

**Université de Strasbourg**  
**Ecole de management Robert Schuman**

*Cycle 2009/2010*

**LES INTERMEDIAIRES DE L'IMMOBILIER FACE  
AU BLANCHIMENT ET A LA FRAUDE FISCALE**

*Présenté par*

**M. Stéphane GROSS**

*Sous la direction de*

**Mme Chantal CUTAJAR**

*Mémoire pour l'obtention de la Licence Professionnelle « INVESTIGATIONS JUDICIAIRES EN  
MATIERE DE DELINQUANCE ECONOMIQUE ET FINANCIERE », Soutenu en juin 2010.*



*La loi est implacable.  
Nul n'est censé l'ignorer, mais nul ne peut la connaître<sup>1</sup>.*

---

<sup>1</sup> [Georges Perec] Extrait de *W. ou le souvenir d'enfance*

*Je tiens à remercier,*

***Mme Chantal CUTAJAR**, ma directrice de mémoire, pour son aide et sa disponibilité.*

***M. COTTET-MOINE Jean-Claude**, président de la SAS C.A.P.I. (Centre d’Affaires des Professionnels de l’immobilier « [www.capifrance.fr](http://www.capifrance.fr) ») et l’ensemble des « **capitiens** » mais également **tous les agents et négociateurs en immobilier de France et des DOM/TOM** pour leur réelle collaboration dans le cadre de cette étude ; qui ont bien voulu prendre un peu de leur temps pour répondre au questionnaire qui leur a été adressé.*

# Sommaire

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>6</b>
<b>TITRE 1. PANORAMA ECONOMIQUE ET REGLEMENTAIRE .....</b>	<b>8</b>
<b>I. Etat des lieux et ampleur du phénomène .....</b>	<b>8</b>
A. Quels enjeux ?.....	8
B. Pourquoi les fraudeurs utilisent l'immobilier ?.....	10
C. La situation en France ? .....	12
<b>II. Une préoccupation mondiale .....</b>	<b>12</b>
A. Une prise de conscience transnationale récente.....	12
B. Le rôle des CRF .....	13
C. TRACFIN.....	14
<b>III. Environnement légal et réglementaire .....</b>	<b>15</b>
A. Définitions.....	15
B. Les principales obligations.....	16
C. Les assujettis .....	17
D. Les intermédiaires immobiliers.....	17
E. Responsabilité personnelle, professionnelle et pénale .....	18
<b>TITRE 2. LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER FACE AUX OBLIGATIONS RESULTANT DE LA LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LA FRAUDE FISCALE .....</b>	<b>21</b>
<b>I. Quel constat aujourd'hui ?.....</b>	<b>22</b>
A. Des professionnels encore trop peu concernés ou mal informés ? .....	22
B. Un décalage entre les données TRACFIN et la réalité des transactions .....	24
C. Une volonté de méconnaître ces dispositions ?.....	27
D. Les régions les plus touchées .....	28
E. Pour quels types de biens ?.....	30
F. Quelle évolution ?.....	31

<b>II. Identifier les typologies de fraude .....</b>	<b>31</b>
A. Le client .....	32
B. Les opérations suspectes .....	32
C. Le financement.....	33
D. Quelques schémas de blanchiment .....	35
E. Des exemples dénoncés par les intermédiaires de l'immobilier .....	36
<b>III. L'Obligation de vigilance .....</b>	<b>37</b>
A. Connaissance et suivi des clients .....	38
B. Quelle méthodologie pourrait être appliquée par les intermédiaires de l'immobilier ? .....	38
<b>IV. La déclaration de soupçon .....</b>	<b>39</b>
A. Modalités d'exécution.....	39
B. Secret professionnel - Exonérations de responsabilité.....	40
C. Finalisation des transactions .....	40
D. La protection du déclarant .....	41
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>42</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>43</b>
<b>WEBOGRAPHIE .....</b>	<b>46</b>
<b>LEXIQUE.....</b>	<b>47</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>50</b>

## INTRODUCTION

Le terme de « blanchiment » tirerait son origine de la chaîne de blanchisseries, les « Sanitary Cleaning Shops », utilisées par Al Capone, chef de la mafia de Chicago, en 1928. Ces commerces lui permettaient ainsi, de donner une façade légale aux fonds illégalement acquis au travers de ces différentes activités criminelles. Ce dernier fut arrêté et condamné, non pour les crimes qu'il avait commis mais pour fraude fiscale.

Meyer Lansky, associé aux célèbres mafiosos Lucky Luciano et Frank Costello, fut pendant de nombreuses années, le trésorier de la mafia. Dès les années trente, à la suite de la condamnation d'Al Capone et devant la difficulté à blanchir des sommes importantes d'argent, sans éveiller les soupçons, il posa les premiers principes du blanchiment actuel. C'est ainsi qu'il eut l'idée de faire sortir l'argent des Etats-Unis en recourant aux pays « off-shores » et aux banques Suisses, en plaçant l'argent sur des comptes numérotés. L'argent était ensuite réintégré dans des affaires détenues par la mafia par le biais de sociétés fictives ou grâce à des prêts fictifs.

Très vite, les criminels ont utilisé des techniques de blanchiment de plus en plus complexes et mieux adaptées aux circonstances économiques et législatives actuelles. Les organisations criminelles ont ainsi, appris à utiliser pleinement les rouages de l'économie mondiale, à laquelle ils participent pleinement, en infiltrant les bénéfices résultant de leurs activités illégales, sans attirer l'attention des autorités. Ces investissements permettent ainsi aux groupes criminels de prospérer, diversifier leurs activités.

C'est dans cette même logique, que s'est inscrit le financement du terrorisme. Toutefois, cette situation n'est pas sans risque pour les économies nationales et sur l'économie mondiale.

Dans le même esprit, l'impact de la fraude fiscale dont le but est de se soustraire au paiement de l'impôt par le recours à des procédés illégaux, est colossal. Il se traduit notamment au travers d'un manque à gagner très important pour les finances publiques.

Cette situation est d'autant plus alarmante, à l'heure où, les déficits budgétaires et les dettes publiques explosent, alourdis par une crise économique mondiale.

C'est à partir de ces constats, que les Etats ont décidé, de lutter contre le blanchiment de capitaux et la fraude fiscale en adoptant une législation évolutive commune, facilitant les échanges d'informations par le biais de cellules de renseignements financiers.

Enfin, le secteur immobilier reste toujours un secteur très prisé par les criminels pour transférer ou dissimuler des revenus illicites.

Dans un premier temps, nous présenterons le panorama économique et réglementaire dans lequel s'inscrivent les dangers de la fraude fiscale et du blanchiment. Après avoir rappelé que les fonds issus de la criminalité financière font aujourd'hui, partie intégrante de l'économie légale mondiale, nous montrerons que cette situation n'est pas sans incidences car elle peut avoir de graves conséquences politiques, économiques et sociales.

Une prise de conscience mondiale récente a conduit les Etats à une coopération transnationale et à la mise en place de dispositions législatives communes, destinées à lutter efficacement contre cette criminalité. En droit Français, des obligations sont imposées à certains professionnels, sous peine d'engager lourdement leur responsabilité pénale, civile, professionnelle.

Dans un deuxième temps, nous nous attacherons, au travers d'une étude menée en collaboration avec les intermédiaires de l'immobilier, à dresser un état des lieux de l'ampleur du phénomène en France.

Seront ensuite, définies, plus en détail, les obligations de vigilance et de déclarations de soupçons, telles qu'elles sont imposées par la Loi à ces professionnels.

Enfin, nous montrerons que ces derniers, contrairement aux idées reçues et à la condition qu'une formation leur soit assurée, sont prêts à participer pleinement à la lutte contre la fraude fiscale et le blanchiment de capitaux.

## **TITRE I. PANORAMA ECONOMIQUE ET REGLEMENTAIRE**

Dans un premier temps, nous allons voir que l'ampleur de la criminalité financière et la fraude fiscale ont des conséquences importantes sur l'économie mondiale et peuvent avoir de graves répercussions économiques, politiques et sociales dans certains Etats.

De ce constat et devant l'ampleur du phénomène, assez récemment, la communauté internationale a pris pleinement conscience de l'urgence à mettre en place des initiatives communes afin de lutter efficacement contre cette criminalité financière, par le biais d'une coopération internationale.

Nous verrons également, que le secteur immobilier reste un secteur très prisé par les criminels pour transférer ou dissimuler des revenus illicites.

La loi impose ainsi à des professionnels ciblés, dont les intermédiaires de l'immobilier, certaines obligations, sous peine d'engager lourdement leurs responsabilités civile, professionnelle et pénale.

### **I. Etat des lieux et ampleur du phénomène**

#### **A. Quels enjeux ?**

Les différentes activités criminelles telles que le trafic de stupéfiants, la contrebande, la prostitution, la fraude, génèrent d'énormes profits. Ces sommes « mal acquises » doivent être légitimées par les délinquants, grâce au blanchiment de capitaux.

L'individu ou le groupe impliqué doit trouver un moyen de contrôler, de justifier ces fonds sans attirer l'attention sur son activité criminelle ou sur les personnes impliquées. C'est pourquoi, les criminels s'emploient, à masquer la provenance frauduleuse de ces fonds, par le biais de différentes opérations nationales ou internationales.

Aujourd'hui, les fonds d'origine criminelle représentent donc, une part non négligeable de l'économie mondiale. Le FMI (Fonds Monétaire International) estime ainsi en 1996, l'argent du blanchiment entre 2 à 5 % de la production mondiale. De même, selon



une estimation du GAFI (Groupe d'Action Financier), l'activité du blanchiment pourrait représenter entre 590 à 1 500 milliards de dollars américains.<sup>2</sup>

A titre d'exemple, le PIB de la France pour 2009, était de 2 618 milliards de dollars américains.

En France, il est estimé que 120 milliards d'euros seraient sous l'influence d'organisations criminelles. Egalement, chaque année 6 milliards d'euros rentreraient dans l'Hexagone, réinvestis dans l'économie et principalement, le BTP, les marchés publics, les marchés de loisirs.<sup>3</sup>

Aujourd'hui, ces chiffres traduisent un constat : le blanchiment constitue désormais un secteur à part entière de l'économie mondiale ; il est de plus en plus présent dans de nombreux secteurs d'activité.

Si le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme peuvent se produire dans n'importe quel pays, ils ont des conséquences économiques et sociales particulièrement importantes pour les pays en développement.

Un programme de lutte contre le blanchiment d'argent laxiste ou corrompu ou l'absence d'un tel programme dans un pays donné, laisse le champ libre aux criminels et à ceux qui financent le terrorisme, leur permettant d'utiliser leurs gains financiers pour étendre leurs activités criminelles.

C'est ainsi que des pays tels que le Mexique, la Lituanie, la Thaïlande ont pu voir leur activité économique et politique contrôlée en partie, par la criminalité organisée, et ce, par le biais de la corruption des plus hauts représentants de l'Etat<sup>4,5</sup>.

Rappelé par Aberto Perduca<sup>6</sup>, s'il n'est pas maîtrisé efficacement, le blanchiment de capitaux permet la poursuite d'activités criminelles très lucratives et peut avoir de graves répercussions économiques, politiques et sociales.

---

<sup>2</sup> Rapport du GAFI « Money Laundering », en date du 26 avril 2006

<sup>3</sup> Jean-Luc Hérial et Patrick Ramael (« Blanchiment d'argent et crime organisé » - PUF - 1996, p. 107)

<sup>4</sup> Les Prospérités du crime : Trafic de stupéfiants, blanchiment et crises financières dans l'après-guerre froide, Editions de l'Aube, 1999, Guilhem FABRE, professeur à la faculté des affaires internationales de l'université du Havre

<sup>5</sup> Revue Regard sur l'Est, Dossier #37 : "Sécurité dans la nouvelle Europe à 25", Publication '' Corruption et blanchiment dans les Etats baltes. Des maladies curables ?'', Emmanuel MATHIAS, Docteur en économie (Université de Paris I - Panthéon Sorbonne)

<sup>6</sup> Magistrat italien de l'unité de coordination de la lutte anti-fraude de la commission européenne

Dans ce même contexte, la fraude fiscale a également des conséquences importantes sur l'économie d'un pays.

En effet, « à l'heure où les déficits budgétaires et les dettes publiques explosent, alourdis par la crise économique et les mesures des plans de relance, le manque à gagner de cette fraude pour les finances publiques est colossal ».<sup>7</sup>

L'estimation fournie par le SNUI <sup>8</sup>(Syndicat national unifié des impôts), illustre bien cet état de fait : le montant de la fraude et de l'évasion fiscale, qui profite essentiellement aux grandes entreprises et aux contribuables aisés, serait compris pour la France, entre 42 et 51 milliards d'euros.

A titre de comparaison, l'impôt sur le revenu et l'impôt sur les sociétés ont seulement rapporté un peu plus de 100 milliards d'euros au budget de l'Etat en 2008. Il convient également de rappeler que la dette publique de la France estimée par l'INSEE, fin 2009, est de 1 457 milliards d'euros. Cette dette est remboursée par la totalité des contribuables.

La Commission européenne quant à elle, évalue la fraude fiscale entre 2 et 2,5 % du PIB, soit comprise entre 50 milliards à 2.000 milliards d'euros en 2009.

Ce n'est que récemment que plusieurs pays ont pris conscience de l'ampleur réelle de ces menaces et de l'urgence à réagir.

## **B. Pourquoi les fraudeurs utilisent l'immobilier ?**

Depuis longtemps, l'immobilier, figure ainsi parmi les choix privilégiés des criminels pour transférer ou dissimuler des revenus illicites. S'ajoutent souvent à ces pratiques, des systèmes de fraudes fiscales.

Une enquête menée en 2006, auprès de 18 pays, par l'OCDE a permis de quantifier l'ampleur de ces opérations et de ces pratiques. <sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> *Les enjeux de la fraude fiscale et sociale, Emilie LEVEQUE – Journal « L'EXPANSION » du 05/05/2009*

<sup>8</sup> *www.snui.fr*

<sup>9</sup> *Rapport de l'OCDE, du 20 février 2009, sur les risques de fraude fiscale et de blanchiment de capitaux dans le secteur immobilier*

Cette étude a ainsi permis de confirmer que la plupart des pays sont concernés par ce phénomène : le secteur immobilier sert de cadre à de nombreuses pratiques frauduleuses ou opérations financières illicites. Il reste un des investissements de choix des fraudeurs.

En effet, en fin de cycle, ces derniers privilégient les placements dans des pays bénéficiant d'une stabilité économique et politique mais également dans des valeurs sûres, non ou peu soumises aux aléas des marchés.

De même, il ressort également que l'immobilier permet de blanchir rapidement de grosses sommes d'argent, s'agissant d'investissements de grande valeur et à forte rentabilité.

Toutefois, cette enquête n'a pas permis de quantifier précisément l'ampleur réelle de ces pratiques, y compris dans les pays ayant adopté une démarche systématique pour identifier les activités de blanchiment de capitaux et de fraude fiscale.

Malgré le fait que les informations relatives aux transactions immobilières soient généralement plus accessibles que pour d'autres secteurs, aucun des pays n'a pu fournir de chiffres officiels sur ces pratiques. Seule, l'Autriche a proposé une estimation du montant de la fraude subie au travers du secteur de l'immobilier, environ 70 millions d'euros.

Cette étude a enfin permis d'identifier certaines typologies de fraude, qui ne sont pas novatrices et a proposé certaines pistes pour y remédier.

L'immobilier est donc un secteur sensible aux pratiques du blanchiment de capitaux ou la fraude fiscale mais il est également un secteur stratégique pour la plupart des économies.

Il reste à préciser que l'investissement immobilier représente par exemple, 5% du PIB français et que la part de capitaux immobiliers dans les portefeuilles des fonds de pension est très importante.

Cette dualité n'est pas donc pas sans risque, aujourd'hui.

## C. La situation en France ?

A l'issue d'une enquête parlementaire conduite entre 1999 et 2002, les députés Vincent PEILLON et Arnaud MONTEBOURG, dénoncent l'implantation de réseaux criminels dans le Sud de la France<sup>10</sup>.

La spécialisation économique d'une région comme la Provence-Alpes-Côte d'Azur dans le bâtiment et les infrastructures liées au tourisme, en font une région très prisée. Cette situation a entraîné une explosion du coût du foncier et de l'immobilier, secteurs générateurs d'énormes plus-values.

C'est ainsi que M. MURCIANO Jean-Pierre<sup>11</sup>, Juge d'instruction à Grasse ou Eric de MONTGOLFIER, procureur de la République à Nice indiquent que la mafia s'est installée et se développe dans le sud de la France sous la forme de réseaux d'influence.

