



Compliance AML à l'attention des agents immobiliers au Luxembourg

Quatrième Newsletter

En plein été, notre nouvelle newsletter vous présente l'actualité récente dans la lutte contre le blanchiment d'argent dans des pays européens (France, Royaume-Uni, Suisse) et plus lointains (Hong Kong).

Au niveau réglementaire, signalons l'actualisation des risques pays à la suite de la récente séance plénière du GAFI à Brisbane.

Dans le glossaire, est analysée et expliquée la notion de "bénéficiaire effectif", personne physique que les agents immobiliers doivent identifier lorsque leur client est une société ou une autre personne morale ou construction juridique. Attention!

Pour terminer, est décrit le service proposé par Cross Borders et ANDRisk en matière de formation continue des agents immobiliers et employés des agences immobilières. 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

Revue de presse et de documentation

Lutte contre le blanchiment à l'international

Royaume-Uni. La police britannique manque cruellement de ressources pour poursuivre les blanchisseurs. Selon un rapport de Transparency International, les procédures judiciaires sont par ailleurs inadéquates face au blanchiment d'argent qui est estimé à atteindre 100 milliards GBP par année. Le secteur immobilier serait, à côté des produits de luxe et le système financier, une destination recherchée par les blanchisseurs originaires de Russie, de l'Europe de l'Est et d'Afrique. Source: The Independent ("*Britain's £100bn-a-year money-laundering problem: out of 14,000 tip-offs, police acted forcefully on seven*", 10/6/015)

France: Le paiement en espèces sera interdit en France au-delà de 1.000 euros à partir du 1er septembre 2015. L'objectif de cette mesure est de limiter la part des transactions anonymes dans l'économie qui peuvent correspondre à des actions de fraude, de blanchiment, voire de financement du terrorisme. Le montant applicable auparavant a été de 3.000 euros. Les nouvelles règles ne s'appliquent pas aux paiements entre personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels. Source. Décret 2015-741 du 24 juin 2015 pris pour l'application de l'article L.112-6 du code monétaire et financier relatif à l'interdiction du paiement en espèces de certaines créances.

Royaume-Uni: Le législateur britannique a introduit un registre central recensant les personnes exerçant un contrôle significatif dans les sociétés. Toute société devra désormais, à partir de janvier 2016, tenir son propre registre des bénéficiaires effectifs (voy. sous glossaire ci-après) et communiquer cette information, à partir d'avril 2016, au *Companies House*. L'information sera ensuite consultable gratuitement par toute personne dans un seul registre central. Cet Etat membre de l'UE est donc en avance sur l'obligation découlant de la quatrième directive européenne anti-blanchiment qui n'est même pas encore entrée en vigueur. Source: Department

for Business Innovation & Skills, *The Register of People with Significant Control*, June 2015.

Hong Kong: 231 millions de dollars US auraient été blanchis par une figure prominente de l'industrie casino de Macau. Cheung Chi-tai a été accusé de blanchiment d'argent via des transactions passant par des comptes bancaires. Macau, une ancienne colonie portugaise, constitue maintenant une région spécialement administrée de Chine. C'est le seul lieu en Chine où les casinos ne sont pas interdits. Source: National Business ("*Macau casino junket figure faces HK money laundering charges*"), 26/6/2015

Suisse: Le commerce de biens immobiliers n'est pas soumis en Suisse à la législation sur le blanchiment d'argent. Il est néanmoins très attrayant pour les blanchisseurs d'argent. Il ressort d'une analyse de quelque 40 procédures d'enquête que, dans les affaires de blanchiment d'argent, l'acquéreur est très souvent une société. Dans quelques cas, la société aurait même été créée uniquement en vue de l'achat d'immeuble et n'exercerait aucune activité opérationnelle. Source: Rapport sur l'évaluation nationale des risques de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme en Suisse - Rapport du Groupe interdépartemental de coordination sur la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme (GCBF), juin 2015



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

Réunion du GAFI à Brisbane

Actualisation des risques pays - Compte-rendu de la séance plénière du 24-26 juin 2015

Le Groupe d'Action Financière a procédé lors de sa dernière réunion à la revue des pays sensibles du point de vue de la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme (LBC/FT):

Iran, République démocratique du peuple de Corée ("RDPC"): Les dispositifs de ces deux pays continuent à présenter des défaillances substantielles et stratégiques en matière de LBC/FT. Le

GAFI appelle à appliquer des contre-mesures.

