



Unión Internacional del Notariado
Union Internationale du Notariat
International Union of Notaries



ALERTES DE RISQUE DANS LE SECTEUR NOTARIAL



Table des matières

A. INTRODUCTION	3
B. ALERTES DE RISQUE	4
1. LES RISQUES LIES AU(X) CLIENT(S) OU INTERVENANT(S)	4
2. RISQUES LIES A L'OPERATION	5
a. Risques communs à tous les types d'opération	5
b. Risques spécifiques des opérations commerciales (création d'entités, augmentations de capital et opérations analogues, achat et vente d'actions/parts)	6
c. Risques spécifiques liés aux opérations immobilières	6
d. Risques spécifiques liés aux opérations de financement (prêts, reconnaissances de dettes et leurs garanties, annulations et lettres de paiement).....	7
e. Risques spécifiques liés aux autorisations, pouvoirs et nominations	7
3. RISQUES LIES AUX MOYENS DE PAIEMENT	7
a. Risques communs à tous les types d'affaires	8
b. Risques spécifiques liés aux opérations de financement (prêts, reconnaissances de dettes et leurs garanties, annulations et lettres de paiement).....	8
4. RISQUES DUS A LA REPETITION DES OPERATIONS	9
a. Risques communs à tous les types d'affaire	9
b. Risques spécifiques des opérations commerciales (création d'entités, augmentations de capital et opérations analogues, achat et vente d'actions/parts)	9
c. Risques spécifiques aux opérations immobilières	9
d. Risques spécifiques liés aux opérations de financement (prêts, reconnaissances de dettes et leurs garanties, annulations et lettres de paiement).....	10



A. INTRODUCTION

L'objectif de ce document est de fournir des lignes directrices claires et précises pour aider les notaires à améliorer leurs processus d'identification, de contrôle et d'analyse des opérations notariales qui, en fonction de leurs compétences, leur permettront de détecter celles qui peuvent être liées au blanchiment de capitaux et au financement du terrorisme.

Il ne s'agit pas d'une liste qui énumère tous les cas possibles d'opérations liées au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme ; elle n'implique pas non plus que toutes les opérations incluses soient nécessairement liées au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme.

La liste est destinée à fournir des exemples pour l'évaluation par le professionnel de ses risques éventuels, en fonction de ses compétences, ce qui facilitera la détection des opérations susceptibles d'être liées au blanchiment de capitaux et au financement du terrorisme, avec un double objectif :

- Premièrement, ceux qui visent à détecter les transactions suspectes avant qu'elles ne soient effectuées, afin d'éviter que des fonds d'origine illicite ne soient introduits dans le système ou ne soient utilisés pour des opérations de financement du terrorisme.
- Deuxièmement, ceux qui permettent une analyse plus approfondie des transactions suspectes, lorsqu'il est impossible de les détecter au préalable.

Les alertes ont été classées en tenant compte des différents risques qui peuvent être présents dans les opérations notariales :

1. Les risques liés au(x) client(s)¹ ou au(x) intervenant(s)
2. Les risques liés à l'opération
3. Les risques liés aux moyens de paiement
4. Les risques dus à la répétition des opérations

Pour l'identification des alertes de risque liées à l'opération, les principaux types d'opérations dans lesquelles le notaire peut intervenir ont été pris en considération, et les suivantes ont été identifiées :

- a) Les opérations commerciales (création de sociétés, augmentations de capital et opérations analogues, achat et vente d'actions/parts).
- b) Les opérations immobilières.
- c) Les opérations de financement (prêts, reconnaissances de dette et ses garanties, annulations et lettres de paiement).
- d) Les autorisations, pouvoirs et nominations.
- e) Les actes et reconnaissance des signatures.
- f) Les autres opérations.

