



Quai des notaires

GUIDE — ÉDITION 2026

Comment préserver sa responsabilité en matière de LCB-FT ?

Guide pratique à l'usage des études notariales

Sommaire

Sommaire.....	2
Introduction.....	3
Partie 1 Ce qu'est la LCB-FT : les fondamentaux	4
Qu'est-ce que la LCB-FT ?	4
Pourquoi les notaires sont en première ligne.....	4
Ce qui a changé en 2025-2026	4
Partie 2 Mettre en place les procédures internes obligatoires	5
Ce que la loi exige concrètement	5
2.1 Les sanctions encourues en cas de manquement.....	6
Partie 3 Les grandes étapes des recherches LCB-FT du notaire	7
Partie 4 Exécuter les diligences : collecter les bons documents.....	8
Les pièces à collecter systématiquement.....	8
Évaluer le niveau de risque : les 5 axes	9
Conservation et archivage : 5 ans minimum.....	9
Partie 4 Apprécier le risque : le rapport LCB-FT et la fiche de vigilance	10
Interroger les bonnes bases.....	10
Lire et utiliser la fiche de vigilance	10
4.1 Quand déclarer à TRACFIN.....	11
4.2 Comment déclarer sur ERMES ?.....	12
Partie 5 Sécuriser vos diligences : les règles que peu respectent	13
Règle 1 Ne jamais annexer le rapport LCB-FT à l'acte	13
Règle 2 Conserver dans un environnement souverain et sécurisé	13
Règle 3 Comprendre ce que contrôle réellement l'ACPR.....	13
Conclusion La solution Quai des Notaires	14

Introduction

La LCB-FT engage votre responsabilité professionnelle

En tant que notaire, vous êtes officier public et, à ce titre, directement responsable du respect des obligations de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT). Ce n'est pas une formalité administrative supplémentaire : c'est une obligation dont le non-respect peut entraîner des amendes de plusieurs millions d'euros et des poursuites pénales, voire la suspension de votre exercice.

La bonne nouvelle : démontrer que vous avez respecté vos obligations LCB-FT est possible. Cela demande de l'organisation, les bons outils et une connaissance précise de ce que la loi attend concrètement de vous. C'est l'objet de ce guide.

Ce guide répond à trois questions pratiques :

- Que dois-je mettre en place dans mon étude pour être en conformité ?
- Comment conduire les diligences sur chaque dossier client ?
- Comment prouver que j'ai fait ce qu'il fallait en cas de contrôle ?

Partie 1 Ce qu'est la LCB-FT : les fondamentaux

Qu'est-ce que la LCB-FT ?

La LCB-FT (Lutte contre le Blanchiment de Capitaux et le Financement du Terrorisme) est l'ensemble des obligations légales visant à empêcher que le système économique soit utilisé pour dissimuler l'origine de fonds illicites ou financer des activités terroristes. En France, elle est encadrée par les articles L561-1 à L561-50 du Code monétaire et financier.

Les notaires y sont assujettis depuis 1998. La raison est simple : l'immobilier est le premier vecteur de blanchiment d'argent en France, et les notaires sont présents à chaque étape des transactions impliquant des fonds importants.

Pourquoi les notaires sont en première ligne

Lors d'une opération immobilière, d'une succession ou d'un acte de société, le notaire reçoit et redistribue des sommes considérables. Il a accès aux informations patrimoniales et identitaires des parties. C'est précisément pour cela que la loi en fait un acteur clé de la détection des flux suspects.

Le dispositif LCB-FT repose sur trois piliers :

- **La vigilance** : connaître son client, vérifier son identité, comprendre la nature de l'opération.
- **La détection** : analyser les transactions, identifier les incohérences et les signaux d'alerte.
- **La déclaration** : signaler à TRACFIN tout soupçon caractérisé, sans en informer le client (obligation de confidentialité absolue).

Ce qui a changé en 2025-2026

Les évolutions récentes renforcent considérablement les exigences :

- **Avis CE du 23 janvier 2025** : confirme que l'art. L561-15 CMF s'applique à toute infraction pénale passible d'une peine supérieure à un an d'emprisonnement, indépendamment de la qualification retenue.
- **Loi « narcotrafic » (juin 2025)** : formation LCB-FT obligatoire pour tous les collaborateurs, dont les modalités seront précisées par décret.
- **Arrêt Cour de cassation (4 mars 2026)** : apporte de précisions sur les conditions d'engagement de la responsabilité civile du notaire au titre de la LCB-FT, sans pour autant atténuer les risques pénal et disciplinaire.
- **AMLA** : la nouvelle autorité européenne anti-blanchiment sera opérationnelle d'ici 2026-2027, avec des contrôles harmonisés et plus techniques.
- **Arrêté du 15 avril 2026** : a mis à jour de la liste des ETNC (Vietnam inscrit ; Fidji, Samoa et Trinité-et-Tobago retirés).

