d'informations et menace de procéder ou procède à un changement d'agent immobilier/courtier/notaire ou à l'annulation de la transaction en cas de demandes (persistantes) d'informations
- Le client justifie ou explique la vente ou l'achat d'une manière excessivement élaborée, ou le client est incohérent dans les raisons qu'il avance pour justifier ou expliquer la vente ou l'achat

# Indicateurs - Suite

- Le client cherche à acquérir ou acquiert un bien au nom d'une autre personne, comme un associé ou un proche (autre qu'un conjoint)
- Le client cherche à acquérir ou acquiert plusieurs biens dans un court laps de temps et n'exprime pas ou peu de préoccupations concernant l'emplacement, l'état, les coûts de rénovation, etc. desdits biens
- Le client cherche à acquérir ou acquiert des biens à usage personnel par l'intermédiaire de sa société, si ce n'est pas cohérent avec ses pratiques commerciales habituelles ; ou il cherche à acquérir des biens commerciaux en qualité de personne physique, si ce n'est pas cohérent avec son profil économique
- Le client ne souhaite pas que son nom figure sur un document qui le relierait au bien, ou utilise des noms différents sur des documents liés à la transaction immobilière
- Vente ou achat direct sans avoir recours à un courtier ou à un agent immobilier, et incertitude sur la manière dont l'acheteur et le vendeur ont été mis en relation
- Client dont le seul lien avec Monaco est l'opération immobilière, notamment si le client ou les fonds sont issus d'une juridiction ou d'un territoire à haut risque

# Indicateurs - Suite

## Indicateurs liés aux structures détenant le bien

- Une transaction impliquant des personnes morales, lorsqu'il ne semble pas y avoir de lien entre la transaction et l'activité exercée par la société acheteuse, ou lorsque la société n'a pas d'activité commerciale, ou lorsque les entités impliquées ont été créées récemment
- Les biens concernés sont détenus par une fiducie pour laquelle il ne peut être confirmé et corroboré par des documents fiables qu'elle a déclaré son existence et ses bénéficiaires effectifs au Registre national des fiducies de Monaco, et cette situation n'est pas régularisée en temps utile lorsque l'agent/courtier le demande ;
- Indicateurs liés aux accords de financement
- Le client souhaite acheter le bien immobilier avec accords de financement en passant par un intermédiaire financier réglementé situé dans une juridiction ou un territoire à haut risque, et aucune raison acceptable ne peut être donnée pour ce choix
- Le client souhaite acheter le bien immobilier sans accords de financement en passant par des intermédiaires financiers réglementés, en particulier lorsque : l'origine des fonds de l'intermédiaire financier n'est pas claire ou que celui-ci est situé dans une juridiction ou un territoire à haut risque ;

# Scénario

Un consultant (M. S), agissant en qualité de représentant de la société C1, immatriculée il y a deux ans aux IVB, s'est rapproché de votre entreprise pour acquérir, par l'intermédiaire d'une SCI, un penthouse situé dans un ensemble résidentiel à proximité du Jardin Exotique. Le bénéficiaire effectif de la société C1 est une fiducie établie aux Seychelles qui contrôle 75 % du capital de la société, les 25 % restants étant détenus par Mlle A. Mlle A est une citoyenne de 19 ans d'un pays d'Europe de l'Est, anciennement membre de l'Union soviétique, et la fille d'un député de ce pays d'Europe de l'Est dont le nom apparaît dans les Paradise Papers comme bénéficiaire effectif d'un certain nombre de sociétés soupçonnées d'avoir été impliquées dans l'affaire Troïka Laundromat. La SCI compte deux associés, la société C1 et Mlle A.

Les dispositions relatives à l'achat du bien immobilier et à l'établissement de la SCI sont gérées par un cabinet de conseil (C2) agissant pour le compte de la société C1 ; C2 a été immatriculé dans une zone franche aux EAU moins de 12 mois auparavant. C2 sera le gestionnaire immobilier. Le bénéficiaire effectif de C2 est inconnu.

Les discussions avec le consultant ne permettent pas d'identifier clairement le(s) résident(s) prévu(s) des locaux faisant l'objet du projet d'achat.

Les fonds constituant l'apport initial versé pour le bien, d'un montant de 2 000 000 €, proviendront du compte bancaire monégasque de Mlle A. Les versements ultérieurs proviendront du compte du cabinet de conseil domicilié aux EAU.

