M.E.S., Numéro 143, Septembre – Octobre 2025
https://www.mesrids.org
Dépôt légal : MR 3.02103.57117
N°ISSN (en ligne) : 2790-3109
N°ISSN (impr.) : 2790-3095

# *Revue Internationale des Dynamiques Sociales*
# *Mouvements et Enjeux Sociaux*

*Kinshasa, septembre - octobre 2025*

# L'IMMOBILIER, FOURMILIERE DU BLANCHIMENT DE CAPITAUX EN REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO

par

**Henock TAMBWE MWEMBO**

*Apprenant D.E.S/D.A, Faculté de Droit*
*Département de Droit Pénal et Criminologie,*
*Université de Kinshasa*

**Résumé**

*La présente recherche se donne le noble devoir de réfléchir sur la criminalité financière et économique en général et sur le blanchiment de capitaux particulièrement. En effet, le secteur de l'immobilier apparait comme l'un des plus exposés au risque de blanchiment des capitaux et attire plus de blanchisseurs à déverser les produits de leurs crimes dans ce secteur avec comme finalité d'intégrer des fonds d'origine criminelle dans le circuit légal.*

**Mots - clés :** *criminalité financière, économique, blanchiment de capitaux, corruption, détournement, immobilier, immeuble, foncier, fourmis, fourmilière, secteur.*

**Abstract**

*This research aims to address financial and economic crime in general, and money laundering in particular. Indeed, the real estate sector appears to be one of the most exposed to the risk of money laundering and attracts more money launderers to divert the proceeds of their crimes into this sector with the aim of integrating criminal funds into the legal system.*

**Keywords :** *financial crime, economic, money laundering, corruption, embezzlement, real estate, building; land; ants, anthill, sector.*

## INTRODUCTION

Le secteur de l'Immobilier est régit en République Démocratique du Congo par la loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des suretés telle que modifiée et complétée par la loi n°80-008 du 18 juillet 1980 prend cela en charge.[1] En outre, dans la Constitution de la République Démocratique du Congo du 18 février 2006 spécialement en son article 9.[2] Notons que la terre n'est pas simplement un bien matériel mais plutôt une mémoire, une identité, un ancrage. Il est curieux de constater le nombre impressionnant des immeubles qui sont érigés dans la ville Province de Kinshasa et dans différentes villes de la République Démocratique du Congo dont 80% sont des propriétés des étrangers.

Ainsi, il y a lieu de se poser la question sur la provenance de ces fonds et le choix d'investir dans le secteur immobilier. Il faut remarquer que le secteur de l'immobilier est dans la sphère des blanchisseurs, constitue une méthode classique et approuvé pour blanchir de l'argent sale, spécialement en RDC. Ces opérations peuvent prendre deux formes, soit il s'agit d'effectuer des transactions en chaine afin d'éviter de retracer l'origine des fonds, soit les organisations criminelles investissent leurs capitaux dans des complexes immobiliers. A cet effet, il a été relevé une augmentation des patrimoines immobiliers détenus par des personnes politiquement mieux placées et des sociétés immobilières qui achètent, construisent et revendent. Etant elles-mêmes souvent détenues par d'autres entités sises dans les paradis fiscaux, il est difficile de connaitre l'identité réelle des investisseurs. Afin de limiter l'utilisation des transactions immobilières à des fins de blanchiment, l'obligation de déclaration de soupçon a été étendues aux personnes qui réalisent, contrôlent, ou conseillent des opérations portant sur l'acquisition, la vente, la cession ou la location de biens immobiliers.

Pour mieux aborder la présente étude et aboutir à des conclusions logiques, nous avons fait recours à la démarche juridique, qui consiste essentiellement à recueillir et interpréter les textes juridiques en vue d'en découvrir le sens et la portée.[3] Il faut signaler que nous avons utilisé l'interprétation téléologique, qui consiste à éclairer le texte par le but que le législateur poursuit à travers lui.[4] S'agissant de la technique, nous avons utilisé la technique documentaire qui nous a permis de rassembler les données nécessaires à notre recherche.[5] En outre, un dispositif méthodologique qualitatif du type inductif constitué de la démarche socio-