Au travers de nombreuses enquêtes, il a été constaté que des liens étroits se sont ainsi tissés entre des membres de réseaux criminels, des affairistes, des fonctionnaires, des politiques, des hommes de Loi.

Et l'immobilier est le terrain de prédilection des organisations criminelles, au travers la réalisation d'opérations de promotion immobilière mais également au travers de l'acquisition de biens immobiliers de prestige, par le biais d'importantes opérations de blanchiment.

Si le sud de la France est toujours très prisé, depuis quelques années, nous le verrons, ce type d'opérations semble s'étendre aux autres régions.

## II. Une préoccupation mondiale

### A. Une prise de conscience transnationale récente

Ce n'est que très récemment, à partir des années 1980, qu'une prise de conscience transnationale s'est opérée face à la menace croissante du blanchiment dans l'économie mondiale.

La réelle première initiative internationale importante a été la Convention sur le trafic des stupéfiants des Nations-Unies, qui s'est déroulée à Vienne le 19 décembre 1988.

---

<sup>10</sup> *Rapport d'information n°2311, du 30 mars 2000, sur les obstacles au contrôle et à la répression de la délinquance financière et du blanchiment des capitaux en Europe, président M. Vincent PEILLON, Rapporteur M. Arnaud MONTEBOURG*

<sup>11</sup> « Juge sur la côte d'Azur », Jean-Pierre MURCIANO, Edition Michel Lafont

Pour la première fois, 106 Etats ont défini juridiquement, l'infraction pénale de blanchiment.

Cette définition fut d'ailleurs reprise par la Convention du Conseil de l'Europe à Strasbourg signée le 8 novembre 1990, relative au blanchiment, au dépistage, à la saisie et à la confiscation des produits du crime mais également par la directive de la Communauté Européenne du 10 juin 1991 sur la prévention de l'utilisation des systèmes financiers aux fins de blanchiment.

En même temps, le G7 créée en 1989, le GAFI (Groupe d'Action Financière), organisme chargé d'analyser le phénomène de blanchiment et de formuler des évaluations d'actions au niveau international et national. Cet organisme publie en 1990, un premier rapport sous la forme de 40 recommandations servant toujours de référence à l'heure actuelle dans la lutte contre le blanchiment.

Le GAFI précise ainsi que les pays devraient incriminer le blanchiment de capitaux sur la base de la Convention des Nations Unies contre le trafic illicite de stupéfiants et de substances psychotropes, 1988 (Convention de Vienne) et de la Convention des Nations Unies contre la criminalité transnationale organisée, 2000 (la Convention de Palerme).

Toutefois, des réglementations continuent à être mise en de façon graduelle mais inégale et hésitante suivant les législations nationales.

Néanmoins, il ne fait aucun doute aujourd'hui, que la communauté internationale a pris pleinement conscience de l'urgence à mettre en place des initiatives communes afin de lutter efficacement contre cette forme de « criminalité financière ».

Il est né de ce constat que cette lutte ne peut s'opérer que par une coopération internationale réelle et effective entre les Etats, ayant conduit à la mise en place de cellules de renseignements financiers (CRF).

## **B. Le rôle des CRF**

Les CRF, ont été créées par les Etats, suivant la recommandation n° 26 du GAFI. Elles sont destinataires des déclarations d'opérations suspectes et de toutes les informations concernant les actes susceptibles d'être constitutifs de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme.

Elles servent de centres nationaux de recueil, d'échange et d'analyse des déclarations.

Le GAFI précise en outre que « *la CRF devrait avoir accès, directement ou indirectement et en temps voulu, aux informations financières, administratives et en provenance des autorités de poursuite pénale pour exercer correctement ses fonctions et notamment analyser les déclarations d'opérations suspectes* ».

### C. TRACFIN

La France s'est dotée, depuis quelques années, dans le cadre de la lutte contre le blanchiment et de la fraude fiscale, de structures opérationnelles chargées de combattre le recyclage de l'argent sale.

C'est dans ce contexte, que la cellule TRACFIN <sup>12</sup>(Traitement du Renseignement et Action contre les Circuits Financiers clandestins) a été créée en 1990. Ce service administratif, relève du ministère des finances. Il constitue à la fois une centrale de renseignements financiers et une unité spécialisée de lutte contre le blanchiment.

TRACFIN recueille les déclarations qui lui sont transmises par les établissements financiers, les professionnels du chiffre, les intermédiaires immobiliers, .... Cette CRF procède à l'analyse des informations transmises. Dès qu'elle met en évidence des faits susceptibles de relever d'un trafic de stupéfiants ou de l'activité d'organisations criminelles, elle en réfère au procureur de la République territorialement compétent, qui décide des suites à donner.

Depuis le 1er février 2009<sup>13</sup>, son rôle s'est élargi à la fraude fiscale puisque les personnes concernées devront également obligatoirement déclarer à ce service, toute suspicion de fraude fiscale, suivant que l'opération corresponde à l'un des critères définis par Décret<sup>14</sup>[*Annexe I*].

L'administration fiscale pourra utiliser les informations reçues ayant des incidences fiscales.

---

<sup>12</sup> Article L561-23 CMF

<sup>13</sup> Ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009 - art. 2

<sup>14</sup> Décret no 2009-874 du 16 juillet 2009

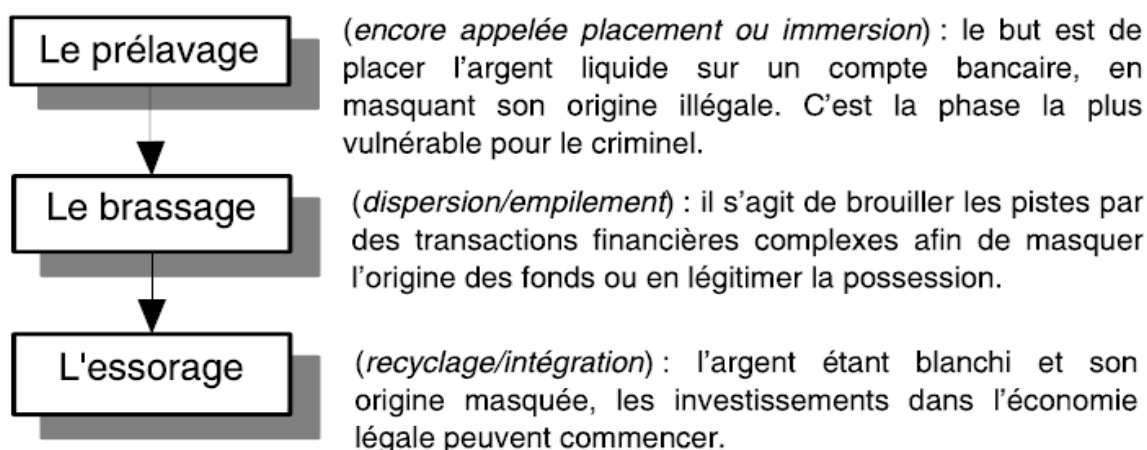
### III. Environnement légal et réglementaire

#### A. Définitions

##### 1. Le blanchiment :

La définition la plus simple à retenir du blanchiment et qu'il consiste à donner à des capitaux, un aspect légal pour masquer leur origine délictueuse.

Les théoriciens différencient habituellement trois phases successives dans le blanchiment d'argent :



Nous le verrons, le plus souvent, l'acquisition de biens immobiliers intervient dans le cadre de la phase d'intégration. Toutefois, l'acquisition de certains biens, notamment les commerces, peut être double pour les "fraudeurs", intervenant dans les deux dernières phases, l'empilement et l'intégration.

Le Code pénal définit légalement les différentes incriminations de blanchiment. L'infraction de **blanchiment simple**, se caractérise comme « *le fait de faciliter, par tout moyen, la justification mensongère de l'origine des biens ou des revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect ou le fait d'apporter un concours à une opération de placement, de dissimulation ou de conversion du produit direct ou indirect d'un crime ou d'un délit* » est inscrite dans l'article 324-1 du Code Pénal. Elle est punie de cinq ans d'emprisonnement et de 375000 euros d'amende.

L'article 324-2 du code pénal, quant à lui, définit le **blanchiment aggravé**, puni de dix ans d'emprisonnement et de 750000 euros d'amende : à savoir lorsqu'il est **commis de façon habituelle** ou **en utilisant les facilités que procure l'exercice d'une activité professionnelle** ou alors lorsqu'il est commis en bande organisée.

Sont également insérées dans ce code, deux infractions spécifiques du blanchiment : le **blanchiment de trafic de stupéfiants** (Art. 222-38 CP) et le **financement du terrorisme** (Art. 421-1 CP).

Quant à l'article 415 du Code des Douanes, il définit le blanchiment douanier.

Le blanchiment est toujours à l'heure actuelle, une infraction de conséquence. A ce titre, **la mise en œuvre de la responsabilité pénale de son auteur, nécessite, l'existence et la connaissance de l'infraction principale à l'origine des biens sur lesquels porte l'opération de blanchiment.**

## **2. La fraude fiscale :**

De manière simple, la fraude fiscale est le détournement illégal d'un système fiscal afin de ne pas contribuer aux charges publiques.

Une définition plus complète de l'incrimination légale est fournie par l'article 1741 du Code Général des Impôts : « ( ...) *quiconque s'est frauduleusement soustrait ou a tenté de se soustraire frauduleusement à l'établissement ou au paiement total ou partiel des impôts (...), soit qu'il ait volontairement omis de faire sa déclaration dans les délais prescrits, soit qu'il ait volontairement dissimulé une part des sommes sujettes à l'impôt, soit qu'il ait organisé son insolvabilité ou mis obstacle par d'autres manœuvres au recouvrement de l'impôt, soit en agissant de toute autre manière frauduleuse, est passible, indépendamment des sanctions fiscales applicables, d'une amende de 37 500 euros et d'un emprisonnement de cinq ans. Lorsque les faits ont été réalisés ou facilités au moyen soit d'achats ou de ventes sans facture, soit de factures ne se rapportant pas à des opérations réelles, ou qu'ils ont eu pour objet d'obtenir de l'Etat des remboursements injustifiés, leur auteur est passible d'une amende de 75 000 euros et d'un emprisonnement de cinq ans (...)* ».

## **B. Les principales obligations**

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, le financement du terrorisme et de la fraude fiscale, les assujettis sont astreints à certaines obligations énumérées par la Loi.



**La déclaration de soupçons** définie à l'article L.561-15 Code Monétaire et Financier, oblige les professionnels assujettis à déclarer à TRACFIN **les sommes ou opérations dont ils savent, soupçonnent ou ont de bonne raison de soupçonner qu'elles proviennent de toute infraction réprimée par une peine d'emprisonnement supérieure à un an, au financement du terrorisme mais également du délit de fraude fiscale**, prévu à l'article 1741 CGI, dans le cas de l'existence de l'un au moins des 16 critères définis par Décret<sup>15</sup>.

De même, l'article L.561-5 du Code Monétaire et Financier astreint les professionnels à **exercer leur obligation de vigilance envers leurs clients mais aussi sur le ou les bénéficiaires effectifs des opérations**, dès l'entrée en relations d'affaires, avant même la relation contractuelle.

Les modalités d'exécution de ces obligations et les différentes typologies de fraude devant donner lieu à une déclaration de soupçons seront développées en deuxième partie.

### **C. Les assujettis**

Figurent parmi la liste des personnes assujetties aux obligations de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et de la fraude fiscale, **les organismes financiers, les professions non financières ainsi que les professionnels du chiffre et du droit**<sup>16</sup>.

### **D. Les intermédiaires immobiliers**

Figurent parmi les professions non financières soumises aux obligations découlant de la lutte contre le blanchiment/la fraude fiscale, les intermédiaires immobiliers<sup>17</sup>.

Au terme de l'article 1<sup>er</sup>, paragraphes 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup>, 5<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup> de la Loi n°70-9 du 02 janvier 1970, dite « loi Hoguet » [Annexe2], il s'agit des personnes physiques ou morales, exerçant de façon habituelle ou prêtant leur concours dans des opérations d'achat, de vente d'immeubles ou de fonds de commerce et couverts par une garantie.

---

<sup>15</sup> L.561-15-II CMF, décret 2009-874 du 16 juillet 2009

<sup>16</sup> L.561-2 CMF

<sup>17</sup> L.561-2, 8<sup>o</sup> CMF

Aux yeux de la Loi, **il s'agit uniquement des agents immobiliers**, professionnels représentant le propriétaire, l'acheteur ou le locataire, lors des différents actes de négociation d'un bien immobilier.

Toutefois, ces derniers peuvent **déléguer tout ou partie de leur mandat, à des négociateurs en immobilier** salariés ou alors juridiquement indépendants.

## **E. Responsabilité personnelle, professionnelle et pénale**

Si le délit de **blanchiment ou de fraude fiscale est avéré et si de surcroît, le professionnel de l'immobilier n'a pas respecté les obligations auxquelles il est astreint par la Loi, il pourra voir sa responsabilité pénale, civile et professionnelle engagée.**

En effet, il pourra faire l'objet d'une mesure de garde à vue, être mis en examen, placé en détention provisoire mais également être renvoyé devant une juridiction de jugement. Outre les peines d'emprisonnement et d'amende sévères, des peines de confiscation complémentaires sont susceptibles d'être prononcées. De même, il pourra se voir interdit définitivement d'exercer sa profession<sup>18</sup>.

Le délit de blanchiment suppose que l'auteur a agi de façon intentionnelle. S'agissant de l'infraction générale de blanchiment, il faudra démontrer que le prévenu savait que les biens provenaient blanchis étaient issus d'une infraction, sans expressément, prouver le crime ou le délit à l'origine de ces biens<sup>19</sup>.

Toutefois, comme cela a déjà été souligné par Mme CUTAJAR<sup>20</sup>, **la présomption de culpabilité des intermédiaires de l'immobilier pourrait toutefois être simplement déduite par les juges, de leur qualité « de professionnels »**. La chambre criminelle a recours à souvent recours à une formule type « le prévenu ne pouvait ignorer l'origine délictueuse ou criminelle de la chose, en raison de certains faits ... »

Cette présomption sera renforcée, **en cas de manquements manifestes aux devoirs et obligations de leur profession, au travers du dispositif de lutte contre le blanchiment et la fraude fiscale** mais également, **dès lors que les assujettis se seront abstenus d'agir alors qu'ils ont suivi des formations destinées à reconnaître les**

---

<sup>18</sup> Art 9, Loi n°2006-437 du 14 avril 2006 - art. 7 (V).

<sup>19</sup> Circulaire de la direction des affaires criminelles et des grâces n° 96-11G du 10 juin 1996

<sup>20</sup> Blanchiment d'argent et financement du terrorisme (Prévention et répression) – Chantal CUTAJAR

**opérations frauduleuses** de blanchiment de capitaux, de fraude fiscale et qu'ils auront reçu les instructions sur la manière de procéder.

**La sanction d'omission de procéder à une déclaration demeure, en principe, en dehors du champ pénal et se limite à des sanctions disciplinaires**<sup>21</sup>. Pour autant, **l'auteur de cette omission n'échappe pas à tout risque de sanctions pénales**, comme nous l'avons déjà évoqué, puisque les juges outre le fait qu'ils pourront dégager de cet état une présomption de culpabilité, **des poursuites pourraient être engagées, sur le fondement de l'article 434-1 du code pénal, incriminant le fait de ne pas avoir informé les autorités judiciaires d'un crime dont il était possible de le prévenir ou de le limiter les effets ou dont les auteurs sont susceptibles de commettre de nouveaux crimes.**

Nous l'avons vu, **seul, l'agent immobilier est astreint à une obligation de déclaration de soupçon et de vigilance, dans le cadre de la lutte contre le blanchiment et la fraude fiscale.** Toutefois, pour mener à bien sa mission, il peut lui-même la **déléguer en tout ou partie, soit à des salariés**, statut de moins en moins présent, **soit à des personnes juridiquement indépendantes. Dans les deux cas, la fonction sera celle de "négociateur"**, terme utilisé par les textes. Ces personnes, commerciaux ou mandataires immobiliers (terme de plus en plus employé) doivent obtenir auprès de la Préfecture une carte professionnelle de "négociateur ou agent commercial spécialisé en immobilier".<sup>22</sup>

Cette situation n'est pas sans risque pour les agents immobiliers, qui nous le verrons un peu plus tard, sont déjà insuffisamment formés, puisqu'ils devront s'assurer de la remontée des informations portées à la connaissance des négociateurs juridiquement indépendants, par les clients.