¹ Conformément à la définition utilisée par le FATF dans les 40 recommandations et dans le Guide pour les professionnels du droit



B. ALERTES DE RISQUE

1. LES RISQUES LIÉS AU(X) CLIENT(S) OU INTERVENANT(S)

- Certains des intervenants ou leurs représentants (et, le cas échéant, les titulaires réels ou les sociétés intermédiaires dans la chaîne de propriété des personnes morales) sont des ressortissants, des résidents ou, dans le cas d'une personne morale, ont été constitués dans un pays à risque plus élevé².
- Le client souhaite utiliser des sociétés étrangères mais ne semble pas avoir de raison légitime, légale ou commerciale pour le faire.
- Le client souhaite former ou acheter une société dont l'objet social est sans rapport avec sa profession ou ses activités habituelles sans explication raisonnable.
- Le client change de notaire de manière répétée en peu de temps sans aucune explication raisonnable.
- Le client insiste pour signer les documents uniquement par fax ou par document scanné³.
- L'âge ou la situation socio-économique des constituants est incompatible avec le volume ou les caractéristiques de l'opération, notamment lorsqu'il s'agit de mineurs, de personnes ayant des difficultés à comprendre ce qu'elles signent ou de personnes âgées, et il n'y a pas d'explication logique à leur intervention.
- L'intervenant ou la personne liée (celle qui dirige l'opération, est un membre de la famille, est le titulaire réel, etc.) dont on connaît une éventuelle implication dans des activités criminelles susceptibles de générer des bénéfices économiques.
- Le client n'est pas sûr de l'endroit où se trouvent les registres de son entreprise.
- Relation entre les parties d'ordre familial, par le travail, par une société ou de toute autre nature qui fait douter de la nature ou de la cause de l'opération juridique.
- Le montant de l'opération est payé ou reçu, même partiellement, par un tiers extérieur à l'opération, sans aucune explication logique. Cela s'applique également lorsque le paiement des frais liés à l'acte

² Les facteurs généralement considérés pour placer un pays dans une catégorie de risque plus élevé sont les suivants (a) Pays soumis à des sanctions, embargos ou mesures similaires édictés, par exemple, par les Nations Unies (ONU). En outre, dans certaines circonstances, les pays faisant l'objet de sanctions ou de mesures émises par des organismes similaires à l'ONU, bien qu'elles ne soient pas universellement reconnues, peuvent être considérés, en fonction du statut de l'émetteur des sanctions et de la nature des mesures, (b) les pays, identifiés par des sources fiables, comme ne disposant généralement pas de lois, de réglementations et d'autres mesures appropriées en matière de PBC/FT, (c) les pays, identifiés par des sources fiables, comme étant un lieu à partir duquel des fonds ou un soutien sont fournis à des organisations terroristes, (d) les pays, identifiés par des sources fiables, qui présentent des niveaux importants de corruption ou d'autres activités criminelles. Les juridictions particulièrement préoccupantes peuvent comprendre les "juridictions offshore" et celles qui connaissent une forte instabilité politique ou un faible niveau de conformité à la PBC/TF ou une observance insuffisante de l'État de droit, (e) les pays qui autorisent l'utilisation d'actionnaires désignés et d'actions au porteur pour les sociétés non cotées, ce qui permet de dissimuler le bénéficiaire final et (f) pour les clients nationaux, on pourrait également prendre en considération le risque géographique qui peut exister dans certaines zones spécifiques, comme, par exemple, près de la frontière, dans les zones de libre-échange ou les zones comptant une population massive d'immigrants provenant de pays à haut risque.

³ La demande d'utilisation d'une signature électronique sécurisée n'est pas considérée comme un risque élevé.



public (mise à disposition de fonds, taxes, frais de notaire, frais d'enregistrement, etc.) est pris en charge par un tiers externe sans explication logique.

