



Les obligations des professionnels de l'immobilier en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux



Par Jean-Marin LEROUX-QUETEL
Docteur en droit, avocat associé
contact@blp-avocats.com



5 minutes
pour comprendre

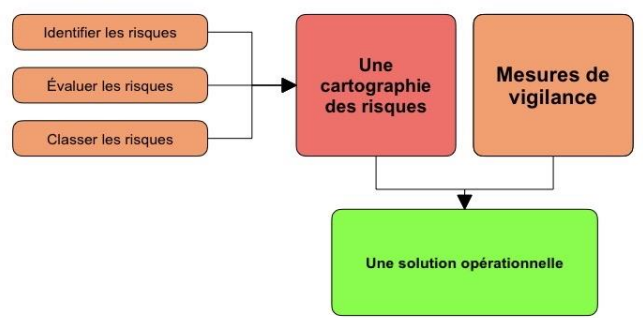
Le blanchiment d'argent est l'action de dissimuler la provenance d'argent acquis de manière illégale (le produit d'activités criminelles ou d'une fraude fiscale) en le réinvestissant dans des activités légales.

L'immobilier est considéré comme un secteur à hauts risques. Aussi l'agent immobilier est-il soumis à **des obligations de vigilance et de déclaration de soupçon**. Le non-respect de ces obligations expose les professionnels de l'immobilier à de lourdes sanctions (poursuites devant la Commission Nationale des Sanctions).

Le dispositif légal s'applique à toutes les personnes qui, de manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations entrant dans le champ d'application de la loi HOGUET à la seule exception de la gestion immobilière. Sont par ailleurs expressément exclus les syndicats de copropriété.

● La mise en place d'un système d'évaluation et de gestion des risques :

L'attention du professionnel de l'immobilier commande une étude préalable des risques propres à son entreprise (activités, clientèle, etc.) en prenant soins de bien décomposer toutes les étapes de la relation client. Il a l'obligation d'établir une cartographie des risques qui non seulement les recense mais également les hiérarchise. Cette première étape passée, le professionnel peut définir une politique de prévention des risques de blanchiment (et de financement du terrorisme).



L'agent immobilier doit décrire précisément les risques et les solutions opérationnelles retenues dans un document consultable en cas de contrôle.

● L'obligation de vigilance :

L'intensité de l'obligation est fonction du niveau du risque auquel l'opération expose le professionnel de l'immobilier. L'obligation peut ainsi être simplifiée ou renforcée. On peut concevoir autant de listes de contrôles qu'il y a de niveaux de risque différents.

Il y a toutefois des items obligatoires : le contrôle de l'identité du client, le cas échéant de son représentant, et la détermination des bénéficiaires effectifs de l'opération. De même, l'identification d'une personne politiquement exposée (ex. un client député) ou un lien avec un pays « à risque » oblige le professionnel à des mesures de contrôles complémentaires.

L'obligation de vigilance doit s'exercer dès l'entrée en relation d'affaires.

Le professionnel de l'immobilier doit également pouvoir justifier des mesures de vigilance mises en œuvre dans chaque affaire.

● L'obligation de déclaration de soupçon :

Lorsque le professionnel a un soupçon, il a l'obligation de le déclarer à TRACFIN. Cette déclaration est confidentielle et doit être documentée. TRACFIN peut alors s'opposer à l'exécution de l'opération.

© Jean-Marin LEROUX-QUETEL 2023
Crédits photos : © Stocklib / Société EPICTURA

Grégoire BOUGERIE, Jean-Marin LEROUX-QUETEL & Anne-Charlotte POTEL-BLOOMFIELD
Avocats associés au Barreau de Caen

contact@blp-avocats.com | www.blp-avocats.com

55, rue de Strasbourg - 14200 Hérouville Saint-Clair | 02 31 85 41 60