[1] Loi n° 73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des suretés telle que modifiée et complétée par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980, in J.O.R.D.C, 45ème année, numéro Spécial du 1er décembre 2004.
[2] Article 9 de la Constitution de la République Démocratique du Congo du 18 février 2006, telle que modifiée par la loi n°11/002 du 20 janvier 2011 portant révision de certains articles de la Constitution de la RDC du 18 février 2006, in JO, numéro spécial de 2011.
[3] P. DELNOY, *Eléments de méthodologie juridique*, Coll. De la Faculté de Droit de l'Université de Liège Bruxelles, Larcier, 2005, p.21, cité par R. KIENGE-KIENGE, *Droit de la protection de l'enfant,* Notes de cours à l'intention des étudiants de troisième graduat-option Droit privé et judiciaire, UNIKIN, 2016-2017, p.27.
[4] R. KIENGE-KIENGE, Op.cit, p.37.
[5] BERGEL (JL), *Méthodologie juridique*, 1ere édition, PUF, Paris, 2001, p .40.

criminologique qui recourent aux méthodes des sciences sociales ou humaines en général, mobilisant les techniques d'observation ; les entretiens ; les questionnaires, les statistiques, etc. Une sélection des acteurs était nécessaire. Ainsi, il était judicieux de voir d'une part le personnel judiciaire et administratif et s'intéresser d'autre part aux perceptions qu'ils peuvent avoir sur cette question. De ce fait, il est important de préciser que la sélection des acteurs a été guidée par un échantillonnage préalablement construit, en écoutant tout acteur pouvant avoir quelque chose à dire à titre de perception sur la question soulevée ; les données de l'observation ont été richement complétées par des entretiens avec ces acteurs.

Outre la présente introduction et la conclusion qui interviendra, il sera question de faire une approche explicative sur le Blanchiment de capitaux (I) ; de démontrer comment la croissance immobilière est un vecteur de dissimulation des fonds illicites (II) ; d'analyser les mesure d'Encadrement normatif du Blanchiment de capitaux dans le secteur Immobilier (III) ; et finir par le cadre de coopération (IV).

## I. APPROCHE EXPLICATIVE DU BLANCHIMENT DE CAPITAUX

Concept au contour prêtant parfois à confusion, le blanchiment de capitaux est un terme polysémique à tel point que sa définition varie selon les auteurs, les circonstances, voire les lieux. En effet, substantif masculin dérivé du verbe blanchir, de blanc ; c'est l'action d'introduire des capitaux d'origine illicite dans les circuits financiers et bancaires réguliers ; plus spécifiquement, placement des capitaux provenant du trafic de stupéfiants, érigé en infraction en parallèle avec le transfert international de fonds provenant d'un tel trafic ; ainsi nommé à l'idée que le recyclage de ces sommes dans les circuits financiers ordinaires risque d'effacer la l'illicéité qui entache leur origine.[6]

Pour l'Office de Nations-Unies contre la drogue et le crime et le Fonds Monétaire International, le blanchiment de capitaux est un processus par lequel une personne dissimule ou déguise la nature ou l'origine du produit d'activités illicites de manière à ce qu'il paraisse provenir de sources licites.[7]

De son côté, le Groupe d'Action Financière Internationale relève que le blanchiment de capitaux est un processus consistant à dissimuler l'origine illégale des produits de nature criminelle. A l'analyse cette définition de GAFI, nous pouvons constater *qu'il s'agit ici, de l'injection dans le système légal des capitaux issus des activités illégales dans le but de les laver, c'est-à-dire d'en occulter l'origine par une série de transaction puis de les recycler en les réinvestissant et leur donner ainsi l'apparence de fonds légaux.*

En République Démocratique du Congo, les dispositions de l'article 4 de la loi n°22/068 du 27 décembre 2022 telle que modifiée et complétée par celle n°25/048 du 1er juillet 2025, sur le blanchiment de capitaux donne une portée conceptuelle sur ce qu'il faut comprendre par ce concept.[8]

