MINISTÈRES
ÉCONOMIQUES
ET FINANCIERS

Liberté
Égalité
Fraternité

LE DISPOSITIF DE LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME (LCB-FT) APPLIQUÉ AUX

Professionnels de l'immobilier

TRACFIN
TRAITEMENT DU RENSEIGNEMENT ET ACTION CONTRE LES CIRCUITS FINANCIERS CLANDESTINS

DGCCRF
Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes

Sommaire

INTRODUCTION		p. 3
SYNTHÈSE		p. 4
FICHE #1	Périmètre d'assujettissement des professionnels de l'immobilier au dispositif de LCB-FT	p. 5
FICHE #2	Principales obligations en matière de LCB-FT	p. 6
FICHE #3	Processus de vigilance	p. 11
FICHE #4	Exemple de fiche de profil de risques	p. 13
FICHE #5	Documentation utile	p. 14
FICHE #6	Les différents acteurs intervenant dans la LCB-FT	p. 17
FICHE #7	Exemples de décision de la CNS	p. 16
FICHE #8	Illustrations typologiques	p. 19

Introduction

Le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme constituent des menaces à la cohésion sociale et à la prospérité collective. Ils reposent souvent sur des montages financiers complexes dont l'identification nécessite une forte vigilance ainsi qu'une bonne coordination des acteurs détenteurs de l'information, raison pour laquelle les autorités françaises en ont fait l'une des priorités de leur action.

Le marché de l'immobilier, propice à de telles activités en fonction du montant des transactions et de l'attractivité des biens, fait l'objet d'une attention particulière de la part des autorités publiques, qui se traduit par l'assujettissement des professionnels de l'immobilier à des obligations de vigilance et de déclaration en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT).

Afin de permettre au dispositif de la LCB-FT de trouver toute son efficacité, il est nécessaire de construire un partenariat solide entre ses différentes parties prenantes. Pour faciliter l'implication des professionnels de l'immobilier dans ce domaine, le présent guide comprend des fiches pratiques présentant de manière simplifiée les obligations auxquelles ceux-ci sont assujettis, les outils pratiques pour les mettre en œuvre, les différents acteurs de la LCB-FT, des exemples de décisions rendues par la Commission nationale des sanctions et des illustrations de situations à risque.

Synthèse

- **Les professionnels de l'immobilier sont assujettis au dispositif de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT) depuis 1998.**
- **Le professionnel de l'immobilier doit régulièrement se former mais également former ses équipes sur la thématique « LCB-FT », sur la base de documents adaptés à la nature de l'activité.**
- **Au titre de leurs obligations en matière de LCB-FT, les professionnels de l'immobilier doivent :**
  - établir une classification des risques pour mesurer le degré de risque inhérent à chaque opération et relation d'affaires ;
  - connaître et vérifier l'identité de leur client et, le cas échéant, de son bénéficiaire effectif ;
  - mettre en œuvre des mesures de vigilance en fonction de l'évaluation des risques de leurs activités ;
  - déclarer leurs soupçons à Tracfin ;
  - déployer des outils de contrôle interne permettant de s'assurer de la bonne mise en œuvre de ces obligations.
- **Les déclarations de soupçon portent sur les faits de blanchiment ainsi que sur leurs infractions pénales et fiscales sous-jacentes.**
- **Les déclarations de soupçon portent également sur le financement du terrorisme.**
- **Le professionnel de l'immobilier doit faire état de l'analyse des faits qui le conduit à déclarer un soupçon, sous peine d'irrecevabilité de la déclaration de soupçon.**
- **Faite de bonne foi, la déclaration de soupçon est exonératoire de responsabilité pénale, civile et professionnelle.**
- **La déclaration de soupçon est confidentielle. Le professionnel et Tracfin ont interdiction de divulguer l'existence et le contenu d'une déclaration de soupçon. Toute divulgation est sanctionnée par la loi et les exceptions à cette obligation sont strictement encadrées par la loi.**
- **L'origine de la déclaration de soupçon n'apparaît jamais dans les transmissions que Tracfin adresse à l'autorité judiciaire ou à une administration partenaire afin de garantir l'anonymat du déclarant.**

Fiche #1

Périmètre d'assujettissement des professionnels de l'immobilier au dispositif de LCB-FT

Quelles sont les activités des professionnels de l'immobilier concernées par la LCB-FT ?

En vertu du 8° de l'article L. 561-2 du code monétaire et financier (CMF), sont soumises aux obligations de LCB-FT, les personnes qui exercent les activités mentionnées aux 1°, 2°, 4°, 5° et 8° de l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (dite loi « Hoguet » qui réglemente les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce).

Au regard de cet article, il s'agit des 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 :

- **l'achat, la vente, la recherche, l'échange, la location ou sous-location saisonnière ou non, en nu ou en meublé, d'immeubles bâtis ou non bâtis**. S'agissant des locations, le 8° de l'article L. 561-2 du CMF précise que seuls sont assujettis les professionnels qui interviennent en exécution d'un mandat de transaction et dès lors que **le loyer mensuel est supérieur ou égal à 10 000 euros, calculé au prorata de la durée effective de location** ;
- l'achat, la vente ou la location-gérance **de fonds de commerce** ;
- la souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts **de sociétés immobilières ou de sociétés d'habitat participatif** donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;
- **l'achat, la vente de parts sociales non négociables** lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;
- 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.

