Agence du Village

Avec vous depuis 1986

LES OBLIGATIONS DES PROFESSIONS DE L'IMMOBILIER POUR LA LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX

ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

Prévention contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme : tout savoir sur les obligations des professionnels envers leurs clients.

Dans le cadre d'un achat ou de la vente d'un bien, le professionnel de l'immobilier est soumis à des obligations de prévention contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme qui le contraignent à exiger certaines informations de ses clients.

Qu'est-ce que le blanchiment d'argent ?

« 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 ;*
- *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. »*

Les obligations des professionnels

Toutes les professions au cœur d'échanges financiers (agents immobiliers, avocats, banques, notaires, experts-comptables, opérateurs de jeux, etc.) sont spécifiquement impliqués dans la lutte contre le blanchiment d'argent.
À ce titre, ils doivent respecter un certain nombre d'obligations légales définies par le Code monétaire et financier, pour assurer l'efficacité de la démarche.

C'est pourquoi l'AGENCE DU VILLAGE est ou sera amenée à vous poser des questions et à vous demander certains documents permettant de mieux vous connaître, mieux connaître vos motivations et de lever des doutes éventuels sur les conditions dans lesquelles vous réalisez telle ou telle opération.

En fonction du risque plus ou moins élevé que représente un client, une situation ou une opération, les obligations sont renforcées ou allégées.

Obligation de vigilance

Avant de nouer une relation d'affaires ou d'assister un client dans la préparation ou la réalisation d'une transaction, les professionnels doivent s'assurer de l'identité du client et, le cas échéant, du bénéficiaire effectif de l'opération ; ils doivent vérifier celle-ci par des documents écrits officiels. Cette obligation de vigilance s'applique tout au long de la relation d'affaires.

En tant que clients, vous serez invités à fournir les informations et documents suivants :

- Pour une personne physique
  - copie d'une pièce d'identité en cours de validité, comportant photo et signature ;
  - justificatif récent de domicile ;
  - informations sur votre profession ;
  - informations sur vos revenus et votre patrimoine (avis d'imposition).

- Pour une personne morale
  - extrait K bis de moins de 3 mois ;
  - statuts à jour ;
  - comptes certifiés du dernier exercice clos ;
  - liste récente des actionnaires / associés personnes physiques détenant plus de 25 % des parts ou actions de la société et copie de leur pièce d'identité ;
  - copie de la pièce d'identité du représentant légal ou statutaire ;
  - justificatif récent de domicile des personnes physiques détenant plus de 25 % des parts ou actions de société.

À savoir

Les pièces d'identité trop anciennes et documents trop facilement falsifiables (comme le permis de conduire) peuvent être refusés.

Obligation de déclaration de soupçons

L'AGENCE DU VILLAGE est tenue de déclarer à Tracfin : www.tracfin.bercy.gouv.fr. (la cellule de renseignement financier rattachée au ministère des Finances et des Comptes publics) les opérations ou les sommes qu'elle sait (ou soupçonne) provenir d'une infraction, participer au financement du terrorisme ou relever d'une fraude fiscale, lorsqu'il y a présence d'au moins un critère défini par décret (article L 561-15 du Code Monétaire et Financier) :

- identité du donneur d'ordre douteuse ;
-opérations effectuées à partir de capitaux dont les bénéficiaires ne sont pas connus ;
- opérations liées à des techniques d'organisation d'opacité (utilisation de sociétés-écran, organisation de l'insolvabilité, etc.) ;
- opérations atypiques au regard de l'activité de la société (changements statutaires fréquents et injustifiés, opérations financières incohérentes, etc.) ;
- opérations peu habituelles et non justifiées (transaction immobilière à un prix manifestement sous-évalué, dépôt de fonds par un particulier sans rapport avec sa situation patrimoniale connue, refus/impossibilité du client de produire des pièces justificatives quant à l'origine des fonds ou les motifs des paiements) ;
- opérations effectuées par des personnes ou organismes domiciliés dans un pays reconnu comme non-coopératif dans la lutte internationale contre le blanchiment.

Cette déclaration sera faite par un le déclarant TRACFIN désigné ci-dessous, conformément aux dispositions du Code monétaire et financier.

Le responsable de la mise en place du suivi du système d'évaluation des risques à l'agence est Mr Jean SALMAN. Il est également désigné comme « déclarant TRACFIN » et « correspondant TRACFIN ».
Vous pouvez le joindre par téléphone ou par mail :
Jean SALMAN : port. 0658066068 @ : jean.agenceduvillage@gmail.com

En cas de non-déclaration, le professionnel peut être condamné par la justice.

L'AGENCE DU VILLAGE compte sur votre compréhension et votre collaboration dans le respect de ces obligations pour lutter contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme

AGENCE DU VILLAGE est une société à responsabilité limitée (S.A.R.L) au capital de 10.000€ - 818 935 975 RCS de PONTOISE ayant son siège social au

58 rue Pierre Brossolette 95200 Sarcelles

N° de TVA intracommunautaire : FR85818935975

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