		<b>Procédure : Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme</b>		
		<i>Objet</i>	<b>Note de procédure interne</b>	<i>Date</i>
<i>Auteur</i>	Frédérique CARSIGNOL – Service Compliance	<i>Destinataires</i>	Collaborateurs de Quadral Transactions	

### 1. Objectif :

Afin de lutter efficacement contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme au sein de nos sociétés, **plusieurs vérifications doivent avoir lieu avant l'entrée en relation d'affaires** (art L561-2-1 du CMF). Chaque collaborateur joue un rôle essentiel dans la mise en œuvre de cette politique et dans notre protection contre les risques associés.

### 2. Champ d'application :

Les activités concernées sont **la transaction**. Les vérifications doivent être effectuées **par les collaborateurs concernés** et ne se limitent pas à l'identification des mandants (*vendeur ou bailleur*). Elles doivent également porter sur tout candidat acquéreur ou locataire ayant manifesté un intérêt pour le bien proposé.


Ces vérifications doivent intervenir avant l'entrée en relation d'affaires :

- Si un client entend me confier un mandat, vous devez **l'identifier avant la signature du mandat**.
- Pour les candidats acquéreurs ou locataires, vous devez les identifier **dès qu'ils vous font part de leur intérêt pour le bien que vous proposez**.

### 3. Etapes de la procédure à suivre :

Vous devez distinguer **trois niveaux de vigilance** qui donnent lieu à **trois procédures différentes** selon le niveau de risque associé :

Typologie	Niveau risque	Niveau de vigilance
<b>Client</b>		
Résident en France, salarié ( <i>revenus stables, acquisition cohérente avec le profil du client...</i> )	Faible	Risque limité, vigilance normale
Non résident, acquisition incohérente avec le profil du client	Elevé	Diligences renforcées, justificatifs approfondis
Personne politiquement exposée ( <i>Risque de corruption ou financement illicite</i> )	Très élevé	Accepter uniquement avec validation du correspondant TRACFIN
<b>Opération</b>		
Vente d'un bien < 250 K€ à un résident via prêt bancaire français	Faible	Risque limité, vigilance normale
Achat d'un bien comptant	Moyen	Vigilance accrue ( <i>collecte de justificatifs de l'origine des fonds</i> )
Difficulté d'identification du bénéficiaire	Très élevé	Accepter uniquement avec validation du correspondant TRACFIN
<b>Zone géographique</b>		
France métropolitaine	Faible	Risque limité, vigilance normale
Pays liste grise GAFI	Elevé	Diligences renforcées, justificatifs approfondis
Pays liste noire GAFI	Très élevé	Accepter uniquement avec validation du correspondant TRACFIN
<b>Relation client</b>		
Rencontre physique	Faible	Risque limité, vigilance normale, identification fiable
Mandat à distance ( <i>Risque d'usurpation d'identité</i> )	Moyen	Vigilance accrue ( <i>collecte d'informations complémentaires</i> )

<b>Evel &amp; Quadral</b> 		<b>Procédure : Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme</b>		
		<i>Objet</i>	<b>Note de procédure interne</b>	<i>Date</i> <b>06/01/2025</b>
<i>Auteur</i>	Frédérique CARSIGNOL – Service Compliance	<i>Destinataires</i>	Collaborateurs de Quadral Transactions	

### 3.1 La procédure de vigilance normale et constante :

Vous devez  **systématiquement vérifier l'identité de la personne pendant toute la relation d'affaires et compléter le dossier acquéreur** (*informations relatives à la profession, aux revenus...*) et le conserver dans le dossier du client.

Les documents à collecter varieront ensuite selon la nature du client :

Nature du client / pièce à collecter	Personne physique	Personne morale	Vendeur
<b>Copie d'une pièce d'identité</b> en cours de validité	X		
<b>Extrait Kbis</b> de moins de 3 mois		X	
<b>Titre / attestation de propriété</b>			X
<b>Justificatif de domicile</b>	X		
<b>Adresse du siège social, copie des statuts, mandats et pouvoirs</b>		X	

**⚠ Si vous n'arrivez pas à identifier votre client ou obtenir des informations sur la nature de la transaction, l'opération ne peut avoir lieu et vous devez cesser immédiatement toute relation avec lui** (article L561-8 du Code Monétaire et Financier). Une déclaration auprès du Correspondant TRACFIN devra alors être effectuée.

### 3.2 La procédure de vigilance simplifiée (*risque faible*) :

**Si le risque de blanchiment vous paraît faible**, vous pouvez mettre en place une obligation de vigilance simplifiée. Cela impose cependant que vous ayez recueilli les **informations suffisantes sur votre relation d'affaires et sur votre client** afin de vous assurer que celui-ci remplit les conditions requises pour bénéficier de ces dérogations (*art. R561-15 du CMF*).

