



Maîtriser la mise en place de procédures efficaces en matière LBC/FT pour le secteur immobilier

Chambre de Commerce – Webinaire - 9 novembre 2021

Christel KRAEMER Criminalité Financière, Cheffe de service
François PIRES PINTO Criminalité Financière, Chef de service-adjoint



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration de l'enregistrement,
des domaines et de la TVA



Publication des Newsletter pour le secteur immobilier

- Depuis mois d'août 2021 → publication mensuelle de Newsletter dédiées au secteur immobilier

- **Publication sur le site de l'AED**

Portail fiscal indirect → rubrique Blanchiment → Communications

<https://pfi.public.lu/fr/blanchiment/prevention-sensibilisation/communication.html>

- **Publication sur le site de la Chambre du Commerce**



- ❖ **Newsletter mois d'août 2021 - Obligations légales en matière LBC/FT**
 - Professionnels du secteur immobilier soumis à la loi LBC/FT
 - Obligations professionnelles en matière LBC/FT ☒ « Trois piliers)
 - Précision apportée par la loi du 25 février 2021 relative à l'obligation de vigilance en cas de transaction immobilière (acquéreurs + vendeurs)

- ❖ **Newsletter mois de septembre 2021 - Obligation d'identification du client**
 - Obligation d'identification
 - Obligation de vérification de l'identité
 - **Relation d'affaires en présence physique du client (Face-to-Face)**
 - Vérification par le professionnel
 - **Relation d'affaires à distance**
 - Certification par une autorité compétente
 - Revoir → **Guides AED + Circulaires 792 et 792bis**



- ❖ Newsletter mois d'octobre 2021 - Risques LBC/FT inhérents au secteur immobilier
 - Niveau de risque résultant de l'évaluation nationale des risques
 - Mise en œuvre d'une analyse risque par le professionnel
 - Détermination du niveau de risque du client

- ❖ Newsletter mois de novembre 2021 – Différents types de vigilance à l'égard de la clientèle
 - Type de vigilance
 - Obligation de vigilance renforcée
 - Fréquence de vigilance
 - Obligation de consultation par le professionnel
 - Déclarations publiques GAFI
 - Sanctions financières internationales



Les professionnels du secteur immobilier tombant sous le champ LBC/FT

- ❖ **les agents immobiliers** au sens de la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales, établis ou agissant au Luxembourg y compris lorsqu'ils agissent en qualité d'intermédiaires pour la location de biens immeubles, mais uniquement en ce qui concerne les transactions pour lesquelles le loyer mensuel est d'un montant égal ou supérieur à 10.000 euros.
- ❖ **les promoteurs immobiliers** au sens de la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales, établis ou agissant au Luxembourg, y compris lorsqu'ils sont en leur qualité d'intermédiaire impliqués dans des opérations concernant l'achat ou la vente de biens immeubles.



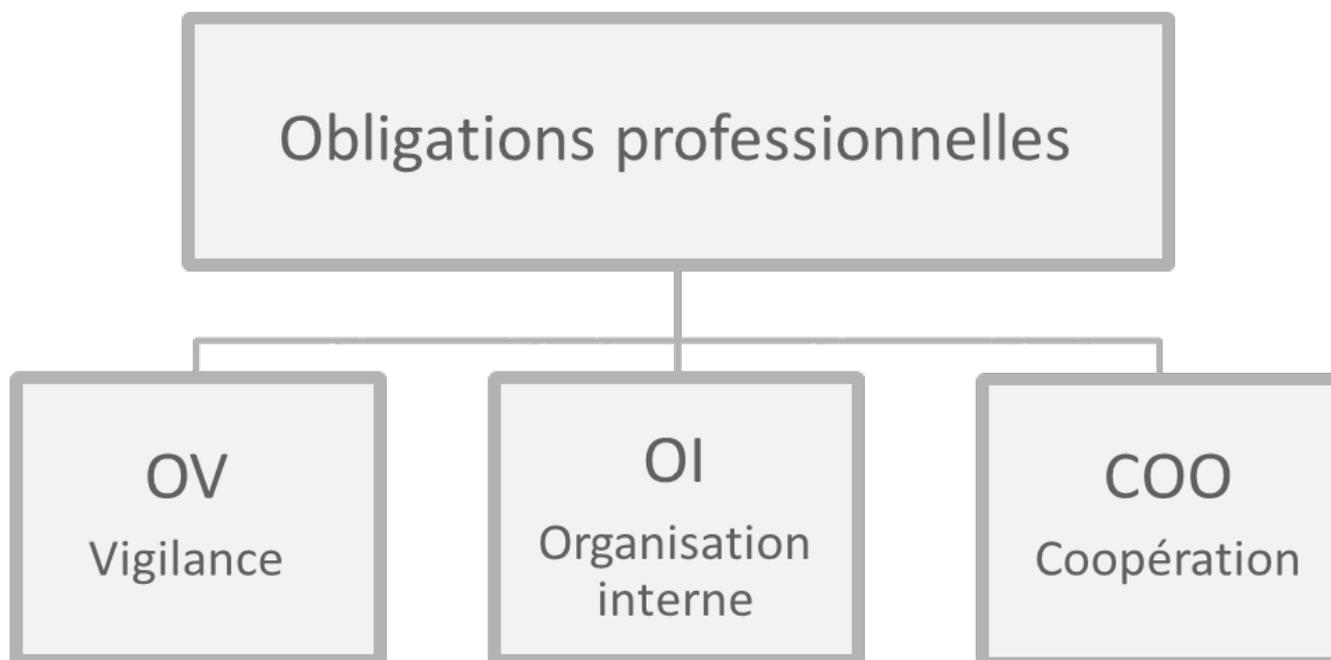
Le secteur immobilier = secteur à risque élevé ?

En effet, le secteur immobilier est d'après l'évaluation nationale des risques considéré comme un secteur à risque élevé.

Pourquoi?

- Des transactions immobilières aux montants élevés.
- Possibilité de dissimuler la propriété par des opérations d'empilage.
- Demande > Offre.
- Forte présence d'investisseurs étrangers sur le marché.

