

Sensibilisation à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT) dans le cadre des activités immobilières (acquisitions et cessions d'actifs, locations...)



Groupama
IMMOBILIER

Marianne ADAM 06.89.84.68.07
marianne.adam@groupama-immobilier.fr



1. Les obligations légales et réglementaires
2. Le dispositif LCB/FT à mettre en place
3. Exemples de cas
4. Sanctions
5. Annexes



1. Les obligations légales et réglementaires





Définition du blanchiment et du financement du terrorisme 1/3



Le **blanchiment** est 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.

Constitue également un blanchiment 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. (Art L324-1 du Code Pénal)



Définition du blanchiment et du financement du terrorisme 2/3

5

- ❖ **En pratique** : Je blanchis de l'argent lorsque je réintroduis de l'argent obtenu de manière illicite (délits et crimes) dans le circuit licite.

Quelles infractions sont concernées ?

- Toute **infraction pouvant donner lieu à une condamnation à une peine d'au moins un an d'emprisonnement** constitue une infraction entrant dans le cadre de la vigilance LCB-FT:
 - Trafic de drogue
 - Abus de bien social
 - Abus de confiance
 - Fraude aux prestations sociales
 - Abus de faiblesse
 - Infractions boursières
 - Activités criminelles organisées
 - Délit d'initié
 - Financement du terrorisme
 - Détournement de fonds
 - Corruption
 - Trafic d'êtres humains
- Le **blanchiment de fraude fiscale**: l'introduction du produit d'une infraction fiscale dans l'économie légale pour en dissimuler l'origine.



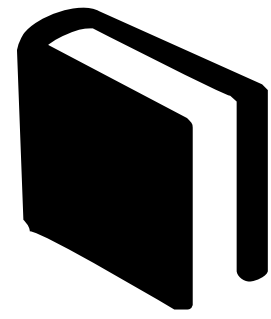
Définition du blanchiment et du financement du terrorisme 3/3



Financement du terrorisme

Selon **l'article L421-2-2** du Code pénal, constitue un acte de terrorisme le fait de financer une entreprise terroriste en fournissant, en réunissant ou en gérant des fonds, des valeurs ou des biens quelconques ou en donnant des conseils à cette fin, dans l'intention de voir ces fonds, valeurs ou biens utilisés ou en sachant qu'ils sont destinés à être utilisés, en tout ou en partie, en vue de commettre un quelconque acte de terrorisme, indépendamment de la survenance d'un tel acte.

Le financement du terrorisme présente des particularités par rapport aux mécanismes de blanchiment : il **peut porter sur des sommes faibles et être financé par de l'argent propre.**



❖ **L'article L561-2 du Code Monétaire et Financier** liste les entités astreintes à des obligations en matière de Lutte contre le Blanchiment de Capitaux et le Financement du Terrorisme. Les professionnels de l'immobilier sont concernés au même titre que les banques, les compagnies d'assurances, les notaires et avocats...

- Ce n'est pas parce qu'un autre professionnel (broker, notaire, banquier...) est concerné par cette réglementation et participe à la même opération que nous sommes exonérés d'effectuer les diligences requises ou d'adresser une déclaration de soupçon à Tracfin.
- Ce n'est pas parce que la transaction ne se réalise pas finalement que nous sommes exonérés de faire une déclaration de soupçon.



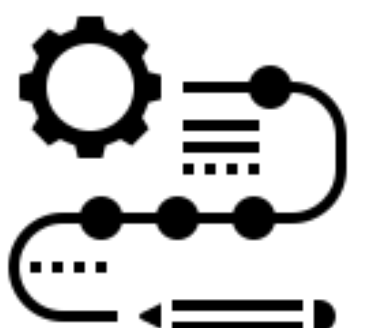
❖ **L'ordonnance n°2016-1635 du 1er décembre 2016 (4ème Directive Européenne) et l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020 (5ème Directive Européenne)** ont pour objectif de renforcer les obligations de vigilance des professionnels assujettis, en matière d'identification des clients et bénéficiaires effectifs et d'évaluation des risques:



- **Champs d'application élargi à la location** : loyer mensuel **>= à 10 K€ HT HC**
- **Vigilance complémentaire** : extension du champ des PPE aux PPE nationales (Personnes Politiquement Exposées - accès à l'information via des listes officielles : projet d'arrêté précisant la liste des fonctions politiquement exposées)
- **Obligation d'information et de déclaration systématique à Tracfin** d'informations relatives à des opérations présentant un risque élevé en raison du pays d'origine /destination des fonds /type d'opérations ou structures juridiques concernées ; extension du délai d'opposition à 10 jours.
- **Création du registre des bénéficiaires effectifs et élargissement de l'accessibilité des registres des bénéficiaires effectifs**

❖ **Ordonnance du 4 novembre 2020 renforçant le dispositif de gel des avoirs** comportant notamment l'obligation de mettre en place une organisation et des procédures internes sur ce point.

❖ **L'arrêté du 6 janvier 2021** : **renforce les obligations en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux, le financement du terrorisme et le gel des avoirs.**





Être complice d'une opération de blanchiment ou faire preuve de négligence dans la gestion des dossiers clients ou dans le contrôle de leurs opérations c'est :



- Courir personnellement un risque de sanctions pénales (pouvant aller jusqu'à cinq ans d'emprisonnement et 375 000 € d'amende pour les personnes physiques – le double si commis de manière habituelle ou en bande organisée).
- Ceci est valable pour le blanchisseur mais également pour le professionnel complice de blanchiment (Art. 324-1 et 324-2 du Code Pénal),



- Faire courir un risque de sanctions disciplinaires pour l'entreprise allant du blâme, aux sanctions pécuniaires (1.875.000 €) – le double si commis de manière habituelle ou en bande organisée – et jusqu'à l'interdiction temporaire ou définitive d'exercer, c'est-à-dire le retrait de la carte professionnelle,



- Faire courir un risque d'image et de réputation pour l'entreprise.