# Éléments à prendre en compte

- Structure de propriété obscure/opaque de l'entreprise C1
- Ancienneté de l'entreprise C1
- Objet de l'achat – qui sera le résident/l'utilisateur du bien
- Implication du représentant/consultant
- Histoire et structure de propriété du cabinet de conseil
- Ancienneté du cabinet de conseil
- Âge et antécédents du titulaire du compte bancaire d'où proviendra l'apport initial
- Antécédents du père de Mlle A
- Origine des fonds, pour l'apport initial et pour les versements ultérieurs proposés
- Y a-t-il un lien entre le propriétaire actuel du bien et la société C1 ?

# Transmission de la DOS

- La fonction de conformité de l'entreprise doit pleinement comprendre les circonstances afin d'être en mesure d'évaluer tout soupçon
- Les circonstances se sont produites avant la réalisation de toute transaction
- L'article 39 de la loi n°1.362 prévoit que la déclaration soit envoyée à l'AMSF AVANT l'exécution de l'opération (afin de permettre à l'AMSF d'examiner les circonstances et de s'opposer à l'opération si nécessaire)
- Afin de minimiser les éventuels retards, les circonstances – ce qui est connu – doivent être exposées le plus clairement possible afin de permettre à l'AMSF de prendre une décision éclairée
- La DOS doit également indiquer clairement ce qui n'est PAS connu (dans le cas contraire, un temps précieux peut être perdu si l'AMSF demande des informations que vous ne possédez pas)

# Modèle de déclaration

- Dans la mesure du possible, obtenir et renseigner les informations relatives à la diligence raisonnable à l'égard de la clientèle pour le consultant, la société enregistrée aux EAU (C2), le compte bancaire de la société domicilié aux EAU, la société enregistrée aux IVB (C1), la fiducie basée aux Seychelles, Mlle A, son compte bancaire domicilié à Monaco.
- Obtenir et détailler autant d'éléments d'information que possible sur le père de Mlle A (à partir de sources ouvertes si nécessaire)
- Si certains de ces détails sont manquants ou indisponibles, indiquez-le dans la déclaration.
- Les motifs de la suspicion doivent être aussi détaillés que possible, par

# Motifs de la suspicion

- Le 25 octobre 2023, nous avons été approchés par M. S au sujet du projet d'achat d'un bien immobilier, que nous mettons en vente pour le compte d'un client privé. Le prix d'acquisition du bien est fixé à 14 800 000 €. À notre connaissance, il n'existe aucun lien entre notre client (le propriétaire du bien) et l'acquéreur potentiel, bien que cela reste à confirmer. Nous sommes toujours en discussion avec le client au sujet de la vente et aucun échange de fonds n'a encore eu lieu.
- Nous établissons cette déclaration car un certain nombre d'aspects de la proposition d'achat donnent lieu à des soupçons sur les paiements, qui pourraient provenir d'une source illicite, soupçons que nous n'avons pas été en mesure de dissiper au cours de nos procédures de diligence raisonnable.
- M. S agit en qualité de consultant pour l'acquéreur potentiel, la société C1, qui est une entreprise établie dans les îles Vierges britanniques. Nous comprenons que le bien immobilier sera acquis par l'intermédiaire d'une SCI sans qu'il soit nécessaire de conclure un accord de financement. Lorsque nous avons demandé plus de détails sur la société C1, nous avons reçu des documents (ci-joints) suggérant qu'elle a été constituée il y a 2 ans seulement, et que sa propriété effective est dissimulée par une fiducie implantée aux Seychelles qui détient 75 % du capital de la société. Les bénéficiaires de la fiducie ne nous sont pas connus. Nous ne sommes donc pas en mesure d'identifier formellement les personnes physiques qui résideront ou utiliseront le bien ni l'origine des fonds qui seront utilisés à cet effet.