Fiche #2

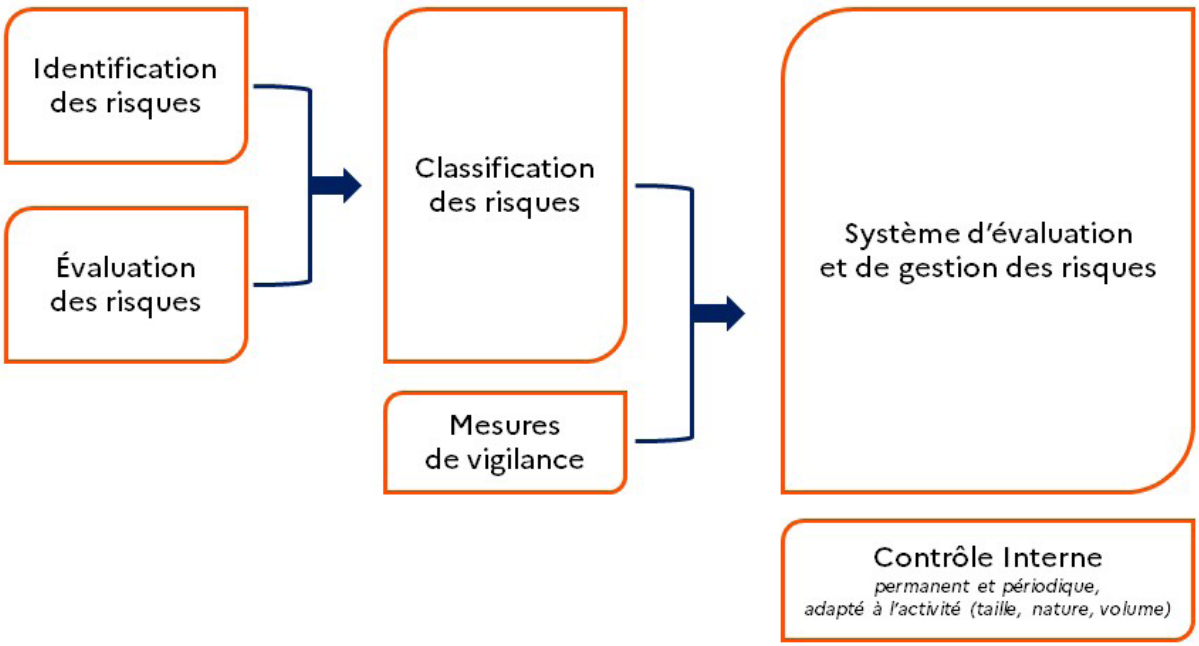
Principales obligations en matière de LCB-FT

Quelles sont les obligations des professionnels de l'immobilier en matière de LCB-FT ?

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

Ce système comporte :

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



2. Une obligation d'information et de formation du personnel

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

3. L'identification et la connaissance de la clientèle

Cette connaissance implique :

- **l'identification du client[1] et le cas échéant du bénéficiaire effectif[2]** de l'opération et la vérification de ces éléments à partir de justificatifs, avant l'entrée en relation d'affaires ;
- **le recueil des informations** relatives à l'objet et à la nature de la relation d'affaires (procédure de connaissance de la clientèle autrement connue sous le nom de « **KYC[3]** »).

Les documents susceptibles d'être recueillis sont listés au travers de l'arrêté du 2 septembre 2009 définissant des éléments d'information liés à la connaissance du client et de la relation d'affaires aux fins d'évaluation des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme.

Des documents complémentaires peuvent être demandés en fonction de la nature du risque de la relation d'affaires, y compris au cours de ladite relation.

4. Une obligation de vigilance

Il convient de mettre en place **des mesures de vigilance** adaptées à chaque situation (cf. tableau figurant en Fiche #3).

NOTA :
Dans le cadre de la mise en œuvre de mesures de vigilance, il convient de collecter des informations sur l'origine des fonds, ce qui implique de se renseigner d'abord sur l'origine économique des fonds, c'est-à-dire la licéité économique des fonds utilisés.

5. Une obligation de déclaration de soupçon auprès de Tracfin

Qu'est-ce qu'un soupçon ?

Dès lors qu'un doute apparaît fondé sur la base de son analyse des risques et après un examen renforcé ne levant pas les doutes quant à la licéité de l'opération[4], le professionnel de l'immobilier a l'obligation de déclarer son soupçon à Tracfin (art. L. 561-15 du CMF).

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

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

1. Les procédures d'identification du client sont mises en œuvre avant la conclusion du contrat de domiciliation (cf. Lignes directrices Tracfin-DGCCRF publiées en juillet 2019).
2. Le bénéficiaire effectif est défini comme « la personne physique qui contrôle, directement ou indirectement, le client, ou la personne physique pour laquelle une transaction est exécutée ou une activité réalisée » (art. L. 561-2-2 et R. 561-1 à R. 561-3-0 du CMF). Il peut donc contrôler soit une personne physique (prête-nom), soit une personne morale :
   - en détenant directement ou indirectement plus de 25% du capital de la personne morale ;
   - en détenant directement ou indirectement plus de 25% des droits de vote de la personne morale ;
   - en exerçant, par tout moyen, un pouvoir de contrôle ou de direction sur la société ou sur l'assemblée générale des associés ou des actionnaires.
3. *Know your customer.*
4. Origine ou destination des fonds, objet de l'opération, identité de la personne qui en bénéficie (cf. art. L. 561- 10-2 du CMF et § 2.5.3 des lignes directrices Tracfin/DGCCRF consacrées à l'intermédiation immobilière).

Quel est le champ de la déclaration de soupçon ?

Le professionnel de l'immobilier doit déclarer à Tracfin toute opération à propos de laquelle il a un doute, qu'elle relève :

- **d'une infraction pénale passible d'une peine de plus d'un an d'emprisonnement ;**
- **d'une fraude fiscale[5] ;**
- **du financement du terrorisme.**

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

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

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

Quand déclarer ?

La déclaration **doit être effectuée préalablement à l'exécution de la transaction** afin, le cas échéant, de permettre à Tracfin d'exercer son droit d'opposition[6]. La tentative d'opération doit également faire l'objet d'une déclaration de soupçon à Tracfin.

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

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

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

Suis-je exposé à un risque si j'envoie une déclaration de soupçon à Tracfin ?

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

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

De son côté, le professionnel a l'interdiction d'informer son client qu'il fait l'objet d'une déclaration de soupçon et d'évoquer l'existence et le contenu d'une telle déclaration, d'un droit de communication et d'un droit d'opposition avec un tiers[7].

5. Lorsqu'il y a présence d'au moins un critère mentionné au II de l'art. D. 561-32-1 du CMF.
6. Le droit d'opposition est d'une durée de dix jours ouvrables à compter du jour d'émission de la notification de cette opposition (cf. art. L. 561-24 du CMF). Il est néanmoins rarement exercé auprès des professionnels de l'immobilier.
7. Les déclarations de soupçon sont également insaisissables par l'autorité judiciaire dans le cadre d'une éventuelle perquisition.

Dans l'hypothèse où le professionnel souhaiterait rompre la relation d'affaires à l'issue d'une déclaration de soupçon, celle-ci ne pourrait en aucun cas être présentée au client comme un motif de clôture de la relation d'affaires.

Conformément à l'article L. 561-19 du CMF, l'alinéa 1[8] ne s'applique pas aux professionnels de l'immobilier qui ne peuvent donc pas procéder à la levée de la confidentialité d'une déclaration de soupçon en révélant son existence à l'autorité judiciaire ou aux officiers de police judiciaire. En vertu de l'alinéa 2 de ce même article, l'autorité judiciaire n'a la possibilité de requérir la communication de la déclaration de soupçon auprès de Tracfin que si cela est nécessaire à la mise en cause de la responsabilité pénale du déclarant.

