LE FORUM DE L'UNIS IDF

LES INCONTOURNABLES EN 2018

Alain MILLET
Agent immobilier
Président métier TRANSACTION de l'UNIS

Lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme

Le dispositif TRACFIN à mettre en place dans vos structures

UNIS
UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER

Mieux vivre l'immobilier

Qu’est-ce-que le blanchiment de capitaux?

Utiliser divers circuits pour dissimuler l’origine frauduleuse des capitaux et pour les affecter à des investissements d’apparence honorable.

Délit pénal puni par 5 ans d’emprisonnement et de 375.000 euros d’amende.

Qu’est-ce-que le dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme?

Dispositif prévu au Code Monétaire et Financier intégrant certains professionnels dans la LCB-FT (notaires, établissements bancaires, assureurs, huissiers…) et leur imposant :

- La mise en place de procédures internes, formation et information des collaborateurs
- La mise en place de mesures de vigilance et d’identification de leurs clients,
- des obligations de déclaration auprès de TRACFIN en cas de soupçon (Service de renseignement placé sous l'autorité du Ministère de l'Action et des Comptes publics).

RDV sur le site intranet de l’UNIS et téléchargez l’ensemble des documents utiles à la mise en place du dispositif

UNIS
UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER
Mieux vivre l'immobilier

Qui est concerné dans le secteur de l'immobilier ?

- **Les agents immobiliers**
- **Les administrateurs de biens dans leur activité de location**
- **Les syndics de copropriété**

En cas de contrôle, la DGCCRF vérifiera que les obligations sont bien respectées. Elle pourra adresser des injonctions.

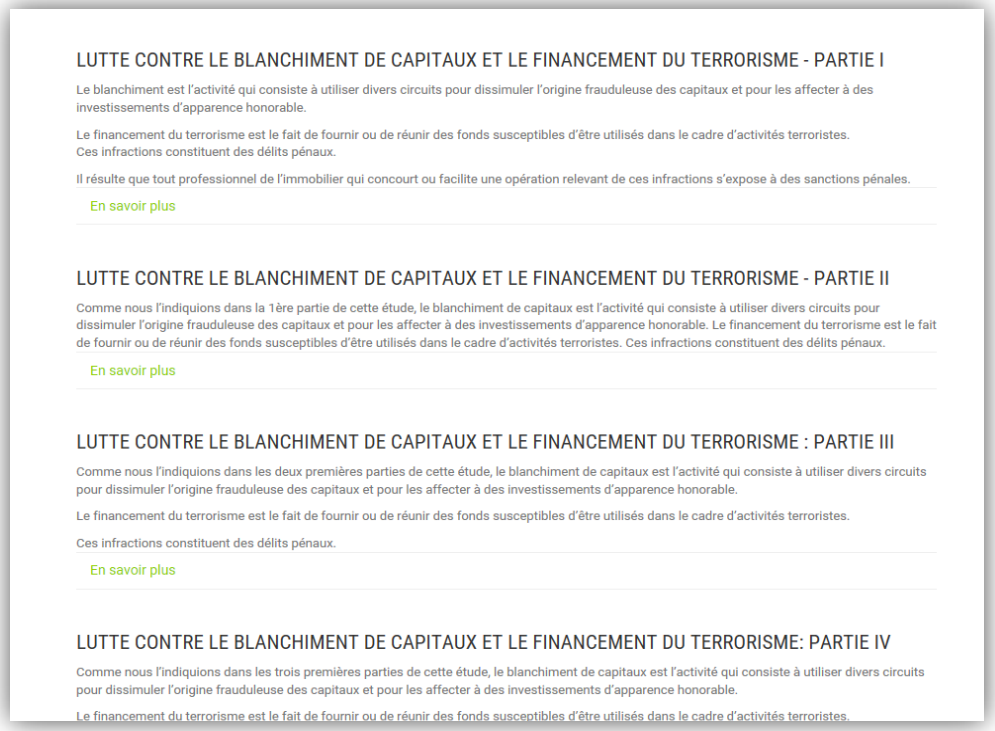
En cas de manquement, la Commission nationale des sanctions pourra prononcer des sanctions allant de l'avertissement au retrait de la carte professionnelle. Une amende pourra également être prononcée.

