



MINISTÈRE  
DE L'ÉCONOMIE,  
DES FINANCES  
ET DE LA RELANCE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

TRACFIN

LE DISPOSITIF  
DE LUTTE CONTRE LE  
BLANCHIMENT DE CAPITAUX  
ET LE FINANCEMENT  
DU TERRORISME (LCB-FT)  
APPLIQUÉ À LA PROFESSION  
DU NOTARIAT

# Sommaire

- FICHE #1** - Périmètre d'assujettissement
- FICHE #2** - Les obligations LCB-FT
- FICHE #3** - Schéma du processus de vigilance
- FICHE #4** - Exemple de profil de risque
- FICHE #5** - Outils et bonnes pratiques
- FICHE #6** - Illustrations typologiques
- FICHE #7** - Exemples de critères d'alerte



# Synthèse

- **Les notaires sont assujettis au dispositif LCB-FT depuis 1998.**
- **Au titre de leurs obligations, les notaires doivent :**
  - ♦ connaître et vérifier l'identité de leur client ou de son bénéficiaire effectif ;
  - ♦ établir une classification des risques pour mesurer le degré de risque inhérent à chaque opération ou relation d'affaires ;
  - ♦ mettre en œuvre des mesures de vigilance en fonction de l'évaluation des risques de leurs activités ;
  - ♦ déclarer leurs soupçons à TRACFIN.
- **Les déclarations de soupçon portent sur les faits de blanchiment de capitaux ainsi que sur leurs infractions pénales et fiscales sous-jacentes.**
- **Les déclarations de soupçon portent sur le financement du terrorisme.**
- **Faite de bonne foi, la déclaration de soupçon est exonératoire de responsabilité pénale, civile et professionnelle.**
- **L'origine de la déclaration n'apparaît jamais dans les transmissions que TRACFIN adresse à l'autorité judiciaire ou à un autre service partenaire.**
- **Le notaire doit faire état de l'analyse des faits qui le conduit à déclarer un soupçon, sous peine d'irrecevabilité.**
- **Le notaire doit régulièrement se former et former ses équipes sur la thématique LCB-FT.**

## Quelles sont les activités des notaires concernées par la LCB-FT ?

En vertu du 13° de l'article L. 561-2 du Code monétaire et financier (CMF), les notaires sont assujettis au dispositif LCB-FT français. Au titre de l'article L. 561-3 du CMF, ils sont soumis aux obligations LCB-FT lorsque, dans le cadre de leur activité professionnelle :

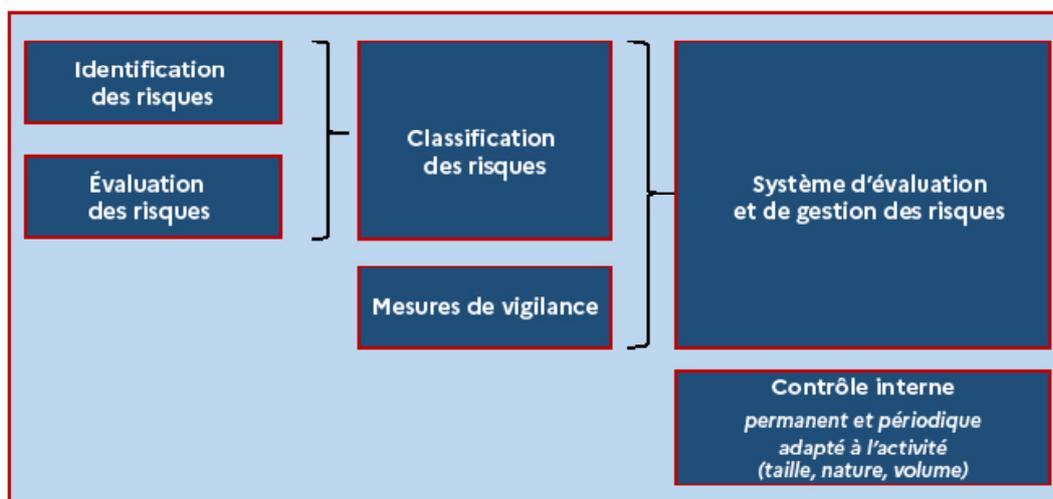
- **Ils participent au nom et pour le compte de leur client à toute transaction financière ou immobilière ou agissent en qualité de fiduciaire.**
- **Ils assistent leur client dans la préparation ou la réalisation des transactions concernant :**
  - ♦ l'achat et la vente de biens immeubles ou de fonds de commerce ;
  - ♦ la gestion de fonds, de titres ou autres actifs appartenant au client ;
  - ♦ l'ouverture de comptes bancaires, d'épargne ou de titres ou contrats d'assurance ;
  - ♦ l'organisation des apports nécessaires à la création des sociétés ;
  - ♦ la constitution, la gestion ou la direction des sociétés ;
  - ♦ la constitution, la gestion ou la direction de fiducies, régies par les articles 2011 à 2031 du code civil ou de droit étranger, ou de toute autre structure similaire ;
  - ♦ la constitution ou la gestion de fonds de dotation ou de fonds de pérennité.
- **Ils fournissent, directement ou par toute personne interposée à laquelle elles sont liées, des conseils en matière fiscale.**

## Quelles sont les obligations des notaires en matière de LCB-FT ?

### 1. Une obligation de mise en place d'un système d'évaluation et de gestion des risques

Ce système comprend :

