



**Lignes directrices conjointes entre la Direction générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DGCCRF) et Tracfin relatives à la mise en œuvre, par les professionnels visés au 8° de l'article L. 561-2 du code monétaire et financier, de leurs obligations en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT)**

(Document de nature explicative)

## Table des matières

<b>1. Les professionnels et les opérations du secteur de l'immobilier relevant du dispositif de LCB/FT</b> .....	<b>6</b>
<b>2. Les obligations des professionnels de l'immobilier assujettis</b> .....	<b>7</b>
<b>2.2 L'identification des risques</b> .....	<b>10</b>
<b>2.3 La « classification » et l'évaluation des risques</b> .....	<b>13</b>
<b>2.4 Les obligations et les mesures de vigilance à mettre en œuvre face aux risques</b> .....	<b>14</b>
2.4.1 Relations d'affaires et clientèle occasionnelle : des obligations différentes .....	15
2.4.2 Obligation de vigilance constante .....	20
2.4.3 Modulation des mesures de vigilance selon le risque identifié.....	25
2.4.4 Obligation de vigilance complémentaire.....	28
2.4.5 Synthèse des obligations de vigilance au regard de la distinction relation d'affaires / client occasionnel.....	35
2.4.6 Vigilance à la suite du gel des avoirs ou d'une réquisition judiciaire .....	36
2.4.7 Rupture de la relation d'affaires .....	37
2.4.8 Les mesures à mettre en place au regard des risques identifiés .....	38
<b>2.5 La déclaration de soupçon</b> .....	<b>41</b>
2.5.1 Déclarant et correspondant Tracfin .....	41
2.5.2 Que doivent déclarer les professionnels ? .....	41
2.5.3 Qu'est-ce qu'un soupçon ? .....	45
2.5.4 Le contenu des déclarations .....	46
2.5.5 Les modalités de transmission .....	48
2.5.6 Les délais de déclaration .....	48
2.5.7 La confidentialité des déclarations .....	49
<b>2.6 Les obligations relatives au contrôle interne</b> .....	<b>50</b>
<b>2.7 Les obligations de formation et d'information</b> .....	<b>52</b>
<b>2.8 L'échange d'informations</b> .....	<b>53</b>
<b>2.9 Les obligations de conservation des documents</b> .....	<b>54</b>
<b>3. Le contrôle des professionnels par la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) et les sanctions de la Commission nationale des sanctions (CNS)</b> .....	<b>55</b>
3.1 Le contrôle des professionnels par la DGCCRF .....	55
3.2 Les sanctions des professionnels par la Commission nationale des sanctions (CNS) ....	57
<b>4. Les prérogatives de Tracfin</b> .....	<b>57</b>
4.1 Le droit d'opposition .....	57
4.2 L'exercice du droit de communication .....	58
<b>Annexe 1 : Typologies de situations à risque</b> .....	<b>60</b>
Cas n°1 : Achat d'un bien immobilier par une personne politiquement exposée .....	60
Cas n°2 : Soupçon de fraude fiscale, suspicion sur l'origine illégale des fonds.....	61

<b>Cas n°3 : Achat d'un bien immobilier pour le compte d'une personne tierce .....</b>	<b>62</b>
<b>Cas n°4 : Achat d'un bien immobilier entraînant en contrepartie un abaissement du prix de vente et fonds issus du travail dissimulé .....</b>	<b>63</b>
<b>Cas n°5 : Utilisation d'un « compte taxi ».....</b>	<b>64</b>
<b>Cas n°6 : Cession de parts d'une SARL détentrice d'un bien immobilier .....</b>	<b>65</b>
<b>Annexe 2 : Critères d'alerte .....</b>	<b>66</b>
<b>Annexe 3 : Le pas-à-pas Ermes .....</b>	<b>69</b>
<b>Annexe 4 : Schéma du circuit sur l'irrecevabilité .....</b>	<b>85</b>

## PREAMBULE

L'immobilier est un secteur à risque pour le blanchiment de l'argent sale et objet d'activités criminelles déstabilisatrices de l'économie.

La lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT) doit être une priorité collective et partenariale, partagée entre les pouvoirs publics et les professionnels du secteur privé, notamment dans la perspective de l'évaluation de la France par le GAFI en 2020.

L'efficacité du partenariat repose sur une implication forte des professionnels, qui suppose le développement de la connaissance de leurs obligations ainsi que des typologies de blanchiment.

Les présentes lignes directrices, actualisées conformément à la 4<sup>ème</sup> directive anti-blanchiment et à sa transposition par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> décembre 2016 et son décret d'application du 18 avril 2018<sup>1</sup>, ont vocation à aider les professionnels de l'immobilier assujettis au code monétaire et financier à améliorer leur participation au dispositif LCB/FT. Il s'agit d'un document de nature explicative qui n'a pas de caractère contraignant en lui-même.

Le système d'évaluation et de gestion des risques, prévu par les lignes directrices, est la clé de voûte du dispositif LCB/FT<sup>2</sup>. Elaborée par chaque professionnel selon son expertise et la connaissance qu'il a de sa clientèle et de la nature des opérations qu'il traite, la cartographie des risques sert de support à la mise en place des mesures de vigilance à mettre en œuvre. C'est au terme de ce processus que le professionnel sera le mieux à même de décider d'effectuer une déclaration de soupçon.

Pour ce faire, et en l'absence d'instance unique de coordination de la profession immobilière, il est primordial d'intensifier la formation des professionnels et la diffusion des informations sur les questions LCB/FT.

L'activité déclarative des intermédiaires immobiliers<sup>3</sup>, les contrôles de la DGCCRF<sup>4</sup>, les sanctions de la CNS<sup>5</sup> et les rencontres avec les professionnels<sup>6</sup> permettent de mesurer les

---

<sup>1</sup> Directive (UE) 2015/849 du Parlement et du Conseil du 20 mai 2015 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux ou du financement du terrorisme (LCB/FT). Ordonnance n°2016-1635 du 1<sup>er</sup> décembre 2016 renforçant le dispositif français de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme. Décret n° 2018-284 du 18 avril 2018 renforçant le dispositif français de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

<sup>2</sup> Le dispositif LCB/FT repose sur une approche dite « par les risques ».

<sup>3</sup> Rapports annuels de Tracfin.

<sup>4</sup> Lettre aux professionnels conjointe de Tracfin, la DGCCRF et la CNS de juin 2016 sur l'immobilier.

<sup>5</sup> Rapports annuels de la CNS.

<sup>6</sup> Notamment la réunion du 6 avril 2016 en présence de Tracfin, de la DGCCRF, de la CNS du COLB et des principaux réseaux immobiliers.

grandes marges d'amélioration des professionnels en matière LCB/FT, tant en matière déclarative<sup>7</sup> que de la mise en place d'un système d'évaluation et de gestion des risques.

Nombreuses sont les professions assujetties qui sont impliquées dans des transactions immobilières. Elles sont tenues aux mêmes obligations de vigilance et déclaratives, qu'elles doivent mettre en œuvre au même titre que les professionnels visés par les présentes lignes directrices afin que le dispositif LCB/FT trouve son efficacité.

Les professionnels du secteur immobilier ne peuvent rester immobiles face à l'enjeu majeur de politique publique que représente la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

---

<sup>7</sup> En termes qualitatifs et quantitatifs.

## **1. Les professionnels et les opérations du secteur de l'immobilier relevant du dispositif de LCB/FT**

1. En vertu de l'article L. 561-2 8° du code monétaire et financier, sont soumis aux obligations de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, les professionnels exerçant les activités mentionnées aux 1°, 2°, 4°, 5°, 8° et 9° de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, dite loi « Hoguet ».
2. Il s'agit plus particulièrement des personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à :
  - l'achat, la vente, la recherche, l'échange, la location<sup>8</sup> ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ;
  - l'achat, la vente ou la location-gérance de fonds de commerce ;
  - la souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières ou de sociétés d'habitat participatif donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;
  - l'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;
  - la conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé régi par les articles L. 121-60 et suivants du code de la consommation ;
  - l'exercice des fonctions de syndic de copropriété<sup>9</sup> dans le cadre de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
3. Compte tenu de ce qui précède, les expressions « *professionnels assujettis* », « *professionnels de l'immobilier assujettis* » ou « *entreprises et établissements assujettis* » employées dans les développements ci-dessous, concernent l'ensemble des professions visées au 8° de l'article L. 561-2 du code monétaire et financier.

Les agents commerciaux (mandataires immobiliers) font partie des professionnels couverts par l'article 1<sup>er</sup> de la loi Hoguet. Dès lors, ils sont soumis aux obligations de LCB/FT, en application du 8° de l'article L. 561-2 du code monétaire et financier. Toutefois, ce principe doit être appliqué en tenant compte du degré de délégation dont disposent les agents commerciaux indépendants. En particulier, le mandant, titulaire de la carte professionnelle, ne peut être dispensé de toute vigilance.

---

<sup>8</sup> Le renouvellement d'un bail est assimilé à une location.

<sup>9</sup> Introduit par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi Alur)

## **2. Les obligations des professionnels de l'immobilier assujettis**

Il convient de préciser au préalable que **si d'autres professionnels sont également assujettis aux mêmes obligations (comme le banquier octroyant le prêt immobilier ou le notaire), cela ne dispense en aucun cas les professionnels de l'immobilier de leurs obligations.**

### **2.1 La mise en place d'un système d'évaluation et de gestion des risques**

#### **Article L. 561-4-1**

Les personnes mentionnées à l'article [L. 561-2](#) appliquent les mesures de vigilance destinées à mettre en œuvre les obligations qu'elles tiennent du présent chapitre en fonction de l'évaluation des risques présentés par leurs activités en matière de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme.

A cette fin, elles définissent et mettent en place des dispositifs d'identification et d'évaluation des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme auxquels elles sont exposées ainsi qu'une politique adaptée à ces risques. Elles élaborent en particulier une classification des risques en question en fonction de la nature des produits ou services offerts, des conditions de transaction proposées, des canaux de distribution utilisés, des caractéristiques des clients, ainsi que du pays ou du territoire d'origine ou de destination des fonds.

Lorsqu'elles appartiennent à un groupe au sens de l'article [L. 511-20](#) à l'exclusion des groupes mixtes dont l'entreprise mère est une compagnie holding mixte ou une entreprise mère mixte de société de financement, à un conglomérat financier au sens de l'article [L. 517-3](#), à un groupe au sens des articles [L. 322-1-2](#), [L. 322-1-3](#) et [L. 356-2](#) du code des assurances ou au sens de l'[article L. 111-4-2 du code de la mutualité](#) ou au sens de l'[article L. 931-2-2 du code de la sécurité sociale](#) ou à un groupe défini comme un ensemble de sociétés dont l'une contrôle les autres au sens de l'[article L. 233-3 du code de commerce](#), et que l'entreprise mère du groupe a son siège social en France, elles mettent en place un dispositif d'identification et d'évaluation des risques existant au niveau du groupe ainsi qu'une politique adaptée, définis par celle-ci.

Pour l'identification et l'évaluation des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme auxquels elles sont exposées, les personnes mentionnées ci-dessus tiennent compte des facteurs inhérents aux clients, aux produits, services, transactions et canaux de distribution, ainsi qu'aux facteurs géographiques, précisés par arrêté du ministre chargé de l'économie, ainsi que des recommandations de la Commission européenne issues du rapport prévu par l'article 6 de la directive 2015/849 du Parlement européen et du Conseil du 20 mai 2015 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux ou du financement du terrorisme, ainsi que de l'analyse des risques effectuée au plan national dans des conditions fixées par décret.

### **Article L. 561-32**

I. Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 mettent en place une organisation et des procédures internes pour lutter contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, tenant compte de l'évaluation des risques prévue à l'article L. 561-4-1. En tenant compte du volume et de la nature de leur activité ainsi que des risques présentés par les relations d'affaires qu'elles établissent, elles déterminent un profil de la relation d'affaires permettant d'exercer la vigilance constante prévue à l'article L. 561-6.

Lorsque les personnes mentionnées ci-dessus appartiennent à un groupe défini à l'article L. 561-33, et si l'entreprise mère du groupe a son siège social en France, cette dernière définit au niveau du groupe l'organisation et les procédures mentionnées ci-dessus et veille à leur respect.

Les personnes mentionnées supra mettent en place un dispositif de gestion des risques permettant de détecter les personnes mentionnées au 2° et les opérations mentionnées au 4° de l'article L. 561-10 ainsi que celles mentionnées aux articles L. 561-10-2 et L. 561-15.

Elles désignent, en tenant compte de la taille et de la nature de leur activité, une personne occupant une position hiérarchique élevée et possédant une connaissance suffisante de leurs expositions au risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme comme responsable de la mise en œuvre du dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Le cas échéant, une telle personne est également désignée au niveau du groupe défini à l'article L. 561-33.

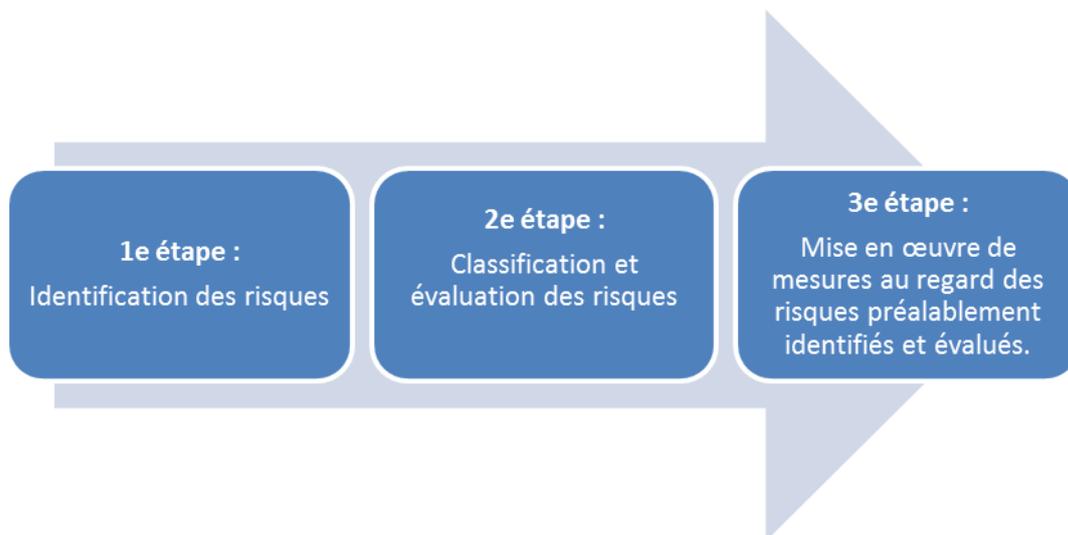
II. Pour veiller au respect des obligations prévues au chapitre I du présent titre, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 mettent également en place des mesures de contrôle interne.

Dans leur politique de recrutement de leur personnel, elles prennent en compte les risques que présentent les personnes au regard de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

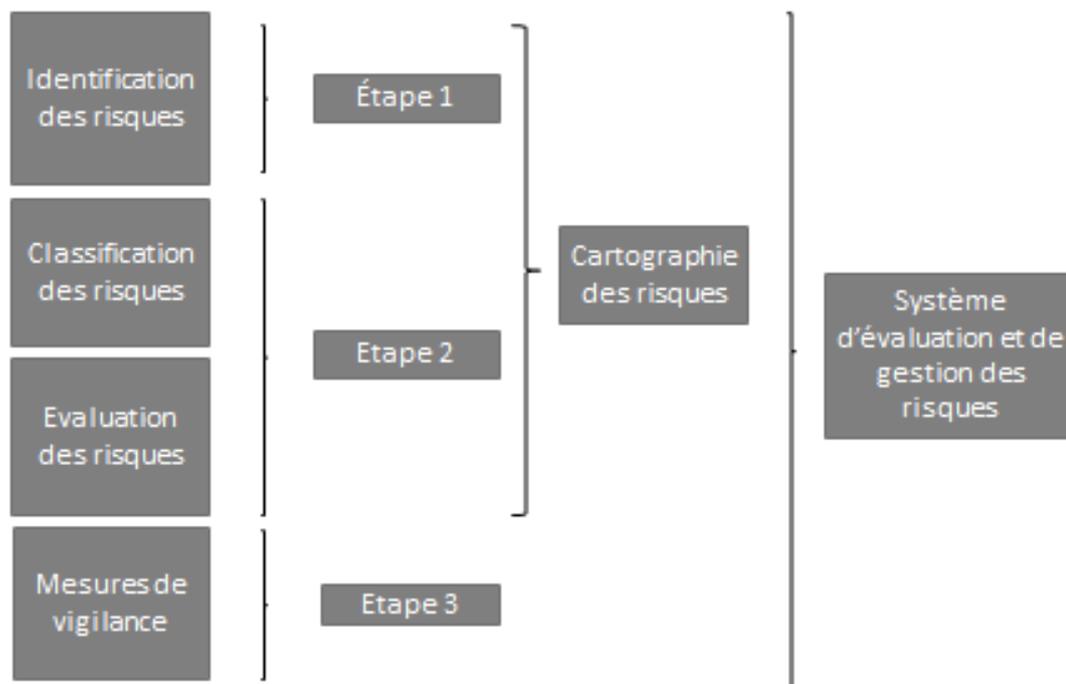
### **Qu'est-ce qu'un système d'évaluation et de gestion des risques ?**

4. Le système d'évaluation et de gestion des risques – clé de voute du dispositif anti-blanchiment et de lutte contre le financement du terrorisme – est constitué de l'ensemble des mesures techniques et organisationnelles mises en place par les professionnels pour détecter de manière pertinente les personnes et les opérations à risque et les signaler à Tracfin.
5. La mise en place d'un tel système permet au professionnel d'identifier, d'analyser et de comprendre les risques LCB/FT afin d'appliquer des mesures de prévention, d'atténuation ou d'élimination des risques identifiés.
6. Ce système comporte en général :
  - un volet « **classification** » des risques auxquels le professionnel est exposé au regard, notamment, de ses activités/opérations/services/clients/implantations (**cartographie des risques**) ;
  - un volet « **opérationnel** » décrivant les procédures à mettre en œuvre, par le professionnel, en réponse aux risques identifiés préalablement.

7. **Ce système doit être individualisé et adapté** à la situation particulière de chaque professionnel de l'immobilier.
8. Il est nécessaire de prendre en compte les particularités de l'entité (sa taille, sa clientèle, la nature des biens entrant dans le champ de son activité, son implantation géographique) afin de s'assurer que les systèmes mis en place sont adaptés à la situation de chaque établissement.
9. **En conséquence, la simple reprise des présentes lignes directrices ou la reproduction des articles du code monétaire et financier par le professionnel ne saurait suffire à le mettre en conformité** avec les exigences de l'article L. 561-32 du code monétaire et financier.
10. L'autorité de contrôle rappelle que ce système doit faire l'objet d'un écrit diffusé à l'ensemble du personnel de la structure ayant pour mission de mettre en œuvre les mesures de vigilance en matière de LCB/FT.
11. Le document écrit doit retracer l'ensemble de la démarche du professionnel, qui se décompose en **trois étapes** comme suit :



12. Il s'agit donc, en premier lieu, de dresser une **cartographie des risques** (étapes 1 et 2 : identification, évaluation et classification des risques), puis de décrire les **mesures opérationnelles** à adopter afin de prévenir, atténuer ou éliminer les risques identifiés (étape 3).



13. La **cartographie des risques** LCB/FT est le socle de la stratégie de gestion des risques. Il s'agit d'une nomenclature, établie par le professionnel, des situations dans lesquelles il peut avoir à faire à une opération ou à une personne suspecte. En cartographiant ses risques, le professionnel crée les conditions d'une plus grande connaissance et donc d'une meilleure maîtrise des risques auxquels il est confronté.

14. Elle s'organise en deux étapes : l'identification des risques d'une part, la « classification » et l'évaluation des risques, d'autre part.

## **2.2 L'identification des risques**

15. La réalisation de la cartographie des risques peut s'organiser selon les deux étapes suivantes :

- Étape 1 : examen de la nature du client (personne physique / personne morale) ;
- Étape 2 : examen de la nature des transactions et opérations.

L'identification des risques peut prendre en compte et s'appuyer notamment sur des éléments tels qu'énumérés ci-dessous :

- les caractéristiques de la clientèle et les modalités particulières des transactions effectuées ;

- les activités exercées par le client et le bénéficiaire effectif c'est-à-dire par la personne physique qui contrôle directement ou indirectement le client personne morale ou celle pour laquelle la transaction est réalisée ;
- la localisation des activités du client ou du bénéficiaire ;
- la forme juridique et la taille de la personne morale et de l'activité exercée par le client personne morale ;
- les opérations avec des clients exposés à des risques particuliers en raison de leurs fonctions et qui appellent une vigilance complémentaire ;
- tout élément participant à la connaissance du client, du bénéficiaire effectif et aux caractéristiques de la relation d'affaires ;
- les critères énoncés par le code monétaire et financier devant conduire à des mesures de vigilance complémentaire ou renforcée ;
- les activités exercées avec des personnes établies dans des Etats ou territoires mentionnés par une instance internationale intervenant en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux ou le financement du terrorisme parmi ceux dont la législation ou les pratiques font obstacle à celle-ci, ou par l'intermédiaire d'implantations dans ces Etats ou territoires ;
- etc.

Exemple d'identification des risques :

<b>RISQUES IDENTIFIES</b>
<p><b>Sur la personne physique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Incohérence entre le profil du client (âge, revenus, profession, diverses informations recueillies sur le client) et l'opération ou les flux observés ;</li> <li>• Le client exerce-t-il une profession à risque ?</li> <li>• Quel est son « train de vie » ? Est-il disproportionné avec les revenus d'activité déclarés ?</li> <li>• Le client réside-t-il dans un pays à risque figurant sur les listes publiées par le GAFI ?</li> <li>• Le projet immobilier envisagé est-il situé dans une zone sensible ?</li> <li>• Le client occupe-t-il des postes qui l'exposent à des risques particuliers en raison de fonctions politiques, juridictionnelles ou administratives ? Est-il une personne politiquement exposée (PPE) ?</li> <li>• La personne est-elle connue, en source ouverte, pour diverses infractions ?</li> <li>• Les documents fournis sont-ils probants ?</li> <li>• Le client ou son représentant légal sont-ils physiquement présents aux fins de l'identification ?</li> <li>• etc.</li> </ul>

## RISQUES IDENTIFIES

### Sur la personne morale :

- Secteurs d'activités sensibles (BTP, sociétés de surveillance, formation professionnelle, secteur hôtelier, restauration rapide, cartes prépayées, rénovation énergétique, dépannage à domicile, secteurs atypiques ou nouveaux (commerce de terres rares, financement participatif, biens à double usage<sup>10</sup>, monnaies virtuelles, etc.)) ;
- Entreprises récemment créées ;
- Difficultés pour identifier le bénéficiaire réel d'une opération ;
- Changements fréquents de gérance ;
- Age du gérant ;
- Localisation des activités (zone sensible, société de domiciliation, adresse non clairement identifiée, pays à risque figurant sur les listes publiées par le GAFI notamment) ;
- Incohérence chiffre d'affaires / marge brute avec la moyenne du secteur ;
- Absence de correspondance entre l'activité de la société partie à la transaction présentée par le client et son objet social déclaré ;
- etc.

