

LE CONTRÔLE DU DISPOSITIF LAB/FT DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

En 2009¹, la DGCCRF devient l'autorité de contrôle en matière LAB-FT des professionnels de l'immobilier et la Commission Nationale des Sanctions² (CNS) est créée et est désignée afin d'être autorité de sanction des assujettis qui en étaient dépourvus (dont les professionnels de l'immobilier)

Les difficultés rencontrées par le secteur depuis 2008, ainsi que le développement croissant des agences en ligne et des réseaux de mandataires concurrençant les agences dites « classiques », ont participé à la baisse du nombre d'agences immobilières en France et à l'évolution des pratiques professionnelles. Ces évolutions doivent inclure une connaissance et une mise en œuvre plus approfondie des obligations LAB-FT au sein de la profession immobilière quel que soit le type de structure dans lequel les professionnels exercent (réseau national, franchisé, agence indépendante). Des rappels réglementaires réguliers et des actions de formation professionnelle sur la thématique permettraient une prise de conscience plus générale des problématiques LAB-FT et par conséquent la mise en place progressive de dispositifs LAB-FT satisfaisants.

¹ Ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009

² Décret 10 décembre 2009

mise en œuvre de leurs obligations de vigilance et de déclaration (détection des anomalies, analyse des faits conduisant au soupçon, modalités et délais de déclaration). De même, il apparaît nécessaire de préciser que les obligations LAB-FT sont également applicables dans le cadre de prestations de conseil en matière immobilière et, par ailleurs, que l'envoi d'une déclaration de soupçon auprès de Tracfin n'entraîne pas la suspension systématique de la transaction.

Fiche 8 - Les avocats

Les avocats sont soumis aux obligations déclaratives dans le cadre des activités prévues par l'article L.561-3 du code monétaire et financier, c'est-à-dire lorsqu'ils :

- participent au nom et pour le compte de leur client à toute transaction financière ou immobilière ou agissent en qualité de fiduciaire,
- 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, titres ou autres actifs appartenant au client ;
 - l'ouverture de comptes bancaires, d'épargne ou de titres ou de 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 des 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.

Les avocats sont des professionnels susceptibles d'intervenir dans des dossiers particulièrement complexes. Dans ce contexte, leur attention est tout particulièrement attirée sur une typologie connue du Service.

Exemple

Un avocat X est mandaté par son client pour négocier une vente de fonds de commerce d'un montant de 1 000 000 €. Cet avocat a exercé toutes les mesures de vigilance nécessaires relatives à la connaissance de son client. Il engage les premiers éléments de négociation avec l'acquéreur du fonds de commerce. Dans ce cadre, l'avocat X demande à l'avocat de l'acquéreur un éclairage sur l'origine des fonds qui vont lui être versés. Ce dernier refuse de divulguer cette information.

L'avocat X a une parfaite connaissance de son client. Dans l'intérêt de ce dernier, il doit réaliser la vente du fonds de

LE RÔLE DU PRÉSIDENT DE L'ORDRE DES AVOCATS AU CONSEIL D'ÉTAT ET À LA COUR DE CASSATION ET DU BÂTONNIER DE L'ORDRE AUPRÈS DUQUEL L'AVOCAT EST INSCRIT.

Le président de l'ordre des avocats au Conseil d'État et à la Cour de Cassation et le bâtonnier de l'ordre auprès duquel l'avocat est inscrit, sont les autorités de contrôle des avocats. Or, conformément des articles L.561-3 et L.561-17 du CMF, les avocats sont tenus de transmettre leur déclaration de soupçon à leur autorité de contrôle afin qu'il procède à un examen de la légalité de cette déclaration, à charge pour ce dernier de l'adresser directement à Tracfin.

commerce. Cela étant, en raison d'un manque de connaissance sur l'origine des fonds versés par l'acquéreur, il a un doute sur cette transaction. Dans ce contexte, seul l'envoi d'une déclaration de soupçon à Tracfin lui offrira la garantie d'une exonération de responsabilité professionnelle, civile et pénale conformément à l'article L.561-22 du CMF en cas de découverte ultérieure d'un circuit de blanchiment de capitaux via cette acquisition de fonds de commerce.

Fiche 9 - Les huissiers de justice

Comparativement au nombre d'huissiers de justice en exercice (3 265 huissiers au 1^{er} janvier 2014)¹, le nombre de déclarations de soupçon reçues en 2015 reste faible (39 déclarations de soupçon). L'analyse de la répartition géographique des déclarations de soupçon fait état d'une première implication en région Rhône Alpes (17 déclarations de soupçon en 2015) et Limousin (8 déclarations de soupçon). En revanche, le nombre de déclarations de soupçon émises par les huissiers en Ile de France (3 déclarations de soupçon en 2015) reste à un niveau très faible.

Sur le fond, les 39 déclarations de soupçon font état de règlements en espèces dont l'origine des fonds apparaît douteuse. Les flux signalés sont majoritairement faibles : 95 % des DS reçues en 2015 font état de flux inférieurs à 100 000 €.

Les déclarations de soupçon rédigées par les huissiers de justice sont généralement succinctes et le soupçon reste faiblement étayé, rendant l'exploitation des déclarations de soupçon difficile pour le Service.

Il est préconisé que l'ensemble des documents utiles à l'analyse de la déclaration soient joints, comme par exemple la décision de justice ayant initiée l'affaire. En effet, l'étude des dossiers par le Service nécessite l'appréhension de tous les éléments de contexte.

Fiche 10 - Les administrateurs judiciaires, les mandataires judiciaires

Le nombre de déclarations de soupçon transmises par les administrateurs judiciaires, les mandataires judiciaires (AJMJ) en 2015 marque une hausse significative et exemplaire : 528 déclarations de soupçon reçues contre 100 en 2014.

Cette hausse s'explique en partie par une forte mobilisation de l'instance représentative de la profession, le Conseil National des Administrateurs Judiciaires et Mandataires Judiciaires (CNAJMJ), qui a mis en place d'importants moyens d'information et de formation à l'attention des professionnels qu'il représente. Le CNAJMJ a créé des formations décentralisées qui ont permis de diffuser et de sensibiliser un grand nombre de professionnels sur le dispositif LAB/FT. Ces formations dédiées permettent notamment de mieux cerner la définition juridique d'une opération de blanchiment de capitaux et son expression pratique, de comprendre la teneur de l'obligation de vigilance et de déclaration et de s'informer sur les risques encourus en cas de manquements aux obligations de vigilance et de déclaration.

L'analyse détaillée de la pratique déclarative des professionnels du secteur révèle que les déclarations de soupçon reçues émanent majoritairement de zones économiquement dynamiques comme la région PACA (30 % des DS reçues), l'Ile de France (21 %) et Rhône-Alpes (14 %). Ces trois régions représentent les deux tiers des signalements reçus par Tracfin en 2015.

En revanche, certaines zones à fort enjeu en terme de LAB/FT restent encore peu ou sous représentées : c'est le cas de la région Aquitaine (16 déclarations de soupçon) ou encore de la Corse, où aucune déclaration n'est parvenue au Service.

D'un point de vue qualitatif, l'examen des déclarations de soupçon montre un net progrès. Pour autant, certaines d'entre elles restent encore lapidaires et/ou ne font pas état d'un soupçon étayé.

¹ Source : Ministère de la Justice – Statistique sur la profession d'huissier, données au 01/01 de chaque année