Le rapport annuel d'activité de Tracfin 2019 constate que :



- L'activité déclarative de soupçons des professionnels de l'immobilier est en hausse :
2016 : 84
2017 : 178
2018 : 274
2019: 376  + 37%
- Cette hausse significative (37%) est néanmoins considérée comme insuffisante au regard du nombre croissant d'opérations immobilières faisant appel aux prestations d'un professionnel de l'immobilier



- En 2019, 70% des déclarations ont porté sur des opérations d'un montant inférieur à 500 K€
- Ce chiffre invalide l'idée reçue selon laquelle le risque de blanchiment de capitaux ne concernerait que les opérations de montants très élevés !



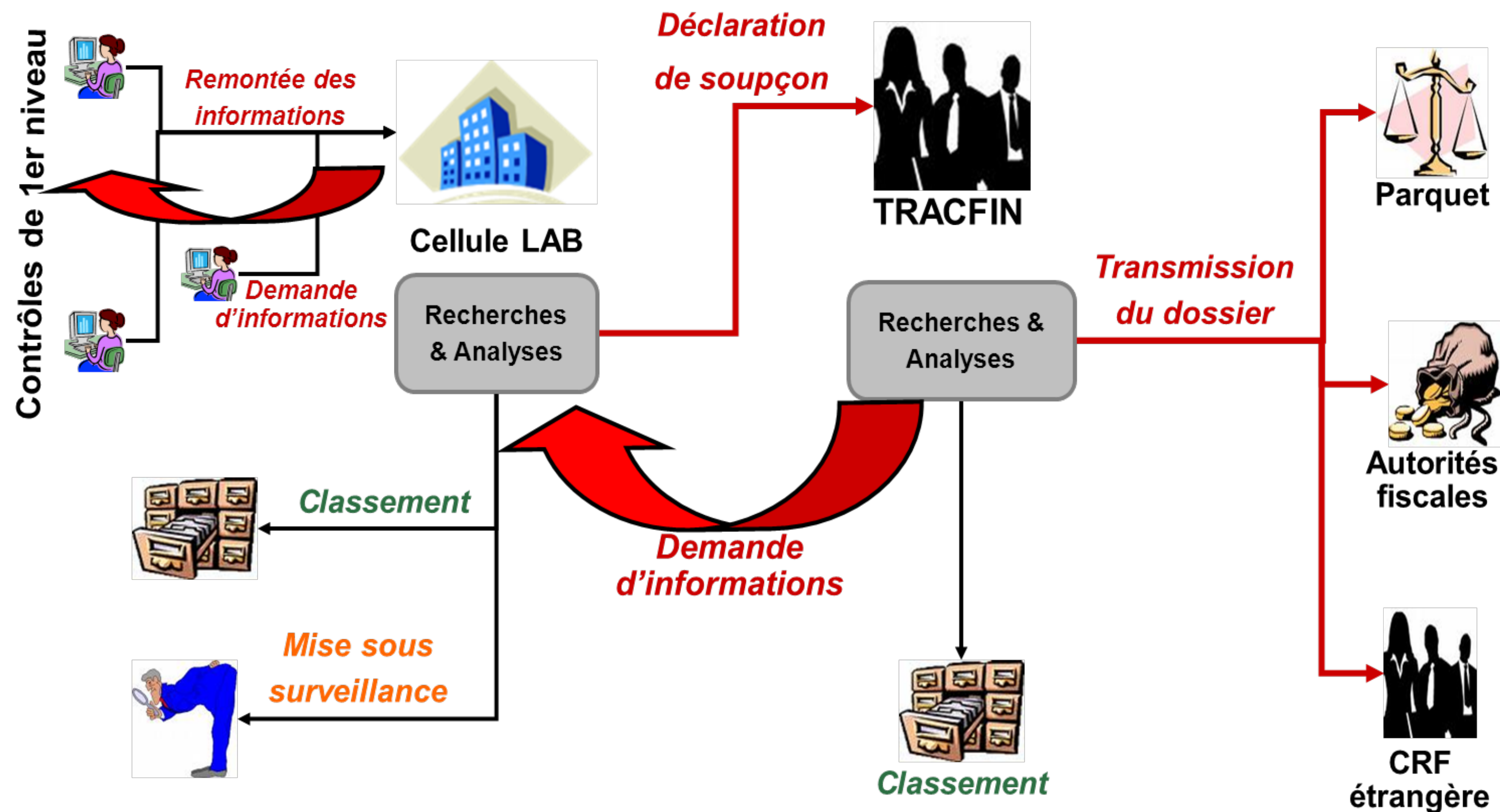
- Les déclarations de soupçon portant sur la thématique locative représentent une faible part du total des signalements à Tracfin par les professionnels de l'immobilier (13%)



L'obligation de déclaration de soupçon à Tracfin

11

En vertu de l'article L561-15 du Code Monétaire et Financier, en cas de doute, une déclaration de soupçon doit être faite auprès de TRACFIN :



La déclaration doit être faite même si l'opération en cours peut également être déclarée par un autre professionnel intervenant parallèlement (broker, notaire).

Elle doit également être faite en cas de transaction annulée ou de faible montant.



2. Le dispositif LCB/FT à mettre en place





Le dispositif LCB-FT à mettre en place 1/4

13

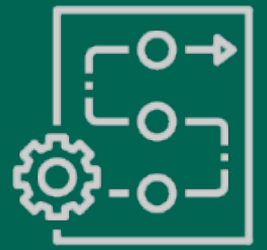
Les professionnels assujettis ont l'obligation de mettre en place un dispositif de LCB-FT principalement composé de :



Une classification des risques de blanchiment en fonction de la nature des produits ou services offerts, des conditions de transactions proposés, des canaux de distribution utilisés, des caractéristiques des clients ainsi que du pays ou du territoire d'origine ou de destination des fonds



Des mesures de vigilance graduée à l'égard de la clientèle (client et bénéficiaire effectif), en fonction du risque identifié et s'appuyant sur l'identification et la connaissance des clients



Des procédures dédiées



Un dispositif de contrôle de la bonne application des procédures



L'obligation de déclarer les soupçons de blanchiment à TRACFIN



La formation du personnel exposé au risque de blanchiment



Le dispositif LCB/FT à mettre en place : les obligations de vigilance (art. L.561-5 et suivants du CMF) 2/4

14

Le dispositif introduit le principe d'une analyse graduée du risque de blanchiment attaché au profil des clients, des produits et des opérations.