Recommandation: Il est primordial de prendre en compte les risques résultant des déficiences des régimes de LBC/FT dans le cadre de relations d'affaires avec ces deux juridictions, y compris avec des sociétés et institutions financières de ces juridictions. Il y a lieu d'appliquer des mesures de vigilance et de suivi renforcées afin d'éviter que ces relations d'affaires ne soient détournées en vue d'éviter l'application d'un régime renforcé et des contre-mesures.

Algérie, Birmanie/Myanmar: Ces juridictions présentent des défaillances stratégiques en matière de LBC/FT et n'ont pas fait de progrès suffisants ou ne se sont pas engagées à suivre un plan d'action élaboré avec le GAFI, afin de remédier à leurs défaillances.

Recommandation: Il faut tenir compte des déficiences spécifiées par le GAFI dans vos relations d'affaires et opérations avec ces juridictions.

Afghanistan, Angola, Bosnie-Herzégovine, Equateur, Guyane, République démocratique populaire du Laos, Panama, Papouasie-Nouvelle-Guinée, Soudan, Syrie, Ouganda et Yémen: Le régime de ces juridictions n'est pas jugé satisfaisant. De plans d'actions visant à corriger ces défaillances ont été élaborés avec el GAFI.

Recommandation: Il faut tenir compte des déficiences spécifiées par le GAFI dans vos relations d'affaires et opérations avec ces pays.

Iraq: Le GAFI considère d'identifier ce pays comme juridiction dont les progrès sont jugés insuffisants, faute de mesures efficaces prises d'ici la prochaine réunion plénière du GAFI d'octobre 2015.

Indonésie: Ce pays n'es plus soumis au processus de surveillance continu du GAFI. Il continuera à travailler avec le GAFI.

Source: [GAFI](#)



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.

Bénéficiaire effectif

Une identification supplémentaire à faire !

Les agents immobiliers ne sont pas seulement tenus d'identifier leur client, mais également le bénéficiaire effectif si celui-ci est différent du client lui-même (loi du 12 novembre 2004, article 3 sous (2)b) et (4)).

Le "bénéficiaire effectif" est la personne physique qui, en dernier lieu, possède ou contrôle le client. C'est également la personne physique pour laquelle une transaction est exécutée ou une activité réalisée (loi du 12 novembre 2004, article 1 sous (7)).

Lorsque le client de l'agent immobilier est une société, il faudra dès lors identifier la personne physique qui possède ou contrôle, directement ou indirectement, plus de 25 % d'actions ou de droits de vote dans ladite société. Est également à identifier toute personne physique qui exerce autrement le pouvoir de contrôle sur la direction de la société. Il y a une exception, qui s'applique aux sociétés cotées sur un marché boursier réglementé.

Lorsque le client est une personne morale (p.ex. une fondation) ou une autre construction juridique (p.ex. une fiducie) qui gère ou distribue des fonds, il faudra identifier la personne physique qui exerce un contrôle sur au moins 25 % des biens de cette entité. Il faudra également identifier toute personne physique qui a été désignée bénéficiaire d'au moins 25 % des biens de l'entité, ou, si les bénéficiaires ne sont pas encore désignés, le groupe de personnes dans l'intérêt principal duquel l'entité a été constituée ou produit ses effets.

L'obligation d'identification, dans le cas de clients qui sont des sociétés ou constructions juridiques, requiert donc une attention particulière de la part des agents.



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

Formation continue

Une obligation légale pour tous les agents

La loi du 12 novembre 2004 (article 4.2.) oblige les professionnels à prendre les mesures adéquates et appropriées pour sensibiliser et former leurs employés concernés aux dispositions de la loi. L'objectif est de les aider à reconnaître les opérations qui peuvent être liées au blanchiment ou au financement du terrorisme, et de les instruire sur la manière de procéder en pareil cas. Parmi ces mesures obligatoires figure la participation des employés concernés à des programmes spéciaux de formation continue.

CrossBorders et ANDRisk offrent d'organiser des séances de formation continue qui respectent ces critères légaux.

Notre palette de services comprend des formations d'initiation et de mise à jour des connaissances, d'une durée de 1 heure ou plus. Des formations spécifiques peuvent être mises en place, par exemple en matière d'identification des clients qui sont des sociétés de droit luxembourgeois ou étranger.

Pour faire appel à nos services, n'hésitez pas à nous contacter par email à l'une des adresses suivantes: info@crossborders.lu ou bien info@andrisk.lu.

Copyright © 2015 Cross Borders s.e.c.s., All rights reserved.

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: Le site luxembourgeois pour la compliance AML des agents immobiliers.

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

MailChimp.