### Sur l'opération :

- Le produit ou l'opération favorise l'anonymat ;
- Nombreux versements en espèces ou paiement en espèces d'un montant significatif ;
- Prix anormalement bas ou élevé ;
- Flux à caractère professionnel sur un compte privé ;
- Paiements en provenance de tiers ;
- Paiements en provenance de l'étranger ;
- Doute sur l'origine ou la destination, notamment géographique, des fonds ;
- Acquisition immobilière en ayant recours à des fonds à l'origine non traçable (espèces, tontine, etc.) ;
- Financement par un prêt non bancaire ;
- Montant inhabituellement élevé ;
- Montage complexe ou sans justification économique (multiplicité de comptes bancaires, multiplicité d'intermédiaires ou de structures, etc.) ;
- Montage financier atypique ;
- Lien entre vendeur et acquéreur ;
- Opération annulée et demande de remboursement sur un compte tiers des sommes séquestrées ;
- Réception de fonds en provenance d'une personne physique ou morale non cliente et demande de retour des fonds, notamment vers un compte différent du compte émetteur ;
- Opération non effectuée et perte du dépôt de garantie alors que vendeur et acquéreur se connaissent ;
- etc.

### Pour les syndics de copropriété plus spécifiquement :

- Paiement des charges de copropriété en espèces ;
- Paiement des charges par une personne physique ou morale sans lien avec le

<sup>10</sup> Règlement délégué (UE) 2015/2420 du 15 octobre 2015

## RISQUES IDENTIFIES

- propriétaire ;
- Proposition voire vote de travaux sans justification ;
  - etc.

### 2.3 La « classification » et l'évaluation des risques

16. Les professionnels assujettis procèdent alors à une évaluation et une classification des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme et mettent en place les procédures adaptées.
17. Il s'agit d'établir des catégories ou profils de clients et d'opérations que le professionnel peut classer en fonction de la probabilité des risques LCB/FT qu'ils représentent. Cette classification permettra au professionnel de **moduler les mesures de vigilance en fonction des caractéristiques des clients et des opérations**.
18. L'évaluation des risques sert alors de base à leur présentation synthétique sous une forme hiérarchisée, dite cartographie des risques.
19. L'évaluation des risques et leur classification portent sur l'ensemble des opérations et des transactions réalisées ou auxquelles les professionnels prêtent leur concours. Si certains critères d'exposition aux risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme sont expressément prévus par les dispositions du code monétaire et financier, la classification des risques est également réalisée sur la base de critères et d'indicateurs que les professionnels ont eux-mêmes définis au regard de la nature des activités et des situations spécifiques auxquelles ils sont exposés.
20. Les éléments indiqués supra représentent des critères utiles pour établir une cartographie des risques mais ne revêtent aucun caractère exhaustif.
21. L'évaluation des risques doit également se fonder sur une connaissance par le professionnel assujetti d'informations externes à son entreprise et qu'il est tenu de mettre à jour régulièrement (rapports d'activité et d'analyse de Tracfin, de la Commission nationale des sanctions (CNS), documentation du GAFI, échanges avec les autorités nationales et avec les fédérations représentatives de la profession, consultation de la doctrine, de la presse, d'internet, de bases de données, etc.).
22. Des procédures internes sont élaborées à cet effet sur la base des critères établis par le code monétaire et financier et des critères définis par le professionnel. Les procédures internes doivent par conséquent intégrer l'élaboration d'un document d'analyse du risque de chaque client concerné, document permettant de justifier, notamment lors des contrôles, que cette analyse a bien été réalisée avant l'entrée en relation d'affaires.
23. Il est recommandé de désigner un responsable de la mise en place et du suivi du système d'évaluation et de classification des risques ainsi que de l'ensemble des procédures correspondantes (à titre indicatif, mise à jour de la classification des risques, diffusion des informations relatives à la LCB/FT, veille réglementaire, contrôles de second niveau, etc.). L'organisation est adaptée à la taille de l'entreprise.

24. L'évaluation et la classification des risques sont actualisées régulièrement.

#### **2.4 Les obligations et les mesures de vigilance à mettre en œuvre face aux risques**

25. Les professionnels doivent être en mesure de justifier auprès des services de la DGCCRF des diligences effectuées, notamment pour identifier le bénéficiaire effectif.
26. Les professionnels assujettis doivent, à partir des mesures d'identification et de vigilance, répondre aux exigences des articles L. 561-4-1, L. 561-5 à L. 561-10-2, L. 561-12, R. 561-5 à R. 561-12, R. 561-15, R. 561-18 à R. 561-20 et R. 561-22 du code monétaire et financier, détecter les anomalies qui appellent une analyse approfondie de la relation d'affaires (vigilance renforcée ou complémentaire, par exemple) au regard des risques qu'ils auront identifiés et classifiés en vue de confirmer ou non le caractère suspect d'une opération ; le cas échéant, une déclaration de soupçon doit être effectuée auprès de Tracfin.
27. Avant d'entrer en relation d'affaires ou d'assister son client dans la préparation ou la réalisation d'une opération immobilière (article L. 561-5 du code monétaire et financier), le professionnel doit identifier le client, voire le bénéficiaire effectif de l'opération. Il doit notamment vérifier son identité sur la base de tout document écrit probant et recueillir toute information sur l'objet et la nature de l'opération envisagée (article L. 561-5-1).
28. Ainsi, pour le professionnel de l'intermédiation immobilière, l'identification du client et du bénéficiaire effectif devra intervenir :
- avant la signature d'un mandat, y compris dans le cas où cette signature intervient lors de la première prise de contact entre le professionnel exerçant une activité d'intermédiaire dans la transaction et un vendeur, acheteur, acquéreur ou bailleur potentiel ;
  - dans le cas d'une relation d'affaires entre le professionnel (intermédiaire) et un client acheteur ou locataire d'un bien, les procédures d'identification du client sont mises en œuvre à partir de la manifestation de l'intérêt du client pour le bien, qui peut se traduire par la présentation d'une offre d'achat ou une manifestation d'intérêt pour la location. Le professionnel doit ainsi s'acquitter de ses obligations d'identification lors de l'examen de l'offre proposée par le client potentiel ;
  - chaque fois qu'une promesse de vente, une promesse d'achat, un compromis de vente, ou tout autre document s'assimilant à un avant-contrat liant, le cas échéant, le vendeur et l'acheteur ou le bailleur et le locataire, est rédigé, l'identification du client doit être réalisée avant l'élaboration de cet avant-contrat.

Cette liste de situations n'est pas exhaustive. Elle est donnée à titre indicatif afin de permettre aux professionnels de les intégrer dans leur cartographie et leur évaluation des risques concernant leur(s) client(s) pour une opération donnée.

29. Dans le suivi de la relation d'affaires (art. L. 561-6 du code monétaire et financier), le professionnel a l'obligation de mettre à jour sa connaissance du client, afin d'apprécier la cohérence, voire la licéité, des opérations effectuées par ce dernier.

30. Seule la situation relevant du 2° de l'article R. 561-6 (en application de l'article L. 561-5 II), et qu'il conviendra d'être en mesure de justifier le cas échéant auprès des services de la DGCCRF, est susceptible de permettre aux professionnels de l'immobilier concernés de déroger au principe d'identification avant la relation d'affaires. Il s'agit, en effet, du cas où la vérification de l'identité du client a lieu au moment de la conclusion du contrat ou avant le début de l'opération objet du contrat et ce, au motif de la nécessité de poursuivre la relation d'affaires déjà engagée et en cas de risque faible de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme.

## 2.4.1 Relations d'affaires et clientèle occasionnelle : des obligations différentes

### 2.4.1.1 Définition de « *relation d'affaires* »

#### Article L. 561-2-1

Pour l'application du présent chapitre, la notion de relation d'affaires s'entend de la relation professionnelle ou commerciale avec le client, et inclut le cas échéant le bénéficiaire effectif.

(...)

Une **relation d'affaires** est nouée lorsqu'une personne mentionnée à l'article L. 561-2 engage **une relation professionnelle ou commerciale qui est censée, au moment où le contact est établi, s'inscrire dans une certaine durée**. La relation d'affaires peut être prévue par un contrat selon lequel plusieurs opérations successives seront réalisées entre les cocontractants ou qui crée à ceux-ci des obligations continues. Une relation d'affaires est également nouée lorsqu'en l'absence d'un tel contrat un client bénéficie de manière régulière de l'intervention d'une personne susmentionnée pour la réalisation de plusieurs opérations ou d'une opération présentant un caractère continu ou, s'agissant des personnes mentionnées au 12° et au 12° bis de l'article L. 561-2, pour l'exécution d'une mission légale.

31. En application de l'article L. 561-2-1 du code monétaire et financier, un client est considéré comme engagé dans une « relation d'affaires », lorsqu'il y a un contrat entre le professionnel et le client utilisant ses services en application duquel plusieurs opérations successives sont réalisées entre les cocontractants, ou qui crée pour ceux-ci des obligations continues.
32. Dans tous les cas, la **durée est un élément déterminant de la « relation d'affaires »**, mais elle n'implique pas nécessairement des relations entre le client et le professionnel sur une période prolongée.
33. Ainsi, peut être considérée comme une relation d'affaires :
- un client qui entreprend un achat d'immobilier qui nécessite des négociations ;
  - un client qui procède à plusieurs opérations la même année ;
  - un client qui donne mandat au professionnel de l'immobilier ;
  - un client qui signe un bail pour une location ;
- etc.

#### 2.4.1.2 Définition de « client occasionnel »

##### **Article R. 561-10**

I.- Pour l'application des dispositions du II de l'article L. 561-5, est considérée comme un client occasionnel toute personne qui s'adresse à l'une des personnes mentionnées à l'article L. 561-2 dans le but exclusif de préparer ou de réaliser une opération ponctuelle ou d'être assistée dans la préparation ou la réalisation d'une telle opération, que celle-ci soit réalisée en une seule opération ou en plusieurs opérations apparaissant comme liées entre elles.

34. Le client occasionnel est celui qui réalise auprès d'un professionnel une opération ponctuelle.

#### 2.4.1.3 La distinction « relation d'affaires » et « clientèle occasionnelle »

35. Il appartient aux professionnels de définir des critères pour distinguer leurs clients habituels de leurs clients occasionnels. Les critères peuvent varier selon la situation géographique du bien, l'état du marché, mais aussi le comportement du client.

#### 2.4.1.4 Notion de bénéficiaire effectif

36. Les professionnels déterminent la(les) personne(s) physique(s) qui entre(nt) dans la définition de bénéficiaire effectif prévue par les textes rappelés ci-après.

37. Les professionnels de l'immobilier s'assurent qu'ils ont effectivement recherché la(les) personne(s) physique(s) qui doi(ven)t être considérée(s) comme bénéficiaire(s) effectif(s), au sens de l'article L. 561-2-2 du code monétaire et financier cité ci-après, en particulier en cas de risque élevé de blanchiment des capitaux ou de financement du terrorisme.

Les professionnels seront en mesure de justifier des mesures prises auprès des agents de la DGCCRF.

##### **Article L. 561-2-2**

Pour l'application du présent chapitre, le bénéficiaire effectif est la ou les personnes physiques :

1° soit qui contrôlent en dernier lieu, directement ou indirectement, le client ;

2° soit pour laquelle une opération est exécutée ou une activité exercée.

Un décret en Conseil d'Etat précise la définition et les modalités de détermination du bénéficiaire effectif.

### **Article R. 561-1**

Lorsque le client d'une des personnes mentionnées à l'article L. 561-2 est une société, on entend par bénéficiaire effectif, au sens du 1° de l'article L. 561-2-2, la ou les personnes physiques qui soit détiennent, directement ou indirectement, plus de 25 % du capital ou des droits de vote de la société, soit exercent, par tout autre moyen, un pouvoir de contrôle sur la société au sens des 3° et 4° du I de l'article L. 233-3 du code de commerce.

Lorsqu'aucune personne physique n'a pu être identifiée selon les critères prévus au précédent alinéa, et que la personne mentionnée à l'article L. 561-2 n'a pas de soupçon de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme à l'encontre du client mentionné au précédent alinéa, le bénéficiaire effectif est la ou les personnes physiques ci-après ou, si la société n'est pas immatriculée en France, leur équivalent en droit étranger qui représente légalement la société :

- a) Le ou les gérants des sociétés en nom collectif, des sociétés en commandite simple, des sociétés à responsabilité limitée, des sociétés en commandite par actions et des sociétés civiles ;
- b) Le directeur général des sociétés anonymes à conseil d'administration ;
- c) Le directeur général unique ou le président du directoire des sociétés anonymes à directoire et conseil de surveillance ;
- d) Le président et, le cas échéant, le directeur général des sociétés par actions simplifiées.

Si les représentants légaux mentionnés au *a* ou au *d* sont des personnes morales, le bénéficiaire effectif est la ou les personnes physiques qui représentent légalement ces personnes morales.

### **Article R. 561-2**

Lorsque le client d'une des personnes mentionnées à l'article L. 561-2 est un placement collectif au sens du I de l'article L. 214-1, on entend par bénéficiaire effectif, au sens du 1° de l'article L. 561-2-2, la ou les personnes physiques qui soit détiennent, directement ou indirectement, plus de 25 % des parts, actions ou droits de vote du placement collectif, soit exercent, par tout autre moyen, un pouvoir de contrôle au sens des 3° et 4° du I de l'article L. 233-3 du code de commerce sur le placement collectif ou, si ce dernier n'est pas une société, sur la société de gestion de ce placement collectif.

Lorsqu'aucune personne physique n'a pu être identifiée selon les critères prévus au précédent alinéa, et que la personne mentionnée à l'article L. 561-2 n'a pas de soupçon de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme à l'encontre du client mentionné au précédent alinéa, le bénéficiaire effectif est :

- a) Lorsque le placement collectif est une société, la ou les personnes physiques représentants légaux déterminées conformément aux dispositions de l'article R. 561-1, ou lorsque ce placement collectif est géré par une société de gestion, la ou les personnes physiques dirigeant effectivement cette société de gestion au sens du 4 du II de l'article L. 532-9 ;

b) Lorsque le placement collectif n'est pas une société, la ou les personnes physiques qui assurent la direction effective de la société de gestion au sens du 4° du II de l'article L. 532-9.

### **Article R. 561-3**

Lorsque le client d'une des personnes mentionnées à l'article L. 561-2 est une personne morale qui n'est ni une société ni un placement collectif, on entend par bénéficiaire effectif, au sens du 1° de l'article L. 561-2-2, la ou les personnes physiques qui satisfont à l'une des conditions suivantes :

1° Elles sont titulaires, directement ou indirectement, de plus de 25 % du capital de la personne morale ;

2° Elles ont vocation, par l'effet d'un acte juridique les ayant désignées à cette fin, à devenir titulaires, directement ou indirectement, de plus de 25 % du capital de la personne morale ;

3° Elles disposent d'un pouvoir de nommer ou de révoquer la majorité des membres des organes d'administration, de gestion, de direction ou de surveillance de la personne morale ;

4° Elles exercent par d'autres moyens un pouvoir de contrôle sur les organes d'administration, de gestion, de direction ou de surveillance de la personne morale.

Lorsqu'aucune personne physique n'a pu être identifiée selon les critères prévus aux 1° à 4° et que la personne mentionnée à l'article L. 561-2 n'a pas de soupçon de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme à l'encontre du client mentionné ci-dessus, le bénéficiaire effectif est la ou les personnes physiques qui représentent légalement la personne morale. Ainsi, lorsque le client est une association, une fondation, un fonds de dotation ou un groupement d'intérêt économique, le bénéficiaire effectif est :

a) Le ou les représentants légaux de l'association ;

b) Le président, le directeur général ainsi que, le cas échéant, le ou les membres du directoire de la fondation ;

c) Le président du fonds de dotation ;

d) La ou les personnes physiques et, le cas échéant, le représentant permanent des personnes morales, désignées administrateurs du groupement d'intérêt économique.

### **Article R. 561-3-0**

Lorsque le client intervient dans le cadre d'une fiducie au sens de l'article 2011 du code civil ou de tout autre dispositif juridique comparable relevant d'un droit étranger, on entend par bénéficiaire effectif, au sens du 1° de l'article L. 561-2-2, toute personne physique qui satisfait à l'une des conditions suivantes :

1° Elle a la qualité de constituant, de fiduciaire, de bénéficiaire, de tiers protecteur dans les conditions prévues au titre XIV du livre III du code civil, ou de constituant, d'administrateur, de bénéficiaire ou de protecteur dans les cas des trusts ou de tout autre dispositif juridique comparable de droit étranger ;

2° Elle détient, directement ou indirectement, plus de 25 % des biens, des droits ou des sûretés compris dans un patrimoine fiduciaire ou dans tout autre dispositif juridique comparable relevant d'un droit étranger ;

3° Elle a vocation, par l'effet d'un acte juridique l'ayant désignée à cette fin, à devenir titulaire directement ou indirectement, de plus de 25 % des biens, des droits ou des sûretés compris dans le patrimoine fiduciaire ou dans tout autre dispositif juridique comparable relevant d'un droit étranger ;

4° Elle appartient à la catégorie de personnes dans l'intérêt principal de laquelle la fiducie ou tout autre dispositif juridique comparable relevant d'un droit étranger a été constitué ou opère, lorsque les personnes physiques qui en sont les bénéficiaires n'ont pas encore été désignées ;

5° Elle exerce par d'autres moyens un pouvoir de contrôle sur les biens, les droits ou les sûretés compris dans un patrimoine fiduciaire ou dans tout autre dispositif juridique comparable relevant d'un droit étranger.

#### 2.4.1.5 Registre des bénéficiaires effectifs

38. L'article 139 de la loi n° 2016-1691, dite « Loi Sapin II », du 9 décembre 2016 a introduit une nouvelle obligation à la charge des sociétés commerciales, civiles, des groupements d'intérêt économique (GIE) et autres entités (associations, organismes de placement collectif) tenues de s'immatriculer au registre de commerce et des sociétés (RCS). Cette obligation consiste à identifier les bénéficiaires effectifs de ces entités.
39. Les entités assujetties doivent déposer en annexe du registre du commerce et des sociétés un document relatif au bénéficiaire effectif ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'il exerce sur l'entreprise.

#### **Article L. 561-46**

Les sociétés et entités juridiques mentionnées aux 2°, 3° et 5° du I de l'article L. 123-1 du code de commerce autres que les sociétés dont les titres sont admis à la négociation sur un marché réglementé en France ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un autre pays tiers imposant des obligations reconnues comme équivalentes par la Commission européenne au sens de la directive 2013/50/UE du Parlement européen et du Conseil du 22 octobre 2013, et établies sur le territoire français conformément à l'article L. 123-11 du code susvisé sont tenues d'obtenir et de conserver des informations exactes et actualisées sur leurs bénéficiaires effectifs définis à l'article L. 561-2-2.

Sans préjudice de la communication de l'information sur l'identité du bénéficiaire effectif requise en vertu des obligations de vigilance à l'égard de la clientèle prévues à la section 3 du présent chapitre, les sociétés et entités juridiques mentionnées au premier alinéa déposent au greffe du tribunal de commerce, pour être annexé au registre du commerce et des sociétés, un document relatif au bénéficiaire effectif contenant les éléments d'identification et le domicile personnel de ce dernier ainsi que les modalités du contrôle qu'il exerce.

Seules peuvent avoir communication du document relatif au bénéficiaire effectif :

(...)

3° Les personnes assujetties à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme mentionnées à l'article L. 561-2 dans le cadre d'une au moins des mesures de vigilance mentionnées aux articles L. 561-4-1 à L. 561-14-2.

40. Le document relatif au bénéficiaire effectif est mis à disposition par les greffes des tribunaux de commerce et comporte des champs à remplir et des cases à cocher afin de déterminer :
- l'identité de la société : dénomination sociale, forme sociale (SAS, SARL, SCI, etc.), adresse du siège social, n° siren et mention du greffe dans lequel la société est immatriculée ;
  - l'identité du bénéficiaire effectif : nom, prénoms, nom d'usage, date et lieu de naissance, nationalité, adresse personnelle, etc. ;
  - les modalités de contrôle, à savoir l'information sur le fait de savoir si le bénéficiaire effectif dispose, directement ou indirectement, de plus de 25% du capital de la société, de plus de 25% des droits de vote ou *“par tout autre moyen, d'un pouvoir de contrôle sur les organes de gestion, d'administration, de direction de la société ou sur l'assemblée générale des associés ou actionnaires”* ;
  - la date à laquelle la personne concernée est devenue bénéficiaire effectif de la société concernée.

## 2.4.2 Obligation de vigilance constante

### 2.4.2.1 Identification du client / bénéficiaire effectif

41. Les professionnels doivent relever le nom et prénoms de la (des) personne(s) physique(s) concernée(s), ainsi que tout autre élément permettant d'établir l'identité du bénéficiaire effectif, notamment la date et le lieu de naissance. Cette information doit s'effectuer selon des moyens adaptés, conformément à l'article R. 561-7 du code monétaire et financier.

#### **Article L. 561-5**

I. Avant d'entrer en relation d'affaires avec leur client ou de l'assister dans la préparation ou la réalisation d'une transaction, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 :

1° identifient leur client et, le cas échéant, le bénéficiaire effectif au sens de l'article L. 561-2-2 ;

2° vérifient ces éléments d'identification sur présentation de tout document écrit à caractère probant.

II. Elles identifient et vérifient, dans les mêmes conditions que celles prévues au I, l'identité de leurs clients occasionnels et, le cas échéant, de leurs bénéficiaires effectifs, lorsqu'elles soupçonnent qu'une opération pourrait participer au blanchiment des capitaux ou au

financement du terrorisme ou lorsque les opérations sont d'une certaine nature ou dépassent un certain montant.

III. – [...]

IV. Par dérogation au I, lorsque le risque de blanchiment des capitaux ou de financement du terrorisme paraît faible et que c'est nécessaire pour ne pas interrompre l'exercice normal de l'activité, les obligations mentionnées au 2° dudit I peuvent être satisfaites durant l'établissement de la relation d'affaires.

V. Les conditions d'application du présent article sont précisées par décret en Conseil d'Etat.

#### **Article R. 561-5**

Pour l'application du 1° du I de l'article L. 561-5, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 identifient leur client dans les conditions suivantes :

1° Lorsque le client est une personne physique, par le recueil de ses nom et prénoms, ainsi que de ses date et lieu de naissance ;

2 ° Lorsque le client est une personne morale, par le recueil de sa forme juridique, de sa dénomination, de son numéro d'immatriculation, ainsi que de l'adresse de son siège social ;

3° Lorsque le client intervient dans le cadre d'une fiducie ou d'un dispositif juridique comparable de droit étranger, par le recueil des nom et prénoms, ainsi que des date et lieu de naissance, des constituants, des fiduciaires, des bénéficiaires et, le cas échéant, du tiers au sens de l'article 2017 du code civil ou par le recueil du nom de leurs équivalents pour tout autre dispositif juridique comparable relevant d'un droit étranger. Dans le cas où les bénéficiaires sont désignés par des caractéristiques ou une catégorie particulières, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 recueillent les informations permettant de les identifier au moment du versement des prestations ou au moment où ils exercent leurs droits acquis ;

4° Lorsque le client est un placement collectif qui n'est pas une société, par le recueil de sa dénomination, de sa forme juridique, de son numéro d'agrément, de son numéro international d'identification des valeurs mobilières, ainsi que de la dénomination, de l'adresse et du numéro d'agrément de la société de gestion qui le gère.

Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 identifient également les personnes agissant pour le compte du client selon les modalités prévues au présent article et vérifient leurs pouvoirs.