- **Une classification des risques comprenant une identification et une évaluation des risques selon l'exposition propre à la profession à partir :**
  - ♦ d'éléments diffusés par les autorités (rapport annuel de TRACFIN, analyses nationale et sectorielle des risques, appels à vigilance, etc.) ;
  - ♦ et de l'analyse circonstanciée du professionnel assujéti résultant de sa clientèle, des produits et des services proposés, des modes de commercialisation, de l'origine géographique des fonds investis.
- **Des mesures de vigilance sous forme de procédures, voire de processus informatiques afin de prévenir, atténuer ou éliminer les risques identifiés, un contrôle interne du dispositif LCB-FT adapté notamment à l'activité (son volume, sa taille, sa complexité), afin de s'assurer qu'il est efficacement et pleinement appliqué.**



## 2. L'identification et la connaissance de la clientèle

Cette connaissance implique :

- **l'identification du client et le cas échéant du bénéficiaire effectif<sup>1</sup> de l'opération et la vérification de ces éléments à partir de justificatifs, avant l'entrée en relation d'affaires ;**
- **le recueil des informations relatives à l'objet et à la nature de la relation d'affaires (procédure de connaissance de la clientèle autrement connue sous le nom de « KYC<sup>2</sup> »).**

## 3. Une obligation de vigilance

Il convient de mettre en place des mesures de vigilance adaptées à chaque situation (voir tableau p.10).

### NOTA :

Dans le cadre de la mise en œuvre de mesures de vigilance, collecter des informations sur l'origine des fonds implique de **se renseigner sur l'origine économique des fonds**, c'est-à-dire la façon dont l'opération a été financée. Ainsi, le notaire peut recueillir auprès de son client un justificatif d'origine des fonds, par exemple : une attestation de prêt bancaire, une copie d'acte notarié de vente immobilière, une copie de succession ou de donation, etc. Une attestation de disponibilité des fonds sur le compte bancaire du client n'est pas de nature à justifier l'origine économique des fonds.

## 4. Une obligation de déclaration de soupçon auprès de TRACFIN

### \* Qu'est-ce qu'un soupçon ?

Dès lors qu'un doute apparaît sur le fondement de son analyse des risques et après un examen renforcé ne levant pas les doutes quant à la licéité de l'opération, le notaire a l'obligation de déclarer son soupçon à TRACFIN (L. 561-15 du CMF).

C'est l'expertise propre à chaque professionnel, **fondée sur la connaissance du client et de l'opération**, qui permet de déterminer le caractère suspect ou non des transactions. Le soupçon est la conclusion à laquelle parvient un professionnel déclarant après avoir pris en compte tous les critères pertinents. Il est essentiel de noter qu'un soupçon ne repose pas, dans la plupart des cas, sur un seul critère mais sur un faisceau d'indices soulignant le caractère atypique inexplicé, voire illicite, d'une opération.

En résumé, le notaire devra s'attacher à considérer l'opération dans son ensemble et à en comprendre la cohérence et le montage.

### \* Quel est le champ de la déclaration de soupçon ?

Le notaire doit déclarer à TRACFIN toute opération sur laquelle il a un doute, qu'elle relève :

- **d'une infraction pénale passible d'une peine de plus d'un an d'emprisonnement ;**
- **d'une fraude fiscale<sup>3</sup> ;**
- **du financement du terrorisme.**

**Le champ déclaratif porte aussi bien sur les faits de blanchiment que sur les infractions sous-jacentes** (escroquerie, banqueroute, fraude fiscale, etc.).

### \* Dois-je déclarer alors que je pense que la banque par laquelle passe le flux financier va transmettre un signalement ?

La déclaration de soupçon est individuelle et doit être effectuée sans compter sur l'entremise d'autres professionnels assujettis impliqués dans les transactions immobilières, tels que les établissements bancaires et les professionnels de l'immobilier. **Un professionnel ne saurait s'exonérer de son obligation de vigilance et de déclaration** au motif qu'un autre professionnel également assujetti est susceptible de signaler la même opération.

1. Le bénéficiaire effectif est défini comme « la personne physique qui contrôle, directement ou indirectement, le client, ou la personne physique pour laquelle une transaction est exécutée ou une activité réalisée » (articles L. 561-2-2 et R. 561-1 à R. 561-3 du CMF), et plus précisément comme suit :

- détient directement ou indirectement plus de 25% du capital de la personne morale ;
- détient directement ou indirectement plus de 25% des droits de vote de la personne morale ;
- exerce, par tout moyen, un pouvoir de contrôle ou de direction sur la société ou sur l'assemblée générale des associés ou des actionnaires.

2. *Know your customer.*

3. Lorsqu'il y a présence d'au moins un critère mentionné au II de l'article D. 561-32-1 du CMF.

### \* Quand déclarer ?

La déclaration **doit être effectuée préalablement à l'exécution de la transaction** afin, le cas échéant, de permettre à TRACFIN d'exercer son droit d'opposition<sup>4</sup>. La tentative d'opération doit également faire l'objet d'une déclaration de soupçon à TRACFIN.

Dans le cas où la transaction a déjà été réalisée, soit parce qu'il a été impossible de surseoir à son exécution, soit parce qu'un soupçon est apparu postérieurement ou que son report aurait pu faire obstacle à d'éventuelles investigations, une déclaration de soupçon **peut être transmise a posteriori, mais doit être transmise sans délai**.