Partie 2 Mettre en place les procédures internes obligatoires

Avant même de traiter le premier dossier, vous devez avoir structuré votre étude. C'est la condition sine qua non de votre exonération : si vous n'avez pas de procédures en place, aucun rapport, aussi complet soit-il, ne suffira à vous protéger en cas de contrôle.

Ce que la loi exige concrètement

Quatre éléments sont obligatoires dans toute étude :

01

Un Manuel de Procédures LCB-FT écrit

Document formalisant l'ensemble des diligences applicables dans l'étude : qui fait quoi, quand, comment. Il doit être accessible à tous les collaborateurs et mis à jour au minimum chaque année ou à chaque évolution réglementaire significative.

02

Un référent LCB-FT désigné

Un collaborateur (ou le notaire lui-même) est formellement désigné comme responsable du dispositif LCB-FT de l'étude. Son rôle : piloter la conformité, valider les dossiers sensibles, centraliser les questions des collaborateurs.

03

Un programme de formation régulier

Depuis la loi narcotrafic (juin 2025), la formation LCB-FT est une obligation légale pour tout le personnel de l'étude. Les attestations de formation doivent être conservées et présentables en cas de contrôle.

04

Une classification des risques propre à l'étude

La loi exige que chaque étude réalise sa propre évaluation des risques en tenant compte de sa clientèle, de sa zone géographique et des types d'actes qu'elle instrumente. Cette cartographie doit être documentée et revue périodiquement.

2.1 Les sanctions encourues en cas de manquement

L'absence ou l'insuffisance de procédures internes pourrait être, en elle-même, un motif de sanction, indépendamment de tout dossier problématique. Voici le panorama des risques :

Disciplinaire	Avertissement, blâme, suspension temporaire ou définitive d'exercice, prononcés par la Chambre disciplinaire nationale.
Administratif	Amendes jusqu'à 5 millions d'euros ou 10 % du CA annuel (montant le plus élevé retenu) – ACPR.
Pénal	Jusqu'à 10 ans d'emprisonnement et 750 000 € d'amende pour complicité de blanchiment. Non-déclaration : jusqu'à 5 ans et 375 000 €.

Partie 3 Les grandes étapes des recherches LCB-FT du notaire

Dans le cadre de ses obligations LCB-FT, le notaire doit assurer une vigilance continue tout au long de la relation d'affaires. Cette vigilance ne se limite pas à un contrôle ponctuel : elle s'organise autour de quatre étapes clés du traitement du dossier.

01

L'ouverture du dossier

Dès l'entrée en relation avec le client — nouveau ou déjà connu de l'étude — le notaire initie les vérifications d'identité, apprécie le niveau de risque présenté par le dossier et constitue la première base documentaire de vigilance. Cette phase concerne l'ensemble des parties à l'acte ainsi que, pour les personnes morales, leurs bénéficiaires effectifs.

02

L'instruction du dossier

Une seconde phase de vigilance intervient au cours de l'instruction du dossier, et au plus tard avant la signature de l'acte. Elle correspond à l'actualisation des informations recueillies initialement et à l'analyse des éléments financiers ou juridiques révélés pendant le traitement. Elle permet d'apprécier si des diligences complémentaires ou un niveau de vigilance renforcé doivent être envisagés.

03

La réception des fonds

Une vigilance spécifique doit être exercée lors de la réception des fonds en comptabilité. Cette étape constitue un contrôle essentiel de cohérence entre les mouvements financiers, les informations connues sur les parties et les éléments du dossier. Elle implique une coordination entre le collaborateur et le service comptable de l'étude, ainsi qu'une réactualisation des recherches.

04

Le solde du compte et les virements

Un dernier contrôle intervient avant tout solde de compte ou virement de fonds. Cette phase finale vise à sécuriser la destination des fonds, à vérifier l'absence de mesure restrictive affectant les personnes concernées, et à effectuer une dernière recherche a posteriori pour confirmer l'absence de risques. Une circulaire CSN précise explicitement l'obligation de consulter le registre national des gels à chaque mouvement de fonds et à la signature de l'acte.

