



Compliance AML à l'attention des agents immobiliers au Luxembourg

Première Newsletter

Le secteur immobilier figure parmi les branches les plus exposées aux tentatives des criminels d'intégrer des capitaux à blanchir dans le circuit économique légal. Depuis la loi du 27 octobre 2010 ayant modifié celle du 12 novembre 2004, les

agents immobiliers établis ou agissant au Luxembourg sont dès lors assujettis à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Tout manquement, toute négligence dans votre organisation et dans l'approche de vos clients et relations d'affaires vous exposera à des risques, bien sûr de sanction, mais aussi notamment le risque de réputation, c'est-à-dire l'atteinte à la confiance que votre établissement inspirera à votre clientèle potentielle et existante, et dont l'impact est plus que significatif: méfiance du marché local et perte de clients.

Il est dès lors important pour vous de veiller à l'application de vos obligations professionnelles telles qu'elles se dégagent de la loi modifiée du 12 novembre 2004 sur le blanchiment et le financement du terrorisme. La présente newsletter et les autres services rendus par Cross Borders et ANDRisk vous appuient dans cette démarche.



Cette rubrique repasse en revue les actualités récentes. Cas de blanchiment d'argent découverts. Méthodes utilisées par les blanchisseurs. Jurisprudences. Bref: tout ce qu'il faut savoir

La police espagnole a arrêté en Catalogne 24 marocains, trafiquants présumés et saisie l'équivalent de 2 milliards d'euros d'héroïne. Les

trafiquants transféraient les fonds issus de la commercialisation illicite de drogue dure en investissant dans le foncier et l'immobilier. " Les biens suspects appartiennent à des hommes politiques et des fonctionnaires et ont été acquis avec la complicité de ressortissants espagnols". (360, 04/11/2014).

La justice britannique a autorisé la saisie des biens immobiliers d'Amir Azam, qu'il détient à Londres, en tout sept habitations pour un total de 4,2 millions d'euros. Celui-ci purge une peine de prison en Arabie Saoudite pour trafic de drogue. Il est accusé d'avoir acquis les immeubles avec l'argent provenant de son trafic. Il aurait également d'autres propriétés en Espagne (*International Business Times*, 31/10/2014).

Le fisc américain (IRS) et l'Agence de lutte antidroque (DEA) ont enquêté pendant plus d'une année sur le Groupe Gulfstream, une société immobilière, pour des faits constitutifs de blanchiment de l'argent de la drogue via ses multiples propriétés à travers les Etats-Unis. Les autorités viennent de perquisitionner au siège de la société au Nouveau-Mexique (*KOB.com*, 25/09/2014).

Une citoyenne anglaise, Sherryl Rogers, a été arrêtée par la police espagnole qui l'accuse d'avoir été la complice de Giuseppe Felaco. Ce dernier aurait blanchi pour l'un des plus dangereux clans mafieux italiens l'argent de leurs activités criminelles, estimées à 127 millions d'euros, aux Iles Canaries dans plus de 30 sociétés et un complexe touristique, Marina Palace (*getSURREY*, 17/09/2014).

Selon le Financial Times, quelque 150 milliards d'euros de biens immobiliers posent problème ; ils sont détenus par des structures anonymes dans des paradis fiscaux. Beaucoup soupçonnent l'évasion fiscale, le blanchiment ou la dissimulation. Les agents immobiliers sont censés vérifier l'identité des

acheteurs, mais c'est souvent très difficile dans ces cas (*Financial Times*, 07/2014).



L'actualisation des règles qui s'appliquent aux agents immobiliers: Nouvelles lois. Décisions de justice importantes. Circulaires administratives. Nouvelles mesures réglementaires.

GAFI - Groupe d'action financière

Compte-rendu de la séance plénière à Paris, 22-24 octobre 2014

Le Groupe d'Action Financière (GAFI) est un organisme international créé lors du Sommet du G7 de Paris en 1989. Son objectif principal est de lutter contre le blanchiment de capitaux, le financement du terrorisme et les autres menaces liées pour l'intégrité du système financier international, notamment grâce à l'élaboration de normes, mesures législatives et réglementaires.

Sous la Présidence de l'Australie, la [dernière réunion plénière du GAFI](#) s'est tenue du 22 au 24 octobre 2014.

