



La lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme : les enseignements du rapport de la DGCCRF

L'agent immobilier a l'obligation de participer à la lutte contre le financement du terrorisme et le blanchiment de capitaux. La pression augmente sur les agents immobiliers pour respecter ces obligations, notamment avec la publication en avril 2024 d'un rapport de la DGCCRF sur l'application des obligations TRACFIN par les agents immobiliers.

Si la DGCCRF constate une amélioration, ce sont encore 60% des agents immobiliers qui manquent à leurs obligations TRACFIN. Comme le déclare la DGCCRF, « outre les professionnels qui ne sont pas au fait de leurs obligations ou font preuve de négligence importantes, une partie des établissements n'exploitent pas suffisamment les outils mis à leur disposition et ne les adaptent pas à leurs besoins ».

LES PRINCIPALES OBLIGATIONS TRACFIN

Comme le rappelle le rapport, les agents immobiliers ont trois obligations principales :

🔍 Ils doivent vérifier l'identité de leurs clients personnes physiques ou personnes morales en collectant divers éléments d'identification tels que les pièces d'identité, Kbis ou statuts.

🚨 En cas de doute sur le caractère délictueux des pratiques de leur client, en amont d'une transaction ou d'une relation d'affaires, ils doivent transmettre une déclaration de soupçon à TRACFIN.

📋 Les agents immobiliers doivent se doter de procédures internes qui leur permettent d'identifier les risques, de les classer, et de définir les actions à mener en fonction du risque identifié.

LES MANQUEMENTS CONSTATÉS

La DGCCRF met en lumière 5 violations principales par les agents immobiliers :

- ⚠️ une absence fréquente de dispositif d'évaluation et de gestion des risques
- ⚠️ des procédures internes à caractère trop général, incomplètes ou mal appliquées.
- ⚠️ l'absence d'identification du client ou du bénéficiaire effectif.
- ⚠️ le défaut d'information sur la provenance des fonds, formalisée par un questionnaire écrit.
- ⚠️ le défaut de formation des professionnels contrôlés.

La loi HOGUET

L'article 8-2 de la loi Hoguet rappelle les obligations TRACFIN de l'agent immobilier : « Les personnes exerçant les activités désignées aux 1°, 2°, 4°, 5° et 8° de l'article 1er de la présente loi mettent en œuvre les obligations relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme définies au chapitre Ier du titre VI du livre V du code monétaire et financier. L'autorité administrative mentionnée au I de l'article L.561-36-2 du Code monétaire et financier assure le contrôle du respect des obligations prévues à l'alinéa précédent, dans les conditions définies à l'article L.511-7 du code de la consommation ».

Sont donc visées l'ensemble des activités de transaction que ce soit en vente ou en location. En revanche, les activités de gestion locative (6°) et de copropriété (9°) ne sont pas soumises aux obligations TRACFIN.

LES SANCTIONS DE LA VIOLATION DES OBLIGATIONS TRACFIN

Conformément à l'article L. 561-40 du Code monétaire et financier, la Commission nationale des sanctions peut prononcer un **avertissement, un blâme, une interdiction temporaire d'exercice** de l'activité ou d'exercice de responsabilités dirigeantes au sein d'une personne morale exerçant cette activité pour une durée n'excédant pas cinq ans qui peut être prononcée avec sursis, ainsi que le retrait d'agrément ou de la carte professionnelle.

La Commission peut également prononcer des **sanctions pécuniaires**. La Commission nationale des sanctions peut également sanctionner les dirigeants de cette personne ainsi que les autres personnes physiques salariées, préposées, ou agissant pour le compte de cette personne, du fait de leur implication personnelle dans ces manquements.

EXEMPLE DE POURSUITES CONTRE UN AGENT IMMOBILIER

Une décision rendue le 10 janvier 2024 rendu par la Commission nationale des sanctions met en lumière les obligations de l'agent immobilier et les sanctions possibles en cas de violation des obligations TRACFIN. Dans cette affaire, la Commission sanctionnait l'agent immobilier pour trois manquements.

D'abord, aucun dispositif d'identification, d'évaluation et de classification des risques ni de procédure de contrôle interne propre aux activités de l'agence n'avait été mis en place. Ensuite, s'agissant de l'origine des fonds, la société procédait de manière déclarative et des vérifications complémentaires pouvaient être entreprises en présence de paiements comptants. La Commission estimait que ces procédés impliquent un minimum de formalisation et de traçabilité, qui n'avait pas, en l'espèce, été respecté. La Commission mentionnait l'acquisition d'un bien pour 327 000 euros financé en partie par un prêt bancaire (188 613 euros selon la lettre d'accord de la banque du 24 juillet 2020) et par un apport personnel d'un montant d'environ 120 000 euros, l'acquéreur ayant moins de 30 ans à la date du compromis et une transaction portant sur un immeuble d'une valeur de 1 085 000 euros, financé, selon l'offre d'achat, notamment par un legs d'un montant de 600 000 euros, pour lequel la société et sa gérante ne disposaient d'aucun justificatif à la date du contrôle. Pour la Commission, « *la société ne peut se borner à recueillir oralement des éléments permettant de s'assurer en apparence de la cohérence de la transaction avec sa connaissance du client pour s'exonérer de toute recherche sur l'origine des fonds, notamment lorsque le montant de l'apport personnel est particulièrement élevé ou que cet apport n'est manifestement pas en cohérence avec l'âge des acquéreurs et leurs revenus* ». Enfin, la Commission sanctionnait le fait qu'au jour du contrôle, le personnel de l'agence immobilière n'avait pas bénéficié d'une information spécifique ni d'une formation adaptée, la gérante n'ayant elle-même suivi aucune formation en la matière. La gérante avait indiqué à l'inspecteur ne pas avoir connaissance de ces obligations.

Tenant compte des efforts réalisés par l'agence pour se mettre en conformité avec les obligations TRACFIN depuis le jour du contrôle, la Commission nationale de sanctions prononçait à l'encontre de l'agence une **interdiction temporaire d'exercer l'activité** de transaction immobilière pour une durée de trois mois avec sursis et une **sanction pécuniaire** d'un montant de 2 000 euros. La gérante, pour sa part, était condamnée à une interdiction temporaire d'exercer l'activité de transaction immobilière pour une durée de trois mois avec sursis et une sanction pécuniaire d'un montant de 1 000 euros. La Commission ordonnait également la publication de la décision.

Comme on peut le remarquer, les obligations TRACFIN sont aujourd'hui strictement contrôlées et sanctionnées. L'importance de ces obligations et des sanctions potentielles doit inciter à la vigilance des agents immobiliers.

Le contrôle TRACFIN des professionnels de l'immobilier par la DGCCRF

Sur l'année 2022, la DGCCRF a mené 296 contrôles auprès des professionnels de l'immobilier relativement au respect des obligations TRACFIN. La DGCCRF a émis 104 lettres de rappel de la réglementation et 46 injonctions. Elle a établi 28 rapports en vue d'une transmission à la Commission nationale des sanctions (CNS).



Fiche pratique rédigée par Olivier BEDDELEEM