Le blanchiment n'est pas un phénomène récent, mais il est cependant difficile d'en connaitre avec précision les origines. DAVID G. HOTTE et Virginie HEEM nous renseigne que l'historique du blanchiment de capitaux est conté La lecture de l'ouvrage *Lord of the Rim* de l'historien Sterling SEAGRAVE apporte néanmoins quelques éléments de réponse partiels. En effet, cet écrivain décrivit comment, il y a 3 000 ans, des marchands chinois qui souhaitaient éluder l'impôt, avaient déjà mis au point des systèmes leur permettant de transférer leurs avoirs loin de leur juridiction en utilisant des techniques qui sont encore d'actualité. Les bases de la fraude fiscale internationale mais aussi blanchiment des capitaux venaient d'être jetées.[9]

Toutefois, c'est dans les années 1920, à Chicago, que certains auteurs situent véritablement l'origine du terme de blanchiment. Les hommes de la Mafia à l'époque de la prohibition, auraient fait l'acquisition de laveries automatiques ou d'entreprises de nettoyage de voiture qu'ils utilisaient dans le but de mêler leurs recettes criminelles provenant notamment de la contrebande d'alcool aux profits légalement obtenus. La seconde pratique dérive de la démarche d'un clan mafieux, ayant acquis, en 1928 à Chicago, une chaine de blanchisseries pour y recycler l'argent sale en l'entremêlant à de l'argent propre. Elle est apparue dans le jargon courant dans l'affaire du Watergate.[10] En 1982, cette expression est expressément employée dans une procédure américaine de confiscation de fonds associés à un trafic de drogue.

Il y a lieu de constater que les modes traditionnels de blanchiment d'argent en RDC sont: transactions

---

[6] Gérard CORNU, *Vocabulaire juridique*, 12ème édition, PUF, paris, 2018, p.311.

[7] Office des Nations-Unies contre la drogue et le crime et Fonds Monétaire International, *Modèle de loi sur le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme*, 1er décembre 2005, p1.

[8] Il s'agit de la loi n°22/068 du 27 décembre 2022 portant lutte contre le Blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et de la prolifération des armes de destruction massive, in J.O.R.D.C, numéro spécial, 64ème année, du 11 Janvier 2023. Telle que modifiée et complétée par la loi n°25/048 du 1er juillet 2025.

[9] DAVID G. HOTTE et Virginie HEEM, *La lutte contre le blanchiment des capitaux*, L.G.D.J, paris, 2004, p.5.

[10] Le scandale du Watergate est une affaire d'espionnage politique qui aboutit, en 1974, à la démission de Richard Nixon, alors président des États-Unis.

en espèces et transport de fonds ; le placement (le prélavage[11], immersion[12]) ; l'empilage[13] (le lavage, transformation[14]) ; Le recours aux techniques complexes de prêts et de financement par crédit ; Le recours à des professionnels non financiers.

La portée, l'historique et les techniques du blanchiment de capitaux étant élucidé, il y a eu de voir comment le secteur de l'immobilier constitue un refuge des blanchisseurs.

## II. LA CROISSANCE IMMOBILIERE, VECTEUR DE DISSIMULATION DES FONDS ILLICITE

Les grandes villes de la RDC connaissent depuis quelques temps un développement sans précédent du secteur immobilier. De nombreux immeubles sont érigés à un rythme vertigineux sans qu'on puisse le plus souvent établir un rapport ou un lien de causalité avec les ressources connues de leurs promoteurs. Dans le même temps, on observe une arrivée massive d'investisseurs étrangers dans le secteur immobilier, pour lesquels l'identité, l'origine et la traçabilité du patrimoine et des fonds restent difficiles à établir et leur licéité incertaine ; sans oublier les politiques.[15]

Il ressort de l'analyse, le secteur de l'immobilier apparait comme l'un des plus exposés au risque de blanchiment des capitaux en RDC. La finalité de ces actions illicites serait d'intégrer des fonds d'origine criminelle dans le circuit légal avec, pour conséquence, d'impacter négativement l'environnement économique global.[16] Entre autres conséquences, l'investissement massif dans le secteur susmentionné par des acteurs incontrôlés et non traçables pourrait ainsi perturber l'implantation des infrastructures prioritaires en zone urbaine, du fait de l'occupation des zones stratégiques par des acteurs peu scrupuleux. Plus grave, les flux illicites des capitaux engrangés seraient susceptibles de fragiliser les institutions du fait des interactions entre le blanchiment des capitaux inhérent au secteur de l'immobilier et les autres activités illicites ou criminelles.

