

## **ANALYSE TYPOLOGIQUE THÉMATIQUE RELATIVE AUX INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS**

### **INTRODUCTION**

Depuis que le système de prévention a été mis en place, en 1993, la CTIF étudie les méthodes de blanchiment auxquelles les criminels ont recours. Les analyses typologiques thématiques se basent sur l'ensemble des dossiers transmis par la CTIF depuis sa création et ont pour but d'illustrer les techniques de blanchiment utilisées dans les dossiers relatifs à des thèmes spécifiques.

La CTIF a ainsi procédé à l'analyse thématique de l'ensemble des dossiers transmis depuis 1993 impliquant des investissements immobiliers. Cette analyse, présentée ci-dessous, illustre les diverses techniques observées dans les dossiers relatifs à ce thème spécifique. Cette description est accompagnée d'exemples concrets de dossiers transmis par la CTIF.

Pour rappel, l'article 20 de la loi du 11 janvier 1993 stipule que le prix de la vente d'un bien immobilier ne peut être acquitté qu'au moyen d'un virement ou d'un chèque. La convention et l'acte de vente doivent préciser le numéro du compte financier par le débit duquel la somme a été ou sera transférée.

### **TPOLOGIES DES DOSSIERS TRANSMIS PAR LA CTIF IMPLIQUANT DES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS**

L'investissement de capitaux d'origine illicite dans le secteur immobilier est une technique de blanchiment privilégiée par les blanchisseurs au stade de l'intégration. Comme l'a confirmé le GAFI, ces investissements constituent une méthode classique et éprouvée pour blanchir de l'argent sale<sup>1</sup>. L'analyse typologique des dossiers transmis par la CTIF confirme que plusieurs techniques sont utilisées pour blanchir des fonds d'origine illicite en recourant au secteur immobilier.

---

<sup>1</sup> GAFI, *Report on money laundering and terrorist financing through the real estate sector*, 2007  
[http://www.ctif-cfi.be/website/images/EN/typo\\_fatf/40705101.pdf](http://www.ctif-cfi.be/website/images/EN/typo_fatf/40705101.pdf)

Les techniques utilisées vont des plus simples aux plus complexes et les montants impliqués dans les transactions sont souvent élevés. Un aperçu de ces techniques est présenté ci-dessous.

## **1. Recours aux professions non-financières**

Afin de contourner les mesures de lutte contre le blanchiment, les blanchisseurs élaborent des mécanismes de plus en plus complexes. Du fait de l'accroissement de cette complexité, ceux qui cherchent à blanchir leurs capitaux illicites sollicitent de manière croissante les compétences spécifiques de professionnels. Observée au niveau international<sup>2</sup>, cette tendance tend à se renforcer au niveau du blanchiment en Belgique.

Les avocats, notaires, agents immobiliers, comptables et autres professionnels exercent un certain nombre de fonctions importantes recherchées par les personnes souhaitant profiter du savoir-faire de ces professionnels pour mettre sur pied des mécanismes qui permettront de blanchir des fonds d'origine illicite. L'analyse typologique des dossiers transmis a permis de mettre en lumière les fonctions les plus utilisées par les blanchisseurs. Ces fonctions, illustrées ci-dessous, sont présentées en fonction du degré d'implication des professions non financières dans le processus de blanchiment, allant du plus faible au plus important.

### ***Introduction auprès d'institutions financières***

Dans le but de minimiser les soupçons entourant leurs activités criminelles, les blanchisseurs se servent du statut des professions non financières pour être introduits auprès d'institutions financières. Une personne exerçant une profession non financière ouvrant les portes d'une institution financière à son client confère, en effet, à ce dernier une certaine crédibilité aux yeux de l'interlocuteur en raison des normes éthiques parfois élevées censées être associées à l'exercice de sa profession.

Une banque a adressé une déclaration de soupçon à la CTIF concernant un trust sis dans un centre offshore. Ce trust s'était adressé à un agent immobilier afin d'acheter un bien immobilier en Belgique d'une valeur de plusieurs millions d'EUR. L'agent immobilier s'était adressé à la banque déclarante pour demander si un crédit pouvait être octroyé. La banque a refusé la proposition.

Les éléments suivants ont été révélés par l'analyse de la CTIF :

<sup>2</sup> GAFI, *Report on Money laundering and terrorist financing through the real estate sector, 2007*. Par ailleurs, le rapport 2004 d'Europol sur la criminalité organisée dans l'Union européenne souligne également à ce titre que « Les rôles des facilitateurs et des professionnels revêtent une importance croissante. Il s'agit d'individus qui possèdent les compétences spécifiques nécessaires pour mener à bien certaines tâches complexes ou difficiles dans le cadre d'un projet criminel (...) Ces professionnels fournissent notamment une expertise juridique et financière (...) », p 7.

- Le trust avait pour objet social des activités de banque islamique.
- L'un des membres du Conseil de Direction du trust était une banque islamique dont le nom était mentionné dans la circulaire « Commission de Surveillance du Secteur Financier » 01/35 du Luxembourg relative à l'embargo contre les Taliban.
- Cette banque était en outre suspectée d'être liée à une organisation terroriste.

L'utilisation d'un trust et le recours au titulaire d'une profession non financière poursuivaient de toute évidence un objectif de dissimulation de l'identité de l'ayant droit économique final. Au vu de l'ensemble de ces éléments, la CTIF a transmis ce dossier en lien avec le financement du terrorisme.