- Le client a une urgence excessive pour réaliser l'opération ; le refus ou la mauvaise communication des données sollicitées par le notaire (documents d'identification, déclarations sur le titulaire réel ou les moyens de paiement, etc.) ou pour établir la publicité au registre de l'opération juridique ; ainsi que tout autre comportement qui montre un manque de transparence.
- La personne physique agissant en tant qu'administrateur ou représentant ne semble pas être appropriée pour exercer cette représentation (risque d'être une façade ou une personne interposée).
- Un intervenant qui exerce ou a exercé une fonction publique (poste politique ou technique de haut niveau) au niveau national ou à l'étranger, ou qui y est lié professionnellement ou familialement avec lui, qui exerce une activité privée dont la fréquence ou les caractéristiques sont inhabituelles.
- La personne qui effectue effectivement la transaction n'est pas l'un des constituants ni leurs représentants, ou utilise un intermédiaire inconnu pour se rendre chez le notaire.
- La documentation du client pour déterminer l'identité, appuyer les revenus ou vérifier l'emploi est fournie par un intermédiaire qui n'a aucune raison apparente d'être impliqué.
- Un acheteur ou un acquéreur qui se rend dans un autre lieu du territoire pour acheter ou acquérir des biens, sans justification apparente.
- Le client formalise l'acte ou le contrat devant un notaire dans un lieu différent de celui où se trouve le bien faisant l'objet de l'acte ou du contrat, sans explication raisonnable.
- On connaît par des moyens de diffusions publiques ou d'autres moyens, qu'un client fait l'objet d'une enquête ou de poursuites pour blanchiment de capitaux, infractions antérieures, infraction de financement du terrorisme ou infractions connexes.

2. RISQUES LIÉS À L'OPÉRATION

a. Risques communs à tous les types d'opération

- Le client demande une opération pour laquelle il paie plus de taxes qu'il n'est apparemment nécessaire, sans explication raisonnable.
- Le client est inhabituellement peu préoccupé par les risques inhérents à l'opération qu'il réalise ou par les montants impliqués dans l'opération juridique à formaliser devant le notaire ou par les coûts impliqués dans l'opération.
- Le client réalise des activités qui ne sont pas en rapport avec ses activités ou sa profession habituelles et ne peut fournir une explication raisonnable.
- Le type d'opération autorisé est manifestement incompatible avec la taille, l'ancienneté ou l'activité de la personne morale ou de la personne physique constituante, sans explication raisonnable.



- Le client demande des changements soudains et injustifiés dans l'un des éléments essentiels de l'opération (à l'exception des moyens de paiement) qui impliquent une absence d'information ou de transparence dans l'opération.
- L'opération concerne des juridictions à haut risque, tels que des lieux en plein ou à proximité de conflits armés où des groupes terroristes opèrent, ou des lieux qui ne sont pas soumis aux contrôles du BC/FT.

b. Risques spécifiques des opérations commerciales (création d'entités, augmentations de capital et opérations analogues, achat et vente d'actions/parts)

- Prix excessivement élevé ou bas, selon les conditions du marché, des titres transmis (volume des revenus, commerce ou affaires, installations, taille, connaissance de la déclaration des profits ou pertes systématiques) ou par rapport au montant déclaré dans une autre opération⁴.
- Les apports à des sociétés créées ou augmentant leur capital, de biens dont l'évaluation est irréaliste, d'un montant apparemment élevé par rapport à la branche d'activité ou à la taille de l'entreprise, ou difficiles à évaluer (comme les bijoux, les pierres précieuses, les objets d'art ou d'antiquité, les biens virtuels), sans explication raisonnable⁵.
- Différences extraordinaires et très pertinentes (prix beaucoup plus élevé ou beaucoup plus bas) entre le prix déclaré et la valeur réelle approximative, selon toute référence pouvant donner une idée approximative de cette valeur (valeur de taxation dans le cas d'une hypothèque ou valeur cadastrale) ou selon l'évaluation du notaire lui-même, sans explication raisonnable⁶.
- Des investissements importants et fréquents dans des actions, des obligations, des fonds de placement ou d'autres titres en espèces ou par chèque dans une courte période de temps, ce qui n'est pas conforme à la pratique normale des clients.

c. Risques spécifiques liés aux opérations immobilières

- Achat de biens à usage personnel sous le voile de la société lorsque ce type de transaction est incohérent avec les pratiques commerciales habituelles du client.
- Le client achète des biens au nom d'une personne désignée, telle qu'un associé ou un parent.
- Achat de plusieurs propriétés en peu de temps et le client semble avoir peu de préoccupations quant à l'emplacement, l'état, les coûts de réparation prévue, etc. de chaque propriété.
- Des différences extraordinaires et très pertinentes (prix apparemment beaucoup plus élevé ou beaucoup plus bas) entre le prix déclaré et la valeur réelle approximative, selon toute référence qui pourrait donner une idée approximative de cette valeur (valeur de taxation dans le cas d'une hypothèque ou valeur cadastrale, par exemple) ou de la propre appréciation du notaire.