**Même si les négociateurs immobiliers ne sont pas légalement astreints aux mesures déclaratives et à une obligation de vigilance, il n'empêche que des poursuites pourraient être engagées à leur encontre.** Il est donc largement souhaitable qu'eux aussi soient formés à la lutte contre le blanchiment de capitaux/la fraude fiscale. Afin de limiter leurs responsabilités, ces derniers doivent systématiquement faire remonter à l'agent

---

<sup>21</sup> L562-7 CMF

<sup>22</sup> Art 4, Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 97 JORF 16 juillet 2006

immobilier, les informations portées à leur connaissance laissant supposer une opération frauduleuse.

Nous l'avons vu, **la responsabilité de chacune de ces entités, dépendra du lien de subordination qui pourra exister entre elles, de la connaissance de chacun, des différents éléments laissant présumer une opération suspecte mais également à l'existence de manquements manifestes aux devoirs et obligations de leur profession, au travers du dispositif de lutte contre le blanchiment et la fraude fiscale.**

Pour conclure cette première partie, les intermédiaires de l'immobilier ont donc, un rôle essentiel dans la lutte contre le blanchiment et la fraude fiscale, qui leur est imposé par la Loi.

Dans un deuxième temps, nous allons maintenant essayer de dresser un état des lieux de la fraude fiscale et du blanchiment en France mais également constater l'état des connaissances de ces professionnels face à leurs obligations.

## TITRE 2. LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER FACE AUX OBLIGATIONS RESULTANT DE LA LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LA FRAUDE FISCALE

Les agents immobiliers, les commerciaux et mandataires immobiliers sont souvent les premiers acteurs dans le cadre d'opérations immobilières.

A ce titre, intervenants avant même le notaire ou les établissements financiers, ils ont souvent connaissance d'informations ignorées par ces différents autres acteurs.

D'autant plus, que l'examen des déclarations émises par le notariat fait apparaître que près de 50 % des cas signalés à cet organisme portent sur des biens immobiliers qui se situent dans des régions différentes de celles où les notaires rédacteurs d'actes sont installés<sup>23</sup>.

Mais qu'en est-il de leur connaissance face à leurs obligations de lutte contre le blanchiment, la fraude fiscale ?

Est-il possible de dresser un état des lieux des opérations de fraude fiscale et de blanchiment en France ?

Dans le cadre de cette étude et afin d'établir un constat, le plus exhaustif possible, nous avons contacté les différents syndicats professionnels de l'immobilier (FNAIM, SNPI, FFCI, FNCI) afin qu'ils servent d'interfaces pour l'envoi de notre questionnaire à leurs différents affiliés.

Cette même démarche a été entreprise auprès des plus gros franchiseurs immobiliers (ERA, ORPI, CENTURY21, GUY HOCQUET, FONCIA, LAFORET, ...). Malheureusement, à ce jour, nos demandes ne semblent avoir eu aucun écho favorable auprès de ces personnes : certaines ne nous ayant jamais répondu, d'autres prétextant qu'elles ne pouvaient donner une suite favorable à notre requête car « *leurs affiliés étaient juridiquement indépendants et qu'ils ne pouvaient les contraindre à répondre à un tel questionnaire* ».

Devant ce manque de coopération certain de la part de ces organismes, nous avons été contraint d'adresser par mail, environ 2000 questionnaires à des agents, commerciaux et mandataires en immobilier.

---

<sup>23</sup> Rapport d'activité de TRACFIN 2008, page 45

Une autre difficulté a été de sélectionner un nombre équivalent de personnes par région, toujours afin de préserver l'exhaustivité de cette étude.

Un peu plus de 200 professionnels ont bien voulu collaborer, nous amenant aux conclusions suivantes.

## I. Quel constat aujourd'hui ?

### A. Des professionnels encore trop peu concernés ou mal informés ?

En 2000, la mission parlementaire présidée par M. PEILLON<sup>24</sup>, indiquait que **les « agents immobiliers » étaient une profession encore très peu sensibilisée au risque de blanchiment.**

De même, cette dernière précisait de surcroît, que TRACFIN n'était pratiquement jamais destinataire des déclarations de soupçons, lors de doutes sur l'origine de fonds destinés à la réalisation d'opérations immobilières. Les professionnels préférant alerter directement les services de police ou fiscaux.

La mission concluait que la législation française de 1998, relative à la lutte contre le blanchiment apparaissait donc comme totalement ignorée, de ces professionnels.

Qu'en est-il aujourd'hui, sachant que ces professionnels se sont vus confier depuis 2009, une nouvelle obligation de déclaration de soupçons en matière de fraude fiscale ?

Il semble que la situation ne se soit pas améliorée. En effet, les réponses fournies par ces professionnels, au questionnaire qui leur a été adressé traduit un constat similaire aujourd'hui.

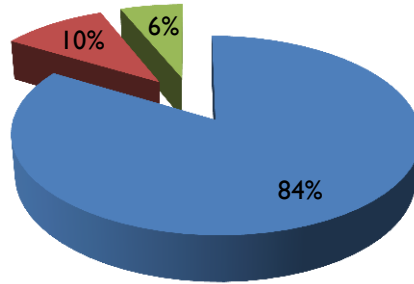
**Une méconnaissance totale des dispositions légales de lutte contre le blanchiment de capitaux, le financement du terrorisme et la fraude fiscale et de leur mise en œuvre**, puisque seulement 6% des personnes interrogées connaissent cette législation et sont capables de mettre en œuvre les obligations qui leur sont imposées.

---

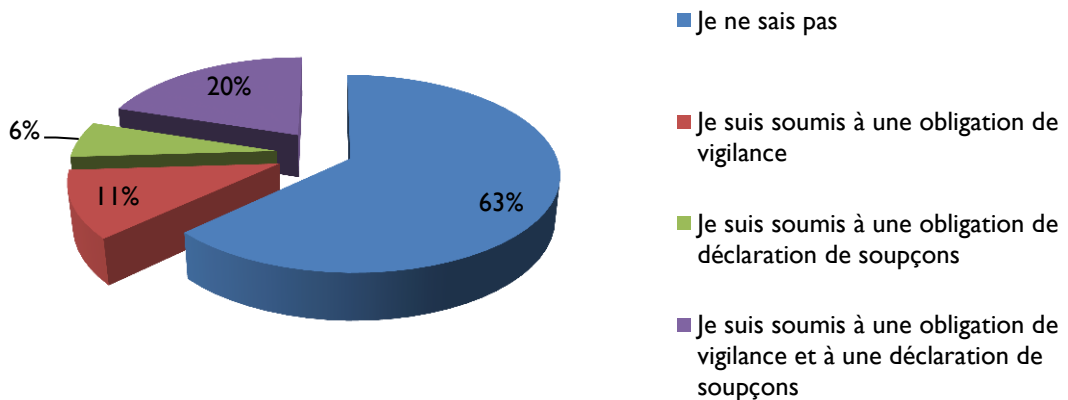
<sup>24</sup> *Rapport d'information n° 2311, du 30 mars 2000, sur les obstacles au contrôle et à la répression de la délinquance financière et du blanchiment des capitaux en Europe, président M. Vincent PEILLON, Rapporteur M. Arnaud MONTEBOURG – Tome II : La lutte contre le blanchiment des capitaux en France : un combat à poursuivre*

### Connaissez-vous les dispositions légales de lutte contre le blanchiment, le financement du terrorisme et la fraude fiscale ?

- Non, je n'ai reçu aucune information/formation
- Oui, je reçois régulièrement des informations, toutefois je ne sais pas à quelles obligations je suis soumis ou je ne sais pas comment les mettre en oeuvre.
- Oui, je reçois des informations/formations. Je connais les différentes obligations qui me sont imposées et je sais les mettre en oeuvre.



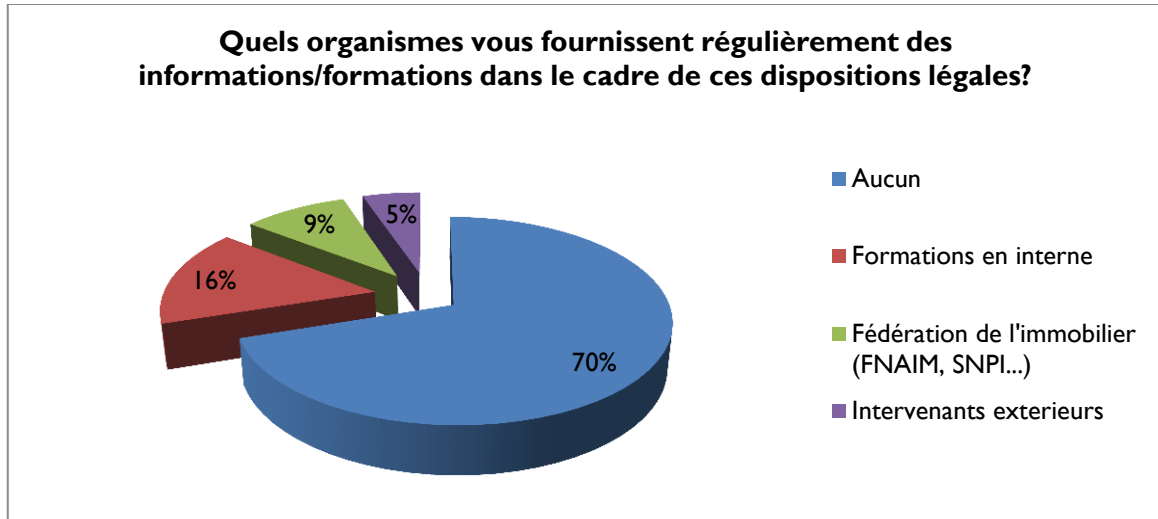
### Connaissez-vous les obligations auxquelles les professionnels de immobiliers sont soumis dans le cadre de ces dispositions légales ?



Toutefois, à la suite d'une prise de contact avec le dirigeant d'une agence spécialisée dans la vente de produits de prestige (châteaux, demeures de luxe, ...), il semble que ces structures et leurs personnels soient plus au fait, de ces dispositions législatives et de leur mise en oeuvre.

**Un manque cruel de formation** : 70% des professionnels déclarent n'avoir jamais eu aucune formation dans le cadre de ces dispositions.

Le reste des formations étant dispensées en interne ou par des formateurs externes, à l'initiative des fédérations de l'immobilier.



Après avoir pris attache avec de nombreux professionnels, il s'avère, qu'effectivement les principales fédérations de l'immobilier (FNAIM, SNPI, ...) fournissent des informations concernant la lutte contre le blanchiment ou la fraude fiscale mais en fait, il ne s'agit que de parutions d'articles de Loi, voire une alerte, en cas de modification/d'abrogation.

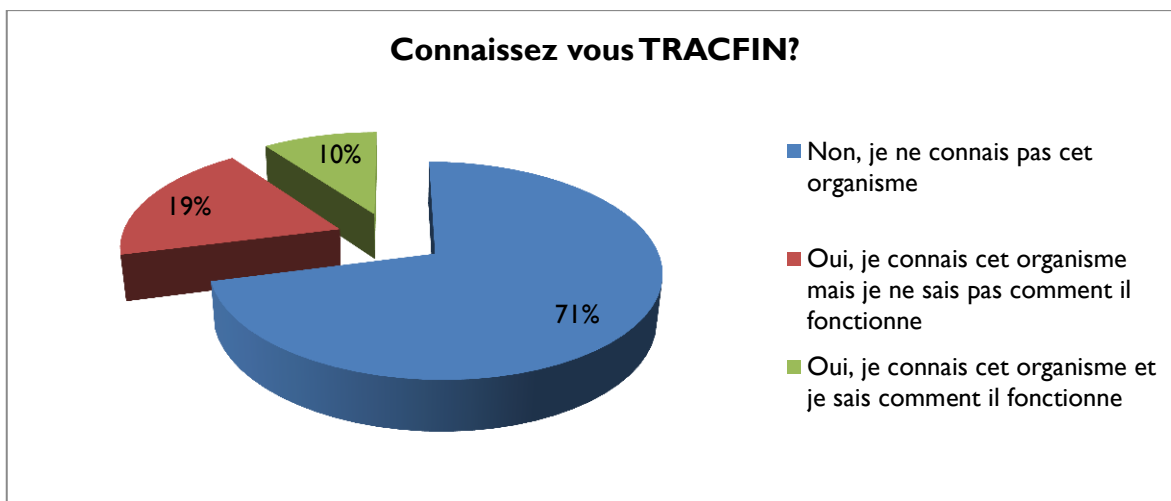
Ces personnes regrettent par exemple, que les formations proposées par la FNAIM soient non seulement payante, 215€/personne mais de surcroît qu'elles soient organisées sur PARIS. Ce dernier point, étant d'ailleurs selon eux, le plus contraignant.

Les formations externes sont quant à elles facturées entre 250€/personne et 2.500€/groupe.

## **B. Un décalage entre les données TRACFIN et la réalité des transactions**

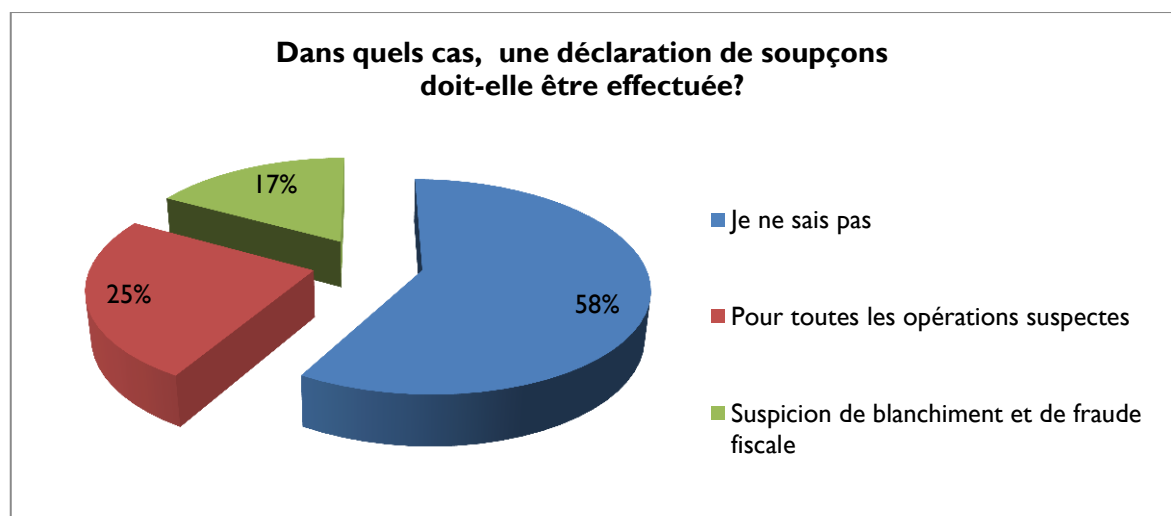
**Cette méconnaissance des dispositions légales de lutte contre le blanchiment et la fraude fiscale et de TRACFIN.** En effet, plus de 70% des personnes sondées ne connaissent pas TRACFIN et 20% n'en connaissent pas son fonctionnement.





**Seulement un peu moins de 20% des personnes connaissent les deux cas, dans lesquels, elles doivent effectuer une déclaration de soupçons auprès de TRACFIN, à savoir, la suspicion de fraude fiscale et de blanchiment de capitaux.**

La majorité des autres personnes ne savent pas dans quel cas, elles doivent effectuer cette déclaration de soupçons, voire, pensent qu'elles doivent déclarer toutes les opérations suspectes.



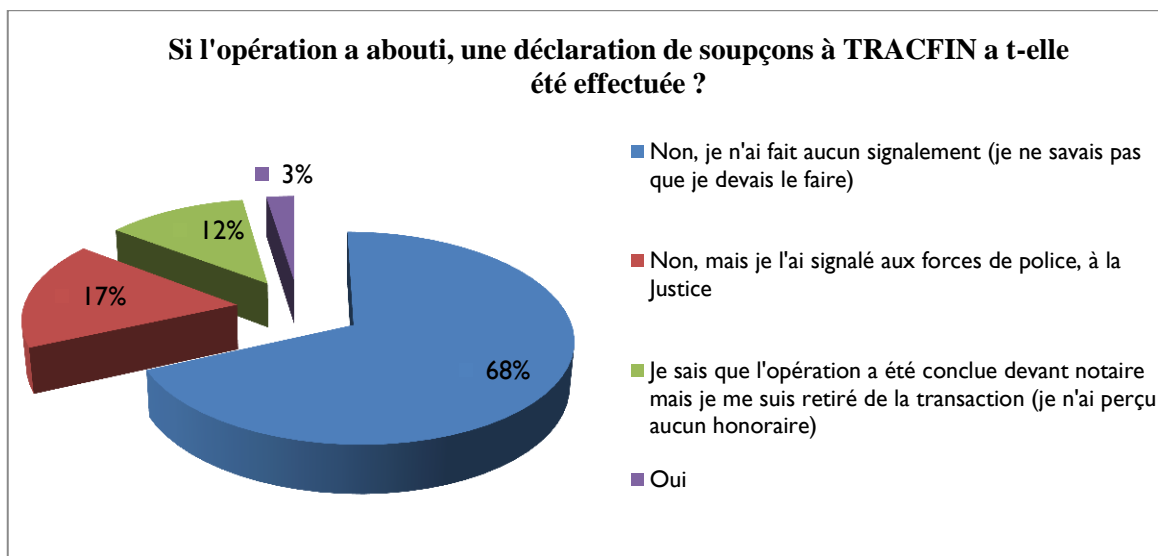
**Le constat dénoncé par M. PEILLON en 2000, reste d'actualité.**

En effet, lors de doutes sur l'origine de fonds destinés à la réalisation d'opérations immobilières, la majorité des professionnels n'effectuent aucun signalement, par méconnaissance de leurs obligations.