### *Intervention lors de transactions immobilières*

En raison de leur rôle central dans le cadre de transactions immobilières, plusieurs professions non financières ont été confrontées à des faits de blanchiment. L'exercice de leur profession les place dans une position leur permettant de détecter des irrégularités de nature à éveiller des soupçons de blanchiment.

Dans le cadre de la faillite d'une société pour laquelle A et B s'étaient portés caution, un notaire avait été commis par jugement pour procéder à la liquidation publique de différents biens appartenant aux intéressés.

Dans le cadre de la vente publique des biens concernés, le notaire avait eu son attention attirée par le fait que plusieurs de ces biens avaient été acquis par X, la fille de A et B. En outre, le montant total des acquisitions était important et disproportionné par rapport à la situation socioprofessionnelle de X, qui était sans emploi. Les informations fiscales recueillies par la CTIF indiquaient que X n'était pas administrateur de société ni assujettie à la TVA en Belgique et que ses revenus officiels étaient uniquement constitués d'allocations de chômage. Les biens acquis avaient été financés, en partie, par un chèque résultant d'un prêt hypothécaire accordé à X par une banque. Le solde avait été versé par des transferts enregistrés à partir d'un compte ouvert au nom d'une tierce personne, C. Les résultats de l'analyse financière des opérations sur le compte de C indiquaient qu'il avait été crédité par plusieurs versements en espèces et par des transferts d'ordre d'une société dont il était associé avec B. Concernant B, il ressortait qu'il avait été gérant de plusieurs sociétés déclarées en faillite dans le cadre desquelles il était connu des autorités judiciaires.

A la lumière de ces informations, l'analyse de la CTIF indiquait que les fonds versés en espèces sur le compte de C pourraient provenir de fonds détournés par B afin d'aider sa fille à acquérir une partie de ses propres biens immobiliers. En effet, C et B se connaissaient puisque ces derniers étaient tous les deux associés au sein d'une société. Dans ce contexte, le compte de C avait été utilisé comme compte de passage en vue de dissimuler l'origine illicite des fonds. Les différentes

acquisitions réalisées par X, compte tenu des différents éléments ci-dessus, sont par conséquent à mettre en rapport avec une infraction liée à l'état de faillite.

### *Réalisation de transactions financières*

Les professions non financières peuvent effectuer diverses opérations financières pour le compte de leur client (notamment des dépôts ou des retraits en espèces, l'émission ou l'encaissement de chèques). Ces professionnels peuvent également être utilisés pour réaliser des opérations financières sur des comptes ouverts à leurs noms pour le compte de blanchisseurs. Les blanchisseurs utilisent ainsi ces comptes pour faire transiter des fonds d'origine illicite. L'utilisation du compte d'une profession non financière en tant que compte de passage vise à dissimuler l'identité des véritables ayants droit économiques ainsi que les liens entre l'origine illicite et la destination des fonds.

Lors de la passation de l'acte de vente d'un bien immobilier, un notaire avait reçu un chèque de l'avocat de l'acquéreur, M. MUSO. L'avocat avait indiqué au notaire que les fonds provenaient de la vente par des proches de M. MUSO d'un bien immobilier qui était leur propriété. Le chèque avait dans un premier temps été endossé en faveur des proches de M. MUSO, avant d'être endossé en faveur du notaire. Ce chèque n'avait pas été émis d'ordre du compte de tiers de l'avocat mais de son compte personnel.

Les éléments suivants ont été révélés par l'analyse de la CTIF:

- L'analyse des mouvements sur le compte bancaire de M. MUSO indiquait qu'après avoir été crédité par des versements en espèces, il avait principalement été débité par des remboursements d'un crédit logement.
- M. MUSO était connu des services de police pour criminalité organisée et vols à main armée pour lesquels il avait déjà fait l'objet d'une condamnation.
- L'intégration de fonds d'origine criminelle dans des actifs immobiliers est une technique de blanchiment souvent rencontrée parmi les typologies du blanchiment, dans sa phase d'intégration.

Au vu de ces renseignements, tout ou partie des fonds versés en espèces sur le compte de M. MUSO, et destinés à rembourser un emprunt hypothécaire, pourrait provenir des activités criminelles de celui-ci. Dans ce contexte, le processus de blanchiment avait été facilité par l'intervention de l'avocat dans le cadre de l'émission du chèque. Au vu de l'ensemble de ces éléments, la CTIF a transmis ce dossier pour blanchiment de capitaux liés à la criminalité organisée.

### *Constitution de structures sociétaires et création de montages juridiques et financiers*

Le recours à des professions non financières à des fins de blanchiment est également motivé par l'intention des blanchisseurs de constituer des structures sociétaires ou de créer des montages juridiques ou financiers afin de rendre leurs opérations de blanchiment plus opaques. La mise en place de structures sociétaires complexes et de montages juridiques ou financiers peu transparents poursuit un objectif de dissimulation de l'identité des véritables ayants droit économiques. Ces montages sont de nature également à masquer la véritable justification des opérations qui ont une motivation illicite.

Certains dossiers, dans lesquels les montages juridiques ou financiers proposés par les professions non financières sont utilisés, démontrent le rôle actif joué par ces professionnels dans la mise en œuvre du processus de blanchiment.

