

JUILLET 2019

## REGLEMENT DE L'IMPIC N.º 276/2019, DU 26 MARS PREVENTION CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET CONTRE LE FINANCEMENT DU TERRORISME DANS LE SECTEUR IMMOBILIER

### INTRODUCTION

Le nouveau Règlement de l'IMPIC – Institut des Marchés Publics de l'Immobilier et de la Construction (nommé ci-après "IMPIC") n.º 276/2019 est entré en vigueur le 26 juin de l'année en cours, établissant de nouvelles obligations de prévention et de lutte contre le blanchiment de capitaux et contre le financement du terrorisme pour les entités qui exercent des activités immobilières au Portugal (dénommé ci-après "Règlement").

Le règlement adapte les obligations déjà prévues par la loi – Loi n.º 83/2017, du 18 Août - à la réalité du secteur immobilier, en établissant les mesures de lutte contre le blanchiment de capitaux et contre le financement du terrorisme.

### QUELLES SONT LES ENTITES OBLIGÉES PAR LE REGLEMENT ?

Toutes les entreprises ou entrepreneurs individuels exerçant une activité immobilière au Portugal, autant dans le domaine financier que dans le domaine non-financier sont tenues de respecter les obligations prévues par le Règlement.

À cet effet , toutes les entreprises ou entrepreneurs qui: **(i)** ont un siège statutaire ou un siège social opérant au Portugal et **(ii)** ceux qui exercent leur activité par le biais de succursales, d'agences, de délégations, de représentations permanentes et qui développent leur activité en lien avec des bâtiments ou autres immeubles au Portugal, seront aussi considérées.

### QUELLES SONT LES ACTIVITES IMMOBILIERES CONCERNEES?

Les activités immobilières suivantes sont considérées à cet effet : **(i)** la médiation immobilière; **(ii)** l'achat, la vente, l'achat-revente ou l'échange de biens immobiliers; **(iii)** le développement immobilier (l'initiative, la planification, la direction et le financement de projets immobiliers en ayant pour objectif leur transmission ou leur cession) ainsi que **(iv)** la location de biens immobiliers.

### OBLIGATIONS PRINCIPALES

Le Règlement contraint les entités concernées à remplir diverses obligations légales dans l'exercice de leur activité, parmi lesquelles nous mettrons en exergue les suivantes:

**Devoir de contrôle** – L'entreprise est contrainte à, conformément au modèle de gestion de risque du PBCFT, mettre en place, maintenir et surveiller les politiques et les procédures adéquates à la gestion de risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme identifiés.

**Devoir d'Identification et de Diligence** – Les entreprises sont désormais contraintes d'identifier tous leurs clients, toutes leurs contreparties ainsi que leurs bénéficiaires effectifs conformément aux nouvelles règles, devant recueillir les éléments identificateurs et les pièces justificatives légalement exigées. L'identification devra être effectuée jusqu'au moment précédent à la réalisation des transactions ou au moment précédent au compromis (si celui-ci existe). L'entreprise devra rendre lesdits éléments identificateurs accessibles à tout moment par les entités de supervision ainsi que par les autorités judiciaires.

**Devoir de Conservation** – Les entreprises sont notamment contraintes à conserver, pour une durée de 7 ans: **(i)** toute la documentation relative au processus d'identification des clients; **(ii)** des copies des communications aux autorités judiciaires et aux autorités de supervision; ainsi que **(iii)** les pièces justificatives des analyses de prévention contre le blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme ayant été effectuées.

**Devoir de Formation** – Les entreprises devront mettre en place des formations dans le domaine de la prévention contre le blanchiment de capitaux et contre le financement du terrorisme pour leurs employés, collaborateurs, représentants légaux, responsables du contrôle du respect des obligations ainsi que pour leurs gestionnaires/managers qui exercent des fonctions pertinentes dans le domaine. La formation peut être effectuée par le biais de cours ou séminaires par exemple, en variant la fréquence des plans de formation en fonction de la taille de l'entreprise:

- (i)** Entre 1 et 5 employés – Une action de formation toutes les deux années civiles;
- (ii)** Entre 6 et 10 employés - Une action de formation par année civile;
- (iii)** Entreprises avec plus de 10 employés – À tour de rôle, avec au moins une action de formation par année civile.

Dans le cas où l'entreprise embauche de nouveaux employés, la formation devra être mise en place 6 mois après l'admission ou la nomination du nouvel employé.

**Devoir de Communication** – Le Règlement impose diverses obligations aux entreprises ainsi qu'aux entrepreneurs individuels, en termes de communication à l'IMPIC dans le cadre de transactions immobilières.

Les entités concernées doivent communiquer à l'IMPIC par le biais des formulaires disponibles sur le site, les informations suivantes: **(i)** la date d'entrée en activité; **(ii)** les éléments liés à chaque transaction dans lesquelles elles interviennent; **(iii)** les éléments liés aux contrats de bail dont la valeur du loyer mensuel soit supérieure ou égale à 2500,00€.

L'obligation de communication à l'IMPIC concerne uniquement les éléments des contrats de bail dont la valeur est supérieure ou égale à 2.500€ (deux mille cinq-cents euros), signés après le 1er juillet 2019.

## NOMINATION DU RESPONSABLE DE CONTROLE NORMATIF

Le Règlement stipule que les entités concernées, qu'elles soient **(i)** des sociétés anonymes; **(ii)** des sociétés à responsabilité limitée **(iii)** des entrepreneurs individuels dont le nombre de collaborateurs ou d'employés est supérieur à cinq, désignent un responsable de contrôle normatif (nommé ci-après "RCN") ou *compliance officer* qui devra veiller à ce que les règles de prévention contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme soient respectées. La désignation devra être communiquée jusqu'au 19 septembre (60 jours ouvrés après l'entrée en vigueur du Règlement) par le biais du formulaire électronique spécifique.

Si l'entreprise n'est pas une société anonyme ou une société à responsabilité limitée dont le nombre d'employés est supérieur à 5, les fonctions du RCN devront être assurées par un collaborateur désigné à cet effet.

## MANQUEMENT

Tout manquement aux obligations précédemment mentionnées constitue une infraction passible de:

- Une amende de €50.000,00 à €5.000.000,00 si l'entité est une banque ou une institution financière;
- Une amende de €25.000,00 à €2.500.000,00 si l'entité est une autre personne morale dans le domaine d'activités financières;
- Une amende de €50.000,00 à €1.000.000,00 si l'entité est une personne morale dans le domaine d'activités non-financières.

---

**PARES | Advogados** est disponible pour fournir des informations sur la législation et la réglementation applicable en cette matière d'une façon plus concrète et plus adaptée à la situation de chaque client, tout en étant capable d'apporter tout le soutien nécessaire à l'adaptation aux nouvelles règles de Prévention contre le Blanchiment de Capitaux et de Financement du Terrorisme.

---

**Duarte Canotilho**  
[dac@paresadvogados.com](mailto:dac@paresadvogados.com)

---

Cette Note Informative s'adresse aux clients et aux avocats, ne constituant pas de la publicité, et étant toute copie, circulation ou autre forme de reproduction interdite sans l'autorisation formelle de ses auteurs. L'information fournie présente un caractère général, ce qui ne dispense pas néanmoins de conseils juridiques avant toute prise de décision par rapport au sujet en question. Pour davantage de précisions contacter **Duarte Canotilho** ([dac@paresadvogados.com](mailto:dac@paresadvogados.com)).