Trois degrés de vigilance sont ainsi retenus:



- Vigilance standard correspondant à un risque « normal »
- Vigilance simplifiée correspondant à un risque « faible »
- Vigilance renforcée correspondant à un risque « élevé »



A chacun de ces degrés de vigilance des mesures spécifiques doivent être prises.

Par ailleurs, la réglementation impose une vigilance constante pendant toute la durée de la relation d'affaires afin de :

- s'assurer de la cohérence des opérations entre la personne assujettie et son client permettant de détecter toute transaction inhabituelle ou suspecte
- de mettre à jour les éléments d'identification et de connaissance du client.
- être en mesure de pouvoir justifier que l'étendue des mesures de vigilance mises en œuvre est adaptée aux risques qui ont été évalués.



Le dispositif LCB/FT à mettre en place : les obligations de vigilance (art. L.561-5 et suivants du CMF) 3/4

15

- **Vigilance standard correspondant à un risque « normal »:**
 - obligation d'identification du client,
 - obligation de recueillir les informations nécessaires à la connaissance du client et de l'opération projetée avant de nouer la relation contractuelle afin d'être en mesure d'évaluer la cohérence de l'opération qu'il envisage d'effectuer.
- **Vigilance allégée correspondant à un risque « faible »:**

Pour autant qu'il n'existe pas de soupçon de blanchiment, il n'y a pas d'obligation de recueillir les éléments d'identification / vérification d'identité / connaissance du client (le cas échéant bénéficiaire effectif) à l'égard des entités représentant un risque faible de blanchiment:

- Institutions financières (banques, compagnies d'assurance et autres sociétés régulées situées en France ou dans un pays imposant des obligations LCB/FT équivalentes) et leurs filiales;
- Sociétés cotées établies en France (ou dans un autre état imposant des obligations LCB/FT équivalentes en matière de LCB/FT) et leurs filiales;
- Autorité publique ou organisme public notoirement connu et responsable devant une institution communautaire ou devant les autorités d'un état membre



Le dispositif LCB/FT à mettre en place : les obligations de vigilance (art. L.561-5 et suivants du CMF) 4/4

16

- **Vigilance renforcée correspondant à un risque « élevé »:**
 - le client n'est pas physiquement présent aux fins d'identification,
 - le client, le cas échéant son bénéficiaire effectif, est une personne politiquement exposée (*cf ci-dessous*),
 - le produit ou l'opération favorise l'anonymat (intervention de structures telles que les associations, fiducies, trusts...),
 - les opérations sont réalisées avec des personnes physiques ou morales domiciliées ou établies dans un pays tiers dont la législation LCB/FT est insuffisante ou le paiement est effectué à partir d'un compte domicilié dans un pays tiers dont la législation LCB/FT est insuffisante (*cf ci-dessous*),
 - l'opération est particulièrement complexe ou paraît ne pas avoir de justification économique ou d'objet licite,
 - le client exerce une activité à risque (*cf liste ci-après*),
 - le profil économique et financier du client n'est pas en adéquation avec l'opération (montant du loyer ou de la transaction sur fonds propres ou emprunt sans rapport avec la surface financière ou la situation connue de l'acquéreur).

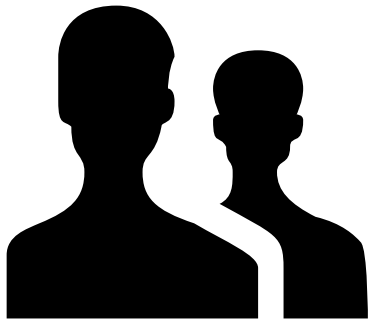


Cas de vigilance renforcée : les personnes politiquement exposées (PPE)

17

Une PPE est une personne qui est exposée à des risques particuliers en raison des **fonctions politiques, juridictionnelles ou administratives** qu'elle exerce ou a exercées **depuis moins d'un an**.

Selon l'article R.561-18 du CMF, les fonctions visés sont :

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

Doivent également être considérés comme tels les **membres directs de sa famille** ou des **personnes connues pour lui être étroitement associées**.

Un projet d'arrêté précisant la liste des fonctions politiquement exposé est en cours d'élaboration

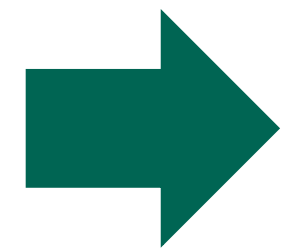
Pays à législation LCB/FT insuffisante

Le GAFI publie les listes des juridictions à haut risque soumises à un appel à l'action ou présentant des défaillances stratégiques sur le plan LCB/FT (<http://www.fatfgafi.org/fr/pays/#high-risk>)



Liste révisée (Juin 2021) - 23 pays

Albanie / Barbade / Botswana/ Burkina Faso / Cambodge / Ghana / Haïti / Iles Caïmans / Île Maurice / Malte / Maroc / Myanmar / Jamaïque / Nicaragua / Pakistan / Panama / Philippines / Sénégal / Soudan du Sud / Syrie / Ouganda / Yémen / Zimbabwe



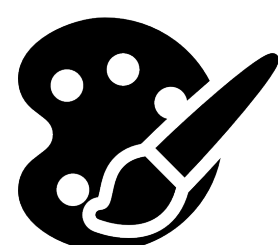
Le lieu de résidence et la domiciliation bancaire du compte prévu pour le versement des fonds par l'acquéreur sont des éléments indispensables à connaître.



