



LE DISPOSITIF  
DE LUTTE CONTRE LE  
BLANCHIMENT DE CAPITAUX  
ET LE FINANCEMENT  
DU TERRORISME (LCB-FT)  
APPLIQUE A LA PROFESSION  
DU NOTARIAT

# Synthèse

- **Les notaires sont assujettis au dispositif LCB-FT depuis 1998.**
- **Au titre de leurs obligations, les notaires doivent :**
  - connaître et vérifier l'identité de leur client ou de son bénéficiaire effectif ;
  - établir une classification des risques pour mesurer le degré de risque inhérent à chaque opération ou relation d'affaires ;
  - mettre en œuvre des mesures de vigilance en fonction de l'évaluation des risques de leurs activités ;
  - déclarer leurs soupçons à TRACFIN.
- **Les déclarations de soupçon portent sur les faits de blanchiment de capitaux ainsi que sur leurs infractions pénales et fiscales sous-jacentes.**
- **Les déclarations de soupçon portent sur le financement du terrorisme.**
- **Faite de bonne foi, la déclaration de soupçon est exonératoire de responsabilité pénale, civile et professionnelle.**
- **L'origine de la déclaration n'apparaît jamais dans les transmissions que TRACFIN adresse à l'autorité judiciaire ou à un autre service partenaire.**
- **Le notaire doit faire état de l'analyse des faits qui le conduit à déclarer un soupçon, sous peine d'irrecevabilité.**
- **Le notaire doit régulièrement se former et former ses équipes sur la thématique LCB-FT.**

## Quelles sont les activités des notaires concernées par la LCB-FT ?

En vertu du 13° de l'article L. 561-2 du Code monétaire et financier (CMF), les notaires sont assujettis au dispositif LCB-FT français. Au titre de l'article L. 561-3 du CMF, ils sont soumis aux obligations LCB-FT lorsque, dans le cadre de leur activité professionnelle :

- **Ils participent au nom et pour le compte de leur client à toute transaction financière ou immobilière ou agissent en qualité de fiduciaire.**
- **Ils assistent leur client dans la préparation ou la réalisation des transactions concernant :**
  - l'achat et la vente de biens immeubles ou de fonds de commerce ;
  - la gestion de fonds, de titres ou autres actifs appartenant au client ;
  - l'ouverture de comptes bancaires, d'épargne ou de titres ou contrats d'assurance ;
  - l'organisation des apports nécessaires à la création des sociétés ;
  - la constitution, la gestion ou la direction des sociétés ;
  - la constitution, la gestion ou la direction de fiducies, régies par les articles 2011 à 2031 du code civil ou de droit étranger, ou de toute autre structure similaire ;
  - la constitution ou la gestion de fonds de dotation ou de fonds de pérennité.
- **Ils fournissent, directement ou par toute personne interposée à laquelle elles sont liées, des conseils en matière fiscale.**

# Fiche # 2

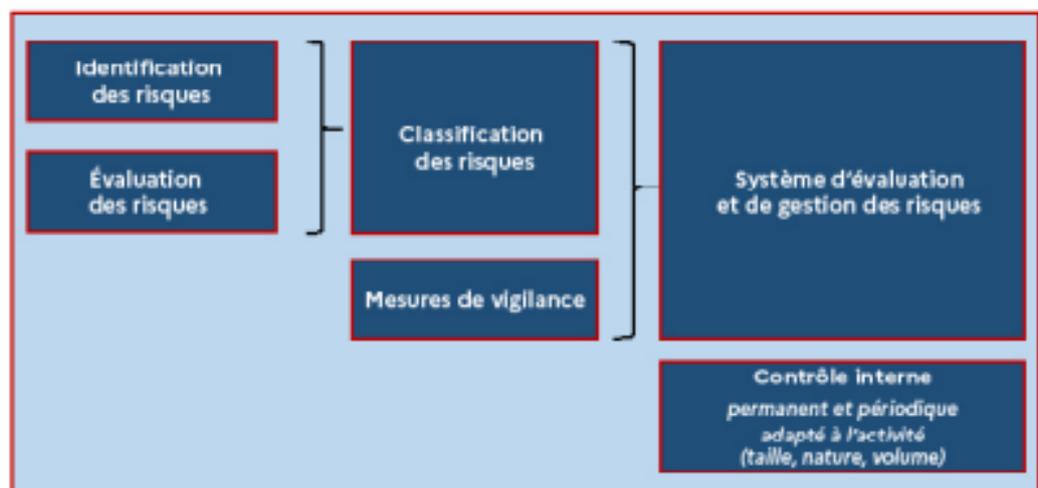
## LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME (LCB-FT) APPLIQUEES AUX NOTAIRES

