



NEWSLETTER « LBC/FT¹ »

Secteur immobilier

-Octobre 2021-

Cette Newsletter du mois d'octobre 2021 a pour objectif de sensibiliser les professionnels du secteur immobilier sur certains points relatifs aux **risques LBC/FT inhérents au secteur immobilier**.

1. Le niveau de risque résultant de l'évaluation nationale des risques

Selon l'**évaluation nationale des risques/National risk assessment (« NRA »)**, les activités des professionnels du secteur immobilier sont particulièrement **vulnérables et exposées au risque de blanchiment et de financement du terrorisme**.

Le secteur immobilier a ainsi été classé comme secteur à **risque élevé**².



Les risques spécifiques à ce secteur sont notamment, l'importance et la fragmentation du secteur, le volume de transactions, le montant très élevé des transactions et le grand nombre de clients.

2. La mise en œuvre d'une analyse de risque par le professionnel

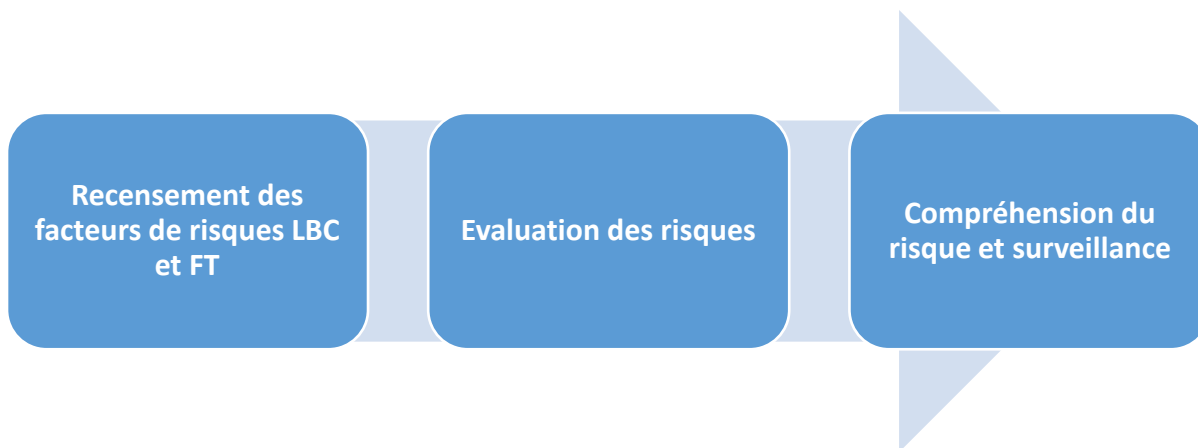
La mise en œuvre d'une analyse de risque est une obligation professionnelle qui entraîne de la part du professionnel la formalisation d'une procédure interne consistant à :

- **identifier,**
- **évaluer,**
- **comprendre,**

les risques de blanchiment et de financement du terrorisme.

¹ Lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme.

² NRA disponible sur: <https://pfi.public.lu/fr/blanchiment/nra.html#ftn1>



Le professionnel est tenu d'une **approche basée sur le risque** (analyse de risque) qui lui est propre. Il n'existe aucune méthodologie « unique » pour attribuer à un client un niveau de risque de blanchiment déterminé.



Certains **indicateurs** propres aux agents immobiliers/promoteurs sont (liste non exhaustive) :

- un client qui vend une propriété à un prix inférieur à la valeur marchande et verse un paiement additionnel « au noir » ;
- un client qui négocie un achat à la valeur marchande ou à une valeur supérieure au prix demandé, mais demande à ce qu'une valeur plus faible soit inscrite dans les documents en payant la différence « au noir » ;
- un client qui rachète une propriété qu'il a vendu récemment ;
- un client qui se présente pour la clôture d'une transaction immobilière avec une grande quantité d'espèces ;
- un client qui demande à ce que le paiement soit divisé en plusieurs paiements plus petits versés à des intervalles plus courts ;
- un client étranger ou non-résident, qui à des fins fiscales, effectue l'opération uniquement afin d'investir des capitaux ;
- ...

