



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

# GUIDE

## DES OBLIGATIONS PROFESSIONNELLES EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT ET CONTRE LE FINANCEMENT DU TERRORISME

**- POUR LE SECTEUR IMMOBILIER -**

Ce guide est purement indicatif

<b>PRÉFACE .....</b>	<b>1</b>
<b>ACRONYMES .....</b>	<b>2</b>
<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
<b>PARTIE 1 : LES TROIS PILIERS PRINCIPAUX DES OBLIGATIONS PROFESSIONNELLES EN MATIÈRE LBC/FT .....</b>	<b>6</b>
<b>1. L’OBLIGATION DE VIGILANCE (ARTICLES 3, 3-1, 3-2 ET 3-3 DE LA LOI LBC/FT).....</b>	<b>8</b>
1.1. Identification du client/de son mandataire .....	8
1.2. Identification du bénéficiaire effectif.....	13
1.3. Procédure d’entrée en relation d’affaires.....	15
1.3.1.Evaluation du risque « éventuel » lors de l’entrée en relation d’affaires.....	15
1.3.2.Identification de l’objet et de la nature de la transaction (formulaire d’entrée en relation d’affaires) .....	16
1.4. Conservation des documents et suivi de vigilance.....	17
1.5. Les types de vigilance .....	20
<b>2. L’OBLIGATION D’ORGANISATION INTERNE (ARTICLES 4, 4-1, ET ARTICLE 2-2 DE LA LOI LBC/FT) .....</b>	<b>21</b>
2.1. La mise en œuvre d’une procédure interne par le professionnel.....	21
2.2. La mise en œuvre d’une analyse de risque par le professionnel .....	22
<b>3. L’OBLIGATION DE COOPÉRATION (ARTICLE 5 DE LA LOI LBC/FT) .....</b>	<b>30</b>
<b>PARTIE 2 : SANCTIONS ET MOYEN DE RECOURS.....</b>	<b>35</b>
<b>1. PRONONCIATION DE SANCTION/S EN CAS DE NON-RESPECT DES OBLIGATIONS PROFESSIONNELLES EN MATIÈRE LBC/FT.....</b>	<b>35</b>
<b>2. MOYENS DE RECOURS CONTRE UNE DÉCISION ADMINISTRATIVE PRONONÇANT UNE SANCTION .....</b>	<b>36</b>
<b>PARTIE 3 : INFORMATIONS GÉNÉRALES ET FORMULAIRES .....</b>	<b>37</b>
<b>DÉFINITIONS .....</b>	<b>37</b>
<b>CHECK-LIST « IDENTIFICATION ET ENTRÉE EN RELATION D’AFFAIRES » (MINIMAS) .....</b>	<b>39</b>
<b>LISTES NON-EXHAUSTIVES DE FACTEURS RISQUES PREVUES PAR LA LOI LBC/FT .....</b>	<b>40</b>
<b>EXEMPLES DE FORMULAIRES .....</b>	<b>44</b>

## Préface

Dans un souci de prévention et de sensibilisation des professionnels soumis à la loi de lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme, l'AED en tant qu'autorité de surveillance et de contrôle a souhaité mettre à leur disposition un guide, afin d'accompagner au mieux les professionnels du secteur immobilier (agents immobiliers et promoteurs), dans la mise en œuvre de leurs obligations professionnelles en matière LBC/FT.

**Le guide proposé est de nature indicative**, décrivant les minimas à respecter par les professionnels du secteur immobilier (agents immobiliers et promoteurs).

L'objectif de ce guide est avant tout de sensibiliser les professionnels en matière de risques de blanchiment et de financement du terrorisme dans les secteurs d'activités visés ci-dessus, mais également de donner une guidance aux professionnels concernés leur permettant d'éviter des transactions liées à un risque de blanchiment et de financement du terrorisme, susceptible d'engager leur responsabilité.

Ce risque peut être évité à condition de respecter toutes les obligations professionnelles en matière LBC/FT et plus particulièrement **l'IDENTIFICATION DU CLIENT ET DU BENEFICIAIRE EFFECTIF**.

En tant qu'autorité compétente, l'AED exerce sa mission à deux niveaux :

1. au niveau **préventif** et,
2. au niveau **répressif**.

Par le biais de ce guide l'AED souhaite renforcer son approche dans sa mission de prévention et de sensibilisation en matière LBC/FT, afin de rééquilibrer le défaut d'information engendrant la commission d'infractions en matière de blanchiment et de financement du terrorisme.

**Il appartient aux professionnels de s'inspirer du présent guide sans toutefois se substituer à leur obligation d'adaptation de leur procédure interne en matière de blanchiment et de financement du terrorisme en fonction de la taille, l'activité de la société et la nature de sa clientèle.**

**FAIRE UN COPIE COLLE DE CE GUIDE NE SERA PAS ACCEPTE EN TANT QUE PROCEDURE INTERNE PROPRE AU PROFESSIONNEL.**

Pour plus d'informations, la consultation du site AED (portail fiscal indirect) sous la rubrique « **blanchiment** »<sup>1</sup> est recommandée.

---

<sup>1</sup> <https://pfi.public.lu/fr/blanchiment.html>

## Acronymes

<b>AED</b>	Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA
<b>BE</b>	Bénéficiaire effectif
<b>CHIDA</b>	Chiffre d'affaires
<b>CRF</b>	Cellule de Renseignement Financier
<b>DNFBP'S</b>	Designated non-financial businesses and professions
<b>DOS</b>	Déclaration d'opération suspecte
<b>GAFI</b>	Groupe d'Action Financière
<b>KYC</b>	Know Your Client
<b>Loi « LBC/FT »</b>	Loi modifiée du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme
<b>NRA</b>	National risk assessment/ Evaluation nationale des risques
<b>OCDE</b>	Organisation de coopération et de développement économique
<b>PPE</b>	Personne politiquement exposée (« PEP » en anglais)
<b>RBA</b>	Risk based approach/ Approche basée sur les risques
<b>RBE</b>	Loi instituant un Registre des bénéficiaires effectifs
<b>RCS</b>	Registre de commerce et des sociétés
<b>RFT</b>	Registre des fiducies et des trusts
<b>SAF</b>	Service anti-fraude
<b>SCF</b>	Service criminalité financière

## Introduction

Au vu des articles 2-1 (8) et 2 (I) (10, 10bis<sup>2</sup>), l'AED est l'autorité de surveillance et de contrôle pour les professionnels du secteur immobilier comprenant les professionnels agissant comme **agents immobiliers** et/ou comme **promoteurs de l'immobilier**.

**10. 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**.

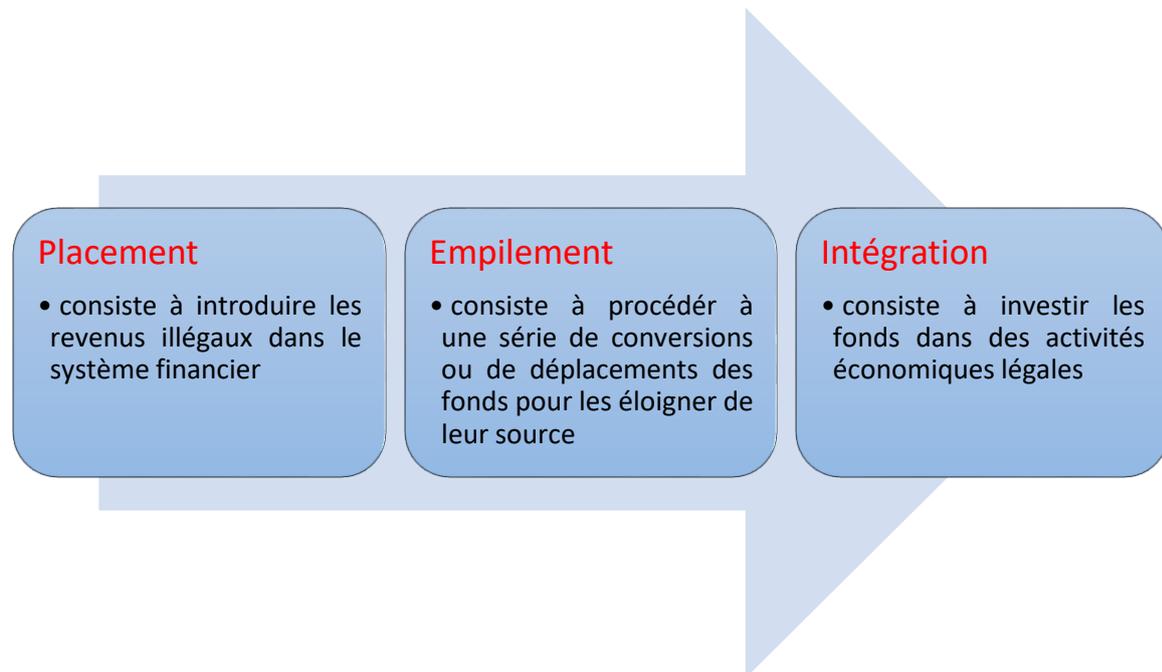
**10bis. Les promoteurs immobiliers** au sens de la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales, établis ou agissant au Luxembourg, y compris lorsqu'ils sont en leur **qualité d'intermédiaires** impliqués dans des **opérations concernant l'achat ou la vente de biens immeubles**.