L'analyse et l'observation des vécus renseignent que les modes opératoires possibles des blanchisseurs dans le secteur de l'immobilier sont divers et peuvent être combinés entre eux ou modifiés dans la mesure où l'immobilier offre de nombreuses possibilités de placement d'argent en espèces : achat au comptant d'un bien immobilier ; paiement de loyers (ou de caution) en liquide[17] ; la sécurité que représente un bien immobilier permet aux criminels d'obtenir de l'argent auprès d'institutions financières sous la forme d'une hypothèque. Cela est intéressant pour ceux d'entre eux qui ont besoin d'argent légal en liquide. D'autres, par contre, préfèrent dissimuler leur identité en passant par la pratique de cession gratuite et, le plus souvent, ce sont des politiques.

## III. L'ENCADREMENT NORMATIF ET LA STRUCTURE DU BLANCHIMENT DE CAPITAUX DANS LE SECTEUR IMMOBILIER

La République Démocratique du Congo a, depuis 2004, mis en place un cadre juridique constitué principalement de la loi n°04/016 du le 19 juillet 2004[18] abrogée et remplacée par la loi n°22/068 du 27 décembre 2022[19] modifiée et complété en juillet 2025. A la suite de la promulgation de cette loi, des mesures d'application ont été édictées, à savoir : le décret n°23/26 fixant l'Organisation et le Fonctionnement de la cellule nationale des renseignements financiers[20] ; le décret n°23/28[21] fixant l'organisation et le fonctionnement du Comité Consultatif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et de la

[11] HOCINE BENISSAD, *Blanchiment de capitaux : Aspect économiques et juridiques*, Economica, paris, 2014, pp.3-6

[12] ERIC VERSNIER, *Techniques de blanchiment de capitaux et moyens de lutte*, Dunos, Paris, 2005, p.39.

[13] Boniface KABANDA MATANDA, La lutte contre le blanchiment de capitaux et le Financement du terrorisme en Droit pénal congolais et en Droit pénal comparé, L'Harmattan, Paris, 2018, p.174.

[14] Boniface KABANDA MATANDA, *Op.cit*, p.42.

[15] Rapport Etude de typologies sur les risques de blanchiment des capitaux, GABAC, *Op.cit*, p.4.

[16] Le FMI s'inquiète des conséquences du blanchiment des capitaux, du financement du terrorisme et du financement de prolifération (apports de fonds ou prestation de service financiers pour les armes nucléaires, chimiques ou biologiques), ainsi que les infractions connexe qui minent le secteur financier et l'économie en général. In https://www.imf.org/fr/About/factsheets/sheets/2023/fight-against-money-laundering-and-terrorism-financing consulté le 02 Janvier 2025.

[17] Les loyers basés sur le chiffre d'affaires s'y prêtent tout particulièrement car ils sont variables et offrent ainsi une grande flexibilité aux criminels.

[18] Allusion faite à la loi n° 04/016 du 19 juillet portant lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme déjà abrogée.

[19] Loi n°22/068 du 27 décembre 2022 portant lutte contre le Blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et de la prolifération des armes de destruction massive, in J.O.R.D.C, numéro spécial, 64ème année, du 11 Janvier 2023.

[20] Il s'agit du Décret n°23/26 du 12 Aout 2023 fixant l'Organisation et le Fonctionnement de la Cellule Nationale de Renseignement Financiers « CENAREF » en sigle qui est venu remplacer celui portant le n°08/20 du 24 novembre 2008.

[21] Décret n°23/28 du 12 Aout 2023 fixant l'Organisation et le Fonctionnement du Comité Consultatif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et de la prolifération des armes à destruction massives, qui est venu remplacer celui portant le n°08/21 du 24 novembre 2008

prolifération des armes à destruction massive ; du décret n°23/31[22] fixant l'Organisation et le Fonctionnement d'un Etablissement public dénommé Fonds de lutte contre le crime organisé, en sigle FOLLUCO. Il faudra encore signaler la publication du décret n°23/27[23] portant création, organisation et fonctionnement d'un Comité de pilotage et de suivi de l'exécution du plan d'actions du Groupe d'Examen de la coopération internationale du GAFI, « COPS-ICRG » en sigle qui a pour mission ; la coordination, le suivi et la mise en œuvre de l'exécution du plan d'actions du GAFI aux fins de sortir la RDC à la liste « des juridictions sous surveillance renforcée ».

