

PROTOCOL INTERNE TRACFIN

PROTOCOL INTERNE de détection des risques liée à la réglementation dite TRACFIN pour notre agence immobilière ADRIA Immobilier et Finance SAS ainsi qu'à ses filières ou établissements secondaires

Articles L 561-1 et suivants du Code monétaire et financier

Au vu de ces textes, les agents immobiliers doivent mettre en place des systèmes d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme.

Ils doivent également assurer la formation et l'information régulière de leurs préposés (salariés, agents commerciaux) en vue du respect des obligations liées à cette réglementation.

C'est pourquoi il est établi cette procédure interne, qui sera affichée dans nos agences, intégrée au pack de démarrage de tout nouvel entrant, et accessible en permanence sur notre intranet, une formation sur cette procédure est systématiquement donnée lors des qui concernent tous les nouveaux entrants et lors des formations continues instaurées par le décret n° 2016-173 du 18 février 2016. Des informations sont également diffusées lors de certaines réunions, et certains points ont été et seront repris périodiquement lors de nos questionnaires juridiques.

Le responsable de la mise en place du suivi du système d'évaluation des risques à l'agence est Monsieur Antonio LUCA. Les personnes désignées comme « déclarants TRACFIN » et « correspondants TRACFIN » sont Monsieur Antonio LUCA.

N'hésitez pas à les contacter pour toute question concernant la mise en œuvre de cette procédure.

Vous pouvez les joindre respectivement par téléphone au 06 86 10 36 18 et par mail : antonio.luca@adriaimmo.fr

OBLIGATIONS DE VIGILANCE A L'ÉGARD DE LA CLIENTÈLE

Avant d'entrer en relation d'affaires, nous devons recueillir toutes informations utiles concernant le client et l'opération projetée pour évaluer le risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme.

Notre vigilance doit être constante pendant toute la durée de la relation d'affaires, par une mise à jour des éléments d'information permettant de conserver une connaissance appropriée de notre client.

À tout moment, nous devons être en mesure de justifier aux autorités de contrôle l'adéquation des mesures de vigilance que nous avons mises en œuvre aux risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme présentés par la relation d'affaires. Et ce, pour chaque dossier, que le projet de vente ait abouti ou non.

Identification du client : une obligation générale

Pour tout client, vendeur ou acquéreur potentiel, nous sommes soumis à une obligation d'identification : il faut donc, avant toute entrée en relation d'affaire (signature de mandat ou visite) suivre la procédure ci-dessous :

- **Client vendeur personne physique** : lors de la signature du mandat, se faire présenter par le ou les vendeurs un document officiel en cours de validité comportant leur photographie. Relever et conserver les nom, prénoms, date et lieu de naissance de chaque personne, ainsi que la nature, les date et lieu de délivrance du document et les nom et qualité de l'autorité ou de la personne qui a délivré le document et, le cas échéant, l'a authentifié ; ou réaliser une photographie ou une photocopie lisible du document, en occultant la photographie de la personne, (mais en vérifiant que la photo corresponde), et la joindre au dossier. Nos mandats prévoient un espace pour reporter ces renseignements.
- **Client vendeur personne morale** : se faire communiquer un extrait de registre officiel (du commerce...), en original ou en copie, de moins de trois mois ; ainsi qu'un document attestant des pouvoirs des personnes agissant pour le compte de cette personne morale, et la présentation de leurs pièces d'identité.
- **Client acquéreur** : mêmes renseignements, lors de la visite d'un bien si possible (**nous nous sommes engagés sur nos mandats à vérifier l'identité de tous les visiteurs avant chaque visite**), en tout cas au plus tard avant l'établissement de toute offre d'achat, mandat de négociation, compromis ou promesse, **que le document soit établi par nous ou par un tiers (notaire...)**. Ces renseignements seront transcrits dans la fiche de renseignements ci-dessous, et joints au dossier de vente.
- **L'éventuel bénéficiaire effectif de l'opération** doit également être identifié dans les mêmes conditions (article R 561-7 du Code monétaire et financier). Pour un client personne morale, le bénéficiaire effectif est la ou les personnes physiques qui détiennent directement ou indirectement plus de 25 % du capital ou des droits de vote de la société, ou exercent, par tout autre moyen, un pouvoir de contrôle sur les organes de gestion, d'administration ou de direction de la société ou sur l'assemblée générale de ses associés.