---

<sup>2</sup> <http://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/2020/03/25/a194/jo>

### Qu'est-ce que le blanchiment<sup>3</sup> ?

Le blanchiment est l'opération qui consiste à dissimuler, par tout moyen, la provenance de fonds acquis de manière illégale dans des activités criminelles (vente d'armes, prostitution, trafic de drogue, corruption, extorsion de fonds, etc) pour les réinvestir dans des activités légales. De plus, il compromet l'intégrité des institutions et des systèmes financiers légitimes et procure au crime organisé les fonds nécessaires pour entreprendre d'autres activités criminelles.



### Qu'est-ce que le financement du terrorisme<sup>4</sup> ?

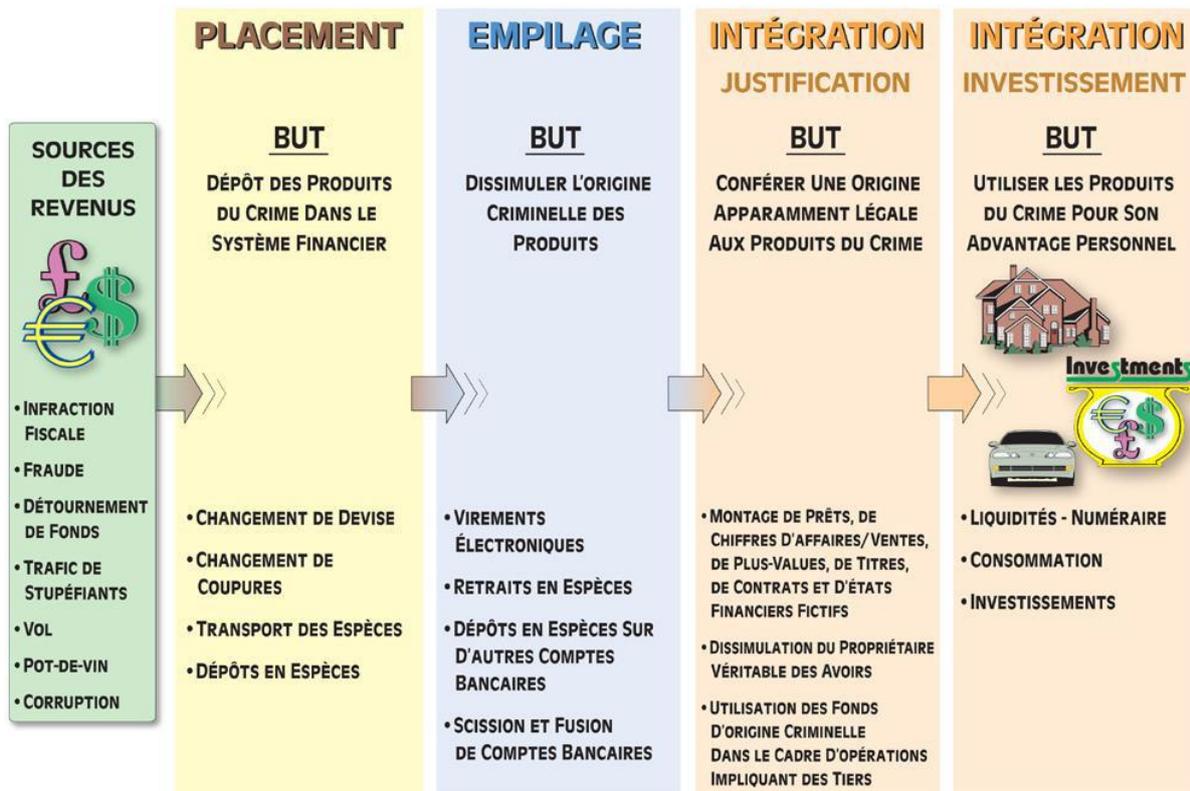
Le financement des activités terroristes consiste à fournir ou à réunir par quelque moyen que ce soit, directement ou indirectement, illicitement et délibérément, des fonds, des valeurs ou des biens de toute nature, pour la réalisation d'activités terroristes. Cela peut reposer sur un appel de fonds provenant autant de sources légales, comme les dons personnels et les profits provenant d'entreprises ou d'organismes caritatifs, que de sources criminelles, comme le trafic de stupéfiants, la contrebande, la fraude, etc.

---

<sup>3</sup> Voir définition à l'article 1<sup>er</sup> I de la loi modifiée LBC/FT.

<sup>4</sup> Voir article 135-5 (1) et (3) (L. 26 décembre 2012) du Code pénal.

## APERÇU DU BLANCHIMENT DE CAPITAUX



(Source : <http://www.oecd.org/fr/fiscalite/delits/manuel-sensibilisation-blanchiment-capitaux-et-financement-terrorisme-a-intention-controlleurs-impots.pdf> )

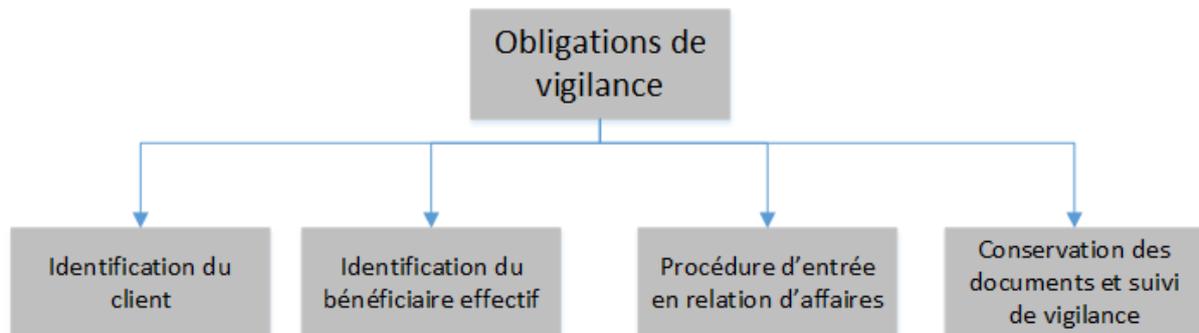
## Partie 1 : Les trois piliers principaux des obligations professionnelles en matière LBC/FT

Le contrôle en matière de blanchiment tourne autour des **3 piliers principaux** :

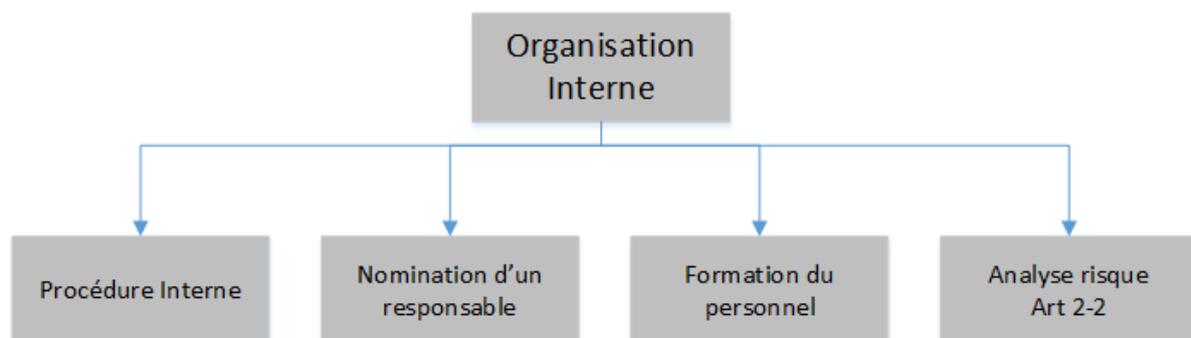
- **Obligation de vigilance** (articles 3, 3-1, 3-2, 3-3)
- **Obligation d'organisation interne** (articles 4, 4-1 et article 2-2)
- **Obligation de coopération** (article 5)

Ces piliers sont subdivisés en plusieurs sous-piliers, suivant les schémas ci-dessous.