Rappel des obligations professionnelles



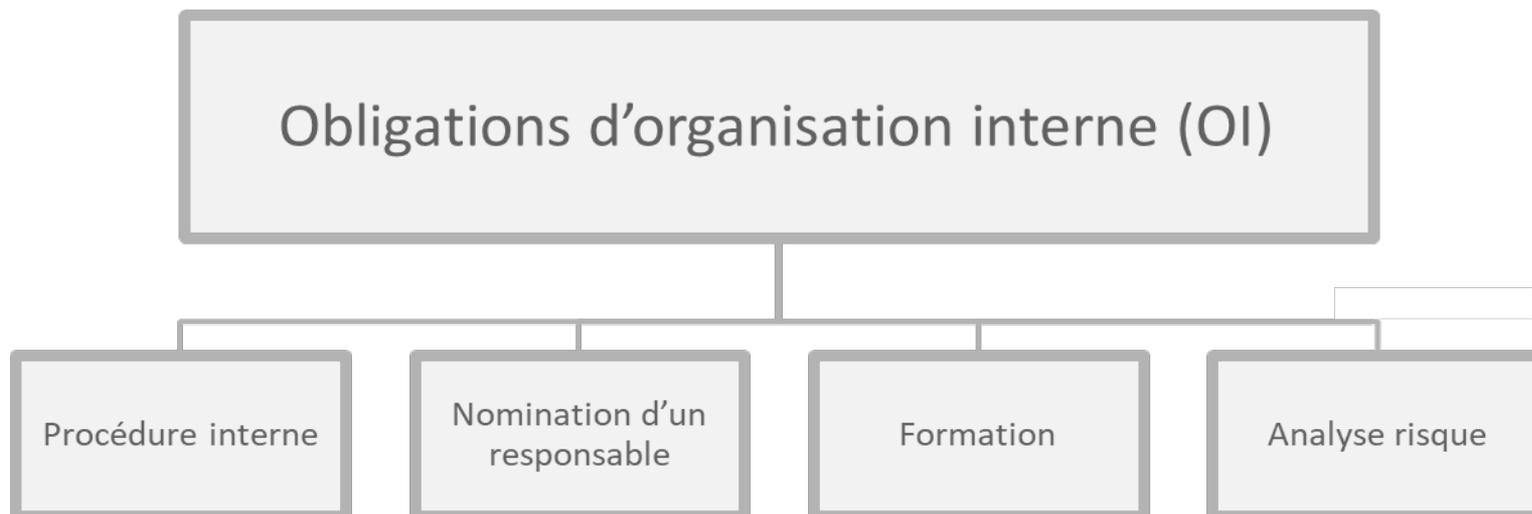
2. Focus – Le pilier de l'organisation interne



La charge de la preuve incombe au professionnel



OBLIGATION DE FORMALISATION





2. Focus – Le pilier de l'organisation interne

Nomination d'un responsable LBC/FT (compliance officer)

- Les professionnels du secteur immobilier sont tenus de nommer un responsable LBC/FT → **N'est pas une option** mais bien une obligation légale quelle que soit la taille de la société.
- Le Compliance officer a la qualité de **personne indépendante** à un **niveau hiérarchique approprié** (p.ex. au niveau de l'organe dirigeant).
- Il est convenablement doté en ressources afin de **vérifier le respect des obligations LBC/FT**, doit **agir de manière indépendante** et rendre des comptes à la direction, sans devoir passer par son supérieur hiérarchique, ou au conseil d'administration.
- Le compliance officer **sera habituellement la personne de contact** pour les autorités compétentes en matière **LBC/FT**.



Nomination d'un responsable LBC/FT (compliance officer)

lors du contrôle sur dossier ou du contrôle sur place

La nomination du responsable LBC/FT doit être **formalisée** et faire l'objet **d'une pièce, d'un document** démontrant **l'existence effective d'un compliance officer** dans l'entreprise.

Pièce à l'appui !



2. Focus – Le pilier de l'organisation interne

La formation du personnel

- Afin de prévenir les risques de blanchiment et de financement du terrorisme, le personnel est tenu de participer à une ou plusieurs **formation/s** en matière LBC/FT.
- Cette/s formation/s peut/peuvent, soit être organisée/s au niveau interne par le professionnel lui-même, soit au niveau externe auprès d'une Chambre professionnelle par exemple.
- La participation à de telles formations poursuit le but de tenir les employés informés sur les **nouvelles évolutions légales**, les nouvelles techniques, méthodes et tendances en matière LBC/FT.
- **A titre de rappel, les formations en matière LBC/FT doivent tenir compte des évolutions légales de la loi « LBC/FT ».**
- La petite taille de l'entreprise n'exonère en rien l'obligation de formation → même une personne.



La formation du personnel

lors du contrôle sur dossier ou du contrôle sur place

La formation du personnel doit être **formalisée** et faire l'objet **d'une pièce, d'un document** démontrant **l'existence effective** de :

- l'organisation d'une formation par le professionnel et/ou
- de la participation à une formation LBC/FT par le professionnel

Pièce à l'appui !

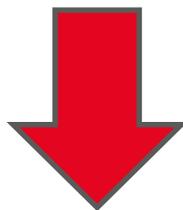
Exception possible (approche pragmatique) pour les petites entreprises/sociétés (agents immobiliers travaillant seuls ou à deux)

→ Obligation de démonstration effective lors du contrôle sur place d'une connaissance véritable et effective par le professionnel des exigences découlant de la loi LBC/FT.

La procédure interne

Doit répondre à la question « COMMENT » ?

Le professionnel est tenu de mettre en place une organisation interne **adéquate et proportionnée** à la taille de son entreprise dans le cadre de son activité professionnelle.



Cette obligation implique la mise en place **d'un manuel de procédure interne** quelle que soit la taille de la société et de son activité (mode d'emploi), qui détaille les aspects le plus importants quant aux procédures applicables en matière de prévention de blanchiment et de financement du terrorisme.



2. Focus – Le pilier de l'organisation interne

La procédure interne

De quels sujets le manuel de procédure interne doit-il au moins traiter?