### Quelles sont les obligations des notaires en matière de LCB-FT ?

#### 1. Une obligation de mise en place d'un système d'évaluation et de gestion des risques

Ce système comprend :

- **Une classification des risques comprenant une identification et une évaluation des risques selon l'exposition propre à la profession à partir :**
  - d'éléments diffusés par les autorités (rapport annuel de TRACFIN, analyses nationale et sectorielle des risques, appels à vigilance, etc.) ;
  - et de l'analyse circonstanciée du professionnel assujetti résultant de sa clientèle, des produits et des services proposés, des modes de commercialisation, de l'origine géographique des fonds investis.
- **Des mesures de vigilance sous forme de procédures, voire de processus informatiques afin de prévenir, atténuer ou éliminer les risques identifiés, un contrôle interne du dispositif LCB-FT adapté notamment à l'activité (son volume, sa taille, sa complexité), afin de s'assurer qu'il est efficacement et pleinement appliqué.**



## 2. L'identification et la connaissance de la clientèle

Cette connaissance implique :

- **l'identification du client et le cas échéant du bénéficiaire effectif<sup>1</sup> de l'opération et la vérification de ces éléments à partir de justificatifs, avant l'entrée en relation d'affaires ;**
- **le recueil des informations relatives à l'objet et à la nature de la relation d'affaires (procédure de connaissance de la clientèle autrement connue sous le nom de « KYC<sup>2</sup> »).**

## 3. Une obligation de vigilance

Il convient de mettre en place des mesures de vigilance adaptées à chaque situation (voir tableau p.10).

### NOTA :

Dans le cadre de la mise en œuvre de mesures de vigilance, collecter des informations sur l'origine des fonds implique de **se renseigner sur l'origine économique des fonds**, c'est-à-dire la façon dont l'opération a été financée. Ainsi, le notaire peut recueillir auprès de son client un justificatif d'origine des fonds, par exemple : une attestation de prêt bancaire, une copie d'acte notarié de vente immobilière, une copie de succession ou de donation, etc. Une attestation de disponibilité des fonds sur le compte bancaire du client n'est pas de nature à justifier l'origine économique des fonds.

## 4. Une obligation de déclaration de soupçon auprès de TRACFIN

### \* Qu'est-ce qu'un soupçon ?

Dès lors qu'un doute apparaît sur le fondement de son analyse des risques et après un examen renforcé ne levant pas les doutes quant à la licéité de l'opération, le notaire a l'obligation de déclarer son soupçon à TRACFIN (L. 561-15 du CMF).

C'est l'expertise propre à chaque professionnel, **fondée sur la connaissance du client et de l'opération**, qui permet de déterminer le caractère suspect ou non des transactions. Le soupçon est la conclusion à laquelle parvient un professionnel déclarant après avoir pris en compte tous les critères pertinents. Il est essentiel de noter qu'un soupçon ne repose pas, dans la plupart des cas, sur un seul critère mais sur un faisceau d'indices soulignant le caractère atypique inexpliqué, voire illicite, d'une opération.

En résumé, le notaire devra s'attacher à considérer l'opération dans son ensemble et à en comprendre la cohérence et le montage.

### \* Quel est le champ de la déclaration de soupçon ?

Le notaire doit déclarer à TRACFIN toute opération sur laquelle il a un doute, qu'elle relève :

- **d'une infraction pénale passible d'une peine de plus d'un an d'emprisonnement ;**
- **d'une fraude fiscale<sup>3</sup> ;**
- **du financement du terrorisme.**

**Le champ déclaratif porte aussi bien sur les faits de blanchiment que sur les infractions sous-jacentes** (escroquerie, banqueroute, fraude fiscale, etc.).

### \* Dois-je déclarer alors que je pense que la banque par laquelle passe le flux financier va transmettre un signalement ?