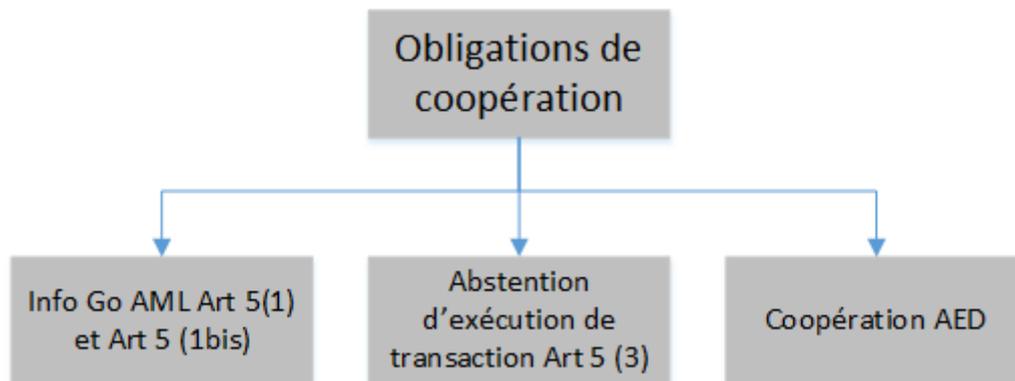
L'**obligation de vigilance** connaît **4 sous-piliers** :



L'**obligation d'organisation interne** connaît **4 sous-piliers** :

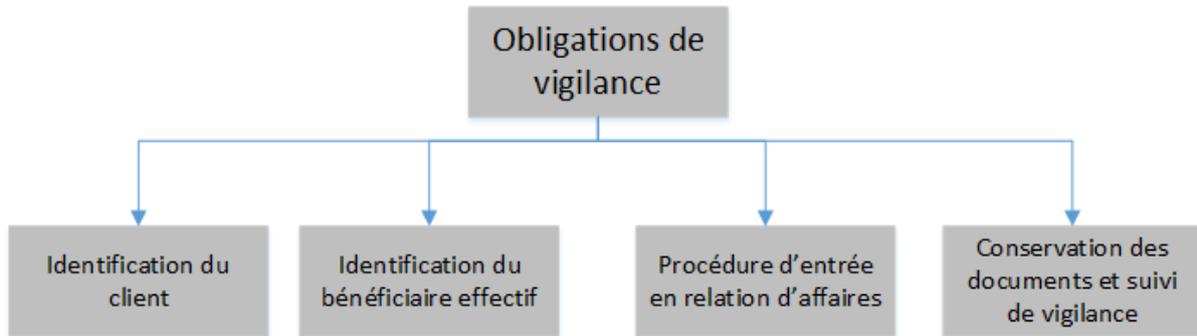


L'obligation de coopération connaît 3 sous-piliers :



Le contrôle LBC/FT se fait sur base des 3 piliers principaux : obligation de vigilance, obligation d'organisation interne et obligation de coopération ET de leurs sous-piliers respectifs.

## 1. L'obligation de vigilance (articles 3, 3-1, 3-2 et 3-3 de la loi LBC/FT)



### 1.1. Identification du client/de son mandataire

L'identification et la vérification de l'identité du client se fait sur la base de documents, de données ou d'informations de sources fiables et indépendantes.

La loi LBC/FT<sup>5</sup> prévoit dans son article 3 (2) que dans le cas d'une transaction immobilière, les agents immobiliers et les promoteurs immobiliers **sont obligés d'appliquer des mesures de vigilance à l'égard de leur clientèle aussi bien vis-à-vis des acquéreurs que des vendeurs du bien immobilier.**

- **L'identification** doit toujours intervenir **AVANT** l'établissement de la **relation d'affaires** et se poursuivre **pendant toute sa durée**.

---

*Pour les clients et bénéficiaires effectifs personnes physiques sont à fournir :*

---

**Copie d'une pièce d'identité :**

- ✓ Carte d'identité
- ✓ Passeport
- ✓ Tout autre document de source fiable et indépendante

---

<sup>5</sup> Telle que modifiée par la loi du 25 février 2021.

Le professionnel doit identifier son client par la fourniture **d'une copie d'une pièce d'identité<sup>6</sup> compréhensible, intelligible et déchiffrable** pour le professionnel et les autorités de contrôle, dont l'AED.

Au vu de ce qui précède, les **indications (nom(s), prénom(s), sexe, nationalité, date de naissance, numéro de carte d'identité, date d'expiration, pays émetteur)** sur une pièce d'identité étrangère (hors luxembourgeoise<sup>7</sup>) doivent au **moins être en langue anglaise** conjointement à la langue d'origine, afin de garantir la compréhension du contenu de la pièce d'identité pour le professionnel ainsi que pour l'autorité de contrôle, dont l'AED.

L'apposition d'une **apostille** par l'autorité publique ayant délivré la pièce d'identité a pour objet d'attester de l'authenticité du document. Cette formalité ne dispense toutefois nullement la pièce d'identité de remplir les conditions linguistiques mentionnées ci-dessus.

Pour toute pièce d'identité ne remplissant pas les conditions de langue précitées, une **traduction de la pièce d'identité** est à prévoir, dont une copie sera à présenter, voire à remettre lors d'un contrôle LBC/FT.

Seule une traduction émanant d'un **traducteur assermenté<sup>8</sup> est admise**, garantissant la véracité et l'authenticité d'une telle traduction.

**L'identification électronique** doit se conformer aux dispositions du règlement (UE) 910/2014<sup>9</sup>.

---

<sup>6</sup> Carte d'identité pour les ressortissants de l'Union européenne, passeport pour ressortissants hors Union européenne, tout autre document de source fiable et indépendante.

<sup>7</sup> Il s'agit plus particulièrement des cartes d'identité hors langues officielles pour le Grand-Duché du Luxembourg.

<sup>8</sup> Le Ministère de la Justice fournit par langue, une liste des traducteurs assermentés au Grand-Duché de Luxembourg, consultables sur le site du Ministère au lien suivant: <https://mj.gouvernement.lu/fr/professions-droit/expert-judiciaire/liste-experts-traducteurs.html>

<sup>9</sup> <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:32014R0910&from=hr>

➤ **La certification/la vérification de l'identité par le professionnel :**

La vérification de l'identité du client (et du bénéficiaire effective) doit avoir lieu **avant** l'établissement d'une relation d'affaires ou l'exécution d'une transaction.

La vérification de l'identité se fait soit par le professionnel lui-même (cas de relation d'affaires face-à-face), soit par une autorité compétente (cas de relation d'affaires à distance).

La vérification de l'identité du client par le professionnel se fait par le biais d'une **copie de la carte d'identité** qui doit être certifiée par le professionnel lui-même et qui doit indiquer :

- ✓ **La date de rencontre du client** (en principe la date d'entrée en relation d'affaires)
- ✓ **Le nom du responsable KYC (compliance officer) ou de son délégué ayant pouvoir de signature pour le compte du professionnel**

La certification d'une pièce d'identité valable peut être opérée par le professionnel lui-même (ayant pouvoir de signature) lorsqu'il a rencontré la personne (son client) et qu'il a vérifié son identité en se procurant une copie de la pièce d'identité.

