



## notaire, vérification de l'origine des fonds

Par **dobyone**, le **05/06/2025** à **11:20**

Bonjour à tous

Je viens vers le forum à propos des vérifications de l'origine des fonds que doit ou ne doit pas faire le notaire avant la signature d'un acte de vente.

Je crois comprendre que le notaire se doit de faire une enquête si et seulement si il a des soupçons.

C'est très vague et on se demande à partir de quoi le soupçon peut-il naître.

Boule de cristal du notaire ou information par un tiers ?

Voici mon cas d'école

Pour la vente d'un terrain un compromis de vente a été signé avec information du l'acheteur ne sollicitera pas de prêt bancaire et qu'il devra remettre le fonds au notaire 10 jours avant la signature de l'acte.

L'acheteur est un commerçant âgé de 54 ans qui envisage de construire sur ce terrain

A vue de nez j'estime son projet à environ 300 000 EUR (fonciers compris)

Connaissant sa situation je suis convaincu que ces liquidités sont de l'argent fiscalement douteux (au black)

Si moi j'ai de gros doute pourquoi le notaire n'en aurait-il pas et comment les partager avec le notaire sans passer pour un dénonciateur jaloux de cette réussite ou pratiquant la diffamation

Merci de vos conseils

Par **janus2fr**, le **05/06/2025** à **11:38**

Bonjour,

Etes-vous le vendeur ou un acheteur évincé ?

Par **Lingénu**, le **05/06/2025** à **14:13**

Bonjour,

[quote]

Si moi j'ai de gros doute pourquoi le notaire n'en aurait-il pas et comment les partager avec le notaire sans passer pour un dénonciateur jaloux de cette réussite ou pratiquant la diffamation.

[/quote]

Si vous avez de gros doutes, il ne faut pas vendre à cette personne sous peine d'être vous-même soupçonné de recel. Autrement dit, vous ne voulez pas vous rendre complice d'éventuelles malversations de votre acheteur mais vous n'êtes pas une balance. En réalité votre question est plus d'ordre moral que juridique.

De toute façon, le notaire de même que la banque sont soumis au secret professionnel.

L'obligation de vigilance du notaire est traitée sous ce lien par l'office notarial de Baillargues : <https://onb-france.com/actualites/tracfin-la-demande-dattestation-bancaire-de-provenance-des-fonds-secret-professionnel-et>

Par **dobyone**, le **05/06/2025** à **14:29**

Re bonjour

Je suis vendeur et affectivement mon souci premier est de ne pas me retrouver dans une situation de recel

Par **Rambotte**, le **05/06/2025** à **15:58**

Bonjour.

[quote]

#### **Article 321-1**

Le recel est le fait de dissimuler, de détenir ou de transmettre une chose, ou de faire office d'intermédiaire afin de la transmettre, **en sachant que cette chose provient d'un crime ou d'un délit.**

Constitue également un recel le fait, **en connaissance de cause**, de bénéficier, par tout moyen, du produit d'un crime ou d'un délit.

Le recel est puni de cinq ans d'emprisonnement et de 375 000 euros d'amende.[/quote]

Pour qu'il y ait recel, il faut **savoir** que les fonds proviennent d'un crime et d'un délit.

Vous ne connaissez pas votre acquéreur ni ses activités ? Vous ne faites qu'une hypothèse qui n'est en fait étayée par rien de concret. Je ne vois pas comment on ferait pour prouver en justice que vous aviez la connaissance réelle de l'origine des fonds, pour pouvoir vous

sanctionner de recel.

Au contraire, vous êtes deux quidams qui ne se connaissent ni d'Eve ni d'Adam, et qui se sont rencontrés dans le cadre d'une mise en vente d'un bien immobilier, et qui se sont mis d'accord sur un prix selon un compromis de vente, sans aucune intention du vendeur de blanchir de l'argent. Je ne crois pas du tout au risque de se faire accuser de recel en l'espèce.

Par **miyako**, le **05/06/2025** à **18:10**

Bonjour,

En vertu du 13° de l'article L. 561-2 du Code monétaire et financier (CMF), **les notaires sont assujettis au dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et contre le financement du terrorisme (LCB-FT).**

En tant qu'officier ministériel le notaire se doit de contrôler l'origine des fonds et si nécessaire d'en référer au parquet financier.

Et il y a aussi le fisc qui au moment de l'enregistrement peut demander des comptes à l'acheteur **Le vendeur n' a rien à craindre**

Cordialement

Par **Pierrepauljean**, le **05/06/2025** à **18:17**

bonjour

en avez vous discuté avec votre notaire ?

Par **dobyone**, le **05/06/2025** à **20:19**

Bonjour,

Non je n'ai pas discuté de ce problème avec mon notaire.

Pour le moment la vente est suspendue car j'ai fait un recours gracieux contre le permis de construire délivré aux vues de fausse déclaration de surface du terrain d'assiette et d'autres points que je ne souhaite pas exposer sur le forum.

Afin de ne pas mélanger les sujets je vais poster sous peu un nouveau message à propos d'un recours contentieux

Merci encore de vos réponses