Comment déclarer à Tracfin une opération suspecte ?

Chaque établissement doit désigner un déclarant et un correspondant Tracfin qui peuvent par ailleurs être une seule et même personne.

L'envoi d'une déclaration de soupçon est à réaliser obligatoirement sur la plateforme dématérialisée **ERMES**[9]. Ce dispositif, gratuit et accessible après une simple inscription en ligne[10], bénéficie d'un haut niveau de sécurité assurant la confidentialité des données envoyées. En outre, il facilite les échanges entre le déclarant et Tracfin dans l'hypothèse où un droit de communication lui est adressé.

Le formulaire **ERMES**, élaboré avec les assujettis, est doté d'un tronc commun et de champs spécifiques à chaque catégorie de professionnels. Une documentation support est à la disposition des professionnels assujettis afin de les accompagner dans la démarche. Elle contient notamment un guide utilisateur détaillant chaque champ du formulaire, des fiches focus précisant et illustrant des points spécifiques et une foire aux questions (FAQ) qui répond aux questions des déclarants concernant la saisie du formulaire. Ce dispositif d'accompagnement est complété par un service d'assistance gratuit (dont les informations sont disponibles sur **ERMES**).

Que doit contenir une déclaration de soupçon ?

Il est impératif d'indiquer dans la déclaration de soupçon, sous peine d'irrecevabilité[11], les éléments d'identification de la personne visée par le signalement, un descriptif complet et détaillé de l'opération, la date d'exécution de l'opération, ainsi que les éléments d'analyse ayant conduit le professionnel de l'immobilier à déclarer.

La qualité des déclarations de soupçon transmises est par ailleurs un élément essentiel de l'efficacité du modèle français de la LCB-FT. Une déclaration de soupçon doit résulter d'un processus de caractérisation initié par l'observation d'un flux financier atypique : elle doit énoncer la nature du soupçon sans se limiter à une énumération de faits ou d'opérations. Elle peut utilement évoquer le soupçon pénal ou frauduleux envisagé.

Quelles sont les bonnes pratiques ?

Être exhaustif : envoyer toutes les informations à disposition du déclarant sur l'opération ou les personnes impliquées - y compris : pièces d'identité, extrait K-bis, numéros de SIREN/SIRET et statuts des sociétés, documents juridiques et comptables, montant en jeu, échanges avec le client et éléments d'appréciation de ces échanges, informations collectées en sources ouvertes, etc. Les pièces jointes doivent être lisibles et les plus exploitables possibles (par exemple, éviter les documents scannés en format .pdf).

Décrire, analyser, expliciter : l'exposé des faits contient les éléments essentiels à la compréhension de la déclaration. Les personnes sur lesquelles porte le soupçon doivent être présentées, avec, a minima pour une personne physique, le nom, prénom, date de naissance, nationalité, lieu de résidence, date d'entrée en relation, profession, et, pour une personne morale, la dénomination, SIREN/SIRET, date de création, adresse de domiciliation, secteur d'activité, gérant et bénéficiaire

8. L'alinéa 1 de l'art. L.561-19 du CMF s'applique aux dirigeants et préposés des personnes mentionnées aux 1° à 7° de l'art. L. 561-2 du CMF. Les professionnels de l'immobilier ne sont donc pas visés.
9. Accès via le site de Tracfin - Plateforme ERMES.
10. Cf. arrêté du 6 juin 2013 fixant les modalités de transmission de la déclaration effectuée en application de l'art. L. 561-15 du CMF et d'information du déclarant de l'irrecevabilité de sa déclaration, tel que modifié suite à l'arrêté du 23 janvier 2025 (NOR : ECOZ2406527A).
11. Art. R. 561-31 du CMF.

effectif. Les opérations suspectes doivent être décrites, et, notamment lorsqu'elles sont complexes, expliquées et analysées à l'aune de la connaissance métier du déclarant. Les raisons du soupçon du déclarant et les critères d'alerte identifiés doivent apparaître clairement et explicitement. Si possible, l'analyse doit mentionner et expliciter les infractions pénales sous-jacentes suspectées (par exemple fraude fiscale, escroquerie, contournement de sanctions, etc.).

Les explications éventuelles fournies par le client ainsi que le récapitulatif des documents justificatifs fournis doivent également être précisés.

Remplir correctement les champs structurés : des champs structurés bien renseignés facilitent grandement le travail de Tracfin.

Déclarer à temps : lorsque cela est possible, la déclaration doit être effectuée avant l'exécution de la transaction suspecte, afin de permettre à Tracfin d'exercer, si besoin, son droit d'opposition. Lorsque cela n'est pas possible, la déclaration doit être effectuée aussi vite que possible après l'exécution de la transaction ou au moment où le soupçon est établi. En effet, notamment dans les cas de blanchiment ou d'escroquerie, l'envoi rapide de l'information est crucial pour permettre aux autorités de recouvrer ou saisir les fonds illicites avant qu'ils ne soient transférés vers des pays peu coopératifs en matière de LCB-FT.

Prévenir en cas de dossier urgent ou sensible : si un dossier représente une urgence ou une sensibilité particulière (fraude très complexe, fraude nouvelle, sujet lié au financement du terrorisme, enjeu financier particulièrement élevé), les déclarants sont encouragés à signaler l'envoi de leur déclaration via leurs contacts habituels au sein de Tracfin :

- **par courriel à l'adresse crf.france@finances.gouv.fr**
- **ou au téléphone au 01 57 53 27 00.**

6. Une obligation de conservation des documents durant cinq ans après la rupture de la relation d'affaires

Quoi ?	Durée de conservation	À partir de
Éléments d'identification et connaissance clientèle	5 ans	La cessation de la relation d'affaires
Documents et informations portant sur les opérations réalisées par la clientèle	5 ans	L'exécution de ces opérations