**Attention**

La certification par le professionnel est à comprendre comme étant la démonstration matérielle et effective de la vérification de l'identité du client, réalisée par le professionnel.

Le professionnel doit non seulement démontrer qu'il a bien identifié le client mais il doit également démontrer qu'il a vérifié l'identité du client.

**La charge de la preuve incombe au professionnel !**

L'expression de certification par le professionnel n'est pas à confondre avec la notion d'authentification qui est faite par une autorité compétente et indépendante.

➤ **La certification de l'identification par une autorité compétente :**

- ✓ **Autorité compétente et indépendante** : police, ambassades, municipalités, notaires ou toute autre autorité publique
- ✓ La date d'établissement du certificat doit être **inférieure à 3 mois** précédant l'entrée en relation d'affaires

Dans le cas **d'une relation d'affaires à distance**, il est nécessaire d'obtenir une certification (émanant de la police, ambassades, municipalités, ou toute autorité de certification) des documents fournis<sup>10</sup> par le client.

Pour les ressortissants de l'Union Européenne, la vérification se fait par la certification soit de carte d'identité, soit de passeport.

Pour les ressortissants d'Etats tiers, la vérification se fait par la certification de passeport.

**Représentation du client par un mandataire**

Il s'agit d'identifier le client au sens large.

En effet dans les cas où un/des **mandataire(s) intervient/interviennent pour le compte du client** :

**Conditions cumulatives** : 1. identification du mandataire + 2. vérification de son identité + 3. pouvoir d'agir pour le compte du client (procuration/lettre de mission).

En effet, en vertu de l'article 3 (2) alinéa 5 a), ***l'obligation d'identification et de vérification comprend pour tous les clients, l'obligation de vérifier que toute personne prétendant d'agir au nom ou pour le compte du client est autorisée à le faire ainsi que d'identifier et de vérifier l'identité de cette personne.***

**Attention** : Engagement de la responsabilité du professionnel si pas de certification de l'identification. (Voir les détails sous le point 1.1)

---

<sup>10</sup> Documents fournis : déclaration fiscale, passeport, permis de conduire, carte de sécurité sociale, extrait de naissance.

---

*Pour les clients et bénéficiaires effectifs personnes morales ou constructions juridiques sont à fournir :*

---

S'agissant de clients qui sont des personnes morales ou des constructions juridiques, le professionnel est tenu d'identifier le bénéficiaire effectif et de prendre les mesures raisonnables pour vérifier l'identité des bénéficiaires effectifs. (Voir les détails sous le **point 1.2 Bénéficiaire effectif**)

**Quant à la personne morale**, les informations suivantes sont à vérifier et à conserver :

- ❖ Vérifier le statut juridique **de la personne morale ou de la construction juridique (fiducies ou trusts)**, notamment en obtenant :
  - une preuve de constitution ou une preuve analogue d'établissement ou d'existence ;
  - les renseignements concernant le nom du client ;
  - les noms des administrateurs de fiducies (pour les fiducies) ;
  - la forme juridique ;
  - l'adresse ;
  - les dirigeants (pour les personnes morales) ;
  - les dispositions régissant le pouvoir d'engager la personne morale ou la construction juridique (statut) ;
  - extraits RCS.

L'obligation d'identification et de vérification des personnes morales ou des constructions juridiques (fiducies ou trusts) **incluent les obligations** suivantes :

- ❖ Comprendre la nature de l'activité de la personne morale, ainsi que sa structure de propriété et de contrôle ;
- ❖ Vérifier le nom, la forme juridique et l'existence actuelle de la personne morale ou de la construction juridique (par une preuve de constitution ou une preuve analogue d'établissement ou d'existence actuelle) ;
- ❖ Obtenir obligatoirement des informations sur :
  - le nom du client ;
  - les noms des administrateurs de fiducies ;
  - la forme juridique ;
  - l'adresse du siège social (le cas échéant, du/des principaux lieux d'activité) ;

- les noms des personnes occupant des fonctions de direction de la personne morale ou de la construction juridique ;
- les dispositions régissant le pouvoir d'engager la personne morale ou la construction juridique.

Si l'identification du client (personne physique ou personne morale) **est impossible**, le professionnel **est en principe tenu de refuser la relation d'affaires** ou l'exécution de la transaction avec son client.

## 1.2. Identification du bénéficiaire effectif

L'obligation d'identification et de vérification de l'identité du bénéficiaire effectif comprend **l'obligation de prendre des mesures raisonnables** pour vérifier l'identité du bénéficiaire effectif à l'aide des informations ou données pertinentes obtenues auprès d'une source fiable et indépendante.

Documents permettant d'appuyer l'identification :

- ✓ Organigramme
- ✓ Registre des associés/actionnaires
- ✓ Identifier l'ultime bénéficiaire économique (Une participation dans l'actionnariat à hauteur **des droits de vote/actions**)
- ✓ Liste de présence de la dernière assemblée générale ordinaire

**Dans le cas où le client est une personne morale**, l'obligation de vérification de l'identité des bénéficiaires effectifs comprend<sup>11</sup> :

- ❖ Toute mesure raisonnable pouvant déterminer quelle/s personne/s exerce/nt effectivement un contrôle sur cette personne morale (société) ;
- ❖ Vérifier que toute personne physique prétendant d'agir au nom du client est autorisée à le faire ;
- ❖ Identifier et vérifier l'identité de toutes personnes physiques qui détiennent en dernier lieu une participation de contrôle dans la personne morale → cela implique l'identification de la ou les personne(s) physique(s), qui possède(nt) **plus de 25% des droits de vote/actions** ou qui exerce(nt) le contrôle de **plus de 25% des biens du client**.

---

<sup>11</sup> Article 3 (2), alinéa 1<sup>er</sup>, point b), paragraphe 2.

Cependant si cela ne s'avère **pas être identifiable** :

- ❖ Quand il y a des doutes quant au fait que la personne identifiée comme ayant une participation de contrôle est bien le bénéficiaire effectif, il faut identifier :
  - toute personne exerçant le contrôle de la personne morale par d'autres moyens.
- ❖ Si aucune personne physique n'exerce de contrôle au travers d'une participation, il faut identifier :
  - toute personne exerçant le contrôle de la personne morale par d'autres moyens.
- ❖ Si aucune personne physique n'a pu être identifiée, il faut identifier :
  - toute personne physique pertinente occupant la position du dirigeant principal.

**En ce qui concerne les clients constructions juridiques (fiducies et trusts), il faut identifier :**

- le/les constituants ;
- le/les fiduciaires ou trustees ;
- le/les protecteurs ;
- ou, le cas échéant, identifier la catégorie de personnes dans le chef de laquelle la construction juridique a été créée ou opère ainsi que de toute personne exerçant le contrôle en dernier ressort sur la construction en question.

**En ce qui concerne les autres types de constructions juridiques similaires aux fiducies ou trusts, il faut identifier :**

- toute personne occupant une fonction équivalente ou similaire à celles visées pour les fiducies et trusts.

Les professionnels du secteur immobilier sont tenus de maintenir un **suivi, une actualisation et une vigilance constante** des informations d'identification du client et du bénéficiaire effectif.

**En toutes circonstances, les professionnels procèdent à l'identification du client et du bénéficiaire effectif telle que décrite ci-dessus<sup>12</sup>.**

Concernant les informations sur les bénéficiaires effectifs, il est fortement recommandé de demander :

- pour les **personnes morales** un extrait sur le/s bénéficiaire/s auprès du **registre des bénéficiaires effectifs** ;
- pour les **constructions juridiques** un extrait sur le/s bénéficiaire/s auprès du **registre des fiducies et des trusts**.

### **1.3. Procédure d'entrée en relation d'affaires**

#### **1.3.1. Evaluation du risque « éventuel » lors de l'entrée en relation d'affaires**

En vertu de la loi du 25 mars 2020 modifiant la loi du 12 novembre 2004, l'obligation de vigilance comprend « *l'évaluation et la compréhension de l'objet et de la nature envisagée de la relation d'affaires et, le cas échéant, l'obtention d'informations sur l'objet et la nature envisagée de la relation d'affaires* »<sup>13</sup>.