- la description de la procédure interne en place permettant de prévenir les risques de blanchiment et de financement du terrorisme (p.ex. comment le professionnel identifie ses clients, les transactions immobilières sont-elles exclusivement des transactions bancaires, décrire les pièces demandées dans les situations de vigilance renforcée ainsi de suite..)
- Le manuel définit la méthode du professionnel quant à sa politique de prévention LBC/FT ainsi que la justification de la méthode choisie et de ce que celle-ci implique pour le professionnel dans le cadre de son activité;
- **les conditions de nomination du responsable LBC/FT (Compliance officer).**
 - doit au moins répondre aux questions suivantes :
 - ✓ Qui est nommé?
 - ✓ Comment cette personne est-elle nommée?
 - ✓ Quelle est la position de cette personne dans l'entreprise?
 - ✓ Quelles sont les conditions exigées pour remplir cette fonction?
 - ✓ Quelles sont les attributions du CO ? (à quels niveaux intervient-il?)



La procédure interne

- **l'organisation et/ou la participation à des formations LBC/FT pour le personnel**
 - doit au moins répondre aux questions suivantes :
 - ✓ Le professionnel organise-t-il lui-même les formations LBC/FT?
 - ✓ Le professionnel participe-t-il à des formations externes en matière LBC/FT?
 - ✓ Quelle est la fréquence des formations organisées ou bien de la participation aux formations?
 - ✓ Le professionnel met-il à disposition du personnel l'invitation aux formations et leur contenu?
Si oui, comment?
 - ✓ Le professionnel contrôle-t-il les connaissances de son personnel quant aux exigences découlant de la loi LBC/FT?
Si oui, à quelle fréquence?



L'analyse de risque

lors du contrôle sur dossier ou du contrôle sur place

La mise en place d'une analyse de risque en matière de LBC/FT doit être **formalisée** et faire l'objet **d'un document ou figurer sous un chapitre dédié** dans le manuel de procédure interne, démontrant **l'existence et l'application effective d'une méthodologie** relative à la gestion des risques liés au blanchiment et au financement du terrorisme.

Pièce à l'appui !



L'analyse de risque

- **la description de l'analyse risque adaptée à l'activité des professionnels du secteur immobilier et tenant compte des résultats du NRA et du SNRA.**

→ doit au moins répondre aux questions suivantes :

- ✓ Les risques de blanchiment pour l'activité exercée et pour les clients propres à l'entreprise sont-ils identifiés?
- ✓ Le professionnel comprend-t-il les risques qu'il a lui-même identifiés?
- ✓ Le professionnel évalue-t-il le niveau du risque qu'il a identifié dans le cadre de son activité?

Niveau de risque allant en général de bas à élevé

- ✓ Face aux risques identifiés, le professionnel entreprend-il les mesures appropriées pour tout du moins diminuer le niveau de risque.
- ✓ → Ces mesures sont intimement liées au niveau de vigilance appliqué.

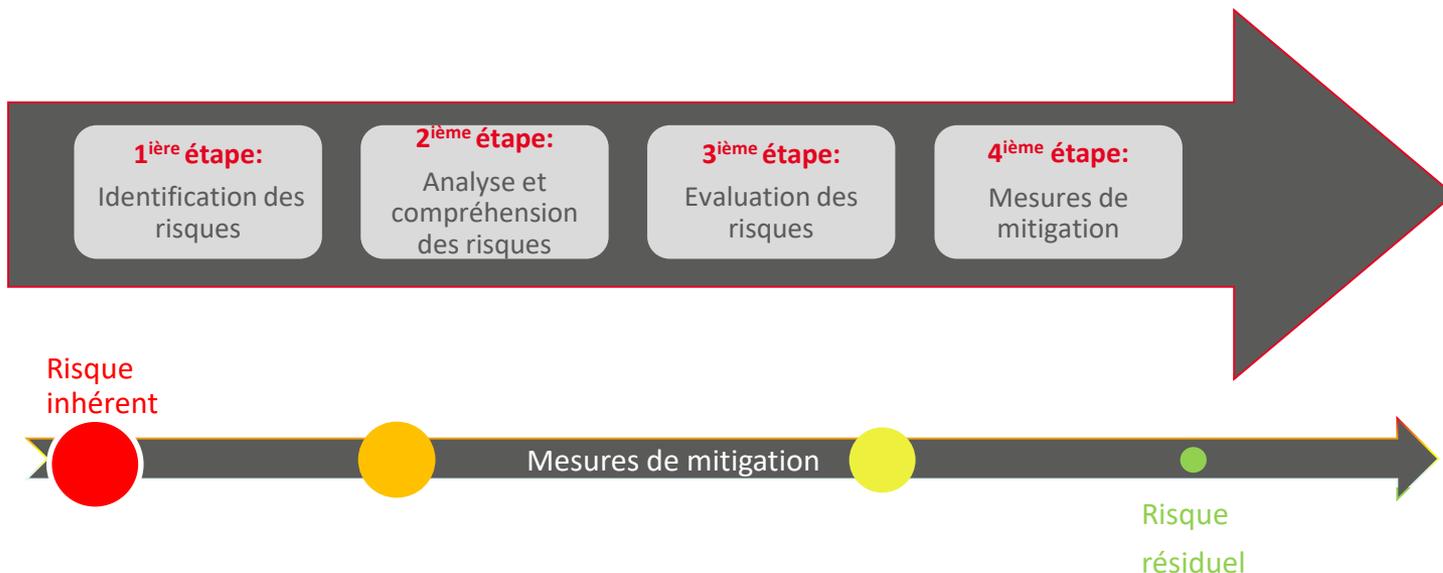


2. Focus – Le pilier de l'organisation interne

L'analyse de risque

- Principe d'une analyse basée sur les risques

D'un point de vue général et théorique, il est nécessaire de prendre en considération qu'il n'existe **pas de méthodologie unique** lors de l'élaboration d'une approche basée sur les risques, néanmoins **le fondement** d'une telle approche repose **sur 4 étapes élémentaires**, le résultat optimal étant la diminution des risques inhérents à un degré de risque résiduel prouvant que les mesures de mitigation sont efficaces.