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

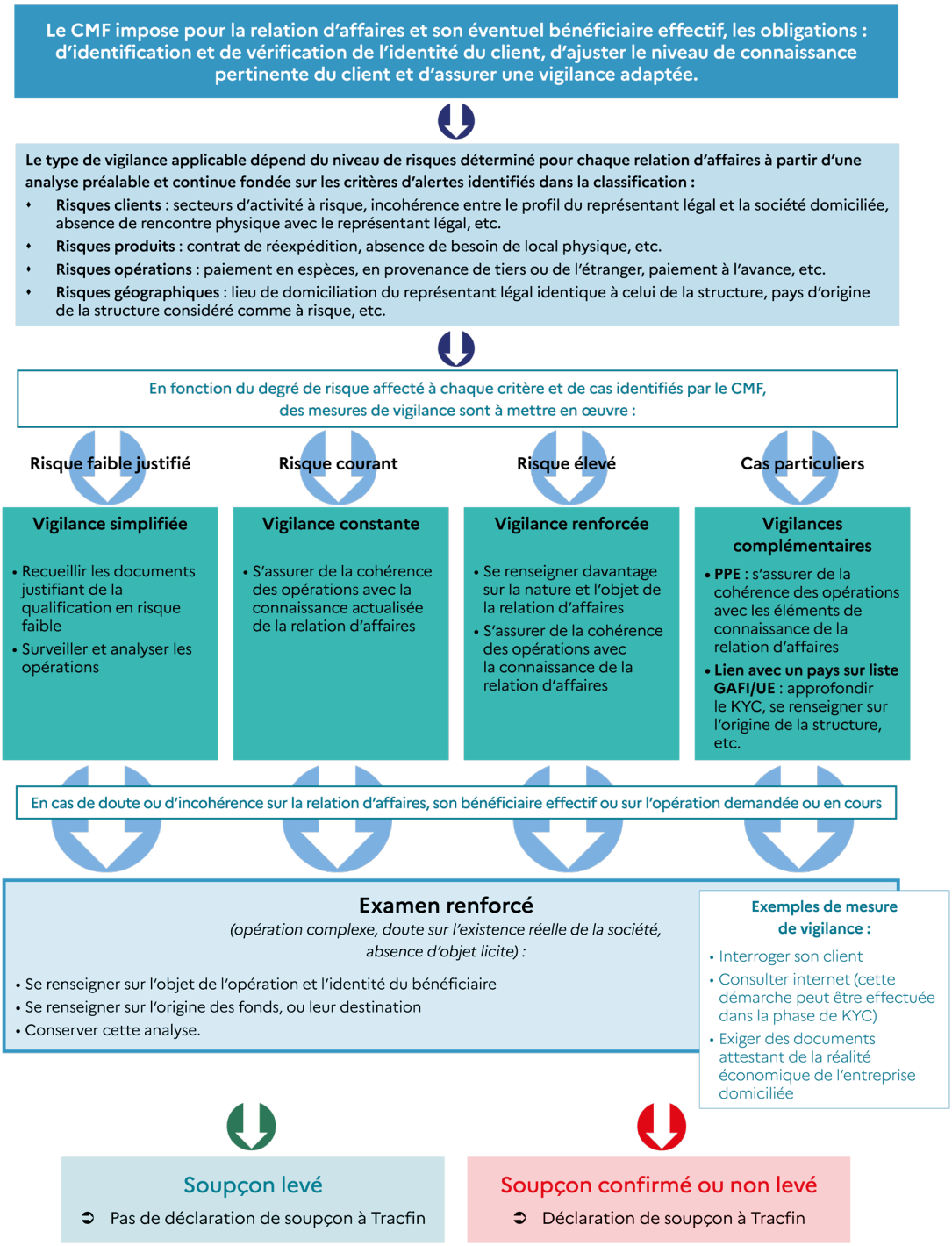
La conservation des documents est essentielle car **elle permet à l'assujetti de se justifier de la mise en œuvre de ses obligations LCB-FT et elle garantit à la DGCCRF et à Tracfin la possibilité d'investiguer ou de reconstituer des transactions** portant sur des opérations suspectes.

Ces documents et informations doivent être conservés au cours de toute la relation d'affaires.

Fiche #3

Processus de vigilance

1. Schéma synthétique - obligations issues du code monétaire et financier (CMF)



2. Tableau synoptique des niveaux de vigilance

Niveau de vigilance	Quand ? Dans quelles circonstances ?	Comment ? Quelles mesures mettre en œuvre ?
Vigilance constante (L. 561-6 du CMF)	S'applique quel que soit le degré de risque calculé et tout au long de la relation d'affaires.	• **Recueillir tout élément d'information** pertinent relatif à la nature et à l'objet de la relation d'affaires. • **Conserver une connaissance appropriée et actualisée** pendant toute la relation d'affaires. • **Identifier les opérations incohérentes**, notamment par rapport au KYC, et **les analyser**.
Vigilance simplifiée (L. 561-9 du CMF)	Sur toute opération ou relation pour laquelle le professionnel estime **et justifie** que le risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme est faible.	• **Recueillir les informations** justifiant de cette classification en risque faible. • **Aménager le KYC et l'intensité des mesures de vigilance** au sein du dispositif général de surveillance et d'analyse des opérations.
Vigilance complémentaire (L. 561-10 du CMF)	Lorsque l'opération est en lien avec **un État ou un territoire figurant sur les listes publiées par le Groupe d'action financière (GAFI)**, parmi ceux dont la législation ou les pratiques font obstacle à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, ou **par la Commission européenne**[1].	• **Recueillir des informations supplémentaires sur la connaissance du client** : la nature de la relation d'affaires, l'origine des fonds et du patrimoine du client, l'objet des opérations envisagées. • **La décision de nouer ou maintenir** la relation d'affaires est prise **par le responsable de l'agence immobilière**.
	En présence d'une **personne politiquement exposée** (PPE)[2].	• **Rechercher l'origine du patrimoine et des fonds impliqués** dans la relation d'affaires ou la transaction. • **La décision de nouer ou maintenir** la relation d'affaires est prise **par le responsable de l'agence immobilière**. • **S'assurer de la cohérence des opérations avec la connaissance actualisée** de la relation d'affaires (activités professionnelles du client, profil de risque de la relation d'affaires et, si nécessaire, l'origine et la destination des fonds concernés par l'opération).
Vigilance renforcée (L. 561-10-1 du CMF)	Sur toute opération ou relation d'affaires paraissant présenter un risque élevé selon la classification des risques.	• **Recueillir des informations supplémentaires sur la connaissance du client** : la nature de la relation d'affaires, l'origine des fonds et du patrimoine du client, l'objet des opérations envisagées. • **Intensifier les contrôles de cohérence des opérations avec la connaissance actualisée** de la relation d'affaires.
Examen renforcé (L. 561-10-2 du CMF)	En présence de toute opération particulièrement complexe ou d'un montant inhabituellement élevé ou ne paraissant pas avoir de justification économique ou d'objet licite.	• **Se renseigner auprès du client sur l'origine des fonds, la destination** des sommes, l'objet de l'opération et l'identité de la personne qui en bénéficie. • **Conserver pendant 5 ans les documents justifiant de cet examen et de l'analyse** conduite.