RDV sur le site intranet de l'UNIS et téléchargez l'ensemble des documents utiles à la mise en place du dispositif

UNIS
UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER
Mieux vivre l'immobilier

Que faire pour respecter le dispositif de LCB-FT?

Avoir la règlementation dans vos locaux et la rendre accessible à vos collaborateurs
Et notamment les quatre volets de la règlementation établis par l'UNIS



LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME - PARTIE I

Le blanchiment est l'activité qui consiste à utiliser divers circuits pour dissimuler l'origine frauduleuse des capitaux et pour les affecter à des investissements d'apparence honorable.

Le financement du terrorisme est le fait de fournir ou de réunir des fonds susceptibles d'être utilisés dans le cadre d'activités terroristes.
Ces infractions constituent des délits pénaux.

Il résulte que tout professionnel de l'immobilier qui concourt ou facilite une opération relevant de ces infractions s'expose à des sanctions pénales.

En savoir plus

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME - PARTIE II

Comme nous l'indiquions dans la 1ère partie de cette étude, le blanchiment de capitaux est l'activité qui consiste à utiliser divers circuits pour dissimuler l'origine frauduleuse des capitaux et pour les affecter à des investissements d'apparence honorable. Le financement du terrorisme est le fait de fournir ou de réunir des fonds susceptibles d'être utilisés dans le cadre d'activités terroristes. Ces infractions constituent des délits pénaux.

En savoir plus

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME : PARTIE III

Comme nous l'indiquions dans les deux premières parties de cette étude, le blanchiment de capitaux est l'activité qui consiste à utiliser divers circuits pour dissimuler l'origine frauduleuse des capitaux et pour les affecter à des investissements d'apparence honorable.

Le financement du terrorisme est le fait de fournir ou de réunir des fonds susceptibles d'être utilisés dans le cadre d'activités terroristes.

Ces infractions constituent des délits pénaux.

En savoir plus

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME: PARTIE IV

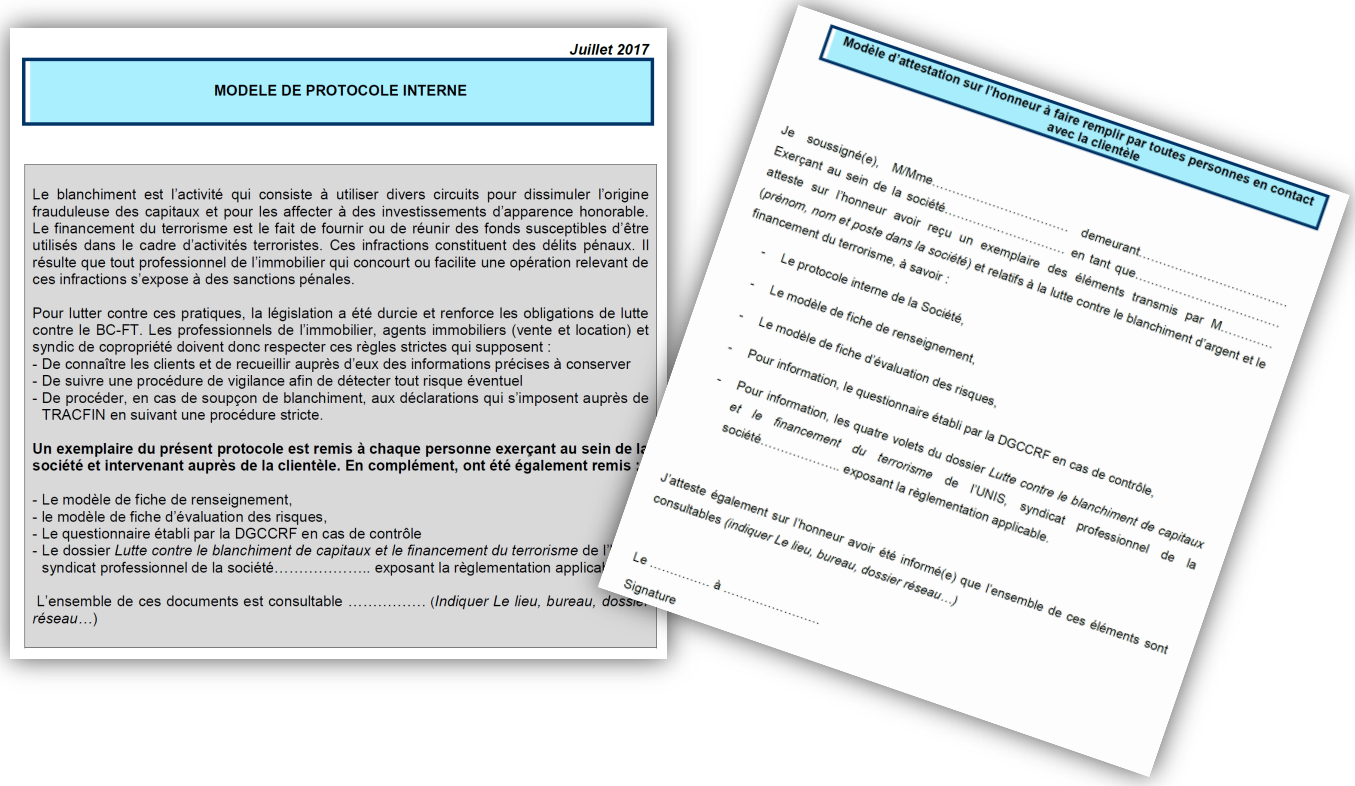
Comme nous l'indiquions dans les trois premières parties de cette étude, le blanchiment de capitaux est l'activité qui consiste à utiliser divers circuits pour dissimuler l'origine frauduleuse des capitaux et pour les affecter à des investissements d'apparence honorable.

