

TRACFIN ET LA DGCCRF ACTUALISENT

LES LIGNES DIRECTRICES RELATIVES A LA LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME (LCB/FT) POUR LES PROFESSIONNELS DU SECTEUR DE L'IMMOBILIER

6 novembre 2018

Des lignes directrices actualisées

- > Au regard des modifications législatives et réglementaires intervenues dans le domaine de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT), en particulier pour transposer la 4^{ème} directive anti-blanchiment¹, l'actualisation des lignes directrices datant de 2010 s'est avérée nécessaire. Si les intermédiaires immobiliers sont assujettis aux obligations relatives à la LCB/FT depuis la loi du 2 juillet 1998 portant diverses dispositions d'ordre économique et financier, les syndicats de copropriété ont été inclus dans la liste des assujettis depuis la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ». La location a été intégrée dans le périmètre de la LCB/FT depuis l'ordonnance du 1^{er} décembre 2016 renforçant le dispositif français de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.
- > Elaborées conjointement par la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) et TRACFIN, les lignes directrices sont un **document à vocation opérationnelle** qui vise à permettre aux professionnels de mieux appréhender leur rôle dans le dispositif français de LCB/FT. Au moyen de rappels des dispositions du Code monétaire et financier relatives à la LCB/FT, d'exemples et d'illustrations typologiques, ces lignes directrices explicitent des notions clés telles que, notamment, la cartographie des risques, les obligations de vigilance et les personnes politiquement exposées (PPE). Elles précisent, en outre, le statut de la déclaration de soupçon, et présentent les missions spécifiques de TRACFIN, de la DGCCRF et de la Commission nationale des sanctions (CNS) pour le secteur immobilier.
- > Ces lignes directrices doivent servir à amplifier la **mobilisation des professionnels**, aux côtés des pouvoirs publics. Une telle implication et un tel travail partenarial sont essentiels dans un secteur d'activité qui constitue un vecteur privilégié de blanchiment.
- > L'évaluation du dispositif LCB/FT français par le GAFI en 2020 sera l'occasion d'apprécier les progrès réalisés et les actions menées par les professionnels et les services de l'Etat. Les présentes lignes directrices, dont l'objectif est de faciliter la bonne appropriation de leurs obligations par les professionnels, s'inscrivent pleinement dans ce cadre.

¹ Directive (UE) 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

Encourager la bonne appropriation des obligations en matière de LCB-FT et l'effort déclaratif

- > Après de nombreuses années de faible activité déclarative, la mobilisation de la profession sous le contrôle de l'administration a contribué à une hausse récente du nombre de déclaration de soupçons : 84 en 2016, 178 en 2017. Cette tendance positive se confirme pour 2018. Il faudra toutefois un plus grand investissement en termes de formation et de diffusion de l'information par les principales instances du secteur pour que l'ensemble de la profession prenne conscience à la fois de son degré d'exposition et de son rôle face au risque LCB/FT.
- > La publication de ces lignes directrices actualisées doit être l'occasion de sensibiliser une nouvelle fois les professionnels à l'importance de la mise en œuvre des obligations en matière de LCB/FT et d'améliorer la qualité des déclarations de soupçon. C'est, en effet, au moyen d'une meilleure connaissance de leur rôle au sein du dispositif LCB/FT que les professionnels détecteront davantage les situations à risque, mettront en œuvre les mesures de vigilance adaptées et, le cas échéant, adresseront des déclarations avec un soupçon précis.

QUELS SONT LES CRITERES D'ALERTE ?