Ainsi, dans tous les cas, vous devez exiger un document officiel d'identité ou, dans le cas d'une personne morale, un acte ou extrait officiel ainsi qu'un justificatif de capacité à agir.

### 3.3 La procédure de vigilance renforcée (*risque moyen à très élevé*) :

Inversement, dans des situations que vous avez identifiées comme étant à risque fort (*opération complexe, montant inhabituellement élevé, etc.*), un **examen renforcé doit être effectué** (*art. L561-10-2 du CMF*). Vous devez alors **vous renseigner activement sur la personne ou la société** qui souhaite réaliser l'opération et sur **l'origine ou la destination des fonds** ainsi que sur **l'objet de l'opération et l'identité de la personne qui en bénéficie**, en exigeant :


**Toutes les informations relatives à l'objet et à la nature de l'opération :**

- Montant et nature des opérations envisagées ;
- Provenance des fonds ;
- Justification économique déclarée par le client.

**Tous les éléments qui vous permettront d'avoir une connaissance étendue du client :**

- Justification de l'adresse du domicile ou de l'adresse du siège social à jour ;
- Statuts ;
- Activités professionnelles actuellement exercées ;
- Tout élément permettant d'apprécier le patrimoine ou la situation financière...

Consignez ensuite ces éléments par écrit pour pouvoir justifier des diligences accomplies.

<b>Evel &amp; Quadral</b> 		<b>Procédure : Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme</b>		
		<i>Objet</i>	<b>Note de procédure interne</b>	<i>Date</i> <b>06/01/2025</b>
<i>Auteur</i>	Frédérique CARSIGNOL – Service Compliance	<i>Destinataires</i>	Collaborateurs de Quadral Transactions	

Exemples :

- Absence physique du client ou de son représentant légal aux fins de l'identification ;
- Opération complexe ou liée à des techniques d'organisation d'opacité ;
- Opération d'un montant inhabituellement élevé ;
- Opération peu habituelle ou ne paraissant pas avoir de justification économique (transaction à un prix manifestement sous-évalué...);
- Opération ne paraissant pas avoir d'objet licite ;
- Opération atypique au regard de l'activité de la société (changements statutaires fréquents et injustifiés, opérations financières incohérentes...);
- Client occupant une certaine fonction (art R561-18 du CMF) ;
- En présence d'une clause de substitution insérée dans un compromis de vente (systématiquement demander aux notaires de vous signaler toute utilisation de cette clause dans vos courriers de transmission) ;
- En présence d'un pouvoir, mandat (exiger un PV d'AG mentionnant la capacité à agir).

#### 4. Les vérifications complémentaires :

Des mesures de vigilance complémentaires doivent être mises en œuvre dans les cas suivants :

- ❖ Si le client ou son représentant légal n'est pas physiquement présent pour que vous puissiez l'identifier ou alors l'opération favorise l'anonymat

**Mettez en place au moins deux mesures parmi les suivantes :**

- Demandez une pièce justificative supplémentaire afin de vous assurer de l'identité de la personne avec laquelle vous envisagez d'entrer en relation d'affaires ;
- Vérifiez et faites certifier par un tiers indépendant la copie du document d'identité remis ;
- Exigez que le premier versement soit effectué à partir ou à destination d'un compte ouvert au nom du client auprès d'un établissement assujéti aux mesures de lutte contre le blanchiment établi dans l'UE ;
- Obtenez confirmation de l'identité du client par un établissement assujéti aux dispositions de la lutte contre le blanchiment.

- ❖ Vérifiez les éléments d'informations donnés par votre client


Ne vous contentez pas de recueillir les documents qui vous sont remis. Examinez-les attentivement afin de tenter de repérer toute tentative de falsification.

 **Le fait que vous connaissiez personnellement le client ou que vous ayez pu travailler avec lui antérieurement ne dispense en aucun cas d'effectuer les formalités nécessaires pour l'identifier.**

- ❖ Les opérations sont réalisées avec des personnes établies sur un territoire inscrit sur les listes publiées par le GAFI ou par la Commission européenne (Cf : Annexe)

**Mettez en place l'ensemble des mesures suivantes :**

- Ne poursuivez la relation d'affaires avec le client qu'après avoir obtenu l'accord de votre direction ;
- Recueillez des informations complémentaires relativement au client et l'opération envisagée ;

		<b>Procédure : Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme</b>		
		<i>Objet</i>	<b>Note de procédure interne</b>	<i>Date</i>
<i>Auteur</i>	Frédérique CARSIGNOL – Service Compliance	<i>Destinataires</i>	Collaborateurs de Quadral Transactions	

- Renforcez la fréquence de mise à jour des éléments nécessaires à la connaissance de votre client ou du bénéficiaire effectif de l'opération envisagée.