Un principe fondamental :

Ces étapes traduisent l'obligation de vigilance permanente imposée au notaire tout au long de la relation d'affaires, depuis l'ouverture du dossier jusqu'au dénouement financier de l'opération.

Partie 4 Exécuter les diligences : collecter les bons documents

Une fois les procédures en place, chaque dossier doit faire l'objet d'une collecte documentaire systématique. Cette étape est la matérialisation concrète de votre vigilance, et la première chose qu'un contrôleur demandera à voir.

Trois niveaux de vigilance

Une circulaire CSN distingue explicitement trois niveaux :

- Vigilance simplifiée (L.561-9 CMF) — risque faible, avec obligation de justifier la cotation faible à l'autorité de contrôle ;
- Vigilance constante (L.561-6 CMF) — cas standard, cohérence opération/client ;
- Vigilance renforcée (L.561-10 CMF) — PPE, opération complexe, soupçon.

Les pièces à collecter systématiquement

Pour chaque client (personne physique ou morale) et pour chaque bénéficiaire effectif de l'opération :

- Pièce d'identité en cours de validité (CNI, passeport) — photocopie lisible, datée.
- Pour les personnes morales : extrait Kbis de moins de 3 mois, statuts, déclaration des bénéficiaires effectifs (RBE).
- Déclaration d'origine des fonds : document signé par le client attestant l'origine des sommes engagées. (*Attention : l'attestation bancaire de provenance de fonds ne remplace pas la déclaration d'origine des fonds exigée par TRACFIN (note CSN).*)
- Déclaration du bénéficiaire effectif : identification et déclaration de la personne physique qui contrôle in fine l'opération.
- Tout document utile à l'évaluation du risque : justificatif de la source de richesse en cas de vigilance renforcée.

Évaluer le niveau de risque : les 5 axes

La LCB-FT n'impose pas une vigilance uniforme : elle exige une approche proportionnée au risque réel. Pour chaque dossier, vous devez évaluer le risque selon 5 axes :

Axe de risque	Ce que vous devez analyser
Risque client	Qui est votre client ? Est-il une PPE (Personne Politiquement Exposée) ? A-t-il un comportement atypique (refus de donner des documents, réponses évasives) ?
Risque produit/service	Quel est le type d'acte instrumenté ? Un montage complexe (SCI multi-couches, démembrement atypique) est plus risqué qu'une vente simple.
Risque géographique	Y a-t-il des liens avec un pays à risque (ETNC mis à jour en avril 2026) ou sous sanctions internationales ?
Risque canal	Avez-vous rencontré le client en face à face ? Une relation entièrement à distance ou via un mandataire impose une vigilance renforcée.
Risque opération	Le montant est-il cohérent avec le profil du client ? Les fonds arrivent-ils de façon fragmentée ou de sources multiples sans justification ?

Conservation et archivage : 5 ans minimum

Tous les documents collectés et toutes les analyses réalisées doivent être conservés pendant au moins 5 ans après la fin de la relation d'affaires. Cette conservation doit se faire dans un environnement sécurisé, non modifiable et accessible rapidement en cas de contrôle.

Ce que « conservation conforme » signifie concrètement :

- Documents horodatés et intègres (impossibles à modifier a posteriori).
- Accessibles par le notaire et son équipe, mais protégés contre toute intrusion extérieure.
- Identifiés par dossier, avec traçabilité des accès.
- Hébergés en France, de préférence dans un environnement certifié SecNumCloud (ANSSI).

Partie 4 Apprécier le risque : le rapport LCB-FT et la fiche de vigilance

Une fois les documents collectés et le risque cartographié, vous devez apprécier le risque par rapport à votre dossier. C'est ici qu'intervient le rapport d'investigation LCB-FT et la fiche de vigilance.

