

15 juillet 2021

PREVENTION ET LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME DANS LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER

Le 2 Juillet 2021, a été publié au Journal Officiel (“*Diário da República*”), le Règlement n° 603/2021, de l’Institut des Marchés Publics, de l’Immobilier et de la Construction, I.P. (l’“*IMPIC*”), qui approuve le nouveau Règlement de Prévention et de Lutte contre le Blanchiment de Capitaux et le Financement du Terrorisme dans le secteur de l’Immobilier (ci-après le “Règlement”).

Ce nouveau Règlement abroge le Règlement n° 276/2019, du 26 mars 2019, émis par le même IMPIC, venu créer les obligations auparavant applicables en matière de Prévention et de Lutte contre le Blanchiment de Capitaux et le Financement du Terrorisme (“*PCBCFT*”) dans le secteur de l’Immobilier.

Le nouveau Règlement s’avère être, en grande partie, identique à sa version antérieure de 2019, puisqu’il maintient la plupart des obligations et procédures existantes à l’encontre des entités exerçant, sur le territoire national, des activités immobilières assujetties au contrôle de l’IMPIC, à savoir :

- a) Intermédiation immobilière ;
- b) Achat, vente, achat pour revente, ou échange de biens immobiliers ;
- c) Promotion immobilière, qui consiste dans l’initiative, la programmation, la direction et le financement, direct ou indirect, par le biais de fonds propres ou de financement externe, de travaux de construction d’immeubles, en vue de leur transmission ou cession ultérieure, à quelque titre que ce soit ;
- d) Location de biens immobiliers.

S’agissant des procédures générales d’identification et de vérification, le Règlement maintient les obligations antérieures, notamment en ce qui concerne la collecte des éléments d’identification des clients (personnes physiques ou morales), et de leurs représentants. Cette identification doit être effectuée préalablement à l’établissement de la relation d’affaires.

La collecte de l’information relative à l’identification des clients devra être effectuée dans les cas suivants :

- a) Etablissement de relations d’affaires ;

- b) Réalisation de transactions occasionnelles d'un montant supérieur ou égal à € 15.000,00, indépendamment du fait que la transaction soit réalisée par une ou plusieurs opérations apparemment liées les unes aux autres ;
- c) Suspicion que les opérations puissent être liées au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme, et cela indépendamment de leur valeur, et sans non plus tenir compte de quelque exception ou seuil que ce soit ;
- d) Existence de doutes quant à la véracité ou à l'adéquation des données d'identification des clients préalablement obtenues.

Les alinéas c) et d) susmentionnées constituent l'une des rares innovations désormais introduites par le Règlement n° 276/2019.

Les entités assujetties devront, pendant une période de sept ans à compter de la date d'exécution de toute opération, conserver les informations collectées auprès de leurs clients, y compris celles relatives à toute transaction réalisée.

Il est désormais obligatoire de nommer un membre de la direction générale, ou équivalent, pour assurer le contrôle du respect du cadre normatif en matière de PCBCFT au sein des entités ayant des activités immobilières, et dont le nombre de collaborateurs affectés aux domaines commerciaux ou administratifs est supérieur à cinq.

Les informations relatives : (i) aux transactions immobilières, et (ii) aux contrats de bail dont le loyer mensuel est supérieur ou égal à €2.500,00 devront être communiquées à l'IMPIC, par le biais d'un formulaire préapprouvé, aux dates suivantes :

- a) Pour les opérations effectuées au premier trimestre de chaque année, jusqu'au 30 juin suivant ;
- b) Pour les opérations effectuées au deuxième trimestre de chaque année, jusqu'au 30 septembre suivant ;
- c) Pour les opérations effectuées au troisième trimestre de chaque année, jusqu'au 31 décembre suivant ;
- d) Pour les opérations effectuées au quatrième trimestre de chaque année, jusqu'au 31 mars suivant.

La formation des dirigeants, travailleurs et autres collaborateurs dont les fonctions sont concernées par la PCBCFT demeure obligatoire, afin qu'ils détiennent une connaissance adéquate des obligations découlant de la Loi et de la réglementation applicable. Le Règlement prévoit non seulement les contenus programmatiques obligatoires, comme aussi la fréquence à laquelle ils doivent être enseignés, cette fréquence dépendant de la dimension de l'entité.

Enfin, il convient de noter que le Règlement contient une Annexe avec une liste non exhaustive d'indicateurs de suspicion dans le secteur immobilier, qui devra servir de référence pour les agents du marché immobilier.

PARES | Advogados est disponible pour informer sur ce thème, ainsi que d'autres, de manière plus concrète et adaptée à la réalité de chaque client, étant en mesure d'assister ses clients dans la préparation et la mise en œuvre de leurs politiques et procédures en matière de PCBCFT, ainsi que dans l'assistance à l'analyse d'opérations suspectes.

Tiago Gama

tag@paresadvogados.com

Cette Note Informatrice s'adresse aux clients et aux avocats, elle ne constitue pas une publicité, sa copie, sa diffusion, ou toute autre forme de reproduction étant interdite sans l'autorisation expresse de ses auteurs. Les informations délivrées sont de nature générale et ne dispensent pas de recourir à un conseil juridique préalablement à toute prise de décision sur la question considérée. Pour de plus amples détails, contactez **PARES|Advogados** (geral@paresadvogados.com).