### \* Qui doit déclarer ?

Le CMF n'opère pas de distinction entre le notaire vendeur et le notaire acquéreur. Chaque professionnel doit transmettre une déclaration avec les éléments dont il dispose sur l'opération qu'il traite. Par ailleurs, la réglementation fixe comme seule condition d'avoir la qualité de notaire pour effectuer une déclaration de soupçon, quelle que soit la fonction exercée au sein d'une étude.

### \* En quoi la déclaration de soupçon est-elle protectrice pour le professionnel ?

La déclaration de soupçon étant une obligation légale, les déclarations de soupçon **établies de bonne foi** exonèrent le professionnel concerné de toute responsabilité civile, pénale ou disciplinaire pour violation du secret professionnel ou dénonciation calomnieuse.

### \* À quels risques suis-je exposé si j'envoie une déclaration de soupçon à TRACFIN ?

Le professionnel assujéti n'encourt aucun risque résultant de l'établissement d'une déclaration de soupçon :

- **le notaire reste seul juge de la poursuite ou non de la relation d'affaires avec son client ;**
- **concernant sa notoriété, l'établissement des déclarations de soupçon est couvert par une stricte confidentialité en vertu de l'article L. 561-18 du CMF. En raison de la proximité du professionnel et de son client, sur la base des articles L. 561-19, L. 561-29-1, L. 561-30-1 et L. 561-31-1, TRACFIN place le secret des déclarations et la protection du déclarant au cœur du dispositif LCB-FT. Ainsi, quand TRACFIN transmet une information de soupçon à l'autorité judiciaire ou à une autre administration, il a l'obligation légale de ne jamais mentionner l'origine de cette information. Dans ses transmissions judiciaires, TRACFIN s'assure de l'impossibilité de déduire l'origine des informations qu'il a reçues.**

De son côté, le professionnel a l'interdiction d'informer son client qu'il fait l'objet d'une déclaration de soupçon et d'évoquer l'existence et le contenu d'une déclaration de soupçon, d'un droit de communication et d'un droit d'opposition avec un tiers<sup>5</sup>.

Conformément à l'article L. 561-19 du CMF, l'alinéa 1 ne s'applique pas aux notaires qui ne peuvent donc procéder à la levée de la confidentialité d'une déclaration de soupçon en révélant son existence à l'autorité judiciaire ou aux officiers de police judiciaire. En vertu de l'alinéa 2 de ce même article, l'autorité judiciaire n'a la possibilité de requérir la communication de la déclaration de soupçon auprès de TRACFIN que si cela est nécessaire à la mise en cause de la responsabilité pénale du déclarant.

### \* Comment déclarer à TRACFIN une opération suspecte ?

La désignation d'un « déclarant habilité » est un préalable à l'envoi d'une déclaration de soupçon. Cette désignation est faite lors d'une inscription à réaliser sur la plateforme dématérialisée **ERMES**. Ce dispositif, gratuit et accessible après une simple inscription en ligne<sup>6</sup>, bénéficie d'un haut niveau de sécurité assurant la confidentialité des données envoyées. En outre, il facilite les échanges entre le déclarant et TRACFIN dans l'hypothèse où un droit de communication lui est adressé.

Il est impératif d'indiquer, sous peine d'irrecevabilité de la déclaration, dans la déclaration de soupçon<sup>7</sup> les éléments d'identification de la personne visée par le signalement,

4. Le droit d'opposition est d'une durée de dix jours ouvrables à compter de l'émission de la notification d'opposition (art. L. 561-24 du CMF). Statistiquement, il est très rarement exercé auprès des notaires.

5. Les déclarations de soupçon sont également insaisissables par l'autorité judiciaire dans le cadre d'une éventuelle perquisition.

6. Accès via [le site de TRACFIN](#).

7. Article R. 561-31 du CMF.

un descriptif complet et détaillé de l'opération, la date d'exécution de l'opération, ainsi que les éléments d'analyse qui ont conduit le notaire à déclarer.

## 5. Une obligation d'information et de formation du personnel

Le notaire doit **s'assurer que son personnel concerné est formé et informé** sur les obligations liées à la LCB-FT et sur les procédures mises en place au sein de la structure.

## 6. Une obligation de conservation des documents durant cinq ans

Quoi ?	DURÉE DE CONSERVATION	À PARTIR DE
Éléments d'identification et connaissance clientèle	5 ans	La cessation de la relation d'affaires
Examen approfondi et/ou déclaration de soupçon	5 ans	De leur exécution

Ce délai de conservation est indépendant des autres obligations réglementaires éventuelles (comptables, fiscales, etc.).

La conservation des documents est essentielle car **elle garantit à l'ordre en charge des contrôles et à TRACFIN la possibilité d'investiguer ou de reconstituer des transactions** portant sur des opérations suspectes.