De même, il apparaît que TRACFIN n'est pratiquement jamais destinataire des déclarations de soupçons, les professionnels préférant alerter directement les services de police/la Justice/les services fiscaux.

En effet, sur les 205 professionnels ayant fourni une réponse, un seul a témoigné avoir effectué une déclaration de soupçons auprès de TRACFIN.

Alors inutile de s'étonner de l'absence d'alimentation de TRACFIN par les intermédiaires de l'immobilier. Ces professionnels ont seulement émis 5 déclarations de soupçons en 2007 et seulement 3 en 2008<sup>25</sup>.



**Un constat s'impose : les intermédiaires de l'immobilier doivent nécessairement être formés pour une lutte plus efficace contre la fraude fiscale et le blanchiment de capitaux.**

En effet, au cours d'une période que nous ne pouvons fixer, ces professionnels indiquent, avoir finalisé 16 opérations immobilières alors qu'elles indiquaient avoir eu des doutes sur l'origine des fonds utilisés, sans avoir effectué de déclaration de soupçons auprès de TRACFIN.

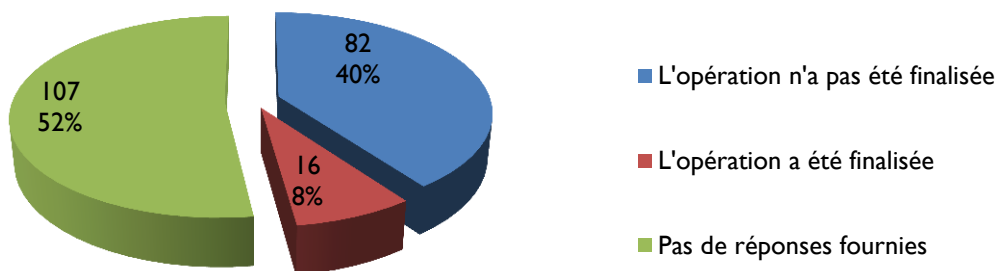
Rappelons que lors de notre étude, nous n'avons eu que 205 réponses à notre questionnaire, alors que selon, la FNAIM, en 2008, le nombre de cartes professionnelles se situait aux alentours de 30.000<sup>26</sup>. Cette statistique ne regroupe pas les négociateurs immobiliers, que sont les commerciaux et mandataires en immobilier.

Ces chiffres montrent donc la nécessité, pour ces professionnels, d'être formés aux dispositions de lutte contre le blanchiment, la fraude fiscale.

<sup>25</sup> Rapport d'activité TRACFIN 2008

<sup>26</sup> <http://lci.tfi.fr/economie/conjoncture/2008-06/ces-agences-immobilierees-frappees-par-crise-4879062.html>

### Finalisation d'opérations présentant un doute sur l'origine des fonds



**Un dernier constat s'impose, par manque d'informations, les professionnels préfèrent abandonner la transaction, en cas de doutes.**

Notre étude montre que la plupart des professionnels préfèrent abandonner une transaction qu'il trouve suspecte, plutôt que de la mener à terme.

Citons l'exemple, de ce professionnel qui regrette de ne pas avoir connu ces dispositions auparavant car il aurait peut-être poursuivi sa transaction sur la vente d'un château et empoché une commission de 150.000€.

### L'opération ne s'est pas poursuivie,



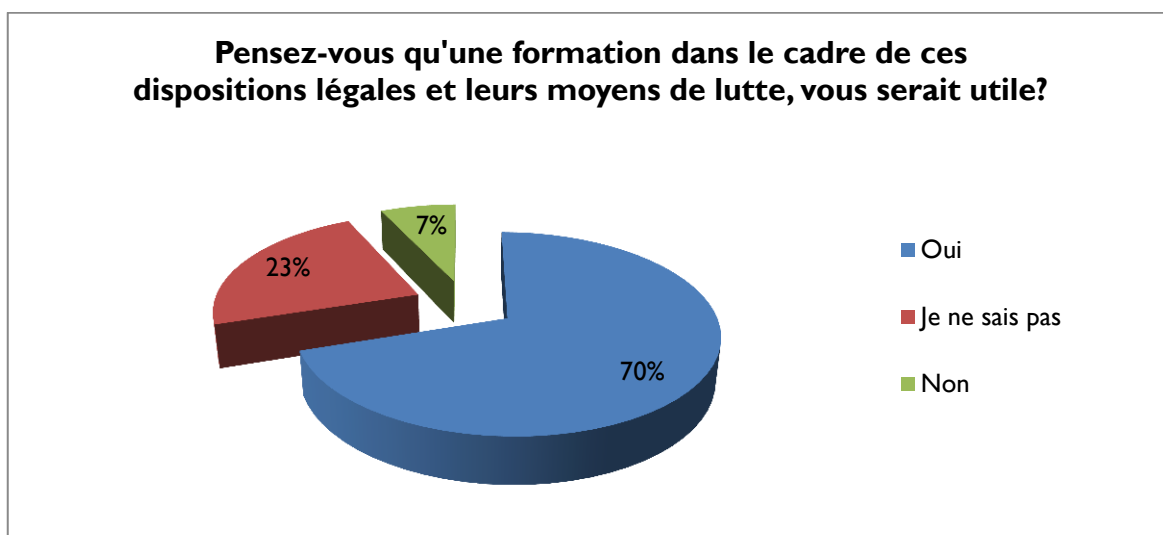
### C. Une volonté de méconnaître ces dispositions ?

Aujourd'hui, contrairement, à ce que certains voudraient croire, il ne semble y avoir aucune volonté de la part de ces professionnels de méconnaître ces dispositions légales, puisque **70% des personnes sondées pensent qu'une formation dans le cadre de cette législation et de leurs moyens de lutte leur serait profitable.**

Comme nous l'avons abordé plus en avant, il apparaît qu'aujourd'hui, leur faible taux déclaratif, résulte de leur manque de formation.

En effet, à la suite de contacts avec ces mêmes professionnels, il semblerait que l'envoi de notre questionnaire à des milliers d'agents, commerciaux ou mandataires immobiliers dans toute la France ait non seulement suscité une prise de conscience de la profession dans le cadre de leurs obligations, mais également et surtout de certains syndicats de l'immobilier. Pour preuve, dernièrement, les affiliés se voient proposer des journées de formation payantes.

De même, certains professionnels trouvent un intérêt à connaître des moyens à mettre en œuvre lorsqu'ils suspecteront une opération frauduleuse. Ils pourront ainsi, sous certaines conditions qu'ils ignoraient jusqu'à maintenant, poursuivre les transactions qu'ils abandonnaient jusqu'alors et « empêcher » leurs commissions.



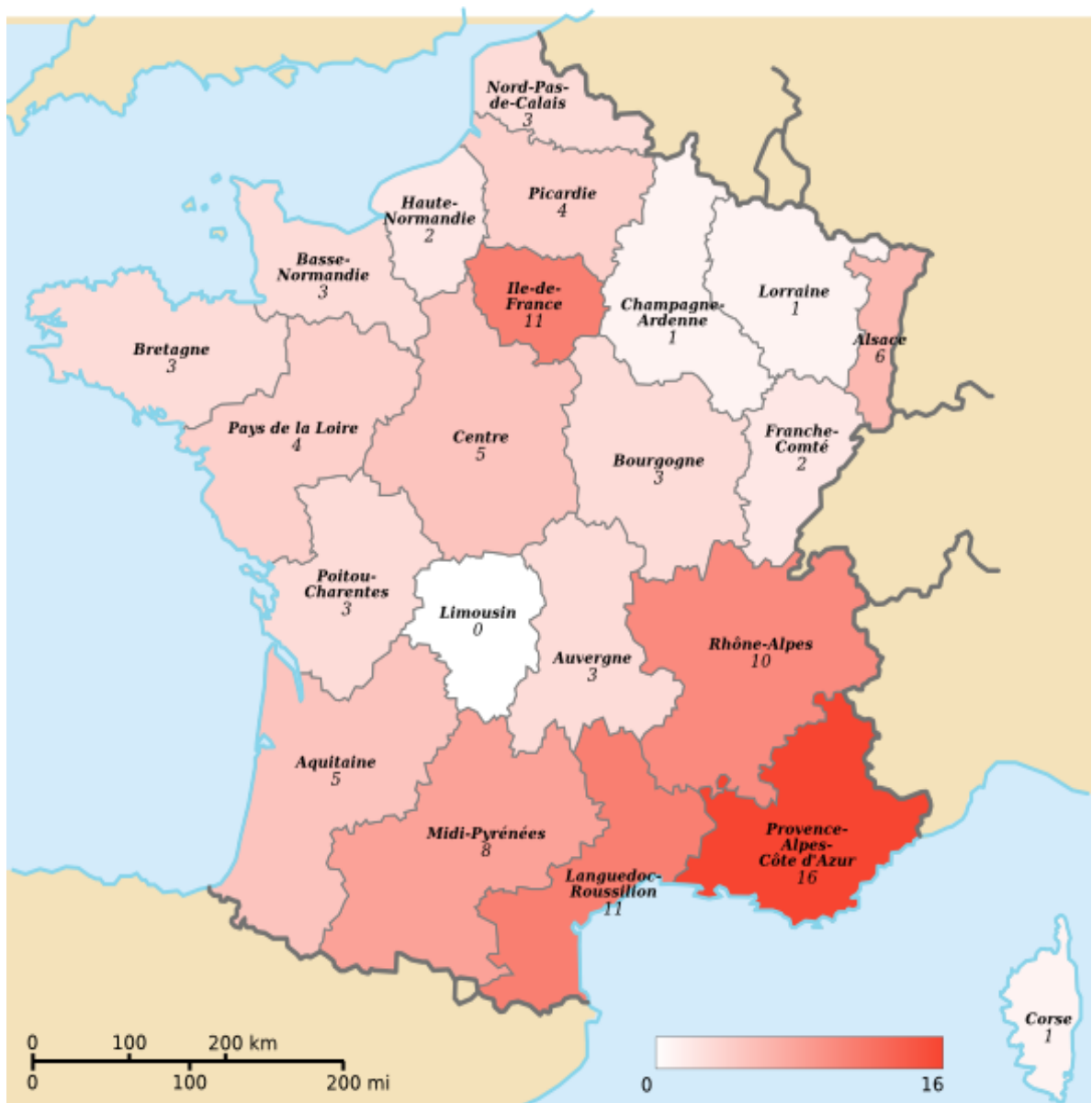
#### **D. Les régions les plus touchées**

**Le rapport de TRACFIN de 2008 indique que les déclarations de soupçons émises par les notaires concernaient surtout les notaires situés dans les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur et d'Île-de-France.** Ces dernières cumulent encore près de 72 % de l'activité déclarative du secteur. Toutefois, il est constaté une progression de signalements provenant d'autres régions et particulièrement de ceux émis par les notaires situés dans le Sud-ouest de la France. Le président de TRACFIN conclue que cette situation témoigne d'une très inégale sensibilisation de cette profession par ses instances locales, à laquelle il devra être remédié, dans l'avenir.

Qu'en est-il pour les intermédiaires de l'immobilier ?

A partir des réponses qui nous ont été fournies, une carte représentant les régions qui seraient les plus concernées par des opérations ou tentatives de fraude est établie.

L'ensemble des régions françaises seraient concernées par des opérations ou tout du moins des tentatives de « légalisation d'argent sale », avec toutefois une plus forte concentration sur les régions du Sud de la France, l'Ile de France et Rhône Alpes. Une corrélation pourrait être établie avec le fait que ces régions font également partie, à l'origine, des régions les plus criminogènes en France.

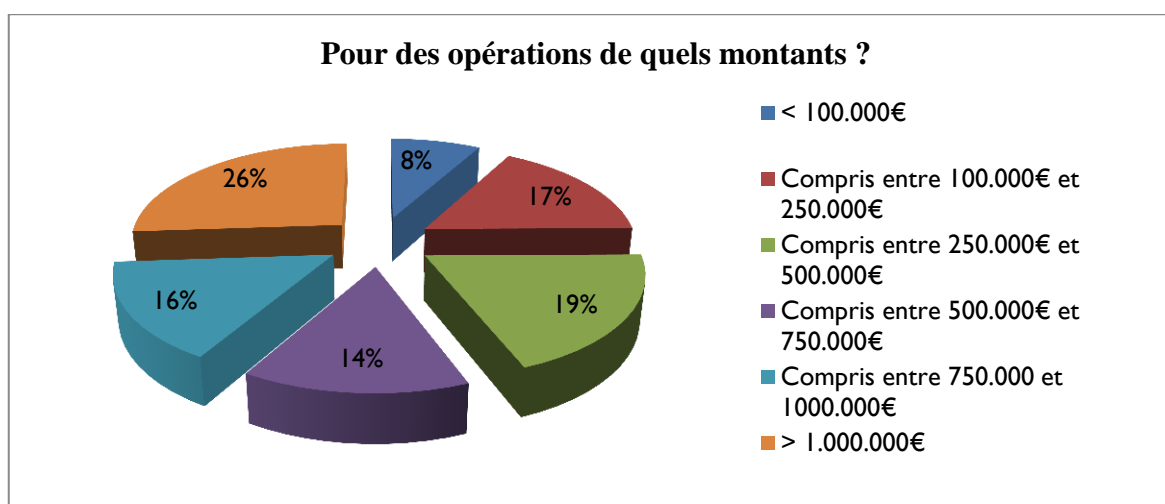
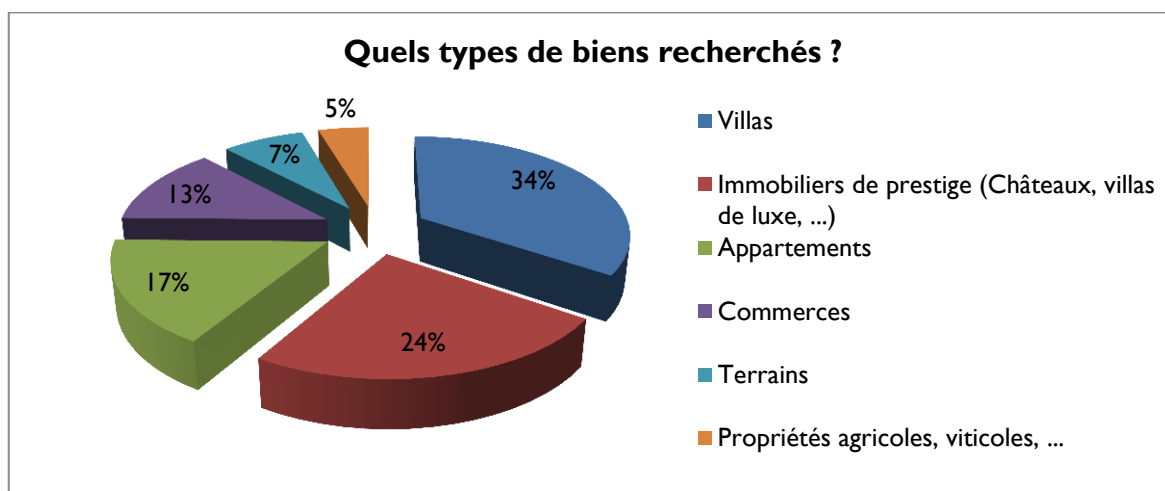


## E. Pour quels types de biens ?

L'étude réalisée montre que tous les types de biens sont recherchés par les fraudeurs avec toutefois, une large proportion pour les villas et les biens de prestige et ce, dans des montants importants.