1. Cf. Les listes publiées par le GAFI ou par la Commission européenne sur leurs sites officiels respectifs (Cf. Fiche #5).
2. Les personnes politiquement exposées (PPE) sont des personnes physiques qui occupent ou ont occupé des fonctions publiques importantes, pas nécessairement politiques, liées à un pouvoir de décision significatif (Cf. Fiche #5).

Fiche #4

Exemple de fiche de profil de risques

Exemple tiré du rapport annuel 2023 de la Commission nationale des sanctions (risque croissant de 1 à 4). Cas d'une acquisition immobilière par une personne physique.

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

Evaluation du risque global	**1**	**2**	**3**	**4**

Fiche #5

Documentation utile

1. Bénéficiaires effectifs

➔ Un registre des bénéficiaires effectifs consultable sur le site de l' Institut national de la propriété industrielle (INPI)[1].

2. Lignes directrices

L'ensemble des obligations en matière de LCB-FT, qui s'appliquent aux professionnels de l'immobilier, est détaillé et expliqué dans **des lignes directrices établies conjointement par la DGCCRF et Tracfin**[2].

3. Liste GAFI des juridictions à hauts risques et juridictions sous surveillance

Sur la base des résultats de ses analyses, le GAFI établit, d'une part, la liste des pays non coopératifs et, d'autre part, celle des pays présentant des défaillances mais mettant en œuvre un plan d'action. **Ces listes sont disponibles en ligne**[3].

4. Liste UE des pays et territoires non coopératifs

L'Union Européenne actualise régulièrement **une liste de pays et territoires non coopératifs à des fins fiscales**[4].

5. Personnes politiquement exposées (PPE)

Les personnes politiquement exposées (PPE) sont des personnes physiques qui occupent ou ont occupé (depuis moins d'un an) des fonctions publiques importantes, pas nécessairement politiques, liées à un pouvoir de décision significatif. La notion de PPE est définie à l'article R. 561-18 du CMF et s'étend aussi bien à des ressortissants étrangers que nationaux.

La notion de PPE s'applique également aux membres du cercle familial ainsi qu'aux personnes de leur entourage : conjoints, enfants (et leurs conjoints), ascendants au premier degré, ainsi que toute personne physique connue comme entretenant des liens d'affaires étroits avec les personnes susmentionnées (cf. articles R. 561-18-II et R. 561-18-III du CMF).

Pour les PPE nationales, un arrêté vient compléter cette définition en apportant des précisions sur les types de postes occupés par des personnes réputées « personne politiquement exposée »[5].

Les dispositions du code monétaire et financier et dudit arrêté sont résumées dans le tableau présenté en page suivante.

1. www.inpi.fr/fr/beneficiaires-effectifs
2. www.economie.gouv.fr/Tracfin/lignes-directrices
3. www.fatf-gafi.org/content/fatf-gafi/fr/publications/High-risk-and-other-monitored-jurisdictions/increased-monitoring-october-2025.html
4. www.consilium.europa.eu/fr/policies/eu-list-of-non-cooperative-jurisdictions/
5. Arrêté du 17 mars 2023 fixant la liste des fonctions nationales politiquement exposées en application de l'art. R. 561-18 du CMF.

Dispositions de l'article R. 561-18 du CMF (visent les PPE nationales et étrangères)	Précisions apportées par l'arrêté du 17 mars 2023 fixant la liste des fonctions nationales PPE
• Chef d'État, chef de gouvernement, membre d'un gouvernement national ou de la Commission européenne • Membre d'une assemblée parlementaire nationale ou du Parlement européen, membre de l'organe dirigeant d'un parti ou groupement politique national ou étranger	**Fonctions politiques :** • Le Président de la République • Le Premier ministre • Les membres du gouvernement • Le Président du Sénat • Le Président de l'Assemblée • Les députés et sénateurs • Les présidents, le cas échéant, les membres des organes exécutifs des partis ou groupements politiques soumis aux dispositions de la loi n° 88-27 du 11 mars 1988
• Membre d'une cour suprême, d'une cour constitutionnelle ou d'une autre haute juridiction dont les décisions ne sont pas, sauf circonstances exceptionnelles, susceptibles de recours • Membre d'une cour des comptes	**Fonctions juridictionnelles et associées :** • Le Président et les membres du Conseil constitutionnel ainsi que son Secrétaire général • Les membres actifs du Conseil d'Etat • Les magistrats de la Cour des comptes • Les membres de la Cour de cassation
• Dirigeant ou membre de l'organe de direction d'une banque centrale	• Les membres du Conseil général de la Banque de France
• Ambassadeur ou chargé d'affaires	• Les ambassadeurs ou chargés d'affaires d'ambassade
• Officier général ou officier supérieur assurant le commandement d'une armée	• Le chef d'état-major interarmées et ceux de l'armée de terre, de la marine et de l'armée de l'air
• Membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'une entreprise publique	• Les personnes qui, au sein des EPIC, des sociétés contrôlées majoritairement par l'Etat et de leurs filiales, exercent les fonctions de directeur général, directeur général délégué, de directeur général unique, de membre du directoire, d'administrateur ou de membre du conseil de surveillance de sociétés anonymes ou, quel que soit leur titre, des fonctions équivalentes
• Directeur, directeur adjoint, membres du conseil d'une organisation internationale créée par un traité, ou une personne qui occupe une position équivalente en son sein	• Les personnes qui, au sein des sociétés contrôlées majoritairement par des collectivités territoriales dont le chiffre d'affaires (CA) dépasse 50 M€, exercent des fonctions similaires.

6. Registre de gel des avoirs (Direction générale du Trésor)

Les professionnels de l'immobilier sont tenus d'appliquer sans délai les mesures de gel et les interdictions de mise à disposition ou d'utilisation des avoirs (art. L. 562-4 du CMF) relatives à des biens immobiliers appartenant, possédés, détenus ou contrôlés par des personnes ou entités frappées de mesures restrictives d'usage de leurs avoirs.