NIVEAU DE VIGILANCE	QUAND ? DANS QUELLES CIRCONSTANCES ?	COMMENT ? QUELLES MESURES METTRE EN ŒUVRE ?
Vigilance constante (L. 561-6 du CMF)	S'applique quel que soit le degré de risque calculé et tout au long de la relation d'affaires.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Recueillir <b>tout élément d'information pertinent</b> relatif à la nature et à l'objet de la relation d'affaires.</li> <li>Conserver <b>une connaissance appropriée et actualisée</b> pendant toute la relation d'affaires.</li> <li><b>Identifier les opérations incohérentes</b>, notamment par rapport au KYC, et <b>les analyser</b>.</li> </ul>
Vigilance simplifiée (L. 561-9)	Sur toute opération ou relation pour laquelle le professionnel estime <b>et justifie</b> que le risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme est faible.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Recueillir les informations justifiant de cette classification en risque faible.</li> <li>Aménagement, au sein du dispositif général de surveillance et d'analyse des opérations, du KYC et de l'intensité des mesures de vigilance.</li> </ul>
Vigilance complémentaire (L. 561-10)	Lorsque l'opération est en lien avec <b>un État ou un territoire figurant sur les listes publiées par le Groupe d'action financière (GAFI)</b> , parmi ceux dont la législation ou les pratiques font obstacle à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, ou <b>par la Commission européenne</b> <sup>1</sup> .	<ul style="list-style-type: none"> <li>Recueillir <b>des informations supplémentaires sur la connaissance du client</b> : la nature de la relation d'affaires, l'origine des fonds et du patrimoine du client, l'objet des opérations envisagées.</li> <li><b>La décision</b> de nouer ou maintenir la relation d'affaires est <b>prise par le notaire</b>.</li> </ul>
	En présence d'une <b>personne politiquement exposée (PPE)</b> <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Rechercher l'origine du patrimoine et des fonds impliqués</b> dans la relation d'affaires ou la transaction.</li> <li><b>La décision</b> de nouer ou maintenir la relation d'affaires est <b>prise par le notaire</b>.</li> <li>S'assurer de la cohérence des opérations avec la connaissance actualisée de la relation d'affaires (activités professionnelles du client, profil de risque de la relation d'affaires et, si nécessaire, l'origine et la destination des fonds concernés par l'opération).</li> </ul>
Vigilance renforcée (L. 516-10-1)	Sur toute opération ou relation d'affaires paraissant présenter un risque élevé selon la classification des risques	<ul style="list-style-type: none"> <li>Recueillir des <b>informations supplémentaires sur la connaissance du client</b> : la nature de la relation d'affaires, l'origine des fonds et du patrimoine du client, l'objet des opérations envisagées.</li> <li>Intensifier les contrôles de <b>cohérence des opérations avec la connaissance actualisée</b> de la relation d'affaires.</li> </ul>
Examen renforcé (L. 561-10-2)	En présence de toute opération particulièrement complexe ou d'un montant inhabituellement élevé ou ne paraissant pas avoir de justification économique ou d'objet licite	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se renseigner auprès du client sur <b>l'origine des fonds, la destination</b> des sommes, <b>l'objet</b> de l'opération et <b>l'identité</b> de la personne qui en bénéficie.</li> <li>Conserver pendant <b>5 ans les documents justifiant de cet examen et de l'analyse</b> conduite</li> </ul>

1. Cf. Les listes publiées par le GAFI ou par la Commission européenne sur leurs sites officiels respectifs.

2. Les personnes politiquement exposées sont des personnes physiques qui occupent ou ont occupé des fonctions publiques importantes, pas nécessairement politiques, liées à un pouvoir de décision significatif.

Le CMF impose pour la relation d'affaires et son éventuel bénéficiaire effectif, les obligations : d'identification et de vérification de l'identité du client, d'ajuster le niveau de connaissance pertinente du client et d'assurer une vigilance adaptée.



Le type de vigilance applicable dépend du niveau de risques déterminé pour chaque relation d'affaires à partir d'une analyse préalable et continue fondée sur les critères d'alertes identifiés dans la classification :

- **Risques clients** : pays de résidence ou de profession / secteur à risque, âge, revenus/patrimoine estimés, cohérence du projet, complexité de l'opération, PPE, personne à notoriété défavorable, rencontre physique avec le client, etc.
- **Risques produits** : immobilier de luxe, cohérence du prix d'achat par rapport au marché, etc.
- **Risques opérations** : type de financement, origine des fonds, opération favorisant l'anonymat, clause de substitution exercée très tardivement, opération pour compte de tiers, etc.
- **Risques géographiques** : provenance géographique des fonds (liste GAFI ou Union Européenne).
- **Risques liés à la distribution** : relation intermédiée, relation à distance.



En fonction du degré de risque affecté à chaque critère et de cas identifiés par le CMF, des mesures de vigilance sont à mettre en œuvre :

Risque faible justifié

Risque courant

Risque élevé

Cas particuliers

**Vigilance simplifiée**

- Recueillir les documents justifiant de la qualification en risque faible
- Surveiller et analyser les opérations

**Vigilance constante**

- S'assurer de la cohérence des opérations avec la connaissance actualisée de la relation d'affaires

**Vigilance renforcée**

- Se renseigner davantage sur la nature et l'objet de la relation d'affaires
- S'assurer de la cohérence des opérations avec la connaissance de la relation d'affaires

**Vigilances complémentaires :**

- PPE : se renseigner sur l'origine et le patrimoine du client, s'assurer de la cohérence des opérations avec les éléments de connaissance de la relation d'affaires
- Lien avec un pays sur liste GAFI/UE : approfondir le KYC, se renseigner sur l'origine et le patrimoine du client, etc.

En cas de doute ou d'incohérence sur la relation d'affaires, son bénéficiaire effectif ou sur l'opération demandée ou en cours

**Examen renforcé**

*(opération complexe, montant inhabituellement élevé, d'absence de justification économique ou d'objet licite) :*

- Se renseigner sur l'objet de l'opération et l'identité du bénéficiaire
- Se renseigner sur l'origine des fonds, ou leur destination
- Conserver cette analyse.

