

Les obligations de déclaration tracfin

I. TRACFIN : Rôle et organisation

A. Définition et rôle

Créé en 1990, **Tracfin** (Traitement du Renseignement et Action contre les Circuits Financiers clandestins) est un service de renseignement financier placé sous l'autorité du ministère de l'Économie et des Finances. Sa mission principale est de détecter et de prévenir les flux financiers illicites, qu'il s'agisse de blanchiment d'argent ou de financement du terrorisme.

Dans le domaine immobilier, Tracfin joue un rôle crucial en surveillant les opérations financières associées aux transactions. Les agents immobiliers, les notaires et autres acteurs sont ainsi tenus de signaler à Tracfin toute opération suspecte, en particulier celles qui présentent des anomalies, comme des paiements en espèces inhabituels ou des montages financiers complexes.

Les informations transmises à Tracfin sont analysées par des équipes spécialisées qui collaborent avec plusieurs départements internes. Ces départements incluent :

B. Organisation de TRACFIN

TRACFIN est composé de plusieurs départements spécialisés :

1. **Département des déclarations et des analyses initiales (DDAI) :**
 - Réception et traitement des déclarations de soupçon.
 - Analyse des premières informations avant une investigation approfondie.
2. **Département des enquêtes financières (DEF) :**
 - Investigation approfondie des dossiers signalés par le DDAI.
3. **Département des relations avec les professions réglementées (DRPR) :**
 - Assure la sensibilisation et la formation des professionnels assujettis à l'obligation de déclaration.
4. **Département de coopération nationale et internationale (DCNI) :**
 - Coopération avec d'autres unités de renseignement financier à l'étranger.
5. **Département des sanctions :**
 - Gestion des sanctions en cas de non-respect des obligations par les professionnels.

II) Le Compte National de Sécurité (CNS) dans l'immobilier



Le secteur immobilier est strictement encadré en France, notamment pour garantir la transparence des opérations et prévenir les pratiques frauduleuses. L'une des obligations essentielles imposées aux professionnels de ce domaine est la déclaration de leurs activités auprès du Compte National de Sécurité (CNS). Ce dispositif, central dans la régulation des métiers de l'immobilier, vise à assurer le respect des obligations légales et fiscales, tout en permettant une supervision globale des opérations.

A) Définition et objectifs du CNS

Le CNS est un registre national géré par les autorités compétentes, qui centralise les déclarations d'activité des professionnels intervenant dans le secteur immobilier. Il permet de vérifier que ces derniers respectent leurs obligations légales, notamment celles liées à la loi Hoguet, et favorise la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme. Ce système contribue également à garantir la sécurité des transactions, en veillant à ce que les acteurs intervenant sur le marché soient dûment déclarés et surveillés.

B) Les départements concernés par le CNS

Le CNS couvre plusieurs champs d'activité dans l'immobilier, qui se répartissent en différents départements en fonction des spécialités des professionnels. Parmi eux, le département des transactions immobilières joue un rôle central, en enregistrant les déclarations des agents immobiliers chargés de la vente et de l'achat de biens. De manière complémentaire, le département de la gestion locative s'assure que les activités relatives à la gestion des biens immobiliers, telles que la collecte des loyers ou la rédaction des baux, sont réalisées par des acteurs déclarés. D'autres départements englobent des activités comme la promotion immobilière, qui inclut les opérations de construction et de vente de biens neufs, ou encore l'expertise immobilière, où les professionnels évaluent la valeur des biens dans le cadre de transactions ou de litiges.

C) Modalités et implications de la déclaration au CNS

La déclaration au CNS s'effectue généralement en ligne via des plateformes dédiées, gérées par les autorités compétentes. Les professionnels doivent fournir des informations détaillées sur leur identité, la nature de leurs activités, et les éventuelles certifications ou autorisations nécessaires à l'exercice de leur métier. Toute modification dans leur activité, comme un changement de statut ou l'ajout d'une nouvelle spécialité, doit être signalée dans les délais impartis.