Parmi les principales questions traitées figuraient, notamment :

- l'expression des préoccupations concernant le financement généré par et fourni à l'organisation terroriste État islamique en Irak et au Levant.
- la publication de deux documents publics dans le cadre du travail d'identification des juridictions susceptibles de constituer un risque pour le système financier international.
- une déclaration publique du GAFI sur les juridictions présentant des défaillances stratégiques en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LBC/FT).
- la présentation des juridictions présentant des défaillances stratégiques en matière de LBC/FT ayant développé un plan d'action avec le GAFI.
- le retrait de la Turquie du processus de suivi.
- l'actualisation des progrès en matière de LBC/FT de l'Argentine, de Cuba, de l'Éthiopie, du Tadjikistan et de la Turquie.
- l'examen des programmes de régularisation volontaire des situations fiscales de plusieurs pays.
- l'adoption et la publication de lignes directrices sur la Transparence et le Bénéficiaire Effectif.



Glossaire. Cette rubrique fournit chaque fois une vue plus détaillée sur un aspect des règles qui s'appliquent aux agents immobiliers dans l'exécution de leurs obligations en matière de LBC/FT.

Obligation d'identification du client

Dans le cadre de cette obligation, les agents documents, données ou informations uniquement de source fiable

- accepter des documents, données ou informations uniquement de sources fiables;
- connaître l'adresse et la profession du client;
- vérifier les pouvoirs de signature des personnes physiques désirant engager une personne morale;
- identifier la personne physique qui possède ou contrôle la personne morale (bénéficiaire effectif de la transaction);
- obtenir des informations sur l'identité, la structure et le contrôle du bénéficiaire effectif;
- faire un suivi continu du client et une mise à jour continue de la documentation requise par la loi;
- vérifier que les transactions du client sont cohérentes par rapport à la connaissance antérieure du profil du client;

- réaliser des mesures légales de vigilance si certaines conditions sont remplies;
- recourir à une vigilance renforcée dans les cas prévus par la loi (risque élevé de blanchiment et de financement du terrorisme).



Cross Borders et ANDRisk conjuguent leurs efforts pour offrir une solution complète en matière de compliance AML dans le secteur des agences immobilières.

Les services offerts par Cross Borders et ANDRisk se composent d'un package de base, et, à titre facultatif, d'un abonnement annuel et de services sur mesure.

Package de base

- Manuel de procédures: procédure d'identification des clients, procédure lutte contre le blanchiment, procédure PEP
- Matrice d'analyse des risques
- Profil client (personne morale, personne physique)
- Formation (employés et responsable LBC/FT)
- Documents à élaborer avec le client : flux de communication et de

centralisation, revue de la documentation existante LBC/FT, procédure pour opérations suspectes

Abonnement annuel

- Mise à jour régulière du manuel des procédures, de la matrice d'analyse des risques et du canevas du profil client
- Alertes sur pays sensibles et changements significatifs de la législation
- Newsletter semestrielle
- Support à distance

Services sur mesure

- Formation par type d'activité
- Support pour déclarations au Parquet
- Name-check
- Support dans le cadre de consultations clients
- Mise en place d'un système de gouvernance interne

Presse: [Cross Borders et Andrisk lancent leur service commun](#) (paperjam.lu, 07/11/2014).

Pour commander nos services: utiliser notre bon de commande

Copyright © 2014 Cross Borders s.e.c.s., All rights reserved.

You were selected according to your professional activity as a real estate agent / agency in Luxembourg.

Contact:

Cross Borders s.e.c.s.
291 route d'Arlon, L-1150 Luxembourg
Tel. (+352) 26 27 25 1

Email info@crossborders.lu
RCS Luxembourg B184862
Aut. etabl. 10045118/0 & 10045118/1
TVA LU26807608
Matricule 2014 2100 119
www.crossborders.lu

ANDRisk sàrl
1 rue Nicolas Wester, L-5836 Alzingen
Tel. (+352) 691 505 110
Email info@andrisk.lu
RCS Luxembourg B187741
Aut. etabl. 10049118/0
TVA LU26964665
Matricule 2014 2427 908
www.andrisk.lu

[unsubscribe from this list](#) [update subscription preferences](#)