#### **Article R. 561-5-1**

Pour l'application du 2° du I de l'article L. 561-5, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 vérifient l'identité du client selon l'une des modalités suivantes :

1° En recourant à un moyen d'identification électronique délivré dans le cadre d'un schéma français d'identification électronique notifié à la Commission européenne en application du paragraphe 1 de l'article 9 du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur, ou d'un schéma notifié par un

autre Etat membre de l'Union européenne dans les mêmes conditions et dont le niveau de garantie correspond au niveau de garantie élevé fixé par l'article 8 de ce même règlement ;

2° En recourant à un moyen d'identification électronique présumé fiable au sens de l'article L. 102 du code des postes et des communications électroniques ;

3° Lorsque le client est une personne physique, par la présentation de l'original d'un document officiel en cours de validité comportant sa photographie et soit par la prise d'une copie de ce document, soit par la collecte des mentions suivantes : les nom, prénoms, date et lieu de naissance de la personne, ainsi que la nature, les date et lieu de délivrance du document et les nom et qualité de l'autorité ou de la personne qui a délivré le document et, le cas échéant, l'a authentifié ;

*[Nota Bene : à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, le 3° est remplacé par les dispositions suivantes :*

*3° Lorsque le client est une personne physique, par la présentation de l'original d'un document officiel en cours de validité comportant sa photographie et par la prise d'une copie de ce document ; ]*

4° Lorsque le client est une personne morale, par la communication de l'original ou de la copie de tout acte ou extrait de registre officiel datant de moins de trois mois ou extrait de Journal officiel, constatant la dénomination, la forme juridique, l'adresse du siège social et l'identité des associés et dirigeants sociaux mentionnés aux 1° et 2° de l'article R. 123-54 du code de commerce, des représentants légaux ou de leurs équivalents en droit étranger ;

5° Lorsque le client intervient dans le cadre d'une fiducie ou d'un dispositif juridique équivalent en droit étranger, par la présentation, selon le mode de constitution du dispositif, de la copie du contrat de fiducie établi en application de l'article 2012 du code civil, de l'extrait du Journal officiel de la loi établissant la fiducie en application du même article 2012 ou de tout document ou acte équivalent afférent au dispositif juridique équivalent en droit étranger.

Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 vérifient également l'identité des personnes agissant pour le compte du client selon les modalités prévues au présent article.

#### **Article R. 561-10**

II. – Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 sont tenues, avant de réaliser l'opération ou de prêter assistance à sa préparation ou sa réalisation, d'identifier et de vérifier l'identité de leur client occasionnel ainsi que, le cas échéant, du bénéficiaire effectif de celui-ci, selon les modalités définies respectivement aux articles R. 561-5, R. 561 5-1 et R. 561-7, lorsqu'il s'agit :

1° D'une opération mentionnée à l'article L. 561-15 ;

(...)

7° D'une opération ou d'opérations liées réglées en espèces ou en monnaie électronique pour un montant excédant 10 000 euros ;

**8° D'une opération ou d'opérations liées, autres que celles mentionnées aux 1° à 7°, dont le montant excède 15 000 euros.**

42. Dans les situations mentionnées aux articles R. 561-1 à R. 561-3-0 du code monétaire et financier (cf. « *Notion de bénéficiaire effectif* »), les professionnels de l'immobilier doivent remonter toute la chaîne de détention en vue de déterminer la(les) personne(s) physique(s) qui entre(nt) dans la définition de bénéficiaire effectif, et appliquer à cette(ces) personne(s) des obligations de vigilance adaptées au risque.
43. Il n'y a pas d'obligation d'identification du bénéficiaire effectif de la relation d'affaires lorsque le client est une société répondant aux conditions fixées par l'article R. 561-8 du code monétaire et financier.
44. Dans le cas d'une opération d'un montant supérieur à 15 000 euros, les professionnels se doivent d'identifier et de vérifier l'identité du client occasionnel, sur le modèle de la relation d'affaires.

#### **Article R. 561-8**

Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 n'ont pas l'obligation d'identifier le bénéficiaire effectif de la relation d'affaires lorsque leur client est une société dont les titres sont admis à la négociation sur un marché réglementé en France, dans un autre Etat membre de l'Union européenne, dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un pays tiers imposant des obligations reconnues comme équivalentes par la Commission européenne au sens de la directive 2004/109/CE du Parlement européen et du Conseil du 15 décembre 2004 modifiée sur l'harmonisation des obligations de transparence concernant l'information sur les émetteurs dont les valeurs mobilières sont admises à la négociation sur un marché réglementé.

#### 2.4.2.2 Connaissance de la relation d'affaires avant l'entrée en relation

##### **Article L. 561-5-1**

Avant d'entrer en relation d'affaires, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 du code monétaire et financier recueillent les informations relatives à l'objet et à la nature de cette relation et tout autre élément d'information pertinent. Elles actualisent ces informations pendant toute la durée de la relation d'affaires.

Les modalités d'application de cet article sont précisées par décret en Conseil d'Etat.

##### **Article R. 561-12**

Pour l'application de l'article L. 561-5-1, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 :

1° Avant d'entrer en relation d'affaires, recueillent et analysent les éléments d'information nécessaires à la connaissance de l'objet et de la nature de la relation d'affaires ;

(...)

La nature et l'étendue des informations collectées ainsi que la fréquence de la mise à jour de ces informations et l'étendue des analyses menées sont adaptés au risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présenté par la relation d'affaires.

Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 sont en mesure de justifier auprès des autorités de contrôle de la mise en œuvre de ces mesures et de leur adéquation au risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présenté par la relation d'affaires.

Un arrêté du ministre chargé de l'économie précise les modalités d'application du présent article en ce qui concerne les éléments d'informations mentionnés aux 1° et 2°.

Les professionnels relèvent les noms et prénoms de la (des) personne(s) physique(s) concernée(s), ainsi que tout autre élément permettant d'établir l'identité du bénéficiaire effectif, notamment la date et le lieu de naissance. Cette identification s'effectue selon des moyens adaptés, conformément à l'article R. 561-7 du code monétaire et financier.

#### 2.4.2.3 Connaissance de la relation d'affaires pendant la relation

##### **Article L. 561-6**

Pendant toute la durée de la relation d'affaires et dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, ces personnes exercent, dans la limite de leurs droits et obligations, une vigilance constante et pratiquent un examen attentif des opérations effectuées en veillant à ce qu'elles soient cohérentes avec la connaissance actualisée qu'elles ont de leur relation d'affaires.

##### **Article R. 561-12**

Pour l'application de l'article L. 561-5-1, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 :

(...)

**2° Pendant toute la durée de la relation d'affaires, recueillent, mettent à jour et analysent les éléments d'information qui permettent de conserver une connaissance appropriée de leur relation d'affaires.**

La nature et l'étendue des informations collectées ainsi que la fréquence de la mise à jour de ces informations et l'étendue des analyses menées sont adaptés au risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présenté par la relation d'affaires.

Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 sont en mesure de justifier auprès des autorités de contrôle de la mise en œuvre de ces mesures et de leur adéquation au risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présenté par la relation d'affaires.

Un arrêté du ministre chargé de l'économie précise les modalités d'application du présent article en ce qui concerne les éléments d'informations mentionnés aux 1° et 2°.

##### **Article R. 561-12-1**

Pour l'application de l'article L. 561-6, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 mettent en œuvre des mesures permettant de s'assurer de la cohérence des opérations effectuées au titre d'une relation d'affaires avec la connaissance de cette relation d'affaires actualisée conformément à l'article R. 561-12. Ces mesures doivent notamment permettre de s'assurer que les opérations effectuées sont cohérentes avec les activités professionnelles

du client, le profil de risque présenté par la relation d'affaires et, si nécessaire, selon l'appréciation du risque, l'origine et la destination des fonds concernés par les opérations.

Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 sont en mesure de justifier auprès des autorités de contrôle de la mise en œuvre de ces mesures et de leur adéquation au risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présenté par la relation d'affaires.

#### 2.4.2.4 Application des obligations découlant des articles L. 561-5, L. 561-5-1 et L. 561-6 aux professionnels de l'immobilier

45. Les personnes assujetties ne peuvent savoir intuitivement, au premier contact, si le client va entrer réellement en relation d'affaires avec elles.
46. Dès lors, un certain nombre de questions sont identifiées, préparées et posées par le professionnel afin d'adapter sa vigilance.
47. Lors du premier entretien, le professionnel de l'immobilier interroge son client aux fins d'être en mesure de justifier de la nature de sa demande.
48. Il lui est ainsi recommandé d'établir, dès l'entrée en relation avec le client, une fiche contenant des informations sur l'identité de celui-ci, la nature de l'opération, le bénéficiaire effectif et de recueillir les justificatifs correspondants. Le contenu de cette fiche pourra notamment être adapté en fonction des réponses données aux demandes de justification.
49. Ce document est tenu à jour au fil de la relation d'affaires.

### **2.4.3 Modulation des mesures de vigilance selon le risque identifié**

Les mesures de vigilance à mettre en œuvre sont fonction des niveaux de risques tels qu'évalués dans la cartographie des risques.

#### 2.4.3.1 Allègement des obligations de vigilance normale

##### **Article L. 561-9**

Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 peuvent mettre en œuvre les dispositions des articles L. 561-5, L. 561-5-1 et L. 561-6 sous la forme de mesures de vigilance simplifiées dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- 1° Le risque de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme leur paraît faible ;
- 2° Les personnes ou les produits présentent un faible risque de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme et il n'existe pas de soupçon de blanchiment ou de financement du terrorisme.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

#### **Articles R. 561-14**

Pour la mise en œuvre des mesures de vigilance simplifiées prévues dans les cas énoncés à l'article L. 561-9, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 recueillent les informations justifiant que le client ou le produit présente un faible risque de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme ou remplit les conditions prévues aux articles R. 561-15 et R. 561-16.

Elles mettent en place un dispositif général de surveillance et d'analyse des opérations adapté aux principales caractéristiques de leur clientèle et de leurs produits et leur permettant de détecter toute transaction inhabituelle ou suspecte.

#### **Article R. 561-14-1**

Lorsqu'elles choisissent de mettre en œuvre des mesures de vigilance simplifiées en application du 1° de l'article L. 561-9, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 :

1° Identifient et vérifient l'identité de leur client selon les modalités prévues aux articles R. 561-5 et R. 561-5-1 et identifient et vérifient l'identité du bénéficiaire effectif selon les modalités prévues à l'article R. 561-7 ;

2° Peuvent différer la vérification de l'identité de leur client et du bénéficiaire effectif selon les modalités prévues à l'article R. 561-6 ;

3° Peuvent simplifier les autres mesures de vigilance prévues au III de l'article L. 561-5 et aux articles L. 561-5-1 et L. 561-6 en adaptant au risque faible identifié le moment de réalisation de ces mesures et leur fréquence de mise en œuvre, l'étendue des moyens mis en œuvre, la quantité d'information collectées et la qualité des sources d'informations utilisées ;

Sont en mesure de justifier auprès de l'autorité de contrôle mentionnée à l'article L. 561-36 que l'étendue des mesures de vigilance qu'elles mettent en œuvre est adaptée aux risques qu'elles ont évalués.

#### **Article R. 561-14-2**

Pour la mise en œuvre des mesures de vigilance simplifiées prévues au 2° de l'article L. 561-9, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 mettent en œuvre les mesures d'identification du client et du bénéficiaire effectif selon les modalités prévues à l'article R. 561-5, ainsi que les mesures prévues à l'article R. 561-14.

#### **Article R. 561-15**

Les personnes mentionnées au 2° de l'article L. 561-9 sont :

1° Les personnes mentionnées aux 1° à 6° bis de l'article L. 561-2 établies en France, dans un autre Etat membre de l'Union européenne, dans un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un pays tiers imposant des obligations équivalentes en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme et figurant sur une liste établie par arrêté du ministre chargé de l'économie ;

2° Les sociétés dont les titres sont admis à la négociation sur un marché réglementé en France, dans un autre Etat membre de l'Union européenne, dans un autre Etat partie à

l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un pays tiers imposant des obligations reconnues comme équivalentes par la Commission européenne au sens de la directive 2004/109/CE du Parlement européen et du Conseil du 15 décembre 2004 modifiée sur l'harmonisation des obligations de transparence concernant l'information sur les émetteurs dont les valeurs mobilières sont admises à la négociation sur un marché réglementé ;

3° Les autorités publiques ou les organismes publics, désignés comme tels en vertu du traité sur l'Union européenne, des traités instituant les Communautés, du droit dérivé de l'Union européenne, du droit public d'un Etat membre de l'Union européenne ou de tout autre engagement international de la France, et qui satisfont aux trois critères suivants :

a) Leur identité est accessible au public, transparente et certaine ;

b) Leurs activités, ainsi que leurs pratiques comptables, sont transparentes ;

c) Ils sont soit responsables devant une institution de l'Union européenne ou devant les autorités d'un Etat membre, soit soumis à des procédures appropriées de contrôle de leur activité ;

4° Le bénéficiaire effectif des sommes déposées sur les comptes détenus pour le compte de tiers par les notaires, les huissiers de justice ou les membres d'une autre profession juridique indépendante établis en France, dans un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un pays tiers imposant des obligations équivalentes en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme et figurant sur une liste établie par arrêté du ministre chargé de l'économie, pour autant que les informations relatives à l'identité du bénéficiaire effectif soient mises à la disposition des établissements agissant en qualité de dépositaires pour ces comptes, lorsqu'ils en font la demande.

Le code monétaire et financier autorise chaque professionnel à mettre en œuvre une obligation de vigilance allégée lorsque, compte tenu de la nature de la transaction, le risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme leur paraît faible. Cette appréciation est personnelle à l'assujetti, ce dernier devant être en mesure de pouvoir démontrer, auprès de l'autorité de contrôle, les raisons pour lesquelles une vigilance allégée est retenue.

#### 2.4.3.2 Vigilance renforcée

##### **Article L. 561-10-1**

I. - Lorsque le risque de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme présenté **par une relation d'affaires, un produit ou une opération leur paraît élevé**, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 mettent en œuvre les dispositions des articles L. 561-5, L. 561-5-1 et L. 561-6 sous la forme de mesures de vigilance renforcées.

II. - La mise en œuvre des mesures de vigilance complémentaires prévues à l'article L. 561-10 ne fait pas obstacle à l'application des dispositions du I ci-dessus.

### 2.4.3.3 Examen renforcé

#### **Article L. 561-10-2**

Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 effectuent un examen renforcé de toute **opération particulièrement complexe ou d'un montant inhabituellement élevé ou ne paraissant pas avoir de justification économique ou d'objet licite**. Dans ce cas, ces personnes se renseignent auprès du client sur l'origine des fonds et la destination de ces sommes ainsi que sur l'objet de l'opération et l'identité de la personne qui en bénéficie.

#### **Article R. 561-22**

Les résultats de l'examen renforcé prescrit à l'article L. 561-10-2 sont consignés par écrit et conservés selon les modalités prévues à l'article L. 561-12.

50. Les montants élevés des opérations doivent retenir toute l'attention des professionnels.
51. Dans le secteur de l'immobilier, une vigilance accrue sera notamment exercée :
- dans le cas d'une transaction portant sur un bien immobilier de prestige ;
  - lorsqu'il apparaît que le montant du bien à vendre ou à louer est décorrélé de sa valeur réelle.
52. Les éléments recueillis sur la personne ou l'entité qui souhaite vendre, acheter ou louer un bien peuvent donner des indices sur l'origine ou la destination possible des fonds. Ils peuvent être obtenus de diverses manières :
- sur internet, via les moteurs de recherche<sup>11</sup> ;
  - sur les réseaux sociaux ;
  - sur les sites publics d'information relatifs aux sociétés (indication sur la situation de la personne morale et des dirigeants, état de santé de l'entreprise) ;
  - au moyen de toute autre information permettant d'avoir un début de preuve de sa situation patrimoniale (réputation locale, déclarations spontanées de la personne, etc.) ;
  - en interrogeant l'intéressé(e) sur sa situation personnelle et patrimoniale.
53. Ces sources d'information peuvent être tout aussi utiles aux syndicats de copropriété dans leurs relations avec les copropriétaires.
54. Les éléments ainsi obtenus sont consignés par écrit et tenus à la disposition des services habilités à y accéder. Ces documents pourraient ainsi démontrer la réalisation par le professionnel de son obligation de vigilance.

## **2.4.4 Obligation de vigilance complémentaire**

Le code monétaire et financier prévoit des cas déterminés pour lesquels des mesures de vigilance dites « complémentaires » sont à mettre en œuvre.

---

<sup>11</sup> Les professionnels peuvent, par exemple, consulter la Liste Unique de Gels établie par la Direction générale du Trésor ([www.tresor.economie.gouv.fr](http://www.tresor.economie.gouv.fr)), le site d'Interpol ([www.interpol.int](http://www.interpol.int)), la liste OFAC (<https://www.treasury.gov/about/organizational-structure/offices/Pages/Office-of-Foreign-Assets-Control.aspx>)

#### 2.4.4.1 Les personnes politiquement exposées (PPE) nationales et étrangères

- Notion de PPE

55. La 4ème directive anti-blanchiment<sup>12</sup> et les dispositions du 2° de l'article L. 561-10 du code monétaire et financier définissent, de manière générique, les PPE comme étant des personnes qui sont considérées comme exposées à des « risques plus élevés » de blanchiment de capitaux, notamment de corruption et de trafic d'influence, en raison des fonctions politiques, juridictionnelles ou administratives qu'elles exercent ou ont cessé d'exercer depuis moins d'un an pour le compte d'un État ou d'une institution internationale publique créée par un traité.

##### **Article L. 561-10**

Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 appliquent des mesures de vigilance complémentaires à l'égard de leur client, en sus des mesures prévues aux articles L. 561-5 et L. 561-5-1, lorsque : [...]

2° Le client, le cas échéant son bénéficiaire effectif, le bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, le cas échéant son bénéficiaire effectif, est une personne qui est exposée à des risques particuliers en raison des fonctions politiques, juridictionnelles ou administratives qu'elle exerce ou a exercées pour le compte d'un Etat ou de celles qu'exercent ou ont exercées des membres directs de sa famille ou des personnes connues pour lui être étroitement associées ou le devient en cours de relation d'affaires ;

[...]

56. Les fonctions politiques, juridictionnelles ou administratives susmentionnées sont limitativement énumérées au I de l'article R. 561-18.

##### **Article R. 561-18**

I. – Pour l'application du 2° de l'article L. 561-10, une personne exposée à des risques particuliers en raison de ses fonctions est une personne qui exerce ou a cessé d'exercer depuis moins d'un an l'une des fonctions suivantes :

1° Chef d'Etat, chef de gouvernement, membre d'un gouvernement national ou de la Commission européenne ;

2° Membre d'une assemblée parlementaire nationale ou du Parlement européen, membre de l'organe dirigeant d'un parti ou groupement politique soumis aux dispositions de la loi n° 88-227 du 11 mars 1988 ou d'un parti ou groupement politique étranger ;

3° Membre d'une cour suprême, d'une cour constitutionnelle ou d'une autre haute juridiction dont les décisions ne sont pas, sauf circonstances exceptionnelles, susceptibles de recours ;

4° Membre d'une cour des comptes ;

<sup>12</sup> Directive (UE) 2015/849 du Parlement européen et du conseil relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux ou du financement du terrorisme (LCB/FT)

- 5° Dirigeant ou membre de l'organe de direction d'une banque centrale ;
- 6° Ambassadeur ou chargé d'affaires ;
- 7° Officier général ou officier supérieur assurant le commandement d'une armée ;
- 8° Membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'une entreprise publique ;
- 9° Directeur, directeur adjoint, membres du conseil d'une organisation internationale créée par un traité, ou une personne qui occupe une position équivalente en son sein.

57. La qualité de PPE couvre également les proches, en particulier les membres directs de la famille des PPE tels que limitativement définis au II de l'article R. 561-18 :

**Article R. 561-18**

II. – Sont considérées comme des personnes connues pour être des membres directs de la famille des personnes mentionnées au I:

- 1° Le conjoint ou le concubin notoire ;
- 2° Le partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère ;
- 3° Les enfants, ainsi que leur conjoint, leur partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère ;
- 4° Les ascendants au premier degré.

58. Par exemple, sont concernés les gendres et belles-filles des PPE, quelle que soit la nature de l'alliance.

59. En outre, sont considérées comme des proches, les personnes étroitement associées à des PPE selon les trois situations décrites au III de l'article R. 561-18 :

**Article R. 561-18**

III. – Sont considérées comme des personnes étroitement associées aux personnes mentionnées au I :

- 1° Les personnes physiques qui, conjointement avec la personne mentionnée au I, sont bénéficiaires effectifs d'une personne morale, d'un placement collectif, d'une fiducie ou d'un dispositif juridique comparable de droit étranger ;

2° Les personnes physiques qui sont les seuls bénéficiaires effectifs d'une personne morale, d'un placement collectif, d'une fiducie ou d'un dispositif juridique comparable de droit étranger connu pour avoir été établi au profit de la personne mentionnée au I ;

3° Toute personne physique connue comme entretenant des liens d'affaires étroits avec la personne mentionnée au I.

**60.** La première situation vise les personnes physiques qui, conjointement avec une personne exerçant ou ayant exercé depuis moins d'un an l'une des fonctions énumérées au I de l'article R. 561-18, sont bénéficiaires effectifs d'une personne morale, d'un placement collectif, d'une fiducie ou d'un dispositif juridique comparable de droit étranger.

**61.** La deuxième situation vise les personnes physiques qui sont les seuls bénéficiaires effectifs d'une personne morale ou d'une entité dont on sait ou dont on a de bonnes raisons de penser qu'elle a été établie au profit d'une personne exerçant ou ayant exercé depuis moins d'un an l'une des fonctions énumérées au I de l'article R. 561-18. Cela peut couvrir, par exemple, l'hypothèse des « prête-noms », c'est-à-dire d'individus qui agissent pour une personne exerçant ou ayant exercé depuis moins d'un an l'une des fonctions énumérées au I de l'article R. 561-18, tout en laissant croire qu'ils agissent dans leur propre intérêt et pour leur propre compte et apparaissent ainsi, aux yeux des tiers, en lieu et place du bénéficiaire réel.

**62.** La troisième situation, qui consiste pour une personne physique à être connue pour entretenir un lien d'affaires étroit avec une personne exerçant ou ayant exercé depuis moins d'un an l'une des fonctions énumérées au I de l'article R. 561-18, implique que les trois conditions suivantes soient réunies :

- La présence d'un lien d'affaires : le lien est en principe de nature commerciale, mais peut recouvrir également des intérêts économiques de nature civile. Il peut s'agir d'intérêts économiques communs ou plus largement, d'intérêts susceptibles d'avoir une influence sur la situation financière ou économique de chacune de ces personnes. À ce titre, le caractère onéreux de la prestation rendue ou des fonctions exercées par la personne physique, proche de la PPE, est susceptible de constituer un indice, si ce n'est une présomption de l'existence d'un lien d'affaires.

- Le lien est étroit : ce caractère peut tenir soit à la régularité des interventions de la personne physique proche de la PPE, soit à l'importance de son action sur les affaires de la PPE. Les liens avec la PPE devraient être considérés comme étroits s'ils ont un impact financier conséquent sur le montant de ses revenus. S'agissant des personnes qui représenteraient les intérêts économiques ou financiers d'une PPE, cette proximité pourrait notamment ressortir du nombre important d'actions effectuées au nom et pour le compte de cette dernière ou, dans le cadre d'une opération unique, de l'importance de cette opération rapportée à sa surface financière.

- Le lien est connu par le professionnel, que cette information soit publique, notoire ou manifeste.

**63.** Peuvent notamment être concernées les personnes physiques :

- assurant, contre rémunération, la représentation permanente d'une PPE ;

- ayant conclu un contrat de nature commerciale ou non (client, fournisseur, prestataire de services, garant, prêteur, etc.) avec une PPE ou avec une entreprise dont la PPE est le bénéficiaire effectif;

**64.** Afin de déterminer si le client est une personne politiquement exposée, les procédures suivantes peuvent être mises en œuvre :

- demander aux clients, lors de l'entrée en relation d'affaires, qu'ils se signalent s'ils viennent à répondre aux caractéristiques d'une PPE ;
- procéder à une recherche sur internet du nom du client.

Note : de nombreuses sociétés commerciales proposent désormais des solutions informatiques permettant de rechercher rapidement si un client est identifié dans une liste de PPE.