Une personne de nationalité étrangère, résidant en Belgique, a été introduite auprès d'une banque par un cabinet d'avocats afin d'y ouvrir un compte. Ce compte a été crédité par de très importants transferts provenant de l'étranger, d'un donneur d'ordre dont l'identité n'est pas connue. Ces fonds ont alors été utilisés pour acquérir des biens immobiliers.

Les éléments suivants ont été révélés par l'analyse de la CTIF:

- Ces acquisitions ont été réalisées au moyen de chèques bancaires émis à la demande du client à l'ordre d'un notaire afin d'investir les fonds dans des projets immobiliers en Belgique.
- Dans le cadre d'un des investissements réalisés par l'intervenant, ce dernier a été aidé par d'autres investisseurs étrangers à mettre sur pied une construction particulièrement complexe.
- Suite à la demande de renseignements de la CTIF au notaire, il ressort en effet des actes de constitution des sociétés que deux sociétés de holding ont été constituées par quatre sociétés étrangères auprès de ce notaire en Belgique.
- Ces deux sociétés ont, à leur tour, constitué deux autres sociétés en Belgique, actives dans le secteur immobilier.
- C'est par l'intermédiaire de ces deux dernières sociétés qu'a été réalisé l'investissement immobilier en question.
- Les personnes qui représentent ces sociétés, un avocat et un diamantaire, jouent le rôle de prête-noms agissant pour le compte de l'intervenant.
- En outre, il apparaît que l'avocat qui a introduit l'intervenant auprès de la banque intervient dans des faits de même nature dans le cadre de plusieurs dossiers judiciaires.
- L'adresse du siège social des sociétés belges correspond de surcroît à l'adresse du bureau de cet avocat.

Ces éléments démontrent le rôle important joué par l'avocat dans la mise en œuvre de cette construction financière et sociétaire afin que les fonds provenant de donneurs d'ordre étrangers inconnus puissent être investis dans des projets immobiliers en Belgique. Au vu de l'ensemble de ces éléments, la CTIF a transmis ce dossier pour blanchiment de capitaux liés à la criminalité organisée.

## 2. Utilisation de structures sociétaires

Le recours à des sociétés écrans est une technique fréquemment rencontrée dans les mécanismes de blanchiment, qui permet de dissimuler l'origine et la destination des fonds recyclés et de favoriser l'anonymat des commanditaires et des bénéficiaires des opérations. La présence de sociétés écrans constitue un élément de nature à éveiller les soupçons des organismes financiers ainsi que des professions non financières.

Un dossier transmis par la CTIF concernait l'acquisition, par une société, de parts de sociétés et de biens immobiliers en recourant au compte tiers d'un notaire. Outre des chèques de montants importants régulièrement encaissés ou émis, à première vue liés à l'activité professionnelle du notaire, apparaissaient de nombreux virements provenant de ladite société.

Les éléments suivants ont été révélés par l'analyse de la CTIF :

- De source policière, il ressortait que l'unique actionnaire de cette société était connu comme trafiquant de drogue.
- L'analyse financière a montré que cette personne, de nationalité étrangère, avait investi ses capitaux d'origine illicite dans différentes sociétés et immeubles en Belgique.
- L'ensemble de ces investissements avait été effectué de manière indirecte par l'intervenant. En effet, il apparaissait que c'était par l'intermédiaire d'une société étrangère, dont il était actionnaire, qu'il dirigeait la société en Belgique ayant acquis les immeubles et les parts d'autres sociétés belges.
- Ce dernier tentait ainsi de dissimuler ses liens avec les sociétés afin de ne pas éveiller l'attention des autorités judiciaires.
- En outre, en recourant au compte bancaire du notaire, des fonds d'origine illicite avaient pu être blanchis en réalisant des investissements en Belgique et en dissimulant les liens de l'intervenant avec les sociétés afin de ne pas éveiller les soupçons.

Les montages dans lesquels interviennent ces sociétés peuvent s'accompagner du recours à des professionnels du droit et de la finance, rendant le système encore plus sophistiqué et opaque. Il en va de même de l'utilisation de structures sociétaires établies dans des places financières peu transparentes. Des montages de natures pseudo-financières ou fiscales masquent des opérations liées à du blanchiment.

Un ressortissant néerlandais résidant en Belgique, a acheté au nom de sa société sise en Belgique, une parcelle de terrain près de Turnhout pour un montant de 275.000 EUR. Le même jour un autre ressortissant néerlandais résidant aux Pays-Bas a acheté une maison située sur le terrain jouxtant la parcelle pour un montant de 300.000 EUR. Les achats ont été réglés par transferts principalement d'ordre de sociétés au Luxembourg et un transfert en provenance des Pays-Bas.

La coopération internationale entre CRF a permis d'établir que, via une société à Guernesey, un des ressortissants néerlandais était propriétaire de plusieurs bâtiments aux Pays-Bas, qu'il louait et dans lesquels il exploitait des coffeeshops.

Des quantités importantes de drogues douces ont été retrouvées dans ces coffeeshops.

Le second ressortissant néerlandais est connu de source policière pour trafic de drogue.

Les fonds, en provenance du Luxembourg ayant servi à acheter la parcelle et l'habitation jouxtant celle-ci, ont été mis en relation avec le trafic de stupéfiants.

En près de 2 ans, le compte en Belgique d'un ressortissant néerlandais, résidant à Monaco, a été crédité par des versements en espèces pour un montant total de 320.000 EUR. Plus de 2/3 de cette somme a été versé en 4 opérations sur une période d'un mois.