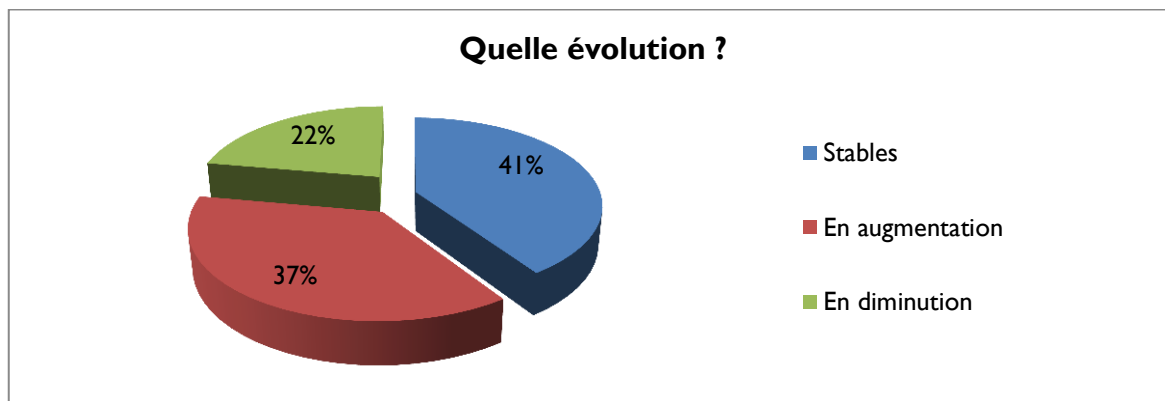
Toutefois, des biens tels que les commerces peuvent avoir pour le fraudeur, un double intérêt. En effet, il pourra à la fois, blanchir des fonds au travers de l'acquisition mais également au travers de son exploitation. De l'argent sale pourra être blanchi en abondant la comptabilité de ventes fictives. Cette technique reste surtout valable pour les commerces où le chiffre d'affaire est essentiellement constitué d'espèces, tels que les snacks, pizzerias, discothèques, restaurants, ...

Les fraudeurs sont donc souvent intéressés par des biens immobiliers de grande valeur et/ou à fort rendement.



## F. Quelle évolution ?

Les professionnels interrogés sont unanimes pour indiquer qu'aujourd'hui, le nombre d'opérations suspectes ou tout du moins, les tentatives sont stables, voire en augmentation.



## II. Identifier les typologies de fraude

Selon une étude de l'OCDE<sup>27</sup>, outre la sous ou la surévaluation de la valeur des biens, les méthodes les plus couramment utilisées **pour mener à bien ces activités illicites impliquent le recours à de fausses identités, la non-déclaration de transactions ou de plus-values, l'utilisation de sociétés écrans, de prête-noms pour dissimuler l'identité réelle des propriétaires, des versements importants d'espèces, le recours à la corruption, l'intimidation, ...**

L'OCDE signale également que « *la fraude à l'identité constitue un danger grave et de plus en plus important dans nombre de pays, bien que son incidence varie. Certains pays estiment que la fraude à l'identité coûte au total à leurs économies des milliards de dollars et qu'elle est en train de s'organiser et de se complexifier* »<sup>28</sup>.

Ajoutons, que **les fraudeurs préféreront souvent effectuer une transaction avec de petites structures ou en passant par des commerciaux ou mandataires, qui à**

<sup>27</sup> Rapport de l'OCDE, du 20 février 2009, sur les risques de fraude fiscale et de blanchiment de capitaux dans le secteur immobilier

<sup>28</sup> Rapport de l'OCDE, sur l'usurpation d'identité et la fraude à l'identité : risques liés à la fraude fiscale et au blanchiment de capitaux

**l'heure actuelle, semblent moins bien formés** quant aux dispositions de lutte contre le blanchiment et la fraude fiscale.

**Les typologies de fraude peuvent se classer selon trois critères, attachées au client, au type d'opération ou au financement.**

## **A. Le client**

**L'intermédiaire de l'immobilier pourra raisonnablement suspecter une opération frauduleuse, dès lors qu'il soupçonnera l'intervention de prête-noms, la création d'un personnage, l'usage de fausses identités, l'utilisation de sociétés écrans.**

Les typologies souvent rencontrées, destinées, à masquer l'identité réelle des propriétaires :

- La personne concernée fournit des documents suspects pour prouver son identité.
- Acquéreur qui semble s'être créé un personnage pour l'acquisition de biens immobiliers (Ex : L'acheteur s'annonce comme une « grosse fortune » mais lors des rendez-vous le ressenti que vous en avez est autre (tenue vestimentaire, véhicule utilisé, ... en inadéquation avec le personnage).
- Personne qui agit au nom d'une tierce personne, dont l'identité n'est pas révélée et qui hésite, voire, refuse de fournir une quelconque information quant à l'acheteur pour le compte duquel il agit. De même, il est incapable de fournir la moindre explication sur leur partenariat.
- Le vendeur n'est pas la personne mentionnée sur le titre de propriété et ne souhaite pas que vous rencontriez le légitime propriétaire des biens à la vente.
- L'individu ne semble pas en savoir suffisamment quant à l'objet ou à la destination du bien immobilier dont il fait l'acquisition.

## **B. Les opérations suspectes**

Le professionnel devra également **suspecter toutes les opérations immobilières et comportements atypiques**, se rapprochant des typologies suivantes :

- L'acheteur fait/souhaite faire l'acquisition de plusieurs biens immobiliers pour des montants importants, en l'espace de peu de temps, et semble assez indifférent à l'emplacement, à l'état et aux travaux prévus.



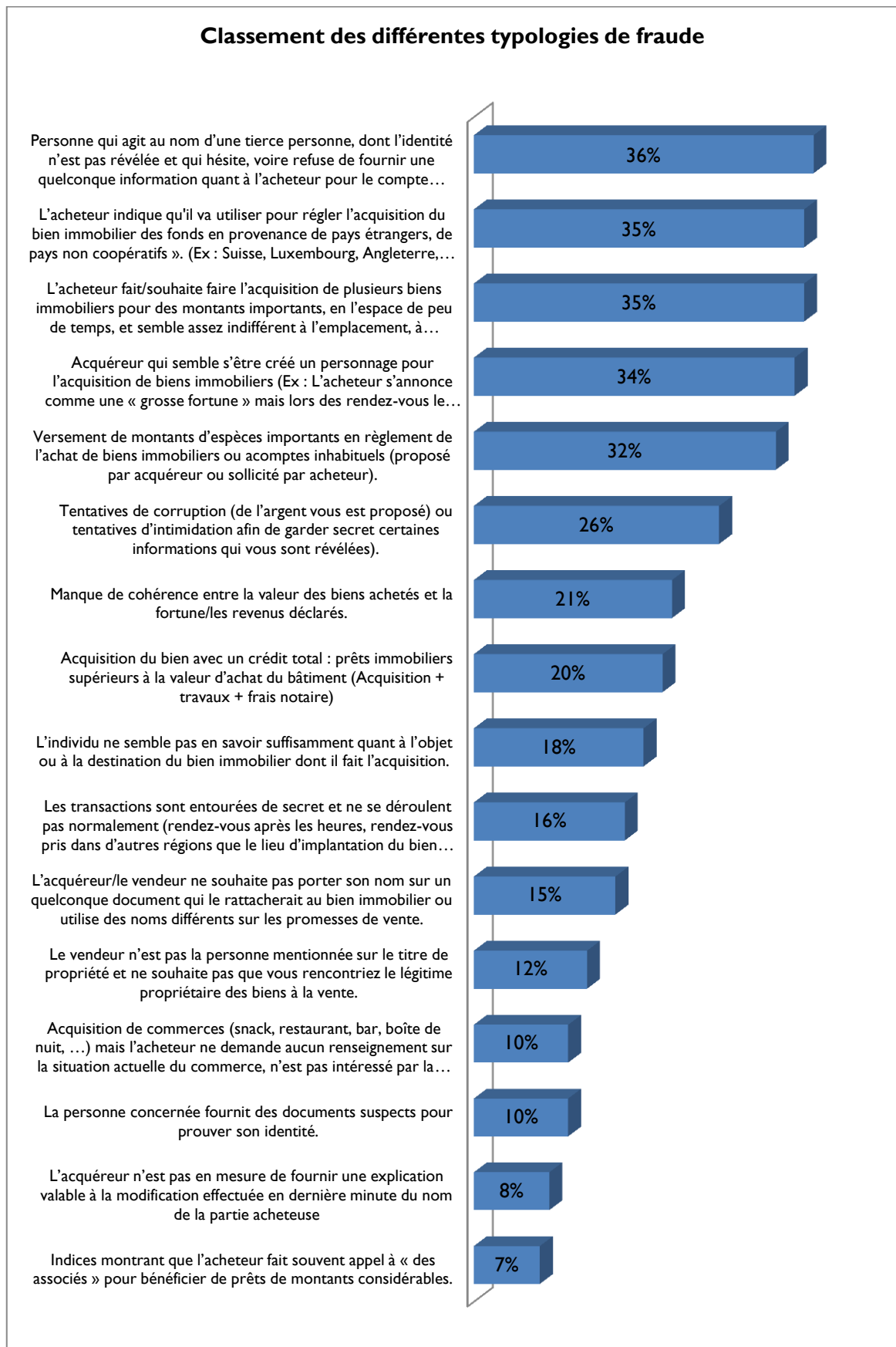
- Acquisition de commerces (snack, restaurant, bar, boîte de nuit, ...) mais l'acheteur ne demande aucun renseignement sur la situation actuelle du commerce, n'est pas intéressé par la comptabilité de la société, ...
- Les transactions sont entourées de secret et ne se déroulent pas normalement (rendez-vous après les heures, rendez-vous pris dans d'autres régions que le lieu d'implantation du bien immobilier, rendez-vous modifié en dernière minute, formules de financement originales,...)
- Tentatives de corruption (de l'argent est proposé) ou d'intimidation afin de garder secret certaines informations qui vous sont révélées).
- L'acquéreur n'est pas en mesure de fournir une explication valable à la modification effectuée en dernière minute du nom de la partie acheteuse
- Les opérations « back to back ou property-flipping » c'est-à-dire l'achat et la revente rapides de biens immobiliers.

### C. Le financement

Enfin, **l'intermédiaire de l'immobilier devra forcément suspecter toutes les opérations pour lesquelles, de gros versements d'espèces sont réalisés, il n'existe aucune cohérence entre la valeur des biens achetés et les revenus déclarés, l'investissement de fonds « off-shore »** [Annexe3- Liste des paradis fiscaux], ..., suivant les critères suivants :

- Manque de cohérence entre la valeur des biens achetés et la fortune/les revenus déclarés.
- L'acheteur indique qu'il va utiliser pour régler l'acquisition du bien immobilier des fonds en provenance de pays étrangers, de pays non coopératifs ». (Ex : Suisse, Luxembourg, Royaume-Uni, Monaco, Andorre, îles Caïman, Lichtenstein, ...) [Annexe3]
- Versement de montants d'espèces importants en règlement de l'achat de biens immobiliers ou acomptes inhabituels (proposé par acquéreur ou sollicité par acheteur).
- Acquisition du bien avec un crédit total : prêts immobiliers supérieurs à la valeur d'achat du bâtiment (Acquisition + travaux + frais notaire)
- Indices montrant que l'acheteur fait souvent appel à « des associés » pour bénéficier de prêts de montants considérables.

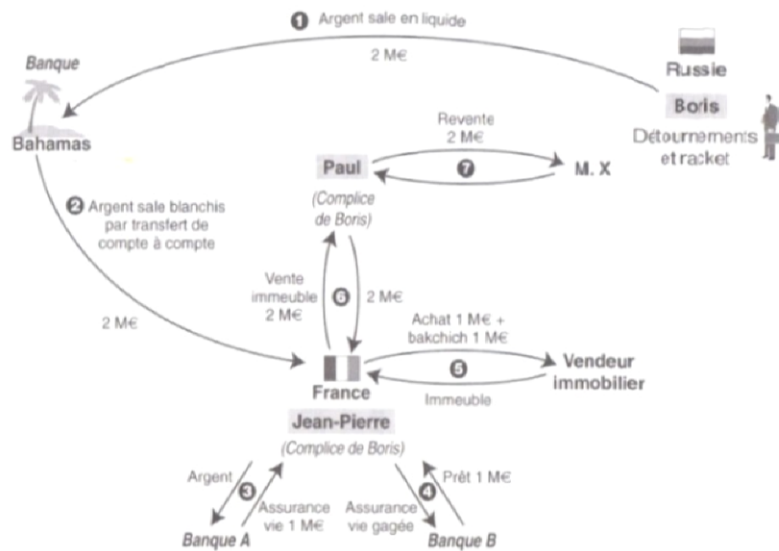
Un tableau récapitulant ces typologies de fraude, suivant leur fréquence d'apparition, est établi, à partir des réponses qui nous ont été fournies.



## D. Quelques schémas de blanchiment

Figure 4.7 – La spéculation immobilière

1. L'argent sale est viré de Russie sur un compte de Boris aux Bahamas – 2. L'argent est viré sur le compte du complice Jean-Pierre en France – 3. Il contracte une assurance-vie avec cette somme – 4. Il gage l'assurance-vie contre un prêt immobilier – 5. Il achète un immeuble sous-évalué avec un dessous-de-table – 6. Il revend l'immeuble avec plus-value à Paul, autre complice – 7. Paul le revend à son tour pour sa valeur réelle.



Graphique tiré du livre de Eric Vernier  
"Techniques de blanchiment et moyens de lutte"

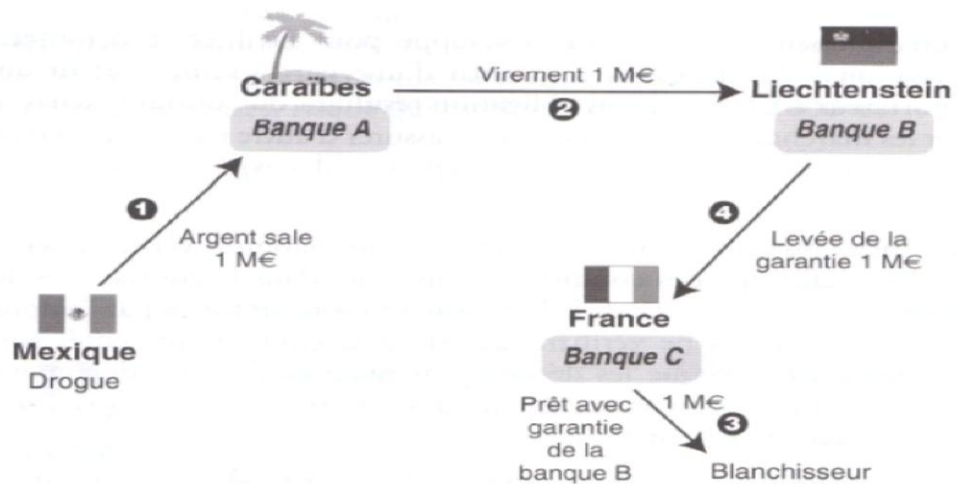


Figure 4.9 – Le prêt adossé

1. L'argent sale est viré du Mexique vers un compte *off-shore* aux Caraïbes (banque A) – 2. L'argent est transféré de la banque A à la banque B au Liechtenstein – 3. Le blanchisseur contracte un prêt en France auprès de la banque C avec la garantie de la banque B – 4. Le prêt n'est pas remboursé, la banque B verse la garantie à la banque C.

Graphique tiré du livre de Eric Vernier  
"Techniques de blanchiment et moyens de lutte"

## E. Des exemples dénoncés par les intermédiaires de l'immobilier

Nous allons maintenant vous présenter quelques exemples flagrants d'opérations suspectes, devant forcément faire l'objet d'une déclaration de soupçons à TRACFIN, dans la mesure où elles étaient en voie de finalisation.

**Acquéreur agit avec associés (non mentionnés) – Financement par le biais de sociétés hors territoires et bons aux porteurs anonymes :** Un château mis à la vente à 1.8 millions d'€ (temps de visites régulières 4h minimum) Cette visite là, n'a pris qu'une heure, et aucun temps de réflexion, à la sortie de la visite, le client me fait une proposition d'acquisition au prix ferme SANS NEGOCIATION !!!! S'engage l'entretien sur le financement, le client annonce acquérir avec ses associés par le biais de sociétés hors territoires et par des bons aux porteurs anonymes. Notre question a été simple et direct : vous voulez rentrer de l'argent propre sur le territoire ? la réponse : OUI, nous sommes mêmes prêts à doubler vos honoraires (déjà de 150.000€). Nous allons nous entretenir avec le propriétaire pour vous donner une réponse dans la journée. Nous n'avons pas appuyé la proposition auprès du propriétaire pour ne pas être répertorié chez ses individus et leur entourage, par peur d'être sans cesse contacté pour des opérations similaires.