- Mesures de vigilance complémentaires

**65.** Le code monétaire et financier prévoit la mise en œuvre de mesures de vigilance spécifiques aux PPE qui s'appliquent, en sus de celles prévues à l'article L. 561-5 (identification, vérification de l'identité du client, et le cas échéant, du bénéficiaire effectif) et à l'article L. 561-5-1 (recueil et actualisation des informations relatives à l'objet et à la nature de la relation d'affaires et de tout autre élément d'information pertinent).

**66.** Ces mesures de vigilance complémentaires sont celles prévues à l'article R. 561-20-2, lorsque le client, ou le cas échéant, le bénéficiaire effectif, est une PPE :

#### **Article R. 561-20-2**

Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 définissent et mettent en œuvre des procédures, adaptées aux risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme auxquelles elles sont exposées, permettant de déterminer si leur client, ou son bénéficiaire effectif, est une personne mentionnée au 2° de l'article L. 561-10 ou le devient au cours de la relation d'affaires.

Lorsque le client, ou son bénéficiaire effectif, est une personne mentionnée au 2° de l'article L. 561-10 ou le devient au cours de la relation d'affaires, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2, en sus des mesures prévues aux articles L. 561-5 à L. 561-6, appliquent les mesures de vigilance complémentaires suivantes :

1° Elles s'assurent que la décision de nouer ou maintenir une relation d'affaires avec cette personne ne peut être prise que par un membre de l'organe exécutif ou toute personne habilitée à cet effet par l'organe exécutif ;

2° Elles recherchent, pour l'appréciation des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, l'origine du patrimoine et des fonds impliqués dans la relation d'affaires ou la transaction ;

3° Elles renforcent les mesures de vigilance prévues à l'article R. 561-12-1.

67. Les vigilances complémentaires attendues des professionnels de l'immobilier peuvent être synthétisées comme suit :

1. définition de procédures de nature à déterminer si le client, ou le membre direct de sa famille ou la personne connue pour lui être étroitement associée, est une personne répondant à l'un des cas prévus aux I, II et III de l'article R. 561-18 ;
2. décision de nouer ou de poursuivre une relation d'affaires avec un membre de l'organe exécutif ou à une personne habilitée par cet organe exécutif ;
3. recherche de l'origine des fonds.

68. La mise en œuvre des mesures de vigilance complémentaires spécifiques aux PPE est sans préjudice de celle des autres mesures de vigilance prévues par le code monétaire et financier dans des circonstances particulières. Il s'agit notamment :

- de l'entrée en relation d'affaires à distance<sup>13</sup> (cf. 1° de l'article L. 561-10) ;
- des opérations présentant un risque élevé de LCB/FT (cf. II de l'article L. 561-10-1) ;
- ou encore de la réalisation d'opérations répondant à l'un des critères de l'examen renforcé (cf. article L. 561-10-2).

69. Si le professionnel considère qu'une de ses relations d'affaires qui n'exerce pas une des fonctions politiques, administratives ou juridictionnelles définies au I de l'article R. 561-18, présente un risque élevé, conformément au profil qu'il a établi en application de l'article L.561-32, y compris, le cas échéant, en considération de fonctions de nature politique, celle-ci n'est pas une PPE au sens de la réglementation. Le professionnel n'applique donc ni à elle, ni à ses proches, en particulier son cercle familial, les obligations de vigilance spécifiques aux PPE, mais les mesures de vigilance renforcées prévus à l'article L. 561-10-1.

#### 2.4.4.2 Relations à distance

##### **Article L. 561-10**

Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 appliquent des mesures de vigilance complémentaires à l'égard de leur client, en sus des mesures prévues aux articles L. 561-5 et L. 561-5-1, lorsque :

1° Le client ou son représentant légal n'est pas physiquement présent aux fins de l'identification au moment de l'établissement de la relation d'affaires.

##### **Article R. 561-20**

Pour l'application du 1° de l'article L. 561-10, et lorsque les mesures prévues aux 1° et 2° du R. 561-5-1 ne peuvent être mises en œuvre, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 vérifient l'identité de leur client en appliquant **au moins deux mesures parmi les suivantes :**

---

<sup>13</sup> Dans l'hypothèse d'une entrée en relation d'affaires à distance avec une PPE, les professionnels mettent non seulement en œuvre les mesures de vigilance complémentaires spécifiques aux PPE, mais aussi, au moins deux autres mesures de vigilance complémentaires, parmi celles prévues à l'article R. 561-20, qui sont spécifiques à cette modalité d'entrée en relation d'affaires.

1° Obtenir une copie d'un document mentionné aux 3° à 5° de l'article R. 561-5-1 ainsi que d'un document justificatif supplémentaire permettant de confirmer l'identité du client ;

2° Mettre en œuvre des mesures de vérification et de certification de la copie d'un document officiel ou d'un extrait de registre officiel mentionné aux 3° à 5° de l'article R. 561-5-1 par un tiers indépendant de la personne à identifier ;

3° Exiger que le premier paiement des opérations soit effectué en provenance ou à destination d'un compte ouvert au nom du client auprès d'une personne mentionnée aux 1° à 6° bis de l'article L. 561-2 établie dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un pays tiers imposant des obligations équivalentes en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et figurant sur une liste établie par arrêté du ministre chargé de l'économie ;

4° Obtenir directement une confirmation de l'identité du client de la part d'un tiers remplissant les conditions prévues au 1° ou au 2° du I de l'article L. 561-7 ;

5° Recourir à un moyen d'identification électronique délivré dans le cadre d'un schéma français d'identification électronique notifié à la Commission européenne en application du paragraphe 1 de l'article 9 du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur ou d'un schéma notifié par un autre Etat membre de l'Union européenne dans les mêmes conditions, dont le niveau de garantie correspond au niveau de garantie substantiel fixé par ce même règlement ;

6° Recueillir une signature électronique avancée ou qualifiée ou un cachet électronique avancé ou qualifié valide reposant sur un certificat qualifié comportant l'identité du signataire ou du créateur de cachet et délivré par un prestataire de service de confiance qualifié inscrit sur une liste de confiance nationale en application de l'article 22 du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur.

Parmi les mesures mentionnées ci-dessus, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 choisissent les mesures qui, combinées entre elles, permettent la vérification de tous les éléments d'identification du client mentionnés à l'article R. 561-5.

Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 vérifient l'identité des personnes agissant pour le compte du client selon les modalités prévues au présent article.

Elles conservent, selon les modalités prévues à l'article L. 561-12, les informations et documents relatifs aux mesures mises en œuvre au titre du présent article, quel qu'en soit le support.

**70.** En principe, si les mesures de vigilance complémentaires ne peuvent pas être réalisées, les professionnels cessent toute relation avec leur client (article L. 561-8 du code monétaire et financier).

#### 2.4.4.3 Intervenants liés à un pays faisant obstacle à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme

Dans le cas où les personnes physiques ou morales qui effectuent une opération sont établies sur un territoire inscrit sur les listes publiées par le GAFI<sup>14</sup> ou par la Commission européenne<sup>15</sup>, il convient pour le professionnel de mettre en œuvre des mesures de vigilance complémentaires.

##### **Article L. 561-10**

Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 appliquent des mesures de vigilance complémentaires à l'égard de leur client, en sus des mesures prévues aux articles L. 561-5 et L. 561-5-1, lorsque :

4° l'opération est une opération pour compte propre ou pour compte de tiers effectuée avec des personnes physiques ou morales, y compris leurs filiales ou établissements, domiciliées, enregistrées ou établies dans un Etat ou un territoire figurant sur les listes publiées par le Groupe d'action financière parmi ceux dont la législation ou les pratiques font obstacle à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ou par la Commission européenne en application de l'article 9 de la directive (UE) 2015/849 du 20 mai 2015 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux ou du financement du terrorisme.

- 71.** Les professionnels assujettis appliquent, chacune des mesures suivantes :
- la décision de nouer ou maintenir la relation d'affaires est prise par un membre de l'organe exécutif ;
  - le professionnel recueille des éléments d'information complémentaires relatifs à la connaissance de la relation d'affaires ;
  - le professionnel renforce la fréquence de mise à jour des éléments nécessaires à la connaissance de son client et du bénéficiaire effectif de la relation d'affaires.
- 72.** L'obligation d'identification du bénéficiaire effectif est réputée satisfaite en cas de risque faible et si le client est une personne mentionnée aux 1° à 6° du L. 561-2 du code monétaire et financier établie dans un pays de l'UE ou un pays imposant des obligations équivalentes en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT)<sup>16</sup>.

#### **2.4.5 Synthèse des obligations de vigilance au regard de la distinction relation d'affaires / client occasionnel**

- 73.** Le code monétaire et financier distingue les mesures de vigilance à mettre en œuvre selon que le client est un client habituel (« *relation d'affaires* ») ou occasionnel.

<sup>14</sup> Liste actualisée des « Juridictions à haut risque et non coopératives »

<sup>15</sup> Liste des pays tiers présentant des carences stratégiques dans leurs régimes de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme

<sup>16</sup> Article R. 561-8 du code monétaire et financier

<b>Obligation</b>	<b>Client habituel (« relation d'affaires »)</b>	<b>Client occasionnel</b>
Mesures permettant l'identification du client (L. 561-5, R. 561-10)	Oui	Oui si le montant de l'opération est supérieur à 15 000 € ou s'il y a des éléments qui font naître un soupçon.
Mesures permettant d'identifier l'objet et la nature de la relation d'affaires (L. 561-5-1 et R. 561-12)	Oui	Non
Obligation de vigilance constante (L. 561-6)	Oui	Non
Obligation de vigilance simplifiée (L. 561-9)	Oui	Oui
Obligation de vigilance complémentaire (L. 561-10, R. 561-18, R. 561-20 et R. 561-20-1)	Oui	Oui pour les PPE Non, pour une relation à distance
Obligation de vigilance renforcée (L. 561-10-1 et L. 561-10-2)	Oui	Oui, en cas de risque élevé
Conservation des éléments recueillis (L. 561-12)	Oui	Oui

## **2.4.6 Vigilance à la suite du gel des avoirs ou d'une réquisition judiciaire**

### 2.4.6.1 Vigilance à la suite du gel des avoirs

- 74.** Le fait qu'une personne fasse l'objet d'une mesure restrictive, y inclus de gel des avoirs<sup>17</sup>, n'impose pas nécessairement au professionnel de procéder à une déclaration de soupçon à Tracfin. En revanche, il est attendu du professionnel qu'il réévalue le profil de la relation d'affaires au regard de cette mesure, et adapte sa vigilance en conséquence. Il examine en particulier avec attention le fonctionnement de la relation d'affaires, notamment les opérations qui ont précédé l'entrée en vigueur de la mesure restrictive mais également les éventuels liens familiaux et patrimoniaux de la personne concernée.
- 75.** Lorsqu'il est mis fin à la mesure restrictive, le professionnel veille à conserver une vigilance et un profil de son client adaptés, tenant compte notamment de ce facteur de risque et de tout autre élément pertinent.

<sup>17</sup> Sur ce point, consulter par exemple la liste unique de gel de la Direction Générale du Trésor ainsi que celle de l'Union Européenne ([https://www.tresor.economie.gouv.fr/Ressources/11448\\_liste-unique-de-gels](https://www.tresor.economie.gouv.fr/Ressources/11448_liste-unique-de-gels))

76. En tout état de cause, en cas de soupçon, il appartient au professionnel de transmettre sans délai une déclaration à Tracfin, en précisant les éléments d'analyse ayant conduit au soupçon, sans préjudice de la déclaration de gel à la Direction générale du Trésor prévue par les règlements européens portant mesures restrictives et par le code monétaire et financier.

#### 2.4.6.2 Vigilance à la suite d'une réquisition judiciaire

77. La réception d'une réquisition judiciaire amène, en principe, le professionnel à effectuer une analyse des opérations enregistrées dans ses livres par le client, à réévaluer le profil de son client et adapter sa vigilance en conséquence.

78. Il en va de même quand il reçoit une demande administrative (administration fiscale, douanes, etc.) dont l'objet est susceptible de présenter un lien avec la LCB/FT.

79. Dans ce cadre, le réexamen de la relation d'affaires peut permettre au professionnel de détecter des opérations suspectes qu'il n'avait pas identifiées au préalable et qui ne seraient pas visées dans la réquisition judiciaire. Dans cette hypothèse, une déclaration de soupçon est transmise sans délai à Tracfin en mentionnant la réquisition judiciaire, ou le document reçu de l'administration requérante, en indiquant les références précises de la procédure et les coordonnées du service ou du magistrat à l'origine de la réquisition ou de la demande.

#### 2.4.7 Rupture de la relation d'affaires

##### **Article L. 561-8**

I. – Lorsqu'une personne mentionnée à l'article L. 561-2 n'est pas en mesure de satisfaire aux obligations prévues à l'article L. 561-5 et à l'article L. 561-5-1, elle n'exécute aucune opération, quelles qu'en soient les modalités, et n'établit ni ne poursuit aucune relation d'affaires. Si celle-ci a déjà été établie en application du IV de l'article L. 561-5, elle y met un terme et la déclaration prévue à l'article L. 561-15 s'effectue dans les conditions prévues à cet article.

III. - Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du I lorsque la conclusion ou la résiliation du contrat auquel il est mis fin en application du présent article est régie par des dispositions législatives spécifiques.

80. Le code monétaire et financier prévoit certaines hypothèses dans lesquelles le professionnel se doit d'interrompre la relation d'affaires et, en conséquence, de n'exécuter aucune opération. Il en va ainsi lorsque les informations à la disposition du professionnel ne lui permettent pas de garantir clairement l'identification des clients.

81. L'attention des professionnels est appelée sur le fait que les **tentatives d'opérations** entrent pleinement dans le champ d'application du code monétaire et financier<sup>18</sup>. Aussi, l'absence de flux tenant à la rupture d'une relation d'affaires ou à l'inexécution d'une opération sur le fondement de l'article L. 561-8 sera assortie d'une déclaration adressée à Tracfin si la rupture de la relation d'affaires justifie un soupçon.

---

<sup>18</sup> Article L.561-15 V du code monétaire et financier

#### **2.4.8 Les mesures à mettre en place au regard des risques identifiés**

**82.** Il est demandé aux professionnels de l'immobilier de se conformer à leurs obligations de vigilance en fonction des cas décrits plus haut (relation d'affaires ou non, opération suspecte ou non, personne politiquement exposée ou non, etc.).

**83.** Ces obligations de vigilance sont une condition essentielle à l'établissement d'une déclaration de soupçon.

##### **Exemples de mesures à mettre en œuvre en fonction des critères d'alerte :**

Note : la liste de critères d'alerte et mesures à mettre en œuvre n'est pas exhaustive. Les éléments identifiés constituent des exemples que chaque professionnel de l'immobilier devra apprécier selon la situation de son établissement et les risques auxquels il est exposé.

RISQUES IDENTIFIES	MESURES A METTRE EN OEUVRE
<b>RISQUES LIES AU CLIENT</b>	
<p>Comportement suspect de la personne physique ou du représentant de la société :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le client ou son représentant légal n'est pas physiquement présent aux fins de l'identification ;</li> <li>- le mandant intervient pour le compte d'un tiers sans vouloir décliner l'identité de ce dernier ou produire un mandat.</li> </ul>	<p><b>Prévoir obligatoirement deux mesures citées à l'article R. 561-20- I du code monétaire et financier :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ obtenir une pièce justificative supplémentaire permettant de confirmer l'identité de la personne avec laquelle le professionnel est en relation d'affaires ;</li> <li>▪ mettre en œuvre des mesures de vérification et de certification de la copie du document officiel ou de l'extrait de registre officiel ;</li> <li>▪ exiger que le premier paiement des opérations soit effectué en provenance ou à destination d'un compte ouvert au nom du client mentionné aux 1° et 6° de l'article L. 561-2 ;</li> <li>▪ obtenir directement une confirmation de l'identité du client de la part d'une personne mentionnée aux 1° et 6° de l'article L. 561-2 ;</li> <li>▪ rompre toute relation d'affaires en cas de refus.</li> <li>▪ etc.</li> </ul>
Personne physique résidant dans une zone sensible	<p><b>Exiger la communication par le client de l'original du document d'identité requis, s'il s'agit d'une personne physique</b></p>
Personne physique connue pour diverses infractions économiques et financières	
Personne qui est une PPE	
Profil du client incohérent avec l'opération	<p><b>Faire des recherches sur Internet, dans la presse ou dans des bases commerciales sur le client</b></p>
Personne physique exerçant une profession à risque	<p><b>Obtenir l'extrait d'inscription auprès de l'institution compétente pour une personne morale</b></p>
Absence de correspondance entre l'activité de la société partie à la transaction présentée par le client et son objet social déclaré	
Absence de correspondance entre l'opération et l'objet social de la personne morale	<p><b>Procéder à un examen des documents en vue d'obtenir l'assurance raisonnable qu'il ne s'agit pas de faux : par exemple, comparaison, pour une personne physique, de la photographie portée par le document avec la personne en cause.</b></p>
Personne morale dont le secteur d'activité est à risque :	

<b>RISQUES IDENTIFIES</b>	<b>MESURES A METTRE EN OEUVRE</b>
<p>Liste des secteurs à risque :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- BTP, logistique, informatique, sécurité, nettoyage, dépannage à domicile, rénovation énergétique, etc.</li> <li>- Secteur à fort cash : cafés, hôtels, restaurants (CHR), métaux, téléphonie, etc.</li> <li>- Associations.</li> </ul>	<p><b>Pour les PPE, décision de maintien de la relation d'affaires prise par l'organe exécutif ; demande de l'origine des fonds</b></p> <p><b>Demander les statuts de la personne morale</b></p> <p><b>Demander l'origine des fonds</b></p> <p><b>Demander des explications sur les motivations de l'opération</b></p>
<b>RISQUES LIÉS A L'OPERATION</b>	
<p>Le produit ou l'opération favorise l'anonymat de celle-ci</p>	<p><b>Demander l'origine des fonds</b></p> <p><b>Demander la destination des fonds</b></p>
<p>Montage complexe</p> <p>Montant inhabituellement élevé</p>	<p><b>Demander l'origine des fonds et la destination des fonds</b></p> <p><b>S'assurer de l'identité du client et de l'objet de l'opération</b></p>
<p>Paiement par un tiers</p>	<p><b>Demander des explications sur les motivations de l'opération en cas de paiement par un tiers</b></p>
<p>Compte séquestre : demande d'envoi des fonds sur un compte autre que le compte émetteur après annulation de l'opération</p>	<p><b>Demander des explications</b></p>
<p>Paiement en espèces d'un montant significatif</p>	<p><b>Demander l'origine des fonds</b></p> <p>Par exemple, les syndics de copropriété pourront faire cette démarche s'il apparaît qu'un copropriétaire souhaite effectuer des paiements élevés ou récurrents en espèces dans le cadre des appels de fonds.</p>
<p>Lien entre vendeur et acquéreur</p>	<p><b>S'assurer de la cohérence du prix de vente au regard du prix de marché et de l'état du bien</b></p>

**Si après la mise en œuvre des mesures de vigilance, le soupçon n'est pas levé, il y a lieu de transmettre une déclaration de soupçon à Tracfin.**

## **2.5 La déclaration de soupçon**

### **2.5.1 Déclarant et correspondant Tracfin**

84. Au sein de chaque établissement est désigné un déclarant et éventuellement un correspondant Tracfin, qui peuvent par ailleurs être une seule et même personne.
85. En application de l'article R. 561-23 du code monétaire et financier, le déclarant est la personne habilitée à procéder à la déclaration de soupçon. En application de l'article R. 561-24, le correspondant est à la personne chargée de répondre aux demandes de Tracfin et d'assurer aux membres concernés du personnel des informations, avis ou recommandations de caractère général qui en émanent.
86. L'identité et la qualité du déclarant et du correspondant sont communiquées à Tracfin par un document distinct joint à l'appui de la première déclaration.
87. En cas de changement, l'identité du nouveau déclarant/correspondant Tracfin est portée, sans délai, à la connaissance de cet organisme ainsi qu'à la DGCCRF.
88. Le déclarant Tracfin :
- transmet les déclarations de soupçon au service Tracfin ;
  - transmet, le cas échéant, les déclarations de soupçon complémentaires.
89. Le correspondant Tracfin :
- est destinataire des accusés de réception des déclarations de soupçon ;
  - traite les demandes de communication de pièces ou de documents émanant de Tracfin concernant les déclarations de soupçon.
90. Lors de la complétion du formulaire dédié, les déclarants veillent à indiquer des coordonnées (téléphoniques/électroniques) permettant une prise de contact directe avec le déclarant/correspondant Tracfin. Le respect d'une telle procédure permet d'assurer un niveau satisfaisant de confidentialité dans le cadre de l'exercice du droit de communication.

### **2.5.2 Que doivent déclarer les professionnels ?**

91. Les champs potentiels de la déclaration de soupçon sont limitativement énoncés par le code monétaire et financier. Dès lors, les opérations faisant l'objet d'un signalement doivent exclusivement porter sur les thématiques suivantes :
- les sommes ou opérations portant sur des sommes dont elles savent, soupçonnent ou ont de bonnes raisons de soupçonner qu'elles proviennent d'une **infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an** ;
  - les sommes ou opérations portant sur des sommes dont elles savent, soupçonnent ou ont de bonnes raisons de soupçonner qu'elles participent au **financement du terrorisme** ;

- les sommes ou opérations portant sur des sommes dont elles savent, soupçonnent ou ont de bonnes raisons de soupçonner qu'elles proviennent d'une **fraude fiscale**.

**Article L. 561-15 : infractions punies de plus d'un an d'emprisonnement et financement du terrorisme**

**Article L. 561-15 I.**

Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 sont tenues, dans les conditions fixées par le présent chapitre, de déclarer au service mentionné à l'article L. 561-23 **les sommes inscrites dans leurs livres ou les opérations portant sur des sommes dont elles savent, soupçonnent ou ont de bonnes raisons de soupçonner qu'elles proviennent d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou participent au financement du terrorisme.**

**Note :**

**Qu'est-ce que le blanchiment de capitaux ?**

Le blanchiment de capitaux est une infraction pénale. Il est défini comme le « *fait de faciliter, par tout moyen, la justification mensongère de l'origine des biens, ou des revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect* »<sup>19</sup>, étant précisé que des biens ou revenus sont « *présumés être le produit direct ou indirect d'un crime ou d'un délit dès lors que les conditions matérielles, juridiques ou financières de l'opération de placement, de dissimulation ou de conversion ne peuvent avoir d'autres justifications que de dissimuler l'origine ou le bénéficiaire effectif de ces biens* *ou* *revenus* »<sup>20</sup>.

Les fonds blanchis sont ainsi les profits procurés par une infraction dite sous-jacente (abus de biens sociaux, fraude fiscale, trafic de stupéfiants, tromperie, pratique commerciale trompeuse, etc.).

Constitue également un délit de blanchiment « le fait d'apporter un concours à une opération de placement, de dissimulation ou de conversion »<sup>21</sup> d'un produit de l'infraction sous-jacente.

Le blanchiment est puni de cinq ans d'emprisonnement et de 375 000 € d'amende<sup>22</sup>.

Il est puni de dix ans d'emprisonnement et de 750 000 € d'amende lorsqu'il est commis de façon habituelle ou en utilisant les facilités que procure l'exercice d'une activité professionnelle ou lorsqu'il est commis en bande organisée<sup>23</sup>.

L'article 324-6 du code pénal précité prévoit que « *la tentative des délits prévus à la présente section est punie des mêmes peines* ».

19 Article 324-1 al. 1<sup>er</sup> du code pénal.

20 Article 324-1-1 du code pénal.

21 Article 324-1 du code pénal

22 Article 324-1 al. 3 du code pénal

23 Article 324-2 du code pénal

Dans ce contexte, l'attention des professionnels est attirée sur la portée de l'infraction de blanchiment qui recouvre un champ très large incluant les tentatives de blanchiment pour des opérations qui, *in fine*, n'auront pas été réalisées, mais que le professionnel devra être en mesure de détecter dans sa relation d'affaires avec sa clientèle notamment dans le cadre de sa prestation de conseil.

