



PROCEDURE

« LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT D'ARGENT »

10 rue des Frères Bertrand 69200 VENISSIEUX - Tél. : 04.78.61.66.56 Fax : 09.51.91.43.51

PARLEZMOID'IMMO LYON SARL à capital variable à partir de 9 000 € - RCS Lyon 505049452 - Code NAF 6831 Z

Carte professionnelle Transaction N° CPI 69012018000030373 délivrée par la CCI LYON METROPOLE

Garantie financière QBE 12 place Vendôme 75001 Paris 110 000 €



Table des matières

1 - Préambule	Page 3
2 - Objet de la procédure	Page 3
3 - Destinataire de la procédure	Page 3
3.1 Modalités de diffusion	Page 3
4 - Définition du blanchiment d'argent	Page 3
5 - Sanctions applicables en France	Page 4
5.1 Sanctions pénales	Page 4
5.2 Sanctions disciplinaires	Page 4
6 - Procédure	Page 5
6.1 Vérification de l'identité du client	Page 5
6.2 Information sur l'activité et des opérations et situation des clients.....	Page 5
6.3 Conservation des documents.....	Page 6
6.4 Information de toute opération faisant naître un soupçon.....	Page 6
7 -Contrôle	Page 8



1 – PREAMBULE

Pour améliorer l'efficacité de lutte contre le blanchiment d'argent, la lutte contre le financement du terrorisme et la fraude fiscale il a été mis en place des obligations de déclaration auprès des autorités de contrôle par les professionnels qui sont en situation de constater ou de participer, de multiples façons, à des opérations qui entraînent des mouvements de capitaux.

Le Groupe PARLEZ MOI D'IMMO, activités de :

- Transactions immobilières
- Intermédiaire en opérations bancaires et service de paiement, en qualité de Courtier en opérations de banque et en services de paiement (COBSP).

Fait partie de ces professionnels, qui doivent déclarer à l'organisme TRACFIN¹, et à l'ACPR les opérations financières dont il soupçonne une origine délictueuse ou être destinées au financement du terrorisme.

Les professionnels soumis aux obligations ci-après sont très nombreux il peut s'agir :

- Des établissements du secteur bancaire,
- Des établissements de paiement,
- Des entreprises et des intermédiaires d'assurances,
- Des mutuelles,
- De la Banque de France,
- Des intermédiaires en valeurs mobilières, sociétés de gestion et conseils en investissements financiers – CIF,
- Des intermédiaires immobiliers,
- Des sociétés de vente volontaire aux enchères publiques,
- Des experts-comptables, commissaires aux comptes, huissiers de justice, avocats, administrateurs et mandataires judiciaires,
- Des changeurs manuels.
- Des Avocats, notaires et Huissiers de Justice

Le présent manuel a pour objet de décrire les procédures que l'entreprise met en place pour se conformer obligations relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux issues de l'ordonnance du 30.01.2009 qui a transposé en droit français la 3e directive anti blanchiment du 26.10.2005 et qui viennent d'être renforcées par la 4eme Directive Européenne votée le 20 Mai 2015 entrée en vigueur le 26 Juin 2017.

2 – OBJET DE LA PROCEDURE

Les différentes obligations sont régies de façon générale, par les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier :

- Connaissance du client
- Suivi des opérations douteuses :
- Déclaration de soupçon à TRACFIN
- Conservation des documents



3 - DESTINATAIRES DE LA PROCEDURE

Toutes les personnes agissant au nom de Parlez moi d'immo sont concernées et sont informées et formées au protocole mis en place.

4 – DEFINITION DU BLANCHIMENT D'ARGENT- FINANCEMENT DU TERRORISME

La loi n°96-392 du 13 mai 1996 fournit une définition légale du blanchiment, désormais incluse dans le code pénal :

« Art. 324-1 du code pénal – 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. Constitue également un acte de blanchiment le fait 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 ».