Le professionnel doit en effet éviter toute relation d'affaires avec un client ne souhaitant pas jouer la carte de la transparence (volonté d'anonymat, non obtention d'informations demandées etc).

Ce type de comportement est considéré comme un comportement à risque → **relation d'affaires à éviter**.

---

<sup>12</sup> Article 3 (2bis).

<sup>13</sup> Article 3 (2), point c).

### 1.3.2. Identification de l'objet<sup>14</sup> et de la nature<sup>15</sup> de la transaction (formulaire d'entrée en relation d'affaires)

Les professionnels du secteur immobilier sont tenus non seulement d'identifier les intervenants dans les transactions financières mais également d'identifier l'objet et la nature de ces transactions.

Cela implique également en vertu de l'article 3 (2) c), *une évaluation et une compréhension de l'objet et de la nature envisagée de la relation d'affaires et, le cas échéant, l'obtention d'informations sur l'objet et la nature envisagée de la relation d'affaires.*

Les opérations immobilières comprennent :

- les opérations d'agent immobilier en sa **qualité d'intermédiaire** ;
- les opérations de l'agent immobilier en sa **qualité de propriétaire** (acheteur-vendeur) ;
- les opérations de **location de biens immobiliers** uniquement en ce qui concerne les transactions pour lesquelles le **loyer mensuel est d'un montant égal ou supérieur à 10.000 euros** ;
- les opérations de **promoteurs immobiliers** engageant des transactions immobilières.

Concernant les transactions effectuées au cours de l'activité de l'agent immobilier ou du promoteur immobilier, le professionnel est tenu :

- d'exercer une vigilance constante de la relation d'affaires, notamment en examinant des transactions conclues **pendant toute la durée de cette relation d'affaires** ;
- d'examiner l'origine des fonds afin de **vérifier la cohérence des transactions par rapport à la connaissance** qu'a le professionnel **de son client, de ses activités commerciales et de son profil risque** ;
- de s'assurer **d'apporter une attention particulière à toutes les opérations inhabituelles**, d'un montant anormalement élevé (c'est-à-dire vérifier si la transaction effectuée est compatible avec le profil du client) ;
- de s'assurer **de la mise à jour et de la pertinence des documents**, données ou informations obtenues dans l'exercice de vigilance à l'égard de la clientèle, permettant d'identifier l'objet et la nature de la transaction ;
- d'examiner les éléments existants, en particulier pour les clients présentant des risques plus élevés.

---

<sup>14</sup> Objet de la transaction : le bien immobilier sur lequel porte la relation d'affaires et la transaction immobilière.

<sup>15</sup> Nature de la transaction comprend le contrat détaillant la prestation et le bien.

## 1.4. Conservation des documents et suivi de vigilance

Les professionnels du secteur immobilier doivent s'assurer de **la conservation** des documents, données ou informations collectés **pendant au moins 5 ans** à calculer à partir du terme de la relation d'affaires avec le client, afin :

- d'une part, pouvoir adapter sa vigilance à l'égard du client au cours de l'évolution de la relation d'affaires et ;
- d'autre part, de pouvoir mettre toute information utile en matière LBC/FT à la disposition des autorités compétentes lors d'un contrôle.

Les pièces probantes, les données d'identification et informations en lien avec la relation d'affaires doivent être conservées de manière à ce que la relation d'affaires soit traçable et vérifiable par les autorités de contrôle ainsi que pour le professionnel lui-même.

En effet, les professionnels doivent être en mesure de démontrer aux autorités de contrôle dont l'AED, que les mesures qu'ils appliquent conformément à l'obligation de vigilance sont appropriées au regard des risques de blanchiment et de financement du terrorisme.<sup>16</sup>

### Comment ?

A titre d'exemple : copies scannées ou sauvegardées dans le dossier électronique du client ou copies/imprimés dans le dossier papier/farde du client.

Le professionnel doit pouvoir expliciter ses modalités de conservation prévues dans sa procédure interne.

Quel que soit l'objet ou la nature de la transaction, toute personne intervenant dans la transaction doit être identifiée par les professionnels du secteur immobilier.

---

<sup>16</sup> Article 3 (2bis), alinéa 3.

**Pour toute opération effectuée dans le cadre de l'activité professionnel, les informations nécessaires à l'entrée en relation d'affaires sont les suivantes :**

➤ **Pour tout type de client et bénéficiaire effectif :**

- Nom ;
- Prénom ;
- Adresse ;
- Date et lieu de naissance ;
- Qualité matrimoniale ;
- Correspondance ;
- N° matricule ;
- Profession ;
- Copie carte d'identité certifiée conforme ou passeport pour les ressortissants hors Union Européenne<sup>17</sup>.

➤ **Pour le bien immobilier :**

- Descriptif du bien immobilier ;
- Données cadastrales ;
- Plans ;
- Photos du bien immobilier ;
- Compromis de vente ;
- Accord bancaire ;
- Acte notarié portant sur le bien immobilier ;
- Coordonnées professionnelles du notaire.

**Pour les opérations de location, les informations nécessaires à l'entrée en relation d'affaires sont les suivantes :**

➤ **Pour tout type de client (propriétaire et locataire) :**

- Nom ;
- Prénom ;
- Adresse ;
- Date et lieu de naissance ;
- Qualité matrimoniale ;
- Correspondance ;
- N° matricule ;

---

<sup>17</sup> <https://pfi.public.lu/content/dam/pfi/pdf/blanchiment/ciruculaire/circulaire-ID-PP-traduction.pdf>

- Profession (copie du contrat de travail) ;
- Fiches de salaires des trois derniers mois (pour le locataire)<sup>18</sup> ;
- Copie carte d'identité certifiée conforme ou passeport pour les ressortissants hors Union Européenne<sup>19</sup>.

➤ **Pour le bien immobilier :**

- Contrat de location ;
- Descriptif du bien immobilier ;
- Données cadastrales ;
- Plans ;
- Photos du bien immobilier.

➤ **Pour l'opération :**

- Descriptif de l'objet de l'opération (du bien immobilier) ;
- Descriptif de la nature de l'opération : le contrat d'acquisition (achat/ vente), le contrat de location ;
- Renseignement sur le moyen de financement utilisé par le client (cash, virement, chèque, bitcoin, autres).

Toute opération fait l'objet d'un contrat que le professionnel devra conserver et mettre à disposition des vérificateurs à leur demande.

Les informations concernant les bénéficiaires effectifs doivent également être conservées au même titre que celles de la clientèle pour une **durée de 5 ans**, à compter de la fin de la relation d'affaires.

La liste des informations demandées citée ci-dessus est non-exhaustive.

---

<sup>18</sup> En admettant que le locataire est un salarié.

<sup>19</sup> <https://pfi.public.lu/content/dam/pfi/pdf/blanchiment/cirulaire/cirulaire-ID-PP-traduction.pdf>

## 1.5. Les types de vigilance

En tout état de cause, le professionnel est tenu d'une **obligation de vigilance** lorsqu'il noue une relation d'affaires.

Lorsque le professionnel identifie un risque de blanchiment et de financement du terrorisme moins élevé, il peut appliquer des **mesures simplifiées de vigilance** à l'égard de sa clientèle.