La déclaration de soupçon est individuelle et doit être effectuée sans compter sur l'entremise d'autres professionnels assujettis impliqués dans les transactions immobilières, tels que les établissements bancaires et les professionnels de l'immobilier. **Un professionnel ne saurait s'exonérer de son obligation de vigilance et de déclaration** au motif qu'un autre professionnel également assujetti est susceptible de signaler la même opération.

1. Le bénéficiaire effectif est défini comme « la personne physique qui contrôle, directement ou indirectement, le client, ou la personne physique pour laquelle une transaction est exécutée ou une activité réalisée » (articles L. 561-2-2 et R. 561-1 à R. 561-3 du CMF), et plus précisément comme suit :

- détient directement ou indirectement plus de 25% du capital de la personne morale ;
- détient directement ou indirectement plus de 25% des droits de vote de la personne morale ;
- exerce, par tout moyen, un pouvoir de contrôle ou de direction sur la société ou sur l'assemblée générale des associés ou des actionnaires.

2. Know your customer.

3. Lorsqu'il y a présence d'au moins un critère mentionné au II de l'article D. 561-32-1 du CMF.

#### \* Quand déclarer ?

La déclaration **doit être effectuée préalablement à l'exécution de la transaction** afin, le cas échéant, de permettre à TRACFIN d'exercer son droit d'opposition<sup>4</sup>. La tentative d'opération doit également faire l'objet d'une déclaration de soupçon à TRACFIN.

Dans le cas où la transaction a déjà été réalisée, soit parce qu'il a été impossible de surseoir à son exécution, soit parce qu'un soupçon est apparu postérieurement ou que son report aurait pu faire obstacle à d'éventuelles investigations, une déclaration de soupçon **peut être transmise a posteriori, mais doit être transmise sans délai**.

#### \* Qui doit déclarer ?

Le CMF n'opère pas de distinction entre le notaire vendeur et le notaire acquéreur. Chaque professionnel doit transmettre une déclaration avec les éléments dont il dispose sur l'opération qu'il traite. Par ailleurs, la réglementation fixe comme seule condition d'avoir la qualité de notaire pour effectuer une déclaration de soupçon, quelle que soit la fonction exercée au sein d'une étude.

#### \* En quoi la déclaration de soupçon est-elle protectrice pour le professionnel ?

La déclaration de soupçon étant une obligation légale, les déclarations de soupçon **établies de bonne foi** exonèrent le professionnel concerné de toute responsabilité civile, pénale ou disciplinaire pour violation du secret professionnel ou dénonciation calomnieuse.

## ILLUSTRATIONS TYPOLOGIQUES

1<sup>ère</sup> illustration : Dissimulation du bénéficiaire réel lors d'un achat immobilier

### \* Détection de l'opération atypique par le notaire

M.I, de nationalité étrangère, se rapproche d'une étude notariale pour acquérir un bien immobilier en propre et précise qu'il sera financé sans prêt et seulement sur son apport personnel. Finalement, il apparaît que l'acquéreur V.LIMITED est détenu par une deuxième société, T.LIMITED, elle-même détenue par une troisième entité G.LIMITED. Les trois structures sont situées sur un territoire à fiscalité privilégiée. Les fonds sont versés par M.I depuis un compte situé dans un pays favorisant la discrétion sur les détenteurs de comptes. Le lien entre M.I et la société T.LIMITED n'est pas établi. Une recherche Internet montre que M.I fait l'objet de poursuites judiciaires pour corruption.

TYPOLOGIE : DISSIMULATION DU BÉNÉFICIAIRE RÉEL LORS D'UN ACHAT IMMOBILIER



### \* Critères d'alerte :

- absence de recours au prêt
- incohérence entre l'acquéreur et l'émetteur des fonds
- personnes physiques et morales situées dans des pays à fiscalité privilégiée
- poursuites judiciaires pour corruption

### \* Investigations de TRACFIN et analyse des faits

Les recherches engagées par le service confirment la procédure judiciaire engagée contre M.I dans son pays d'origine. De plus, il apparaît que le bénéficiaire final de cette acquisition est in fine M.I par l'intermédiaire de plusieurs sociétés, organisées en système de « poupées russes ».