Si le client ou le bénéficiaire effectif de l'opération n'est pas physiquement présent, nous devons obtenir en outre une pièce justificative supplémentaire de son identité. Si nous ne sommes pas en mesure d'identifier notre client, ou s'il nous est impossible d'obtenir des informations satisfaisantes sur l'objet ou la nature de la relation d'affaires, nous devons mettre sans délai un terme à la relation d'affaires.

Les documents relatifs à l'identité des clients et aux opérations effectuées seront conservés pendant cinq ans.

EN CAS DE RISQUE POTENTIEL, nous devons mettre en place une procédure de VIGILANCE RENFORCÉE

Il peut y avoir un risque, par exemple, dans les cas suivants : clients diplomates, politiques, personnes de haute influence, dans le cas où le montant de l'opération est inhabituellement élevé, lorsque il y a disproportion entre le montant de l'acquisition et les revenus de l'acquéreur, lorsque le financement de l'opération est basé sur un montage complexe, ne paraissant pas avoir de justification économique ou d'objet licite, ou si les clients sont domiciliés ailleurs qu'en France, CEE ou Suisse, ou encore si le client n'est pas le bénéficiaire effectif de l'opération, emprunt auprès de tiers autres que des établissements financiers agréés en France, localisation du client ou du bénéficiaire difficilement identifiable (adresse non clairement identifiée, recours à une société de domiciliation, territoires à risques...), personne morale dont le siège est à l'étranger, mise en vente de tout un patrimoine immobilier par le truchement d'intervenants professionnels différents, demande de paiement en espèces de tout ou d'une partie du prix, fréquence importante d'acquisitions et de reventes sur du court terme si la personne physique ou morale n'a pas le statut de marchand de biens, revente rapide d'une résidence principale avec une grosse plus-value non justifiée par l'évolution du marché local ou par des travaux justifiés sur présentation de facture, acquéreur effectuant plusieurs achats simultanés ou successifs sans discuter le prix, proposition de payer nos honoraires en espèces, manque de cohérence entre le standing de vie connu des vendeurs ou des acquéreurs par rapport à leurs ressources officielles, ... Cette liste n'est pas exhaustive. Se référer aux articles L561-10 et suivants du Code monétaire et financier, étant précisé que le risque s'apprécie de manière subjective, en fonction notamment de la connaissance par le professionnel des caractéristiques de sa clientèle.

EN CAS DE RISQUE POTENTIEL : PRÉVENIR LES RESPONSABLES DÉSIGNÉS CI-DESSUS

La procédure de vigilance renforcée nécessite de regrouper les informations suivantes :

1. a) Pour les personnes physiques :

- la justification de l'adresse du domicile à jour au moment où les éléments sont recueillis (facture EDF par exemple) ;
- les activités professionnelles actuellement exercées ;
- les revenus ou tout élément permettant d'estimer les autres ressources (deux derniers avis d'imposition) ;
- tout élément permettant d'apprécier le patrimoine ;
- s'agissant des bénéficiaires effectifs, les fonctions précises ou tout élément permettant d'apprécier la nature des liens existants entre ces personnes ;

1. b) Pour les personnes morales :

- la justification de l'adresse du siège social (K bis de moins de 3 mois)
- les statuts ;
- les mandats et pouvoirs ;
- ainsi que tout élément permettant d'apprécier la situation financière

– ainsi que tout élément permettant d’apprécier la situation financière ;

1. **c) Pour les structures de gestion d’un patrimoine d’affectation sans personnalité morale, d’une fiducie ou de tout autre dispositif juridique comparable relevant du droit étranger**, un document justifiant la répartition des droits sur le capital ou sur les bénéfices de l’entité au nom de laquelle l’ouverture d’un compte ou l’exécution d’une opération est demandée.

DANS LE CAS OU CERTAINES INFORMATIONS NE POURRAIENT ÊTRE OBTENUES, OU SI NOUS SAVONS, SOUPÇONNONS OU AVONS DE BONNES RAISONS DE SOUPÇONNER QUE L’OPÉRATION EST LIÉE AU BLANCHIMENT DE CAPITAUX, OU AU FINANCEMENT DU TERRORISME, IL FAUT ARRÊTER IMMÉDIATEMENT LA RELATION D’AFFAIRES ET PRÉVENIR LE RESPONSABLE.