**Exemples de mesure de vigilance :**

- Interroger son client ;
- Consulter Internet (cette démarche peut être effectuée dans la phase de KYC) ;
- Exiger un document justifiant de l'origine des fonds ou d'une surface financière cohérente avec l'opération.



**Soupçon levé**

➡ Pas de déclaration de soupçon à TRACFIN



**Soupçon confirmé ou non levé**

➡ Déclaration de soupçon à TRACFIN

Exemple tiré du rapport annuel 2018 de la Commission nationale des sanctions  
(risque croissant de 1 à 4) :

FICHE ÉVALUATION DES RISQUES					
RISQUES CLIENTS	1	2	3	4	Commentaires
Pays de résidence					
Nationalité					
Profession					
Employeur					
Âge					
Situation de famille					
Revenus / patrimoine estimés					
Cohérence du projet au regard des revenus					
Personne politiquement exposée					
Éléments défavorables disponibles en sources ouvertes (articles de presse ; adresse incohérente...)					
Rencontre physique avec le client					
RISQUES PRODUITS	1	2	3	4	Commentaires
Localisation					
Segment de marché					
Immobilier de luxe et de prestige					
Prix d'achat (segments de prix à définir en fonction de la localisation du bien)					
Cohérence du prix par rapport au marché					
Justification économique : résidence principale / secon- daire / investissement pour mise en location / travaux puis revente...					
RISQUES OPERATIONS	1	2	3	4	Commentaires
Financement (plan de financement ; prêts familiaux en provenance de l'étranger...)					
Origine des fonds					
Opération favorisant l'anonymat					
Opération particulièrement complexe					
Clause de substitution					
Opération pour compte de tiers					
RISQUES GEOGRAPHIQUES	1	2	3	4	Commentaires
Provenance géographique des fonds					
Risque du pays d'origine des fonds en matière de LAB/FT					

Évaluation du risque global

1 2 3 4

Actions à entreprendre :

### 1. Bénéficiaires effectifs

- Un document expliquant et illustrant l'identification des bénéficiaires effectifs<sup>1</sup>
- Le registre des bénéficiaires effectifs est consultable sur le site de l'INPI

### 2. Liste GAFI des Juridictions à hauts risques et juridictions sous surveillance

Sur la base des résultats de ses analyses, le GAFI établit d'une part la liste des pays non coopératifs et d'autre part celle des pays présentant des défaillances mais mettant en œuvre un plan d'action. **Ces listes sont disponibles en ligne**<sup>2</sup>.

### 3. Liste UE des pays et territoires non coopératifs

L'Union Européenne actualise régulièrement une liste de pays et territoires non coopératifs à des fins fiscales<sup>3</sup>.

### 4. Personnes Politiquement Exposées (PPE)

Les Personnes Politiquement Exposées sont des personnes physiques qui occupent ou ont occupé (depuis moins d'un an) des fonctions publiques importantes, pas nécessairement politiques, liées à un pouvoir de décision significatif. Il s'agit (article R. 561-18-I du CMF) de tout :

- **Chef d'État, chef de gouvernement, membre d'un gouvernement national ou de la Commission européenne ;**
- **Membre d'une assemblée parlementaire nationale ou du Parlement européen, membre de l'organe dirigeant d'un parti ou groupement politique national ou étranger ;**
- **Membre d'une cour suprême, d'une cour constitutionnelle ou d'une autre haute juridiction dont les décisions ne sont pas, sauf circonstances exceptionnelles, susceptibles de recours ;**
- **Membre d'une cour des comptes ;**
- **Dirigeant ou membre de l'organe de direction d'une banque centrale ;**
- **Ambassadeur ou chargé d'affaires ;**
- **Officier général ou officier supérieur assurant le commandement d'une armée ;**
- **Membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'une entreprise publique ;**
- **Directeur, directeur adjoint, membres du conseil d'une organisation internationale créée par un traité, ou une personne qui occupe une position équivalente en son sein.**

Sont également considérés comme PPE, les membres directs de la famille des personnes susmentionnées, à savoir : conjoints, enfants (et leurs conjoints), ascendants au premier degré, ainsi que toute personne physique connue comme entretenant des liens d'affaires étroits avec les personnes susmentionnées (articles R. 561-18-II et R. 561-18-III du CMF).

### 5. Registre de gel des avoirs

Afin de connaître la liste des personnes et entités sanctionnées, la Direction générale du Trésor publie et tient à jour **le registre national des mesures de gel des avoirs**<sup>4</sup>.

1. Source : [www.greffe-tc-bobigny.fr/modeles/divers/rbe-fiche-pratique-15-schemas.pdf](http://www.greffe-tc-bobigny.fr/modeles/divers/rbe-fiche-pratique-15-schemas.pdf)

2. Source : [www.fatf-gafi.org/fr/publications/juridictions-haut-risques-et-sous-surveillance/?hf=10&b=0&s=desc\(fatf\\_releasedate\)](http://www.fatf-gafi.org/fr/publications/juridictions-haut-risques-et-sous-surveillance/?hf=10&b=0&s=desc(fatf_releasedate))

3. Source : [www.consilium.europa.eu/fr/policies/eu-list-of-non-cooperative-jurisdictions/](http://www.consilium.europa.eu/fr/policies/eu-list-of-non-cooperative-jurisdictions/)

4. Source : [www.tresor.economie.gouv.fr/services-aux-entreprises/sanctions-economiques](http://www.tresor.economie.gouv.fr/services-aux-entreprises/sanctions-economiques)