En dépit de l'existence de cet arsenal règlementaire global en matière de LBC/FT, le secteur de l'immobilier n'a malheureusement pas bénéficié d'une actualisation de son cadre juridique. Cette faiblesse aurait favorisé une convergence de la criminalité financière dans ce secteur d'autant plus que les autres devenant moins attractifs. Les délinquants auraient trouvé dans l'immobilier, du fait de ces carences règlementaires organiques, de véritables opportunités pour blanchir les fonds issus pour l'essentiel des transactions douteuses, des détournements de deniers publics, de la corruption et la fraude fiscale. Et aujourd'hui, on observe un réel intérêt pour les études portant sur ce secteur en lien avec les différentes formes d'appropriation frauduleuse des capitaux.[24]

Contrairement à plusieurs infractions dont la charge de la détection est laissée principalement au Ministère public, la détection du blanchiment de capitaux est le fruit d'un long processus impliquant plusieurs mécanismes et acteurs. La loi organise le processus de détection en responsabilisant les assujettis et les obligeant à faire des déclarations des opérations suspectes. Pour faciliter la détection, les personnes et entreprises assujetties par la loi jouent un rôle important, car, en l'absence de leurs implications, il serait difficile pour les autorités judiciaires d'engager des poursuites pour cette infraction.[25] Aussi, le faible taux de bancarisation, affecte la traçabilité des transactions immobilières. Le Groupe d'Actions contre le Blanchiment de Capitaux en Afrique Central, a formulé de très nombreuses recommandations, qui s'adressent aux acteurs du secteur de l'immobilier et de la société civile, aux pouvoirs publics des Etats membres et, enfin, aux autorités communautaires, afin de renforcer l'efficacité du dispositif réglementaire en matière de LBC/FT dans les pays de la juridiction du GABAC ; A la réponse à toutes ses recommandations, quelques mécanismes de détection du blanchiment des capitaux dans le secteur de l'immobilier ont été mis en place par la RDC notamment avec l'arrivée de l'Arrêté interministériel du 13 mars 2025 sur la bancarisation des opérations foncières et immobilières à travers la République Démocratique du Congo ;[26] qui a pour objectif de permettre à l'Etat de lutter efficacement contre le blanchiment des capitaux dans les transactions immobilières.

La CENAREF, quant à elle, a mis en place une directive visant à donner un aperçu des obligations des agents immobiliers et autres conseillers en opérations immobilières en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux. Ces obligations font partie du cadre national visant à lutter contre le blanchiment d'argent, les activités criminelles associées et le financement du terrorisme. Ils doivent élaborer et mettre en œuvre des politiques, des contrôles et des procédures qui permettront de gérer et d'atténuer efficacement les risques identifiés sur la base des résultats de l'évaluation des risques de blanchiment de capitaux.[27] Sur le plan financier, dans la plupart des provinces, le taux de bancarisation demeure très faible, et le secteur informel occupe encore une place importante. L'inclusion financière est, quant à elle, assez faible avec une prépondérance du cash dans les transactions et son corollaire en matière de risques LBC/FT. Manifestement,

[22] Décret n°23/31 du 12 aout 2023, fixant l'Organisation et le Fonctionnement d'un Etablissement public dénommé Fonds de lutte contre le crime organisé, en sigle FOLLUCO

[23] Décret n°23/27 du 12 aout 2023 portant création, organisation et fonctionnement d'un Comité de pilotage et de suivi de l'exécution du plan d'actions du Groupe d'Examen de la coopération internationale du GAFI, « COPS-ICRG » en sigle. Qui a remplacé celui n°08/22 du 24 septembre 2008.

