

  
ALTA-JURIS  
INTERNATIONAL

# LETTRE D'INFORMATION IMMOBILIER



*Tracfin*



*Liberté • Égalité • Fraternité*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**MAI ANNEE 2017**

**N° 94**

**Jean-Jacques Salmon  
Philippe Salmon  
Christine Baugé  
David Alexandre**

Droit immobilier  
Droit de la construction  
Droit commercial  
Droit de la famille  
Droit du travail  
Droit de la consommation et  
recouvrement

**SALMON & Associés  
Avocats  
Parc Athéna  
1 rue Albert Schweitzer**

**14280 Saint Contest**

Tel 02 31 34 01 30

Fax 02 31 78 04 39

[www.altajuris-caen.com](http://www.altajuris-caen.com)

[selarl.salmon@altajuris-caen.com](mailto:selarl.salmon@altajuris-caen.com)

# TRACFIN



Les dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme a été mis en place depuis 1998.

Ces dispositions applicables ont été progressivement étendues à de nombreuses professions pour maintenant concerner les professionnels de l'immobilier.

Plusieurs campagnes ont été menées par la DGCCRF à but pédagogique, mais depuis peu, des contrôles ont été entrepris et il est vraisemblable que des sanctions seront maintenant appliquées.

Il est donc nécessaire de rappeler que sont concernés :

- Les agents immobiliers,
- Les syndicats de copropriété.

Les professionnels de l'immobilier doivent mettre en place des dispositifs internes, d'évaluation et de gestion des risques, visant à prévenir et détecter des opérations financières susceptibles d'être liées à des activités de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme.

Ministère de l'économie  
et des finances



**DG CCRF**  
Direction générale de la Concurrence,  
de la Consommation et de la  
Répression des Fraudes

Les contrôles engagés par la DGCCRF ont pour but de s'assurer de l'effectivité des mesures prises par les professionnels, et notamment de vérifier que les protocoles d'évaluation des risques ont été mis en place, et ont conduit en cas de soupçon à des déclarations auprès de TRACFIN.

**Les professionnels de l'immobilier** concernés doivent ainsi **mettre en place en interne de leur entreprise, une note détaillant les critères de vigilance pour évaluer les risques et en cas de soupçon les conduites à tenir pour révéler ceux-ci à TRACFIN.**

**Une note à destination de votre personnel peut être ainsi établie.**

Il conviendra que vous vous assuriez de ce que chacune des personnes en soit informée et la prend en compte.

**Cette note peut lister les éléments à prendre en considération tels que :**

- Biens immobiliers de luxe ou de prestige,
- Absence de précision sur l'origine des fonds,
- Acquisition sans prêt ou avec des fonds provenant de l'étranger,
- Montage juridique complexe,
- Opération réalisée par des personnes exposées c'est-à-dire occupant ou ayant occupé par elle-même ou leur entourage des fonctions politiques, professionnelles ou publiques importantes en France ou à l'étranger,
- Prix de biens immobiliers manifestement inférieurs ou supérieurs aux prix du marché,
- Disproportion entre le patrimoine, les revenus et le bien loué ou acquis,
- L'âge de l'acquéreur.



Dans l'hypothèse où votre personnel rencontrerait un cas similaire, il convient de l'aviser qu'il doit faire **remonter cette information à la direction de votre établissement pour vérification par tout moyen, par exemple internet et en cas de suspicion, il vous appartiendrait alors de saisir TRACFIN d'une déclaration de soupçon.**

Il convient de préciser que la conclusion d'une vente immobilière et l'intervention d'un banquier ou d'un notaire ne dispensent pas les agents immobiliers de leurs obligations.

Enfin, il est utile de rappeler que **TRACFIN assure la confidentialité des déclarations de soupçon.**

Nous sommes bien sûr à votre disposition pour toute précision et mise en place dans votre entreprise de ces dispositions.

Jean-Jacques SALMON, Avocat