*Le schéma adopté par M.I permet d'investir sous couvert d'une myriade de sociétés qui opacifient l'identité du bénéficiaire final de l'opération. Toutefois, l'absence de financement extérieur, la discordance entre l'acquéreur et l'émetteur des fonds doivent requérir l'attention du professionnel. Plus encore, la vérification de la chaîne de détention de la société et l'identification du bénéficiaire réel s'avèrent indispensables pour satisfaire les obligations de connaissance clientèle définies par le CMF. Enfin, la consultation de sources ouvertes peut permettre au professionnel d'enrichir utilement sa connaissance du profil client (environnement professionnel, activité judiciaire, cohérence avec la profession déclarée...).*



**Transmissions à l'administration fiscale et à la cellule de renseignement financier (CRF) concernée**

\* **Détection de l'opération atypique par le notaire**

La SCI P achète simultanément trois biens immobiliers dépassant une valeur cumulée de 2 500 k€, sans recours à un prêt. La SCI a pour gérant M.D, âgé de 32 ans, dirigeant de plusieurs sociétés évoluant dans le secteur du bâtiment.



\* **Critères d'alerte :**

- **jeune âge du bénéficiaire**
- **secteur d'activité sensible (bâtiment)**
- **absence de prêt**
- **acquisitions multiples**

\* **Investigations de TRACFIN et analyse des faits**

Ces sociétés sont connues pour des fraudes aux certificats d'économie d'énergie. Elles ont été radiées du registre du commerce et des sociétés (RCS) deux ans avant la date de l'opération. Plusieurs opérations antérieures ont été enregistrées au profit de M.D.

*Les acquisitions multiples en un temps restreint par une personne jeune doivent éveiller l'attention du professionnel. Le financement d'opérations d'un montant élevé sans recours au prêt est également un facteur qui interroge. Enfin, une consultation des sources ouvertes ou de registres d'entreprises sur Internet peut aider utilement le notaire à constater la radiation des sociétés associées et donc douter de l'origine des fonds apportés.*



**Transmission judiciaire pour blanchiment de tout crime et délit.**

### 3<sup>ème</sup> illustration : Opération qui aurait dû faire l'objet d'une déclaration de soupçon

#### \* Ce que le notaire aurait dû détecter et déclarer

M.A souhaite acquérir un bien immobilier. Les fonds lui sont prêtés par son cousin, M.B. Des recherches en sources ouvertes facilement accessibles indiquent que M.B est un homme d'affaires évoluant dans un secteur économique sensible. Son nom est repris dans la base *Offshoreleaks* et des articles mentionnent des procédures judiciaires pour corruption de marché public.

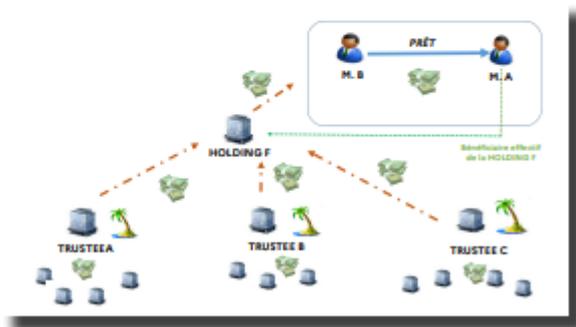


#### \* Critères d'alerte :

- secteur économique sensible
- éléments de notoriété défavorables en sources ouvertes
- opération de prêt

#### \* Investigations de TRACFIN et analyse des faits

Les investigations menées ont permis d'identifier en partie le circuit des fonds utilisés. Le compte de M. B, situé dans un pays favorisant l'anonymat de la clientèle, a été alimenté par des virements de la HOLDING dont M.A est le bénéficiaire effectif. Cette holding perçoit des fonds émis par des trusts situés dans des zones à fiscalité avantageuse, eux-mêmes bénéficiaires de transferts d'une multitude d'entités localisées en zone caribéenne, sans qu'aucune logique économique ne puisse être établie.



L'objectif de ce schéma est d'opacifier l'identité du véritable bénéficiaire, dont la notoriété est défavorable, et de dissimuler l'origine, possiblement illicite, des fonds par l'interposition de nombreuses sociétés écrans et le recours à un prêt. De plus, la consultation des sources ouvertes aurait utilement permis au notaire de compléter la connaissance de son client et de transmettre une déclaration de soupçon.



**Transmission à l'autorité judiciaire pour infraction de blanchiment et à la CRF de résidence du principal protagoniste**