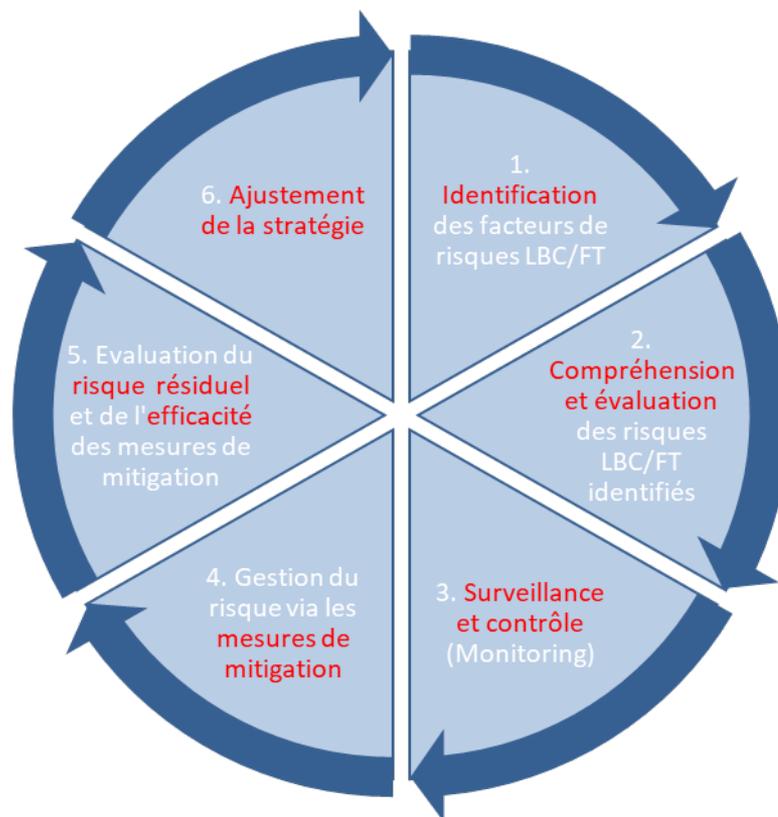


2. Focus – Le pilier de l'organisation interne



L'analyse de risque

- Le cycle continu de l'approche basée sur les risques





L'analyse de risque

- Identification des facteurs risques liés au secteur immobilier

Risques au niveau du client - personne physique

- Nationalité
- Pays de résidence
- Profession
- Qualité
- Comportement
- Provenance des Fonds

Risques au niveau du client - personne morale

- Société luxembourgeoise ou étrangère (lieu du siège social)
- Forme juridique
- Secteur d'activité
- Qualité du client
- Provenance des fonds

2. Focus – Le pilier de l'organisation interne



L'analyse de risque

- Identification des facteurs risques liés au secteur immobilier

Risques au niveau du bénéficiaire effectif (BE)

- Nationalité
- Pays de résidence
- Profession
- Qualité
- Comportement

Risques au niveau de la transaction

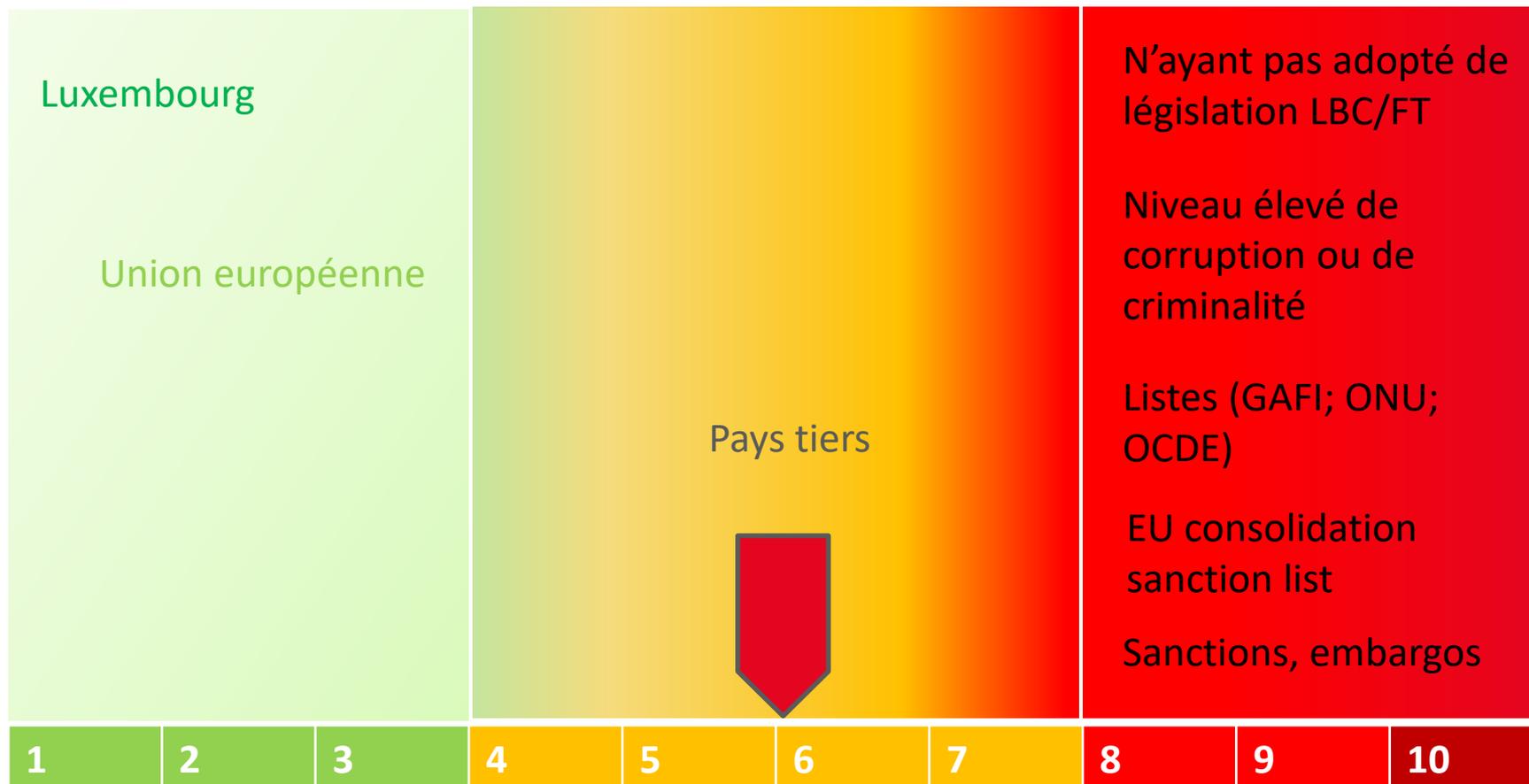
- Type de transaction (Vente, Achat, Location)
- Type de bien
- Provenance des fonds