Interroger les bonnes bases

Le rapport LCB-FT consiste à croiser les informations du client avec les bases de données officielles et internationales. Ces interrogations constituent la preuve que vous avez effectué les recherches requises. Les bases incontournables sont :

- **BODACC : rétablissement personnel et annonces commerciales (avis de procédures collectives, immatriculations, radiations, surendettement)**
- **Registre national des gels des avoirs : obligation de résultat systématique à quatre moments précis – pas d'approche par les risques.**
 - (1) à l'ouverture du dossier,
 - (2) avant chaque virement de fonds au client (opération débitrice),
 - (3) à chaque inscription de fonds reçus du client (opération créditrice),
 - (4) à la signature de l'acte
- **INPI / RBE : identifier les bénéficiaires effectifs réels des personnes morales.**
- **Listes PPE (Personnes Politiquement Exposées) et sanctions internationales : Dow Jones, bases internationales.**
- **Listes des juridictions, États et territoires à risques : GAFI, listes noires européennes et ETNC française.**
- **Recherche de notoriété (en sources ouvertes) : identifier d'éventuels signalements ou articles négatifs.**

Lire et utiliser la fiche de vigilance

La fiche de vigilance synthétise les résultats du rapport et toutes les actions qui doivent être menées dans le cadre de votre dossier sous forme de réponses OUI/NON. Elle vous permet de déterminer et d'apprécier rapidement le niveau de risque du dossier et la conduite à tenir :

Majorité de OUI

Le dossier ne présente pas de signaux d'alerte majeurs. Vigilance standard applicable. Conservez la fiche et le rapport dans le dossier comme preuve de vos diligences.

Trop de NON

Des éléments suspects ont été identifiés. Vous entrez en zone de vigilance renforcée. Selon la gravité, vous devrez soit compléter vos recherches, soit, si le soupçon est caractérisé, envoyer une déclaration de soupçon à TRACFIN.

4.1 Quand déclarer à TRACFIN

Une fois toutes les étapes précédentes réalisées, le notaire décide s'il doit ou non adresser une déclaration de soupçon à TRACFIN. Ce sera le cas dès lors qu'il sait, soupçonne ou a de bonnes raisons de soupçonner qu'une opération, ou une tentative d'opération, pourrait être liée :

- à une infraction pénale passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ;
- à une fraude fiscale ;
- au financement du terrorisme.

La déclaration doit être réalisée avant la réalisation de l'opération, afin de permettre à TRACFIN, le cas échéant, d'exercer son droit d'opposition. Elle peut néanmoins être effectuée après l'opération dans trois situations :

- impossibilité de différer l'acte ;
- risque de compromettre des investigations en cours ;
- apparition du soupçon postérieurement à la réalisation de l'opération.

Aucun seuil financier n'est prévu : tout soupçon suffisamment caractérisé doit être déclaré. Toute information nouvelle venant confirmer, modifier ou compléter une déclaration initiale doit être transmise sans délai via une déclaration complémentaire.

Trois règles absolues à respecter :

- Ne jamais informer le client qu'une déclaration a été ou va être faite (secret absolu — art. L561-19 CMF). Le « tipping-off » est une infraction pénale.
- Ne pas réaliser l'opération avant l'expiration du délai de 3 jours ouvrables laissé à TRACFIN pour exercer son droit d'opposition (art. L561-16 CMF) — ce délai court à compter de la RECEPTION de la déclaration par TRACFIN. L'absence de réponse dans ce délai vaut autorisation implicite de procéder.
- Documenter soigneusement les faits qui fondent votre soupçon : TRACFIN attend des déclarations étayées, argumentées, cohérentes.

Important : la déclaration protège le notaire

Effectuer une déclaration de soupçon de bonne foi vous exonère de toute responsabilité civile ou pénale pour les faits déclarés, même si aucune infraction n'est ultérieurement constituée (art. L561-22 CMF).

4.2 Comment déclarer sur ERMES ?

Les déclarations de soupçon sont réalisées sur la plateforme sécurisée ERMES, accessible aux utilisateurs habilités en qualité de « déclarant ». Le parcours déclaratif se déroule en quatre étapes :

1

Identification du déclarant

Vérification des informations relatives à l'office et au déclarant, avec possibilité de désigner un correspondant habilité à échanger avec TRACFIN.

2

Qualification du soupçon

Le déclarant précise la nature du soupçon (infraction pénale, fraude fiscale, financement du terrorisme) ainsi que le contexte général de la déclaration.

3

Description des personnes et opérations concernées

Identification des personnes physiques ou morales impliquées, des liens entre elles, des opérations suspectes et des éléments ayant fondé l'analyse du soupçon.

4

Ajout des pièces justificatives

Des documents utiles à l'analyse peuvent être joints : pièces d'identité, relevés, statuts, éléments comptables, justificatifs patrimoniaux ou tout document pertinent.

Confidentialité garantie par chiffrement

Une fois validée et transmise, la déclaration est chiffrée et uniquement accessible par TRACFIN. Aucune autre partie, y compris le client concerné, ne peut y avoir accès.

