

PROCEDURE LAB/FT

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 correspond), 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.

Risque : procédure renforcée :

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

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

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

- Elle pourra aboutir à une déclaration de soupçon, par le « déclarant TRACFIN » désigné.
 - **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 dernier 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 ;
 - **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 ;
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.

2. 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 Jean-François RASO LEGENDRE conformément aux dispositions du Code monétaire et financier.

Ci-dessous le modelé utilisé par l'agence afin de recueillir les informations nécessaires :

FICHE D'ACCOMPAGNEMENT « TRACFIN »

Conformément au Code monétaire et financier, articles L 561-1 et suivants, il est établi cette FICHE DE RENSEIGNEMENTS CLIENTS pour l'affaire :

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

COPIE PIECE IDENTITE (PASSEPORT / CARTE IDENTITE)

II) Informations relatives à l'objet et à la nature de la relation d'affaires (entourer les mentions utiles)

VENDEUR	ACQUEREUR
DIVORCE	MARIAGE OU VIE COMMUNE
SUCCESSION	MUTATION
DETTES	CHANGEMENT FAMILIAL
MUTATION	INVESTISSEMENT LOCATIF
CHANGEMENT FAMILIAL	SANTE
SANTE	RETRAITE
RETRAITE	
AUTRES :	AUTRES :

Si l'opération n'est a priori ni normale ni habituelle, expliquer pourquoi :

III) Cohérence du financement

<i>FINANCEMENT</i>	
<i>PRIX DE VENTE</i>	
<i>PROFESSIONS DES ACQUEREURS</i>	
<i>MONTANT DE L'APPORT ET PROVENANCE</i>	
<i>MONTANT DE L'EMPRUNT ET DUREE</i>	
<i>REVENUS MENSUELS CUMULES DE L'ACQUEREUR</i>	

Option 1 : 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.

Option 2 : J'ai eu des doutes et je me suis rapproché de notre correspondant TRACFIN, qui a pris le dossier en mains.

Fait à ,
le ,

par :

Signature