[24] La Property technology est un nouveau segment du marché immobilier qui intègre plusieurs catégories : l'immobilier, les villes et bâtiments intelligents (les Smart Cities), l'économie collaborative, la construction (la ConTech) ainsi que la finance (la FinTech). Le secteur de la « Proptech » a atteint 20 millions USD en 2008, 12 milliards USD en 2016, et était estimé à 4.6 milliards USD en mars 2019 (Etude Knight Frank Africa Report 2020-2021).

[25] J.M. BALABO MOTEMA « *Efficacité des mécanismes de détection du blanchiment de capitaux, financement du terrorisme et de la prolifération des armes de destruction massive en droit congolais* », in Revue Internationale du chercheur «Volume 5 : Numéro 4» 2024, Pp. 565-582.

[26] Arrêté interministériel n°0029/CAB/MIN-ETAT/AFF.FONC/ABM/2015 et 013/CAB§MIN§FINANCES/2025 du 13 mars 2025 modifiant et complétant l'Arrêté Interministériel n°0076 CAB/MIN.AFF.FONC/ASM/TMM/2023 et 010/CAB/MIN/FINANCES/2023 du 08 mai 2023 modifiant et complétant l'Arrêté interministériel n°0116/CAB/MIN/AFF.FONC/ASM/JMI/2021 ET N°039/CAB/MIN/FINANCES/2021 du 03 juin 2021 portant bancarisation des opérations foncières et immobilières à travers la République Démocratique du Congo.

[27] Des informations supplémentaires sur la manière de se conformer à ces obligations sont disponibles sur le site Web de la CENAREF : https://www.cenaref.org. Cela comprend les Lignes directrices sur les mesures de prévention du blanchiment de capitaux et de lutte contre le financement du terrorisme et la prolifération. En outre, une directive en matière de LBC/FT sur la déclaration des opérations suspectes a été préparée par la CENAREF.

les investissements licites peinent parfois à se déployer et ce pour diverses raisons (instabilité politique, lourdeur des procédures administratives, faible politique du crédit, fiscalité non attractive etc…). De quoi permettre aux organisations criminelles d'investir en toute quiétude les fonds d'origine illicite et criminelle dans un secteur en pleine expansion.

Avec les diverses crises (sécuritaires, économiques et financières) qui ont affecté la RDC, il n'est plus aisé pour les pouvoirs publics de répondre efficacement aux besoins de logement des populations dans un contexte de poussée démographique. Bien plus, la répartition des terres et la réglementation foncière n'ont pas toujours intégré les principes de bonne gouvernance. Conscients de la faiblesse ou de l'inexistence de contrôle, des fiducies, trusts, constructions juridiques et autres activités similaires prospèrent. Aussi, des délinquants financiers envahissent progressivement le secteur immobilier, attirés qu'ils sont par les failles réglementaires, l'inadéquation du cadre juridique, l'absence d'outils informatiques permettant la traçabilité et l'archivage des transactions, la persistance des pratiques coutumières dans l'attribution des terres dans certaines régions qui offrent à ces délinquants d'autres opportunités pour blanchir en toute tranquillité les fonds illicites issus de leurs activités criminelles multiformes.

## IV. CADRE DE COOPERATION ENTRE LA CELLULE DE RENSEIGNEMENT FINANCIER ET L'ADMINISTRATION FONCIERE

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux dans le secteur de l'Immobilier un cadre de coopération a été mis en place entre la cellule Nationale de Renseignement Financière et les divisions urbaines des titres immobiliers. En effet, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, aucune opération de mutation après-vente ne peut être effectuée si l'assujetti ne joint pas l'Attestation de virement bancaire qui lui délivré par la banque. Ladite attestation doit être authentifiée par la banque sur demande du Conservateur des Titres Immobiliers. Si l'authentification est positive, le Conservateur peut délivrer un Certificat d'Enregistrement au demandeur. Si l'authentification est négative, le Conservateur fait une déclaration de soupçon de blanchiment de capitaux à la CENAREF et est tenu de la suite de cette dernière.

