



Dispositif TRACFIN pour les professionnels ?

Par **Clementr**, le **16/09/2019** à **13:57**

Bonjour,

L'un de mes confrères responsable d'agence immobilière me dit que nous avons quantité d'obligations avec TRACFIN sous peine de retrait de la carte transaction et autres sanctions ? Il m'a envoyé une liste d'obligations sans fin...

Obligation de formation et d'information régulière du personnel (L. 561-33 du code monétaire et financier)

Obligation de mettre en place des systèmes d'évaluation et de gestion des risques (L. 561-32 du code monétaire et financier)

Obligation d'identification et de vérification de l'identité des clients et des bénéficiaires effectifs (L. 561-5 du code monétaire et financier)

Obligation de recueillir les informations relatives à la connaissance du client, à l'objet et la nature de la relation d'affaires, d'exercer une vigilance constante sur la relation d'affaires et de pratiquer un examen attentif des opérations effectuées (L. 561-6 du code monétaire et financier)

Obligation de ne pas établir ou de mettre un terme à la relation d'affaires lorsque le professionnel n'est pas en mesure d'identifier son client ou d'obtenir des informations sur l'objet et la nature de la relation d'affaires (L. 561-8 du code monétaire et financier)

Obligation d'appliquer des mesures de vigilance complémentaires (L. 561- 10 et R. 561-20 du code monétaire et financier)

Obligation de renforcer l'intensité des mesures prises ou de procéder à un examen renforcé à l'égard des clients (L. 561-10-2 et R. 561-22 du code monétaire et financier)

Obligation de recueillir des informations sur la relation d'affaires (L. 561-6 et R. 561-12 du code monétaire et financier)

Obligation de déclarer ses soupçons (L. 561-15 du code monétaire et financier)

Suis-je réellement obligé de me soumettre à ce dispositif ?

Qu'est-ce que je risque exactement n'ayant rien fait à ce sujet ?

Merci d'avance pour votre aide !

Par **nihilscio**, le **16/09/2019** à **14:24**

Bonjour,

Tout cela est vrai mais il ne faut devenir paranoïaque. De tout façon, l'agent immobilier qui prépare un avant-contrat se doit de procéder à un minimum de vérifications, à commencer par celle de l'identité des parties clients et du droit de propriété du vendeur tout simplement pour être sûr que le projet pourra aboutir. Mais le poids principal de ces responsabilités pèse surtout sur le notaire.

Par **Clementr**, le **16/09/2019** à **15:26**

Merci pour la réponse mais apparemment les contrôles DGCCRF et les sanctions ne cessent de croître, ils sont intransigeants sur ce sujet. De nombreuses agences écopent d'un retrait de carte avec des amendes pro/perso. J'ai consulté le service juridique de mon syndicat et il corrobore formellement la chose. La vérification de l'identité des parties est jugée insuffisante pour les autorités. Il semble que personne ne soit exempt entre la banque, le notaire et l'agent immobilier (loi L 561-2) et que la répartition des responsabilités est la même pour tous.

Par **nihilscio**, le **16/09/2019** à **15:32**

Vous ne pouvez être sanctionné que si vous avez constaté quoi que ce soit de suspect sans le signaler.

[quote]

De nombreuses agences écopent d'un retrait de carte avec des amendes pro/perso.[/quote]
Il vous faudrait vous renseigner plus précisément sur ces cas prétendus nombreux. De toute façon, vous n'avez aucun pouvoir d'investigation. Vous ne pouvez que recueillir les informations données par le client. Vous n'allez pas envoyer copie de tous les mandats et de

tous les contrats au procureur. On vous demande simplement d'être raisonnablement vigilant.

Par **morobar**, le 17/09/2019 à 08:05

Bonjour,

Au passage je serai curieux de connaître une seule de ces obligations qui vous paraît selon l'exposé, superflue.

Par **Clementr**, le 17/09/2019 à 13:34

Après de nombreuses investigations de mon côté, les autorités compétentes sont les agents de la DGCCRF en ligne de front lors des contrôles traditionnels. Lorsqu'ils constatent des manquements aux obligations, ils saisissent le Comité national des sanctions en charge de la lutte anti-blanchiment pour prononcer les sanctions administratives et ça ne rigole pas !

<https://www.economie.gouv.fr/commission-nationale-sanctions/decisions-cns>

La DGCCRF peut saisir le procureur en cas de manquement et il semble que le secteur de l'immobilier soit bel et bien en ligne de mire...

<https://www.batiactu.com/edito/blanchiment-dgccrf-et-tracfin-tirent-oreille-agents-54572.php>

<http://www.leparisien.fr/economie/lutte-contre-le-blanchiment-d-argent-les-agents-immobiliers-sont-des-eleves-moyens-05-11-2018-7935864.php>

Le professionnel doit mettre en place des systèmes d'évaluation et de gestion des risques, exercer une vigilance constante sur la relation d'affaires, pratiquer un examen attentif des opérations, renforcer l'intensité des mesures prises ou procéder à un examen renforcé à l'égard des clients. Donc, il faut pouvoir justifier des ces diligences pour ne pas être inquiété en cas de contrôle... .

Par **morobar**, le 17/09/2019 à 15:04

[quote]

Donc, il faut pouvoir justifier des ces diligences pour ne pas être inquiété en cas de contrôle... .

[/quote]

Bis repetita, indiquez une seule de ces obligations qui vous paraissent superflues, à vous professionnel de l'immobilier.

En fait une bonne organisation dans une agence prend en compte l'intégralité de ces obligations sachant qu'un manquement vous fera toujours prendre un risque et pas seulement

vis à vis de l'administration, mais surtout des parties à la mutation, depuis le défaut de conseil à la négligence manifeste ou impéritie de l'agent immobilier.

Par **Clementr**, le **17/09/2019** à **17:37**

Les obligations précitées ne sont que la partie émergée de l'iceberg, le décret est beaucoup plus compliqué qu'il n'y paraît. Ce serait-ce que mettre en place un système d'évaluation des risques à plusieurs niveaux de vigilance, cartographier les risques en fonction de son activité, de la typologie des clients (particuliers, C.S.P, sociétés...), des caractéristiques des biens et services proposées, des conditions techniques de chaque opération (locations, transactions) et de devoir appliquer des contrôles supplémentaires en cas d'opération jugée complexe. Apprécier la complexité d'une opération, glaner suffisamment d'informations sur le client, l'origine des fonds et leur destination, n'est pas à la portée de tous. Il faut littéralement décrypter le code monétaire et financier et formaliser systématiquement les actions de contrôle pour montrer patte blanche. L'agent immo doit avoir des connaissances en code de commerce, en code de l'urbanisme, en code civil, en code des sociétés, en fiscalité...etc. Le temps passé à mettre en place toutes ces formalités administratives, c'est du temps en moins pour les clients et la productivité des PME souvent à flux tendu.

Par **Clementr**, le **08/10/2019** à **10:06**

<https://www.journaldelagence.com/1170720-agences-immobilieres-appliquez-les-regles-antiblanchiment>

Par **Thomasgm**, le **23/01/2020** à **10:56**

L'application Isocèle Conformité est dédiée aux professionnels de l'immobilier pour le respect des obligations TRACFIN

[Présentation vidéo d'Isocèle Conformité](#)

<https://www.isoceleconformite.fr/>