



Transactions immobilières et lutte contre le blanchiment d'argent

Fiche pratique publié le 14/09/2020, vu 906 fois, Auteur : [OprixFixe juridique](#)

Le blanchiment d'argent touche particulièrement le marché de l'immobilier. Nous vous proposons d'échanger sur les obligations des professionnels envers leurs clients

Définition du blanchiment d'argent

L'[article 324-1 du code pénal](#) apporte les précisions nécessaires sur 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. Constitue également un blanchiment le fait 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". Le blanchiment est un délit qui peut être puni de cinq ans d'emprisonnement et de 375 000 euros d'amende et encore plus en cas de récidive.

De ce constat, sont concerné toutes les sommes acquises et utilisée "au noir" sans que les services de l'État est pu percevoir les différentes taxes. Dans un contexte où l'immobilier apparaît comme une valeur refuge en France tant elle est stable, le secteur apparaît comme un point de chute obligé pour échanger de l'argent "sale".

Le contexte du blanchiment d'argent dans le secteur de l'immobilier

Depuis longtemps, l'immobilier, figure parmi les choix privilégiés des criminels pour transférer ou dissimuler des revenus illicites. S'ajoutent souvent à ces pratiques, des systèmes de fraudes fiscales. En effet, en fin de cycle, ces derniers privilégient les placements dans des pays bénéficiant d'une stabilité économique et politique mais également dans des valeurs sûres, non ou peu soumises aux aléas des marchés. De même, il ressort également que l'immobilier permet de blanchir rapidement de grosses sommes d'argent, s'agissant d'investissements de grande valeur et à forte rentabilité.

L'immobilier est donc un secteur sensible aux pratiques du blanchiment de capitaux ou la fraude fiscale mais il est également un secteur stratégique pour la plupart des économies. Il reste à préciser que l'investissement immobilier représente par exemple, 5 % du PIB français et que la part de capitaux immobiliers dans les portefeuilles des fonds de pension est très importante. Cette dualité n'est pas donc pas sans risque, aujourd'hui.

Dans le cadre d'un [achat](#) ou de la [vente d'un bien immobilier](#), 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.

Les [agents immobiliers](#), les commerciaux et [mandataires immobiliers](#) sont souvent les premiers acteurs dans le cadre d'opérations immobilières. À ce titre, intervenants avant même le notaire ou les établissements financiers, ont souvent connaissance d'informations ignorées par ces différents

autres acteurs. D'autant plus, que l'examen des déclarations émises par le notariat fait apparaître que près de 50 % des cas signalés à cet organisme portent sur des biens immobiliers qui se situent dans des régions différentes de celles où les notaires rédacteurs d'actes sont installés.

Figurent parmi les professions non financières soumises aux obligations découlant de la lutte contre le blanchiment/la fraude fiscale, les intermédiaires immobiliers. Aux yeux de la Loi, il s'agit uniquement des agents immobiliers professionnels représentant le propriétaire, l'acheteur ou le locataire, lors des différents actes de négociation d'un bien immobilier. Toutefois, ces derniers peuvent déléguer tout ou partie de leur mandat, à des négociateurs en immobilier salariés ou alors juridiquement indépendants.

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

Le blanchiment d'argent est le fait de faciliter, par tous moyens, 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, mais aussi 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.

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.

TRACFIN

L'organisme Tracfin (Traitement du renseignement et action contre les circuits financiers clandestins) est un service de renseignement placé sous l'autorité du Ministère de l'Action et des Comptes publics. Ce service est chargé de recueillir et analyser les déclarations de soupçons que les professionnels assujettis à la réglementation anti-blanchiment (dite LCB/FT) sont tenus, par la loi, de lui déclarer.

Votre agence immobilière est tenue de déclarer à Tracfin 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.

Pour tenir compte de la crise sanitaire engendrée par la Covid-19, Tracfin a récemment élaboré un document pratique à l'attention des professionnels, pour leur proposer une analyse des signalements reçus depuis le début du mois de mars 2020, et des principaux risques de fraude et de blanchiment des capitaux correspondants. Il vise à permettre aux professionnels de renforcer leur vigilance sur les risques spécifiques liés à la pandémie, et de préciser les critères d'alerte à mettre en place dans leur cartographie des risques. Dans le document, concernant spécifiquement les transactions immobilières

, Tracfin fournit les recommandations suivantes aux notaires et agents immobiliers.

POur l'acquéreur, Tracfin indique que «l'origine des fonds, composante parmi les fondamentaux à vérifier de la part des notaires et des professionnels de l'immobilier, devra faire l'objet de diligences supplémentaires et de manière systématique. L'activation d'une clause de substitution dans un délai très proche de la signature d'un acte constitue un critère d'alerte majeur ».

Pour le vendeur, Tracfin estime que «les règles prévalant en matière de distanciation sociale, la limitation des déplacements dans des périmètres assez restreints ne constituent pas des éléments favorisant la dynamique immédiate du marché immobilier. Durant cette période, les notaires et agences immobilières pourront accorder une vigilance sur les particularités financières du vendeur (prêts-relais notamment) ou encore la surévaluation ou sous-évaluation d'un bien immobilier. »