



Compliance AML à l'attention des agents immobiliers au Luxembourg

Un nouveau site internet

Dès à présent, un site internet pour le thème de la compliance AML pour les agents immobiliers au Luxembourg est disponible. N'hésitez pas à le consulter (www.realestate-aml.lu).

Parmi les nouvelles, relevons la condamnation d'un agent immobilier français pour blanchiment d'argent, la publication d'une nouvelle circulaire de l'Enregistrement et de nouveaux formulaires pour les déclarations d'opérations suspectes.

Le glossaire a trait à la notion d'établissement de la relation d'affaires, moment important pour remplir l'obligation d'identification complète du client et du bénéficiaire effectif. Bonne lecture!



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

Un agent immobilier condamné pour blanchiment en France.

Une peine d'emprisonnement de 2 ans avec sursis. Amende de 200.000 euros

Le tribunal correctionnel de Marseille a condamné le 9 mars 2015 un agent immobilier français à une peine d'emprisonnement et à une amende. L'agent était le seul prévenu dans une affaire de blanchiment d'argent russe sur la Côte d'Azur impliquant l'ancien oligarque Boris Berezovski, mort en 2013.

La société gérée par l'agent avait acheté pour 22 millions d'euros deux propriétés immobilières au cap d'Antibes. La justice française avait mis 10 ans à démêler un entrelacs de sociétés dans le monde entier. Pour l'accusation, l'agent aurait été un acteur essentiel du processus de financement lié à ces acquisitions. Omniprésent, il n'aurait pas pu ignorer les conditions dans lesquelles il demandait les fonds et d'où les fonds arrivaient. Source: AFP. (09/03/2015)

En bref

Circulaire 768-2 de la Direction de l'Enregistrement et des Domaines.

Dans la [circulaire du 24 mars 2015](#), l'Administration fait le point sur les conclusions de la réunion plénière du Groupe d'action financière (GAFI) de février 2014. Pour les recommandations concrètes aux agents immobiliers, voyez notre [Newsflash du 9 mars 2015](#). (24/03/2015)

Déclarations d'opérations suspectes: Nouveaux formulaires.

La Cellule de renseignement financier du Parquet a publié de nouveaux formulaires de déclarations d'opérations suspectes sous format PDF. Un [guide d'utilisateur](#) détaille la façon de remplir de telles déclarations. (16/03/2015)



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

Risques concrets pour les agents immobiliers au Luxembourg

Analyse de Patrick Goergen et Thierry André.

Dans une [analyse publiée au Luxemburger Wort du 14 mars 2015](#) dans la rubrique "Analyse & Meinung" (en version allemande), les dirigeants de Cross Borders et ANDRisk ont retracé les risques concrets pesant en matière de blanchiment d'argent sur les agents immobiliers opérant au Luxembourg.

Sont cités les éléments de risque, les indices d'opérations de blanchiment d'argent et les obligations vis-à-vis des autorités. La contribution indique également les mesures à prendre par l'agent immobilier pour maîtriser ces risques: identification complète du client et de ses ayants droit économiques, vigilance accrue dans certains cas, procédure interne en matière de lutte contre le blanchiment. Lire l'intégralité de l'article [ici](#).



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.

Etablissement de la relation d'affaires

A quel moment se situe cette date importante pour vérifier l'identité du client?

La vérification de l'identité du client et du bénéficiaire effectif doit avoir lieu avant l'établissement d'une relation d'affaires ou l'exécution de la transaction. Cette vérification peut toutefois se faire durant l'établissement de la relation d'affaires s'il est nécessaire de ne pas interrompre l'exercice normal des activités et lorsqu'il y a un faible risque de blanchiment ou de financement du terrorisme, mais alors le plus tôt possible après le premier contact (article 3 (4) de la loi du 12.11.2004).

Cette identification doit se faire obligatoirement lors de la première présence physique du client, et en tout avant la signature du mandat. La seule exception est le cas d'une visite collective lors de laquelle le client rencontre pour la première fois l'agent immobilier. Il se peut que le client ne soit pas présent physiquement lors du premier contact avec l'agent. Par exemple, si le client contacte l'agent par courrier postal, email, fax ou sms pour annoncer son intérêt pour un objet déterminé. Ou bien, si le client déclare qu'il ne voyagera que pour l'acte notarié car il réside à l'étranger. Dans ces cas, une double identification (client et mandataire) s'impose. De plus, cette situation devra entraîner une analyse de risque plus pointue et une surveillance renforcée.



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

www.realestate-aml.lu

Un nouveau site web, la référence pour la compliance AML des agents immobiliers

Cross Borders et ANDRisk ont mis en ligne leur site www.realestate-aml.lu, qui est devenu rapidement la référence pour les agents immobiliers cherchant des informations sur leurs obligations en matière AML.

Le site contient la documentation exhaustive en la matière: lois, règlements, circulaires, formulaires et articles de presse, de même que nos newsletters et newslashes.

Il est constamment tenu à jour et des articles d'actualité sont ajoutés. Il reprend les principes obligations s'imposant aux agents dans l'exercice de leurs fonctions.

Finalement, le site contient la description détaillée des services offerts par Cross Borders et ANDRisk.

Attention: [Trois packages](#), avec des prix forfaitaires et concurrentiels, sont disponibles. Du plus élémentaire au service complet, tout y est.

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

www.realestate-aml.lu

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

MailChimp