3. Détermination du niveau de risque du client

Chaque professionnel devra en fonction de son analyse de risque déterminer le niveau de risque de son client. **La détermination du niveau de risque du client se fait en fonction de l'analyse de risque formalisée par le professionnel dans une procédure interne.**



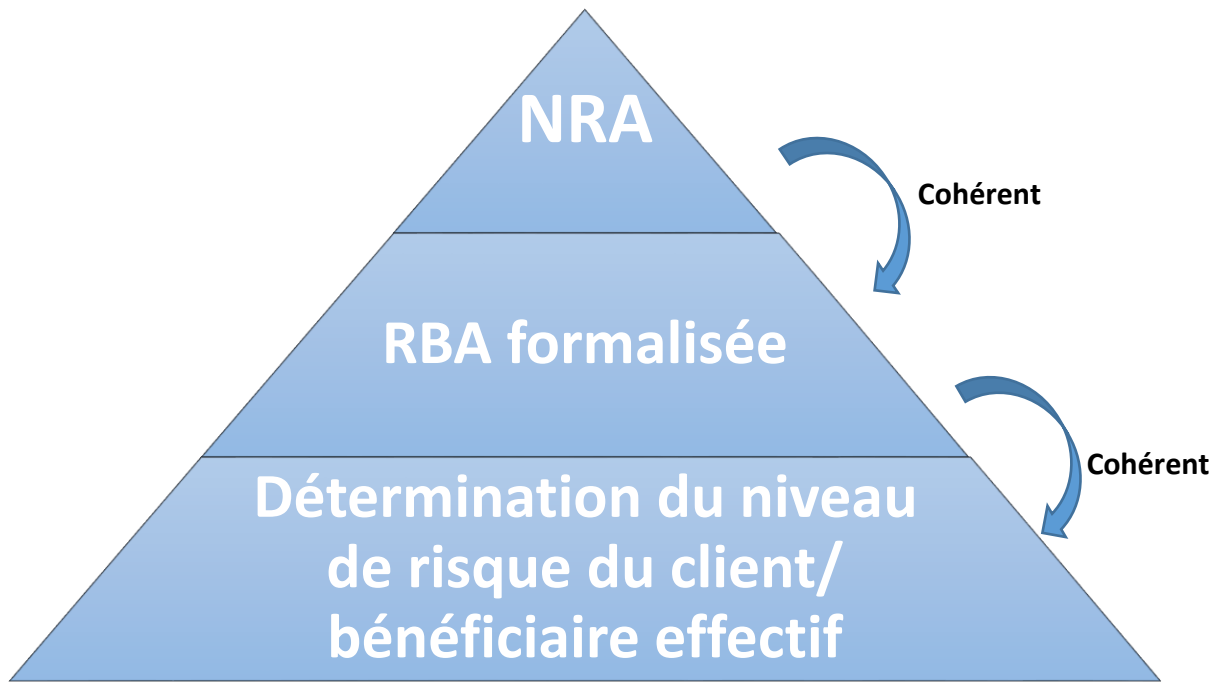
!!! Il n'existe pas de détermination du niveau de risque sans une analyse de risque !!!

Il est important de souligner que ce processus de **détermination du niveau de risque** est un **processus continu qui se fait tout au long de l'existence de la relation d'affaires**. Ainsi, il aura lieu notamment aux moments suivants :

- a) au moment de l'acceptation du client ;
- b) chaque fois qu'un événement justifie un examen, par exemple : modification de l'actionnariat, changement d'activités, déplacement de siège social, etc. ;
- c) de façon régulière, en fonction du classement de risque : pour un client à risque faible, cette vérification aura lieu moins souvent que pour les clients à risque élevé³.

Il appartient ainsi au professionnel **d'adapter son niveau de vigilance en fonction des risques évalués pour chaque client**. Il doit partant, y avoir une **cohérence** entre les risques évalués et la fréquence de vigilance en découlant, ce qui signifie qu'il est tenu d'appliquer une **vigilance renforcée** si le client présente un profil de **risque élevé**.

³ Pour guider le professionnel dans la détermination du niveau de risque, la loi modifiée du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme comprend trois annexées (II, III et IV), qui énumèrent des variables de risques inhérents au client, respectivement des facteurs de risques indicatifs d'un risque potentiellement moins ou plus élevé de blanchiment ou de financement du terrorisme.



Influe sur le niveau de vigilance