2. Focus – Le pilier de l'organisation interne



L'analyse de risque

Evaluation du risque par rapport à la nationalité, pays d'origine, lieu du siège social

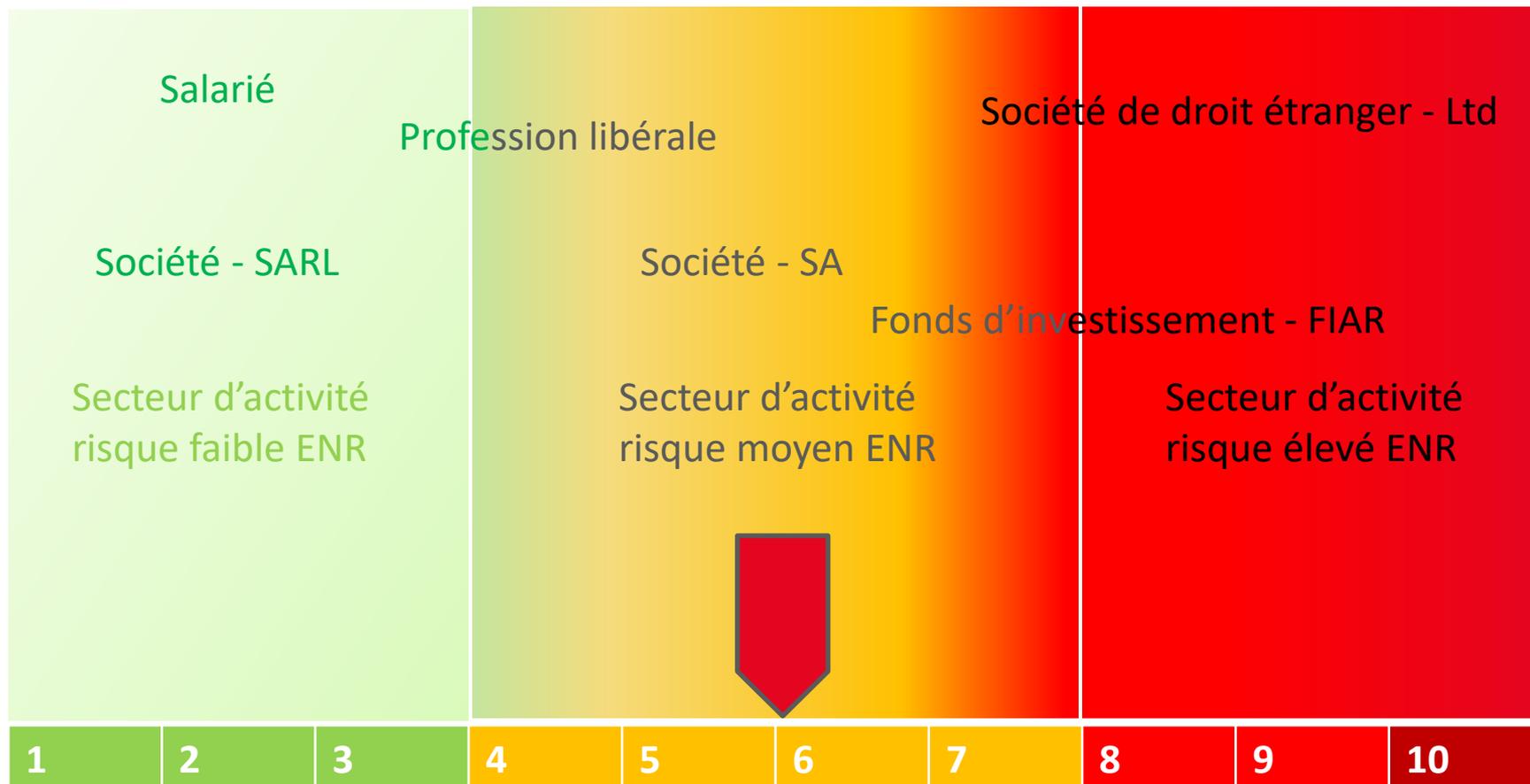


2. Focus – Le pilier de l'organisation interne



L'analyse de risque

- Evaluation du risque par rapport à la profession, secteur d'activité, forme juridique

