



Vous avez un projet immobilier.

Alors TRACFIN vous concerne. Décembre 2025

Lisez cet article et comprenez pourquoi, au même titre que les notaires, banquiers et autres professionnels intervenants lors de transactions immobilières, en tant qu'agent immobilier ⁽¹⁾, nous nous devons de vous demander certains documents.

Vous trouverez ci-dessous, l'essentiel à savoir sur **Tracfin** pour un acheteur de bien immobilier en France ainsi que pour les vendeurs.

Cet article peut paraître légèrement indigeste MAIS c'est la loi.

Il est important de comprendre que la demande de ces documents n'est pas une défiance personnelle, mais une obligation légale pour garantir la légalité de la transaction et protéger chacun des intervenants. Refuser de fournir les documents peut bloquer la vente ou exposer tous les participants à des sanctions judiciaires et administratives.

Dans chacun des cas suivants seront abordés :

- **Justificatifs demandés, points qui déclenchent un soupçon, conséquences et conseils**
 - **Cas d'achat par un particulier résident en France**
 - **Cas d'achat par un expatrié,**
 - **Par un non-résident**
 - **Via une société (SCI, SARL, holding, société étrangère...),**
 - **Tracfin concerne aussi les vendeurs**

Qu'est-ce que Tracfin ?

Tracfin (Traitement du Renseignement et Action contre les Circuits FINANCIERS clandestins) est un service du ministère de l'Économie chargé de lutter contre :

- le blanchiment d'argent,
- le financement du terrorisme,
- la fraude fiscale.

Il ne contrôle pas directement les particuliers, mais **collecte, analyse et transmet** des informations financières suspectes.

Pourquoi Tracfin concerne les acheteurs immobiliers ?

Dans une transaction immobilière, plusieurs professionnels sont tenus de vérifier l'origine des fonds et de signaler tout élément suspect à Tracfin. C'est une obligation légale.

Les acteurs concernés :

- Notaires
- Agents immobiliers⁽¹⁾
- Banques
- Dans certains cas : avocats, experts-comptables, mandataires

Ces professionnels doivent effectuer un **KYC (Know Your Customer)** : vérification de l'identité, situation financière et origine des fonds.

Cas d'achat par un particulier résident en France

Pour éviter toute suspicion et faciliter l'achat, l'acheteur doit être prêt à justifier :

1 - Identité

- Passeport / carte d'identité valide
- Justificatif de domicile récent

2 - Origine des fonds

Exemples de justificatifs :


- relevés bancaires montrant l'épargne accumulée et son origine
- contrat de vente d'un bien précédent
- donation (avec acte notarié)
- héritage (attestation de dévolution)
- prêt bancaire (offre de prêt)

Plus la somme est importante, plus la justification doit être claire.

Les points qui déclenchent un soupçon Tracfin

Un professionnel peut transmettre une **Déclaration de soupçon (DS)** si, par exemple :

- le financement vient d'un pays à risque ou non cohérent avec votre situation ;
- l'acheteur refuse de fournir les documents demandés ;
- l'origine des fonds est floue ou les mouvements bancaires inhabituels ;
- l'identité ou la structure d'achat semble "complexifiée" (ex : montage en cascade sans justification).

 **Un signalement n'empêche pas la vente**, mais Tracfin peut transmettre le dossier aux autorités si nécessaire.

Conséquences pour l'acheteur

En pratique :

- Si tout est clair, **aucun problème**.
- En cas de suspicion grave :
 - la vente peut être retardée par le notaire, voire annulée
 - la banque peut refuser de débloquer les fonds,
 - dans de rares cas, enquête fiscale ou judiciaire.

Conseils pour un particulier acheteur résident en France

- Préparez un dossier complet sur l'origine de vos fonds **avant** de signer.
- Soyez transparent avec votre notaire et votre banque.
- Évitez les virements depuis plusieurs comptes ou pays différents sans explication.
- Préférez des circuits bancaires clairs (virement nominatif depuis votre compte).

Cas d'achat par un expatrié, un non-résident ou via une société (SCI, SARL, holding, société étrangère...),

Les obligations Tracfin restent les mêmes, mais les contrôles sont **plus approfondis**.

A - Achat via une société (SCI ou autre)

Ce que vérifient le notaire, la banque et les agents immobiliers(1) doivent vérifier :

1 - L'identité de la société

- Statuts
- Extrait Kbis (ou équivalent étranger)
- Adresse du siège
- Pouvoirs du représentant qui signe

2 - Les "bénéficiaires effectifs" (UBO — Ultimate Beneficial Owners)

Ce sont les personnes physiques qui détiennent :

- plus de 25 % du capital, ou
- le contrôle de fait de la société.

Même si l'achat est fait via :

- une SCI,
- une société commerciale,
- une holding,
- une société enregistrée à l'étranger (Luxembourg, UK, USA, Dubai...),

→ Il est nécessaire de **remonter jusqu'aux personnes physiques finales**.

Les montages complexes ou opaques sont automatiquement plus sensibles pour Tracfin.

3 - Justification de l'origine des fonds

Les professionnels doivent comprendre d'où vient *chaque euro* investi par la société :

- Comptes annuels / bilan si la société a de l'historique
- Relevés bancaires de la société
- Prêt bancaire (avec offre de prêt)
- Apports en capital / comptes courants d'associés
- Documents prouvant l'origine des fonds apportés par les associés

Si la société est étrangère, on ajoute :

- Documents équivalents aux statuts et certificats d'enregistrement
- Preuves d'identité des administrateurs / UBO
- Justificatifs de provenance bancaire depuis un compte au nom de la société ;

→ Tout apport personnel injecté dans une SCI ou holding doit aussi être tracé.