Le blanchiment consiste à introduire de l'argent provenant du profit d'activités criminelles dans le circuit économique et financier en faisant disparaître les traces de son origine.

Autrement dit le blanchiment de capitaux consiste à donner une apparence légitime à de l'argent qui, en réalité, provient d'activités illicites (trafic de stupéfiants, crimes, corruption, proxénétisme, trafic d'armes, etc.). Le blanchiment d'argent désigne aussi plus largement des fonds en lien avec une infraction pénale comme par exemple des fonds issus de la fraude fiscale.

Le financement du terrorisme est le fait de fournir ou de réunir des fonds susceptibles d'être utilisés dans le cadre d'activités terroristes. Le blanchiment de capitaux peut ainsi servir à financer le terrorisme.

5 – SANCTIONS APPLICABLES

Les auteurs d'activités de blanchiment et leurs complices sont lourdement sanctionnés.

5.1 Sanctions pénales :

Articles 324-1 – 324-2* et suivant du code pénal :

Le délit de blanchiment est puni pour les personnes physiques de 5 ans d'emprisonnement et de 375 000 euros d'amende.

Ces sanctions peuvent être doublées en cas d'aggravation : blanchiment de produit de trafic de stupéfiants ou de blanchiment commis de façon habituelle (par exemple dans l'exercice de ses fonctions) ou en bande organisée : 10 ans d'emprisonnement et de 750 000 euros d'amende.

Le montant de l'amende pour les personnes morales peut atteindre le quintuple de ces sommes, soit respectivement 1.875 millions d'euros et 3.75 millions d'euros.

Pour toute personne facilitant ou participant à une opération de blanchiment en relation avec une entreprise terroriste : la peine d'emprisonnement peut être portée à 7 ans.

5.2. Sanctions complémentaires de l'Art 324-7 du code pénal

« Les personnes physiques coupables des infractions définies aux articles 324-1 et 324-2 encourent également les peines complémentaires suivantes :

- 1° L'interdiction, suivant les modalités prévues par l'article 131-27, soit d'exercer une fonction publique ou d'exercer l'activité professionnelle ou sociale dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de laquelle l'infraction a été commise, cette interdiction étant définitive ou provisoire dans le cas prévu à l'article 324-2 et pour une durée de cinq ans au plus dans le cas prévu à l'article 324-1, soit d'exercer une profession commerciale ou industrielle, de diriger, d'administrer, de gérer ou de contrôler à un titre quelconque, directement ou indirectement, pour son propre compte ou pour le compte d'autrui, une entreprise commerciale ou industrielle ou une société commerciale. Ces interdictions d'exercice peuvent être prononcées cumulativement ;
- 2° L'interdiction de détenir ou de porter, pour une durée de cinq ans au plus, une arme soumise à autorisation ;
- 3° L'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'émettre des chèques autres que ceux qui permettent le retrait de fonds par le tireur auprès du tiré ou ceux qui sont certifiés et d'utiliser les cartes de paiement ;
- 4° La suspension, pour une durée de cinq ans au plus, du permis de conduire, cette suspension pouvant être limitée à la conduite en dehors de l'activité professionnelle ;
- 5° L'annulation du permis de conduire avec l'interdiction de solliciter la délivrance d'un nouveau permis pendant cinq ans au plus ;
- 6° La confiscation d'un ou plusieurs véhicules appartenant au condamné ;
- 7° La confiscation d'une ou plusieurs armes dont le condamné est le propriétaire ou dont il a la libre disposition ;
- 8° La confiscation de la chose qui a servi ou était destinée à commettre l'infraction ou de la chose qui en est le produit, à l'exception des objets susceptibles de restitution ;
- 9° L'interdiction, suivant les modalités prévues aux articles 131-26 et 131-26-1, des droits civiques, civils et de famille
- 10° L'interdiction de séjour suivant les modalités prévues par l'article 131-31 ;
- 11° L'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, de quitter le territoire de la République ;
- 12° La confiscation de tout ou partie des biens du condamné ou, sous réserve des droits du propriétaire de bonne foi, dont il a la libre disposition, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis. »