L'intéressé est également client auprès de deux banques privées respectivement à Monaco et en Suisse, dont une faisant partie du même groupe que la banque belge. Dans le passé, des fonds auraient été régulièrement crédités sur son compte en Belgique depuis son compte en Suisse. Il serait très fortuné mais ses avoirs en Belgique restent limités.

L'intéressé a ensuite transféré les fonds sur un compte à son nom à Dubaï pour financer un projet immobilier.

L'intéressé est connu aux Pays-Bas pour préparation, vente et livraison de drogue.

Un couple de ressortissants russes, résidant en Belgique, étaient administrateurs de la société OIL établie à Singapour et active dans le secteur pétrolier et gazier. L'unique actionnaire de la société OIL était une société constituée aux Îles Vierges Britanniques. Les comptes dont ils étaient titulaires auprès de banques en Belgique étaient alimentés par d'importants transferts principalement d'ordre de la société OIL. Les fonds étaient ensuite retransférés en faveur de comptes ouverts à leur nom à Singapour ou retirés en espèces. L'utilisation de ces comptes en tant que comptes de passage, l'utilisation de paradis fiscaux et l'intervention de sociétés offshores avaient attiré l'attention des banques.

Par ailleurs, de nombreux investissements immobiliers en Belgique avaient également été effectués par le couple pour un montant total de plusieurs millions d'EUR. L'ampleur de ces investissements et les paiements au moyen de transferts provenant de Singapour avaient éveillé les soupçons du notaire. De source policière, ces intervenants étaient à la tête d'une organisation criminelle russe. Les intéressés n'avaient aucune activité commerciale connue en Belgique susceptible de justifier les opérations transitant par leurs comptes. Le système

financier belge a été plus que vraisemblablement utilisé à des fins de blanchiment de capitaux.

M. X et M. Y, deux ressortissants russes, étaient à la tête de la société angolaise A, dont ils étaient les bénéficiaires effectifs. La société A était active dans le transport aérien de marchandises (des pièces détachées pour avions, des médicaments et des moyens de subsistance (nourriture)... ) entre la Russie et l'Angola.

X et Y avaient également une autre société, B, établie à Chypre et un Trust C établi à Ile de Man.

X, Y, A, B, et C disposaient de plusieurs comptes bancaires en Belgique et avaient au fil du temps accumulé des avoirs importants, entre autres sous forme de placements financiers.

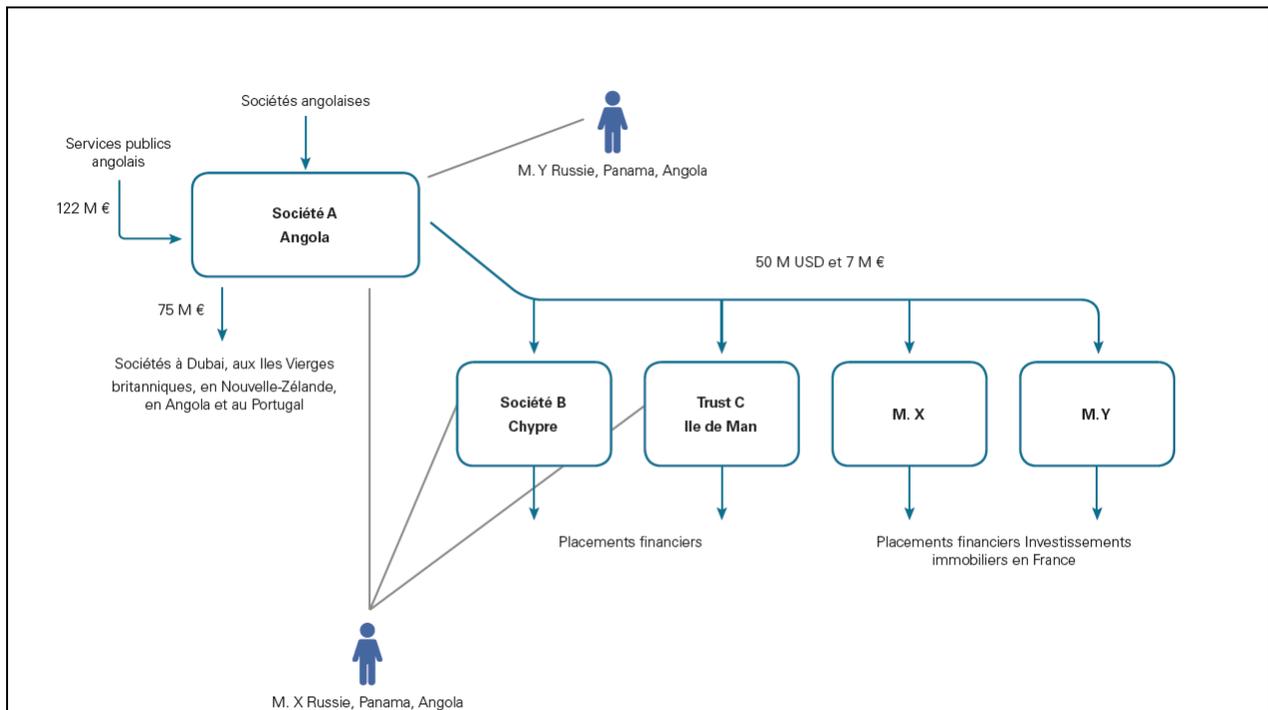
Il n'y avait aucune raison économique apparente justifiant l'utilisation de comptes en Belgique. En effet, les seuls mouvements financiers enregistrés sur le compte en Belgique de la société A étaient des transferts entrants ou sortants avec l'étranger.