⁴ Applicable à l'achat et à la vente d'actions/parts, ainsi que, selon les juridictions, aux catégories "Actes et reconnaissances de signatures" et "Autres transactions".

⁵ L'achat et la vente d'actions sont exclus. S'applique également à la catégorie "Actes et reconnaissances des signatures" et "Autres transactions".

⁶ S'applique également à la catégorie "Actes et reconnaissances des signatures" et "Autres transactions".



- Utilisation de notaires pour structurer les dépôts et acheter des biens originaires au nom du client.
- Achat d'un bien immobilier par une personne morale sans capacité économique apparente.

d. Risques spécifiques liés aux opérations de financement (prêts, reconnaissances de dettes et leurs garanties, annulations et lettres de paiement)

- Le client ne semble pas préoccupé par les garanties fournies pour le recouvrement de la dette.
- Le client ne semble pas préoccupé par les conditions du crédit ou les coûts associés à la réalisation d'une opération de prêt.
- Des hypothèques successives sur la même propriété, qui sont remboursées avant l'échéance, sans explication raisonnable.
- La valeur de l'actif ou des actifs donnés en garantie ne correspond pas à la juste valeur marchande.
- L'annulation anticipée d'une hypothèque et/ou d'une garantie mobilière, sans explication raisonnable, en particulier lorsqu'elle est en espèces, en tout ou en partie.

e. Risques spécifiques liés aux autorisations, pouvoirs et nominations

- Les pouvoirs dans des conditions inhabituelles (par exemple, lorsqu'elles sont accordées de manière irrévocable) ou relatifs à certains biens spécifiques (un seul bien, un compte courant spécifique, etc.) lorsque les raisons de cette spécificité n'existent pas ou ne sont pas logiques.
- Les pouvoirs généraux accordés par l'administrateur à un tiers pour agir au nom de la personne morale sans l'intervention de l'administrateur et sans explication raisonnable.
- Les pouvoirs généraux lorsqu'il y a des indications que le constituant a l'intention de se déplacer vers des juridictions à haut risque (y compris des villes ou des districts d'intérêt), en particulier vers des pays (et des pays adjacents) en situation de conflit et/ou d'instabilité politique ou connus pour soutenir des activités et des organisations terroristes⁷.

3. RISQUES LIÉS AUX MOYENS DE PAIEMENT

⁷ Cette alerte est spécifique aux opérations présentant un risque de FT.



a. Risques communs à tous les types d'affaires

- Fonds ou actifs situés dans, provenant de ou allant vers une juridiction à haut risque autre que celles de la nationalité ou de la résidence des participants.
- Utilisation d'espèces en quantités importantes : espèces et/ou chèques bancaires au porteur d'un montant égal ou supérieur à 10 000 euros/USD⁸.
- Utilisation du compte du notaire ou dépôts effectués auprès d'un notaire de manière inhabituelle (par exemple sans être justifiés par le type d'opération), ou dans le cadre d'opérations à risque (par exemple, transferts vers/depuis des territoires à haut risque, dépôts en espèces ou par chèque, restitution de l'excédent à un tiers)⁹.
- Les changements de dernière minute, sans aucune raison, dans les moyens de paiement utilisés qui impliquent une absence d'information ou de transparence dans l'opération¹⁰.
- Les moyens de paiement rarement utilisés dans les transactions commerciales, tels que les monnaies virtuelles, les métaux précieux ou tout autre moyen difficile à évaluer, ainsi que ceux dans lesquels on peut observer une volonté de dissimuler la véritable forme de paiement ou la réalité même de l'opération juridique, comme le report du paiement à une date très proche ou très éloignée du moment de l'autorisation ou sans intérêt, les garanties pour l'assurer, ou la compensation des dettes, sans explication logique¹¹.

