

PROCÉDURE INTERNE de détection des risques liée à la réglementation dite TRACFIN pour notre agence immobilière

Articles L 561-1 et suivants du Code monétaire et financier

Au vu de ces textes, les **agents immobiliers** doivent mettre en place des systèmes d'**évaluation et de gestion des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme**.

Ils doivent également assurer la formation et l'information régulière de leurs préposés (salariés, agents commerciaux) en vue du respect des obligations liées à cette réglementation.

C'est pourquoi il est établi cette procédure interne, qui sera affichée dans nos agences, intégrée au pack de démarrage de tout nouvel entrant, et accessible en permanence sur notre intranet. Une formation sur cette procédure est systématiquement donnée à tous les nouveaux entrants et lors des formations continues instaurées par le décret n° 2016-173 du 18 février 2016.

Le responsable de la mise en place du suivi du système d'évaluation des risques à l'agence est Monsieur Fabrice TEIXEIRA. Il est également désigné comme « déclarants TRACFIN » et « correspondants TRACFIN ».

Vous pouvez le joindre par téléphone ou par mail :

Fabrice TEIXEIRA : 06 82 17 88 12 fteixeira@legendre-immobilier.fr

Dans le cadre des procédures mises en place par la SARL LEGENDRE IMMOBILIER, nous avons fixé 4 obligations. Ceci concerne autant les transactions entre français qu'avec des ressortissants étrangers.

1) Vigilance

Sans devenir paranoïaque, "la méfiance" appelée vigilance est de mise. Vous devez vérifier :

- la véritable identité des clients,
- la provenance des fonds, dans le cas d'un achat trop rapide,
- la détention et la réception des documents officiels,
- dans le cas d'une indivision : vérifier les identités de chacun et le plus possible avoir rencontré tout le monde,
- si le paiement provient de l'étranger vous devez chercher à tracer l'origine des fonds et tout au moins prévenir le siège de cet état de fait.

Au moindre doute : « googliser » vos clients, ne vous fondez pas sur la confiance. Soyez vigilant aussi sur l'origine de l'acquéreur, si l'acheteur n'est pas présent pour signer, si la personne achète sans visiter, évitez les clauses de substitution...

2) Note de procédure

Process écrit propre à l'agence avec fiche d'information sur les clients conservées 10 ans. Désignation d'un responsable dans l'entreprise (Fabrice TEIXEIRA).

3) Déclaration

Si vous avez des soupçons, il faut bloquer la vente 10 jours et informer le déclarant.

4) Cartographie des risques

1. Définition des critères de risque concernant les personnes morales

Non-respect par le client (vendeur ou acquéreur) des obligations suivantes :

- Obligation de préciser la profession sur la fiche Acquéreur / Vendeur,

- Obligation de justifier de son identité par la présentation des documents officiels suivants : CNI (ou passeport), K-Bis, statuts de sociétés,
- Si le gérant est différent du client, CNI du gérant et statuts de société permettant d'établir le lien réel entre la société et le client,
- Obligation de recueil d'une déclaration du mode de financement.

Sociétés (quelle que soit la forme) basées à l'étranger (quel que soit le pays hors France)
Fonds en provenance de l'étranger (quel que soit le pays hors France)

2. Définition des critères de risque concernant les personnes physiques

Non-respect par le client (vendeur ou acquéreur) des obligations suivantes :

- Obligation de préciser la profession sur la fiche Acquéreur / Vendeur,
- Obligation de justifier de son identité (CNI, passeport),
- Obligation de recueil de déclaration du mode de financement.

Personne de nationalité étrangère : quel que soit le pays hors France

- Fonds en provenance de l'étranger : quel que soit le pays hors France,
- Personnalités politiquement exposées : toute personne française ou étrangère exerçant un mandat politique quel qu'il soit,
- Personnalités publiquement exposées : chefs d'entreprise nationaux et internationaux, conseils d'envergure internationale, sportifs, hauts fonctionnaires étrangers, etc.

I. Dispositifs de vigilance

Rappel des dispositions législatives

1. La loi française précisée dans le Code pénal

- Articles 222-38 et suivants - Blanchiment lié au trafic de stupéfiants :

Est puni de dix ans d'emprisonnement et de 750 000 euros d'amende le fait de faciliter, par tout moyen, la justification mensongère de l'origine des biens ou des revenus de l'auteur de l'une des infractions mentionnées aux articles 222-34 à 222-37 (articles définissant le trafic de stupéfiant) ou d'apporter son concours à une opération de placement, de dissimulation ou de conversion du produit de l'une de ces infractions. La peine d'amende peut être élevée jusqu'à la moitié de la valeur des biens ou des fonds sur lesquels ont porté les opérations de blanchiment.

- Articles 421-1 et suivants - Blanchiment en lien avec une entreprise terroriste :

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 suivantes : [...] les infractions de blanchiment [...], les délits d'initiés.

- Articles 324-1 et suivants, y compris l'article 324-6 - Tentatives de blanchiment liées aux activités précitées :

La tentative des délits prévus à la présente section est punie des mêmes peines.

2. La loi française précisée dans le Code Monétaire et Financier

- Articles L.561 et suivants – détaillant la procédure et l'élargissant au blanchiment de fraude fiscale :

L. 561-5 : 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 identifient leur client et, le cas échéant, le bénéficiaire effectif de la relation d'affaires par des moyens adaptés et vérifient ces éléments d'identification sur présentation de tout document écrit probant.

Elles identifient dans les mêmes conditions leurs clients occasionnels et, le cas échéant, le bénéficiaire effectif de la relation d'affaires [...].