Dans certaines circonstances une **vigilance renforcée** doit être exercée par le professionnel, notamment lorsque :

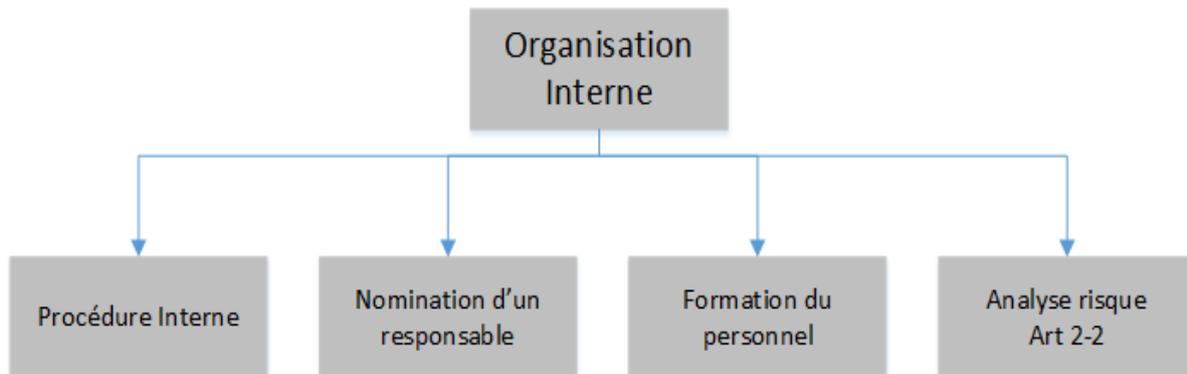
- le client (personne physique) n'est pas physiquement présent lors de l'identification ;
- il apparaît que le client réside dans un Etat tiers ;
- la relation d'affaires ou la transaction implique un pays à haut risque ou lorsque celle-ci est opérée selon un schéma inhabituel ;
- le client est une PPE ;
- le client est une personne morale ou toute autre construction juridique dont le bénéficiaire effectif pourrait être une PPE, comme cela pourrait être le cas pour les sociétés patrimoniales, trusts, ou entreprises familiales qui appartiennent directement ou indirectement à une PPE.

Simultanément au type de vigilance dont le professionnel est tenu, le professionnel est tenu d'une **vigilance constante**.

En effet, en fonction du profil risque de son client, le professionnel est tenu d'une mise à jour régulière des documents, données ou informations relatives à la relation d'affaires engagée, aussi bien concernant le client, le bénéficiaire effectif, la provenance et l'origine des fonds.

**Le type de vigilance exercé par le professionnel devra être cohérent avec sa procédure interne formalisant l'analyse risque et la détermination du profil risque du client.**

## 2. L'obligation d'organisation interne (articles 4, 4-1, et article 2-2 de la loi LBC/FT)



**Au vu des informations actualisées, l'analyse risque et la procédure interne doivent être réadaptées.**

### 2.1. La mise en œuvre d'une procédure interne par le professionnel

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 la procédure mise en place, afin de prévenir les risques de blanchiment et de financement du terrorisme.

Ce document a pour objet :

- la description de la procédure interne en place permettant de prévenir les risques de blanchiment et de financement du terrorisme ;
- les conditions de nomination du responsable LBC/FT (Compliance officer) ;
- l'organisation et/ou la participation à des formations LBC/FT pour le personnel ;
- 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.

## Le manuel de procédure interne doit être accessible à l'ensemble 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/ces 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 juridiques, 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 ».**

- L'obligation d'organisation interne implique la nomination d'un **responsable** en matière LBC/FT aussi appelé « **Compliance officer** », qui 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 et 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.

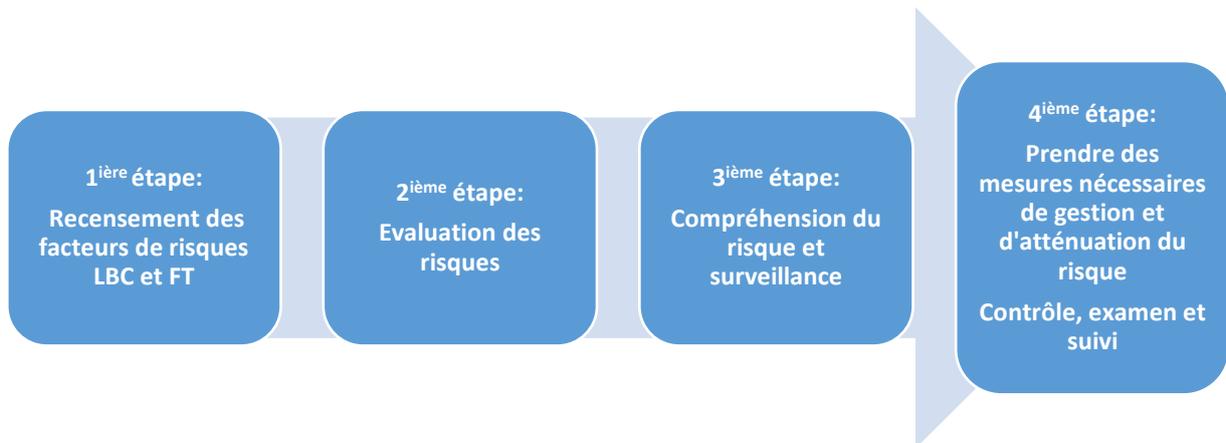
## 2.2. La mise en œuvre d'une analyse de risque par le professionnel

- **Les professionnels du secteur immobilier** sont tenus de prendre les mesures appropriées afin d'**identifier, évaluer et comprendre** les risques de blanchiment et de financement du terrorisme.



**Le professionnel est tenu  
D'UNE APPROCHE BASÉE SUR LE RISQUE (analyse risque)**

## Déroulement de l'approche basée sur le risque :



Il n'existe aucune méthodologie « unique<sup>20</sup> » **pour attribuer à un client un niveau de risque de blanchiment et de financement du terrorisme déterminé.** Chaque professionnel devra prévoir dans son organisation interne la procédure de qualification, de gestion et d'atténuation du risque pour chaque client.

Chaque professionnel devra en fonction de son analyse risque déterminer le niveau de risque de son client (**détermination du niveau de risque du client en fonction de l'analyse risque formalisée dans la procédure interne.**)

**Avant de procéder au classement d'un client selon une catégorie de risque, il faut que le professionnel envisage tous les facteurs de risque pertinents.**

Chaque client sera classé comme client selon son profil risque :

- Soit à risque faible ;
- Soit à risque moyen ;
- Soit à risque élevé.

Les circonstances qui mènent à un profil risque élevé doivent être **identifiées et documentées.**

---

<sup>20</sup> Obligation d'adaptation de l'analyse risque en fonction de l'activité professionnelle, de la taille de la société, du type de clientèle, etc.

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 et 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 élevé.

❖ **La classification du client peut fonder notamment sur :**

- a) **Les critères de risques liés au pays du domicile du client** (siège social et siège(s) opérationnel(s) du client, quartier général ou société mère) ;

En effet, le client peut provenir :

- de pays tiers ;
- de pays classés sur liste noire par les organisations internationales compétentes en la matière (GAFI, ONU, OCDE) ;
- de pays soumis à des sanctions, embargos ou mesures similaires émises par exemple par l'ONU ou par l'UE ;
- de pays identifiés par des sources fiables (GAFI, OCDE, ONU, UE) comme n'ayant pas adopté de législation, de réglementation ou d'autres mesures de lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme ;
- de pays identifiés par des sources fiables comme connus pour leurs niveaux élevés de corruption ou pour toute autre activité criminelle.

Le site Internet de l'AED sous la rubrique « *Blanchiment* » sous-rubrique « *Prévention et sensibilisation* » il est mis à la disposition des professionnels, des circulaires d'informations sur les déclarations publiques du GAFI concernant **les pays non ou peu coopératifs** en matière de blanchiment et de financement du terrorisme.

Il est dès lors recommandé de les consulter régulièrement et plus particulièrement lors de leur mise à jour lors des mois de février, juin et octobre, afin de s'entourer des informations actualisées. Ces listes sont impérativement à prendre en compte lors de la mise en œuvre de l'analyse risque et de la réalisation de la détermination du niveau de risque du client.

## b) Les critères de risque liés au client ;

En effet, le risque peut être lié :

- à la transparence réduite/l'anonymat volontaire du client ;
- au secteur d'activité du client ;
- à la provenance et l'origine des fonds<sup>21</sup> du client ;
- au type de transaction choisi par le client (en espèces<sup>22</sup>, virement bancaire, chèque, bitcoin, etc).

## c) Les critères de risque liés au bien, demandé ou utilisé par le client.

En effet, le risque peut être lié au type de bien choisi par le client.

### ❖ L'évaluation des risques doit être adaptée :

- à l'activité du professionnel et rester proportionnée à la nature et la taille de son entreprise ;
- au profil du client et à l'importance de la transaction.