Partie 5 Sécuriser vos diligences : les règles que peu respectent

Beaucoup d'études font les diligences mais les font de façon à ne pas pouvoir s'en prévaloir en cas de contrôle. Ces règles, souvent mal connues, sont pourtant décisives pour votre exonération.

Règle 1 Ne jamais annexer le rapport LCB-FT à l'acte

C'est une erreur fréquente et potentiellement grave. Le rapport LCB-FT est un document interne de vigilance : il ne doit jamais être annexé à l'acte authentique, ni transmis au client.

Pourquoi ? Parce que ce rapport contient vos analyses de risque et, le cas échéant, des éléments qui ont éveillé votre soupçon. Annexer ce document revient non seulement à violer le secret professionnel du dispositif LCB-FT, mais aussi à risquer d'alerter indirectement un client sous surveillance.

La règle d'or :

Le rapport LCB-FT et la fiche de vigilance restent dans le dossier interne de l'étude. Ils n'ont pas vocation à sortir de votre environnement sécurisé.

Règle 2 Conserver dans un environnement souverain et sécurisé

La conservation dans un dossier diffus ou partagé non protégé sur un serveur de l'office ou en cloud ou un email archivé ne constitue pas une conservation conforme au regard de la LCB-FT. La loi exige :

- Un environnement avec authentification forte (multi-facteurs).
- Des documents intègres - impossibles à modifier après enregistrement.
- Un horodatage certifié pour chaque pièce.
- Un accès tracé et auditable.
- Un hébergement souverain en France, de préférence certifié SecNumCloud par l'ANSSI.

Règle 3 Comprendre ce que contrôle réellement l'ACPR

L'ACPR (Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution) ne vérifie pas seulement si vous avez fait les bonnes recherches. Elle contrôle en priorité si vous êtes en mesure de prouver que vous les avez faites. Les points de contrôle les plus fréquents sont :

- L'existence et la mise à jour du Manuel de Procédures : un manuel daté, par exemple, de 2019 non mis à jour est un manquement.
- Les traces de formation : qui a été formé à l'étude, quand, attestations à l'appui.
- La cohérence entre la classification des risques et les diligences effectuées sur chaque dossier.
- La conservation complète des dossiers sur les 5 dernières années.
- L'exhaustivité et la qualité des déclarations de soupçon transmises à TRACFIN.

Conclusion La solution Quai des Notaires

Préservez-vous en 15 minutes, dossier par dossier.

Ce guide vous a montré que préserver sa responsabilité LCB-FT ne relève pas du hasard, mais d'une organisation rigoureuse et d'une exécution méthodique. La difficulté n'est pas tant de comprendre les obligations que de les exécuter de façon systématique, tracée et sécurisée - dossier après dossier, sans que cela alourdisse votre travail quotidien.

C'est précisément pour répondre à cette réalité que Quai des Notaires a intégré un dispositif LCB-FT complet directement dans sa plateforme, en partenariat avec VigiActe.

Ce que la plateforme fait pour vous	Ce que vous obtenez
• Interroge automatiquement BODACC, gels des avoirs, Dow Jones, PPE, sanctions internationales, GAFI, listes noires INPI, RBE et la recherche de la notoriété • Rapport LCB-FT complet en 15 minutes avec analyse et synthèse • Collecte les déclarations d'origine des fonds et déclaration du bénéficiaire effectif via l'Espace de Partage • Archive dans un environnement SecNumCloud certifié ANSSI	• Un rapport LCB-FT complet, conservé dans votre dossier interne • Une traçabilité complète de chaque étape de vigilance • La garantie professionnelle : 10 millions d'euros • Jusqu'à 3h gagnées par dossier sur les formalités LCB-FT (<i>estimation basée sur nos utilisateurs</i>)

15 min Rapport complet, prêt à objectiver	10 M€ Garantie professionnelle	+5 000 Notaires utilisateurs en France
---	--	--

Prêt à sécuriser votre conformité LCB-FT ?

Découvrez le dossier LCB-FT Quai des Notaires lors d'une démonstration gratuite.

www.quaidesnotaires.fr/demonstration

Quai des Notaires est un service d'Essentiel Notaires – SAS au capital de 240 700 € – RCS Chalon-sur-Saône – 12 rue du Carrouge, 71400 Autun

Ce livre blanc est fourni à titre informatif et ne constitue pas un conseil juridique. Les informations reflètent l'état du droit en mai 2026.