Entre 2008 et 2014, le compte en Belgique de la société A a été alimenté par des transferts d'ordre de plusieurs services publics en Angola et de quelques sociétés privées angolaises pour un montant total de plus ou moins 122 millions EUR. Les fonds ont été ensuite utilisés pour faire des paiements internationaux en faveur de sociétés établies à Dubaï, aux Iles Vierges Britanniques et en Nouvelle- Zélande.

Aucune opération financière indiquant l'existence d'éventuelles opérations commerciales de la société A en Belgique n'a été enregistrée sur le compte de la société A. Les gérants de A, X et Y n'ont aucun lien avec la Belgique pouvant justifier l'utilisation de comptes bancaires en Belgique. Ils ont des adresses en Russie, au Panama et en Angola mais aucune adresse en Belgique.

A côté de ces opérations, des transferts importants (pour plus de 50 millions d'USD et près de 7 millions d'EUR) ont été effectués par la société A vers les comptes privés en Belgique de ses deux gérants ou vers les comptes privés de membres de la famille ou vers les comptes de la société B ou du trust C. Les fonds ont été utilisés pour des placements ou des investissements dans l'immobilier en France.

Suite à la transmission de ce dossier aux autorités judiciaires, le parquet de Bruxelles a pu saisir des avoirs en Belgique pour un montant total 35,8 millions EUR.



Le transfert d'une partie des fonds crédités sur le compte de A vers des comptes privés laisse à penser que les opérations sur le compte de la société ne sont pas toutes en rapport avec ses activités commerciales, mais que le compte en Belgique de la société A a plutôt servi à mettre un paravent entre l'origine des fonds en Angola et leur destination ou utilisation finale.

L'utilisation de sociétés écrans dont le siège se trouve dans une place offshore, l'utilisation de comptes de transit et la dimension internationale des opérations financières, dont la justification économique et financière est difficile à comprendre, sont autant d'indicateurs de la fraude fiscale grave, organisée ou non.

Le compte de la société A (active en Belgique dans la transformation de pierres précieuses), gérée par M. X, a été crédité par plusieurs transferts internationaux pour un montant total de plus ou moins 15 millions de USD d'ordre de la société B, une société étrangère établie sur une île située au cœur de l'océan indien. La société B était également administrée par M. X, le gérant de A. Les communications qui accompagnaient les paiements internationaux faisaient référence à des avances octroyées à M. X.

Un peu plus tard, le compte de la société A a encore été crédité par un transfert de 20 millions de USD d'ordre de la société israélienne C en compte en Suisse. La société C est aussi liée à la société A et à M. X.

L'île située au cœur de l'océan indien n'est pas une place mondialement connue pour le commerce de pierres précieuses, mais plusieurs commerçants en pierres précieuses y ont néanmoins installé des filiales spécialisées dans l'affinage de pierres précieuses. Après vérification, il est apparu que la société A n'avait pas exporté de pierres précieuses brutes ou affinées vers cette île.

M. X était connu pour fraude fiscale, blanchiment et organisation criminelle. Il faisait l'objet d'une enquête pour le commerce illicite de pierres précieuses d'origine africaine sous embargo. La société A était également impliquée dans les opérations frauduleuses. Les fonds transférés par la société B et la société C à la société A provenaient probablement de ces activités illicites.

3,5 millions USD ont été transférés aux Etats-Unis pour l'achat d'un bien immobilier au nom de M. X.

### **3. Achat de biens immobiliers de grande valeur**

L'achat de biens immobiliers de grande valeur est une technique de blanchiment qui permet d'intégrer, sous la forme de valeurs honnêtes, un volume important de fonds d'origine criminelle dans le circuit économique légal. L'acquisition de ce type de biens, en particulier lorsqu'il n'y a pas de justification économique apparente quant à l'origine des fonds investis, est de nature à éveiller les soupçons des organismes et professions soumis à la loi. L'attention doit être attirée lorsque l'intervenant est impliqué dans une opération inhabituelle pour lui, sans relation ou apparaissant totalement disproportionnée par rapport à l'exercice normal de sa profession ou de ses activités et ne pouvant avoir une justification valable.

Un chèque avait été émis en faveur d'un notaire pour l'achat d'un bien immobilier en Belgique. Selon l'acquéreur, les fonds provenaient de la vente d'une maison à l'étranger, de son coffre auprès d'une banque en Belgique et de membres de sa famille. Jugeant que ces justifications ne permettaient pas de connaître l'origine des fonds, le notaire avait adressé une déclaration à la CTIF.

Les éléments suivants ont été révélés par l'analyse de la CTIF :

- L'acquéreur était un ressortissant étranger résidant en Belgique. Ces revenus étaient uniquement constitués d'allocations sociales.
- Il était titulaire d'un compte sur lequel, peu avant l'acquisition immobilière, il avait effectué deux versements en espèces pour un montant total équivalent au prix de l'acquisition. Ces fonds avaient été utilisés pour financer le bien immobilier.
- Les versements en espèces réalisés semblaient totalement hors de proportion avec la situation économique connue de l'intéressé.
- De source policière, il était connu pour être le leader en Belgique d'un mouvement lié à une organisation terroriste.