### ❖ Indicateurs propres agents immobiliers/promoteurs :

- Le client vend une propriété à un prix inférieur à la valeur marchande et verse un paiement additionnel « au noir » ;
- Le client achète une propriété sans l'inspecter ;
- C'est un fait bien connu que le client a payé comptant d'importantes rénovations résidentielles sur une propriété où les services de gestion d'immeubles sont fournis ;
- Le client rachète une propriété qu'il a vendue récemment ;
- La propriété change souvent de propriétaires, surtout si ces propriétaires se connaissent ou sont liés entre eux ;

---

<sup>21</sup> Lors de l'entrée en relation d'affaires, ainsi que pendant toute la durée de celle-ci, le professionnel sera tenu d'avoir les informations concernant l'origine des fonds (par ex : de quel compte proviennent les fonds) qui serviront au financement de la prestation ainsi que les informations concernant la provenance des fonds qui renseignent sur la fortune du client.

#### <sup>22</sup> **Un seuil de paiement en espèces abaissé pour les personnes négociant des biens**

Les personnes négociant des biens sont soumises au dispositif LCB/FT lorsque les paiements sont effectués ou reçus en espèces pour un montant égal ou supérieur à 10.000 € (auparavant le seuil était fixé à 15 000 €), que les transactions ou séries de transactions soient effectuées en une fois ou sous la forme d'opérations fractionnées qui apparaissent liées.

- Le client se présente pour la clôture d'une transaction immobilière avec une grande quantité d'espèces ;
- Le client achète une propriété au nom d'une autre personne, p. ex : un associé ou un membre de sa famille (autre que son conjoint) ;
- Le client ne veut pas signer son nom sur un document qui établirait un lien entre lui et la propriété, ou utilise des noms différents sur l'offre d'achat, les documents de clôture et les récépissés de dépôt ;
- Le client 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 » ;
- Le client verse l'acompte au moyen d'un chèque signé par un tiers, autre que son conjoint ou un parent ;
- Le client verse un acompte important en espèces et le solde est financé grâce à une source de fonds inhabituelle (p. ex : par un tiers ou un prêteur privé) ou par une banque étrangère ;
- Le client achète des biens pour son usage personnel par le truchement de sa compagnie quand ce genre de transaction est contraire aux pratiques d'affaires courantes du client ;
- Le client achète de multiples propriétés dans un court laps de temps et semble peu s'inquiéter de l'emplacement, de l'état, des frais de réparation anticipés, etc de la propriété ;
- Le client insiste pour ne fournir que des versions télécopiées de sa signature ;
- Le client veut bâtir une maison de luxe sur un emplacement qui n'est pas privilégié ;
- Le client manifeste trop d'inquiétude quant au respect par l'entreprise des obligations gouvernementales concernant la transmission de déclarations et quant aux politiques en matière de lutte contre le blanchiment d'argent ou le financement du terrorisme ;
- Le client manifeste peu d'inquiétude quant aux risques, aux commissions ou aux coûts reliés aux opérations ;
- Les opérations sont effectuées au nom de mineurs, de personnes handicapées ou de toute autre personne qui, bien que ne faisant pas partie de ces catégories, ne semble pas être en mesure financièrement d'effectuer de tels achats ;
- L'opération concerne des entités juridiques alors qu'il ne semble pas y avoir de lien entre l'opération et les activités de l'entreprise ou que l'entreprise n'effectue pas d'activités ;
- Les parties concernées désirent effectuer l'opération rapidement, sans raison apparente ;

- Les personnes concernées sont des étrangers ou non-résidents, à des fins fiscales, qui effectuent l'opération uniquement afin d'investir des capitaux (c'est-à-dire qu'elles ne comptent pas occuper la propriété qu'elles achètent) ;
- Les opérations concernent des paiements en espèces, ou avec des instruments monétaires qui ne précisent pas le nom de l'acheteur véritable (par ex : des traites bancaires), dont le montant total est jugé important comparativement au montant de l'opération ;
- Les parties concernées dans l'opération demandent que le paiement soit divisé en plusieurs paiements plus petits versés à des intervalles plus courts ;
- Le paiement est effectué en espèces, avec des billets de banque, des chèques au porteur ou tout autre instrument monétaire anonyme ;
- L'opération est entièrement anonyme - l'opération est effectuée par un avocat - tous les chèques de dépôt sont tirés du compte en fiducie de l'avocat ;
- Une propriété est vendue de nouveau peu après son achat et pour un prix très différent du prix d'achat, sans que le marché justifie cette différence pour des propriétés se trouvant dans ce quartier.

**Les critères présentés ci-dessus sont non exhaustifs et non figés.**

En effet, d'autres critères que ceux présentés peuvent être pris en compte.

Ces critères peuvent évoluer en fonction :

- du profil client ;
- de l'importance de la transaction ;
- de l'objet de la transaction ;
- de la nature de la transaction.

**Le professionnel doit s'assurer qu'il intègre dans son évaluation des risques toutes les informations sur les risques identifiés et communiqués par :**

- l'évaluation nationale (NRA) et supranationale des risques (SNRA) ET
- par les autorités nationales en matière LBC/FT.

L'évaluation des risques doit permettre au professionnel d'adapter son niveau de vigilance en fonction des risques identifiés. Pour guider les professionnels dans leur évaluation, la loi comprend trois annexes<sup>23</sup>, 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.

Sur la base de ces exemples de situations et transactions qui sont susceptibles d'influencer le degré de risque, les professionnels doivent davantage cibler, sur base d'une **appréciation individuelle**, le niveau de **vigilance adéquat** à mettre en œuvre à l'égard de leur clientèle.

**Il revient donc aux professionnels d'évaluer** le risque des transactions, **d'identifier** celles qui présentent un risque faible et d'appliquer le niveau de vigilance qui leur est adéquat. A cet effet, les professionnels doivent se baser notamment sur les critères de risque repris dans les annexes de la loi. En effet, lorsqu'ils évaluent les risques de blanchiment et de financement du terrorisme liés :

- à certains types de clients ;
- à certaines zones géographiques ;
- à certains types des produits ou de services ;
- à certaines transactions ;
- à certains canaux de distribution particuliers.

Les professionnels doivent tenir compte au minimum des facteurs de risques énoncés dans les annexes de la loi.

La loi LBC/FT identifie, en vertu de son article 3-2, un certain nombre de situations comportant un risque plus élevé, dans lesquelles les professionnels doivent en tout état de cause mettre en œuvre des mesures de vigilance renforcées.

Sont notamment visées les situations dans lesquelles les professionnels :

- entretiennent des relations d'affaires ou réalisent des transactions impliquant des pays identifiés comme étant évalués à un niveau de risque élevé ;
- en cas de relations transfrontalières de correspondants bancaires et financiers et autres relations similaires ;
- ainsi qu'en cas de relation d'affaires ou de transactions avec des personnes politiquement exposées, y compris nationales.

---

<sup>23</sup> Voir Partie 3, Informations générales et formulaires.

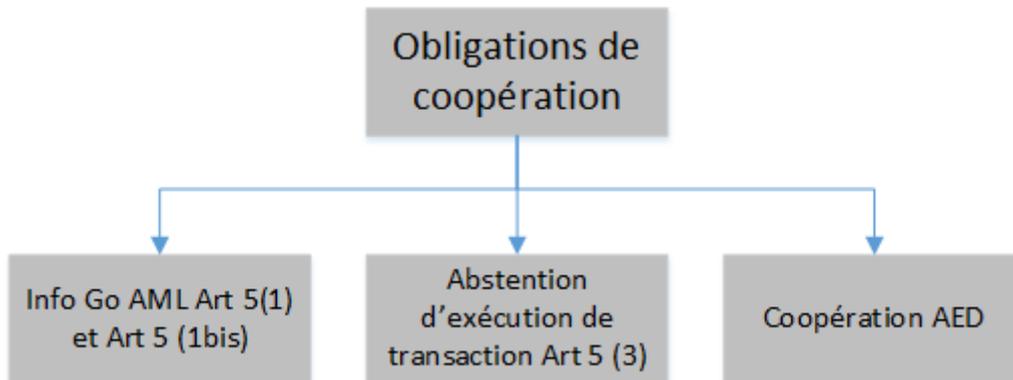
Au-delà de ces situations expressément énoncées dans la loi, les professionnels sont tenus d'évaluer le risque de toutes leurs transactions et d'appliquer, lorsqu'ils identifient une situation présentant un risque plus élevé de blanchiment et de financement du terrorisme, des mesures de vigilance renforcées.