L'inscription au CNS n'est pas qu'une simple formalité administrative : elle conditionne la légalité de l'exercice des professions immobilières. Les professionnels non déclarés s'exposent à des sanctions importantes, allant d'amendes administratives à des interdictions d'exercer. De plus, une déclaration irrégulière ou incomplète peut entraîner des enquêtes approfondies, particulièrement dans le cadre des mesures de lutte contre le blanchiment et la fraude.

D) Enjeux et perspectives du CNS

Le CNS constitue un outil clé pour garantir la transparence et la sécurité dans le secteur immobilier. Il favorise une meilleure régulation des pratiques, tout en renforçant la confiance des clients envers les



professionnels. Par ailleurs, en centralisant les données, il offre une vue d'ensemble sur le marché et permet aux autorités de détecter rapidement les irrégularités ou les risques systémiques.

À l'avenir, le CNS pourrait encore évoluer pour intégrer de nouvelles technologies, comme l'intelligence artificielle, afin de renforcer les contrôles et d'accélérer les processus de déclaration. Il est également envisageable qu'il joue un rôle accru dans la transition écologique, en imposant de nouvelles exigences aux professionnels concernant la gestion énergétique des biens immobiliers.

III) Les professions soumises à déclaration dans l'immobilier

A. Qui est concerné ?

En vertu des articles L561-1 et suivants du Code monétaire et financier, plusieurs professions du secteur immobilier sont soumises à l'obligation de déclaration :

1. **Agents immobiliers :**
 - Vente ou location d'immeubles.
 - Transactions atypiques (montants anormalement élevés, clients difficiles à identifier).
2. **Notaires :**
 - Vérification de l'origine des fonds dans les actes de vente.
 - Signalement des acquisitions financées de manière suspecte.
3. **Administrateurs de biens :**
 - Gestion locative impliquant des flux financiers inhabituels.
4. **Promoteurs immobiliers :**
 - Surveiller les apports de capitaux étrangers ou suspects dans les projets.
5. **Banques et organismes de crédit (indirectement liés) :**
 - Contrôle des financements immobiliers.

B. Déclaration de soupçon : Quelles obligations ?

Les professionnels doivent signaler à TRACFIN toute transaction suspecte, notamment :

1. **Montants élevés injustifiés.**
2. **Opérations impliquant des pays à haut risque** (listes établies par le GAFI, Groupe d'action financière).
3. **Clients utilisant des prête-noms ou des structures opaques** (sociétés offshore, trusts).
4. **Paiements en espèces dépassant le seuil autorisé (3 000 € pour les transactions immobilières).**

C. Responsabilité en cas de non-déclaration

1. **Sanctions administratives :**



- Amendes pouvant aller jusqu'à plusieurs centaines de milliers d'euros.
2. **Sanctions pénales :**
- Prison en cas de complicité active dans des opérations illégales.
3. **Responsabilité civile :**
- Indemnisation des dommages causés par une négligence professionnelle.

IV) **Contrôle DGCCRF**

En tant qu'autorité de contrôle, la DGCCRF effectue depuis 2010 des enquêtes afin de vérifier le respect par les professionnels de leurs obligations de vigilance, de déclaration de soupçon auprès de Tracfin et de formation du personnel.

La dernière enquête réalisée en 2016 a mis en évidence que, malgré l'implication croissante des réseaux et syndicats professionnels pour sensibiliser leurs membres, la grande majorité des agents immobiliers ne se sont toujours pas appropriés leurs obligations en matière de LCB/FT. Il apparaît en particulier que de nombreux professionnels ne disposent pas d'un système de vigilance et n'effectuent pas de déclaration de soupçon à Tracfin.

Signature conjointe par la DGCCRF et TRACFIN des nouvelles lignes directrices relatives à la mise en œuvre par les professionnels de l'immobilier de leurs obligations en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT).

FamiCity
Immobilier