Le profil de l'intervenant, l'importance des fonds déposés en espèces au regard du profil économique connu de l'intéressé et le peu d'indications au sujet de l'origine de ces fonds, a justifié l'existence d'indices sérieux de financement du terrorisme.

Dans le cadre de la faillite d'une société pour laquelle A et B s'étaient portés caution, le titulaire d'une profession non financière avait été commis par jugement pour procéder à la liquidation publique de différents biens appartenant aux intéressés. Dans le cadre de la vente publique des biens concernés, le déclarant avait eu son attention attirée par le fait que plusieurs de ces biens avaient été acquis par X, la fille de A et B. En outre, le montant total des acquisitions était important et disproportionné par rapport à la situation socioprofessionnelle de X, qui était sans emploi.

Les éléments suivants ont été révélés par l'analyse de la CTIF :

- Les informations fiscales recueillies par la CTIF indiquaient que X n'était pas administrateur de société ni assujettie à la TVA en Belgique et que ses revenus officiels étaient uniquement constitués d'allocations de chômage.
- Les biens acquis avaient été financés, en partie, par un chèque résultant d'un prêt hypothécaire accordé à X par une banque.
- Le solde avait été versé par des transferts enregistrés à partir d'un compte ouvert au nom d'une tierce personne, C.
- Les résultats de l'analyse financière des opérations sur le compte de C indiquaient qu'il avait été crédité par plusieurs versements en espèces et par des transferts d'ordre d'une société dont il était associé avec B.
- Concernant B, il ressortait qu'il avait été gérant de plusieurs sociétés déclarées en faillite dans le cadre desquelles il était connu des autorités judiciaires.

A la lumière de ces informations, l'analyse de la CTIF indiquait que les fonds versés en espèces sur le compte de C pourraient provenir de fonds détournés par B afin d'aider sa fille à acquérir une partie de ses propres biens immobiliers. En effet, C et B se connaissaient puisque ces derniers étaient tous les deux associés au sein d'une société. Dans ce contexte, le compte de C avait été utilisé comme compte de passage en vue de dissimuler l'origine illicite des fonds. Les différentes acquisitions réalisées par X, compte tenu des différents éléments ci-dessus, sont par conséquent à mettre en rapport avec une infraction liée à l'état de faillite.

Les soupçons doivent également être éveillés par la réalisation d'importants investissements immobiliers par des personnes de nationalité étrangère sans attache avec la Belgique ou au moyen de fonds provenant de l'étranger et dont l'origine est inconnue ou peu claire.

A, une structure non commerciale sise en Belgique avait acquis un bien immobilier dont le prix était particulièrement élevé. Le titulaire d'une profession non financière avait été informé de cette acquisition par le représentant de A, résidant en Belgique. Les soupçons du déclarant avaient été éveillés par le fait que les fonds destinés à payer le bien

immobilier représentaient une somme particulièrement importante, provenaient de l'étranger et n'avaient aucune origine connue.

Les éléments suivants ont été révélés par l'analyse de la CTIF :

- Les informations recueillies auprès du notaire ayant passé l'acte indiquaient que A, en compte auprès d'une banque en Belgique, avait payé une partie du bien au moyen de chèques bancaires, l'autre partie étant réglée mensuellement par virements.
- L'examen de l'historique du compte de A indiquait que la provision des chèques et des virements était formée au moyen de transferts provenant de l'étranger (pays X), d'ordre de la maison-mère de A.
- D'informations recueillies auprès de la CTIF antiblanchiment du pays où la maison-mère était établie, cette dernière et son fondateur étaient connus pour extorsion, escroquerie et blanchiment.
- A était, en outre, défavorablement connue des services de police et faisait l'objet d'une enquête judiciaire.

Au vu de ces éléments, les fonds issus des criminalités pour lesquelles A et sa maison-mère étaient connues pourraient avoir transité par le pays X avant d'être investis en Belgique dans un bien immobilier. Le dossier a été transmis en lien avec l'escroquerie.

De même, les soupçons doivent être éveillés lorsque l'intervenant insiste pour payer en espèces le montant du prix de vente d'un bien immobilier, ce qui est légalement interdit. Notons que, lors de la réalisation d'opérations de blanchiment, les investissements immobiliers ne portent pas nécessairement sur des biens de grande valeur. A titre d'exemple, la CTIF a transmis des dossiers dans lesquels les blanchisseurs ont investi leurs capitaux dans des maisons de rapport vétustes qu'ils louent en outre par la suite, notamment à des personnes en séjour illégal.

#### **4. Vente ou achat d'un bien immobilier pour un prix de loin inférieur ou supérieur à sa valeur vénale**

Une autre technique de blanchiment rencontrée par la CTIF dans le cadre d'investissements immobiliers consiste à vendre ou acheter un bien immobilier pour un prix de loin inférieur ou supérieur à sa valeur vénale. Le recours à ce procédé est de nature à éveiller les soupçons, de même que la vente, à plusieurs reprises, de biens immobiliers avec des marges bénéficiaires inhabituelles, opérations pour lesquelles aucune explication claire n'est fournie.