### **Qu'est-ce que le financement du terrorisme ?**

Il est défini par l'article 421-2-2 du code pénal aux termes duquel « *le fait de financer une entreprise terroriste en fournissant, en réunissant ou en gérant des fonds, des valeurs ou des biens quelconques ou en donnant des conseils à cette fin, dans l'intention de voir ces fonds, valeurs ou biens utilisés ou en sachant qu'ils sont destinés à être utilisés, en tout ou partie, en vue de commettre l'un quelconque des actes de terrorisme (...), indépendamment de la survenance d'un tel acte* »<sup>24</sup> constitue un acte terroriste au sens de l'article 421-1 du même code. Comme le blanchiment, la tentative du délit est punie des mêmes peines que l'acte de financement du terrorisme ».

**« Constituent des actes de terrorisme, lorsqu'elles sont intentionnellement en relation avec une entreprise individuelle ou collective ayant pour but de troubler gravement l'ordre public par l'intimidation ou la terreur », les infractions de blanchiment telles que définies supra**<sup>25</sup>.

Le financement du terrorisme est puni de 10 ans d'emprisonnement et de 225 000 € d'amende<sup>26</sup>.

### **Fraude fiscale et 16 critères**

#### **Article L. 561-15**

II. Par dérogation au I, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 déclarent au service mentionné à l'article L. 561-23 **les sommes ou opérations dont ils savent, soupçonnent ou ont de bonnes raisons de soupçonner qu'elles proviennent d'une fraude fiscale lorsqu'il y a présence d'au moins un critère défini par décret.**

Décret n° 2009-874 du 16 juillet 2009 pris pour application de l'article L. 561-15-11 du code monétaire et financier définissant les 16 critères de la fraude fiscale :

1° l'utilisation de sociétés écran, dont l'activité n'est pas cohérente avec l'objet social ou ayant leur siège social dans un Etat ou un territoire qui n'a pas conclu avec la France une convention fiscale permettant l'accès aux informations bancaires, identifié à partir d'une liste publiée par l'administration fiscale, ou à l'adresse privée d'un des bénéficiaires de l'opération suspecte ou chez un domiciliataire au sens de l'article L. 123-11 du code de commerce ;

2° la réalisation d'opérations financières par des sociétés dans lesquelles sont intervenus des changements statutaires fréquents non justifiés par la situation économique de l'entreprise ;

3° le recours à l'interposition de personnes physiques n'intervenant qu'en apparence pour le compte de sociétés ou de particuliers impliqués dans des opérations financières ;

24 Article 421-2-2 du code pénal

25 Article 421-2 6° du code pénal

26 Article 421-5 alinéa 1er du code pénal

4° la réalisation d'opérations financières incohérentes au regard des activités habituelles de l'entreprise ou d'opérations suspectes dans des secteurs sensibles aux fraudes à la TVA de type carrousel, tels que les secteurs de l'informatique, de la téléphonie, du matériel électronique, du matériel électroménager, de la hi-fi et de la vidéo ;

5° la progression forte et inexplicée, sur une courte période, des sommes créditées sur les comptes nouvellement ouverts ou jusque-là peu actifs ou inactifs, liée le cas échéant à une augmentation importante du nombre et du volume des opérations ou au recours à des sociétés en sommeil ou peu actives dans lesquelles ont pu intervenir des changements statutaires récents ;

6° la constatation d'anomalies dans les factures ou les bons de commande lorsqu'ils sont présentés comme justification des opérations financières, telles que l'absence du numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, du numéro SIREN, du numéro de TVA, de numéro de facture, d'adresse ou de dates ;

7° le recours inexplicé à des comptes utilisés comme des comptes de passage ou par lesquels transitent de multiples opérations tant au débit qu'au crédit, alors que les soldes des comptes sont souvent proches de zéro ;

8° le retrait fréquent d'espèces d'un compte professionnel ou leur dépôt sur un tel compte non justifié par le niveau ou la nature de l'activité économique ;

9° la difficulté d'identifier les bénéficiaires effectifs et les liens entre l'origine et la destination des fonds en raison de l'utilisation de comptes intermédiaires ou de comptes de professionnels non financiers comme comptes de passage, ou du recours à des structures sociétaires complexes et à des montages juridiques et financiers rendant peu transparents les mécanismes de gestion et d'administration ;

10° les opérations financières internationales sans cause juridique ou économique apparente se limitant le plus souvent à de simples transits de fonds en provenance ou à destination de l'étranger notamment lorsqu'elles sont réalisées avec des Etats ou des territoires visés au 1° ;

11° le refus du client de produire des pièces justificatives quant à la provenance des fonds reçus ou quant aux motifs avancés des paiements, ou l'impossibilité de produire ces pièces ;

12° le transfert de fonds vers un pays étranger suivi de leur rapatriement sous la forme de prêts ;

13° l'organisation de l'insolvabilité par la vente rapide d'actifs à des personnes physiques ou morales liées ou à des conditions qui traduisent un déséquilibre manifeste et injustifié des termes de la vente ;

14° l'utilisation régulière par des personnes physiques domiciliées et ayant une activité en France de comptes détenus par des sociétés étrangères ;

15° le dépôt par un particulier de fonds sans rapport avec son activité ou sa situation patrimoniale connues ;

16° la réalisation d'une transaction immobilière à un prix manifestement sous-évalué.

Note :

Au regard des spécificités de leur activité, et sans pour autant exclure les autres critères de leurs obligations de vigilance, les professionnels de l'immobilier pourront plus particulièrement porter leur attention sur les critères 11° (refus du client de produire des pièces justificatives quant à la provenance des fonds reçus ou quant aux motifs avancés des paiements, ou l'impossibilité de produire ces pièces) et 16° (réalisation d'une transaction immobilière à un prix manifestement sous-évalué).

Il convient de rappeler que ces 16 critères ne sont pas cumulatifs.

92. Le champ de la déclaration de soupçon porte sur toutes les infractions sanctionnées d'une peine d'emprisonnement supérieure à un an. Il s'agit notamment du trafic de stupéfiants, de la corruption et du trafic d'influence commis par des personnes exerçant une fonction publique, de l'abus de biens sociaux, de la contrefaçon, de l'escroquerie, de l'abus de confiance, de l'abus frauduleux de l'état d'ignorance ou de la situation de faiblesse, du travail dissimulé, de la banqueroute, de la tromperie, de la pratique commerciale trompeuse, etc.
93. Il convient par ailleurs de souligner que les déclarants ne sont pas tenus de préciser, ni de qualifier une infraction sous-jacente. Il suffit en effet qu'ils soupçonnent ou qu'ils aient de « *bonnes raisons* » de soupçonner qu'il existe une infraction sous-jacente et forment leur analyse des faits dans la partie « *développement* » de la déclaration.
94. **Les professionnels effectuent une déclaration de soupçon (DS) quand le soupçon est établi au terme de l'analyse conduite, c'est-à-dire lorsqu'ils n'ont pas obtenu, au regard des informations et documents recueillis auprès du client ou par d'autres moyens, d'assurance raisonnable quant à la licéité des fonds ou de l'opération, ou quant à sa justification économique au regard de leur connaissance de la clientèle.**

**La déclaration complémentaire**

**Article L. 561-15**

IV. Toute information de nature à infirmer, conforter ou modifier les éléments contenus dans la déclaration est portée, sans délai, à la connaissance du service mentionné à l'article L. 561-23.

95. Les déclarations complémentaires indiquent les références Tracfin de la déclaration initiale et comportent l'ensemble des éléments utiles à compréhension des faits signalés.

**2.5.3 Qu'est-ce qu'un soupçon ?**

96. Le soupçon résulte d'un doute qui conduit le professionnel à s'interroger sur la licéité de l'origine des sommes ou sur la licéité de l'utilisation qui sera faite des sommes engagées. Il est le fruit d'une réflexion objective et méthodique du professionnel.
97. Compte tenu des informations dont il dispose sur son client (identité, notoriété, profession, etc.) et des éléments, notamment financiers, concourant à cette opération, le professionnel procède à une déclaration lorsqu'il ne peut exclure tout doute sur le caractère régulier ou licite de l'action ou de l'acte envisagé.

## 2.5.4 Le contenu des déclarations

98. Le déclarant effectue les déclarations de soupçon sur la base des informations dont il dispose.

99. A titre liminaire, il convient de souligner que la déclaration de soupçon est la matérialisation d'un travail d'analyse. Dès lors, le déclarant doit s'abstenir de faire des déclarations motivées uniquement par des éléments de contexte. Ainsi, les déclarations de soupçon **ne peuvent avoir pour seul motif** :

- la réception d'une réquisition judiciaire ou d'une demande de renseignement émanant d'une administration (contrôle fiscal par exemple)<sup>27</sup> ou à plus forte raison d'un droit de communication diligenté par Tracfin, si la déclaration de soupçon n'apporte pas d'information supplémentaire par rapport à celles contenues dans la réponse à la réquisition judiciaire ou au droit de communication.

- l'activité professionnelle du client, son adresse ou son pays de résidence (éléments toutefois susceptibles de constituer un faisceau d'indices) ;

- le montant élevé d'une opération ;

- le fait d'être une PPE.

100. Conformément au 5° du III de l'article R. 561-31, doit figurer explicitement dans toute déclaration l'analyse des faits ayant conduit au soupçon à l'origine du signalement. Cette obligation est la conséquence naturelle de l'analyse effectuée et de ses conclusions.

### Structure de l'exposé des motifs

(5° de l'article R. 561-31 du code monétaire et financier)

#### Partie 1 : Phrase introductive de synthèse

Cette partie doit permettre une compréhension rapide du signalement (nature et motif de l'opération en cours, etc.).

#### Partie 2 : Présentation des personnes physiques et/ou morales faisant l'objet du soupçon

Rappel des informations détenues par le déclarant sur le client objet du soupçon (éventuels compléments à l'état civil donné dans les champs *ad hoc*<sup>28</sup> de la déclaration de soupçon (DS), contexte de la relation d'affaires, etc.).

##### Personnes physiques :

- situation personnelle et professionnelle connue ;
- situation matrimoniale connue.

##### Personnes morales :

- date de création ;
- nature de l'activité ;

<sup>27</sup> Si la seule information qu'un contrôle fiscal n'est pas constitutive en elle-même d'un soupçon suffisant pour donner lieu automatiquement à une déclaration de soupçon, elle conduit le professionnel à renforcer l'intensité des mesures de vigilance.

<sup>28</sup> Champ « état civil de la personne physique » de la déclaration de soupçon (DS)

- principales données chiffrées connues (chiffre d'affaires, résultat, etc.) ;
- liens avec d'autres personnes ou éléments d'environnement (autres mandataires sociaux/associés, etc.).

Le déclarant mentionne également dans cette partie, le résultat des recherches effectuées en base ouverte concernant les personnes physiques ou morales (réseaux sociaux, bases commerciales, Internet, etc.).

### **Partie 3 : présentation de(s) l'opération(s) douteuse(s)**

- synthèse des opérations et des mouvements douteux ;
- développement des faits concernant ces opérations ;
- précision sur l'origine et la destination (certaine ou présumée) des fonds sur lesquels porte le soupçon.

### **Partie 4 : caractérisation du soupçon**

Cette partie restitue le fait à l'origine du soupçon ayant conduit au signalement, expose clairement le soupçon du déclarant à l'appui des éléments figurant supra :

- en quoi cette opération est-elle suspecte ?
- pourquoi l'origine des fonds peut paraître douteuse ?
- quelles sont les démarches entreprises par le déclarant pour lever le doute ?
- en quoi les explications ou justifications apportées par le client sont-elles peu convaincantes ou crédibles ?

S'il existe un soupçon de fraude fiscale, il convient de faire mention du (des) critère(s) listé(s) par le décret n° 2009-874 du 16 juillet 2009 susvisé (article D. 561-32-1 du code monétaire et financier).

**101.** Quel que soit le mode de transmission de la déclaration, des documents peuvent être joints aux déclarations de soupçon. Les déclarants utilisent cette fonctionnalité pour transmettre à Tracfin l'ensemble des éléments nécessaires à la compréhension du signalement.

### **Pièces utiles à joindre à la déclaration (liste non exhaustive) :**

- une copie de la pièce d'identité du client ;
- un extrait K-bis de la personne morale visée ;
- les statuts de la personne morale visée<sup>29</sup> ;
- un document bancaire utile ;
- une copie du compromis de vente ;
- un extrait de page Internet.

<sup>29</sup> Les professionnels, pour connaître les bénéficiaires effectifs d'une personne morale, peuvent demander des documents justificatifs à leurs clients ou consulter les sites Datainfogreffe ou Infogreffe.

### 2.5.5 Les modalités de transmission

102. Le déclarant peut adresser les déclarations de soupçon à Tracfin via la plate-forme de télédéclaration ERMES.
103. Si la télédéclaration ne revêt pas de caractère obligatoire pour les professionnels, il est constant que la plate-forme ERMES est garante d'un haut niveau de sécurité et de confidentialité.
104. Le cas échéant, le déclarant peut également utiliser le formulaire dématérialisé de déclaration de soupçon disponible sur le site internet de Tracfin.
105. Conformément à l'article R. 561-31 du code monétaire et financier, le déclarant qui n'utilise pas la plate-forme ERMES ou le formulaire dématérialisé obligatoire, ou qui omet un ou plusieurs éléments d'informations obligatoires est invité à régulariser sa déclaration dans un délai d'un mois.
106. Passé ce délai, Tracfin l'informe de l'irrecevabilité (*cf. schéma circuit d'irrecevabilité en annexe 4*) de sa déclaration de soupçon. La déclaration de soupçon ne sera alors pas traitée. En ce cas, les dispositions de l'article L. 561-22 ne trouvent pas à s'appliquer, des poursuites fondées sur le code pénal et des actions en responsabilité civile ou disciplinaire pouvant alors être intentées.

### 2.5.6 Les délais de déclaration

#### Article L. 561-16

Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 s'abstiennent d'effectuer toute opération portant sur des sommes dont elles savent, soupçonnent ou ont de bonnes raisons de soupçonner qu'elles proviennent d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou sont liées au financement du terrorisme jusqu'à ce qu'elles aient fait la déclaration prévue à l'article L. 561-15. Elles ne peuvent alors procéder à la réalisation de l'opération que si les conditions prévues au quatrième alinéa de l'article L. 561-24 sont réunies.

Lorsqu'une opération devant faire l'objet de la déclaration prévue à l'article L. 561-15 a déjà été réalisée, soit parce qu'il a été impossible de surseoir à son exécution, soit que son report aurait pu faire obstacle à des investigations portant sur une opération suspectée de blanchiment des capitaux ou de financement du terrorisme, soit qu'il est apparu postérieurement à sa réalisation qu'elle était soumise à cette déclaration, la personne mentionnée à l'article L. 561-2 en informe sans délai le service prévu à l'article L. 561-23.

#### Article L. 561-15

IV. Toute information de nature à infirmer, conforter ou modifier les éléments contenus dans la déclaration est portée, sans délai, à la connaissance du service mentionné à l'article L. 561-23.

#### Principe de l'envoi d'une déclaration de soupçon avant l'exécution de l'opération

107. L'article L. 561-16 pose le principe de la déclaration de soupçon préalablement à l'exécution de l'opération afin, le cas échéant, de permettre à Tracfin d'exercer son droit d'opposition (*cf. 4.1. Le droit d'opposition*). La déclaration indique, dans cette hypothèse, le délai d'exécution de l'opération, conformément au 6° du III de l'article R. 561-31. Le

professionnel s'abstient, en conséquence, d'effectuer l'opération dont il soupçonne qu'elle est liée au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme avant d'avoir effectué sa déclaration de soupçon.

#### **Le délai des déclarations de soupçon après exécution de l'opération**

108. Toutefois, un professionnel peut effectuer une déclaration de soupçon à Tracfin après que l'opération a été réalisée, soit parce qu'il a été impossible de surseoir à son exécution, soit que son report aurait pu faire obstacle à des investigations, soit que le soupçon est apparu postérieurement à la réalisation de l'opération. Dans ce cas, la déclaration est transmise « sans délai »<sup>30</sup> conformément au 2ème alinéa de l'article L. 561-16.

#### **2.5.7 La confidentialité des déclarations**

##### **Article L. 561-18**

La déclaration mentionnée à l'article L. 561-15 est **confidentielle**.

Sous réserve des dispositions de l'article 44 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 susvisée, **il est interdit**, sous peine des sanctions prévues à l'article L. 574-1 du code monétaire et financier, aux dirigeants et préposés d'organismes financiers, **aux personnes mentionnées à l'article L. 561-2**, au président de l'ordre des avocats au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation ou au bâtonnier de l'ordre auprès duquel l'avocat est inscrit, **de porter à la connaissance du propriétaire des sommes ou de l'auteur de l'une des opérations mentionnées à l'article L. 561-15 ou à des tiers, autres que les autorités de contrôle, ordres professionnels et instances représentatives nationales visées à l'article L. 561-36, l'existence et le contenu d'une déclaration effectuée auprès du service mentionné à l'article L. 561-23 et de donner des informations sur les suites qui ont été réservées à cette déclaration.**

Le fait, pour les personnes mentionnées au 13° de l'article L. 561-2, de s'efforcer de dissuader leur client de prendre part à une activité illégale ne constitue pas une divulgation au sens de l'alinéa précédent.

##### **Article L. 574-1**

Est puni d'une amende de 22 500 €, le fait de méconnaître l'interdiction de divulgation prévue à l'article L. 561-18, au III de l'article L. 561-25, au II de l'article L. 561-25-1 et à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 561-26.

109. La confidentialité de la déclaration de soupçon est prévue à l'article L. 561-18 : elle porte sur l'existence et le contenu des déclarations qui ne peuvent être communiqués, de même que les suites qui leur ont été données, ni à l'intéressé ni à des tiers. Le non-respect de cette interdiction de divulgation est réprimé par l'article L. 574-1 d'une peine de 22 500 €.
110. Le secret professionnel relatif aux déclarations de soupçon n'est pas opposable aux agents de la DGCCRF<sup>31</sup>.

<sup>30</sup> Les diligences en termes d'investigation et d'analyse sont alors à mener aussi rapidement que possible.

<sup>31</sup> Articles L. 561-18 du code monétaire et financier et L. 512-3 du code de la consommation

**111.** Il est précisé que la déclaration de soupçon n'est jamais transmise spontanément à l'autorité judiciaire en appui des notes d'information dans lesquelles la ou les sources sont  **systématiquement occultées**.

**112.** La confidentialité de la déclaration ne fait pas obstacle à la communication par Tracfin d'informations concernant les déclarations à l'autorité de contrôle, en application du I de l'article L. 561-28.

## **2.6 Les obligations relatives au contrôle interne**

### **Article L. 561-32**

I. - Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 mettent en place une organisation et des procédures internes pour lutter contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, tenant compte de l'évaluation des risques prévue à l'article L. 561-4-1. En tenant compte du volume et de la nature de leur activité ainsi que des risques présentés par les relations d'affaires qu'elles établissent, elles déterminent un profil de la relation d'affaires permettant d'exercer la vigilance constante prévue à l'article L. 561-6.

Lorsque les personnes mentionnées ci-dessus appartiennent à un groupe défini à l'article L. 561-33, et si l'entreprise mère du groupe a son siège social en France, cette dernière définit au niveau du groupe l'organisation et les procédures mentionnées ci-dessus et veille à leur respect.

Les personnes mentionnées ci-dessus mettent en place un dispositif de gestion des risques permettant de détecter les personnes mentionnées au 2° et les opérations mentionnées au 4° de l'article L. 561-10 ainsi que celles mentionnée aux articles L. 561-10-2 et L. 561-15.

### **Article R. 561-38**

Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 s'assurent que l'organisation du dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme mentionné au I de l'article L. 561-32 est adaptée à leur taille, à la nature de leurs activités ainsi qu'aux risques identifiés par la classification des risques mentionnée à l'article L. 561-4-1.

Cette organisation doit être dotée d'outils, de moyens matériels et humains permettant la mise en oeuvre effective de l'ensemble des obligations de vigilance prévues au présent chapitre et en particulier la détection, le suivi et l'analyse des personnes et opérations mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 561-32.

### **Article R. 561-38-1**

Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 s'assurent que les personnes participant à la mise en oeuvre des obligations prévues au présent chapitre disposent d'une expérience, d'une qualification et d'une position hiérarchique adéquates pour exercer leurs missions.

En outre, elles veillent à ce que ces personnes bénéficient de formations adaptées à leurs fonctions ou activités, à leur position hiérarchique ainsi qu'aux risques identifiés par la classification des risques mentionnée à l'article L. 561-4-1 et à ce qu'elles aient accès aux informations nécessaires à l'exercice de leurs fonctions ou activités.

En application du deuxième alinéa II de l'article L. 561-32, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 veillent à ce que les vérifications effectuées dans le cadre du processus de recrutement de ces personnes soient strictement proportionnées aux risques présentés par

chaque type de poste, compte tenu des fonctions, des activités et de la position hiérarchique qui leur sont associés dans le cadre du dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme. Elles s'assurent en particulier que ces personnes ne sont pas soumises à des mesures de gel des avoirs prises en application du chapitre II du présent titre ou mises en oeuvre en vertu des actes pris en application de l'article 29 du traité sur l'Union européenne ou de l'article 75 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne.

Dans ce cadre, elles ne sont pas tenues d'appliquer les mêmes mesures d'identification et d'évaluation des risques que celles prévues pour leur clientèle et leurs relations d'affaires en application du L. 561-4-1.

#### **Article R. 561-38-3**

Pour l'application du II de l'article L. 561-32, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 mettent en place un dispositif de contrôle interne adapté à leur taille, à la nature, à la complexité et au volume de leurs activités et doté de moyens humains suffisants.

#### **Article R. 561-38-8**

Pour les personnes mentionnées aux 3° à 5° et 7° à 17° de l'article L. 561-2, le dispositif défini à l'article R. 561-38-3 comprend au moins :

1° Des procédures définissant les activités de contrôle interne que ces personnes accomplissent pour s'assurer du respect des obligations prévues au chapitre Ier du présent titre ;

2° Un contrôle interne permanent réalisé, conformément aux procédures mentionnées au 1°, par des personnes exerçant des activités opérationnelles, et le cas échéant, en fonction de leur taille, de la complexité et du niveau de leurs activités, par des personnes dédiées à la seule fonction de contrôle des opérations ;

3° Un contrôle interne périodique réalisé par des personnes dédiées, de manière indépendante à l'égard des personnes, entités et services qu'elles contrôlent lorsque cela est approprié eu égard à la taille et à la nature des activités.

Les personnes mentionnées au premier alinéa prennent les mesures correctrices nécessaires pour remédier aux éventuels incidents ou insuffisances en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et pour assurer l'efficacité du dispositif de contrôle interne, dans des délais raisonnables et selon les risques de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme auxquelles elles sont confrontées.

#### **Article R. 561-38-9**

Les modalités d'application de la présente section en ce qui concerne la nature et la portée des procédures internes, les règles d'organisation du contrôle interne et le contenu des rapports sur le contrôle interne prévus aux articles R. 561-38-6 et R. 561-38-7, ainsi que le délai et les modalités de leur transmission à l'autorité de contrôle, sont précisées en tant que de besoin :

a) Par un arrêté du ministre chargé de l'économie pour les personnes mentionnées aux 1° à 8°, 10° à 11° et 15° de l'article L. 561-2.

(...)

**113.** Chaque structure d'exercice professionnel désigne un responsable de la mise en place et du suivi des systèmes d'évaluation et de gestion des risques et des procédures correspondantes.