## CONCLUSION

Le secteur de l'immobilier est, aujourd'hui, une boite de miel ouverte attirant plus de fourmis jusqu'à constituer une fourmilière de criminels économiques. En effet, l'investissement dans l'immobilier est souvent le fruit de la corruption, du détournement, de l'exploitation illicite des mines qui ont comme finalité l'investissement immobilier. Si ce secteur est fortement réglementé, les dispositifs de lutte le blanchiment de capitaux souffrent d'un sérieux problème d'efficacité et d'effectivité. Le problème de la criminalité économique, spécialement de la détection de blanchiment des capitaux dans le secteur immobilier en RDC, comme dit ci-haut, n'est pas lié au manque de textes, mais plus à l'ineffectivité des textes de lois. Il est temps que la loi foncière soit adaptée aux standards ou recommandations du Groupe d'Action Financière « GAFI ».

## BIBLIOGRAPHIE

### I. Instruments juridiques


- Constitution de la République Démocratique du Congo du 18 février 2006, telle que modifiée par la loi n°11/002 du 20 janvier 2011 portant révision de certains articles de la Constitution de la RDC du 18 février 2006, in J.O.R.D.C, numéro spécial de 2011.
- Loi n°22/068 du 27 décembre 2022 portant lutte contre le Blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et de la prolifération des armes de destruction massive, in J.O.R.D.C, numéro spécial, 64ème année du 11 Janvier 2023, Telle que modifiée et complétée par la loi n°25/048 du 1er juillet 2025.
- Loi n°73-021 du 20 juillet 1973 portant régime général des biens, régime foncier et immobilier et régime des suretés telle que modifiée et complétée par la loi n° 80-008 du 18 juillet 1980, in J.O.R.D.C, 45ème année, numéro Spécial du 1er décembre 2004.
- Décret n°23/26 du 12 Aout 2023 fixant l'Organisation et le Fonctionnement de la Cellule Nationale de Renseignement Financiers « CENAREF » en sigle in, https://www.cenaref.org.
- Décret n°23/28 du 12 Aout 2023 fixant l'Organisation et le Fonctionnement du Comité Consultatif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et de la prolifération des armes à destruction massives in, https://www.cenaref.org.
- Décret n°23/31 du 12 aout 2023, fixant l'Organisation et le Fonctionnement d'un Etablissement public dénommé Fonds de lutte contre le crime organisé, en sigle FOLLUCO in, https://www.cenaref.org.

- Décret n°23/27 du 12 aout 2023 portant création, organisation et fonctionnement d'un Comité de pilotage et de suivi de l'exécution du plan d'actions du Groupe d'Examen de la coopération internationale du GAFI, « COPS-ICRG » en sigle. In, https://www.cenaref.org.

**II. Doctrine et autres publications**

- BALABO MOTEMA, J.M., « Efficacité des mécanismes de détection du blanchiment de capitaux, financement du terrorisme et de la prolifération des armes de destruction massive en droit congolais », in *Revue Internationale du chercheur*, «Volume 5 : Numéro 4» 2024, pp. 565-582.
- BERGEL, J.-L., *Méthodologie juridique,* Paris, 1ère édition, PUF, 2001.
- CORNU, G., *Vocabulaire juridique,* Paris, 12ème édition, PUF, 2018.
- DELNOY, P., *Eléments de méthodologie juridique*, Coll. De la Faculté de Droit de l'Université de Liège Bruxelles, Larcier, 2005.
- HOCINE BENISSAD, *Blanchiment de capitaux : aspects économiques et juridiques*, Paris, Economica, 2014.
- HOTTE, D. et HEEM, V., *La lutte contre le blanchiment des capitaux*, Paris, L.G.D.J, 2004.
- KABANDA MATANDA, B., *La lutte contre le blanchiment de capitaux et le Financement du terrorisme en Droit pénal congolais et en Droit pénal comparé*, Paris, L'Harmattan, 2018.
- Office des Nations-Unies contre la drogue et le crime et Fonds Monétaire International, *Modèle de loi sur le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme,* 1er décembre 2005.
- Rapport Etude de typologie sur les risques de Blanchiment des capitaux, Blanchiment d'argent et financement du terrorisme dans le secteur de l'immobilier en Afrique Central, GABAC, Libreville-Gabon, in www.spgabac.org.
- VERSNIER, E., *Techniques de blanchiment de capitaux et moyens de lutte,* Paris, Dunos, 2005.