Les lignes directrices doivent permettre à chaque professionnel d'établir une cartographie qui lui est propre selon des risques qui vont appeler des mesures de vigilance à moduler pour chaque situation rencontrée. Certains indices doivent conduire le professionnel à **s'interroger davantage sur la licéité d'une opération**. Les critères suivants ne sont pas exhaustifs mais donneront aux intermédiaires immobiliers des indices pertinents :

- Discordance entre le profil du client (âge, revenu, catégorie socio-professionnelle) et la valeur du bien objet de l'opération
- Discordance entre la valeur de marché du bien immobilier et le montant de la transaction
- Présence d'un tiers au côté du client, dont le comportement tend à faire penser qu'il s'agit du bénéficiaire réel de l'opération
- Le client procède à des achats et ventes dans un temps bref
- Les fonds sont émis à partir d'un compte différent du compte de l'acquéreur
- Recours à l'interposition de plusieurs personnes morales qui tend à opacifier l'identification du bénéficiaire réel de l'opération
- Sensibilité du secteur d'activité (BTP, restauration, téléphonie...), duquel les fonds sont susceptibles de provenir
- Comportement insolite ou atypique du client
- Connivence supposée entre le vendeur et l'acquéreur
- Montage anormalement complexe au regard de l'opération
- Présence d'une personne politiquement exposée (PPE)
- Zone géographique sensible.

Le portail ERMES : une transmission rapide et sécurisée

ERMES est une plate-forme dématérialisée d'échanges. Elle permet aux professionnels assujettis de saisir les formulaires de déclaration et de les envoyer à Tracfin de manière sécurisée. ERMES permet également d'échanger des fichiers avec Tracfin, notamment de répondre aux demandes de droits de communication. Ce système bénéficie d'un haut niveau de sécurité assurant la confidentialité des données envoyées.

- > **Accéder à ERMES : <https://tracfin.finances.gouv.fr>**

CAS TYPOLOGIQUES

➤ Achat d'un bien immobilier pour le compte d'une personne tierce

Les faits

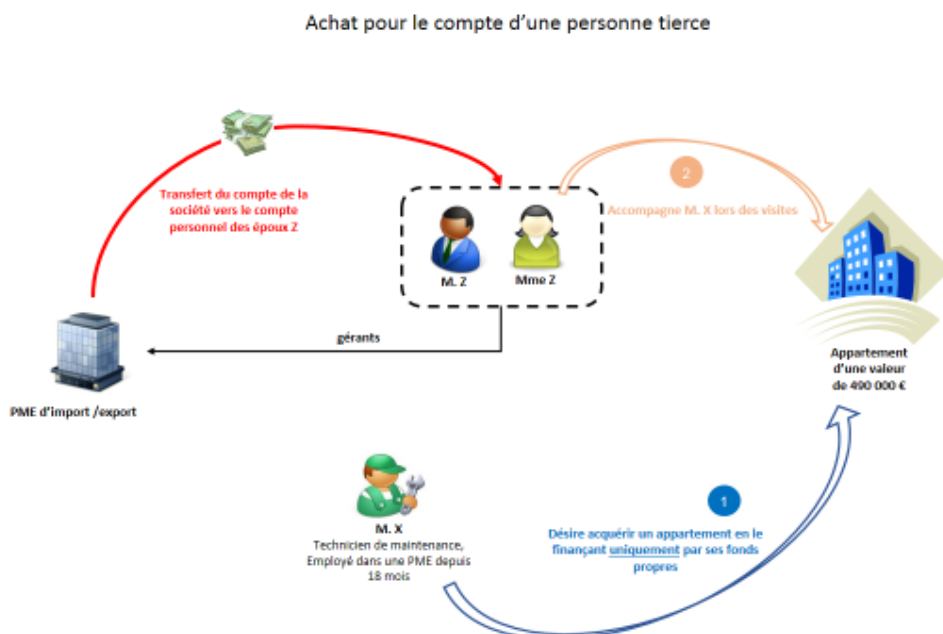
M. X, 21 ans, technicien de maintenance, se porte acquéreur d'un appartement d'une valeur de 490 000 €. Il indique ne pas recourir à un prêt et financer son projet avec des fonds propres. Lors de la première visite, il est accompagné de Mme Z, une personne plus âgée, qui ne semble pas avoir de lien familial 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.



➤ Utilisation d'un « compte taxi »

Les faits

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 sans précision des modalités de financement ;
- surévaluation du bien immobilier ;
- réticence de l'acheteuse à produire les justificatifs demandés ;
- intermédiation d'un compte situé dans un pays à fiscalité privilégiée.