Cas de vigilance renforcée : les professions à risque

19

Certaines professions sont plus exposées que d'autres au blanchiment d'argent :



Œuvre d'art, luxe et sport

- Commissaire-priseur
- Joaillier, vendeur de pierres précieuses
- Marchand d'art, antiquaire
- Club sportif, agent de joueurs, négociant en droits sportifs



Jeux d'argent / Jeux de hasard

- Dirigeant et salarié de casinos et jeux (ex: PMU, etc.)
- Immobilier : Agent immobilier, marchand de biens



Secteurs d'activités manipulant des espèces (restauration, change, BTP, garages automobiles, etc.)

- Gérant de café, bars ou tabac
- Gérant d'établissement de restauration rapide
- Changeur manuel
- Laverie automatique
- Marchand itinérant



Bâtiments et Travaux Publics

- Gérant d'entreprises du BTP



Autres secteurs d'activités à risque (milieu de la nuit, réparation et pièces détachées, cybercafé, etc.)

- Dirigeant de boîtes de nuit
- Vendeur d'armes
- Dirigeant de sociétés d'import/export
- Gérant de concessions, garages automobiles
- Négociant en matières premières
- Vendeur de pièces détachées informatique, téléphonie, électronique
- Taxi et VTC
- Cyber café
- Forain



La connaissance du client (acquéreur, vendeur ou locataire) 1/4



La connaissance client est imposée par le Code Monétaire et Financier. Il s'agit de **prévenir le risque de blanchiment par la connaissance approfondie de la situation économique du client.**

Cette démarche est connue sur le plan international sous l'intitulé KYC (Know Your Customer).

Cette obligation est l'un des piliers de la lutte anti-blanchiment.



La connaissance du client (acquéreur, vendeur ou locataire) 2/4

21

La vigilance s'exerce **avant examen de l'offre** en collectant des informations sur sa situation économique.



POUR LE CANDIDAT ACQUÉREUR OU VENDEUR PERSONNE PHYSIQUE : ÉLÉMENTS DE CONNAISSANCE CLIENTS À COLLECTER

- Résidence fiscale
- Profession précise et employeur (ancienne profession pour les retraités)
- Secteur d'activité
- Qualité de PPE (Personne Politiquement Exposée)
- Tranche de revenus et patrimoine et nature
- Origine du financement envisagé



POUR LE CANDIDAT VENDEUR, ACQUÉREUR OU LOCATAIRE, PERSONNE MORALE : ÉLÉMENTS DE CONNAISSANCE CLIENT À COLLECTER

- Extrait Kbis de moins de 3 mois
- Statuts à jour
- Déclaration de bénéficiaire effectif
- Composition du capital social sur papier à en tête de la société ou signé par le représentant légal
- Pièce d'identité des représentants légaux et des bénéficiaires effectifs
- Dans l'hypothèse d'une détention en cascade du capital social de la personne morale, les éléments permettant l'identification / la vérification d'identité / la connaissance du client sont requis pour l'ensemble des personnes morales concernées et des bénéficiaires effectifs.



La connaissance du client (acquéreur, vendeur ou locataire) 3/4 : la vérification de l'identité du client

22

- ❖ La vigilance s'exerce **avant toute manifestation de l'intérêt du client potentiel pour le bien, c'est-à-dire avant tout examen de l'offre d'achat, de vente ou de location**

- En l'identifiant formellement



Les photocopies doivent être lisibles !

- ❖ L'obligation d'identification porte sur :

- Le candidat acquéreur (personnes physiques et morales),
- Les personnes ayant reçu un mandat de la part du client pour agir sur son compte.
- Le bénéficiaire effectif (personne physique qui détient plus de 25 % de capital ou des droits de vote de la personne morale ou qui exerce un pouvoir de contrôle sur les organes de gestion sur l'assemblée des associés de la personne morale.)

- ❌ **Si le client refuse d'être identifié, aucune opération ne doit être effectuée**

- ❖ **Identification du client et du bénéficiaire effectif pour les personnes physiques** via la production de l'un des documents suivants en cours de validité :

- CNI/Passeport
- Carte de séjour ou de résident étranger

- ❖ **Identification du client et des bénéficiaires effectifs pour les personnes morales** via la production des documents suivants :

- Extrait KBIS de moins de trois mois
- Statuts à jour
- Pièces d'identité du représentant légal, des associés et des bénéficiaires effectifs (comme pour les personnes physiques)
- Justificatif de déclaration du ou des bénéficiaires effectifs

Cas particulier : Les collectivités territoriales (communes, départements, etc.) et les établissements publics ne sont pas concernés par la vérification d'identité



La connaissance du client (acquéreur, vendeur ou locataire) 4/4 : l'origine des fonds

