

Immobilier et lutte contre le blanchiment d'argent

Prévention contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme :
tout savoir sur les obligations des professionnels envers leurs clients.

Dans le cadre d'un achat ou de la vente d'un bien, le professionnel de l'immobilier est soumis à des obligations de prévention contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme qui le contraignent à exiger certaines informations de ses clients.

Qu'est-ce que le blanchiment d'argent ?

« Le blanchiment est 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 ;
- ~ d'apporter un concours à une opération de placement, de dissimulation ou de conversion du produit direct ou indirect d'un crime ou d'un délit. »

Les obligations des professionnels

Toutes les professions au cœur d'échanges financiers (agents immobiliers, avocats, banques, notaires, experts-comptables, opérateurs de jeux, etc.) sont spécifiquement impliqués dans la lutte contre le blanchiment d'argent.

À ce titre, ils doivent respecter un certain nombre d'obligations légales définies par le Code monétaire et financier, pour assurer l'efficacité de la démarche.

C'est pourquoi votre agence immobilière est ou sera amenée à vous poser des questions et à vous demander certains documents permettant de mieux vous connaître, mieux connaître vos motivations et de lever des doutes éventuels sur les conditions dans lesquelles vous réalisez telle ou telle opération.



En fonction du risque plus ou moins élevé que représente un client, une situation ou une opération, les obligations sont renforcées ou allégées.

Obligation de vigilance

Avant de nouer une relation d'affaires ou d'assister un client dans la préparation ou la réalisation d'une transaction, les professionnels doivent **s'assurer de l'identité du client et, le cas échéant, du bénéficiaire effectif de l'opération** ; ils doivent vérifier celle-ci par des documents écrits officiels. Cette **obligation de vigilance** s'applique tout au long de la relation d'affaires.

En tant que clients, vous serez invités à fournir les informations et documents suivants :

Pour une personne physique

- copie d'une pièce d'identité en cours de validité, comportant photo et signature ;
- justificatif récent de domicile ;
- informations sur votre profession ;
- informations sur vos revenus et votre patrimoine (avis d'imposition).

Pour une personne morale

- extrait K bis de moins de 3 mois ;
- statuts à jour ;
- comptes certifiés du dernier exercice clos ;
- liste récente des actionnaires / associés personnes physiques détenant plus de 25 % des parts ou actions de la société et copie de leur pièce d'identité ;
- copie de la pièce d'identité du représentant légal ou statutaire ;
- justificatif récent de domicile des personnes physiques détenant plus de 25 % des parts ou actions de société.

NB : les pièces d'identité trop anciennes et documents trop facilement falsifiables (comme le permis de conduire) peuvent être refusés

Obligation de déclaration de soupçons

Votre agence immobilière est tenue de déclarer à **Tracfin** (la cellule de renseignement financier rattachée au ministère des Finances et des Comptes publics) les opérations ou les sommes qu'elle sait (ou soupçonne) provenir d'une infraction, participer au financement du terrorisme ou relever d'une fraude fiscale, lorsqu'il y a présence d'au moins un critère défini par décret (article L 561-15 du Code Monétaire et Financier) :

- **identité du donneur d'ordre douteuse ;**
- **opérations effectuées à partir de capitaux dont les bénéficiaires ne sont pas connus ;**
 - **opérations liées à des techniques d'organisation d'opacité** (utilisation de sociétés- écran, organisation de l'insolvabilité, etc.) ;
 - **opérations atypiques** au regard de l'activité de la société (changements statutaires fréquents et injustifiés, opérations financières incohérentes, etc.) ;
 - **opérations peu habituelles et non justifiées** (transaction immobilière à un prix manifestement sous-évalué, dépôt de fonds par un particulier sans rapport avec sa situation patrimoniale connue, refus/impossibilité du client de produire des pièces justificatives quant à l'origine des fonds ou les motifs des paiements) ;
- **opérations effectuées par des personnes ou organismes domiciliés dans un pays reconnu comme non-coopératif dans la lutte internationale contre le blanchiment.**

En cas de non-déclaration, le professionnel peut être condamné par la justice.



Le contrôle du respect de ces obligations est assuré par la Direction Départementale de la Protection des Populations (ex DGCCRF), chargée également de faire respecter la loi Hoguet et le Code de la consommation.