Dans un dossier lié à la criminalité organisée, l'intervenant avait ouvert un compte au nom d'une société dont il était administrateur. Ce compte avait fait l'objet de transferts provenant de l'étranger, notamment d'ordre « d'un de nos clients ». Les fonds avaient ensuite été utilisés pour l'émission d'un chèque à l'ordre d'un notaire en Belgique pour l'achat d'un bien immobilier. L'attention du notaire avait été éveillée par l'élément suivant : peu de temps après l'acquisition, la société avait été liquidée et l'intervenant avait racheté le bien à sa société pour un montant largement supérieur au prix initial. Ce faisant,

il avait injecté dans le système financier des fonds pour un montant correspondant au prix de vente initial majoré de la plus-value. Il avait ainsi pu blanchir des fonds qui, selon les informations policières, provenaient d'activités liées au crime organisé. Le compte de cette société n'avait fait l'objet d'aucune autre opération, de sorte qu'on pouvait en déduire que cette société n'avait été constituée qu'en vue de réaliser l'opération immobilière.

## **5. Recours à des hommes de paille pour acquérir des biens immobiliers**

Certains dossiers concernent des acquisitions immobilières réalisées par un intervenant au nom d'un tiers sans lien apparent avec lui. De cette manière, les blanchisseurs cherchent à dissimuler les liens qui existent entre eux et l'opération de blanchiment en se servant d'un homme de paille agissant pour leur compte.

La CTIF avait transmis un dossier concernant une personne de nationalité belge, résidant dans un pays limitrophe, qui avait introduit deux demandes de crédit auprès d'une banque pour le compte de sociétés qu'elle représentait. Ces demandes de crédit, s'élevant à plusieurs millions d'EUR, étaient destinées à l'achat de plusieurs biens immobiliers en Belgique. L'une des sociétés devait ensuite être reprise par une personne originaire du Moyen-Orient. Cette dernière, membre d'un groupe de sociétés, s'était révélée être l'acquéreur final des biens immobiliers. Aucun des crédits n'avait été accordé par la banque. L'analyse de la CTIF a révélé que l'intéressé avait agi comme un homme de paille pour le compte de l'intervenant originaire du Moyen-Orient. D'après les renseignements recueillis par la CTIF, ce dernier ainsi que sa famille étaient soupçonnés d'être liés à un groupe terroriste. Au vu de l'ensemble de ces éléments, la CTIF a transmis ce dossier en lien avec le financement du terrorisme.

## **6. Recours à des comptes de passage**

Le recours à des comptes de passage est une technique de blanchiment fréquemment observée par la CTIF. Des fonds sont la plupart du temps crédités sur des comptes en Belgique au moyen de versements, de virements, d'encaissements de chèques ou de transferts internationaux. Les fonds ne restent jamais longtemps sur un même compte. Il n'existe aucune justification économique ou d'une autre nature au passage par un compte en Belgique. L'examen des comptes concernés montre souvent qu'ils n'ont été ouverts que pour réaliser ce type d'opérations. Une telle succession des transactions financières a pour but d'effacer tout lien entre les capitaux et leur origine criminelle.

Dans un dossier lié à la criminalité organisée, un ressortissant d'Europe orientale, sans lien avec la Belgique, était mandataire sur un compte ouvert auprès d'une institution bancaire au nom d'une société établie à l'étranger dont il était gérant. Ce compte était utilisé comme compte de passage pour le transfert de fonds provenant de diverses sociétés établies à l'étranger. Ces fonds ne restaient jamais longtemps sur le compte. Une partie des fonds

était transférée à l'étranger, une autre partie servait au remboursement de plusieurs crédits hypothécaires destinés à financer l'achat de biens immobiliers à l'étranger. Il n'existait aucune justification économique au passage par un compte en Belgique. La société et son gérant n'avaient aucune activité commerciale en Belgique. Il n'y avait d'ailleurs aucune opération financière sur le compte de la société en rapport avec d'éventuelles activités commerciales avec la Belgique.

La CTIF a reçu une déclaration d'une banque concernant le compte d'un de ses clients. Celui-ci, résidant en Belgique, avait ouvert un compte à son nom qui avait immédiatement été crédité par l'encaissement d'un chèque d'un montant important tiré sur une banque étrangère.

Les éléments suivants ont été révélés par l'analyse de la CTIF :

- Il est apparu que le chèque correspondait au paiement d'un acompte dans le cadre de la vente d'un bien immobilier entre deux sociétés étrangères A et B.
- De renseignements complémentaires recueillis auprès du notaire, il apparaissait que l'intéressé était intervenu lors de la vente du bien immobilier pour représenter la société B dont il était l'administrateur.
- Il semblait néanmoins injustifié que les fonds issus du paiement de l'acompte d'une vente immobilière aient été encaissés sur le compte personnel de l'administrateur plutôt que sur le compte de la société B.
- Par ailleurs, les fonds encaissés avaient ensuite fait l'objet de plusieurs transferts fractionnés en faveur d'un compte détenu personnellement par l'administrateur auprès d'une autre banque en Belgique.
- Les fonds avaient encore fait l'objet de nouveaux transferts en faveur de plusieurs autres comptes dont l'intéressé était titulaire auprès d'autres banques en Belgique.
- L'analyse du compte ouvert auprès de la banque X révélait, de surcroît, que hormis l'encaissement du chèque et le transfert fractionné des fonds, aucune autre opération n'avait eu lieu sur ce compte de sorte qu'il peut être déduit qu'il n'avait été ouvert que pour réaliser ces opérations.