114. Le contrôle permanent du dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme au sein de chaque entreprise ou établissement assujetti relève du contrôle de conformité. Ce contrôle est adapté à sa taille, à sa structure, son implantation et son exposition aux risques. Il permet de s'assurer que les procédures mises en place dans chaque entité satisfont aux obligations prévues par le code monétaire et financier et sont de nature à permettre la détection des opérations suspectes.
115. Dans le cadre du contrôle de conformité, une attention particulière doit être attachée aux délais de réalisation des mesures de lutte anti-blanchiment. En particulier, les diligences mises en œuvre pour l'analyse de la situation du client et de l'opération ne doivent pas conduire à des délais anormalement longs entre la découverte de l'anomalie et la déclaration à Tracfin. Le préalable indispensable à une réduction des délais réside dans l'actualisation des données relatives au client et au bénéficiaire.
116. Le contrôle interne porte sur les procédures relatives à la LCB/FT mises en place au sein de la structure professionnelle, à savoir :
- l'évaluation des risques ;
  - la mise en œuvre des mesures de vigilance ;
  - la conservation des documents relatifs à l'identification du client et du bénéficiaire effectif ;
  - le respect de l'obligation déclarative à Tracfin ;
  - la mise en œuvre de procédures de contrôle périodique et permanent des risques LCB/FT ;
  - l'organisation de la conservation et de la confidentialité des déclarations de soupçon émises.

## **2.7 Les obligations de formation et d'information**

117. Les structures d'exercice professionnel de l'immobilier assujetties assurent l'information et la formation de l'ensemble du personnel sur les obligations liées à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, et sur les procédures mises en place au sein de la structure<sup>32</sup>.
118. Elles déterminent la fréquence de la mise à jour des connaissances des professionnels et des collaborateurs selon l'évolution de la réglementation et des procédures applicables (article L. 561-34 du code monétaire et financier).
119. Les professionnels de l'immobilier prennent en compte, dans le **recrutement des collaborateurs**, les risques au regard de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme<sup>33</sup>.

---

<sup>32</sup> Article L. 561-34 du code monétaire et financier

<sup>33</sup> Article L. 561-32 II du code monétaire et financier

### **Article R. 561-38-1**

Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 s'assurent que les personnes participant à la mise en oeuvre des obligations prévues au présent chapitre disposent d'une expérience, d'une qualification et d'une position hiérarchique adéquates pour exercer leurs missions.

En outre, elles veillent à ce que ces personnes bénéficient de formations adaptées à leurs fonctions ou activités, à leur position hiérarchique ainsi qu'aux risques identifiés par la classification des risques mentionnée à l'article L. 561-4-1 et à ce qu'elles aient accès aux informations nécessaires à l'exercice de leurs fonctions ou activités.

#### Note :

Dans le cadre des contrôles de la DGCCRF, il est conseillé aux professionnels de l'immobilier de conserver :

- les attestations de formation à la LCB/FT ;
- les notes de service, courriels et compte-rendu de réunions diffusés en interne ;
- les informations reçues du Conseil d'orientation de lutte anti-blanchiment (COLB).

## **2.8 L'échange d'informations**

### **Article L. 561-33**

I. – Lorsque les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 font partie d'un groupe au sens de l'article L. 511-20 à l'exclusion des groupes mixtes dont l'entreprise mère est une compagnie holding mixte ou une entreprise mère mixte de société de financement, d'un conglomérat financier au sens de l'article L. 517-3, d'un groupe au sens des articles L. 322-1-2, L. 322-1-3 et L. 356-2 du code des assurances, au sens de l'article L. 111-4-2 du code de la mutualité ou au sens de l'article L. 931-2-2 du code de la sécurité sociale, ou d'un groupe défini comme un ensemble de sociétés dont l'une contrôle les autres au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, elles mettent en place au niveau du groupe une organisation et des procédures qui tiennent compte des risques identifiés par la classification des risques mentionnée à l'article L. 561-4-1. L'organisation et les procédures au niveau du groupe sont définies par l'entreprise mère du groupe lorsque celle-ci a son siège social en France.

Ces procédures prévoient le partage des informations au sein du groupe, y compris pour l'application de l'article L. 511-34, la protection des données personnelles ainsi que les mesures de contrôle interne.

### **Article R.561-29**

Les procédures prévues au deuxième alinéa du I de l'article L. 561-33 permettent l'échange d'informations nécessaires à la vigilance dans le groupe en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, y compris les données nominatives relatives à la clientèle et aux relations d'affaires, les documents consignants les caractéristiques des opérations mentionnées à l'article L. 561-10-2 et, le cas échéant, les informations prévues à l'article L. 561-20.

120. S'ils rentrent dans la périmètre de la définition de l'article L. 233-3 du code du commerce, les professionnels assujettis peuvent échanger des informations relatives à la clientèle, dans le cadre de la vigilance en matière de LCB/FT.

## **2.9 Les obligations de conservation des documents**

### **Article L. 561-12**

Sous réserve de dispositions plus contraignantes, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 **conservent pendant cinq ans** à compter de la clôture de leurs comptes ou de la cessation de leurs relations avec eux les documents et informations, quel qu'en soit le support, relatifs à l'identité de leurs clients habituels ou occasionnels. Elles conservent également, dans la limite de leurs attributions, pendant cinq ans à compter de leur exécution, quel qu'en soit le support, les documents et informations relatifs aux opérations effectuées par ceux-ci, ainsi que les documents consignants les caractéristiques des opérations mentionnées à l'article L. 561-10-2.

121. La conservation des documents est essentielle en ce qu'elle garantit à l'autorité de contrôle et à Tracfin, dans l'exercice de leur mission respective, la possibilité d'investiguer ou de reconstituer des transactions portant sur des opérations suspectes.

Partant, les établissements conservent pendant **cinq ans à compter de la cessation de la relation avec les clients ou de la clôture de leurs comptes les éléments relatifs à l'identité du client.**

Ils conservent également pendant **cinq ans à compter de leur exécution les documents et informations relatifs aux opérations effectuées par leurs clients, ainsi que les documents consignants les caractéristiques des opérations ayant donné lieu à un examen renforcé** (opération particulièrement complexe, montant inhabituellement élevé ou ne paraissant pas avoir de justification économique ou d'objet licite).

#### Note :

D'une manière générale, dans le cadre des contrôles de la DGCCRF, il est conseillé aux professionnels immobiliers de conserver les informations recueillies lors des analyses effectuées préalablement à une éventuelle déclaration de soupçon.

122. Il est précisé que ces prescriptions législatives ne modifient pas la durée de conservation prévue par les textes spécifiques relatifs à l'exercice de certaines professions, par exemple la profession d'agent immobilier, pour les autres documents tenus par ces professionnels, en particulier la durée de 10 ans mentionnée à l'article 86 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, pris en application de la loi Hoguet.

123. Les informations recueillies au titre des mesures de vigilance et de déclaration de soupçon doivent être conservées dans des conditions de stricte confidentialité. Le traitement numérique des données relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme est soumis à autorisation de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL).

Note :

Il convient de noter que les dérogations à ce principe, prévues par le II de l'article L. 561-7 et par les articles L. 561-20 et L. 561-21 du code monétaire et financier concernant les échanges d'informations sur les mesures de vigilance et de déclaration de soupçon à l'extérieur ou à l'intérieur d'un même groupe ou réseau, ne s'appliquent pas aux professionnels exerçant des activités d'intermédiation immobilière.

**3. Le contrôle des professionnels par la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) et les sanctions de la Commission nationale des sanctions (CNS)**

**3.1 Le contrôle des professionnels par la DGCCRF**

124. Depuis 2009, la DGCCRF est désignée en qualité d'autorité de contrôle des obligations de vigilance et de déclaration des professionnels exerçant des activités d'intermédiation en opérations immobilières (article L. 561-36 I 14° du code monétaire et financier) dans le cadre du dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

125. Les missions de contrôle confiées à la DGCCRF relèvent des articles L. 561-36-2 et R. 561-40 du code monétaire et financier.

126. La DGCCRF rappelle que :

- le système d'évaluation et de gestion des risques doit faire l'objet d'un **écrit diffusé à l'ensemble du personnel** de l'établissement ayant notamment pour mission de mettre en œuvre les mesures de vigilance LCB/FT ;
- la **personne responsable** de l'application du contenu de ce document est le professionnel ;
- cet écrit doit être communiqué, à leur demande, aux **agents de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes** ;

- plus généralement, le secret professionnel relatif aux informations et aux déclarations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme n'est pas opposable aux agents de la DGCCRF<sup>34</sup> ;
- les professionnels doivent être en mesure de justifier, auprès de l'autorité de contrôle<sup>35</sup>, des mesures prises.

Les contrôles de la DGCCRF portent sur la mise en place par les professionnels de procédures relatives à leurs obligations de vigilance et déclaratives (cartographie des risques, mesures de vigilance, connaissance du client et de l'opération, conservation des documents, recherches sur le client, formation et information du personnel, etc.).

Il est rappelé que le système d'évaluation et de gestion des risques se doit d'être :

- **formalisé** : il est nécessaire de formaliser ce système afin de démontrer, lors d'un contrôle, que l'établissement exerce son activité conformément à l'obligation imposée par l'article L. 561-32 du code monétaire et financier. La formalisation des systèmes est également nécessaire pour que le personnel de l'entité assujettie puisse connaître les procédures mises en place pour lutter contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Les procédures contenues dans le document écrit doivent être destinées à évaluer et gérer les risques liés à la LCB/FT et ne doivent pas être des procédures encadrant des pratiques commerciales ou se rapportant plus généralement au fonctionnement économique de l'entité sans lien avec l'objectif de la prévention du blanchiment des capitaux et du financement du terrorisme.
- **actualisé** : le simple fait de mettre en place des systèmes d'évaluation et de gestion des risques ne suffit pas à se conformer à l'article L. 561-32 du code monétaire et financier. Il est également nécessaire d'en assurer l'application la plus actuelle possible et de les mettre à jour dès qu'un nouveau risque est identifié, dès qu'un changement structurel intervient au sein de l'établissement ;
- **exhaustif** : si la définition de la présentation du protocole interne relève de l'appréciation du professionnel, il est nécessaire, dans tous les cas, de couvrir l'ensemble des obligations applicables en matière de LCB/FT.

Le contrôle du respect de leurs obligations par les professionnels de l'immobilier est réalisé dans les conditions prévues au titre V du livre IV du code de commerce par des agents de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes spécialement habilités par arrêté du ministre chargé de l'économie.

Ces agents peuvent notamment :

- se rendre dans tous lieux utilisés à des fins professionnelles et dans les lieux d'exécution d'une prestation de services ;
- exiger la communication et obtenir ou prendre copie, par tout moyen et sur tout support, des documents professionnels de toute nature propres à faciliter l'accomplissement de leur mission ;

---

34 Articles L. 561-18 du code monétaire et financier et L. 512-3 du code de la consommation

35 Article R. 561-7 du code monétaire et financier

- exiger la mise à leur disposition des moyens indispensables pour effectuer leurs vérifications ;
- recueillir, sur place ou sur convocation, tout renseignement, document ou toute justification nécessaire au contrôle.

Le contrôle du respect de leurs obligations par les professionnels de l'immobilier peut donner lieu à la rédaction de procès-verbaux transmis à la Commission nationale des sanctions (CNS).

### **3.2 Les sanctions des professionnels par la Commission nationale des sanctions (CNS)**

127. La Commission nationale des sanctions (CNS) est régie par les articles L. 561-38 et suivants et les articles R. 561-43 et suivants du code monétaire et financier.
128. Saisie des rapports de contrôle réalisés auprès des professionnels en cas de non-respect de ce dispositif, la CNS peut décider de prononcer plusieurs types de sanctions administratives précisées à l'article L. 561-40 du code monétaire et financier<sup>36</sup>.

## **4. Les prérogatives de Tracfin**

### **4.1 Le droit d'opposition**

#### **Article L. 561-24**

Le service mentionné à l'article L. 561-23 peut s'opposer à l'exécution d'une opération non encore exécutée, dont il a eu connaissance à l'occasion des informations qui lui ont été communiquées dans le cadre des articles L. 561-15, L. 561-25, L. 561-25-1, L. 561-27, L. 561-28 et L. 561-29. Son opposition est notifiée à la personne mentionnée à l'article L. 561-2 chargée de l'opération.

Dans ce cas, l'opération est reportée d'une durée de **dix jours ouvrables** à compter du jour d'émission de la notification de cette opposition. Toutefois, lorsque l'opération est le paiement d'un chèque, ce délai court à compter de la présentation en paiement par la banque bénéficiaire auprès de la banque tirée.

Le président du tribunal de grande instance de Paris peut, sur requête du service mentionné à l'article L. 561-23, après avis du procureur de la République de ce siège, proroger le délai prévu au deuxième alinéa du présent article ou ordonner le séquestre provisoire des fonds, comptes ou titres concernés par la déclaration. Le procureur de la République peut présenter une requête ayant le même objet. L'ordonnance qui fait droit à la requête est exécutoire sur minute avant toute notification à la personne mentionnée à l'article L. 561-2 chargée de l'opération.

<sup>36</sup> Les sanctions sont l'avertissement, le blâme, l'interdiction temporaire d'exercice de l'activité ou d'exercice de responsabilités dirigeantes au sein d'une personne morale exerçant cette activité pour une durée n'excédant pas cinq ans, le retrait d'agrément ou de la carte professionnelle. Peut également être prononcée une sanction pécuniaire dont le montant peut atteindre cinq millions d'euros.

**L'opération reportée peut être exécutée si le service n'a pas notifié d'opposition ou si, au terme du délai ouvert par la notification de l'opposition, aucune décision du président du tribunal de grande instance de Paris n'est parvenue à la personne mentionnée à l'article L. 561-2 chargée de l'opération.**

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article.

129. Le droit d'opposition est une prérogative qui peut être mise en œuvre par Tracfin pour s'opposer à la réalisation d'une opération qui n'a pas encore été exécutée pendant un délai (10 jours ouvrables) qui permet à l'autorité judiciaire d'apprécier l'opportunité de prendre une ordonnance de saisie pénale des sommes en cause.
130. La loi de séparation et de régulation des activités bancaires du 26 juillet 2013 a modifié les conditions de mise en œuvre du droit d'opposition. Désormais, Tracfin peut exercer ce droit, conformément à l'article L. 561-24 du code monétaire et financier, pour s'opposer à la réalisation d'une opération dont il a eu connaissance dans le cadre d'une déclaration de soupçon reçue de tout déclarant, dans le cadre de l'exercice de son droit de communication ou d'une information recue d'une administration, d'une autorité de contrôle ou d'une cellule de renseignement étrangère.
131. Conformément au 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 561-24, le professionnel peut exécuter l'opération suspecte, en l'absence d'opposition de Tracfin dans le délai d'exécution de l'opération.
132. Lorsque le professionnel soupçonne qu'une opération suspecte est susceptible d'entraîner l'exercice de son droit d'opposition par Tracfin (par exemple, certitude sur l'origine délictueuse des fonds ou virements de fonds à l'étranger), il est invité à prendre l'attache de Tracfin le plus rapidement possible afin d'appeler son attention sur cette opération et sur son délai d'exécution.
133. En outre, le délai pendant lequel l'opération est suspendue est de **10 jours ouvrables** et ce délai court dès le jour d'émission de la notification de l'opposition par Tracfin au professionnel dans les conditions prévues à l'article R. 561-36.

#### **4.2 L'exercice du droit de communication**

##### **Article L. 561-25**

I- Pour l'application du présent chapitre, le service mentionné à l'article L. 561-23 peut demander que les documents, informations ou données, quel que soit le support utilisé, conservés en application de l'article L. 561-10-2 et des articles L. 561-12 et L. 561-13 lui soient communiquées dans les délais qu'il fixe. Ce droit s'exerce sur pièces ou sur place pour les personnes mentionnées aux 1<sup>o</sup> à 7<sup>o</sup> de l'article L. 561-2, et **sur pièces pour les autres personnes mentionnées à cet article**<sup>37</sup>, dans le but de reconstituer l'ensemble des opérations faites par une personne physique ou morale liées à une opération ayant fait l'objet d'une déclaration mentionnée à l'article L. 561-15 ou à une information reçue au

<sup>37</sup> Dont les professionnels de l'immobilier assujettis

titre des articles L. 561-27, L. 561-28 ou L. 561-29, ainsi que dans le but de renseigner, dans les conditions prévues à l'article L. 561-29, des cellules de renseignement financier homologues étrangères.

III- Il est interdit, sous peine des sanctions prévues à l'article L. 574-1, aux dirigeants et aux personnes mentionnées au II bis à II quater du présent article et à l'article L. 561-2, au président de l'ordre des avocats au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation ou au bâtonnier de l'ordre auprès duquel l'avocat est inscrit de porter à la connaissance du propriétaire des sommes ou de l'auteur de l'une des opérations mentionnées à l'article L. 561-15 ou à des tiers, autres que les autorités de contrôle, ordres professionnels et instances représentatives nationales mentionnées à l'article L. 561-36, les informations provenant de l'exercice par le service mentionné à l'article L. 561-23 du droit de communication prévu à l'article L. 561-25.

Les documents exigibles sont ceux permettant l'identification du client et la connaissance de l'opération<sup>38</sup>.

\* \*

---

38 Documents d'identité, compromis de vente, courriels, etc.

## Annexe 1 : Typologies de situations à risque

### Cas n°1 : Achat d'un bien immobilier par une personne politiquement exposée

Mme X est ressortissante du pays Z, situé hors Union Européenne. Elle n'est pas résidente fiscale en France. Elle souhaite acquérir un bien immobilier dans le sud de la France d'une valeur de 3 000 000 €. Lors des négociations, elle précise à l'agence immobilière que les fonds seront versés depuis le compte de son époux situé dans un pays à fiscalité privilégiée. Les formalités sont réalisées par une personne physique née dans un pays ayant fait l'objet d'un appel à la vigilance de la part de Tracfin. Cette personne a une procuration pour la signature de l'acte.

#### Investigations de Tracfin et analyse des faits :

Après une recherche sur les bases ouvertes, il s'avère que Mme X est l'épouse d'une Personne Politiquement Exposée (PPE) connue pour détournement de fonds dans son pays. Cette information est corroborée par la Cellule de renseignements financiers du pays dont est ressortissante Mme X. En outre, le couple fait l'objet d'une procédure de gel des avoirs.

#### Achat immobilier par une personne politiquement exposée



#### Critères d'alerte :

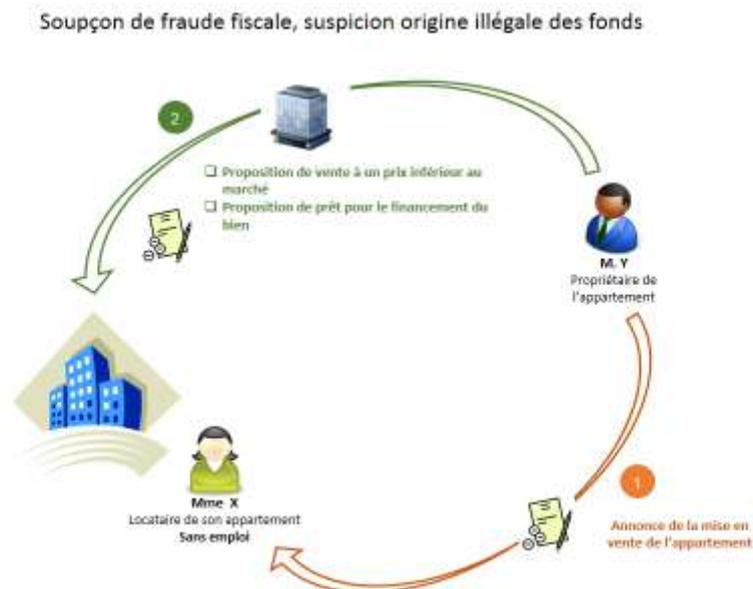
- fonds situés dans un pays à fiscalité privilégiée ;
- nationalité « sensible » des époux X et notoriété de M. X, connu pour sa proximité avec les autorités politiques du pays Z (source internet) ;
- recours à une tierce personne pour réaliser les formalités administratives d'acquisition du bien ;
- appel à vigilance de Tracfin sur les opérations financières en lien avec le pays d'origine de la tierce personne ;
- arrêté de gel des avoirs concernant les époux X, publié sur le site de la Direction Générale du Trésor (<http://www.tresoR.economie.gouv.fr/sanctions-financieres-internationales>) ;
- valeur significative du bien.

## Cas n°2 : Soupçon de fraude fiscale, suspicion sur l'origine illégale des fonds

Mme X est locataire de son appartement. Elle reçoit un courrier de son propriétaire lui signifiant qu'il va procéder à la vente de l'appartement qu'elle occupe. Elle reçoit une proposition d'achat de la part de ce dernier via une agence de promotion et de rénovation immobilière. M. Z, qui n'a aucun lien direct avec Mme X, lui consent un prêt d'une valeur de 385 000 €. Mme X rédige trois reconnaissances de dettes en faveur de M. Z. Mme X acquiert la maison à un prix manifestement inférieur au prix du marché.

### Investigations de Tracfin et analyse des faits :

Mme X est sans emploi et bénéficie des allocations de chômage. L'analyse de ses comptes bancaires met en évidence des dépôts d'espèces importants et des virements en provenance de différentes sociétés. L'étude des éléments fiscaux met en lumière une incohérence entre les revenus déclarés de Mme X et les flux constatés sur ses comptes bancaires. Elle est soupçonnée d'une dissimulation de revenus.



### Critères d'alerte :

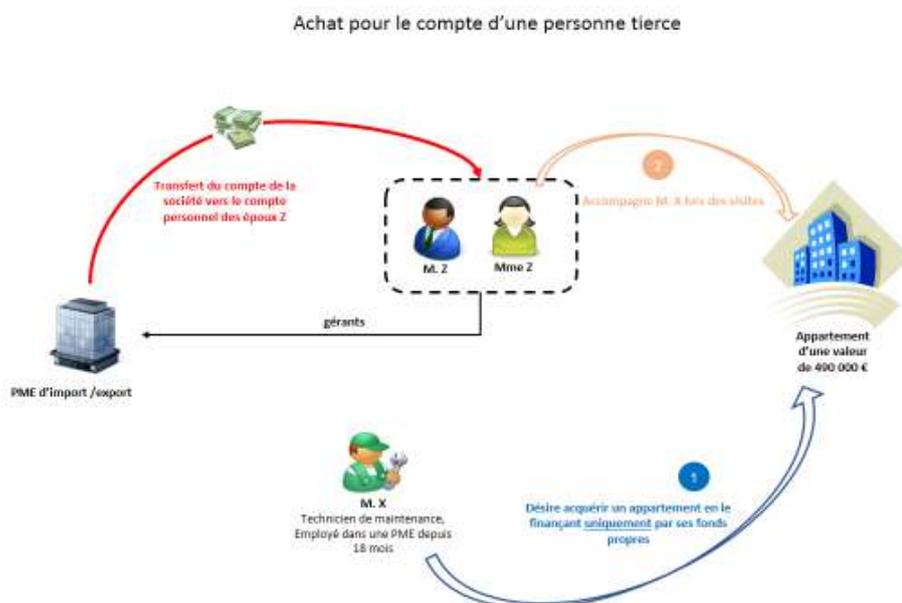
- absence de lien économique ou familial entre le prêteur et l'emprunteur ;
- intervention soudaine du prêteur ;
- prix du bien manifestement inférieur au prix du marché.

### Cas n°3 : Achat d'un bien immobilier pour le compte d'une personne tierce

M. X, 21 ans, technicien de maintenance, se porte acquéreur d'un appartement d'une valeur de 490 000 €. Il indique ne pas recourir à un prêt et financer son projet avec des fonds propres. Lors de la première visite, il est accompagné de Mme Z, une personne plus âgée, qui ne semble pas avoir de lien familial avec lui. M. X se montre discret et ne pose aucune question lors de la visite. Mme Z, au contraire, mène la discussion et démontre un certain empressement à réaliser l'acquisition. Elle demande si une partie de la vente peut être réglée en espèces. Mme Z assistera à tous les échanges avec le client.