Origine des fonds	Pièces justificatives à fournir vigilance renforcée sur l'origine des fonds (Liste indicative non exhaustive)
Vente immobilière	Acte authentique de vente OU attestation datée et signée par le notaire indiquant l'acquéreur, le vendeur, la nature du bien, la nature et la valeur de la transaction réalisée.
Vente de biens mobiliers (<i>bateau, œuvre d'art ...</i>), fonds de commerce, droits de propriété intellectuelle (<i>marque, brevet, ...</i>)	Acte de vente authentique ou sous seing privé ; OU attestation datée et signée par le notaire, ou l'avocat, ou l'expert-comptable, indiquant la nature et la valeur de la transaction réalisée et les noms des parties prenantes ; OU extrait d'annonces légales, certificat d'un organisme officiel (INPI, Préfecture, journal d'annonces légales, Journal Officiel, etc.).
Vente d'un portefeuille d'actions	• Copie des avis d'opération de vente envoyés au client par la banque confrère ; OU attestation d'avocat précisant le prix de vente des actions cédées par notre client ET • Information sur l'origine initiale du portefeuille (versements, transfert de portefeuille, donation).
Epargne liquide diverse (<i>compte de dépôt, LDD, PEL, CEL, ...</i>) ou compte titres, ...	• Relevés des opérations les plus significatives (dates, montants et libellés) ET • Information sur la justification économique initiale des fonds ET • Relevé bancaire sur lequel figure le versement des fonds.
Cession de parts sociales	• Procès verbal de délibération de l'assemblée générale des associés ayant adopté cette résolution ; ET • Convention de cession des parts sociales datée et signée.
Don ou héritage (succession)	• Acte de dévolution successorale, indiquant la nature et la valeur du patrimoine transmis ; OU • Attestation notariale ; OU • Imprimé de déclaration de don manuel enregistré par la recette des impôts.
Gain aux jeux	• Copie du chèque ET • Attestation nominative de la Fédération ou de l'organisme de loterie ayant attribué le gain, précisant le montant reçu.
Rachat de contrat de capitalisation ou d'assurance vie	• Attestation ou lettre de règlement nominative de l'assureur indiquant le montant versé et l'ancienneté du contrat.
Indemnité de licenciement, de fin de carrière, cessation d'activité salariée	• Attestation de l'employeur précisant le montant versé ; OU • Courrier de règlement de solde de tout compte ; OU • Bulletin de paie.
Remboursement de compte courant d'associé	• Attestation détaillée du comptable (date, montant, nature et provenance des fonds) certifiant l'opération de remboursement précisant s'il s'agit d'avances réalisées par l'associé, de salaires et rémunérations diverses non perçues ou de dividendes non distribués.



3. Exemples de cas





Cas n°1 : Montage complexe- Difficultés pour identifier le dirigeant de la structure vendeuse 1/2

25

Un immeuble est mis en vente par une SCI OMEGA.

Cette SCI OMEGA est détenue à 99.99% par une SARL BETA, elle-même détenue à 100% par une société de droit luxembourgeois ALPHA.

Le gérant de la SCI OMEGA est la SARL SISTER domiciliée à la même adresse.

Le capital de la société SISTER est détenue à 100% par la société BROTHER pour laquelle il n'a pas été possible d'obtenir des informations sur la détention du capital.

Monsieur X est actionnaire à 100% de la société ALPHA et représente par conséquent le bénéficiaire effectif de la société OMEGA.

