



Compliance AML à l'attention des agents immobiliers au Luxembourg - Gare aux sanctions !

Deuxième Newsletter

Les sanctions frappant les agents immobiliers en cas de non-conformité deviennent de plus en plus fréquentes. Lisez le glossaire pour en apprendre davantage.

Autre tendance: les tentatives d'arnaques par email. Un exemple type d'une telle tentative est illustré dans la présente newsletter.

Au niveau réglementaire, signalons une nouvelle circulaire de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, autorité responsable de l'application aux agents immobiliers de la loi du 12 novembre 2004 sur le blanchiment et le financement du terrorisme. De même, les obligations professionnelles des agents immobiliers risquent d'être amplifiées dans le cadre de la quatrième directive européenne en voie de discussion.

Pour terminer, est décrit un nouveau service bien utile proposé par Cross Borders et ANDRisk:

l'application name-check. Bonne lecture!



Actualités récentes: Cas de blanchiment d'argent découverts. Méthodes utilisées par les blanchisseurs. Jurisprudences. Bref: tout ce qu'il faut savoir

Tentatives d'arnaque par email: Attention!

Les *Real Estate Scams* deviennent de plus en plus fréquents

Disposez-vous d'un site internet via lequel vous mettez en évidence vos biens à la vente respectivement à la location? Alors vous êtes une potentielle cible de "*Real Estate Scams*", c'est-à-dire de tentatives d'arnaques par email.

Un exemple permet d'illustrer l'arnaque, qui met l'agence en grand risque.

Un individu, souvent étranger, vous contacte par email pour la location ou l'achat d'un bien immobilier, référencé sur votre site internet. Après un premier échange de mails pour prendre de plus amples informations sur le bien, l'individu insiste sur le fait de ne pas pouvoir se déplacer pour visiter le bien en question, en invoquant par exemple comme raison d'être en déplacement professionnel, avoir perdu sa pièce d'identité rendant impossible le déplacement, etc .

Néanmoins, pour faire preuve de sa bonne foi et de son intérêt pour le bien, l'individu vous fait parvenir, par courrier ou intermédiaire, un chèque ou une somme d'argent en espèces, vous demandant d'accepter cela comme garantie, et de le créditer sur votre compte bancaire.

Et c'est là où se trouve le piège. L'individu va en effet, peu de temps après, vous contacter et, sous un faux prétexte (honoraires de médecin à payer car son enfant ou sa femme est malade, a changé d'avis concernant le bien, ...) vous demander de transférer l'avance remise, sur un compte bancaire souvent à l'étranger, avec un bénéficiaire différent.

Si vous acceptez cette façon de procéder, vous aurez participé à une opération de blanchiment d'argent.

Quelques caractéristiques d'une tentative d'arnaque par email:

1. Email qui provient d'une adresse Hotmail ou Yahoo;
2. Individu qui ne peut se déplacer pour visiter le bien;
3. Provenance: Grande-Bretagne, Côte d'Ivoire, Nigéria, Bénin,

Cross Borders et ANDRisk mettent à disposition leur expertise en ce domaine et vous proposent une analyse complète au cas où vous auriez un doute sur une demande provenant par email.



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

Quatrième directive blanchiment - avancée des travaux

Accord sur les registres centraux à tenir

La quatrième directive contre le blanchiment de capitaux contraindra, pour la première fois, les États membres à tenir des registres centraux reprenant les informations liées aux propriétaires effectifs finaux de sociétés et autres entités légales, ainsi que de fiducies (trusts). Ces registres centraux ont été introduits par les députés européens pendant les négociations avec le Conseil. L'objectif est d'accroître la transparence, de faire en sorte que les accords douteux soient plus difficiles à cacher et de lutter contre le blanchiment de capitaux et les infractions fiscales.

Les registres centraux seraient accessibles aux autorités compétentes et à leurs cellules de renseignement financier (sans aucune restriction), aux entités soumises à des obligations (telles que les banques qui appliquent des mesures de vigilance à l'égard de la clientèle), et également

au public, dont l'accès pourrait être soumis à un enregistrement en ligne et au paiement d'une redevance pour couvrir les coûts administratifs.

La proposition poursuivra maintenant son chemin. Une chose est sûre dès à présent. Avec l'adoption de cette directive, les obligations professionnelles des professionnels, dont les agents immobiliers, seront amplifiées.