Le financement du terrorisme est le fait de fournir ou de réunir des fonds susceptibles d'être utilisés dans le cadre d'activités terroristes.

RDV sur le site intranet de l'UNIS et téléchargez l'ensemble des documents utiles à la mise en place du dispositif

UNIS
UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER
Mieux vivre l'immobilier

Mettre en place un protocole interne de lutte contre le blanchiment (mode opératoire) et le porter à la connaissance de vos collaborateurs



Juillet 2017

MODELE DE PROTOCOLE INTERNE

Le blanchiment est l'activité qui consiste à utiliser divers circuits pour dissimuler l'origine frauduleuse des capitaux et pour les affecter à des investissements d'apparence honorable. Le financement du terrorisme est le fait de fournir ou de réunir des fonds susceptibles d'être utilisés dans le cadre d'activités terroristes. Ces infractions constituent des délits pénaux. Il résulte que tout professionnel de l'immobilier qui concourt ou facilite une opération relevant de ces infractions s'expose à des sanctions pénales.

Pour lutter contre ces pratiques, la législation a été durcie et renforce les obligations de lutte contre le BC-FT. Les professionnels de l'immobilier, agents immobiliers (vente et location) et syndic de copropriété doivent donc respecter ces règles strictes qui supposent :
- De connaître les clients et de recueillir auprès d'eux des informations précises à conserver
- De suivre une procédure de vigilance afin de détecter tout risque éventuel
- De procéder, en cas de soupçon de blanchiment, aux déclarations qui s'imposent auprès de TRACFIN en suivant une procédure stricte.

Un exemplaire du présent protocole est remis à chaque personne exerçant au sein de la société et intervenant auprès de la clientèle. En complément, ont été également remis :

- Le modèle de fiche de renseignement,
- le modèle de fiche d'évaluation des risques,
- Le questionnaire établi par la DGCCRF en cas de contrôle
- Le dossier *Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme* de l'
  syndicat professionnel de la société…….. exposant la règlementation applica

L'ensemble de ces documents est consultable …… (*Indiquer Le lieu, bureau, dossi réseau…*)

Modèle d'attestation sur l'honneur à faire remplir par toutes personnes en contact avec la clientèle

Je soussigné(e), M/Mme…… demeurant……
Exerçant au sein de la société…… en tant que……
atteste sur l'honneur avoir reçu un exemplaire des éléments transmis par M……
(*prénom, nom et poste dans la société*) et relatifs à la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme, à savoir :

- Le protocole interne de la Société,
- Le modèle de fiche de renseignement,
- Le modèle de fiche d'évaluation des risques,
- Pour information, le questionnaire établi par la DGCCRF en cas de contrôle,
- Pour information, les quatre volets du dossier *Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme* de l'UNIS, syndicat professionnel de la société…… exposant la règlementation applicable.