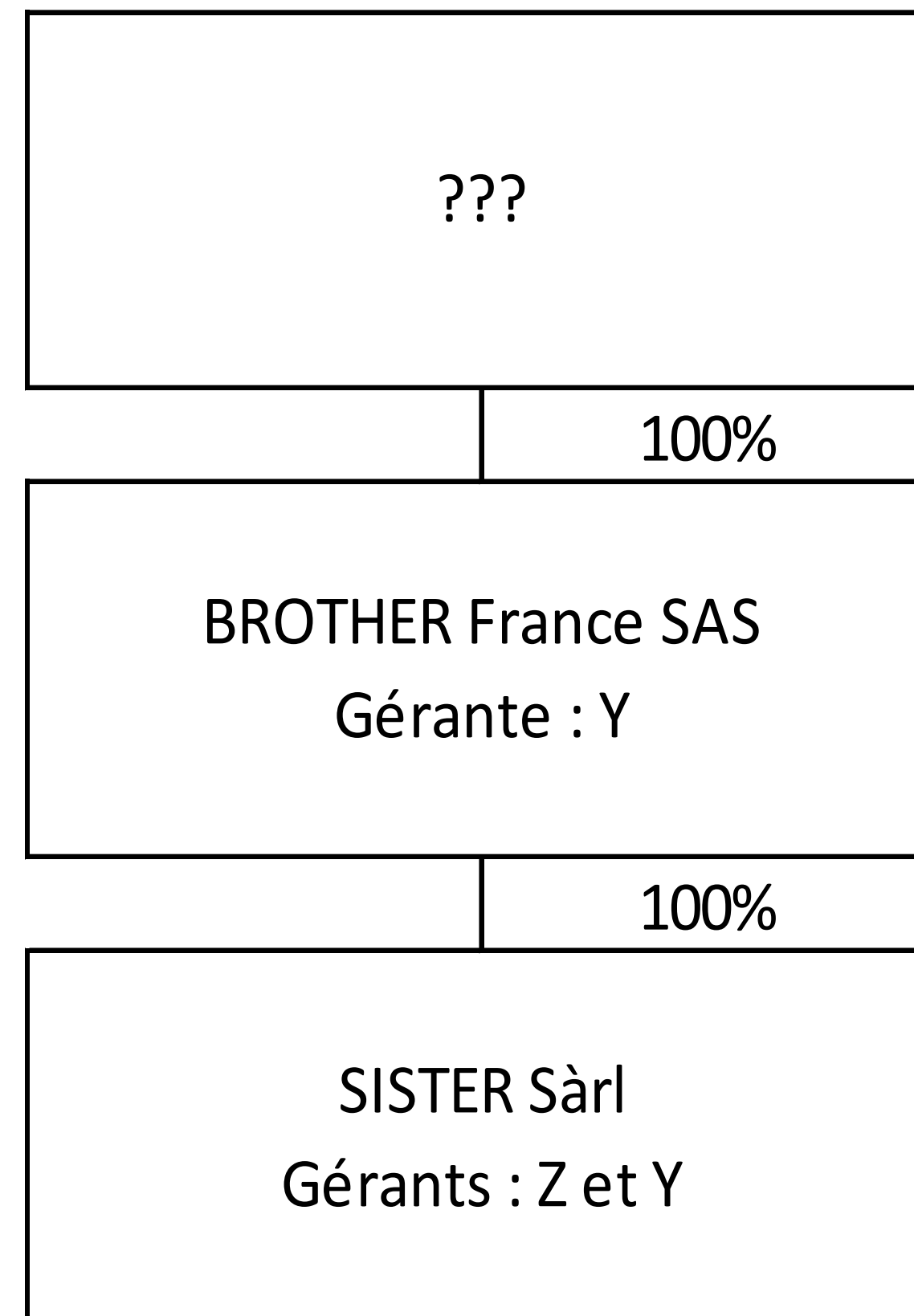
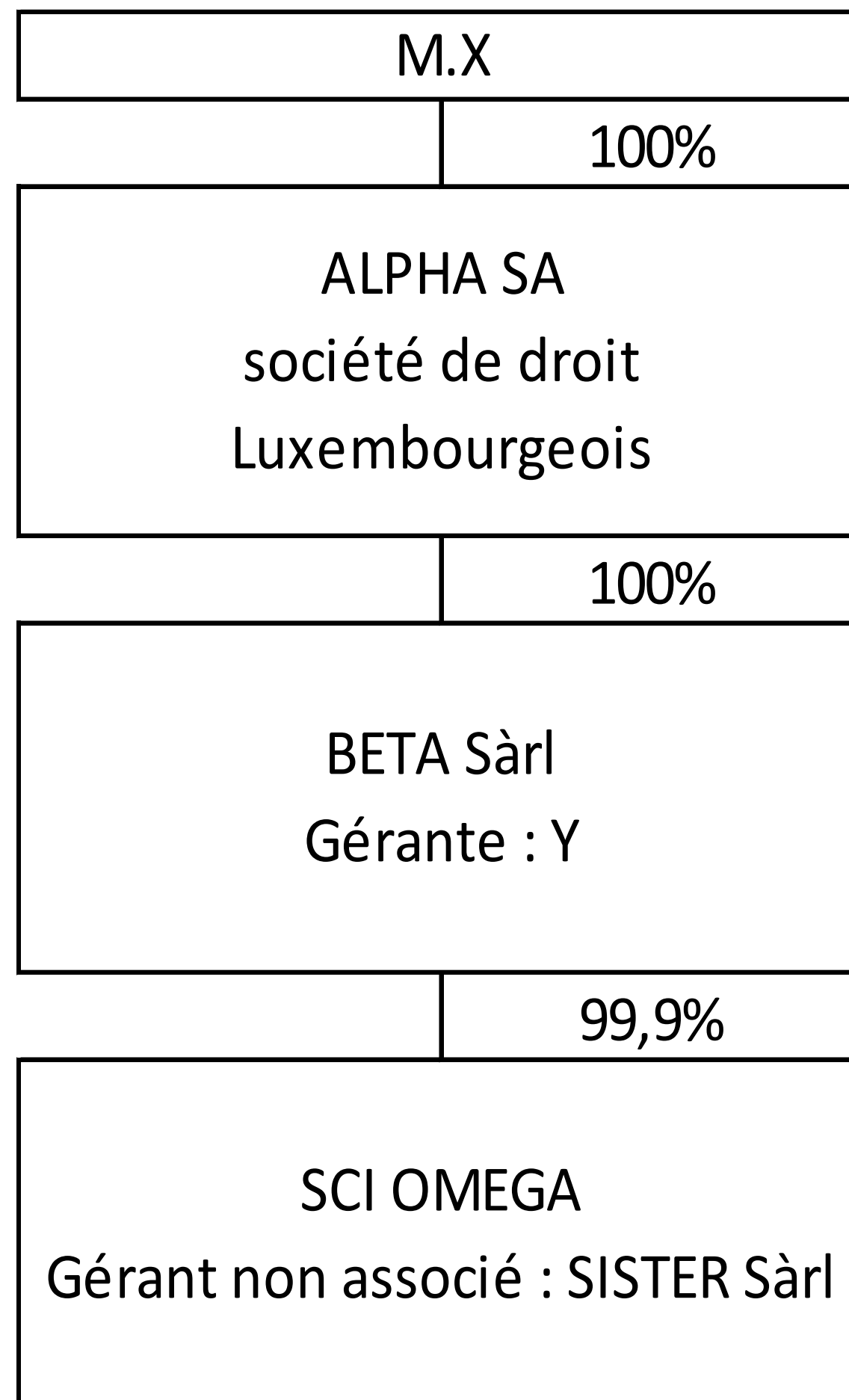
Il est domicilié à Londres et a fait l'objet d'un contentieux avec l'administration fiscale française il y a plusieurs années.

Parmi les administrateurs de la société ALPHA figure une société de droit des Iles Vierges Britanniques, territoire à fiscalité privilégiée.



Cas n°1 : Montage complexe- Difficultés pour identifier le dirigeant de la structure vendeuse 2/2

26



Critères d'alerte

- Difficultés pour identifier le dirigeant effectif de la SCI vendeuse
- Recours à des structures sociétaires rendant peu transparents les mécanismes de gestion et d'administration : capital détenu en cascade via une société domiciliée au Luxembourg, administrateur basé dans un pays à fiscalité privilégiée



Cas n°2 : Origine des fonds non établie

27

Monsieur X, de nationalité étrangère, et exerçant la profession de médecin spécialisé en France, souhaite acquérir un bien d'une valeur de 2.100.000 €.

L'acquisition doit être financée comme suit:

- 1.050.000 € par de l'épargne bancaire. A titre de justificatif M. X a fourni les relevés bancaires de 9 comptes différents ouverts le même jour, avec 9 versements de 100.000 €, auprès d'une banque étrangère.
- 1.050.000 € par un prêt qui doit être consenti par la mère de M. X.

Ni l'origine de ces versements sur les comptes bancaires, ni le document attestant du prêt n'ont été fournis.

Critères d'alerte



- Acquisition financée entièrement par des fonds propres dont l'origine n'a pu être clairement établie
- Dépôts de sommes d'argent sur plusieurs comptes différents ouverts le même jour



Cas n°3 : Origine des fonds non établie- Suspicion d'une donation déguisée

28

Monsieur X et Monsieur Y , son fils, souhaitent acquérir un bien d'une valeur de 1.000.000 €.
L'acquisition doit être financée à 70% par de l'épargne (bancaire et assurantielle sans autre précision) et à 30% par un emprunt bancaire.