Source: [Communiqué de presse du 17.12.2014](#)

Circulaire 768-1 de l'Administration de l'Enregistrement

Risques pays - Déclarations lors de la réunion GAFI du 22-24 octobre 2014

En date du 3 décembre 2014, l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines a publié sur son site Internet la [circulaire N°768-1](#), qui remplace la circulaire N°768 du 25 juillet 2014.

La circulaire N°768-1 fait le point sur les déclarations retenues par le Groupe d'Action Financière (GAFI) en termes de risque pays lors de sa réunion plénière d'octobre 2014 ainsi que sur les obligations qui en découlent pour les Agents Immobiliers.

Nous vous invitons à consulter notre [Compliance AML Newsletter 1 du 18 novembre 2014](#), dans laquelle nous avons déjà traité les différents sujets abordés par le GAFI lors de sa réunion plénière du mois d'octobre 2014.



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.

Application des sanctions prévues par la loi

Après la sensibilisation la répression !

Après une très longue phase de sensibilisation, l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines procède à l'acte ...

Rappelons que la loi du 12 novembre 2004 prévoit la possibilité pour la directeur de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines d'infliger une amende d'ordre de 250 à 250.000 € en cas de non-respect par les agences de leurs obligations en matière de blanchiment ou en cas d'obstacle à l'exercice des pouvoirs de l'Administration. La même loi prévoit par ailleurs des amendes pénales de 1.250 à 1.250.000 € pour ceux qui contreviennent sciemment aux obligations professionnelles contenues dans la loi.

Au cours de la phase de "répression", les premières amendes prononcées à l'encontre d'agents immobiliers non conformes - 250 € par infraction (n'importe laquelle) - ne semblent pas avoir eu les effets escomptés par l'autorité responsable de l'application de la loi aux agents immobiliers.

L'observation de la pratique montre que l'Administration multiplie les amendes et, en plus pondère les infractions. Ainsi, les infractions à l'article 3 (KYC et vigilance) seraient sanctionnées d'une manière moindre que celles à l'article 4 (organisation interne adéquate).

En haut de la hiérarchie des amendes seraient placées les infractions à l'article 5 (coopération avec les autorités). Les sanctions les plus lourdes s'appliqueraient lorsque l'Administration constate le défaut d'envoi d'une DOS (déclaration d'opération suspecte), alors qu'elle aurait dû être faite. Notons qu'une telle déclaration doit être faite, de la propre initiative de l'agent, lorsqu'il sait, soupçonne ou a de bonnes raisons de soupçonner qu'un blanchiment ou un financement de terrorisme est en cours, a eu lieu, ou a été tenté. Les critères d'appréciation sont notamment la personne concernée, son évolution, l'origine des avoirs, la nature, la finalité ou des modalités de l'opération.

En cas de récidive un multiplicateur serait appliqué aux montants.



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

Service NameCheck

Un produit basé sur la solution AMLspotter de CDDS

CrossBorders et ANDRisk ont ajouté à leur palette de services sur mesure à l'attention des agents immobiliers l'option NameCheck. Ce service se base e.a. sur la solution AMLspotter de CDDS, société luxembourgeoise indépendante implantée à Luxembourg, en Suisse et à Malte, spécialisée dans l'élaboration de logiciels AML/KYC.

Le produit permet de réaliser des vérifications ponctuelles sur une personne (acheteur, prospect,...) sur base des listes de sanctions officielles, Interpol et PEP ainsi que de diverses autres sources internet. Cette recherche est complétée par une analyse des spécialistes de Cross Borders et ANDRisk.

Le service, facturé à un prix forfaitaire, permet d'obtenir, pour chaque personne consultée, un rapport de risque AML (KYC) complet de plusieurs pages qui répond aux obligations professionnelles des agents immobiliers en termes d'identification de leurs relations professionnelles. Le service peut être fourni dans les 24 heures de votre demande.

Pour faire appel à cette option, ou bien à un des autres services sur mesure proposés par nos soins, il suffit d'utiliser notre bon de commande ou bien de nous contacter par email à l'une des adresses suivantes: info@crossborders.lu ou bien info@andrisk.lu



Pour commander nos services: utiliser notre bon de commande

Copyright © 2015 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 / www.x-arca.com

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](#)