Obligation de déclaration de soupçon faite par le « déclarant TRACFIN »

Le « déclarant TRACFIN » désigné ci-dessus a l’obligation de procéder à une déclaration de soupçon auprès de TRACFIN lorsque les services de l’agence « savent, soupçonnent ou ont de bonnes raisons de soupçonner » que les sommes destinées au financement de l’opération :

- proviennent d’une infraction passible d’une peine privative de liberté supérieure à un an ;
- participent au financement du terrorisme (Code monétaire et financier, art. L.561-15, I)
- sont l’objet d’une fraude fiscale (Code monétaire et financier, art. L.561-15, II)

Dès lors que les informations recueillies et l’analyse effectuée par le professionnel ne lui permettent pas d’écarter tout soupçon sur la licéité de l’opération, une déclaration doit être faite (voir CE 31 mars 2004 n° 256355, sur la notion de soupçon). De même, lorsque l’identité du client ou du bénéficiaire reste douteuse en dépit des mesures de vigilance effectuées, une déclaration de soupçon doit être faite.

Il est précisé que l’activité du client, son lieu de résidence, ou un montage juridique complexe ne sont pas à eux seuls constitutifs du soupçon : une déclaration de soupçon s’effectue sur la base d’arguments démontrant l’effectivité de la vigilance renforcée et l’impossibilité, in fine, pour le professionnel, de lever le doute et de conclure à la licéité de l’opération en cause. La déclaration de soupçon écrite se fait sur : www.tracfin.bercy.gouv.fr.

Cette déclaration sera faite par Antonio LUCA conformément aux dispositions du Code monétaire et financier.

Nota : l’ensemble des documents doit être conservé pour une durée de 5 ans.

FICHE D'ACCOMPAGNEMENT « TRACFIN »

A joindre obligatoirement à tout dossier de vente

Attention : toute fiche incomplète sera retournée

Conformément au Code monétaire et financier, articles L 561-1 et suivants, il est établi cette

FICHE DE RENSEIGNEMENTS CLIENTS pour l'affaire :

Objet de la transaction : (maison, appartement, fonds de commerce...) :

1. I) Identification de chaque client vendeur et acquéreur, ou du bénéficiaire effectif de l'opération (article L 561-5) :

- Pour chacun, au vu d'un document officiel en cours de validité comportant leur photographie, relever et conserver les nom, prénoms, date et lieu de naissance de chaque personne, ainsi que la nature, les date et lieu de délivrance du document et les nom et qualité de l'autorité ou de la personne qui a délivré le document et, le cas échéant, l'a authentifié, joindre ce relevé à cette fiche ;
- ou : ces mentions sont déjà dans le dossier, sur les documents suivants :
- ou : des photocopies/photographies des pièces d'identité sont jointes au dossier.

1. II) Informations relatives à l'objet et à la nature de la relation d'affaires :

- Il s'agit d'une opération a priori normale et habituelle, dans le cadre : (rayer les mentions inutiles) :
- Pour le vendeur : divorce, cession après décès, chômage, dettes, mutation, changement dans la famille, santé, retraite, autre :
- Pour l'acquéreur : mariage ou vie commune, mutation, changement dans la famille, santé, retraite, placement locatif, autre :
- **Si l'opération n'est a priori ni normale ni habituelle, expliquer pourquoi :**

III) Cohérence du financement

Prix de vente : Frais :

Profession du/des acquéreur(s) :

Montant et provenance de l'apport personnel :

Montant de l'emprunt et durée :

Revenus mensuels (cumulés) de l'acquéreur :

Observations éventuelles sur l'opération :

- Dès avant et pendant toute la durée de la relation d'affaires, j'ai pu obtenir tous les éléments nécessaires, et ma vigilance initiale et constante tout au long de la relation ne m'a pas permis d'alimenter le moindre soupçon que l'opération soit liée au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme.
- J'ai appliqué les mesures de vigilance renforcée, qui m'ont permis de lever tout soupçon.
- J'ai eu des doutes et je me suis rapproché de notre correspondant TRACFIN, qui a pris le dossier en mains.

Fait à Lieu, Date par :

Signature