## Typologie 1 : Dissimulation du bénéficiaire réel lors d'un achat immobilier

### \* Détection de l'opération atypique par le notaire

M.I, de nationalité étrangère, se rapproche d'une étude notariale pour acquérir un bien immobilier en propre et précise qu'il sera financé sans prêt et seulement sur son apport personnel. Finalement, il apparaît que l'acquéreur V.LIMITED est détenu par une deuxième société, T.LIMITED, elle-même détenue par une troisième entité G.LIMITED. Les trois structures sont situées sur un territoire à fiscalité privilégiée. Les fonds sont versés par M.I depuis un compte situé dans un pays favorisant la discrétion sur les détenteurs de comptes. Le lien entre M.I et la société T.LIMITED n'est pas établi. Une recherche Internet montre que M.I fait l'objet de poursuites judiciaires pour corruption.

#### TYPOLOGIE : DISSIMULATION DU BENEFICIAIRE REEL LORS D'UN ACHAT IMMOBILIER



### \* Critères d'alerte :

- absence de recours au prêt
- incohérence entre l'acquéreur et l'émetteur des fonds
- personnes physiques et morales situées dans des pays à fiscalité privilégiée
- poursuites judiciaires pour corruption

### \* Investigations de TRACFIN et analyse des faits

Les recherches engagées par le service confirment la procédure judiciaire engagée contre M.I dans son pays d'origine. De plus, il apparaît que le bénéficiaire final de cette acquisition est in fine M.I par l'intermédiaire de plusieurs sociétés, organisées en système de « poupées russes ».

*Le schéma adopté par M.I permet d'investir sous couvert d'une myriade de sociétés qui opacifient l'identité du bénéficiaire final de l'opération. Toutefois, l'absence de financement extérieur, la discordance entre l'acquéreur et l'émetteur des fonds doivent requérir l'attention du professionnel. Plus encore, la vérification de la chaîne de détention de la société et l'identification du bénéficiaire réel s'avèrent indispensables pour satisfaire les obligations de connaissance clientèle définies par le CMF. Enfin, la consultation de sources ouvertes peut permettre au professionnel d'enrichir utilement sa connaissance du profil client (environnement professionnel, activité judiciaire, cohérence avec la profession déclarée...).*

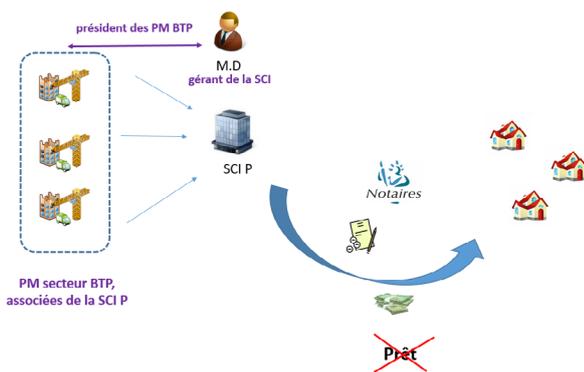


**Transmissions à l'administration fiscale et à la cellule de renseignement financier (CRF) concernée**

# Typologie 2 : Blanchiment de fraude aux finances publiques via des acquisitions multiples

## ★ Détection de l'opération atypique par le notaire

La SCI P achète simultanément trois biens immobiliers dépassant une valeur cumulée de 2 500 k€, sans recours à un prêt. La SCI a pour gérant M.D, âgé de 32 ans, dirigeant de plusieurs sociétés évoluant dans le secteur du bâtiment.



## ★ Critères d'alerte :

- jeune âge du bénéficiaire
- secteur d'activité sensible (bâtiment)
- absence de prêt
- acquisitions multiples

## ★ Investigations de TRACFIN et analyse des faits

Ces sociétés sont connues pour des fraudes aux certificats d'économie d'énergie. Elles ont été radiées du registre du commerce et des sociétés (RCS) deux ans avant la date de l'opération. Plusieurs opérations antérieures ont été enregistrées au profit de M.D.

*Les acquisitions multiples en un temps restreint par une personne jeune doivent éveiller l'attention du professionnel. Le financement d'opérations d'un montant élevé sans recours au prêt est également un facteur qui interroge. Enfin, une consultation des sources ouvertes ou de registres d'entreprises sur Internet peut aider utilement le notaire à constater la radiation des sociétés associées et donc douter de l'origine des fonds apportés.*

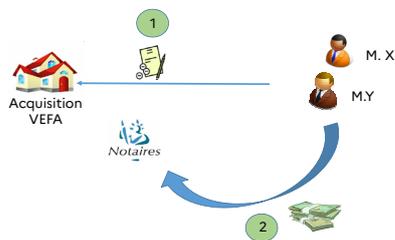


**Transmission judiciaire pour blanchiment de tout crime et délit.**

# Typologie 3 : Blanchiment via une acquisition en VEFA

## \* Détection de l'opération atypique par le notaire

Messieurs X et Y, ressortissants étrangers et déclarant une adresse en France, acquièrent un bien immobilier en VEFA d'une valeur supérieure à 500 k€. Ils se déclarent sans profession et restent évasifs sur les raisons de cet investissement. Leurs liens sont flous et ils déclarent une adresse dans une ville différente et éloignée de celle de la future construction.