⚠ Les points qui déclenchent un soupçon Tracfin :

- Société écran ou structure difficile à comprendre
- UBO non identifiables

- Fonds venant de juridictions à risque (liste GAFI/FATF)
- Transactions intra-groupe incohérentes
- Société sans activité finançant un achat important sans justification
- Refus de fournir documents financiers

B - Achat par un non-résident ou expatrié

Les non-résidents sont soumis aux mêmes obligations, mais les vérifications sont plus strictes.

1 - Documents demandés

- Pièce d'identité + justificatif de domicile dans le pays de résidence
- Relevés bancaires étrangers
- Preuve de revenus ou d'activité
- Preuve d'origine des fonds (épargne, vente, héritage, primes, dividendes...)

Si les documents sont en langue étrangère → souvent exigence d'une **traduction certifiée**.

Les virements doivent venir :

- d'un compte bancaire à votre nom
- dans un pays coopératif (transparent) au regard du GAFI

2 - Cas particuliers : paiement depuis un compte hors UE

Les notaires, banques et agents immobiliers⁽¹⁾ font plus de contrôles si les fonds proviennent de :

- Émirats arabes unis
- Royaume-Uni (depuis le Brexit)
- USA
- Suisse
- Asie
- Afrique

Ce n'est pas bloqué, mais ils doivent justifier :

- la cohérence des montants avec vos revenus / patrimoine
- la légitimité du compte bancaire
- la transparence fiscale

C - Non-résidents avec une société étrangère

Si vous achetez via une société *et* que vous êtes non-résident :

- **Double niveau de vérification** (UBO + origine des fonds personnelle ou de la société)
- Risque accru de signalement si la structure est complexe ou le pays peu coopératif
- Il est possible d'exiger beaucoup de documents (certificats d'incorporation, organigramme capitalistique, bilans, attestations bancaires, etc.)

Conseils pour éviter les problèmes

- Préparez un dossier complet dès le début du projet
- Transmettez un **organigramme clair** si achat via une société
- Faites venir les fonds par **un seul compte bancaire**, explicitement en votre nom ou au nom de la société
- Évitez les virements multiples ou de comptes différents
- Demandez à votre banque d'émettre une **attestation d'origine des fonds** si besoin
- Soyez cohérent : un achat de 1,5M € alors que vos revenus déclarés sont faibles déclenche un contrôle même si les fonds sont propres

Tracfin concerne aussi les vendeurs

A - Pourquoi un vendeur est concerné par Tracfin ?

Une transaction immobilière peut être utilisée pour **blanchir des fonds ou dissimuler un patrimoine**, donc les professionnels doivent surveiller **aussi le vendeur**.

Ainsi, un notaire ou un agent immobilier⁽¹⁾ peuvent faire une **Déclaration de soupçon (DS)** concernant :

- l'origine des fonds du vendeur (ex : acquisition initiale louche),
- le prix de vente (sous-évalué ou surévalué),
- la structure du vendeur (société opaque),
- des incohérences sur son identité ou ses documents.

B - Ce que le vendeur doit fournir

Le vendeur doit être en mesure de présenter :

- **Pièce d'identité valide**
 - Carte d'identité / passeport.
- Justificatif prouvant qu'il est bien propriétaire
 - Titre de propriété,
 - État hypothécaire,
 - Eventuelles preuves complémentaires (par ex. succession non totalement enregistrée).
- Explications en cas de prix anormal
Par exemple :
 - une forte plus-value,
 - un prix de vente très éloigné du marché.

Cela ne pose pas un problème **si c'est justifié** (travaux, rareté du bien, marché local particulier).

Pour une société vendeuse

Le vendeur doit fournir :

- Statuts
- Kbis
- Identité des bénéficiaires effectifs (UBO)

- Justification du pouvoir du représentant

C - Quand Tracfin peut suspecter un vendeur ?

Exemples de signaux qui peuvent déclencher un signalement

- **Identité ou documents suspects :**
 - Documents d'identité douteux ou incohérents,
 - Refus de présenter certains documents.
- **Prix incohérent :**
 - Prix de vente **beaucoup trop bas** (sous-évaluation volontaire),
 - Prix **exagérément élevé** sans justification.

→ Ces situations peuvent indiquer un **transfert occulte d'argent**, une donation déguisée ou du blanchiment.
- **Vendeur via une société opaque :**
 - Société écran,
 - Actionnariat difficile à identifier,
 - Siège social dans un pays à risque.
- **Origine de la propriété floue :**
 - Acquisition initiale non justifiée,
 - Achat précédent réalisé avec des fonds suspects.
- **Comportement inhabituel**
 - Vendeur pressé de conclure à tout prix,
 - Refus inhabituel de passer par un notaire,
 - Demande de paiement en espèces (interdit), ou via des circuits inhabituels.

D - Le vendeur peut-il être inquiété ?

Tracfin n'intervient pas directement auprès du vendeur. Mais :

- La vente peut être **retardée** le temps de vérifier certaines informations, voire annulée.
- En cas de suspicion sérieuse, Tracfin peut transmettre aux services fiscaux, judiciaires ou douaniers.
- Une enquête peut être ouverte **si la vente semble liée à une infraction**.
Le vendeur n'est pas mis en cause si tout est **transparent et documenté**.

Bonnes pratiques pour le vendeur

- Préparez les preuves de propriété (titre, actes antérieurs).
- Expliquez toute situation atypique (prix inhabituel, acquisition particulière, succession complexe).
- Fournissez vos documents d'identité sans résistance.
- Si vous vendez via une société, préparez un **organigramme clair** et les documents légaux.

- Évitez tout comportement pouvant sembler opaque (virements étrangers non justifiés, refus de répondre aux questions du notaire, etc.).

⁽¹⁾ Agent immobilier et les conseillers indépendants travaillant sous la carte T de l'agent.