#### Investigations de Tracfin et analyse des faits :

M. X travaille au sein d'une PME depuis 18 mois. Il était non-imposable l'année précédente. L'analyse de ses comptes révèle qu'il dispose d'une épargne faible. Son compte courant affiche un solde positif. Toutefois, aucun élément ne permet d'établir les modalités exactes du financement de l'acquisition. Mme Z et son époux sont gérants d'une PME d'import/export de véhicules. L'analyse des comptes bancaires de la société montre que des flux pour un montant significatif sont débités du compte de la société et crédités sur le compte personnel des époux Z. Une analyse détaillée des déclarations fiscales révèle une minoration du chiffre d'affaires déclaré auprès de l'administration fiscale. Il est soupçonné que M. X soit un « homme de paille » utilisé pour faire écran et dissimuler le bénéficiaire effectif de l'opération. Le couple souhaitait investir dans l'immobilier des sommes détournées de sa société et non déclarées à l'administration fiscale.



#### Critères d'alerte :

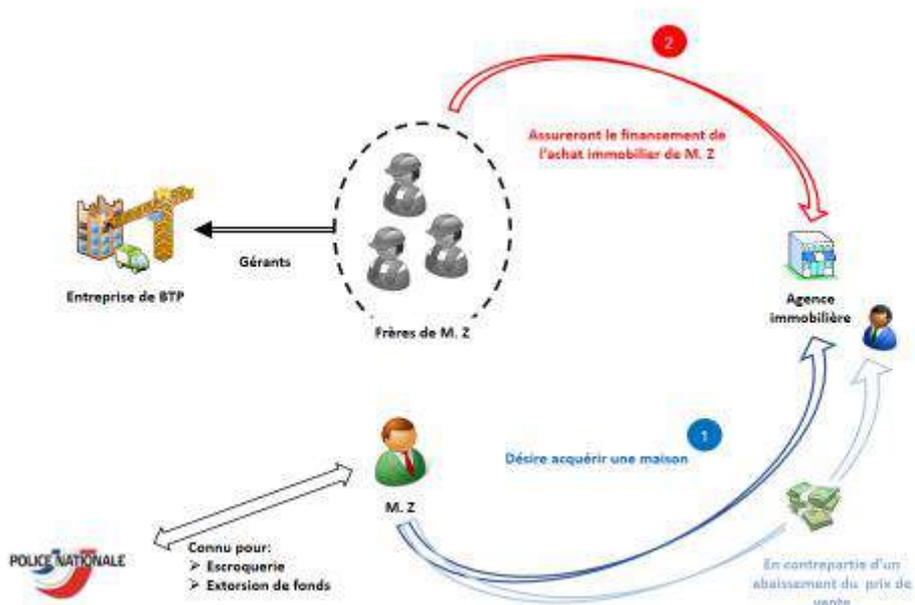
- jeune âge de l'acquéreur ;
- incohérence entre les revenus de l'acquéreur et la valeur du bien ;
- absence de recours à un prêt ;
- présence d'une personne tierce à l'opération très active lors de la vente ;
- demande de règlement en espèces ;
- empressement à réaliser l'opération.

#### Cas n°4 : Achat d'un bien immobilier entraînant en contrepartie un abaissement du prix de vente et fonds issus du travail dissimulé

M. Z entre en contact avec une agence immobilière. Il indique qu'il souhaite acquérir une maison. Il ajoute que le financement sera assuré par ses frères qui gèrent une entreprise de BTP. En aparté, il propose à l'agent immobilier de lui remettre une somme d'argent en espèces en contrepartie d'un abaissement du prix de vente.

#### Investigations de Tracfin et analyse des faits :

M. Z est connu des services de police pour escroquerie et extorsion de fonds. La société gérée par ses frères a fait l'objet d'un contrôle fiscal qui a révélé une suspicion de travail dissimulé.



#### Critères d'alerte :

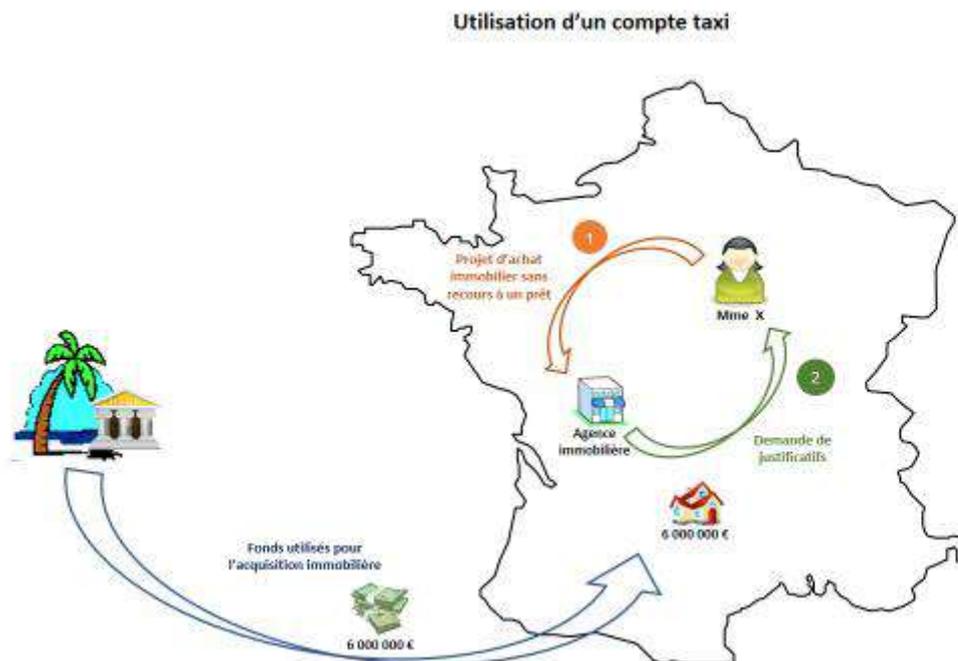
- secteur sensible du BTP ;
- acquéreur et émetteur des fonds différents ;
- absence de recours à un prêt ;
- tentative de « dessous de table ».

## Cas n°5 : Utilisation d'un « compte taxi »

Mme X prend attache auprès d'une agence immobilière pour acquérir un bien d'une valeur manifestement surévaluée. A la suite de la visite du bien, Mme X fait une proposition d'achat égale au prix de la vente. Pour financer cet achat, elle indique ne pas recourir à un prêt. Elle précise également que les fonds proviendront d'un compte d'une société située dans un pays à fiscalité privilégiée. L'agence demande à Mme X des justificatifs d'identité, de revenus ainsi que des indications probantes sur l'origine des fonds. Mme X répond qu'elle les communiquera ultérieurement.

### Investigations de Tracfin et analyse des faits :

Mme X est mère de cinq enfants. L'analyse de son compte bancaire révèle des dépôts fréquents d'espèces inférieurs à 1 000 € et des virements émis depuis un pays inscrit sur la liste des pays non coopératifs. Mme X est non imposable à l'impôt sur le revenu. Elle n'est pas redevable de la taxe foncière ni de la taxe d'habitation et n'a été bénéficiaire d'aucune donation. Mme X n'a jamais justifié son activité professionnelle. Son dernier emploi connu est celui de secrétaire dans une PME. Par conséquent, l'apport personnel de Mme X ne peut être justifié ni par ses revenus ni par son patrimoine. Il est soupçonné que Mme X réalise cette opération pour le compte d'une tierce personne, dont les investigations de Tracfin révéleront qu'il s'agit d'un ressortissant français qui a fait l'objet de poursuites judiciaires pour extorsion de fonds et escroquerie en bande organisée.



### Critères d'alerte :

- absence de recours à un prêt ;
- surévaluation du bien immobilier ;
- réticence de l'acheteuse à produire les justificatifs demandés ;
- intermédiation d'un compte situé dans un pays à fiscalité privilégié.

## Cas n°6 : Cession de parts d'une SARL détentrice d'un bien immobilier

M. X, ressortissant d'un pays très exposé au blanchiment des capitaux et gérant d'une SARL française estimée à 10 000 000 € a donné mandat à une agence immobilière pour vendre un bien immobilier détenu par sa société. L'agence immobilière lui présente un acquéreur. Les deux parties sollicitent leurs avocats respectifs. Ils écartent l'agence des négociations, au terme desquelles l'opération ne porte plus sur la vente du bien immobilier mais sur la cession des parts de la SARL.

Quelques jours plus tard, l'agence perçoit une commission de 350 000 € au titre de sa prestation, commission émise depuis un fonds CARPA.

### Analyse des faits :

M. X a été reconnu coupable d'escroquerie et de blanchiment organisé dans son pays. Les cessions de parts ne sont pas obligatoirement actées par un notaire. Elles peuvent faire l'objet d'un acte sous seing privé entre les deux parties. Dans le cas présent, l'opération ne pouvait être déclarée ni par le notaire ni par la Caisse des dépôts et consignations (CDC). Par ailleurs, il est possible que le versement des fonds ait été réalisé entre les deux parties depuis leurs comptes domiciliés à l'étranger, de sorte que l'opération échappe à l'attention des banques françaises. Et ce d'autant plus que le cessionnaire n'a pas eu de recours à un prêt.

Cette déclaration illustre un type d'opérations dont Tracfin n'aurait pu avoir connaissance sans le concours de l'agence immobilière.



### Critères d'alerte :

- opération atypique pour la profession ;
- zone sensible exposée aux problématiques de corruption et de blanchiment de capitaux ;
- la commission de l'agence n'est pas versée par le client.

## **Annexe 2 : Critères d'alerte**

La liste des critères d'alerte ci-après **n'est pas exhaustive**. Ces critères constituent des exemples que chaque professionnel de l'immobilier devra apprécier selon la situation de son établissement et les risques auxquels il est exposé. Le soupçon de la déclaration s'exprime via une analyse reposant sur un faisceau de critères.

### **Critères d'alerte relatifs à l'opération :**

- l'opération s'inscrit dans une situation complexe : c'est un maillon d'un montage mis en place par l'acheteur ou le vendeur ;
- le prix de vente est anormalement élevé, minoré ou manifestement déséquilibré (ex : il existe une discordance importante entre l'estimation du bien et sa valeur réelle) ;
- l'opération ne semble pas avoir de justification économique : l'opération manque de cohérence ou de justification simple ;
- l'opération soulève des complications financières, économiques ou juridiques ;
- l'opération est une opération inhabituelle pour l'acheteur ou le vendeur au regard de ses activités normales ;
- la cohérence est insuffisante entre la situation familiale, économique ou sociale de la personne et les conditions économiques de l'opération ;
- la vente ou l'achat affecte un secteur sensible aux fraudes (flux transfrontalier, société écran et facturation fictive permettant de ne pas payer de TVA), tels que les secteurs de la vente de véhicules d'occasion, de l'informatique, de la téléphonie, du matériel électronique, du matériel électroménager, de la hi-fi et de la vidéo, de la rénovation énergétique ou du dépannage à domicile ;
- le client procède à plusieurs achats et reventes successifs dans un temps bref.

### **Critères d'alerte relatifs aux fonds :**

- le destinataire des fonds exige des espèces ou utilise sans explication de nombreux comptes ;
- le vendeur demande que le versement des sommes qui lui sont dues soit effectué à une tierce personne ;
- le paiement est effectué en provenance ou à destination d'établissements financiers, de sociétés ou de personnes résidant (i) dans un pays à fiscalité privilégiée, (ii) dans un pays connu pour son instabilité politique ou le développement de certains trafics, (iii) dans un pays sensible compte tenu de l'actualité ;
- l'acquéreur paie son achat en espèces ;
- le paiement provient d'un tiers sans justification du lien juridique qui pourrait légitimer cette intervention au profit du client ;
- il y a un doute sur l'origine des fonds prêtés par des membres de la famille d'un acheteur ;
- l'utilisation régulière par des personnes physiques domiciliées et ayant une activité en France de comptes détenus par des sociétés étrangères ;
- le paiement par un particulier de fonds sans rapport avec son activité ou sa situation patrimoniale connue ;
- l'origine des fonds est inconnue ;
- annulation de l'opération et demande de retour des fonds vers un compte autre que le compte émetteur ;

- complicité du vendeur et de l'acheteur en cas d'annulation de l'opération et de perte des fonds émis sur compte séquestre au profit du vendeur.

### **Critères d'alerte relatifs aux clients ou aux bénéficiaires effectifs :**

- le destinataire final des fonds est inconnu ou est dissimulé ;
- le comportement de la personne dont les biens sont vendus ou du bénéficiaire effectif est insolite ;
- il y a une substitution de partie au dernier moment ;
- on suppose une connivence entre le vendeur et l'acheteur ;
- l'utilisation de sociétés écran ;
- le recours à l'interposition de personnes physiques n'intervenant qu'en apparence pour le compte de sociétés ou de particuliers impliqués dans des opérations financières ;
- la difficulté d'identifier les bénéficiaires effectifs et les liens entre l'origine et la destination des fonds en raison de l'utilisation de comptes intermédiaires ou de comptes de professionnels non financiers comme comptes de passage, ou du recours à des structures sociétaires complexes et à des montages juridiques et financiers rendant peu transparents les mécanismes de gestion et d'administration ;
- l'organisation de l'insolvabilité par la vente rapide d'actifs à des personnes physiques ou morales liées ou à des conditions qui traduisent un déséquilibre manifeste et injustifié des termes de la vente ;
- l'acheteur final ou le vendeur effectif sont représentés par un intermédiaire ;
- il existe un lien de parenté ou de proximité entre le vendeur et l'acheteur ;
- l'acheteur a une origine géographique sensible par rapport à l'actualité ;
- l'acheteur a un comportement atypique éveillant le doute ;
- l'acheteur ou les bénéficiaires effectifs sont des personnalités politiques exposées (PPE) ou des personnes assimilées aux PPE ;
- l'acheteur est actif dans des secteurs d'activité sensibles (BTP, automobile, téléphonie, sécurité, hôtellerie, restauration, dépannage à domicile, rénovation énergétique, informatique, etc.) ;
- présence d'un tiers au côté de l'acquéreur, dont le comportement tend à faire penser qu'il s'agit du bénéficiaire réel de l'opération ;
- difficulté d'établir un contact avec l'acquéreur et présence d'un intermédiaire.

### **Critères d'alerte relatifs aux mesures de vigilance :**

- difficultés ou impossibilité d'obtenir des informations ;
- les documents produits (ex : papiers d'identité, k-bis) sont volés ou faux ;
- l'identité d'une personne physique ou morale est usurpée ;
- les documents légaux qui doivent normalement être fournis font défaut ;
- il est impossible d'obtenir des informations sur l'identification de l'acheteur, sur le bénéficiaire effectif de la vente ou de l'achat ou encore sur l'opération ;
- une information recueillie sur l'acheteur ou les bénéficiaires effectifs et/ou l'opération s'avère incomplète et ou inexacte ;
- la constatation d'anomalies dans les documents produits comme justification de l'origine des fonds, de l'identité des personnes physique ou morale ou sur la cohérence économique de l'opération (ex : absence du numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, du numéro SIREN, faux bulletins de salaire, fausses pièces d'identité, etc.) ;

- le refus du client de produire des pièces justificatives quant à la provenance des fonds reçus, ou l'impossibilité de produire ces pièces ;
- l'absence de réponse aux questions.

## Annexe 3 : Le pas-à-pas Ermes

Préambule :

**ERMES** : Echange de Renseignements par Messagerie en Environnement Sécurisé.

Définition : application informatique mise en place en 2012, permettant à des catégories d'utilisateurs définies par le code monétaire et financier de transmettre des déclarations de soupçon à TRACFIN.

Il s'agit d'une plate-forme répondant à des exigences élevées de sécurité.

Une présentation synthétique d'ERMES – « ERMES, Télédéclarez en ligne ! » - est disponible sur le site de TRACFIN, sous l'onglet « Déclarer ».

### 1. Comment accéder à ERMES ?

Connexion à internet, puis saisir « tracfin » dans un moteur de recherche.

Une fois sur le portail Tracfin, cliquer sur l'onglet « déclarer ».



The screenshot shows the Tracfin website interface. At the top, there is a breadcrumb trail: "Accueil du portail > TRACFIN > Déclarer > Déclarer". The Tracfin logo is on the left, and the text "CELLULE FRANCAISE DE LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME" is on the right. A horizontal navigation bar contains several menu items: "Accueil", "Missions", "Circuits financiers clandestins", "Déclarants", "Déclarer" (circled in red), "Publications", "International", and "FAQ". Below the navigation bar, the page title is "Déclarer". The main content area is titled "1. La déclaration de soupçon" and contains a text box with the following text: "Les professionnels visés à l'article L.561-2 du code monétaire et financier sont tenus d'effectuer une déclaration de soupçon à Tracfin dans les cas repris à l'article L.561-15 du code monétaire et financier. Ils ont l'obligation de déclarer au service les sommes ou opérations dont ils « savent, soupçonnent ou ont de bonnes raisons de soupçonner » qu'elles proviennent d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou participent au financement du terrorisme ». To the right of this text box, there is a link for "Télé-déclaration" and a large blue arrow pointing down to a red circle icon.

## 2. Comment s'inscrire dans ERMES ?

### 1. La déclaration de soupçon

Les professionnels visés à l'article L.561-2 du code monétaire et financier sont tenus d'effectuer une déclaration de soupçon à Tracfin dans les cas repris à l'article L.561-15 du code monétaire et financier. Ils ont l'obligation de déclarer au service les sommes ou opérations dont ils « savent, soupçonnent ou ont de bonnes raisons de soupçonner qu'elles proviennent d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou participent au financement du terrorisme ».

Avant l'envoi d'une déclaration de soupçon, le professionnel doit s'assurer qu'il a préalablement désigné un déclarant-correspondant.

### 2. La COSI

Les personnes morales mentionnées au 1, 1bis et 1er de l'article L561-2 ainsi que les établissements mentionnés au VI de l'article L561-3 doivent adresser à Tracfin les éléments d'information relatifs aux opérations de transmission de fonds effectuées à partir d'un versement d'espèces ou au moyen de monnaie électronique (art L561-15, 1 I et D561-31-1)

Télé-déclaration



Désigner un correspondant ou un déclarant	Déclarer une opération douteuse
<p><b>Qui est déclarant-correspondant ?</b></p> <p>Les professionnels concernés par la lutte anti-blanchiment doivent désigner <b>nominativement</b> auprès de Tracfin, et de leur autorité de contrôle, les <b>dirigeants</b> ou <b>employés</b> qui sont chargés d'assurer respectivement les fonctions de « <b>déclarant</b> » et de « <b>correspondant</b> ».</p> <p>Ces fonctions peuvent, le cas échéant, être assurées par la même personne.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>le déclarant est chargé de la transmission des déclarations auprès du service,</li><li>le correspondant assure notamment l'interface avec Tracfin. Il est destinataire des accusés de réception des déclarations émise et traite ses demandes de communication de pièces ou documents.</li></ul> <p><b>Comment désigner un déclarant-correspondant ?</b></p> <p>Tracfin tient à la disposition des professionnels un formulaire d'inscription dédié.</p> <p><a href="#">Accéder au formulaire de déclaration du correspondant déclarant</a></p> <p>Toute modification concernant les personnes déclarantes/correspondantes doit faire l'objet d'une mise à jour auprès de Tracfin et le cas échéant de l'autorité de</p>	<p><b>Deux modalités de déclaration :</b></p> <p><b>Télédéclaration</b></p> <p>Un mode de transmission rapide et sécurisé : <b>ERMES</b></p> <p><b>Courrier</b></p> <p>Renseigner le formulaire en ligne et l'adresser par courrier à :</p> <p><b>TRACFin</b> 10, rue Auguste Blanqui 93 186 Montreuil-sous-Bois cedex</p>  <p><b>Vous devez impérativement utiliser le formulaire de déclaration V2</b></p> <p>Tracfin met à votre disposition un mode d'emploi élaboré en concertation avec les professionnels. Ce mode d'emploi vous guidera dans chaque étape de votre démarche déclarative.</p> <p><b>Attention, le formulaire ci-dessous ne doit pas être manuscrit mais dactylographié, et doit désigner au moins une personne sous peine</b></p>

Si vous déclarez pour la 1<sup>ère</sup> fois, il convient de s'inscrire. Seront notamment requises les informations concernant les coordonnées de votre établissement et les coordonnées du déclarant, voire du correspondant.



Votre désignation en tant que déclarant ou correspondant auprès de la cellule de renseignement financier : (Le document de désignation est disponible [ici](#))

est jointe  
 est envoyée par courrier suite à cette inscription  
 a déjà fait l'objet d'une communication à Tracfin

**La désignation**

La désignation peut être envoyée à Tracfin par courrier postal une fois signée. Votre inscription à Ermes sera validée une fois ce document pris en compte par Tracfin.

**Documents d'identification**

Vous pouvez joindre copie de tout document permettant d'établir votre situation professionnelle (ex : kbis...). Ces documents sont uniquement utilisés par le service Tracfin à des fins de vérification et ne donnent lieu à aucun autre traitement.

[Fichiers déjà chargés](#)  
 Aucun fichier chargé  
[Télécharger des fichiers](#)

---

**Authentification**

Choix d'un mode d'authentification (pour les différences entre les deux modes, plus d'informations [ici](#))

Identifiant et mot de passe (ne nécessite aucun pré-requis)  
 Authentification forte (nécessite un certificat)

**Code de vérification**

Veuillez saisir le code suivant: **RW0RL** [Générer une autre image](#)

Il existe deux sortes d'authentification : simple et forte. Généralement, l'authentification simple est retenue par les professionnels qui effectuent des déclarations de soupçon de façon occasionnelle.



**Tracfin** Traitement du renseignement et action contre les circuits financiers clandestins

[Accueil](#) > [Mentions légales](#)

**Inscription au service ERMES**

**Cochez la case 'J'ai lu et pris connaissance des conditions d'utilisation du service Ermes' afin de continuer**

**Conditions générales**

**Objet et acceptation des conditions générales**

Les présentes conditions générales d'utilisation (CGU) définissent les dispositions liées à l'utilisation des services ERMES de Tracfin. Celles-ci concernent les sites [tracfin.finances.gouv.fr](#) accessibles aux professionnels soumis aux obligations relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme prévus par le code monétaire et financier (CMF).

L'accès aux services est subordonné à l'acceptation préalable par l'utilisateur professionnel des présentes conditions générales, matérialisée par une case à cocher sur le site lors de la procédure d'inscription.

Sauf disposition contraire, tout nouveau service ou tout service déjà inscrit mais ayant connu une modification sera soumis aux présentes conditions générales.

En cas de modification des présentes conditions, l'utilisateur en sera informé sur le site.

**Présentation d'ERMES**

**J'ai lu et pris connaissance des conditions d'utilisation du service Ermes**

## Remarques sur la procédure d'adhésion

- La connexion a une durée de validité de 3 ans. Afin de prolonger la durée de validité, il suffit seulement de se connecter à l'application pour que le compte soit toujours actif.
- Si le compte est désactivé, **ne pas procéder à une nouvelle inscription**. En cas d'oubli du mot de passe, de numéro de télé-déclarant, du numéro d'identifiant ou de désactivation du compte, envoyer un courriel à l'adresse [ermes.tracfin@finances.gouv.fr](mailto:ermes.tracfin@finances.gouv.fr) en précisant l'objet de votre demande.
- L'utilisateur est une personne assujettie au dispositif fixé par le code monétaire et financier.
- **L'utilisateur dispose de ses propres identifiants. Ils sont confidentiels.** Il est vivement recommandé de ne pas transmettre ces données à un confrère ou à tout autre employé.