5.2 Sanctions disciplinaires :

Par suite d'un défaut de vigilance ou d'une carence dans l'obligation de ses procédures internes de contrôle ayant entraîné l'omission de déclaration, l'autorité ayant pouvoir disciplinaire (l'ACPR l'AMF ou la DGCCRF) peut engager une procédure sur le fondement des règlements professionnels ou administratifs et en aviser le Procureur de la République.



6 – PROCEDURE

6-1 La Connaissance du Client

La connaissance du client l'élément fondamental de la lutte contre le blanchiment :

Avant d'entrer en relation d'affaires avec leur client ou de l'assister dans la préparation ou la réalisation d'une transaction, les professionnels concernés doivent l'identifier (ou, le cas échéant, identifier le bénéficiaire effectif de la relation d'affaires) au moyen de tout document écrit probant (carte d'identité ou passeport, notamment).

Lorsque le client est une personne physique, la vérification de son identité s'effectue par la présentation d'un document officiel en cours de validité comportant sa photographie. Les mentions à relever et à conserver sont :

- les noms, prénoms, date et lieu de naissance de la personne,
- ainsi que la nature, les dates et lieu de délivrance du document et les noms et qualité de l'autorité ou de la personne qui a délivré le document et, le cas échéant, l'a authentifié.

Lorsque le client est une personne morale, la vérification s'effectue par la communication de l'original ou de la copie de tout acte ou extrait de registre officiel datant de moins de 3 mois constatant :

- la dénomination,
- la forme juridique,
- l'adresse du siège social,
- et l'identité des associés et dirigeants sociaux.

La vérification de l'identité du client (et, le cas échéant, du bénéficiaire effectif) doit expressément s'effectuer durant l'établissement de la relation d'affaires. Elle doit notamment avoir lieu :

- en cas d'ouverture d'un compte, au plus tard avant la réalisation de la première opération sur ce compte,
- en cas de conclusion d'un contrat, au plus tard au moment de cette conclusion ou avant le début de l'opération qui est l'objet du contrat, sous certaines réserves (nécessité de poursuivre la relation d'affaires déjà engagée et faible risque de blanchiment).

6-2 Le Bénéficiaire effectif

Le professionnel assujetti ne se limite pas à l'identification du client mais doit également identifier le bénéficiaire effectif c'est à dire la personne physique pour le compte de laquelle une opération est réalisée ou qui contrôle le client personne morale (c'est à dire la ou les personnes physiques détenant directement ou indirectement plus de 25% du capital ou des droits de vote, soit qui 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).

Dans tous les cas, les professionnels assujettis s'assurent de la fiabilité du processus d'identification du client ou du bénéficiaire, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale et doivent conserver les informations et les documents obtenus dans les conditions prévues par la réglementation.



6-3 Les clients Occasionnels

Les professionnels doivent également identifier dans les mêmes conditions leurs clients occasionnels (et le cas échéant, le bénéficiaire effectif de la relation d'affaires)

6-4 Obligation de déterminer l'objet et la nature de la relation d'affaire

Les professionnels doivent également recueillir les informations relatives à l'objet et à la nature de cette relation.

Ils doivent en outre assurer pendant toute la durée de la relation d'affaires une vigilance constante et pratiquer un examen attentif des opérations effectuées et mettre à jour les informations le concernant.

6-5 Obligation de vigilance atténuée

Les obligations de vigilance peuvent être modulées à la baisse lorsque le risque de blanchiment ou de financement du terrorisme que présente le client, le produit ou la nature de la relation d'affaires est faible ou inexistant.