Très récemment, ces personnes, très connues ont été mises en examen pour blanchiment.

(J'aurais connu Tracfin à l'époque, j'aurais fait pris attache auprès de ce service et peut être fait la transaction et pris ma commission, au lieu de me dégonfler..)

**Mise à la vente de biens par vendeur (défavorablement connu), non mentionné sur les titres de propriétés :** Mise en vente d'un loft (produit rare 400.000€) par une personne qui n'était pas le propriétaire mais qui agissait comme tel. Au cours de la conversation la personne m'indiquait être aussi vendeur d'une villa et de plusieurs terrains, lui demandant les titres de propriétés, il m'indiquait ne pas être le propriétaire des biens. Après recherche il s'avère que les biens étaient détenus par des coassociés très âgés au travers d'une SCI ou il n'apparaissait pas.

**Achat commerce, client non intéressé par la comptabilité - Agissements d'un tiers - Rendez-vous modifiés en dernière minute - Financement original – Comptes bancaires à étranger - Versements importants d'espèces :** Affaire hôtelière en vente : 4.2millions d'€ - L'appel du client se présentant comme diamantaire à Londres, avec une société implantée en Hollande, que je nommerai Mr X. 1ere visite : son collaborateur fera la visite et compte rendu, celui-ci s'inquiétant plus de la haute aspirante que du CA, une premier dossier, lui est fourni, sans la comptabilité. Rappel de Mr X : l'affaire l'intéresse, il nous faut se rencontrer avec les propriétaires mais il ne peut pas se déplacer pour maladie et la transaction doit se faire rapidement, par différents comptes au Luxembourg, avant la clôture d'année fiscale. Un RDV est pris sur Paris ou nous négocierons avec le frère de Mr X. Lieu du RDV changé à trois reprises, en dernière minute, dans des lieux de moins en moins prestigieux.

Le frère fut offusqué de ne pas avoir en face de lui le propriétaire du bien mais l'avocat de celui-ci. Le client indiquera financer en partie le bien avec des espèces (500.000€ en billets de 500€). Il a d'ailleurs oublié les bilans qu'il n'a jamais ouverts.

**Achat multiples – Agissements d'un tiers (défavorablement connu) – Création d'un personnage :** Domaine viticole + 5millions d'€. M r X : La soit disant 5eme fortune suisse, au nom introuvable sur les quinze premières fortunes suisses présentes sur internet, veut visiter le bien présenté

RDV pris : visite avec M r X et le petit fils ( ? ), qui lui me donnera son vrai nom. Il semble d'ailleurs que ce dernier est connu de la Justice. Le jour de la visite Mr X, avec une voiture de location ( dont j'ai relevé l'immatriculation). M r X immédiatement séduit par la propriété, nous nous posons autour d'une table avec l'un des propriétaires. Il leur est expliqué que ce bien est détenu par plusieurs tiers, dont un établissement bancaire. La structure comporte trop d'intervenants décisionnaires et la présence d'un établissement bancaire le gêne.

A la suite, d'un nouveau contact avec cette personne, il me fait part, qu'ils ont réussi à acheter un domaine viticole, un château dans la région et qu'ils sont actuellement intéressés par l'acquisition de deux villas à moins de 5 minutes de la mer sans voisins proches, dans un budget illimité (>500.000€/chacune)

**Achat multiples de biens de prestige, sans visite - Demandes de compromis et déplacement à l'étranger (MILAN) pour signature et acompte – Création d'un personnage** : Rendez-vous est fixé dans un hôtel à .... avec son fils. L'acheteur propose 2 millions en dessous de table. Profession annoncée diamantaire en Hollande devant investir. Courant 2009 propose achat appartement 210 000€ à ..., sans visite du bien. Je confirme qu'il s'agissait de la même personne sous des noms et des adresses différentes. Cette personne est totalement inconnue dans le milieu diamantaire notamment ANVERS encore moins dans le groupe hôtelier dont il prétendait être le grand patron

**Revenus en inadéquation avec le bien recherché** : Recherche de villas de + de 200.000 € avec 13 000€ par an de revenus nets et sans apports. Pas d'explication sur ses possibilités de prêts.

### III. L'Obligation de vigilance

Comme nous l'avons déjà défini plus en amont, les professionnels ont une obligation de vigilance, vis-à-vis de leur clientèle/opération<sup>29</sup>.

Une grande latitude est laissée aux assujettis pour définir le niveau et la nature des diligences qu'ils devront mettre en œuvre pour l'exercer, et ce, en fonction de la nature de leur clientèle et des services offerts.

Cette vigilance est parfois **laissée à la libre appréciation des professionnels<sup>30</sup> et sous leur responsabilité**. Dans d'autres autres cas, **la Loi<sup>31</sup> imposera une vigilance renforcée**. C'est le cas lorsque le professionnel se trouvera confronté à un client non présent physiquement, à des personnalités particulièrement exposées, des opérations favorisant l'anonymat, des opérations avec des personnes situées dans un Etat dont la législation fait obstacle à la législation anti-blanchiment.

**L'étude réalisée permet de montrer qu'à l'heure actuelle, très peu de professionnels ont mis en place un tel système de vigilance.**

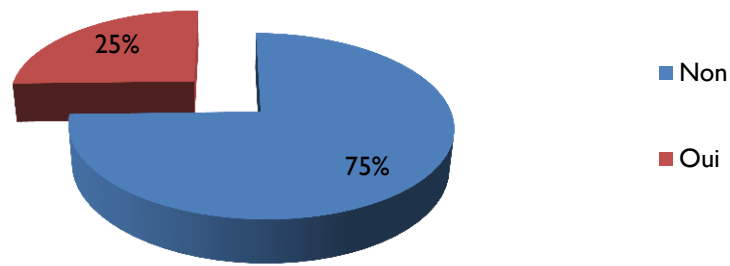
---

<sup>29</sup> L.561-5 CMF

<sup>30</sup> L.561-10-2 CMF

<sup>31</sup> L.561-10 CMF

**Un système de vigilance a déjà été mis en place, nous permettant de recueillir les informations relatives à l'objet et à la nature de la relation clientèle.**



### **A. Connaissance et suivi des clients**

Le processus KYC (« Know Your Customers ») désigne l'ensemble des processus que le professionnel devra mettre en œuvre pour assurer à la fois une connaissance approfondie de ses clients, mais également un suivi régulier de la clientèle. Pour cela, dès le début de la relation commerciale, le professionnel devra procéder à un certain nombre de tâches qui permettent à la fois de recueillir les informations ayant trait au client, mais également de contrôler ces mêmes informations pour vérifier leur véracité.

### **B. Quelle méthodologie pourrait être appliquée par les intermédiaires de l'immobilier ?**

Au travers de l'enquête réalisée, il ressort que **les professionnels de l'immobilier ne peuvent réclamer une pièce d'identité à leur client** afin de s'assurer de leur identité réelle.

**Afin de palier à ce problème, ils pourront toutefois collecter un maximum des informations fournies ou apparentes**, à savoir, l'identité déclarée, la profession, la situation maritale, l'immatriculation du véhicule utilisé, le numéro de portable, l'adresse mail utilisée, l'identité et le type de société, ...

Ces renseignements seront ensuite **complétés avec les informations relatives à l'opération immobilière, les modalités de la transaction, du financement**, avancés par le client ... et retranscrits de façon manuscrite.

En cas de doute sur l'opération **ces informations devront être contrôlées**.

Un moyen simple, de vérification de ces informations pourra se faire, par exemple, via internet sur les annuaires téléphoniques, les registres des sociétés, ...

Dans un des exemples portés à notre connaissance, un client indiquait être l'une des plus grosses fortunes de Suisse. Cette information est rapidement vérifiable sur internet, en utilisant un moteur de recherche.

Le professionnel devra également, **conserver (voire numériser) tous les documents communiqués par le client**, dans le cas, où ils devraient être transmis.

En résumé, **l'ensemble des renseignements et vérifications effectuées feront l'objet d'une mise à jour systématique de la fiche client, qui devra être conservée pendant 5 ans<sup>32</sup>**, et qui dans le cas des négociateurs, devra être portée à la connaissance/transmise au mandant.

Cette fiche sera transmise, accompagnée des documents fournis par le client, lors d'une déclaration de soupçons à TRACFIN.

## IV. La déclaration de soupçon

Nous l'avons vu précédemment, les intermédiaires de l'immobilier doivent effectuer une déclaration de soupçons auprès de TRACFIN, suivant un certain formalisme, dès lors qu'ils savent, soupçonnent ou ont de bonne raison de soupçonner une opération de blanchiment ou de fraude fiscale.

### A. Modalités d'exécution

Les professionnels qui soupçonnent qu'une opération est liée au blanchiment, au financement du terrorisme, un délit de fraude fiscale **doivent s'abstenir d'effectuer l'opération jusqu'à ce qu'ils l'aient déclarée auprès de TRACFIN et reçu un avis de poursuite de la transaction.**

En effet, à défaut de déclaration ou lors de déclaration tardive, leur responsabilité pourrait être engagée.

---

<sup>32</sup> Article L561-12 CMF

De même si les professionnels assujettis ont la possibilité de chercher à dissuader un client de prendre part à une activité illégale, **il leur est fait interdiction de divulguer à quiconque, sinon aux personnes autorisées par la loi** (autorités de contrôle, CNIL..) les déclarations faites à TRACFIN<sup>33</sup>, sous peine d'une amende de 22 500 euros et sans préjudice de l'engagement à leur encontre de poursuites du chef de blanchiment.

Cette déclaration peut ainsi être faite par courrier, par fax, mais la procédure la plus simple, reste la télé déclaration directement depuis le site internet de TRACFIN<sup>34</sup>. [Annexe5]

Rappelons enfin, que **toute information de nature à infirmer, conforter ou modifier les éléments contenus dans la déclaration devra être portée, sans délai, à la connaissance de ce service.**

## **B. Secret professionnel - Exonérations de responsabilité**

Sous réserve que la déclaration de soupçons ait été effectuée de bonne foi, **le déclarant ne peut être poursuivi pour violation du secret professionnel.**

De même, **il est exonéré de responsabilité civile si la déclaration de soupçons, faite de bonne foi, a causé un dommage au client.** En effet, l'Etat prend en charge le préjudice sous réserve d'établir un lien de causalité<sup>35</sup>.

## **C. Finalisation des transactions**

**Le déclarant qui, après avoir fait une déclaration de soupçons auprès de TRACFIN, procède à l'exécution de la transaction, à défaut de mise en œuvre du droit d'opposition de cet organisme est exonéré de sa responsabilité pénale.**

La notification d'opposition de la transaction lui sera notifiée, lors de l'accusé de réception de la déclaration de soupçons, dans un délai d'un jour ouvrable et l'opération est reportée de deux jours ouvrables à compter de la notification.

Ce délai peut être prorogé à la demande de TRACFIN ou du procureur de la République par le président du Tribunal de grande instance de PARIS qui peut soit accorder cette prorogation soit ordonner le séquestre provisoire des fonds, comptes ou

---

<sup>33</sup> L.561-19 CMF

<sup>34</sup> <http://www.TRACFIN.bercy.gouv.fr/>

<sup>35</sup> L.561-22 CMF



titres concernés par la déclaration. Si au terme de la durée du délai d'opposition, aucune décision du président du Tribunal de grande instance de Paris, ou le cas échéant, du juge d'instruction, n'est parvenue au déclarant, l'auteur de la déclaration peut exécuter l'opération<sup>36</sup>.

#### **D. La protection du déclarant**

TRACFIN veille à maintenir un niveau de confidentialité<sup>37</sup> tant à l'égard des données envoyées par les professionnels que dans son fonctionnement interne<sup>38</sup>.

C'est ainsi que la déclaration de soupçon ne figure **jamais dans une transmission en justice effectuée par TRACFIN**.

Toutefois, **cette déclaration pourra être accessible à l'autorité judiciaire, sur réquisition mais seulement dans les cas où cette déclaration est nécessaire à la mise en œuvre de la responsabilité d'un professionnel lorsque l'enquête judiciaire fait apparaître qu'il peut être impliqué dans le mécanisme de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme qu'il a révélé.**

Autrement dit, les informations portées à la connaissance de TRACFIN et les coordonnées du déclarant sont quasi-inaccessibles, y compris pour la Justice.

L'étude menée en collaboration avec ces assujettis a permis d'établir un constat accablant. Bien que déjà dénoncé en 2000, par les députés PEILLON et MONTEBOURG, les professionnels de l'immobilier restent, par méconnaissance de leurs obligations, peu engagés dans les mécanismes de lutte contre le blanchiment et de fraude fiscale.

Cependant, en même temps, toutes les régions françaises semblent touchées par des opérations ou des tentatives de « légalisation d'argent sale » ou de fraude fiscale, avec toutefois une plus forte concentration dans les régions ayant une forte criminalité.

Ces types de transaction sont stables, voire en augmentation et portent généralement sur l'acquisition de biens immobiliers de grande valeur et/ou à fort rendement.

---

<sup>36</sup> L. 561-25 CMF

<sup>37</sup> L.561-19 CMF

<sup>38</sup> <http://www.TRACFIN.bercy.gouv.fr/protection.htm>

Enfin, pour masquer l'origine douteuse des fonds utilisés ou récoltés et l'identité réelle des bénéficiaires, les fraudeurs utilisent des mécanismes connus, plus ou moins complexes et préfèrent réaliser leurs opérations avec de petites structures, moins bien formées.

## CONCLUSION

Au terme de notre étude, nous avons montré que les agents immobiliers mais également les commerciaux et mandataires en immobilier ont un rôle essentiel à jouer dans la lutte contre le blanchiment et la fraude fiscale et que contrairement aux idées reçues, ils semblent prêts à l'assumer.

Il est évident que tous n'ont pas la volonté de collaborer ou n'ont pas encore mesuré pleinement à quel point ce secteur était très prisé par les fraudeurs, voire que leur responsabilité pouvait être lourdement engagée.

Toutefois, il faut relever que le bon fonctionnement de ce dispositif nécessite qu'ils soient mieux encadrés et nécessairement formés à ces dispositions légales et à leurs moyens de mise en œuvre.

Bien sûr, une politique de sensibilisation a été lancée par TRACFIN depuis 1998, pour dynamiser ses relations avec ces professionnels, au travers de nombreux programmes d'actions de sensibilisation en direction de la profession notariale, sous couvert du conseil supérieur du notariat, et des principaux syndicats professionnels d'agents immobiliers (FNAIM, SNPI, ...) ne semble pas avoir totalement porté ses fruits. En effet, aujourd'hui, la majorité des personnes nous ayant fourni une réponse indiquent ne pas connaître ce dispositif législatif.

De même, comme l'on souligné certains de ces professionnels, pour une efficacité accrue du dispositif de lutte de la fraude fiscale et du blanchiment de capitaux, il serait peut-être souhaitable que des formations puissent être organisées au niveau régional, pourquoi pas en ligne, plutôt que sur Paris, comme cela se fait actuellement.

Rappelons enfin, que les professionnels de l'immobilier sont beaucoup moins protégés et organisés que certaines professions, comme les notaires ou les banques, par exemple. A ce titre, il ne faut surtout pas sous-estimer les risques qu'ils peuvent encourir, parfois victimes de menaces ou d'actes d'intimidation dans le cas où certaines informations portées à leur connaissance seraient révélées à TRACFIN.

## BIBLIOGRAPHIE

- ❑ « *Juge sur la côte d'Azur* », Jean-Pierre Murciano, Edition Michel Lafont
- ❑ *Rapport du GAFI « Money Laundering », du 26 avril 2006*
- ❑ « *Blanchiment d'argent et crime organisé* », PUF, 1996, Jean-Luc Hérail et Patrick Ramael
- ❑ « *Les Prospérités du crime : Trafic de stupéfiants, blanchiment et crises financières dans l'après-guerre froide* », Editions de l'Aube, 1999, Guilhem Fabre
- ❑ « *Sécurité dans la nouvelle Europe à 25* », Revue Regard sur l'Est, Dossier 37
- ❑ « *Corruption et blanchiment dans les Etats baltes. Des maladies curables ?* », Emmanuel Mathias
- ❑ « *Les enjeux de la fraude fiscale et sociale* », Emilie Leveque – Journal L'Expansion du 05/05/2009
- ❑ *Rapport d'information n° 2311, du 30 mars 2000, sur les obstacles au contrôle et à la répression de la délinquance financière et du blanchiment des capitaux en Europe, M. Vincent Peillon et Arnaud Montebourg – Tome II : « La lutte contre le blanchiment des capitaux en France : un combat à poursuivre »*
- ❑ *Rapport de l'OCDE, du 20 février 2009, sur les risques de fraude fiscale et de blanchiment de capitaux dans le secteur immobilier*

- ❑ *Rapport OCDE (20 février 2009), rapport sur l'usurpation d'identité et la fraude à l'identité : risques liés à la fraude fiscale et au blanchiment de capitaux*
  
- ❑ *« Blanchiment d'argent et financement du terrorisme (Prévention et répression) », Chantal Cutajar*
  
- ❑ *Ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009*
  
- ❑ *Décret no 2009-874 du 16 juillet 2009*
  
- ❑ *Loi n° 70-9 du 02 janvier 1970*
  
- ❑ *Rapport d'activité de TRACFIN 2008*



## WEBOGRAPHIE

- ❑ <http://www.TRACFIN.bercy.gouv.fr/>
  
- ❑ <http://lci.tf1.fr/economie/conjoncture/2008-06/ces-agences-immobilieres-frappees-par-crise-4879062.html>
  
- ❑ [www.snui.fr](http://www.snui.fr)

## LEXIQUE

**GAFI** : Groupe d'action financière, organisme intergouvernemental qui a pour objectif de concevoir et de promouvoir des politiques de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme aussi bien à l'échelon national qu'international.