b. Risques spécifiques liés aux opérations de financement (prêts, reconnaissances de dettes et leurs garanties, annulations et lettres de paiement)

- Financement par un prêteur (personne physique ou morale) autre qu'un établissement de crédit sans explication logique¹².
- Établissement de conditions ou de clauses inhabituelles sur le marché du crédit (délai de remboursement exceptionnellement court ou long, taux d'intérêt bien supérieur ou inférieur au taux normal, remboursement par un seul versement à l'échéance ou absence de garantie pour le créancier), sans aucune explication raisonnable¹³.
- Fourniture de garanties (titres, biens immobiliers, etc.) situées dans un territoire à risque¹⁴.

⁸ Ne s'applique pas aux "Augmentations de capital" et aux "Autorisations, pouvoirs et nominations".

⁹ Non applicable à la catégorie "Autorisations, pouvoirs et nominations"

¹⁰ Non applicable à la catégorie "Autorisations, pouvoirs et nominations"

¹¹ Non applicable aux "Augmentations de capital", "Autorisations, pouvoirs et nominations" et "Création d'entités"

¹² Applicable également à la catégorie "Actes et reconnaissances des signatures" et "Autres opérations"

¹³ Applicable également à la catégorie "Actes et reconnaissances des signatures" et "Autres opérations"

¹⁴ Applicable également à la catégorie "Actes et reconnaissances des signatures" et "Autres opérations"



- Apport d'espèces égal ou supérieur à 10 000 euros/USD (en compte courant, dépôts, dépôts à terme) comme garantie fournie par l'emprunteur/débiteur lui-même¹⁵.

4. RISQUES DUS A LA REPETITION DES OPERATIONS

a. Risques communs à tous les types d'affaire

- Deux ou plusieurs opérations de même nature ou similaires dans une courte période de temps, sans aucune explication logique ou qu'entre deux des opérations il y ait un intervenant commun¹⁶.

b. Risques spécifiques des opérations commerciales (création d'entités, augmentations de capital et opérations analogues, achat et vente d'actions/parts)

- Achat et vente de titres et/ou création de plusieurs personnes juridiques dans un court laps de temps avec des éléments communs (un ou plusieurs actionnaires, partenaires ou participants, administrateur, gérant, directeur, mandataire, siège social, objet social, etc.) sans explication raisonnable¹⁷.
- Apports successifs dans un court laps de temps à la même entreprise, sans explication raisonnable¹⁸.
- Augmentation du capital social par l'apport de nouveaux membres liés entre eux ou à d'autres personnes juridiques.

c. Risques spécifiques aux opérations immobilières

- Ventes successives d'un même bien immobilier sur une courte période, avec des différences de prix importantes, sans explication raisonnable (un reclassement, par exemple, entre les ventes)¹⁹.

¹⁵ Non applicable, dans cette catégorie, aux annulations et aux lettres de paiement. S'applique également à la catégorie "Actes et reconnaissances des signatures" et "Autres opérations".

¹⁶ Ne s'applique pas aux annulations et aux lettres de paiement, à la création d'entités et aux augmentations de capital et similaires.

¹⁷ Applicable également à la catégorie "Actes et reconnaissances des signatures" et "Autres opérations"

¹⁸ Ne s'applique pas, dans cette catégorie, à la création d'entités ou à l'achat et à la vente d'actions. S'applique également à la catégorie "Actes et reconnaissances des signatures" et "Autres opérations".

¹⁹ S'applique également à la catégorie "Actes et reconnaissances des signatures" et "Autres opérations"



d. Risques spécifiques liés aux opérations de financement (prêts, reconnaissances de dettes et leurs garanties, annulations et lettres de paiement)

- Annulations répétées d'hypothèques bien avant la date de fin initialement convenue, sans explication raisonnable²⁰.

²⁰ Ne s'applique pas, dans cette catégorie, aux prêts, aux reconnaissances de dettes et à leurs garanties. S'applique également à la catégorie "Actes et reconnaissances des signatures" et "Autres opérations"