6-6 Obligation de vigilance renforcée

Des mesures de vigilance "complémentaire" doivent être observées dans certaines situations, notamment lorsque :

- le client ou son représentant légal "n'est pas physiquement présent aux fins de l'identification",
- le client est une personne résidant à l'étranger et qui est exposée à des risques particuliers en raison de ses fonctions politiques, juridictionnelles ou administratives actuelles ou passées (ou en raison de celles exercées par un membre de sa famille),
- le produit ou l'opération favorise l'anonymat de celle-ci,
- l'opération est effectuée avec des personnes domiciliées, enregistrées ou établies dans un État ou un territoire dont les insuffisances de la législation ou les pratiques font obstacle à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Des mesures de vigilance renforcées doivent également être observées pour toutes les opérations :

- particulièrement complexes,
- ou d'un montant inhabituellement élevé,
- ou ne paraissant pas avoir de justification économique ou d'objectif licite.

La classification des risques est également réalisée sur la base de critères et d'indicateurs que les professionnels ont eux-mêmes définis au regard de la nature des activités et des situations spécifiques auxquelles ils sont exposés.

6-7 Obligation de conservation des documents pendant 5 ans

Les établissements et professionnels doivent conserver :

- les documents relatifs à l'identité de leurs clients habituels ou occasionnels, pendant 5 ans à compter de la clôture de leur compte ou la cessation de leurs relations,
- et ceux relatifs aux opérations effectuées par les clients, pendant 5 ans également à compter de leur exécution.

7 Déclaration TRACFIN

Organismes et professionnels concernés doivent déclarer auprès de TRACFIN, service de renseignement financier créé en 1990, les sommes ou opérations soupçonnées d'être d'origine illicite.

Le champ d'application de la déclaration de soupçon couvre donc désormais la fraude fiscale, délit qui consiste à se soustraire ou à tenter de se soustraire frauduleusement à l'établissement ou au paiement, total ou partiel, des impôts dus :

- omission volontaire de déclaration dans les délais prescrits,
- dissimulation des sommes sujettes à l'impôt,
- organisation de son insolvabilité,
- autres manœuvres mettant obstacle au recouvrement de l'impôt.

Les termes « soupçonnent » ou « ont de bonnes raisons de soupçonner », signifient que l'organisme financier effectue une déclaration de soupçon si les informations recueillies, conformément aux obligations de vigilance et à la suite de l'analyse menée, ne lui permettent pas d'écarter le soupçon sur l'origine ou la destination des sommes, qui pourraient être en relation avec la commission d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an, ou le soupçon sur la destination des fonds, qui pourraient être susceptibles de participer au financement du terrorisme.

En ce qui concerne les peines de plus d'un an : En droit français, un grand nombre d'infractions sont concernées parmi lesquelles les entreprises terroristes, le financement de la prolifération nucléaire ainsi que la quasi-totalité des infractions génératrices de profits tels que le trafic d'êtres humains, le trafic de stupéfiants, mais aussi la corruption et le trafic d'influence commis par des personnes exerçant une fonction publique (défini à l'article 432-11 du Code Pénal), l'abus de biens sociaux, la contrefaçon, l'escroquerie, l'abus de confiance, l'abus frauduleux de l'état d'ignorance ou de la situation de faiblesse défini à l'article 223-15-2 du Code pénal, le travail dissimulé.

En ce qui concerne le financement du terrorisme : Le financement du terrorisme peut s'appuyer sur une grande variété d'opérations, telles que des virements domestiques ou internationaux, transferts d'espèces, retraits d'espèces, opérations de change, ouverture ou fermeture de comptes, opérations de crédit, dont l'une des principales caractéristiques est de porter sur de faibles montants financiers. Les changements dans l'attitude d'un client ou relation d'affaires dans sa relation de proximité avec l'organisme financier, peut retenir l'attention, de même que la dimension géographique des flux financiers, notamment quand il n'y a pas de lien connu entre la provenance ou la destination des fonds et la connaissance du client ou de la relation d'affaires.