# Motifs de la suspicion

- Interrogé, M. S a révélé qu'il est administrateur de la société C2, une entreprise qui, selon lui, fournit des « services de conseil internationaux » et est immatriculée dans une zone franche aux EAU. Cette société aurait été créée il y a moins de 12 mois et nous ne sommes pas en mesure d'en trouver des traces en ligne, à l'exception d'une mention dans l'annuaire des entreprises de la zone franche concernée. Interrogé, M. S s'est montré évasif sur la nature des services fournis par la société C2, et les raisons de son implication dans le projet d'achat ne sont pas claires pour nous. Dans le cadre de nos procédures de diligence raisonnable, nous avons demandé à M. S de fournir des documents relatifs à la société C2 et à son rôle dans celle-ci, mais ils ne nous ont pas été communiqués jusqu'à présent. La société C2 a vocation à être le gestionnaire immobilier de la SCI.
- M. S précise que l'acompte pour le bien immobilier, qui s'élève à 2 millions d'euros, sera versé depuis le compte bancaire de Mlle A qui, nous dit-on, détient les 25 % restants du capital de la société C1. Ce compte est détenu auprès d'une banque privée monégasque ; celle-ci nous a fourni confirmation de l'existence de ce compte, mais aucun détail supplémentaire n'est disponible sur son solde. Nos procédures de diligence raisonnable (documents ci-joints) suggèrent que Mlle A n'a que 19 ans, qu'elle est citoyenne du pays X, en Europe de l'Est, et qu'elle n'est pas résidente permanente de Monaco. Nous trouvons inhabituel qu'une jeune personne ait accès à un tel niveau de fonds, et nous ne pouvons pas confirmer leur origine.

# Motifs de la suspicion

- Nous comprenons également que Mlle A est la fille de M. Z, qui est membre du parlement du pays X et se trouve donc être une PPE. En outre, nos recherches montrent que le nom de M. X apparaît dans les Paradise Papers, en lien avec un certain nombre d'entreprises liées à un système de blanchiment d'argent élaboré et à grande échelle connu sous le nom de « Troika Laundromat » (voir URL <https://www.xxxx...>). L'ampleur et la nature de l'opération proposée ne nous semblent cohérentes ni avec le profil de Mlle A, ni avec son père et son emploi. Nous craignons donc que les fonds présents sur le compte de Mlle A et destinés à être utilisés pour l'achat soient liés d'une manière ou d'une autre à une activité criminelle.
- En outre, M. S nous a informés que les futurs versements mensuels pour l'achat seraient acheminés via le compte bancaire aux EAU de la société C2, une société sur laquelle nous avons déjà des soupçons. Il nous semble que cet arrangement ne présente aucun objectif discernable et qu'il nous empêchera de vérifier l'origine des versements et le bénéficiaire effectif du bien.
- Enfin, M. S s'est montré évasif lorsque nous lui avons demandé qui utiliserait réellement le bien après l'achat, répondant simplement « les clients de l'entreprise », ce qui nous laisse penser que l'ensemble du dispositif pourrait avoir été mis en place pour servir de « façade » à des personnes inconnues. Pour cette raison et pour les autres raisons exposées ci-dessus, nous soumettons la présente déclaration.

# Messages clés

- Dans la mesure où le secteur immobilier réalise d'importantes transactions portant sur des actifs de grande valeur, et implique fréquemment des ressortissants étrangers, des comptes bancaires à l'étranger et des structures d'entreprise complexes, toutes les transactions doivent être examinées en détail
- Cela ne signifie pas que toutes les opérations sont suspectes. Toutefois, les enquêtes de diligence raisonnable à l'égard de la clientèle doivent être approfondies et aussi détaillées que possible, quoique proportionnées à la taille de l'entreprise et à la nature des transactions.
- Les entreprises doivent disposer d'une évaluation interne détaillée des risques ainsi que de politiques relatives aux DOS, qui doivent indiquer les transactions considérées comme présentant un risque élevé et les mesures à prendre en conséquence. Tous les collaborateurs de l'entreprise doivent être au courant.
- La loi prévoit que les DOS doivent être envoyées avant l'exécution d'une opération afin de permettre à l'AMSF d'y répondre. Si cela n'est pas possible, la DOS doit être envoyée « sans délai » après l'exécution de l'opération et être accompagnée d'une explication sur la raison pour laquelle il n'a pu être procédé à la déclaration préalablement à l'exécution de l'opération.



Des questions ?

**Financial Transparency Advisors GmbH**  
Zieglergasse 38/7<sup>11</sup> 1070 Vienna, Austria

Phone: +431890871711

Email: [office@ft-advisors.com](mailto:office@ft-advisors.com)

<http://www.ft-advisors.com>