Ces professionnels peuvent ainsi intervenir dans des opérations visant à faciliter la mise à disposition ou l'utilisation de fonds ou de ressources économiques pour le compte d'un client dont les avoirs sont gelés. Ils ont l'obligation de participer à la détection de la mise en place éventuelle de schémas destinés à contourner les mesures de gel des avoirs. Ces obligations impliquent :

- **un gel des fonds et ressources économiques ;**
- **l'interdiction de mise à disposition, directe ou indirecte, de fonds et ressources économiques à une personne ou entité désignée ;**

- **l'interdiction de participer sciemment et volontairement aux activités ayant pour but ou pour effet de contourner ces mesures.**

Les professionnels doivent déclarer immédiatement à la Direction générale du Trésor (DG Trésor) toutes les opérations ou tentatives d'opérations dont ils estiment qu'elles ont pour but ou pour effet de contourner les mesures de gel ou d'interdiction (art. R. 562-3 du CMF).

Ces déclarations doivent être effectuées auprès de la DG Trésor par voie électronique aux adresses fonctionnelles suivantes :

— pour les sanctions internationales (hors terrorisme) : sanctions-gel-avoirs@dgtresor.gouv.fr

— pour les sanctions antiterroristes : liste-nationale@dgtresor.gouv.fr

Pour satisfaire ces exigences, les professionnels disposent de différents outils mis à disposition par la DG Trésor :

- **le registre national de gel des avoirs[6] - cette base de données fournit une liste actualisée des personnes physiques et morales faisant l'objet d'une mesure de gel des avoirs ;**
- **la liste de biens immobiliers faisant l'objet d'une mesure de gel[7] ;**
- **la liste des personnes morales dont les biens ont été gelés[8].**

6. www.tresor.economie.gouv.fr/services-aux-entreprises/sanctions-economiques
7. www.tresor.economie.gouv.fr/services-aux-entreprises/sanctions-economiques/liste-des-biens-immobiliers-faisant-l-objet-d-un-gel
8. www.tresor.economie.gouv.fr/services-aux-entreprises/sanctions-conomiques/liste-des-personnes-morales-proprietaires-de-biens-immobiliers-faisant-l-objet-d-un-gel

Fiche #6

Les différents acteurs intervenant dans la LCB-FT

La DGCCRF

La **Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes** (DGCCRF) a été désignée comme autorité de contrôle des professionnels de l'immobilier par les articles L. 561-36 14°, L. 561-36-2 et R. 561-40 du CMF.

Les enquêteurs de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (CCRF) sont en conséquence habilités à réaliser auprès des assujettis des contrôles pour vérifier qu'ils respectent leurs obligations relatives à la LCB-FT.

Ces agents de contrôle peuvent adresser des injonctions aux professionnels de se conformer à leurs obligations, sans préjudice des sanctions qui peuvent être prononcées par la Commission nationale des sanctions.

La Commission Nationale des Sanctions

Dans les cas où les enquêteurs de la DGCCRF auraient relevé des manquements commis par les professionnels, les rapports d'intervention sont transmis à la **Commission nationale des sanctions (CNS)** qui est chargée de les instruire et de prononcer des sanctions.

La CNS est chargée de sanctionner les manquements commis par certains professionnels (ex : intermédiaires immobiliers, personnes exerçant l'activité de domiciliation et opérateurs de jeux ou de paris, y compris en ligne). En fonction de la nature des manquements, la CNS peut prononcer un avertissement, un blâme, une interdiction temporaire d'exercice d'une activité et un retrait d'agrément ou de la carte professionnelle, des sanctions financières et la publication des sanctions. À titre d'illustration, en 2023, la CNS a rendu 28 décisions concernant des agences immobilières avec des avertissements, des sanctions pécuniaires de 500 à 50 000 € (personnes morales) et de 500 et 8 000 € (personnes physiques), des interdictions temporaires avec sursis d'exercer l'activité d'entremise immobilière de 2 mois à 1 an, et une astreinte de publication nominative de sa décision dans 15 cas.

Tracfin

Tracfin (Traitement du Renseignement et Action contre les Circuits FINanciers clandestins) est un service de renseignement placé sous l'autorité du ministère en charge de l'Économie et des finances qui concourt à la LCB-FT. Ses trois missions prioritaires portent sur : la lutte contre la criminalité économique et financière, la lutte contre la fraude aux finances publiques et la défense des intérêts fondamentaux de la Nation.

Dans le cadre de ses missions, Tracfin recueille, analyse, enrichit et exploite toute information propre à établir l'origine ou la destination délictueuse d'une opération financière.

Ces informations proviennent des déclarations de soupçon que les professionnels assujettis sont tenus de lui déclarer mais également d'informations de soupçon transmises par les administrations partenaires et les cellules de renseignement financier étrangères. Les modalités d'envoi des déclarations de soupçon par les professionnels assujettis sont précisées dans le mode d'emploi **ERMES**[1].

Tracfin publie sur son site diverses productions à destination des professionnels assujettis qui visent à développer leurs connaissances en matière de LCB-FT : rapports d'activité et d'analyse[2], lettres aux professionnels[3].

1. Disponible sur Tracfin - Plateforme ERMES.
2. www.economie.gouv.fr/tracfin/les-publications-de-tracfin/les-rapports-dactivite-et-danalyse
3. www.economie.gouv.fr/tracfin/lettres-dinformation-aux-professionnels

Fiche #7

Exemples de décision de la CNS

Le rapport annuel de la Commission nationale des sanctions présente les principaux enseignements tirés de la jurisprudence. Concernant les sanctions visant des sociétés d'entremise immobilière, il convient de relever notamment :