J'atteste également sur l'honneur avoir été informé(e) que l'ensemble de ces éléments sont consultables *(indiquer Le lieu, bureau, dossier réseau…)*

Le …… à ……

Signature

RDV sur le site intranet de l'UNIS et téléchargez l'ensemble des documents utiles à la mise en place du dispositif

UNIS
UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER
Mieux vivre l'immobilier

Mettre en place des règles d'identification de vos clients et d'évaluation des risques (fiches d'évaluation)

FICHE DE RENSEIGNEMENTS	
Renseignements sur le client personne physique	
Qualité (vendeur, acquéreur, bailleur, locataire)	
Nom	
Prénom	
Date de naissance	
Lieu de naissance	
Revenus mensuels	
Document officiel présenté	
Nature du document	
Numéro du document	
Date de délivrance	
Lieu de délivrance	
Autorité délivrante	
Photocopie conservée	
Si le bénéficiaire effectif de l'opération n'est pas le client	
Nom	
Prénom	
Date de naissance	
Lieu de naissance	
Adresse	
Profession	
Document officiel présenté	
Nature du document	
Numéro du document	
Date de délivrance	
Lieu de délivrance	
Autorité délivrante	
Photocopie conservée	
Si le client est absent lors de l'identification	
Certification du document par un tiers indépendant (notaire)	
Nature du document	

FICHE D'EVALUATION DES RISQUES		
Nature de l'opération :	**référence mandat**	
	Niveau du risque	
	NC	**faible**
Caractéristiques du bien, de la clientèle, du montage		
Localisation du bien		
Biens de grande valeur		
Ecart entre le prix de la transaction et les revenus du bénéficiaires		
Disproportion entre le prix d'acquisition du bien et sa valeur sur le marché		
Achat/revente dans un laps de temps très court		
Fortes plus-values rapides		
Absence de négociation du prix du bien		
Absence de visite du bien concerné		
Montage financier atypique		
Recours à des prêts d'une ou de plusieurs banques étrangères		
Emprunt auprès de personnes ou de structures inhabituelles		
Existence de liens entre les divers contractants		
Fonds d'origine douteuse		
Montage juridique complexe sans justification économique		
Substitution de l'acheteur ou du vendeur au moment de la signature de l'acte		
Bénéficiaire économique réel, différent de l'acquéreur		

A chaque entrée en relation d'affaires, remplir un exemplaire et le conserver dans un lieu fermé à clé

RDV sur le site intranet de l'UNIS et téléchargez l'ensemble des documents utiles à la mise en place du dispositif

UNIS
UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER
Mieux vivre l'immobilier

Désigner au sein de votre structure

Un correspondant TRACFIN en charge de répondre aux questions posées par TRACFIN et la DGCCRF et de diffuser leurs informations, avis ou recommandations de caractère général aux collaborateurs.

Un déclarant TRACFIN (qui peut aussi être correspondant) en charge des déclarations de soupçons

Document[1] à renvoyer à :
TRACFIN
10 rue Auguste BLANQUI
93 186 MONTREUIL Cédex
TELECOPIE : 01 57 53 27 91

Libellé de l'organisme :

Secteur professionnel :

Adresse :

Code Postal et Ville

N° de téléphone de l'organisme :

N° de fax de l'organisme (envoi des AR) :

1- Communication par un organisme de l'identité des personnes désignées pour établir des déclarations auprès de TRACFIN *(ARTICLE R.561-23 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER)*

Nom et prénom du déclarant	Fonction	Téléphone	Télécopie	Courriel	s'il s'agit du remplacement, indiquez le nom de la (ou les) personne(s) qui n'est plus en activité

2- Communication par un organisme de l'identité des personnes désignées pour répondre aux demandes d'information émanant de TRACFIN *(article R.561-24 du Code Monétaire et Financier)*
NB : Remplir ce tableau uniquement pour les personnes différentes des déclarants désignés au point 1 ci-dessus.