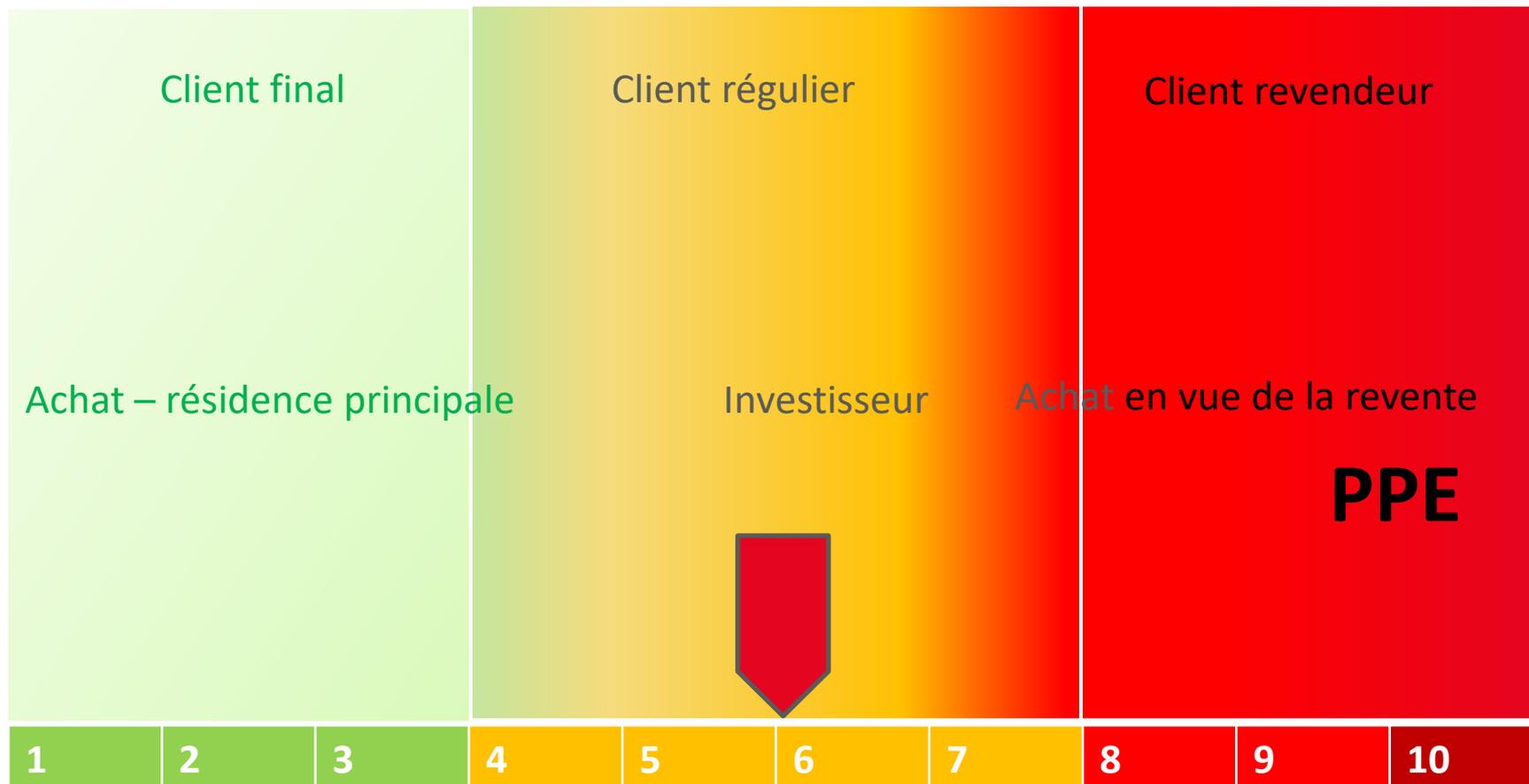


2. Focus – Le pilier de l'organisation interne



L'analyse de risque

Evaluation du risque par rapport à la qualité du client, BE

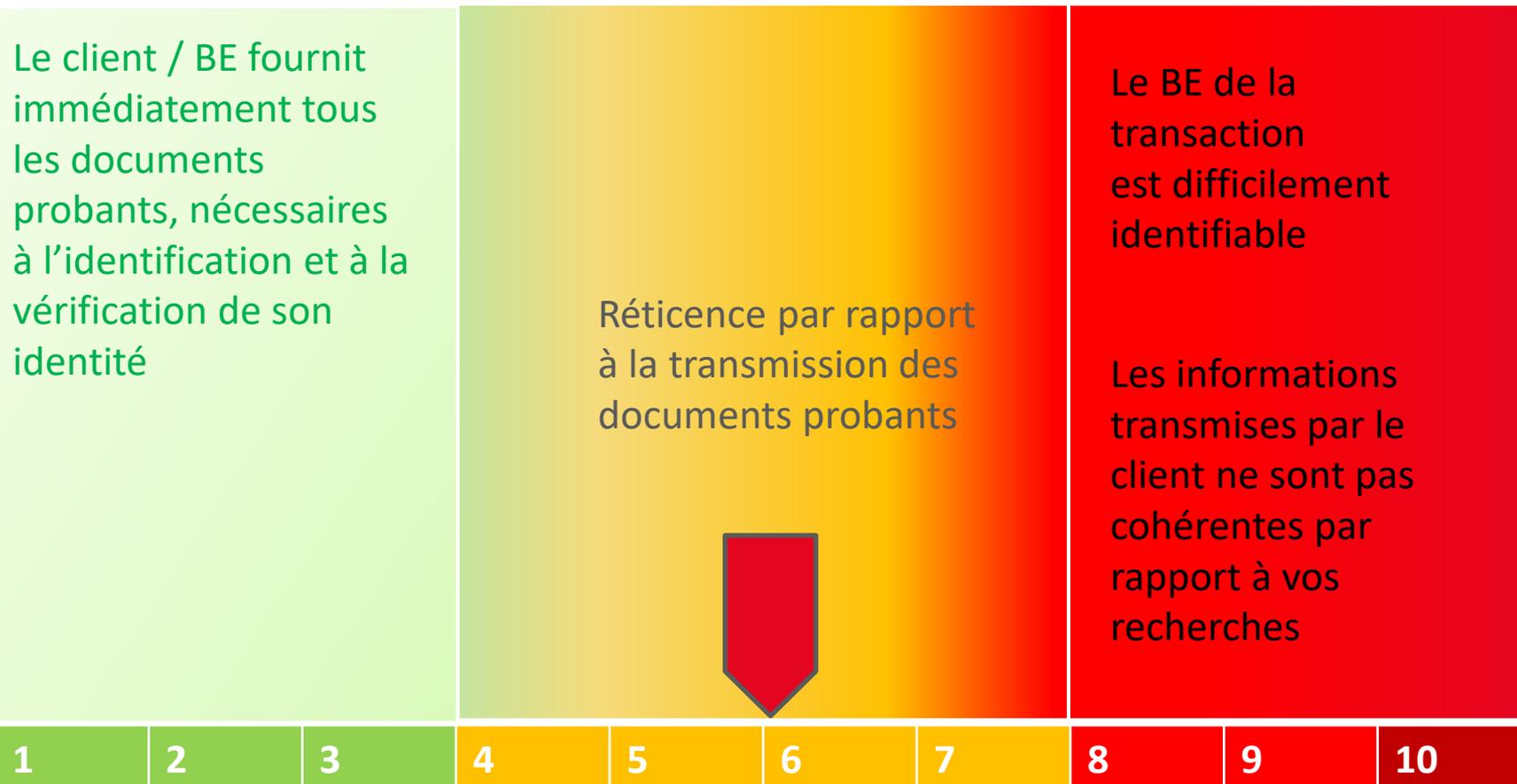


2. Focus – Le pilier de l'organisation interne



L'analyse de risque

Evaluation du risque par rapport au comportement du client, BE





2. Focus – Le pilier de l'organisation interne

L'analyse de risque

Evaluation du risque par rapport à la transaction (type de bien, rôle du client, provenance des fonds)