Critères d'alerte



- L'origine des fonds propre n'a pas été clairement établie
- La répartition du financement entre Monsieur X et Monsieur Y n'a pu être établie et il n'a donc pas été possible d'exclure au travers de cette acquisition une donation déguisée du père au profit de son fils.



4. Sanctions





Exigences de l'ACPR en terme d'obligations

30

L'ACPR retient

Sur les obligations d'identification de la clientèle et les mesures de gel des avoirs

- L'identité de certains clients n'avait pas été vérifiée,
- Il existait une procédure permettant d'octroyer des moyens de paiement à un client même si ce dernier n'avait présenté aucun justificatif d'identité, de domicile ou de signature,
- Du fait de l'absence de vérification d'identité des clients, la société n'était pas en mesure de rechercher si ces clients faisaient l'objet d'une mesure de gel des avoirs.

Sur le dispositif de détection des opérations au bénéfice de personnes faisant l'objet d'une mesure restrictive (gel des avoirs)

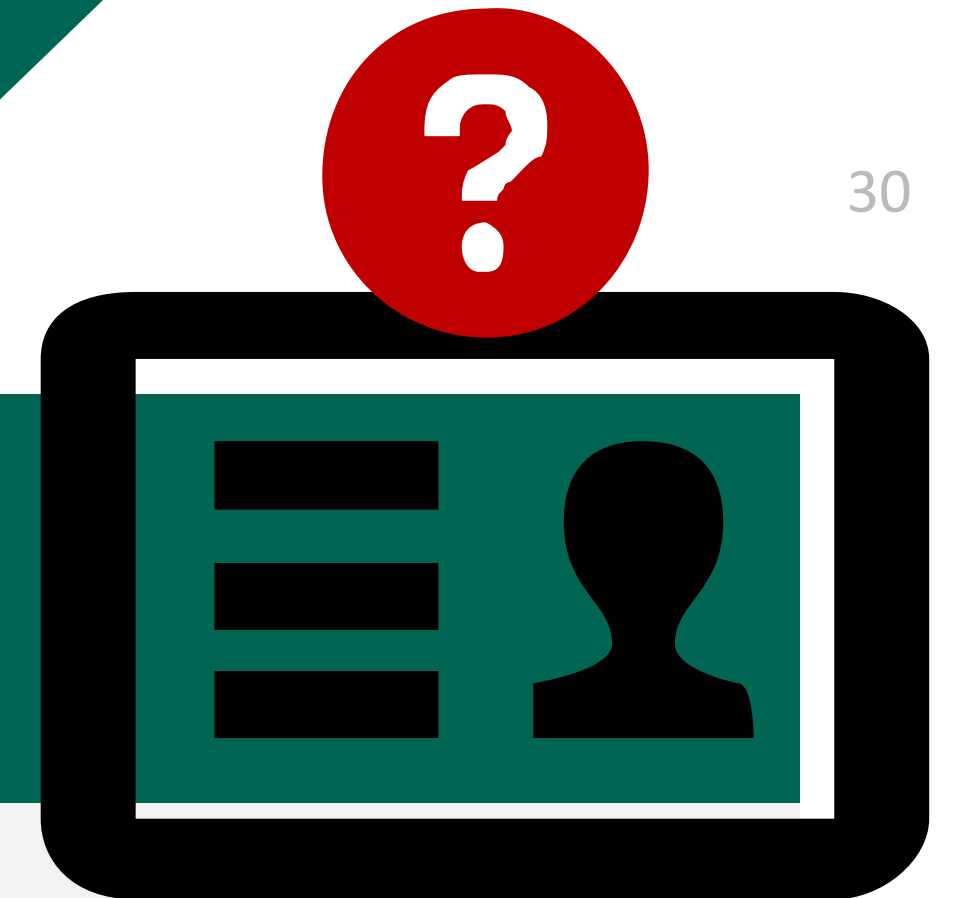
- une absence de dispositif

Sur le respect des obligations déclaratives

- Un défaut de DS ou des DS tardives dans certains dossiers
- Plusieurs mois de délais entre la réalisation des opérations suspectes et l'envoi d'une DS

Sur la transmission de renseignements à l'ACPR

- une transmission de renseignements erronés





Des sanctions croissantes de la part de l'ACPR

31

Date	Organisme	Blâme	Sanction pécuniaire
10/01/2013	Banque Populaire Côte d'Azur	X	500 000
05/02/2013	Auxiliaire Parisienne de services (changeur manuel)	X	70 000
25/11/2013	Caisse d'épargne Languedoc Roussillon	X	1 000 000
02/12/2013	Banque Chaâbi du Maroc	X	1 000 000
21/05/2015	Société Ambition des Frères / M. Arif (changeur manuel)		10 000
19/06/2015	Mutuelle d'Ivry La Fraternelle	X	500 000
24/07/2015	Generali Vie	X	5 000 000
15/10/2015	Ticket Surf International (monnaie électronique)	X	50 000
29/04/2016	Isbank AG	X	150 000
04/07/2016	Quick Change	X	40 000
29/07/2016	Skandia Life SA	X	1 200 000
08/12/2016	Axa France	X	2 500 000
15/12/2016	Merson	X	80 000
28/12/2016	Saxo Banque France	X	900 000
30/03/2017	Lemon Way	X	80 000
30/05/2017	BNP Paribas	X	10 000 000
30/06/2017	Crédit Agricole Mutuel Atlantique Vendée	X	2 000 000
17/07/2017	Société Générale	X	5 000 000
08/11/2017	Dirham Ltd France	X	80 000
06/12/2017	National Bank of Pakistan (Paris)	X	700 000
22/03/2018	Etablissement de crédit B (anonyme)	X	8 000 000
19/04/2018	Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe	X	1 500 000
06/07/2018	Caisse Fédérale du Crédit Mutuel	X	1 000 000
31/07/2018	CNP Assurances	X	8 000 000
21/12/2018	La Banque Postale	X	50 000 000
10/01/2019	Western Union Payment Ireland	X	1 000 000
08/04/2019	Raguram International		
13/06/2020	Caisse D'épargne provence Alpes Corse	X	2 000 000
24/09/2020	Prepaid Financial Services Limited	X	1 000 000

Autres sanctions prononcées



- Radiation de la société (*sociétés Raguram International et d'Ambition des Frères*)
- Interdiction d'exercer pendant 10 ans pour le gérant (*Ste d'Ambition des Frères*)



5. Annexes





Annexe 1 - Critères d'alertes

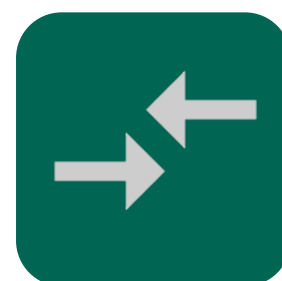
33

Achat/revente dans un laps de temps très bref.