Nom et prénom du correspondant	Fonction	Téléphone	Télécopie	Courriel	s'il s'agit du remplacement, indiquez le nom de la (ou les) personne(s) qui n'est plus en activité

Fait à le

Nom, Prénom et qualité du signataire :

Signature :

RDV sur le site intranet de l'UNIS et téléchargez l'ensemble des documents utiles à la mise en place du dispositif

UNIS UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER
Mieux vivre l'immobilier

En cas de soupçon de blanchiment ou de financement du terrorisme, en faire la déclaration à TRACFIN et suspendre l'exécution de l'opération

Tracfin

CELLULE FRANCAISE DE LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

Accueil | Missions | Circuits financiers clandestins | Déclarants | **Déclarer** | Publications | International | FAQ

Déclarer

1. La déclaration de soupçon

Les professionnels visés à l'article L.561-2 du code monétaire et financier sont tenus d'effectuer une déclaration de soupçon à Tracfin dans les cas repris à l'article L.561-15 du code monétaire et financier. Ils ont l'obligation de déclarer au service les sommes ou opérations dont ils « **savent, soupçonnent ou ont de bonnes raisons de soupçonner** qu'elles proviennent d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an **ou participent au financement du terrorisme** ».

Avant l'envoi d'une déclaration de soupçon, le **professionnel doit s'assurer qu'il a préalablement désigné un déclarant-correspondant.**

2. La COSI

Les personnes morales mentionnées au 1, 1bis et 1er de l'article L561-2 ainsi que les établissements mentionnés au VI de l'article L561-3 doivent adresser à Tracfin les éléments d'information relatifs aux opérations de transmission de fonds effectuées à partir d'un versement d'espèces ou au moyen de monnaie électronique (art L561-15.1.I et D561-31-1)

Désigner un correspondant ou un déclarant

Qui est déclarant-correspondant ?

Les professionnels concernés par la lutte anti-blanchiment doivent désigner **nominativement** auprès de Tracfin, et de leur autorité de contrôle, les **dirigeants** ou **employés** qui sont chargés d'assurer **respectivement** les fonctions de « **déclarant** » et de « **correspondant** ».

Ces fonctions peuvent, le cas échéant, être assurées par la même personne.

- le déclarant est chargé de la transmission des déclarations auprès du service,
- le correspondant assure notamment l'interface avec Tracfin : il est destinataire des accusés de réception des déclarations émises et traite ses demandes de communication de pièces ou documents.

Déclarer une opération douteuse

Deux modalités de déclaration :

Télédéclaration

Un mode de transmission rapide et sécurisé : *ERMES*

Mode d'emploi ERMES

Courrier

Renseigner le formulaire en ligne et l'adresser par courrier à :

TRACFin
10, rue Auguste Blanqui
93 186 Montreuil-sous-Bois cedex

Télé-déclaration

Déclarez en ligne

Mode d'emploi ERMES

RDV sur le site intranet de l'UNIS et téléchargez l'ensemble des documents utiles à la mise en place du dispositif

UNIS UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER

Mieux vivre l'immobilier

Conserver durant 5 ans les documents relatifs l'identité de vos clients et des bénéficiaires effectifs de l'opération projetée et les documents relatifs à l'opération

Informer et former vos équipes

RDV sur le site intranet de l'UNIS et téléchargez l'ensemble des documents utiles à la mise en place du dispositif

UNIS
UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER
Mieux vivre l'immobilier

Avant le 1er avril 2018

Enregistrez votre bénéficiaire effectif* auprès du greffe du tribunal de commerce

Agences immobilières, cabinets d'administrateurs de biens, cabinets d'expertise, sociétés de promoteurs-rénovateurs, vous êtes tous concernés par cette obligation.

Vos clients, personnes morales immatriculées au RCS le sont aussi. Informez-les !

*Le bénéficiaire effectif est toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou, à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction ou de gestion au sein des sociétés et des organismes de placement collectifs.

RDV sur le site intranet de l'UNIS et téléchargez l'ensemble des documents utiles à la mise en place du dispositif

UNIS
UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER
Mieux vivre l'immobilier