#1	La simple mise en œuvre de pratiques ou de réunions de travail ne suffisent pas à respecter les obligations du professionnel, un protocole interne doit être formalisé par écrit.
#2	Un document à caractère général – tel un guide de fédération ou les lignes directrices Tracfin/DGCCRF – ne saurait faire office de protocole interne personnalisé.
#3	Le fait d'avoir une clientèle de proximité, de connaître personnellement le client ou d'avoir eu des relations professionnelles antérieures avec lui n'exonère pas le professionnel de ses obligations de vigilance.
#4	L'intervention d'un tiers (notaire, banque, avocat par exemple) n'exonère pas le professionnel de ses obligations de vigilance.
#5	Le protocole interne doit contenir une classification des risques personnalisée.
#6	Un chèque n'est pas un document suffisant permettant de vérifier l'identité du client.
#7	Un procès-verbal d'assemblée générale de copropriété ou la copie d'une taxe foncière ne saurait suffire pour identifier l'origine des fonds.
#8	Si les personnes mises en cause ont avancé qu'elles emploient des agents commerciaux, autoentrepreneurs, qui sont indépendants de tout lien de subordination, il appartient néanmoins au gérant de veiller à ce que ces agents travaillant en exclusivité pour son agence se conforment de leur côté au respect des obligations anti-blanchiment.
#9	La vérification de l'identité du client doit se faire, en principe, avant la signature du compromis de vente.
#10	Le financement d'une opération par un emprunt bancaire n'est pas de nature à exonérer le professionnel de ses obligations.
#11	Un titre de propriété ou des informations dans le compromis de vente ne permet pas de remplacer le recueil et l'analyse des éléments nécessaires à la connaissance de l'objet et de la nature de la relation d'affaires.
#12	L'origine des fonds est identifiée lorsque le professionnel a examiné des éléments relatifs aux revenus du client, à son patrimoine ou à son apport.
#13	Même si les locations sont de courte durée, une activité de location, en application des dispositions de l'article L. 561-2, 8° du CMF, est également soumise, compte tenu du niveau mensuel de location, au dispositif légal de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. En conséquence, elle doit donner lieu à l'établissement d'un système d'identification des risques.
#14	La simple adhésion à un syndicat professionnel, qui informe par sa documentation, ne permet pas de satisfaire aux obligations du professionnel en l'absence de formation du personnel.

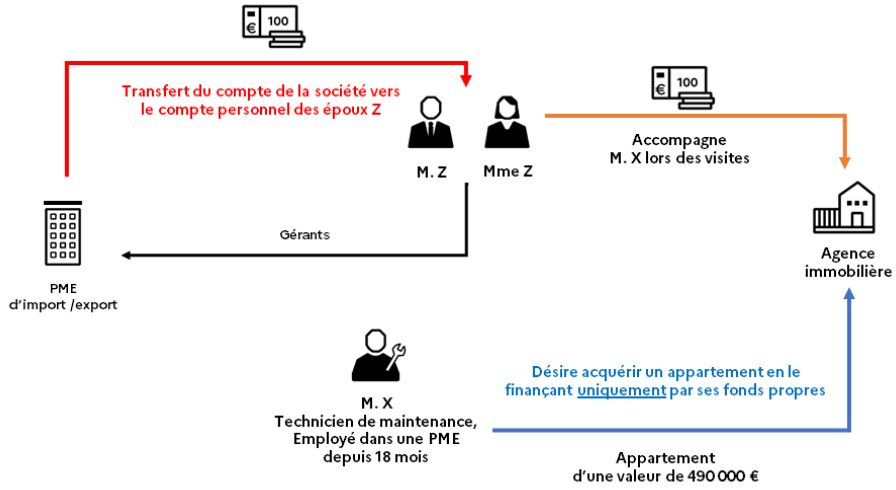
Fiche #8

Illustrations typologiques

Cas n°1 : Blanchiment d'abus de bien social et de fraude fiscale via une acquisition immobilière

Détection de l'opération atypique

M. X, 21 ans, technicien de maintenance, se porte acquéreur d'un appartement d'une valeur de 490 000 €. Il indique ne pas recourir à un prêt et financer son projet sur fonds propres. Lors de la première visite, il est accompagné de Mme Z, une personne plus âgée, qui ne semble pas avoir de lien familial avec lui. M. X se montre discret et ne pose aucune question lors de la visite. Mme Z, au contraire, mène la discussion et démontre un certain empressement à réaliser l'acquisition. Elle demande si une partie de la vente peut être réglée en espèces. Mme Z assistera à tous les échanges avec le client.



Investigations de Tracfin et analyse des faits

M. X travaille au sein d'une PME depuis 18 mois. Il était non-imposable l'année précédente. L'analyse de ses comptes révèle qu'il dispose d'une épargne faible. Son compte courant affiche un solde positif de faible montant. Ainsi, aucun élément ne permet d'établir les modalités exactes du financement de l'acquisition. Pour leur part, Mme Z et son époux sont gérants d'une PME d'import/export de véhicules. L'analyse des comptes bancaires de la société montre que des flux pour un montant significatif sont débités du compte de la société et crédités sur le compte personnel des époux. Une analyse détaillée des déclarations fiscales révèle une minoration du chiffre d'affaires déclaré auprès de l'administration fiscale. Il est soupçonné que M. X soit un « homme de paille » utilisé pour faire écran et dissimuler le bénéficiaire effectif de l'opération.

Les conclusions des investigations sont que le couple souhaitait investir dans l'immobilier des sommes détournées de sa société et non déclarées à l'administration fiscale.

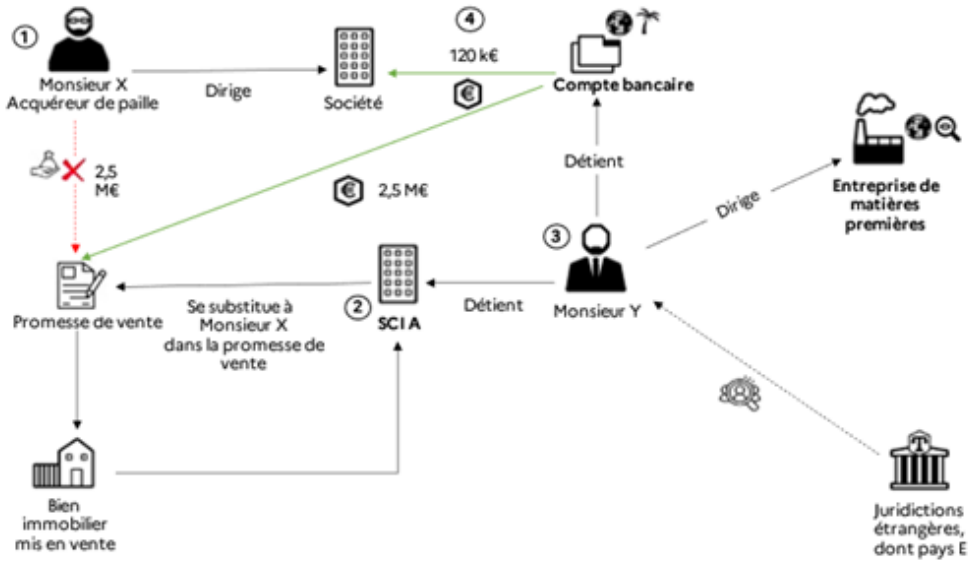
CRITÈRES D'ALERTE :

- Jeune âge de l'acquéreur ;
- Incohérence entre les revenus de l'acquéreur et la valeur du bien ;
- Absence de recours à un prêt ;
- Présence d'une personne tierce à l'opération très active lors de la vente ;
- Demande de règlement en espèces ;
- Empressement à réaliser l'opération.

