

Pourquoi notre agence immobilière peut elle être amenée à vous poser des questions sur votre financement?

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.

C'est pourquoi nous pouvons 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.

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

Le blanchiment est le fait de faire disparaître l'origine frauduleuse d'une somme d'argent pour lui donner l'apparence d'un investissement honorable. Il consiste à réinjecter dans l'économie légale des fonds qui ont été obtenus illégalement. En tant qu'intermédiaire, l'agent immobilier peut être inquiété : la loi assimile au blanchiment le fait d'apporter son concours à une opération de placement, de dissimulation ou de conversion de fonds provenant d'une infraction. Enfin, la réglementation s'applique aux opérations qui participent au financement du terrorisme. L'achat d'un bien avec de l'argent provenant d'activités illicites, telles que le trafic de drogue, constitue un blanchiment. Mais, plus couramment, les fonds provenant du travail « au noir » sont également concernés car ces sommes sont soustraites à la TVA et à l'impôt sur les revenus. Afin de détecter les opérations suspectes, la loi édicte une obligation de vigilance à l'égard de la clientèle. Pour la respecter, l'agent immobilier doit mettre en place, au sein de l'agence, une procédure adaptée.

*** 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.

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 DECLARATION DE SOUPCONS:

Notre 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.

*** TRACFIN : une déclaration de soupçon à remplir par l'Agence**

Des mentions précises. La déclaration de soupçon mentionne les éléments d'identification du client, l'objet et la nature de la relation d'affaires. L'opération envisagée doit être décrite, ainsi que les éléments d'analyse. Il faut préciser si la transaction a été effectuée ou non et, le cas échéant, les délais prévus pour sa réalisation. Il convient enfin de joindre les pièces justificatives utiles à la compréhension et l'exploitation du dossier.

A noter. L'identité du déclarant doit être mentionnée : dirigeant de l'entreprise ou préposé habilité à procéder aux déclarations. La communication de l'identité et de la qualité de la personne habilitée à effectuer la déclaration est à adresser sur un document distinct, joint à la première déclaration (tout changement doit donner lieu à une nouvelle information auprès de TRACFIN).

Un reçu. La déclaration écrite donne lieu à la délivrance d'un accusé de réception, à conserver par le professionnel comme preuve de sa déclaration et de sa bonne foi, alors que la déclaration orale, bien que prise en compte, ne peut pas donner lieu à un accusé de réception. L'absence de preuve de déclaration risquerait de mettre en difficulté le professionnel, en cas de contrôle ou d'enquête judiciaire.

A noter. TRACFIN a mis en place une procédure en ligne permettant la transmission des déclarations de soupçon pour certaines entreprises inscrites (cette procédure est réservée aux correspondants TRACFIN désignés par la société et habilités à effectuer des déclarations de soupçon). Cette procédure se déroule sur le portail « ERMES »

Un caractère confidentiel. La déclaration de soupçon a un caractère confidentiel : elle est couverte par le secret absolu, tant par le déclarant que par TRACFIN. Le législateur a particulièrement insisté sur la nécessité de préserver l'anonymat du déclarant et la confidentialité des informations pour assurer une protection maximale des déclarants.

Quelles suites peuvent y être données ? Dans le cadre de sa mission, TRACFIN dispose de prérogatives particulières lui permettant de s'opposer à la réalisation de la transaction,

d'obtenir des informations complémentaires et de déclencher une enquête si nécessaire. Ainsi, suite à la réception d'une déclaration de soupçon, TRACFIN peut s'opposer à l'exécution de l'opération déclarée (c'est le droit d'opposition). TRACFIN peut aussi demander à tout agent immobilier la communication des pièces et documents relatifs à une opération dans le délai qu'il fixe (c'est le droit de communication)