Recours inexplicé à des comptes utilisés comme des comptes de passage ou par lesquels transitent de multiples opérations tant au débit qu'au crédit.

Discordance entre le profil du client (âge, revenu, catégorie socio-professionnelle) et la valeur du bien objet de l'opération.



Refus du client de produire des pièces justificatives quant à la provenance des fonds reçus ou quant aux motifs avancés des paiements.

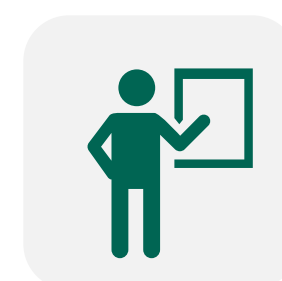
Recours à l'interposition de plusieurs personnes morales qui tend à opacifier l'identification du bénéficiaire réel de l'opération.



Renonciation

Il est important de connaître le motif de la renonciation et de le communiquer aux contrôleurs LCB, en particulier lorsqu'elle intervient après le versement du séquestre.

Montage anormalement complexe au regard de l'opération.



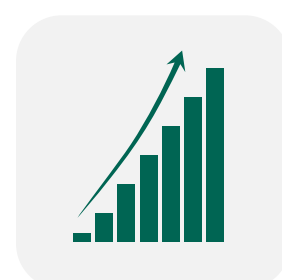
Présence d'une personne politiquement exposée (PPE).

Situation d'abus de faiblesse

Critères pouvant suspecter une telle situation, par exemple dans le cas d'une acquisition pour un tiers :

- Le client est une personne âgée, handicapée, qui semble en perte de ses facultés mentales (l'écriture ou le comportement du client peut traduire une altération de ses facultés personnelles, par exemple s'il ne semble pas comprendre l'acquisition qu'il va réaliser)
- Le client paraît contraint et son comportement peut laisser penser qu'il subit des pressions. Il est accompagné en permanence du tiers pour lequel il achète, lequel semble prendre les décisions pour son compte.

Progression forte et inexplicée, sur une courte période, des sommes créditées sur des comptes nouvellement ouverts ou jusque là peu actifs ou inactifs.



Zone géographique sensible.





Annexe 3 - Décret n° 2009-874 du 16 juillet 2009

34

Le décret n° 2009-874 du 16 juillet 2009 pris pour l'application de l'article L. 561-15 II du Code monétaire et financier, énumère limitativement les 16 critères permettant de qualifier la fraude fiscale:

- 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 inexpliqué 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 ;

1- Pourquoi me réclamez vous des données personnelles avant d'accepter mon offre d'acquisition ?

Parce que nous participons à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme ; La réglementation nous oblige, à ce titre, à avoir une connaissance de tous nos clients, même occasionnels. Le non-respect de ces obligations nous expose à une responsabilité disciplinaire, voire pénale.

2 - Quels éléments d'information à caractère personnel devez vous collecter, conformément à la réglementation en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ?

Nous devons vous identifier et connaître votre adresse actuelle ; nous devons disposer d'éléments d'information de nature économique (les revenus, l'activité professionnelle et le patrimoine) nécessaires pour s'assurer de la cohérence de vos opérations ; nous pouvons solliciter des explications et des éléments d'information supplémentaires en cas d'opération particulière ou d'un montant relativement élevé.

3 - Quelles sont mes obligations dans ce cadre ?

Vous devez présenter un document d'identité en cours de validité (carte nationale d'identité, passeport, titres de séjour d'étranger) ; vous devez déclarer votre activité professionnelle, vos ressources et, le cas échéant, votre patrimoine ; vous devez être en mesure de justifier de l'origine des fonds utilisés pour votre acquisition ; à défaut de fournir ces éléments, vous vous exposez au refus du professionnel de conclure la vente.

4 - Quelles sont mes garanties ?

Vous êtes informé que ces informations sont utilisées dans le seul cadre de la gestion de votre dossier, conformément à la réglementation en vigueur ; ces données ne font pas l'objet d'un traitement à des fins de prospection commerciale; vous disposez d'un droit d'accès aux données personnelles vous concernant mentionnées ci-dessus et d'un droit de rectification ou de mise à jour des données inexactes ou obsolètes ; en cas de doute sur le bien-fondé des demandes d'informations, vous pouvez saisir la Commission nationale informatique et libertés (CNIL) de toute demande de renseignement.



MERCI



Groupama
IMMOBILIER

GROUPAMA IMMOBILIER, société anonyme au capital de 2.400.000 €, dont le siège social est situé à Nanterre (92000) – 124 rue des Trois Fontanot, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 413 114 760, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2016 000 010 953 (Gestion immobilière - Transactions sur immeubles et fonds de commerce) délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France, garantie par CEGC, 16 rue Hoche – Tour Kupka B – TSA 39999 - 92919 La Défense Cedex, lequel établissement garantit les sommes et valeurs reçues au titre des activités de gestion immobilière visées par la loi du 2 janvier 1970 et son décret d'application, étant précisé que GROUPAMA IMMOBILIER ne peut recevoir aucun fonds, effets ou valeurs dans le cadre de l'activité de transactions sur immeubles et fonds de commerce.