**⚠ Si vous n'êtes pas en mesure de réaliser les mesures de vigilance complémentaires, cessez toute relation avec votre client. Une déclaration auprès du Correspondant TRACFIN devra alors être effectuée.**

- ❖ **Vérifiez le bénéficiaire effectif de l'opération** (*les personnes physiques qui contrôlent en dernier lieu mon client*)

Vous pouvez consulter gratuitement les informations relatives aux bénéficiaires effectifs centralisées par l'INPI (<https://www.inpi.fr/fr/beneficiaires-effectifs>). Demandez ensuite une copie de la pièce d'identité de la personne physique détenant au moins 25 % des parts ou actions de la société, copie de la pièce d'identité du représentant légal ou statutaire, justificatif récent de domicile des personnes physiques détenant au moins 25 % des parts ou actions de la société.

- ❖ **Si le client ou son bénéficiaire effectif est une Personne Politiquement Exposée (PPE)**

**Mettez en place l'ensemble des mesures suivantes :**

- Mettez en place une procédure afin de vous assurer que votre client ou le bénéficiaire effectif est bien une PPE ;
- Ne poursuivez la relation d'affaires avec la PPE qu'après avoir obtenu l'accord de ma direction ;
- Recherchez systématiquement la provenance des fonds utilisés dans la transaction dans laquelle la PPE intervient.

- ❖ **Consultez le registre des gels des avoirs**

Vous pouvez consulter le registre des gels des avoirs afin de vous assurer que les parties prenantes à la transaction (*client, bénéficiaire effectif, etc...*) ne soient pas concernés (<https://gels-avoirs.dgtresor.gouv.fr>). Conservez les traces et résultats de vos recherches, même si elles ont été infructueuses (*impression écran*).

## 5. Les déclarations TRACFIN

Martin PRIMARD ([martin.primard@quadral.fr](mailto:martin.primard@quadral.fr)) est le correspondant TRACFIN des sociétés EVEL & QUADRAL. **En cas de doute, faites-lui immédiatement parvenir une déclaration de soupçon.**


En effet, vous êtes tenu de lui déclarer, toutes les sommes dont vous savez, soupçonnez ou avez de bonnes raisons de soupçonner qu'elles proviennent d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an, d'une fraude fiscale ou participant au financement du terrorisme.

La déclaration doit contenir :

- L'identification et les coordonnées du déclarant ;
- Les éléments d'identification et de connaissance du client et, le cas échéant, du bénéficiaire effectif ;
- La nature de la mission confiée, le descriptif des opérations concernées, les pièces ou documents justificatifs utiles à son exploitation par TRACFIN.

**L'existence et le contenu d'une déclaration de soupçon sont strictement confidentiels.** Aussi, la déclaration ne doit en aucun cas être conservée dans les dossiers de vente ou de location de vos clients mais conservées dans un endroit sécurisé (*ex : armoire fermant à clé*).

Si aucune opposition provisoire (*dans un délai de 10 jours*) n'est notifiée par TRACFIN au Déclarant, la vente ou la location qui a fait l'objet d'une déclaration peut continuer à être exécutée.

<b>Evel &amp; Quadral</b> 		<b>Procédure : Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme</b>		
		<i>Objet</i>	<b>Note de procédure interne</b>	<i>Date</i> <b>06/01/2025</b>
<i>Auteur</i>	Frédérique CARSIGNOL – Service Compliance	<i>Destinataires</i>	Collaborateurs de Quadral Transactions	

## 6. Conservation des documents


**Conservez dans un lieu sécurisé** les documents relatifs à l'identité des clients et bénéficiaires et aux opérations faites par les clients **pendant cinq ans à compter de la cessation de leurs relations d'affaires** (art L561-12 du CMF).

## 7. Contrôle de 2nd niveau :

Un contrôle de 2nd niveau sera réalisé de manière aléatoire chaque semestre par le service Compliance afin de s'assurer du respect de cette procédure.