### 3. Comment établir une déclaration de soupçon via ERMES ?

The screenshot shows the Tracfin website's login interface. At the top, there are logos for the French Republic and the Ministry of Economy and Finance. The main heading is "Tracfin" with the subtitle "Traitement du renseignement et action contre les circuits financiers clandestins". Below this, a blue banner reads "Bienvenue sur Ermes, le site de téléprocédure de Tracfin". Two large dark buttons are present: "Informations sur la téléprocédure" and "Demande d'inscription". A link "Connaitre Tracfin visitez notre site institutionnel" is centered below. A section titled "Vous êtes inscrit au service :" contains two authentication options: "Authentification simple" with input fields for "Login" and "Mot de passe", and "Authentification forte" with a button "Accès au service via certificat". A "Mot de passe oublié" link is also visible. A "Besoin d'aide ?" link is at the bottom right of the authentication area.

The screenshot shows the Tracfin user dashboard. The top navigation bar includes the Tracfin logo and the text "TESTS TESTS". A user profile box shows "dernière connexion le 25/12/2015" and a "Me déconnecter" button. The main content area is titled "Tableau de Bord" and features a search bar, a notification for "3 nouveaux messages", and a "Menu" with links to "Accueil", "Déclarer", "SUI des déclarations", "SUI des échanges", "Gérer mon compte", and "Aide / FAQ". The dashboard is divided into four main action boxes: "Gérer mon compte" ( Vos paramètres de compte et préférences ), "Déclarer" ( Vos déclarations, brouillons, validations, ... ), "Consulter" ( Vos suivis de déclarations, ... ), and "Vos échanges" ( Vos suivis de échanges, ... ). At the bottom, a "Synthèse depuis votre dernière connexion" table is partially visible with columns for "Envoyé par", "Créé le", and "Etat". A message at the bottom states "Aucun enregistrement trouvé."



TESTS

TESTS

dernière connexion le 29/12/2015

Authentification simple

Me déconnecter

Tracfin Traitement du renseignement et action contre les circuits financiers clandestins

Accueil > Déclaration > Déclaration soupçon Etape 1

## Déclaration au titre du code monétaire et financier

### Tableau de Bord

- 3 nouveaux messages
- Contact / support

### Menu

- Accueil
- Déclarer
- Suivi des déclarations
- Suivi des échanges
- Gérer mon compte
- Aide / FAQ

Enregistrer brouillon

Import ancien format

1

Informations sur le déclarant et l'envoi  
temps estimé : 5 min.

2

Rédaction de la déclaration  
temps estimé : 10 min.

3

Informations sur les personnes physiques et morales  
temps estimé : 15 min.

4

Relecture et validation de votre saisie  
temps estimé : 5 min.

### Etape 1

#### Organisme

Libellé de l'organisme SCP DUBOIS et MAUREL

Numéro d'identifiant professionnel 999999

Adresse 195 Rue rue Lavoisier Zirst

98330 Montbonnot-Saint-Martin FRANCE

Téléphone 04 76 41

Fax 04 76 41 66 67

Modifier ces données dans mon espace personnel

## à propos de l'envoi

Date de la déclaration \* 29/12/2015



Votre référence interne \* Claire test1

Déclaration

Déclaration au titre du chiffre 1 de l'article L561-15 du CMF

Transmission de document(s) complémentaire à une déclaration antérieure

Vous ne souhaitez pas recevoir d'accusé de réception

Personne habilitée à être contactée pour information sur ce dossier (si différente du déclarant)

Nom \* D

Prénoms \* Claire

Téléphone \* 010203040506

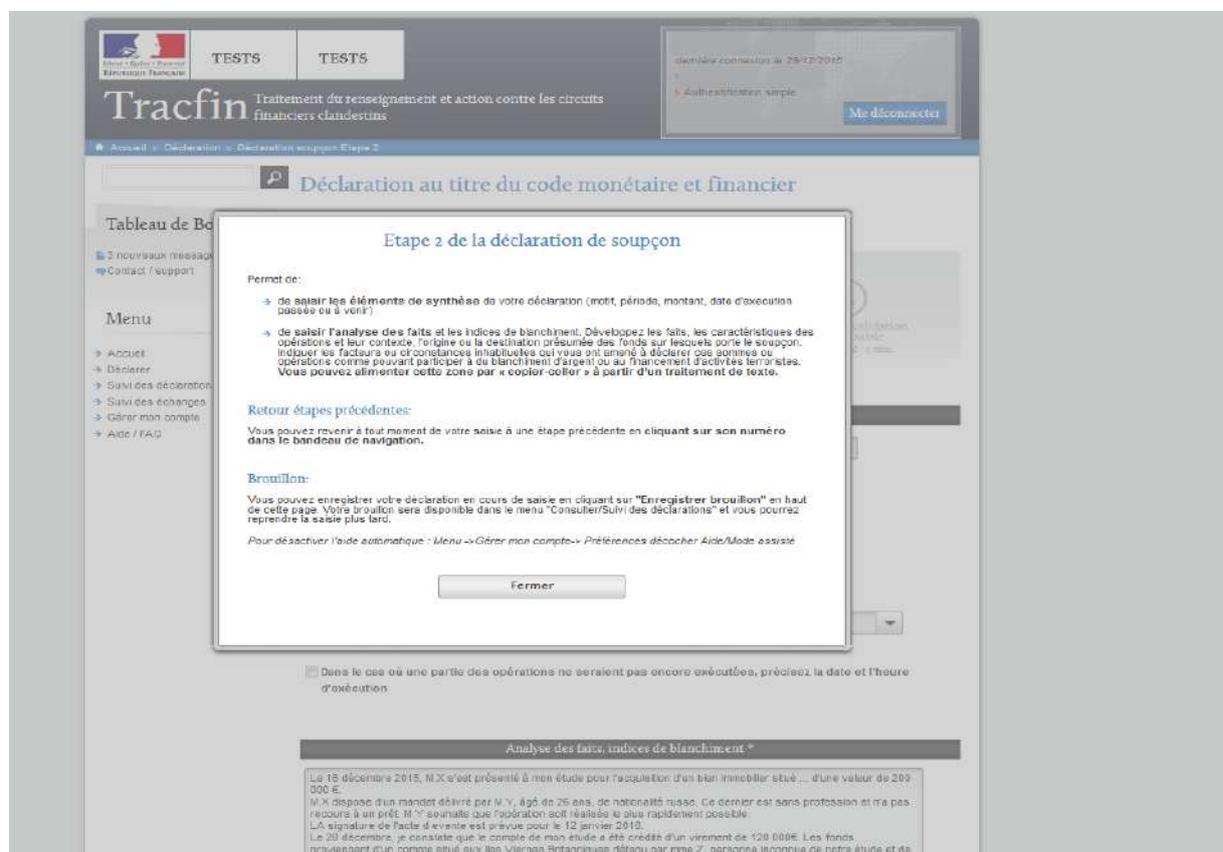
Fax 01 02 52 63 96 65

Mail cd@finances.gouv.fr

**Ajout de pièces jointes (CNI, Kbis, statuts des personnes morales, documents bancaires, notariés, compromis de vente, etc.):**



La taille maximum d'une pièce jointe est de 20Mo. Il est possible de joindre 10 documents maximum.





TESTS

TESTS

Tracfin Traitement du renseignement et action contre les circuits financiers clandestins

Authentification simple

Me déconnecter

Accueil > Déclaration > Déclaration soupçon Etape 2

## Déclaration au titre du code monétaire et financier

### Tableau de Bord

- 3 nouveaux messages
- Contact / support

### Menu

- Accueil
- Déclarer
- Suivi des déclarations
- Suivi des échanges
- Gérer mon compte
- Aide / FAQ

Enregistrer brouillon

Import ancien format

1

Informations sur le déclarant et l'envoi  
temps estimé : 5 min.

2

Rédaction de la déclaration  
temps estimé : 20 min.

3

Informations sur les personnes physiques et morales  
temps estimé : 15 min.

4

Relecture et validation de votre saisie  
temps estimé : 5 min.

### Etape 2

#### Synthèse

Motif de la déclaration \*

Période des faits considérés Du  Au

Montant total en jeu \*  Euros

Principal instrument financier utilisé

Nombre d'opérations  Statut des opérations

Dans le cas où une partie des opérations ne seraient pas encore exécutées, précisez la date et l'heure d'exécution

**Tableau de Bord**

- 3 nouveaux messages
- Contact / support

**Menu**

- Accueil
- Déclarer
- Suivi des déclarations
- Suivi des échanges
- Gérer mon compte
- Aide / FAQ

Enregistrer brouillon
Import ancien format

1

Informations sur le déclarant et l'envoi

temps estimé : 5 min.

2

Rédaction de la déclaration

temps estimé : 20 min.

3

Informations sur les personnes physiques et morales

temps estimé : 25 min.

4

Relecture et validation de votre saisie

temps estimé : 5 min.

**Etape 2**

**Synthèse**

Motif de la déclaration \*

Période des faits considérés Du  Au

Montant total en jeu \*  Euros

Principal instrument financier utilisé

Nombre d'opérations  Statut des opérations

Dans le cas où une partie des opérations ne seraient pas encore exécutées, précisez la date et l'heure d'exécution

**Analyse des faits, indices de blanchiment \***

Le 16 décembre 2015, M.X s'est présenté à mon étude pour l'acquisition d'un bien immobilier situé ... d'une valeur de 200 000 €.

M.X dispose d'un mandat délivré par M.Y, âgé de 26 ans, de nationalité russe. Ce dernier est sans profession et n'a pas recours à un prêt. M.Y souhaite que l'opération soit réalisée le plus rapidement possible. LA signature de l'acte d'evente est prévue pour le 12 janvier 2016.

Le 28 décembre, je constate que le compte de mon étude a été crédité d'un virement de 120 000€. Les fonds proviennent d'un compte situé aux Iles Vierges Britanniques détenu par mme Z, personne inconnue de notre étude et de ce dossier.

Etape précédente
Etape suivante

### Analyse des faits :

Cette section est le cœur de la déclaration de soupçon (DS). Elle permet au professionnel :

- de décrire précisément les faits relatifs au dossier ;
- d'exprimer son appréciation sur le contact avec le client (contact direct ? intervention d'un tiers ? comportement du client) ;
- d'exposer les vérifications/recherches entreprises par le professionnel ;
- de préciser le moment de l'opération.

**Important : il convient d'exprimer le soupçon via une analyse reposant sur un faisceau d'indices**

## Ajouter une personne physique :

The screenshot displays the Tracfin website interface. At the top left is the French Republic logo with the motto 'Liberté • Égalité • Fraternité' and 'RÉPUBLIQUE FRANÇAISE'. To its right are two 'TESTS' buttons. Further right, a user status box shows 'dernière connexion le 29/12/2015', 'Authentification simple', and a 'Me déconnecter' button. The main header features the 'Tracfin' logo and the text 'Traitement du renseignement et action contre les circuits financiers clandestins'. Below this is a breadcrumb trail: 'Accueil > Déclaration > Déclaration soupçon Etape 3'. A search bar is present next to the main title 'Déclaration au titre du code monétaire et financier'. On the left, a 'Tableau de Bord' sidebar contains '3 nouveaux messages' and 'Contact / support'. Below it is a 'Menu' with links: 'Accueil', 'Déclarer', 'Suivi des déclarations', 'Suivi des échanges', 'Gérer mon compte', and 'Aide / FAQ'. The main content area has two buttons: 'Enregistrer brouillon' and 'Import ancien format'. A progress bar shows four steps: 1. Informations sur le déclarant et l'envoi (5 min), 2. Rédaction de la déclaration (20 min), 3. Informations sur les personnes physiques et morales (15 min), and 4. Relecture et validation de votre saisie (5 min). Step 3 is currently active. Below the progress bar, the title 'Etape 3' is followed by a dark bar labeled 'Liste des personnes physiques et morales \*'. Two buttons are visible: 'Ajouter une personne physique' and 'Ajouter une personne Morale'. At the bottom, there are 'Etape précédente' and 'Etape suivante' buttons.

## Tableau de Bord

- 3 nouveaux messages
- Contact / support

## Menu

- Accueil
- Déclarer
- Suivi des déclarations
- Suivi des échanges
- Créer mon compte
- Aide / FAQ

Enregistrer brouillon Import ancien format

1

Informations sur le déclarant et l'envoi  
temps estimé : 5 min.

2

Rédaction de la déclaration  
temps estimé : 20 min.

3

Informations sur les personnes physiques et morales  
temps estimé : 15 min.

4

Relecture et validation de votre avis  
temps estimé : 5 min.

Etape 3

Liste des personnes physiques et morales \*

Personne ↑ +

### Etat civil de la personne physique

Nom de naissance *	X	Date de naissance	
Nom usuel		Lieu de naissance	
Prénoms *	Julien	Pays de naissance	--
Nationalité	--	Autre nationalité	--
Secteur professionnel	--		
Activité professionnelle			
Activité professionnelle			
Sexe	--	Sit. familiale	--

S'agit-il d'une personne politiquement exposée?  Oui

### Coordonnées de la personne physique

#### Adresse

Type d'adresse	--		
Numéro voie		Complément n° voie	--
Type de voie	--	Voie	
Complément		Code postal	
Ville		Pays	--
Téléphone fixe		Téléphone mobile	

## Tableau de Bord

3 nouveaux messages  
Contact / support

## Menu

Accueil  
Déclarer  
Suivi des déclarations  
Suivi des échanges  
Gérer mon compte  
Aide / FAQ

Enregistrer brouillon

Import ancien format

①

Informations sur le déclarant et l'envoi  
temps estimé : 5 min.

②

Rédaction de la déclaration  
temps estimé : 10 min.

③

Informations sur les personnes physiques et morales  
temps estimé : 15 min.

④

Relecture et validation de votre saisie  
temps estimé : 5 min.

### Etape 3

#### Liste des personnes physiques et morales \*

Personne 1

+

#### Etat civil de la personne physique

Nom de naissance *	X	Date de naissance	
Nom usuel		Lieu de naissance	
Prénoms *	Julien	Pays de naissance	---
Nationalité	---	Autre nationalité	---
Secteur professionnel	---		
Activité professionnelle			
Activité professionnelle			
Sexe	---	Sit. familiale	---
S'agit-il d'une personne politiquement exposée? <input type="checkbox"/> Oui			

#### Coordonnées de la personne physique

Adresse

## Ajouter une personne morale :

## Tableau de Bord

3 nouveaux messages  
Contact / support

## Menu

Accueil  
Déclarer  
Suivi des déclarations  
Suivi des échanges  
Gérer mon compte  
Aide / FAQ

Enregistrer brouillon

Import ancien format

①

Informations sur le déclarant et l'envoi  
temps estimé : 5 min.

②

Rédaction de la déclaration  
temps estimé : 10 min.

③

Informations sur les personnes physiques et morales  
temps estimé : 15 min.

④

Relecture et validation de votre saisie  
temps estimé : 5 min.

### Etape 3

#### Liste des personnes physiques et morales \*

Personne 1

+

#### Etat civil de la personne physique

Nom de naissance *	X	Date de naissance	
Nom usuel		Lieu de naissance	
Prénoms *	Julien	Pays de naissance	---
Nationalité	---	Autre nationalité	---
Secteur professionnel	---		
Activité professionnelle			
Activité professionnelle			
Sexe	---	Sit. familiale	---
S'agit-il d'une personne politiquement exposée? <input type="checkbox"/> Oui			

#### Coordonnées de la personne physique

Adresse

TESTS TESTS

demande consultation le 26/10/2015

Authentification simple

Me déconnecter

Accueil > Déclaration > Déclaration soupçon Etape 4

### Déclaration au titre du code monétaire et financier

Tableau de Bord

- 3 nouveaux messages
- Contact / support

Menu

- Accueil
- Déclarer
- Suivi des déclarations
- Suivi des échanges
- Gérer mon compte
- Aide / FAQ

#### Etape 4 de la déclaration de soupçon

Permet:

- d'enregistrer votre brouillon de déclaration
- de sauvegarder le contenu de votre saisie dans un document pdf ou xml que vous pourrez conserver

**Attention :** une fois la déclaration validée, les données de celle-ci ne vous seront plus accessibles. Elles seront chiffrées et envoyées à Tracfin.

Le numéro de télédéclarant nécessaire à la signature de votre déclaration vous a été communiqué lors de votre inscription. **Ce numéro de télédéclarant est strictement personnel et confidentiel.** En cas de perte ou de compromission merci de contacter le support technique: "Contact/Support" dans le menu de gauche.

Une fois la déclaration envoyée à Tracfin, vous pouvez consulter le suivi de votre envoi dans le menu "Consulter / Suivi des déclarations". L'accusé de réception (si vous ne l'avez pas refusé lors de la phase de saisie de la déclaration) sera disponible dans ce menu, après prise en compte de la déclaration par Tracfin.

**Correspondants :** cette étape vous permet de sélectionner un déclarant et de lui envoyer votre brouillon de déclaration (worktow de validation). Vous pourrez suivre votre envoi dans le menu "Consulter / Suivi des déclarations".

A tout moment de votre saisie, vous pouvez revenir à une étape précédente en cliquant sur son numéro dans le bandeau de navigation.

Pour désactiver l'aide automatique : Menu -> Gérer mon compte -> Préférences décocher Aide/Mode assisté

Fermer

et validation le saisie en 5 min.

PDF

ation à Tracfin

Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TESTS TESTS

Tracfin Traitement du renseignement et action contre les circuits financiers clandestins

dernière connexion le 29/12/2015  
Authentification simple  
Me déconnecter

Accueil > Déclaration > Déclaration soupçon Etape 4

## Déclaration au titre du code monétaire et financier

Tableau de Bord  
3 nouveaux messages  
Contact / support

Menu  
→ Accueil  
→ Déclarer  
→ Suivi des déclarations  
→ Suivi des échanges  
→ Gérer mon compte  
→ Aide / FAQ

- 1 Informations sur le déclarant et l'envoi  
temps estimé : 5 min.
- 2 Rédaction de la déclaration  
temps estimé : 20 min.
- 3 Informations sur les personnes physiques et morales  
temps estimé : 15 min.
- 4 Relecture et validation de votre saisie  
temps estimé : 5 min.

### Étape 4

La saisie de votre déclaration est maintenant terminée.  
Vous pouvez cliquer sur les numéros d'étapes (1,2,3) pour les vérifier ou les modifier avant validation.

Sauvegarde de la déclaration

Enregistrer le brouillon Exporter au format XML Imprimer au format PDF

⚠ Attention : après validation de l'envoi, vous n'aurez plus accès aux données de la déclaration.

Envoi de la déclaration

Pour valider votre déclaration, veuillez saisir votre numéro de télédéclarant \*

112221223

Retourner à l'accueil Envoyer la déclaration à Tracfin

Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TESTS TESTS

Tracfin Traitement du renseignement et action contre les circuits financiers clandestins

dernière connexion le 29/12/2015  
Authentification simple  
Me déconnecter

Accueil

## Tableau de Bord

3 nouveaux messages  
Contact / support

Menu  
→ Accueil  
→ Déclarer  
→ Suivi des déclarations  
→ Suivi des échanges  
→ Gérer mon compte  
→ Aide / FAQ

Gérer mon compte  
Vos paramètres de compte et préférences

Déclarer  
Vos déclarations, brouillons, validations, ...

Consulter  
Vos suivis de déclaration

Cliquez pour accéder à l'interface de suivi de vos envois  
Vous pouvez suivre l'historique de vos envois, retrouver vos accusés de réception et vos brouillons

Vos échanges  
Vos suivis de échanges, ...

Synthèse depuis votre dernière connexion

Envoyé par	Créé le	État
------------	---------	------

Il est possible de conserver une copie de la déclaration de soupçon, en l'exportant au format PDF ou XML.

**En cas de difficulté, contacter :**

- le support technique du prestataire Orange, au 04 76 41 77 51 ou [support.tracfin@orange.com](mailto:support.tracfin@orange.com), pour toute difficulté technique, notamment liée à des problèmes de connexion

Note : Le service support étant externalisé, aucun élément opérationnel lié au soupçon ou aux opérations ne doit lui être communiqué.

- TRACFIN, au 01 57 53 27 00 et demander le Pôle Information Amont (PIA), ou envoyer un courriel à TRACFIN : [ermes.tracfin@finances.gouv.fr](mailto:ermes.tracfin@finances.gouv.fr), pour des oublis de mot passe, d'identifiants ou toute question relative à la transmission de déclarations,

#### **Annexe 4 : Schéma du circuit sur l'irrecevabilité**

La démarche déclarative des professionnels soumis au dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme est précisée par le décret n° 2013-480 du 6 juin 2013 fixant les conditions de recevabilité de la déclaration effectuée en application de l'article L. 561-15 du code monétaire et financier, ainsi que par l'arrêté du même jour pris en application des nouvelles dispositions de l'article R. 561-31 du code précité.

- **Les mentions de forme devant figurer sur la télédéclaration**

La déclaration de soupçon écrite doit être dactylographiée, dûment signée, et effectuée au moyen du formulaire disponible en ligne sur le site [www.economie.gouv.fr/tracfin](http://www.economie.gouv.fr/tracfin) ou *via* la plateforme Ermes.

Conformément à l'article R. 561-31.III du code monétaire et financier, à peine d'irrecevabilité, la déclaration doit comporter les mentions de forme suivantes :

- la profession exercée par la personne qui effectue la déclaration par référence aux catégories mentionnées à l'article L. 561-2 du code précité ;
- les éléments d'identification et les coordonnées professionnelles du déclarant désigné conformément aux dispositions du I de l'article R. 561-23 du code précité ;
- les cas de déclaration par référence à ceux mentionnés aux I, II et V de l'article L. 561-15 du code monétaire et financier. Préciser s'il s'agit d'une déclaration de soupçon (au sens du I de l'article L. 561-15 du code monétaire et financier), d'une déclaration de soupçon de fraude fiscale (au sens du II de l'article L. 561-15 du code précité) ou d'une déclaration de soupçon complémentaire (au sens du V de l'article L. 561-15 du code précité) ;
- les éléments d'identification du client et, le cas échéant, du bénéficiaire effectif de l'opération qui fait l'objet de la déclaration ;
- dans le cas où une relation d'affaires a été nouée avec le client, l'objet et la nature de cette relation ;
- le descriptif de l'opération et les éléments d'analyse qui ont conduit à effectuer la déclaration ;
- le délai d'exécution lorsque l'opération n'a pas encore été exécutée.

- **L'irrecevabilité des déclarations ne peut porter que sur des éléments de forme**

La procédure de recevabilité de la déclaration de soupçon ne porte pas sur les éléments de fond de la déclaration de soupçon (qualité des informations adressées et analyse du soupçon) mais uniquement sur les mentions de forme (article R. 563-61. V du code monétaire et financier et article 5 de l'arrêté du 6 juin 2013 dit « arrêté Ermes »).

- **Indisponibilité d'ERMES**

En cas d'indisponibilité d'Ermes ou en cas d'urgence particulière ne permettant pas son utilisation, le professionnel déclarant peut envoyer sa déclaration de soupçon au moyen du formulaire dématérialisé disponible sur le site de Tracfin ([www.economie.gouv.fr/tracfin](http://www.economie.gouv.fr/tracfin))

adressé par télécopie ou par voie postale et complété de façon dactylographiée (article 4 de l'arrêté du 6 juin 2013).

- **Gestion des déclarations de soupçon irrecevables par Tracfin**

Si la déclaration de soupçon ne remplit pas les conditions de recevabilité en la forme, Tracfin envoie dans les 10 jours une lettre de demande de régularisation. Le professionnel dispose alors d'un mois pour renvoyer une déclaration de soupçon conforme. Au terme de ce délai, et en l'absence de régularisation, une décision d'irrecevabilité lui sera notifiée par le service dans les 10 jours conformément à l'article R. 561-31 V du code monétaire et financier (cf. schéma ci-dessous).

Le circuit de l'irrecevabilité :