**FMI** : Fonds monétaire international

**PIB** : Produit intérieur brut

**BTP** : Bâtiments et travaux publics

**SNUI** : Syndicat national unifié des impôts

**INSEE** : Institut national

**OCDE** : Organisation de coopération et de développement économique (international).

**G7** : Groupe comprenant 7 pays, de discussion et de partenariat ayant une importante puissance économique (USA, Japon, Allemagne, France, Royaume-Uni, Italie, Canada)

**CRF** : Cellule de renseignement financier

**TRACFIN** : Cellule de traitement du renseignement et d'action contre les circuits financiers clandestins

**CP** : Code Pénal

**CFM** : Code monétaire et financier

**CGI** : code général des impôts

**FNAIM** : Fédération nationale des administrateurs de biens

**SNPI** : Syndicat national des professionnels immobiliers

**FFCI** : Fédération Française des Chasseurs Immobiliers

**FNCI** : Fédération nationale des chasseurs immobiliers

**CNIL** : Commission informatiques et libertés

« **Off-shores** » : Entité juridique installée dans un pays bénéficiant d'une fiscalité, très avantageuse, un paradis fiscal.

**Sociétés écran** : Société fictive, créée pour dissimuler les transactions financières d'une ou de plusieurs autres sociétés.





## ANNEXES

- *[Annexe1] Décret n° 2009-874 du 16 juillet 2009, relatif aux différents cas (laissant supposer la fraude fiscale) nécessitant déclarations de soupçons*
  
- *[Annexe2] Loi n°70-9 du 2 janvier 1970, dite « Loi Hoguet »*
  
- *[Annexe3] Liste des paradis fiscaux (FMI 2001)*
  
- *[Annexe4] Extraits articles Code monétaire et financier*
  
- *[Annexe5] Formulaire déclaration TRACFIN*



**[Annexe I] Décret n° 2009-874 du 16 juillet 2009, relatif aux différents cas nécessitant des déclarations de soupçons**

Le 2 mai 2010

JORF n°0164 du 18 juillet 2009

Texte n°6

DECRET

**Décret n° 2009-874 du 16 juillet 2009 pris pour application de l'article L. 561-15-II du code monétaire et financier**

NOR: ECE T0909114D

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi et du ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat,

Vu le code de commerce, notamment son article L. 123-11 ;

Vu le code monétaire et financier, notamment son article L. 561-15-II ;

Vu l'avis du Comité consultatif de la législation et de la réglementation financières en date du 1er avril 2009,

Décète :

**Article 1**

La déclaration prévue à l'article L. 561-15-II susvisé du code monétaire et financier est effectuée par les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 du même code en fonction de la spécificité de leur profession, conformément aux obligations de vigilance exercées sur leur clientèle et au regard des pièces et documents qu'elles réunissent à cet effet.

**Article 2**

Les critères mentionnés à l'article L. 561-15-II sont les suivants :

- 1° L'utilisation de sociétés écran, dont l'activité n'est pas cohérente avec l'objet social ou ayant leur siège social dans un Etat ou un territoire qui n'a pas conclu avec la France une convention fiscale permettant l'accès aux informations bancaires, identifié à partir d'une liste publiée par l'administration fiscale, ou à l'adresse privée d'un des bénéficiaires de l'opération suspecte ou chez un domiciliataire au sens de l'article L. 123-11 du code de commerce ;
- 2° La réalisation d'opérations financières par des sociétés dans lesquelles sont intervenus des changements statutaires fréquents non justifiés par la situation économique de l'entreprise ;
- 3° Le recours à l'interposition de personnes physiques n'intervenant qu'en apparence pour le compte de sociétés ou de particuliers impliqués dans des opérations financières ;
- 4° La réalisation d'opérations financières incohérentes au regard des activités habituelles de l'entreprise ou d'opérations suspectes dans des secteurs sensibles aux fraudes à la TVA de type carrousel, tels que les secteurs de l'informatique, de la téléphonie, du matériel électronique, du matériel électroménager, de la hi-fi et de la vidéo ;
- 5° La progression forte et inexpliquée, sur une courte période, des sommes créditées sur les comptes nouvellement ouverts ou jusque-là peu actifs ou inactifs, liée le cas échéant à une augmentation importante du nombre et du volume des opérations ou au recours à des sociétés en sommeil ou peu actives dans lesquelles ont pu intervenir des changements statutaires récents ;

6° La constatation d'anomalies dans les factures ou les bons de commande lorsqu'ils sont présentés comme justification des opérations financières, telles que l'absence du numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, du numéro SIREN, du numéro de TVA, de numéro de facture, d'adresse ou de dates ;

7° Le recours inexplicé à des comptes utilisés comme des comptes de passage ou par lesquels transitent de multiples opérations tant au débit qu'au crédit, alors que les soldes des comptes sont souvent proches de zéro ;

8° Le retrait fréquent d'espèces d'un compte professionnel ou leur dépôt sur un tel compte non justifié par le niveau ou la nature de l'activité économique ;

9° La difficulté d'identifier les bénéficiaires effectifs et les liens entre l'origine et la destination des fonds en raison de l'utilisation de comptes intermédiaires ou de comptes de professionnels non financiers comme comptes de passage, ou du recours à des structures sociétaires complexes et à des montages juridiques et financiers rendant peu transparents les mécanismes de gestion et d'administration ;

10° Les opérations financières internationales sans cause juridique ou économique apparente se limitant le plus souvent à de simples transits de fonds en provenance ou à destination de l'étranger notamment lorsqu'elles sont réalisées avec des Etats ou des territoires visés au 1° ;

11° Le refus du client de produire des pièces justificatives quant à la provenance des fonds reçus ou quant aux motifs avancés des paiements, ou l'impossibilité de produire ces pièces ;

12° Le transfert de fonds vers un pays étranger suivi de leur rapatriement sous la forme de prêts ;

13° L'organisation de l'insolvabilité par la vente rapide d'actifs à des personnes physiques ou morales liées ou à des conditions qui traduisent un déséquilibre manifeste et injustifié des termes de la vente ;

14° L'utilisation régulière par des personnes physiques domiciliées et ayant une activité en France de comptes détenus par des sociétés étrangères ;

15° Le dépôt par un particulier de fonds sans rapport avec son activité ou sa situation patrimoniale connues ;

16° la réalisation d'une transaction immobilière à un prix manifestement sous-évalué.

### Article 3

La ministre d'Etat, garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés, la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi et le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 16 juillet 2009.

François Fillon

Par le Premier ministre :

La ministre de l'économie,  
de l'industrie et de l'emploi,  
Christine Lagarde

La ministre d'Etat, garde des sceaux,  
ministre de la justice et des libertés,  
Michèle Alliot-Marie

Le ministre du budget, des comptes publics,  
de la fonction publique  
et de la réforme de l'Etat,  
Eric Woerth



## **[Annexe2] LOI N°70-9 DU 2 JANVIER 1970 dite Loi Hoguet**

### **Loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce**

Version consolidée au 28 mars 2009

- Titre Ier : De l'exercice des activités d'entremise et de gestion des immeubles et fonds de commerce.

Article 1 [En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004

Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 3 JORF 2 juillet 2004

Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à :

1° L'achat, la vente, l'échange, la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ;

2° L'achat, la vente ou la location-gérance de fonds de commerce ;

3° La cession d'un cheptel mort ou vif ;

4° La souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;

5° L'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;

6° La gestion immobilière.

7° A l'exclusion des publications par voie de presse, la vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente, la location ou sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis.

8° La conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé régi par les articles L. 121-60 et suivants du code de la consommation.

Article 1-1 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 3 JORF 2 juillet 2004

Est considérée comme une location saisonnière pour l'application de la présente loi la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs.

Lorsque ces locations font intervenir un intermédiaire, leurs conditions de conclusion sont précisées par un décret en Conseil d'Etat.

Article 3 [En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004

Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 5 JORF 2 juillet 2004

Les activités visées à l'article 1er ne peuvent être exercées que par les personnes physiques ou morales titulaires d'une carte professionnelle, délivrée par le préfet, précisant celles des opérations qu'elles peuvent accomplir.

Cette carte ne peut être délivrée qu'aux personnes physiques qui satisfont aux conditions suivantes :

1° Justifier de leur aptitude professionnelle ;

2° Justifier d'une garantie financière permettant le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés et spécialement affectée à ce dernier ;

3° Contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle ;

4° Ne pas être frappées d'une des incapacités ou interdictions d'exercer définies au titre II ci-après.

La garantie mentionnée au 2° ci-dessus résulte d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du code monétaire et financier.

Les modalités de détermination du montant de la garantie sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

La carte n'est délivrée aux personnes morales que si lesdites personnes satisfont aux conditions prévues aux 2° et 3° ci-dessus et que si leurs représentants légaux et statutaires satisfont aux conditions prévues aux 1° et 4° ci-dessus.

Il doit être procédé à une déclaration préalable d'activité pour chaque établissement, succursale, agence ou bureau par la personne qui en assure la direction. Cette personne doit, en outre, satisfaire aux conditions posées par les 1° et 4° ci-dessus.

Article 4 [En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par [Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 97 JORF 16 juillet 2006](#)

Toute personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier justifie de sa qualité et de l'étendue de ses pouvoirs dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Les dispositions du titre II de la présente loi lui sont applicables.

Les dispositions du chapitre IV du titre III du livre Ier du code de commerce sont applicables aux personnes visées au premier alinéa lorsqu'elles ne sont pas salariées. Toutefois, ces personnes ne peuvent recevoir ou détenir des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs ou en disposer à l'occasion des activités visées à l'article 1er de la présente loi. Elles ne peuvent donner des consultations juridiques ou rédiger des actes sous seing privé, à l'exception de mandats conclus au profit du titulaire de la carte professionnelle visée à l'article 3.

Celles d'entre elles qui exercent déjà leur activité à titre non salarié à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement doivent s'immatriculer en qualité d'agents commerciaux dans les neuf mois à compter de cette date.

Article 9 [En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par [Loi n°2006-437 du 14 avril 2006 - art. 7 \(V\)](#)

Nul ne peut, d'une manière habituelle, se livrer ou prêter son concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui mentionnées à l'article 1er s'il a fait l'objet depuis moins de dix ans d'une condamnation définitive :

I. - Pour crime.

II. - A une peine d'au moins trois mois d'emprisonnement sans sursis pour :

1° L'une des infractions prévues au titre Ier du livre III du code pénal et pour les délits prévus par des lois spéciales et punis des peines prévues pour l'escroquerie et l'abus de confiance ;

2° Recel ou l'une des infractions assimilées au recel ou voisines de celui-ci prévues à la section 2 du chapitre Ier du titre II du livre III du code pénal ;



- 3° Blanchiment ;
- 4° Corruption active ou passive, trafic d'influence, soustraction et détournement de biens ;
- 5° Faux, falsification de titres ou autres valeurs fiduciaires émises par l'autorité publique, falsification des marques de l'autorité ;
- 6° Participation à une association de malfaiteurs ;
- 7° Trafic de stupéfiants ;
- 8° Proxénétisme ou l'une des infractions prévues par les sections 2 et 2 bis du chapitre V du titre II du livre II du code pénal ;
- 9° L'une des infractions prévues à la section 3 du chapitre V du titre II du livre II du code pénal ;
- 10° L'une des infractions à la législation sur les sociétés commerciales prévues au titre IV du livre II du code de commerce ;
- 11° Banqueroute ;
- 12° Pratique de prêt usuraire ;
- 13° L'une des infractions prévues par la loi du 21 mai 1836 portant prohibition des loteries, par la loi du 15 juin 1907 relative aux casinos et par la loi n° 83-628 du 12 juillet 1983 relative aux jeux de hasard ;
- 14° Infraction à la législation et à la réglementation des relations financières avec l'étranger ;
- 15° Fraude fiscale ;
- 16° L'une des infractions prévues aux articles L. 111-34, L. 241-1, L. 241-2, L. 263-1 et L. 311-6 du code de la construction et de l'habitation ;

[Annexe3] – Les paradis fiscaux dans le monde

Afrique	Asie/Pacifique	Europe	Moyen Orient	Amérique
Djibouti	Guam	Andorre	Bahreïn	Anguilla
Île Maurice	Hong Kong	Chypre	Israël	Antigua
Libéria	Île Cook	Gibraltar	Liban	Antilles néerlandaises
Seychelles	Îles Marshall	Guernesey		Aruba
Tanger	Japon	Île de Man		Bahamas
	Macao	Irlande (Dublin)		Barbade
	Malaisie (Labuan)	Jersey		Belize
	Mariannes	Liechtenstein		Bermudes
	Micronésie	Luxembourg		Costa Rica
	Nauru	Madeire		Dominique
	Niue	Malte		Grenade
	Philippines	Monaco		Îles Caïmans
	Samoa occidentales	Royaume-Uni (Londres)		Îles vierges britanniques
	Singapour	Saint Marin		Montserrat
	Tahiti	Suisse		Panama
	Thaïlande			Puerto Rico
	Vanuatu			St Kitts et Nevis
				St Vincent
				Ste Lucie
				Turks et Caicos
				Uruguay
				USA (IBF)

## **[Annexe4] – Code Monétaire et financier**

### **Les personnes soumises à déclaration :**

Article L561-2

Modifié par Ordonnance n°2009-866 du 15 juillet 2009 - art. 14

Sont assujettis aux obligations prévues par les dispositions des sections 2 à 7 du présent chapitre :

(...) 8° Les personnes exerçant les activités mentionnées aux 1°, 2°, 4°, 5° et 8° de l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, à l'exclusion de l'échange, de la location ou de la sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé ; (...)

### **L'obligation de vigilance :**

Article L561-5 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par Ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009 - art. 2

I.-Avant d'entrer en relation d'affaires avec leur client ou de l'assister dans la préparation ou la réalisation d'une transaction, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 identifient leur client et, le cas échéant, le bénéficiaire effectif de la relation d'affaires par des moyens adaptés et vérifient ces éléments d'identification sur présentation de tout document écrit probant.

Elles identifient dans les mêmes conditions leurs clients occasionnels et, le cas échéant, le bénéficiaire effectif de la relation d'affaires, lorsqu'elles soupçonnent que l'opération pourrait participer au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme ou, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, lorsque les opérations sont d'une certaine nature ou dépassent un certain montant.

II.-Par dérogation au I, lorsque le risque de blanchiment des capitaux ou de financement du terrorisme paraît faible et dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, il peut être procédé uniquement pendant l'établissement de la relation d'affaires à la vérification de l'identité du client et, le cas échéant, du bénéficiaire effectif.

Article L561-6 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par Ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009 - art. 2

Avant d'entrer en relation d'affaires avec un client, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 recueillent les informations relatives à l'objet et à la nature de cette relation et tout autre élément d'information pertinent sur ce client.

Pendant toute sa durée et dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, ces personnes exercent sur la relation d'affaires, dans la limite de leurs droits et obligations, une vigilance constante et pratiquent un examen attentif des opérations effectuées en veillant à ce qu'elles soient cohérentes avec la connaissance actualisée qu'elles ont de leur client.

Article L561-7 [En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par Ordonnance n°2009-866 du 15 juillet 2009 - art. 14

I.-Pour les personnes mentionnées aux 1° à 6° de l'article L. 561-2, les obligations prévues au premier alinéa des articles L. 561-5 et L. 561-6 peuvent être mises en œuvre par un tiers dans les conditions suivantes :

a) Le tiers est une personne mentionnée aux 1° à 6° ou aux 12° ou 13° de l'article L. 561-2, située ou ayant son siège social en France ou une personne appartenant à une catégorie équivalente sur le fondement d'un droit étranger et située dans un pays tiers imposant des obligations équivalentes en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme figurant sur la liste prévue au 2° du II de l'article L. 561-9 ;

b) La personne assujettie a accès aux informations recueillies par le tiers dans les conditions prévues par un décret en Conseil d'Etat.