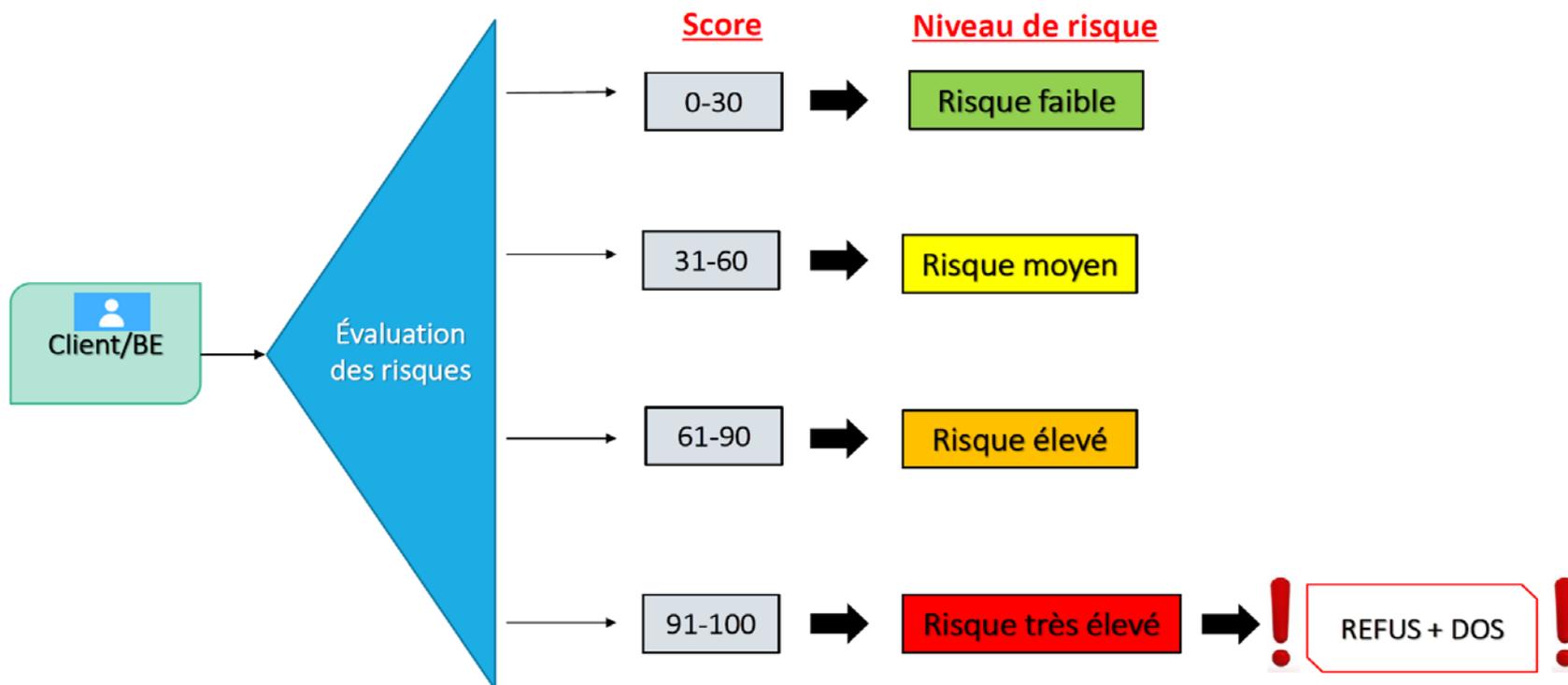
Type de bien									
Immeuble de faible ou moyenne valeur			Immeuble de prestige				Immeuble de prestige à l'étranger		
Rôle du client									
Vendeur			Acheteur				Intermédiaire		
Provenance des fonds									
Prêt – Institut bancaire de bonne réputation au Luxembourg			Héritage Fonds provenant d'une autre vente immobilière				Prêt – Institut bancaire étranger Prêt – d'une société à une autre		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

2. Focus – Le pilier de l'organisation interne



L'analyse de risque

Détermination du risque à l'aide du score final suivant la méthodologie de la RBA



Attention: Cette illustration est purement indicative



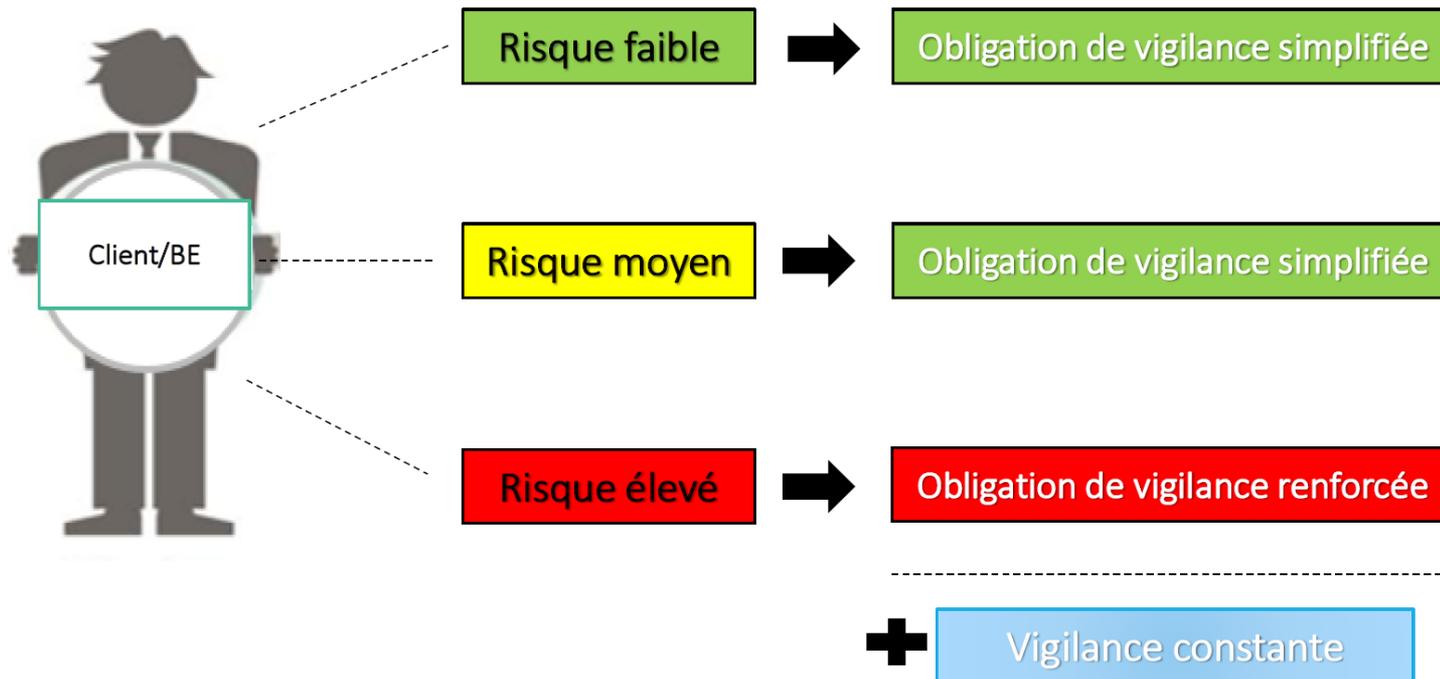
2. Focus – Le pilier de l'organisation interne

