



LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT D'ARGENT ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

Quelles sont les obligations
des professions de l'immobilier ?

SOMMAIRE

INTRODUCTION	P.3
CE QUE DIT LA LOI	P.4
QUESTIONS-RÉPONSES	P.5

INTRODUCTION

Le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme représentent un risque pour la société. Depuis 1998, les pouvoirs publics français comptent sur les entreprises du secteur privé (dont celles de l'immobilier) pour déceler, de façon préventive, les personnes susceptibles de participer à ces activités illégales.

La lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme (LCB-FT) est donc l'une des priorités d'Emeria. Pour nos équipes, le respect de la réglementation se traduit par des obligations d'identification et de connaissance de leurs clients, et par une vigilance constante à leur égard.

Le manquement à ces obligations peut entraîner des sanctions financières, administratives ou pénales. C'est pourquoi votre contact Emeria peut être amené à vous poser des questions et à vous demander des informations permettant de comprendre vos motivations et de préciser votre projet immobilier, et les conditions dans lesquelles vous le réalisez.

CE QUE DIT LA LOI

Le blanchiment d'argent consiste à dissimuler des fonds de provenance illicite (trafic de drogue, vol, escroquerie, vente d'armes, braquage, fraude fiscale...) en les réinvestissant dans des activités légales (article 321-4 du Code pénal).

Le financement du terrorisme est le fait de fournir ou de réunir des fonds susceptibles d'être utilisés pour commettre un acte terroriste, indépendamment de la survenance éventuelle d'un tel acte (article 421-2-2 du Code pénal).

LA LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT D'ARGENT ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME EN DIX QUESTIONS

1. « POURQUOI EMERIA ME DEMANDE LES MÊMES INFORMATIONS QUE MA BANQUE OU MON NOTAIRE ? »

Les professions de l'immobilier sont soumises aux mêmes obligations réglementaires que les notaires ou les banques concernant la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme, et doivent donc demander les mêmes informations et les mêmes documents.

2. « DANS QUEL BUT EMERIA EST-ELLE TENUE DE RECUEILLIR CES INFORMATIONS ET CES DOCUMENTS ? »

Cela permet à Emeria de mieux comprendre votre projet immobilier et son mode de financement, et d'écartier ainsi un éventuel risque de blanchiment d'argent ou de financement du terrorisme au travers de l'opération en question.

3. « QUELLES SONT LES INFORMATIONS ET DOCUMENTS NÉCESSAIRES À EMERIA ? »

Tout comme votre banque ou notaire, Emeria doit connaître parfaitement l'identité de ses clientes et de ses clients. Avant de signer un mandat de vente, une promesse de vente, un contrat de syndic, vous devez donc fournir **un document officiel d'identité en cours de validité comportant une photographie.**

4. « Y A-T-IL DES OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES POUR LES PERSONNES MORALES ? »

Pour les personnes morales, il faut produire l'original ou la copie de tout acte ou extrait de registre officiel datant de moins de trois mois ou extrait de Journal Officiel, constatant la dénomination, la forme juridique, l'adresse du siège social et l'identité des associés et dirigeants sociaux. Emeria doit également identifier le ou les bénéficiaires effectifs, c'est-à-dire la ou les personnes physiques qui seule ou de concert détiennent, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote de la société en question. Il faut donc fournir aussi **une copie du registre de ces bénéficiaires effectifs.**

5. « POURQUOI EMERIA SOUHAITE CONNAÎTRE LES DÉTAILS DU FINANCEMENT DE MON PROJET ? »

Emeria a également l'obligation de connaître l'objectif du projet immobilier et son mode de financement. Votre contact peut vous poser des questions sur votre situation patrimoniale, votre profession, la provenance des sommes que vous souhaitez investir en cas d'acquisition... et vous demander des justificatifs sur la réalité des fonds détenus (article L561-10-2 du Code monétaire et financier).

Ces informations nous permettent de comprendre la cohérence de votre situation par rapport à l'opération immobilière envisagée, et de nous assurer que l'opération à réaliser ne constitue pas potentiellement une opération de blanchiment d'argent ou de financement du terrorisme.

6. « DANS QUELS CAS EMERIA PEUT PRENDRE DES MESURES COMPLÉMENTAIRES ? »

Dans le cas d'une vente à distance ou d'une relation avec une personne politiquement exposée, par exemple, Emeria peut être amenée à prendre des mesures complémentaires (demander un deuxième document officiel d'identité, exiger que le paiement soit effectué en provenance ou à destination d'un compte ouvert auprès de certains établissements du secteur financier...).

7. « PUIS-JE REFUSER DE COMMUNIQUER LES INFORMATIONS ET LES DOCUMENTS DEMANDÉS ? »

Vous avez le droit de ne pas donner à Emeria ce qui vous est demandé. Cependant, le refus de fournir les informations et les documents concernant votre identité contraint Emeria à interrompre la relation d'affaires et à refuser l'opération immobilière.

8. « QUELLES SONT LES CONSÉQUENCES SI JE REFUSE DE COMMUNIQUER LES INFORMATIONS ET LES DOCUMENTS DEMANDÉS ? »

Lorsque Emeria ne peut pas obtenir les informations ou les documents relatifs à votre situation patrimoniale ou justifiant votre opération, qui sont nécessaires afin d'apprécier le risque de blanchiment d'argent ou de financement du terrorisme, cela peut créer une suspicion sur vos motivations réelles ou sur la véracité des informations verbales déjà communiquées.

Si Emeria ne peut pas remplir ses obligations en exerçant les contrôles prévus par la loi, nos équipes peuvent déclarer ce soupçon auprès de Tracfin (Traitement du renseignement et action contre les circuits financiers clandestins). Il s'agit d'un organisme du ministère de l'Économie et des finances, chargé de la lutte en France contre la fraude fiscale, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.

9. « QUELLES SANCTIONS ENCOURT EMERIA EN CAS DE NON-RESPECT DE SES OBLIGATIONS ? »

Emeria risque différentes sanctions qui varient en fonction du manquement constaté, allant du blâme à l'interdiction d'exercer, en passant par la sanction pécuniaire. Ces sanctions sont du ressort de la Commission nationale des sanctions (CNS), institution indépendante auprès du ministre de l'Économie et des finances. Pénalement, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme sont punis de dix ans d'emprisonnement et de 750 000€ d'amende.

10. « LES INFORMATIONS PERSONNELLES FOURNIES SONT-ELLES EN SÉCURITÉ ? »

Emeria et toutes les entreprises du groupe Emeria attachent une grande importance à la protection de vos données et au respect de votre vie privée. Les informations transmises par vos soins, pour répondre aux obligations réglementaires, ne seront pas divulguées à des tiers sans votre consentement. Pour plus de précisions, vous pouvez vous référer à la charte de protection des données sur le site internet d'Emeria :

emeria.eu/privacy-policy

**Emeria 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.**

Emeria : Société par Action Simplifiée au capital de 726 000 832,40 €
dont le siège social est à Antony (92160) – 13, avenue le Brun,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre
sous le numéro 820 204 766, représentée par son Président la société
Hodpar elle-même représentée par Philippe Salle.

Crédits photographiques : Getty Images



Emeria.eu