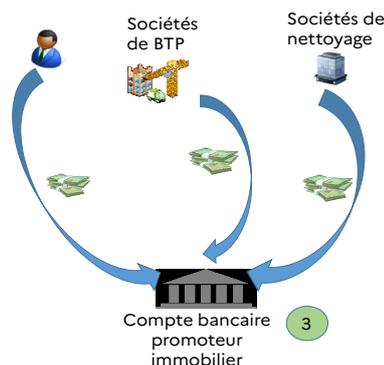


## \* Critères d'alerte :

- décalage entre le profil des personnes et la valeur du bien
- opération sans logique économique apparente

## \* Investigations de TRACFIN et analyse des faits

Si, dans un premier temps, les fonds sont versés par les deux acquéreurs sur le compte de l'étude notariale, les appels de fonds suivants sont réglés auprès du promoteur par des personnes et des sociétés tierces, dont les comptes sont situés dans des pays à fiscalité privilégiée.



*Dans cette typologie, la majorité des flux financiers ne transitent pas par le compte de l'étude notariale. Si le notaire n'a pas connaissance de l'ensemble de l'opération, il lui appartient néanmoins de se montrer particulièrement rigoureux sur la connaissance du profil des acquéreurs et sur la logique de l'opération d'acquisition.*

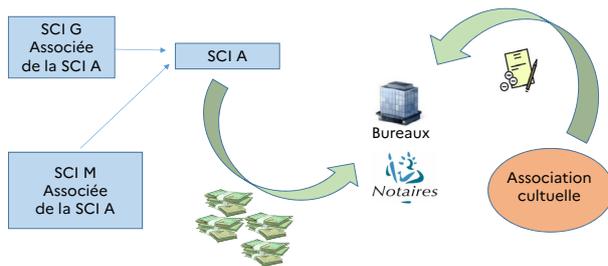


**Transmission judiciaire au motif de blanchiment de capitaux par un vaste réseau international composé de sociétés de différents secteurs économiques**

# Typologie 4 : Risque de financement du terrorisme

## \* Détection de l'opération atypique par le notaire

Une association culturelle se porte acquéreur de bureaux pour le fonctionnement de la structure. Les fonds sont apportés par une SCI détenue par plusieurs autres SCI. Le bénéficiaire final de l'opération n'est pas connu. L'opération sera effectuée sans prêt. L'origine des fonds n'est pas connue.

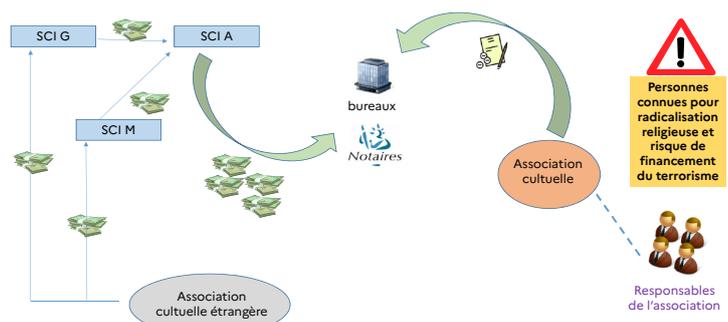


## \* Critères d'alerte :

- présence d'un montage juridique faisant intervenir plusieurs SCI
- identité du bénéficiaire réel non identifiée
- achat sans recours au prêt
- origine des fonds non connue

## \* Investigations de TRACFIN et analyse des faits

Les SCI qui participent à l'acquisition immobilière sont détenues par une association culturelle étrangère. L'association culturelle française est dirigée par plusieurs personnes physiques connues pour radicalisation religieuse et présentant un risque de financement du terrorisme.



Dans le cas présent, il est vivement recommandé de demander au client la communication de l'objet social de l'association et son organigramme, de joindre à la déclaration de soupçon les documents d'identité, RIB et tout autre élément nécessaire à la bonne compréhension de l'opération.



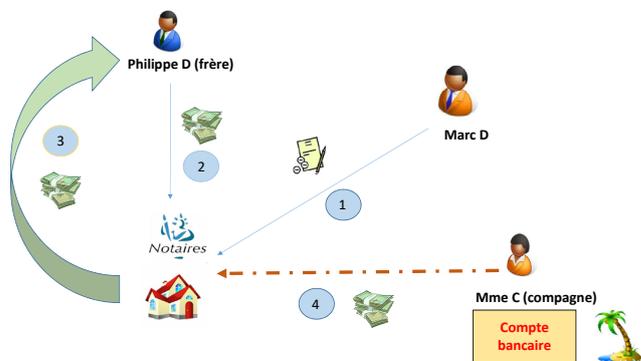
Transmission administrative

# Typologie 5 : Blanchiment d'escroquerie aux fonds publics dans l'immobilier

## \* Détection de l'opération atypique par le notaire

Marc D se rapproche d'un notaire pour acquérir un bien immobilier. Une partie des fonds est versée par son frère Philippe D, personne tierce à l'acte. Les fonds sont rejetés par le notaire. L'acquéreur évoque alors la possibilité de verser les fonds depuis un compte à l'étranger détenu par sa compagne.

Puis, il envisage d'acter une reconnaissance de dette et de l'enregistrer auprès de l'administration fiscale. Enfin, il propose une indivision avec son frère.



