

La déclaration des bénéficiaires effectifs

La loi Sapin II du 9 décembre 2016 a créé ou renforcé plusieurs obligations liées à la lutte contre le terrorisme et le blanchiment d'argent. On a déjà parlé des obligations TRAC-FIN dans le numéro de décembre 2017 de l'Activité immobilière. Il existe également pour les sociétés une obligation de déclaration des bénéficiaires effectifs. Or, cette obligation concerne elle aussi directement les agents immobiliers.

QUELLES SONT LES SOCIÉTÉS CONCERNÉES ?

Conformément à l'article L. 561-46 du Code monétaire et financier, les sociétés établies sur le territoire français « sont tenues d'obtenir et de conserver des informations exactes et actualisées sur leurs bénéficiaires effectifs ». Les sociétés concernées sont les sociétés et entités juridiques mentionnées aux 2°, 3° et 5° du I de l'article L. 123-1 du code de commerce. Il s'agit donc des sociétés et groupements d'intérêt économique ayant leur siège dans un département français et jouissant de la personnalité morale conformément à l'article 1842 du code civil ou à l'article L. 251-4 ; des sociétés commerciales dont le siège est situé hors d'un département français et qui ont un établissement dans l'un de ces départements ; et des autres personnes morales dont l'immatriculation est prévue par les dispositions législatives ou réglementaires.

Ce dernier point est important pour l'agent immobilier puisque cela signifie que **cette réglementation s'applique également pour les SCI !**

L'OBLIGATION DE DÉCLARATION AU GREFFE

L'article L. 561-46 du Code monétaire et financier prévoit que **les personnes soumises à l'obligation déposent au greffe du tribunal**, pour être annexé au registre du commerce et des sociétés, un document relatif au bénéficiaire effectif contenant les éléments d'identification et le domicile personnel de ce dernier ainsi que les modalités du contrôle qu'il exerce.

La loi a prévu deux types de dépôts selon la date d'immatriculation de la personne morale.

- Pour les sociétés immatriculées avant le 1^{er} août 2017, celles-ci doivent déposer le document relatif au bénéficiaire effectif au plus tard le 1^{er} avril 2018. Ce dépôt donne lieu à la perception par le greffier de tribunal de commerce d'un émolument fixe de 39,52 €.
- Pour les personnes morales immatriculées depuis le 1^{er} août 2017, l'arrêté du 1^{er} août 2017 relatif aux tarifs réglementés des greffiers des tribunaux de commerce prévoit que le dépôt du document relatif au bénéficiaire effectif mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 561-46 du code monétaire et financier, lors de la demande d'immatriculation à un registre de publicité légale ou au plus tard dans les quinze jours à compter de la délivrance du récépissé de dépôt de dossier de création d'entreprise donne lieu à un émolument de 19,76 € et que le dépôt du document modificatif ou complémentaire au document relatif au bénéficiaire effectif entraîne un émolument de 34,58€.

Lors du dépôt, le greffier du tribunal de commerce vérifie que les informations relatives au bénéficiaire effectif mentionnées au premier alinéa de L. 561-46 sont complètes et conformes aux dispositions législatives et réglementaires, correspondent aux pièces justificatives et pièces déposées en annexe et sont compatibles, dans le cas d'une demande de modification, avec l'état du dossier.

LE BÉNÉFICIAIRE EFFECTIF

L'article L. 561-2-2 du Code monétaire et financier définit le bénéficiaire effectif comme « *la ou les personnes physiques : 1° Soit qui contrôlent en dernier lieu, directement ou indirectement, le client ; 2° Soit pour laquelle une opération est exécutée ou une activité exercée. Un décret en Conseil d'Etat précise la définition et les modalités de détermination du bénéficiaire effectif* ».

L'objectif de la loi est d'empêcher des personnes de recevoir des versements de manière occulte en se camouflant derrière une « société écran ». Tout est fait pour découvrir quel est le véritable bénéficiaire des sommes versées.

COMMENT DÉFINIR LES BÉNÉFICIAIRES EFFECTIFS AU SENS DE LA LOI ?

L'article R. 561-1 du Code monétaire et financier explique :

« *Lorsque le client d'une des personnes mentionnées à l'article L. 561-2 est une société, on entend par bénéficiaire effectif, au sens du 1° de l'article L. 561-2-2, la ou les personnes physiques qui soit détiennent, directement ou indirectement, plus de 25 % du capital ou des droits de vote de la société, soit exercent, par tout autre moyen, un pouvoir de contrôle sur la société au sens des 3° et 4° du I de l'article L. 233-3 du code de commerce.*

Lorsqu'aucune personne physique n'a pu être identifiée selon les critères prévus au précédent alinéa, et que la personne mentionnée à l'article L. 561-2 n'a pas de soupçon de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme à l'encontre du client mentionné au précédent alinéa, le bénéficiaire effectif est la ou les personnes physiques ci-après ou, si la société n'est pas immatriculée en France, leur équivalent en droit étranger qui représente légalement la société :

- a) *Le ou les gérants des sociétés en nom collectif, des sociétés en commandite simple, des sociétés à responsabilité limitée, des sociétés en commandite par actions et des sociétés civiles ;*
- b) *Le directeur général des sociétés anonymes à conseil d'administration ;*
- c) *Le directeur général unique ou le président du directoire des sociétés anonymes à directoire et conseil de surveillance ;*
- d) *Le président et, le cas échéant, le directeur général des sociétés par actions simplifiées.*

Si les représentants légaux mentionnés au a ou au d sont des personnes morales, le bénéficiaire effectif est la ou les personnes physiques qui représentent légalement ces personnes morales. »

LES SANCTIONS

Tout a été fait pour assurer le plus grand respect de la législation. C'est la raison pour laquelle **le législateur a prévu des sanctions lourdes.**

Selon l'article L. 561-49 du Code monétaire et financier, « *le fait de ne pas déposer au registre du commerce et des sociétés le document relatif au bénéficiaire effectif requis en application du deuxième alinéa de l'article L. 561-46 ou de déposer un document comportant des informations inexactes ou incomplètes est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende* ». Il existe également des peines complémentaires telles que des interdictions de gérer. Comme on peut le remarquer à la lecture de ce texte, il existe donc deux types d'infractions.

- Premièrement, le fait de ne pas avoir déposé le document dans les temps.
- Deuxièmement, le fait d'avoir déposé un document comportant des informations inexactes ou incomplètes.

L'ampleur des sanctions doit inciter au respect des obligations de déclaration des bénéficiaires effectifs. Ces obligations concernent directement l'agent immobilier lorsque celui-ci exerce son activité sous forme d'une société. Elles concernent également ses clients qui gèrent ou possèdent leur patrimoine sous forme d'une personne morale, y compris sous forme d'une SCI.

Fiche pratique réalisée par Olivier BEDDELEEM