En ce qui concerne la fraude fiscale : L'article 1741 du Code général des Impôts dispose que le délit de fraude fiscale est constitué par la soustraction ou la tentative de soustraction à l'établissement ou au paiement total ou partiel des impôts dus. Lorsque l'organisme financier sait, soupçonne ou a de bonnes raisons de soupçonner que les sommes ou opérations suspectes proviennent d'une fraude fiscale, il déclare à Tracfin, les sommes ou opérations

Enfin et selon l'Article D561-31-1 du code monétaire selon les critères ci-après :

« -La déclaration prévue au II de l'article L. 561-15 du code monétaire et financier est effectuée par les personnes mentionnées à l'article L. 561-2 du même code en fonction de la spécificité de leur profession, conformément aux obligations de vigilance exercées sur leur clientèle et au regard des pièces et documents qu'elles réunissent à cet effet.

II.-Les critères mentionnés au II de l'article L. 561-15 sont les suivants :

1° L'utilisation de sociétés écran, dont l'activité n'est pas cohérente avec l'objet social ou ayant leur siège social dans un Etat ou un territoire qui n'a pas conclu avec la France une convention fiscale permettant l'accès aux informations bancaires, identifié à partir d'une liste publiée par l'administration fiscale, ou à l'adresse privée d'un des bénéficiaires de l'opération suspecte ou chez un domiciliataire au sens de l'article L. 123-11 du code de commerce ;

2° La réalisation d'opérations financières par des sociétés dans lesquelles sont intervenus des changements statutaires fréquents non justifiés par la situation économique de l'entreprise ;

3° Le recours à l'interposition de personnes physiques n'intervenant qu'en apparence pour le compte de sociétés ou de particuliers impliqués dans des opérations financières ;

4° La réalisation d'opérations financières incohérentes au regard des activités habituelles de l'entreprise ou d'opérations suspectes dans des secteurs sensibles aux fraudes à la TVA de type carrousel, tels que les secteurs de l'informatique, de la téléphonie, du matériel électronique, du matériel électroménager, de la hi-fi et de la vidéo ;

5° La progression forte et inexplicquée, sur une courte période, des sommes créditées sur les comptes nouvellement ouverts ou jusque-là peu actifs ou inactifs, liée le cas échéant à une augmentation importante du nombre et du volume des opérations ou au recours à des sociétés en sommeil ou peu actives dans lesquelles ont pu intervenir des changements statutaires récents ;

6° La constatation d'anomalies dans les factures ou les bons de commande lorsqu'ils sont présentés comme justification des opérations financières, telles que l'absence du numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, du numéro SIREN, du numéro de TVA, de numéro de facture, d'adresse ou de dates ;

7° Le recours inexplicqué à des comptes utilisés comme des comptes de passage ou par lesquels transitent de multiples opérations tant au débit qu'au crédit, alors que les soldes des comptes sont souvent proches de zéro ;

8° Le retrait fréquent d'espèces d'un compte professionnel ou leur dépôt sur un tel compte non justifié par le niveau ou la nature de l'activité économique ;

9° La difficulté d'identifier les bénéficiaires effectifs et les liens entre l'origine et la destination des fonds en raison de l'utilisation de comptes intermédiaires ou de comptes de professionnels non financiers comme

comptes de passage, ou du recours à des structures sociétaires complexes et à des montages juridiques et financiers rendant peu transparents les mécanismes de gestion et d'administration ;

10° Les opérations financières internationales sans cause juridique ou économique apparente se limitant le plus souvent à de simples transits de fonds en provenance ou à destination de l'étranger notamment lorsqu'elles sont réalisées avec des Etats ou des territoires visés au 1° ;

11° Le refus du client de produire des pièces justificatives quant à la provenance des fonds reçus ou quant aux motifs avancés des paiements, ou l'impossibilité de produire ces pièces ;