## \* Critères d'alerte :

- achat sans recours au prêt
- virement d'une personne physique tierce au dossier
- facteur d'extranéité

## \* Investigations de TRACFIN et analyse des faits

Les investigations permettent d'établir que le frère de Marc D, Philippe D, reçoit, sans justification, des fonds du restaurant dont il est le gérant. De plus, l'établissement a sollicité des aides au chômage partiel pour un nombre d'employés supérieur à ses effectifs réels. En outre, Marc D est allocataire d'une pension d'invalidité injustifiée et bénéficie d'indemnités pour l'emploi déclaré d'une auxiliaire de vie, obtenues par l'utilisation d'un prête-nom et la fourniture d'une fausse déclaration. Enfin, sa compagne détient un compte à l'étranger non déclaré à l'administration fiscale.

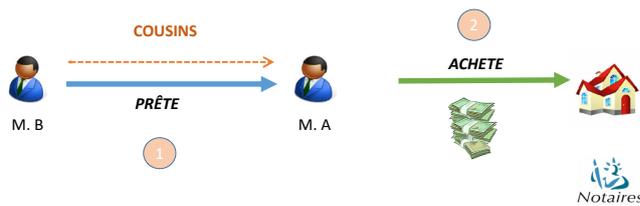


Transmissions à l'autorité judiciaire  
et aux organismes sociaux

# Typologie 6 : Opération qui aurait dû faire l'objet d'une déclaration de soupçon

## \* Ce que le notaire aurait dû détecter et déclarer

M.A souhaite acquérir un bien immobilier. Les fonds lui sont prêtés par son cousin, M.B. Des recherches en sources ouvertes facilement accessibles indiquent que M.B est un homme d'affaires évoluant dans un secteur économique sensible. Son nom est repris dans la base *Offshoreleaks* et des articles mentionnent des procédures judiciaires pour corruption de marché public.



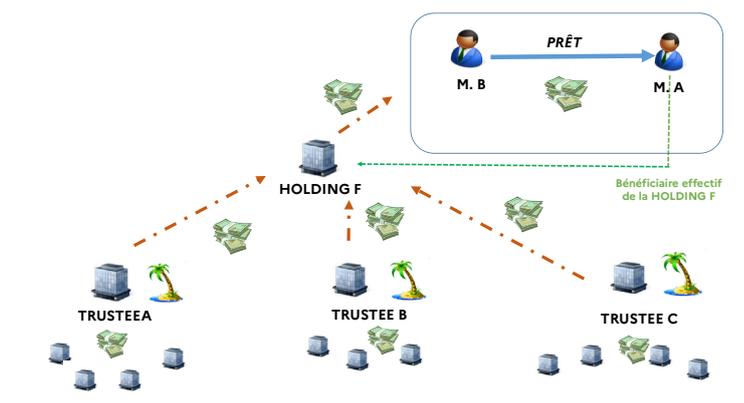
**PAS DE TRANSMISSION DE  
DECLARATION DE SOUPCON**

## \* Critères d'alerte :

- secteur économique sensible
- éléments de notoriété défavorables en sources ouvertes
- opération de prêt

## \* Investigations de TRACFIN et analyse des faits

Les investigations menées ont permis d'identifier en partie le circuit des fonds utilisés. Le compte de M. B, situé dans un pays favorisant l'anonymat de la clientèle, a été alimenté par des virements de la HOLDING dont M.A est le bénéficiaire effectif. Cette holding perçoit des fonds émis par des trusts situés dans des zones à fiscalité avantageuse, eux-mêmes bénéficiaires de transferts d'une multitude d'entités localisées en zone caribéenne, sans qu'aucune logique économique ne puisse être établie.



*L'objectif de ce schéma est d'opacifier l'identité du véritable bénéficiaire, dont la notoriété est défavorable, et de dissimuler l'origine, possiblement illicite, des fonds par l'interposition de nombreuses sociétés écrans et le recours à un prêt. De plus, la consultation des sources ouvertes aurait utilement permis au notaire de compléter la connaissance de son client et de transmettre une déclaration de soupçon.*



**Transmission à l'autorité judiciaire  
pour infraction de blanchiment et à la CRF de résidence  
du principal protagoniste**

Certains éléments apparaissent de manière récurrente dans des opérations de blanchiment de capitaux. Aussi, une vigilance doit être apportée en présence de ces éléments.

Plusieurs occurrences constituent un faisceau d'indices et renforcent la notion de doute :

- incohérence entre l'âge de l'acquéreur et la valeur d'achat du bien immobilier et l'absence de recours à un prêt
- incohérence entre l'âge de l'acquéreur, son activité professionnelle et la valeur du bien immobilier
- présence d'une personne auprès de l'acquéreur laissant supposer que le bénéficiaire réel de l'opération est cette personne tierce
- difficulté à établir un contact direct avec l'acquéreur
- présence d'une clause de substitution dans l'acte
- pays de résidence sensible au vu du contexte politique ou international
- fonds émis d'un pays sensible fiscalement ou politiquement
- montage juridique complexe de sociétés opacifiant le bénéficiaire réel de l'opération
- présence d'une personne politiquement exposée
- dépôt de garantie versé par une personne physique ou morale tierce au dossier
- règlements effectués en plusieurs virements, voire de comptes différents (« fractionnement »)
- opération d'achat-revente d'un bien dans un laps de temps très bref
- acquisitions multiples successives
- disproportion entre le prix d'acquisition et la valeur du bien sur le marché
- versement anticipé des fonds
- etc.



NOUS CONTACTER  
TRACFIN

Tel : (33) 1 57 53 27 00  
Mél : [crf.france@finances.gouv.fr](mailto:crf.france@finances.gouv.fr)  
[www.economie.gouv.fr/tracfin](http://www.economie.gouv.fr/tracfin)