Au vu de ces éléments, la CTIF a transmis ce dossier en relation avec l'abus de biens sociaux.

X, un ressortissant asiatique résidant en Belgique était titulaire d'un compte d'épargne. L'attention de la banque avait été éveillée par l'émission d'un chèque bancaire à l'ordre d'un notaire à la demande de X pour l'acquisition de divers biens immobiliers.

Les éléments suivants ont été révélés par l'analyse de la CTIF :

- L'analyse des mouvements sur le compte de X indiquait qu'il avait été alimenté par plusieurs transferts d'ordre de ressortissants asiatiques résidant en Belgique et à l'étranger.
- Les donneurs d'ordre des transferts les plus importants étaient A et B, des membres de la famille de X.

- Les communications faisaient référence à un prêt.
- De renseignements supplémentaires, il ressortait que X travaillait dans le restaurant exploité par A et B.

L'analyse de la CTIF indiquait que le compte de X avait été utilisé comme compte de passage par A et B en vue d'acquérir des biens immobiliers. De source policière, il ressortait que A, B et D (ancien administrateur du restaurant exploité par A et B) étaient connus dans le cadre d'une enquête concernant une filière d'immigration asiatique en Belgique.

La société A, sise en Belgique, avait vendu un bien immobilier à Y et Z, des ressortissants d'Europe orientale. L'acquisition avait été réglée au moyen d'un virement en faveur du compte d'un notaire. Les fonds, provenant d'une banque d'Europe orientale, avaient fait l'objet d'un chèque encaissé sur le compte de la société A.

Les éléments suivants ont été révélés par l'analyse de la CTIF :

- D'informations complémentaires, le bien immobilier vendu appartenait, pour 99 %, à la société A et, pour 1 %, à X, administrateur de la société A.
- Après avoir été crédités sur le compte de la société A, les fonds avaient fait l'objet d'un virement en faveur du compte personnel de X.
- Les fonds avaient ensuite été transférés en faveur du compte personnel de X auprès d'une banque de gestion privée.
- Les fonds avaient finalement été investis dans des titres placés sur le compte-titre de X auprès de cette banque de gestion privée.

Dans ce contexte X pourrait s'être servi de ses comptes personnels pour faire transiter des fonds sensés appartenir très largement à la société A. Au vu de ces éléments, la CTIF a transmis ce dossier en relation avec l'abus de biens sociaux.

## **7. Utilisation abusive de prêts hypothécaires**

Le fait de conclure un prêt hypothécaire dont le remboursement s'effectue au moyen de versements en espèces est une technique qui permet d'injecter périodiquement des fonds d'origine illicite dans le système financier afin de les blanchir.

Deux intervenants originaires d'Europe orientale, résidant en Belgique, avaient réalisé diverses opérations suspectes sur le compte dont ils étaient titulaires auprès d'une banque en Belgique. D'une part, les intervenants avaient contracté un crédit immobilier dont ils effectuaient le remboursement mensuel uniquement au moyen de versements en espèces. D'autre part, plusieurs opérations de change manuel avaient été effectuées par l'un des intervenants auprès de la même agence bancaire. Ces opérations n'avaient pas eu lieu sur les comptes bancaires dont il était titulaire auprès de cette banque mais étaient réalisées en dehors de ces comptes, conformément à la demande de l'intervenant.

Les éléments suivants ont été révélés par l'analyse de la CTIF :

- La CTIF avait demandé à la banque un aperçu des mouvements financiers ayant eu lieu sur les comptes des intervenants afin de les analyser.
- Il était apparu que le remboursement du crédit immobilier dont ils disposaient à la banque avait été réalisé au moyen de versements en espèces, systématiquement effectués sur leur compte peu de temps avant le paiement de chaque mensualité.
- Par ailleurs, la réalisation d'opérations de change manuel effectuées intentionnellement en dehors des comptes bancaires détenus par l'intervenant avait renforcé les soupçons de la CTIF.
- En outre, les services de police interrogés par la CTIF avaient indiqué que les intervenants étaient connus dans le cadre d'un trafic d'hormones.

Au vu de ces éléments, la CTIF a transmis ce dossier en relation avec le trafic d'hormones.

Certains dossiers concernent des demandes de prêts hypothécaires introduites auprès de banques pour ensuite effectuer le remboursement prématurément, l'objectif étant d'obtenir une justification officielle à des fonds d'origine illicite.

Dans un dossier lié à la criminalité organisée, un ressortissant d'Europe orientale était gérant d'une société établie à l'étranger au nom de laquelle il avait ouvert un compte auprès d'une institution bancaire en Belgique. Un crédit hypothécaire avait été demandé par le gérant afin d'acquérir un bien immobilier en Belgique au nom de la société. Peu après la conclusion du prêt, le gérant avait procédé à son remboursement prématurément.

Les éléments suivants ont été révélés par l'analyse de la CTIF :

- Le compte de la société avait enregistré des flux financiers importants, indiquant qu'elle disposait de moyens financiers importants.
- Ceci était confirmé par la réalisation du remboursement anticipé de l'emprunt hypothécaire contracté.
- Le recours à un emprunt hypothécaire pour acquérir le bien immobilier ne semblait pas se justifier. L'objectif poursuivi était l'obtention d'une justification officielle à des fonds d'origine illicite.