La personne assujettie qui se repose sur les diligences effectuées par un tiers demeure responsable du respect de ses obligations.

II.-Les personnes mentionnées aux 1° à 6° de l'article L. 561-2 peuvent communiquer les informations recueillies pour la mise en œuvre du premier alinéa des articles L. 561-5 et L. 561-6 à une autre personne mentionnée aux 1° à 6° de l'article L. 561-2 située ou ayant son siège social en France. Elles peuvent également communiquer ces informations à un établissement proposant des activités financières équivalentes à celles exercées par les personnes mentionnées aux 1° à 6° de l'article L. 561-2, dans les conditions suivantes :

a) Le tiers destinataire est situé dans un pays tiers imposant des obligations équivalentes en matière de lutte contre le blanchiment et le financement des activités terroristes, dont la liste est mentionnée au 2° du II de l'article L. 561-9 ;

b) Le traitement par le tiers destinataire des données à caractère personnel garantit un niveau de protection suffisant de la vie privée et des libertés et droits fondamentaux des personnes, conformément aux [articles 68 et 69 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978](#) relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Pour l'application du présent article, les personnes mentionnées aux 1° à 6° de l'article L. 561-2 s'entendent à l'exclusion des personnes mentionnées au 1° bis du même article qui fournissent principalement le service mentionné au 6° du II de l'article L. 314-1.

Article L561-8 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par Ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009 - art. 2

Lorsqu'une personne mentionnée à l'article L. 561-2 n'est pas en mesure d'identifier son client ou d'obtenir des informations sur l'objet et la nature de la relation d'affaires, elle n'exécute aucune opération, quelles qu'en soient les modalités, et n'établit ni ne poursuit aucune relation d'affaires. Lorsqu'elle n'a pas été en mesure d'identifier son client ou d'obtenir des informations sur l'objet et la nature de la relation d'affaires et que celle-ci a néanmoins été établie en application du II de l'article L. 561-5, elle y met un terme.

Article L561-9 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par Ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009 - art. 2

I.-Lorsque le risque de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme leur paraît faible, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 peuvent réduire l'intensité des mesures prévues à l'article L. 561-6. Dans ce cas, elles justifient auprès de l'autorité de contrôle mentionnée à l'article L. 561-36 que l'étendue des mesures est appropriée à ces risques.

II.-Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 ne sont pas soumises aux obligations prévues aux articles L. 561-5 et L. 561-6, pour autant qu'il n'existe pas de soupçon de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme, dans les cas suivants :

1° Pour les clients ou les produits qui présentent un faible risque de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme, dont la liste est définie par décret en Conseil d'Etat ;

2° Lorsque le client est une personne mentionnée aux 1° à 6° de l'article L. 561-2, établie ou ayant son siège en France, dans un autre Etat membre de l'Union européenne ou dans un pays tiers imposant des obligations équivalentes de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme. La liste de ces pays est arrêtée par le ministre chargé de l'économie.

Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 recueillent des informations suffisantes sur leur client à l'effet de vérifier qu'il est satisfait aux conditions prévues aux deux précédents alinéas.

Article L561-10 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par Ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009 - art. 2

Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 appliquent des mesures de vigilance complémentaires à l'égard de leur client, en sus des mesures prévues aux articles L. 561-5 et L. 561-6, lorsque :

1° Le client ou son représentant légal n'est pas physiquement présent aux fins de l'identification ;

2° Le client est une personne résidant dans un autre Etat membre de l'Union européenne ou un pays tiers et qui est exposée à des risques particuliers en raison de ses fonctions politiques, juridictionnelles ou administratives qu'elle exerce ou a exercées pour le compte d'un autre Etat ou de celles qu'exercent ou ont exercées des membres directs de sa famille ou des personnes connues pour lui être étroitement associées ;

Un décret en Conseil d'Etat précise les catégories de personnes mentionnées au 2°, la liste des produits et des opérations mentionnées au 3°, ainsi que les mesures de vigilance complémentaires.

Article L561-10-2 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par Ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009 - art. 2

I.-Lorsque le risque de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme présenté par un client, un produit ou une transaction leur paraît élevé, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 renforcent l'intensité des mesures prévues aux articles L. 561-5 et L. 561-6.

II.-Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 effectuent un examen renforcé de toute opération particulièrement complexe ou d'un montant inhabituellement élevé ou ne paraissant pas avoir de justification économique ou d'objet licite. Dans ce cas, ces personnes se renseignent auprès du client sur l'origine des fonds et la destination de ces sommes ainsi que sur l'objet de l'opération et l'identité de la personne qui en bénéficie.

Article L561-12 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par Ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009 - art. 2

Sous réserve de dispositions plus contraignantes, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 conservent pendant cinq ans à compter de la clôture de leurs comptes ou de la cessation de leurs relations avec eux les documents relatifs à l'identité de leurs clients habituels ou occasionnels. Elles conservent également, dans la limite de leurs attributions, pendant cinq ans à compter de leur exécution, les documents relatifs aux opérations faites par ceux-ci, ainsi que les documents consignant les caractéristiques des opérations mentionnées au IV de l'article L. 561-10.

#### **Obligations de déclaration :**

Article L561-15 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par Ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009 - art. 2

I.-Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 sont tenues, dans les conditions fixées par le présent chapitre, de déclarer au service mentionné à l'article L. 561-23 les sommes inscrites dans leurs livres ou les opérations portant sur des sommes dont elles 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.

II.-Par dérogation au I, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 déclarent au service mentionné au I les sommes ou opérations dont ils savent, soupçonnent ou ont de bonnes raisons de soupçonner qu'elles proviennent d'une fraude fiscale lorsqu'il y a présence d'au moins un critère défini par décret.

III.-A l'issue de l'examen renforcé prescrit au IV de l'article L. 561-10, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 effectuent, le cas échéant, la déclaration prévue au I du présent article.

IV.-Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 sont également tenues de déclarer au service mentionné à l'article L. 561-23 toute opération pour laquelle l'identité du donneur d'ordre ou du bénéficiaire effectif ou du constituant d'un fonds fiduciaire ou de tout autre instrument de gestion d'un patrimoine d'affectation reste douteuse malgré les diligences effectuées conformément à l'article L. 561-5.

V.-Toute information de nature à infirmer, conforter ou modifier les éléments contenus dans la déclaration est portée, sans délai, à la connaissance du service mentionné à l'article L. 561-23.

VI.-Un décret peut étendre l'obligation de déclaration mentionnée au I aux opérations pour compte propre ou pour compte de tiers effectuées par les personnes mentionnées aux 1° à 7° de l'article L. 561-2 avec des personnes physiques ou morales, y compris leurs filiales ou établissements, domiciliées, enregistrées ou établies dans l'ensemble des États ou territoires dont les insuffisances de la législation ou les pratiques font obstacle à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ce décret fixe le montant minimum des opérations soumises à déclaration.

VII.-Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités de cette déclaration.

Article L561-16 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par Ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009 - art. 2

Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 s'abstiennent d'effectuer toute opération dont elles soupçonnent qu'elle est liée au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme jusqu'à ce qu'elles aient fait la déclaration prévue à

Lorsqu'une opération devant faire l'objet de la déclaration prévue à l'article L. 561-15 a déjà été réalisée, soit parce qu'il a été impossible de surseoir à son exécution, soit que son report aurait pu faire obstacle à des investigations portant sur une opération suspectée de blanchiment des capitaux ou de financement du terrorisme, soit qu'il est apparu postérieurement à sa réalisation qu'elle était soumise à cette déclaration, la personne mentionnée à l'article L. 561-2 en informe sans délai le service prévu à l'article L. 561-23.

Article L561-17 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par Ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009 - art. 2

Par dérogation aux articles L. 561-15 et L. 561-16, l'avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation, l'avocat ou l'avoué près la cour d'appel communique la déclaration, selon le cas, au président de l'ordre des avocats au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation, au bâtonnier de l'ordre auprès duquel l'avocat est inscrit ou au président de la compagnie dont relève l'avoué. Dès lors que les conditions fixées à l'article L. 561-3 sont remplies, ces autorités transmettent la déclaration au service mentionné à l'article L. 561-23, dans les délais et selon les modalités définies par décret en Conseil d'Etat.

Lorsqu'une déclaration a été transmise en méconnaissance de ces dispositions, le service mentionné à l'article L. 561-23 en refuse la communication et informe dans les meilleurs délais, selon le cas, le président de l'ordre des avocats au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation, le bâtonnier de l'ordre auprès duquel l'avocat déclarant est inscrit ou le président de la compagnie dont relève l'avoué déclarant.

Cette dérogation ne s'applique pas à l'avocat agissant en qualité de fiduciaire.

Article L561-18 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par Ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009 - art. 2

La déclaration mentionnée à l'article L. 561-15 est établie par écrit. Elle peut toutefois être recueillie verbalement, sauf pour les personnes mentionnées à l'article L. 561-17, par le service prévu à l'article L. 561-23, dans des conditions permettant à ce dernier de s'assurer de sa recevabilité, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat.

Ce service accuse réception de la déclaration, sauf si la personne mentionnée à l'article L. 561-2 a indiqué expressément ne pas vouloir en être destinataire.

Les conditions dans lesquelles le service accuse réception de la déclaration et s'assure de sa recevabilité sont précisées par décret en Conseil d'Etat.

Article L561-19 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par Ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009 - art. 2

I.-La déclaration mentionnée à l'article L. 561-15 est confidentielle.

Sous réserve des dispositions de l'article 44 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 mentionnée ci-dessus, il est interdit, sous peine des sanctions prévues à l'article L. 574-1, aux dirigeants et préposés d'organismes financiers, aux personnes mentionnées à l'article L. 561-2, au président de l'ordre des avocats au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation, au bâtonnier de l'ordre auprès duquel l'avocat est inscrit ou au président de la compagnie dont relève l'avoué, de porter à la connaissance du propriétaire des sommes ou de l'auteur de l'une des opérations mentionnées à l'article L. 561-15 ou à des tiers, autres que les autorités de contrôle, ordres professionnels et instances représentatives nationales visées à l'article L. 561-36, l'existence et le contenu d'une déclaration faite auprès du service mentionné à l'article L. 561-23 et de donner des informations sur les suites qui ont été réservées à cette déclaration.

Le fait, pour les personnes mentionnées au 13° de l'article L. 561-2, de s'efforcer de dissuader leur client de prendre part à une activité illégale ne constitue pas une divulgation au sens de l'alinéa précédent.

II.-Les dirigeants et préposés des personnes mentionnées aux 1° à 7° de l'article L. 561-2 peuvent révéler à l'autorité judiciaire ou aux officiers de police judiciaire agissant sur délégation que des informations ont été transmises au service mentionné à l'article L. 561-23 en application de l'article L. 561-15. Dans ce cas, l'autorité judiciaire ou les officiers de police judiciaire peuvent demander confirmation à ce service de l'existence de cette déclaration.

La déclaration prévue à l'article L. 561-15 n'est accessible à l'autorité judiciaire que sur réquisition auprès du service mentionné à l'article L. 561-23 et dans les seuls cas où cette déclaration est nécessaire à la mise en œuvre de la responsabilité des personnes mentionnées à l'article L. 561-2, de leurs dirigeants et préposés ou de celle des autorités mentionnées à l'article L. 561-17 et lorsque l'enquête judiciaire fait apparaître qu'ils peuvent être impliqués dans le mécanisme de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme qu'ils ont révélé.

Article L561-22 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par Ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009 - art. 2

I.-Aucune poursuite fondée sur les articles 226-10, 226-13 et 226-14 du code pénal ne peut être intentée contre :

- a) Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 ou leurs dirigeants et préposés ou les autorités mentionnées à l'article L. 561-17 lorsqu'ils ont, de bonne foi, fait la déclaration prévue à l'article L. 561-15 dans les conditions prescrites par les dispositions législatives ou réglementaires applicables ou lorsqu'ils ont communiqué des informations au service mentionné à l'article L. 561-23 en application de l'article L. 561-26 ;
- b) Les autorités de contrôle qui ont transmis des informations au service mentionné à l'article L. 561-23 en application de l'article L. 561-27 ;
- c) Les personnes qui ont transmis des informations à ce service en application de l'article L. 561-30.

II.-Aucune action en responsabilité civile ne peut être intentée ni aucune sanction professionnelle prononcée contre :

- a) Les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 ou leurs dirigeants et préposés ou les autorités mentionnées à l'article L. 561-17, lorsqu'ils ont, de bonne foi, fait la déclaration prévue à l'article L. 561-15 dans les conditions prescrites par les dispositions législatives ou réglementaires applicables, notamment par l'article L. 561-16, ou lorsqu'ils ont communiqué des informations au service mentionné à l'article L. 561-23 en application de l'article L. 561-26 ;
- b) Les autorités de contrôle qui ont transmis des informations au service mentionné à l'article L. 561-23 en application de l'article L. 561-27 ;
- c) Les personnes qui ont transmis des informations à ce service en application de l'article L. 561-30.

En cas de préjudice résultant directement d'une telle déclaration ou communication, l'Etat répond du dommage subi.

III.-Les dispositions du présent article s'appliquent même si la preuve du caractère délictueux des faits à l'origine de la déclaration mentionnée à l'article L. 561-15, de l'information transmise en application des articles L. 561-27 et L. 561-30 ou de l'exercice du droit de communication prévu à l'article L. 561-26 n'est pas rapportée ou si les poursuites engagées en raison de ces faits ont été closes par une décision de non-lieu, de relaxe ou d'acquiescement.

IV.-Lorsque l'opération a été exécutée comme il est prévu aux articles L. 561-16 ou L. 561-25 et sauf concertation frauduleuse avec le propriétaire des sommes ou l'auteur de l'opération, les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 sont dégagées de toute responsabilité et aucune poursuite pénale ne peut être engagée à leur encontre de ce chef par application des articles 222-34 à 222-41, 321-1, 321-2, 321-3, 324-1, 324-2 et 421-2-2 du code pénal ou de l'article 415 du code des douanes.

V.-Sauf concertation frauduleuse avec le propriétaire des sommes ou l'auteur de l'opération, la responsabilité pénale des personnes mentionnées au 1° de l'article L. 561-2 ne peut être engagée, par application des articles 222-34 à 222-41, 321-1, 321-2, 321-3, 324-1 et 324-2 du code pénal ou de l'article 415 du code des douanes, lorsqu'elles ouvrent un compte sur désignation de la Banque de France conformément à l'article L. 312-1 du présent code.

Il en va de même pour des opérations réalisées par la personne ainsi désignée lorsque le client a fait l'objet d'une déclaration mentionnée à l'article L. 561-15 et qu'elle ne respecte pas les obligations de vigilance prévues à l'article L. 561-10.

[Annexe5] Formulaire déclaration TRACFIN



**DÉCLARATION AU TITRE DU CODE MONÉTAIRE  
ET FINANCIER**

Profession \_\_\_\_\_ Numéro Identifiant Professionnel \_\_\_\_\_

**ORGANISME**

Libellé de l'organisme \_\_\_\_\_  
 N° voie \_\_\_\_\_ Complément n° voie \_\_\_\_\_ Type de voie \_\_\_\_\_  
 Voie \_\_\_\_\_ Complément \_\_\_\_\_  
 Ville \_\_\_\_\_ Pays \_\_\_\_\_  
 Code Postal \_\_\_\_\_ Téléphone \_\_\_\_\_ Fax \_\_\_\_\_

**À PROPOS DE L'ENVOI**

Date de la déclaration \_\_\_\_\_  
 Votre référence interne \_\_\_\_\_

- Déclaration \_\_\_\_\_
- Transmission de document(s) complémentaires à une déclaration antérieure

- Vous ne souhaitez pas recevoir d'accusé de réception
- Personne habilitée à être contactée pour information sur ce dossier (si différente du déclarant)

Vous souhaitez joindre des pièces à cette déclaration

Type de document	Date du document	Libellé	Mode d'envoi
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Êtes-vous abonné à TRACFIN ?  
 NON  OUI

**Indiquez vos coordonnées complètes**

Nom \_\_\_\_\_ Prénoms \_\_\_\_\_  
 Téléphone \_\_\_\_\_ Fax \_\_\_\_\_  
 Mail \_\_\_\_\_  
 Fonction \_\_\_\_\_

Signature du déclarant  
 \_\_\_\_\_