L. 561-15 : [...] les sommes ou opérations dont ils savent, soupçonnent ou ont de bonnes raisons de soupçonner qu'elles proviennent d'une fraude fiscale [...]

3. Les directives européennes

- Directive (UE) n°2005/60 CE du 26 octobre 2005 dite « troisième directive anti-blanchiment » et sa directive d'application n° 2006/70/CE du 1er août 2006.

- Directive (UE) n°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, modifiant le règlement (UE) n°648/2012 du Parlement européen et du Conseil et abrogeant la directive 2005/60/CE du Parlement européen et du Conseil et la directive 2006/70/CE de la Commission

II. Processus de vigilance au sein des agences :

1. Niveau ALLEGE

Définition : Client déjà connu de l'agence

Définition du mot « connu » :

- Déjà identifié / a déjà justifié de son identité par le passé
- A déjà réalisé une transaction avec Legendre Immobilier (donc diligences déjà effectuées)
- Fait déjà l'objet d'un contrat d'apport d'affaires.

Mesures à mettre en œuvre :

- Récupération de la pièce d'identité du (es) vendeurs / acheteurs
- Récupération du K-Bis (moins de 3 mois) du (es) vendeurs / acheteurs si achat via une société (en plus de la CNI)
- Si le gérant de la société (SCI ou autre) est différent du (es) vendeurs / acheteurs : CNI du gérant et des personnes impliquées dans l'opération, voir statuts de société permettant de faire le lien entre les personnes effectivement impliquées.
- Provenance des fonds : sous la forme d'une déclaration de la part du client
- Moyen d'acquisition : fonds propres, crédits
- Établissement bancaire ET agence impliqués

Fiches Vendeur / Acquéreur complètes : elles synthétisent toutes les informations recueillies

2. Niveau NORMAL

Définition : Nouveau client pour notre agence

Définition du mot « Nouveau » :

- Première fois que le client est en relation avec l'agence
- Première transaction réalisée avec l'agence
- Ne fait pas l'objet d'un contrat d'apport d'affaires

Mesures à mettre en œuvre :

- Récupération de la pièce d'identité du (es) vendeurs / acheteurs
- Récupération du K-Bis (moins de 3 mois) du (es) vendeurs / acheteurs si achat via une société (en plus de la CNI)
- Si gérant de la société, différent du (es) vendeurs / acheteurs, CNI du gérant et des personnes impliquées dans le deal, voir statuts de société permettant de faire le lien entre les personnes effectivement impliquées.
- Provenance des fonds : sous la forme d'une déclaration de la part du client
- Origine du patrimoine (explication plausible et vérifiable)
- Moyen d'acquisition : fonds propres, crédits
- Établissement bancaire et agence impliqués
- Fiches Vendeur / Acquéreur complètes : elles synthétisent toutes les informations recueillies

Ces 2 niveaux sont quasiment similaires, hormis l'origine du patrimoine.

3. Niveau ELEVE

Définition : Nouveau client pour l'agence, présentant des critères de risques

Définition du mot « Nouveau » :

- Première fois que le client est en relation avec l'agence

- Première transaction réalisée avec l'agence
- Ne fait pas l'objet d'un contrat d'apport d'affaires

Définition des critères de risque : voir ci-après

Mesures à mettre en œuvre :

- Récupération de la pièce d'identité du (es) vendeurs / acheteurs
- Récupération du K-Bis (moins de 3 mois) du (es) vendeurs / acheteurs si achat via une société (en plus de la CNI)
- Si gérant de la société, différent du (es) vendeurs / acheteurs, CNI du gérant et des personnes impliquées dans le deal, voir statuts de société permettant de faire le lien entre les personnes effectivement impliquées.
- Provenance des fonds :
- Origine du patrimoine (explication plausible et vérifiable) ;
- Moyen d'acquisition : fonds propres, crédits ;
- Établissement bancaire et agence impliquée.
- Fiches Vendeur / Acquéreur complètes : elles synthétisent toutes les informations recueillies

Transmission du dossier (tous éléments d'information disponibles) dès que possible et tout au long de l'avancée du dossier à : Monsieur Fabrice TEIXEIRA, déclarant en charge des procédures d'anti-blanchiment

III. Processus d'application du dispositif de vigilance

1. Dossiers vigilance ALLEGEE et NORMALE

Respecter strictement la procédure en matière de constitution de dossiers. Date de mise en œuvre :

- Pour les vendeurs : à la signature du mandat et du pré-mandat
- Pour les acquéreurs : le dossier doit être complet dès la contre signature d'une offre (ce qui permettra aussi d'écartier les personnalités fantaisistes) ; en tout état de cause, il doit obligatoirement être complet à la signature de la promesse (sans quoi le dossier sera bloqué).

Connaitre les critères de risques qui déclenchent l'examen complémentaire des dossiers

Transmettre tous les éléments d'informations en votre possession

Respecter les consignes (ex. : suspension de toute relation d'affaire) qui sont transmises par la direction générale ou la direction du bureau.

2. Dossiers vigilance ELEVEE : les évaluations complémentaires

Tous les dossiers faisant l'objet d'un niveau de vigilance élevée font l'objet d'un examen complémentaire par Fabrice TEIXEIRA, déclarant, qui émet un avis à l'adresse du mandataire qui suit le dossier.

Cette vigilance élevée trouve nécessairement une conclusion :

- Soit le contact est rompu avant que débute une relation d'affaires à proprement parler.
- Soit le dossier aboutit en toute conformité.

Nota : l'ensemble des documents doit être conservé pour une durée de 5 ans.