L'analyse de risque

Détermination du niveau de vigilance par rapport à la détermination du risque (score)

Niveau de risque

Niveau de vigilance



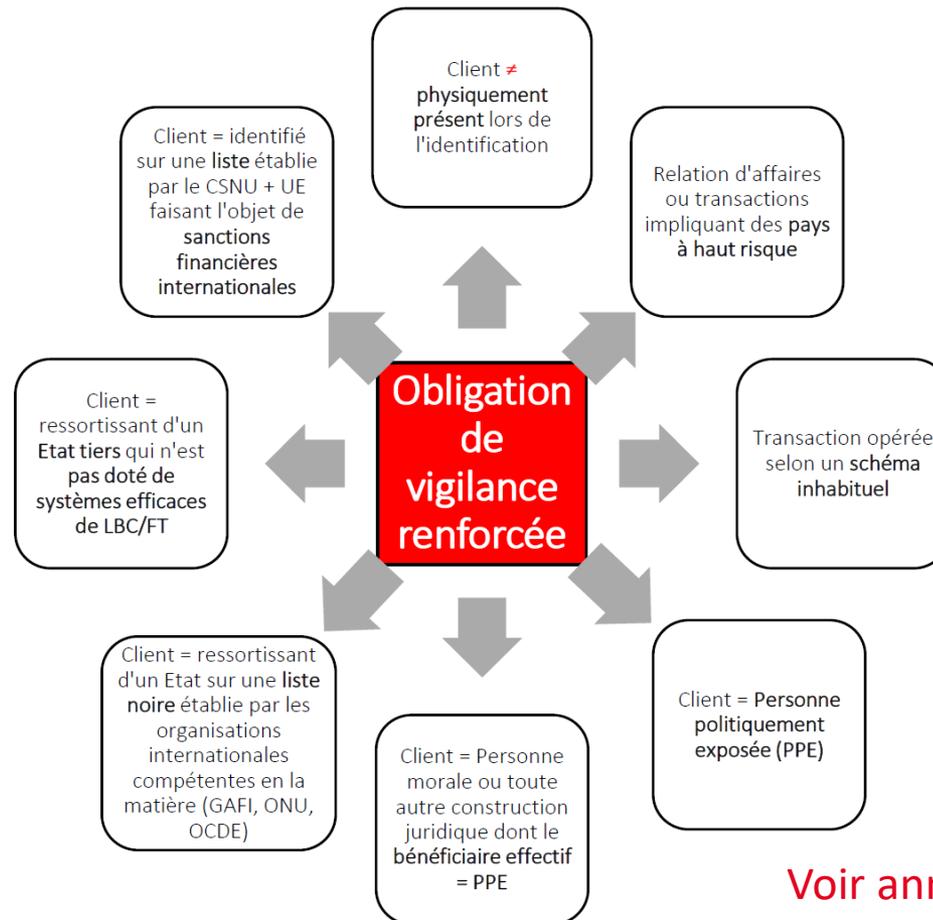
Attention: Cette illustration est purement indicative



2. Focus – Le pilier de l'organisation interne

L'analyse de risque

Cas spécifiques – Application automatique d'une vigilance renforcée



Voir annexe IV Loi LBC/FT



2. Focus – Le pilier de l'organisation interne

Déficiences constatées au niveau de l'approche basée sur les risques (RBA) en matière de LBC/FT

- Défaut de description des risques identifiés et des mesures de mitigation mises en place afin de minimiser le risque résiduel
- Analyse de risque non-adaptée aux risques du secteur
 - risques liés au type de clientèle (personne physique, personne morale, provenance, etc)
 - risques liés aux types de transactions
 - risques liés à la provenance des fonds
 -
- Défaut de description de la méthodologie relative au «risk scoring» et à la segmentation de la clientèle suivant différents niveaux de risques (p.ex. Low, Medium, High)
- Défaut de cohérence entre les risque évalués et la fréquence de vigilance en découlant

3. Conclusions



Le risque de blanchiment est permanent, plus particulièrement pour les secteurs d'activité évalués comme étant à risque élevé.

Pour le professionnel il ne s'agit pas de qualifier lui-même l'existence d'une infraction au blanchiment MAIS de prendre les mesures nécessaires afin de prévenir les risques de blanchiment et de financement du terrorisme.

Ces mesures sont ce qu'on appelle les « obligations professionnelles en matière LBC/FT »



TOUS CONTRIBUTEURS

Le professionnel est l'un des principaux pare-feu dans la réduction voir l'enraiment des risques réels de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme



QUESTIONS RÉPONSES



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration de l'enregistrement,
des domaines et de la TVA

Merçi