## 8. En synthèse :

Pièces / infos à recueillir	Vigilance renforcée	Vigilance normale
<b>Personne physique</b>		
Pièce d'identité	X	X
Justificatif de domicile	X	
Activités professionnelles actuellement exercées	X	
Renseignements relatifs au bénéficiaire	X	
<b>Personne morale</b>		
Acte ou extrait de registre officiel de moins de 3 mois	X	X
Capacité à agir (PV d'AG)	X	X
Justificatif de l'adresse du siège social	X	
Statuts	X	
<b>Personne physique ou morale</b>		
Titre ou attestation de propriété ( <i>si vendeur</i> )	X	X
Fiche connaissance client complétée	X	X
Montage financier ( <i>apports-crédits</i> )	X	X
Revenus	X	X
Provenance des fonds	X	

		<b>Procédure : Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme</b>		
		<i>Objet</i>	<b>Note de procédure interne</b>	<i>Date</i>
<i>Auteur</i>	Frédérique CARSIGNOL – Service Compliance	<i>Destinataires</i>	Transaction / Location	

### Annexe 1 : Liste non exhaustive des critères d'alerte

#### RISQUES IDENTIFIES Sur la personne physique :


- Incohérence entre le profil du client (*âge, revenus, profession, diverses informations recueillies sur le client*) et l'opération ou les flux observés ;
- Le client exerce-t-il une profession à risque ?
- Le client réside-t-il dans un pays à risque figurant sur les listes publiées par le GAFI ?
- Le projet immobilier envisagé est-il situé dans une zone sensible ?
- Le client occupe-t-il des postes qui l'exposent à des risques particuliers en raison de fonctions politiques, juridictionnelles ou administratives ? Est-il une personne politiquement exposée ?
- La personne est-elle connue, en source ouverte, pour diverses infractions ?
- Les documents fournis sont-ils probants ?
- Le client ou son représentant légal sont-ils physiquement présents aux fins de l'identification ?

#### RISQUES IDENTIFIES Sur la personne morale :

- Secteurs d'activités sensibles (*BTP, sociétés de surveillance, formation professionnelle, secteur hôtelier, restauration rapide, cartes prépayées, rénovation énergétique, dépannage à domicile, secteurs atypiques ou nouveaux (financement participatif, biens à double usage, monnaies virtuelles, etc.)*) ;
- Entreprises récemment créées ;
- Difficultés pour identifier le bénéficiaire réel d'une opération ;
- Changements fréquents de gérance ;
- Localisation des activités (*zone sensible, société de domiciliation, adresse non clairement identifiée, pays à risque*) ;
- Incohérence chiffre d'affaires / marge brute avec la moyenne du secteur ;
- Absence de correspondance entre l'activité de la société partie à la transaction présentée par le client et son objet social déclaré.

#### RISQUES IDENTIFIES sur l'opération :

- Le produit ou l'opération favorise l'anonymat ;
- Nombreux versements en espèces ou paiement en espèces d'un montant significatif ;
- Prix anormalement bas ou élevé ;
- Paiements en provenance de tiers et/ou de l'étranger ;
- Doute sur l'origine ou la destination, notamment géographique, des fonds ;
- Acquisition immobilière en ayant recours à des fonds à l'origine non traçable (*espèces...*) ;
- Financement par un prêt non bancaire ;
- Montant inhabituellement élevé ;
- Montage complexe/atypique ou sans justification économique (*multiplicité de comptes bancaires, multiplicité d'intermédiaires ou de structures, etc.*) ;
- Lien entre le vendeur et l'acquéreur ;
- Opération annulée et demande de remboursement sur un compte tiers ;
- Réception de fonds en provenance d'une personne physique ou morale non-cliente et demande de retour des fonds, notamment vers un compte différent du compte émetteur ;
- Opération non effectuée et perte du dépôt de garantie alors que vendeur et acquéreur se connaissent.

		<b>Procédure : Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme</b>			
		<i>Objet</i>	<b>Note de procédure interne</b>	<i>Date</i>	<b>06/01/2025</b>
<i>Auteur</i>	Frédérique CARSIGNOL – Service Compliance	<i>Destinataires</i>	Transaction / Location		

### Annexe 2 : Les Personnes Politiquement Exposées

**Les PPE sont les personnes qui exercent, ou ont cessé d'exercer depuis moins d'un an, des fonctions politiques, juridictionnelles ou administratives pour le compte de la France, d'un État étranger ou d'une organisation internationale, ainsi que leurs proches.**

#### **Les fonctions concernées :**

- Chef d'Etat, chef de gouvernement, membre d'un gouvernement national ou de la Commission européenne ;
- Membre d'une assemblée parlementaire nationale (*député comme sénateur*) ou du Parlement européen, dirigeant d'un parti politique ;
- Magistrat de la Cour de cassation, conseiller d'Etat et membre du Conseil Constitutionnel ou leurs équivalents à l'étranger ou Magistrat de la Cour des comptes ou leurs équivalents à l'étranger ;
- Dirigeant ou membre de l'organe de direction d'une banque centrale ;
- Ambassadeur ou chargé d'affaires ;
- Officier général, ou officier supérieur assurant le commandement d'une armée ;
- Membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'une entreprise publique exerçant son activité au niveau national ou Directeur, directeur adjoint, membre du conseil d'une organisation internationale.