12° Le transfert de fonds vers un pays étranger suivi de leur rapatriement sous la forme de prêts ;

13° L'organisation de l'insolvabilité par la vente rapide d'actifs à des personnes physiques ou morales liées ou à des conditions qui traduisent un déséquilibre manifeste et injustifié des termes de la vente

14° L'utilisation régulière par des personnes physiques domiciliées et ayant une activité en France de comptes détenus par des sociétés étrangères ;

15° Le dépôt par un particulier de fonds sans rapport avec son activité ou sa situation patrimoniale connues ;

16° la réalisation d'une transaction immobilière à un prix manifestement sous-évalué. »

La déclaration s'effectue par écrit (elle peut être verbale dans des cas exceptionnels, mais doit être confirmée par écrit). Elle est effectuée par le déclarant nommé au sein de l'entreprise de la manière suivante:

- Un formulaire type, destiné à aider à établir les déclarations, est accessible sur le site du ministère de l'Economie et des Finances (www.tracfin.bercy.gouv.fr)

- Une fois rempli, ce formulaire peut être transmis par courrier, télécopie ou par voie électronique sur le site Internet sécurisé « ERMES, depuis 2012 ».

Pour mémoire aucune poursuite ou action en responsabilité civile ne peut être intentée ni aucune sanction professionnelle prononcée contre un organisme ou un professionnel qui a effectué, de bonne foi, cette déclaration.

Par ailleurs, les professionnels assujettis ont interdiction :

- sous peine de sanctions pécuniaires (22 500 €), voire de poursuites pénales pour complicité de blanchiment,

- d'informer le propriétaire des sommes ou l'auteur de l'opération de l'existence d'une déclaration auprès de TRACFIN ou de donner des informations sur les suites qui lui sont réservées.

8 – Dispositif de contrôle interne

L'entreprise vérifie le respect par l'ensemble de ses salariés ou partenaires des obligations liées à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Si, au cours du traitement d'un dossier le doute persiste ou est confirmé, les collaborateurs avertissent le responsable LCB



9 – Diffusion et Formation

Le présent manuel est diffusé auprès de l'ensemble du personnel en relation avec la clientèle et s'assure de la sensibilisation et de la formation dudit personnel

Le responsable LCB assure une formation régulière du personnel exposé qui permet notamment :

- d'attirer l'attention des collaborateurs sur les éventuels changements intervenus dans la loi et/ou la réglementation (veille réglementaire),
- de développer une approche par les risques en présentant des exemples de cas de blanchiment et d'insister sur les techniques de prévention de blanchiment et de détection des opérations pouvant entrer dans un processus de blanchiment.

Chaque collaborateur est tenu de connaître cette procédure et d'en respecter les obligations et les diligences. Les diligences sont effectuées par les collaborateurs (et filiales) et, en cas de soupçon de blanchiment, ils s'engagent à en informer le Correspondant/déclarant TRACFIN.

10 – Nomination d'un déclarant TRACFIN

Le correspondant/déclarant TRACFIN est Sergio ZAINI. Il décide des déclarations de soupçon à communiquer auprès de TRACFIN, et en assure le suivi.

A Lyon le 15 Novembre 2019



ANNEXE

Liste des pays non coopératifs fiscalement

Botswana
Nauru
Brunei
Niue
Guatemala
Panama
Iles Mars

Juridictions présentant des défaillances stratégiques en matière de LCB/FT qui n'ont pas fait de progrès suffisants ou qui ne se sont pas engagées à suivre un plan d'action élaboré avec le GAFI, afin de remédier à leurs défaillances

- Équateur
 - Éthiopie
 - Indonésie
 - Kenya
 - Myanmar
 - Nigéria
 - Pakistan
 - Sao Tomé-et-Principe
 - Syrie
 - Tanzanie
 - Turquie
 - Vietnam
 - Yémen
-