Cas n°2 : Blanchiment du produit d'infractions commises à l'étranger via une acquisition immobilière de luxe en France

Détection de l'opération atypique

Un bien immobilier est mis en vente sur le territoire français. Une offre est effectuée par M. X pour un montant de 2,5 M€, mais son profil économique et sa surface financière paraissent incohérents avec ce montant. Suite à un avenant, la société civile immobilière (SCI) A, détenue et dirigée par M. Y, se substitue à M. X comme acquéreur, faisant ainsi de M. Y l'acquéreur final du bien immobilier.



Investigations de Tracfin et analyse des faits

M. Y est dirigeant d'une entreprise de matières premières établies dans le pays D, soumis à une surveillance renforcée du GAFI (liste grise). Les fonds utilisés pour l'acquisition du bien sont par ailleurs issus d'un compte bancaire de M. Y, détenu dans un pays étranger E à fiscalité avantageuse. D'autre part, selon des informations disponibles en sources ouvertes, M. Y a fait l'objet d'enquêtes pour blanchiment de capitaux et diverses infractions économiques et financières dans plusieurs pays, dont le pays E. Enfin, au titre de la vente, une commission de 120 k€ est versée à M. X. Cette commission pourrait avoir servi à rémunérer M. X pour son rôle en tant qu'acquéreur de paille pour le compte de M. Y.

Les conclusions des investigations sont que M. Y pourrait avoir blanchi le produit d'infractions économiques et financières commises à l'étranger par le biais d'une acquisition immobilière en France et en recourant à un prête-nom afin de ne pas être identifié comme le bénéficiaire effectif final de l'opération.

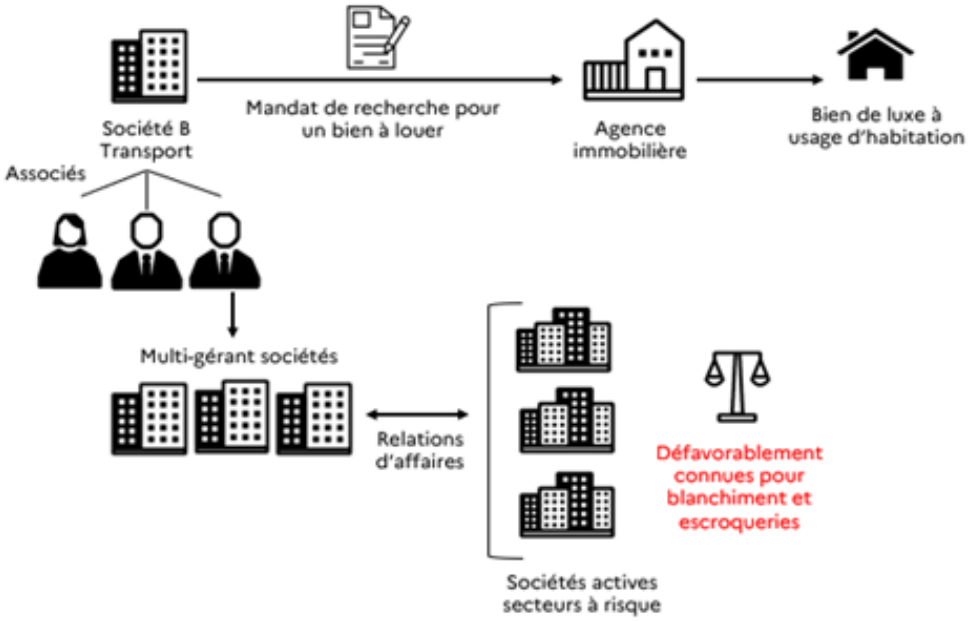
CRITÈRES D'ALERTE :

- Financement par des fonds issus d'un compte bancaire détenu dans un pays à fiscalité avantageuse ;
- Absence de justification de l'origine des fonds ;
- Profil de l'acquéreur incohérent avec le montant de la vente ;
- Avenants successifs à la promesse de vente, modifiant l'acquéreur ou le bénéficiaire effectif ;
- Presse négative sur l'un des acteurs de l'opération.

Cas n°3 : Origine des fonds indéterminée dans le cadre de la location d'un bien immobilier de luxe

Détection de l'opération atypique

La société B, active dans le secteur des transports, confie à une agence immobilière un mandat de recherche de location d'un bien résidentiel dans le cadre de son activité professionnelle. La société insiste auprès du professionnel pour louer rapidement et ce sur un territoire qui ne présente pas de cohérence économique ni géographique avec l'activité de la société. Les associés déclarent disposer d'un budget confortable pour le règlement des loyers. L'agence immobilière sélectionne un bien et le propose à son client. Celui-ci accepte de le louer sans prendre le soin de le visiter au préalable. Par des recherches en sources ouvertes, l'agence immobilière constate que le montant élevé du loyer n'est pas cohérent avec la situation financière fragile de l'entreprise. De plus, la société se montre réticente à présenter les documents d'identité des bénéficiaires effectifs de la société B.



Investigations de Tracfin et analyse des faits

L'un des associés de la société de transport B est multi-gérant d'entreprises actives dans différents secteurs économiques et fait l'objet de poursuites pour détournement de fonds. Par ailleurs, l'une des entreprises dont il est le dirigeant a des liens financiers réguliers avec plusieurs sociétés défavorablement connues pour des soupçons de trafic de produits contrefaits et d'escroquerie.

Il ressort des conclusions des investigations que la société B pourrait utiliser des fonds provenant d'activités illicites pour financer la location d'un bien immobilier qui par ailleurs semble inadapté à son activité.

CRITÈRES D'ALERTE :

- Incohérence situation financière / valeur de la location ;
- Absence de visite et empressement pour réaliser le contrat de location ;
- Documents d'identité non fournis ;
- Associé de la personne morale multi-gérant de sociétés ;
- Doute réel sur l'origine des fonds.

Suivez Tracfin sur

www.economie.gouv.fr/tracfin

www.linkedin.com/company/tracfin

Suivez la DGCCRF sur

www.economie.gouv.fr/dgccrf

www.linkedin.com/company/dgccrf

Ministère de l'Économie, des Finances
et de la Souveraineté industrielle, énergétique et numérique

Tracfin
10, rue Auguste Blanqui 93186 MONTREUIL Cedex

Rédaction - Conception graphique et réalisation
Tracfin - Cabinet et communication

Janvier 2026