#### **Les proches concernés :**

Les membres directs de la famille des PPE, notamment :

- Le conjoint (*peu importe la nature de l'alliance*) ;
- Les enfants, ainsi que leur conjoint ;
- Les parents.

Les personnes étroitement associées aux PPE, notamment dans le cadre d'une société ou structure juridique (*fiducie ou trust*) ou entretenant un lien d'affaires (*commercial ou économique*) étroit.

### Annexe 3 : Les listes noire et grise du GAFI


Le GAFI identifie les juridictions dont les mesures de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (*LBC/FT*) sont faibles dans deux documents publics du GAFI qui sont publiés trois fois par an.

#### **Juridictions à haut risque visées par un appel à action, la "liste noire" :**

- Corée du Nord ;
- Iran ;
- Myanmar.

#### **Juridictions soumises à une surveillance renforcée, la "liste grise"**

- |                   |               |                                     |            |
|-------------------|---------------|-------------------------------------|------------|
| -Afrique du Sud ; | -Kenya ;      | -Philippines ;                      | -Vietnam ; |
| -Bulgarie ;       | -Mali ;       | -République démocratique du Congo ; | -Yémen.    |
| -Burkina Faso ;   | -Monaco ;     | -Sénégal ;                          |            |
| -Cameroun ;       | -Mozambique ; | -Soudan du Sud ;                    |            |
| -Croatie ;        | -Namibie ;    | -Syrie ;                            |            |
| -Haïti ;          | -Nigeria ;    | -Tanzanie ;                         |            |

		<b>Procédure : Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme</b>		
		<i>Objet</i>	<b>Note de procédure interne</b>	<i>Date</i>
<i>Auteur</i>	Frédérique CARSIGNOL – Service Compliance	<i>Destinataires</i>	Transaction / Location	

#### Annexe 4 : Eléments de langage pour répondre aux clients en matière de lutte anti-blanchiment

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. C'est pourquoi les collaborateurs d'EVEL & QUADRAL peuvent être amenés 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.

##### 1. Pourquoi me demandez-vous 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 LCB/FT, et doivent donc demander les mêmes informations et les mêmes documents.

##### 2. Dans quel but êtes-vous tenus de recueillir ces informations et ces documents ?

Cela nous permet 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.

##### 3. Quelles sont les informations et documents nécessaires ?

Tout comme votre banque ou notaire, nous devons connaître parfaitement l'identité de nos clients. Avant de signer un mandat /une promesse de vente, vous devez donc fournir un document officiel d'identité en cours de validité.

##### 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, constatant la dénomination, la forme juridique, l'adresse du siège social et l'identité des associés et dirigeants sociaux. Nous devons 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 (*copie du registre de ces bénéficiaires effectifs*).

##### 5. Pourquoi souhaitez-vous connaître les détails du financement de mon projet ?

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

##### 6. Dans quel cas pouvez-vous prendre des mesures complémentaires ?

Dans le cas d'une vente à distance ou d'une relation avec une personne politiquement exposée, nous pouvons être amenés à prendre des mesures complémentaires (*demander un 2<sup>ème</sup> document d'identité, exiger que le paiement soit effectué en provenance/à destination d'un compte ouvert auprès de certains établissements financiers...*).

##### 7. Puis-je refuser de communiquer les informations et les documents demandés ?

Vous avez le droit de ne pas nous donner ce qui vous est demandé. Cependant, ce refus nous contraint à interrompre la relation d'affaires et à refuser l'opération immobilière.

##### 8. Les informations personnelles fournies sont-elles en sécurité ?

Nous attachons une grande importance à la protection de vos données. Les informations transmises par vos soins, pour répondre aux obligations réglementaires, ne seront pas divulguées à des tiers sans votre consentement.

##### 9. Quelles sont les conséquences si je refuse de communiquer les informations et les documents demandés ?

Lorsque nous ne pouvons pas obtenir les informations ou les documents nécessaires, cela peut créer une suspicion sur vos motivations réelles ou sur la véracité des informations verbales déjà communiquées. Nos équipes peuvent alors déclarer ce soupçon auprès de Tracfin (*Traitement du renseignement et action contre les circuits financiers clandestins*), 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.