❖ **Déroulement de l'approche basée sur le risque :**

**En présence d'un client présentant un risque élevé, une attention particulière** doit être notamment portée aux opérations suivantes :

- opérations bancaires importantes avec l'étranger qui ne correspondent pas à la connaissance des activités du client ;
- comptes de clients, fournisseurs, bancaires ou autres comptes de tiers impayés ou sans mouvement pendant une longue période.

### 3. L'obligation de coopération (article 5 de la loi LBC/FT)



La loi LBC/FT requiert d'examiner avec une attention particulière, **toute opération ou tout fait considéré comme particulièrement susceptible d'être lié au blanchiment** et/ou au financement du terrorisme, et ce :

- en raison de la nature ou du caractère inhabituel de l'opération/du fait par rapport aux activités du client ;
- en raison des circonstances qui l'entourent ;
- en raison de la qualité des personnes impliquées dans l'opération.

#### Qu'est-ce qu'une opération (transaction/activité) inhabituelle ?

Dans l'établissement de la relation d'affaires avec le client, certains signaux conduisent à ce que l'opération ou un fait puisse être considéré(e) comme particulièrement susceptible d'être lié au blanchiment et/ou au financement du terrorisme.

Ces signaux peuvent consister par exemple en :

- le bien ou le service qui ne présente aucun lien avec le client et/ou son activité professionnelle ;
- l'objet économique ne ressort pas de la transaction et n'est donc pas définissable ;
- les factures présentées ne fondent sur aucune prestation rendue (p. ex : pas de service d'agence) ;
- l'intervention d'un professionnel ou d'un client d'un Etat tiers figurant sur liste noire (listes définies par les organisations internationales compétentes en la matière notamment, le GAFI, ONU, OCDE) ;
- l'apport en nature ;
- l'acquisition d'immobilisations importantes ;

- les ventes ou opérations inhabituelles de par leur nature ou leur montant ;
- les opérations à très forte marge pouvant donner lieu au paiement de commissions ou d'indemnités ;
- les versements d'indemnités, commissions ou honoraires importants et inhabituels ;
- .....

### **Quelle procédure suivre lorsqu'un des signaux ci-dessus est détecté ?**

- 1) Informer le responsable LBC/FT (Compliance Officer) ;
- 2) Obtenir d'avantages d'informations sur la motivation de l'opération et l'origine des fonds et biens concernés par l'opération ;
- 3) Documenter toute(s) information(s) obtenue(s) ;
- 4) Faire une description des recherches effectuées ;
- 5) Rédiger un rapport/résumé qui :
  - retrace l'historique des recherches réalisées ;
  - donne l'analyse du professionnel sur l'opération ou le fait susceptible d'être lié (e) au blanchiment et/ou au financement du terrorisme ;
  - décrit la procédure enclenchée par le professionnel.

**Lorsque le professionnel sait ou soupçonne ou a des motifs raisonnables de soupçonner que l'opération est liée à une infraction blanchiment et/ou au financement du terrorisme, celui-ci est tenu de :**

**TRANSMETTRE UNE DECLARATION D'OPERATION SUSPECTE (DOS) à la CRF**

Le professionnel **est tenu d'informer la CRF sans délai<sup>24</sup> et de sa propre initiative** de tout fait ou opération qui pourrait être indicateur de blanchiment et/ou de financement du terrorisme.

Toutes les opérations suspectes y compris les tentatives d'opérations suspectes doivent être déclarées.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Sous-entend une inscription préalable par le professionnel au portail goAML.

<sup>25</sup> Article 5 (1), a).

Un simple soupçon suffit !



Le professionnel est tenu de faire une DOS !

➤ **Qui est tenu de faire une DOS ?**

En principe, la personne responsable de l'application de la loi LBC/FT (compliance officer) au sein de la société est tenue de faire une DOS.

Si cette personne n'est pas disponible, ce sera son remplaçant qui sera tenu de la faire.

Si aucun responsable de l'application de la loi LBC/FT n'a été désigné au sein de la société, ce sera le professionnel responsable du dossier du client concerné qui effectuera, le cas échéant, la déclaration auprès de la CRF.

Le professionnel ayant maintenu l'exécution d'une transaction soupçonnée de blanchiment et/ou de financement de terrorisme voit sa **responsabilité engagée** en matière LBC/FT.

Le seul moyen de se dégager d'une telle responsabilité et par conséquent d'éviter la prononciation d'une sanction, est de faire une **déclaration d'opération suspecte** auprès de la CRF sur son **portail goAML**<sup>26</sup>.

Pour pouvoir utiliser goAML, il faut obligatoirement s'inscrire à l'aide **d'un certificat LuxTrust**.

**Confidentialité de la DOS** : Il est interdit pour toute personne de la société susceptible d'avoir connaissance d'une DOS d'en informer le client et toute autre personne.

Le client faisant l'objet d'une DOS doit se voir attribuer un **niveau de risque élevé** de blanchiment et/ou de financement du terrorisme ce qui nécessite une vigilance accrue.

---

<sup>26</sup> <https://justice.public.lu/fr/organisation-justice/crf.html>

- Le professionnel a l'obligation de fournir sans délai à la demande de la CRF toutes les informations requises.
- Le professionnel est en principe<sup>27</sup> tenu de **s'abstenir d'exécuter la transaction** qu'il sait ou soupçonne d'être liée au blanchiment ou au financement du terrorisme avant d'en avoir informé la CRF.

Au cas où l'abstention de transaction n'est pas possible ou est susceptible d'entraver l'enquête menée par la CRF, les professionnels concernés transmettent les informations requises immédiatement après la transaction.

- Le professionnel **est tenu également de coopérer avec les autorités compétentes** en matière LBC/FT.

En effet le professionnel est tenu :

- **pour les contrôles sur dossier** : de communiquer les informations demandées par l'AED ;
- **pour les contrôles sur place** : de fournir sur place les documents demandés<sup>28</sup> ainsi que faire preuve de coopération de manière à ne pas entraver le bon déroulement du contrôle par les vérificateurs du SAF.

Dans le cadre de l'obligation de coopération, **LE PROFESSIONNEL FERA L'OBJET D'UNE INJONCTION** l'invitant à transmettre les documents utiles au contrôle et/ou l'invitant à cesser tout comportement contraire à ses obligations en matière LBC/FT.

En effet, en vertu de **l'article 8-2 (1) e)**, l'AED en tant qu'autorité de surveillance et de contrôle dispose du moyen d'enjoindre le professionnel de mettre un terme à toute pratique contraire à ses obligations professionnelles en matière LBC/FT ou aux mesures prises pour leur exécution et de s'abstenir de la réitérer, dans le délai que l'AED fixe.

**L'injonction** est prévue par les dispositions suivantes :

- **Article 8-2 (1) e)** : utilisé pour mettre à terme la violation d'un/de plusieurs des trois pilier/s ;
- **Article 8-2 (2)** : possibilité d'astreinte. Le montant de l'astreinte par jour à raison du manquement constaté ne peut être supérieur à 1.250 euros, sans que le montant total imposé à raison du manquement constaté ne puisse dépasser 25.000 euros ;

---

<sup>27</sup> Article 5 (3).

<sup>28</sup> Voir Check-List en annexe.

- **Article 8-4 (4)** : possibilité d’amende si le professionnel :
  - fait obstacle à l’exercice des pouvoirs de surveillance et d’enquête des autorités de contrôle (AED, CAA, CSSF) ;
  - ne donne pas suite à l’injonction prononcée en vertu de **l’article 8-2 (1) e** ;
  - donne sciemment des documents ou renseignements qui se révèlent être incomplets, inexacts ou faux suite à des demandes basées sur **l’article 8-2 (1)** ;
  - ne se conforme pas aux dispositions protectrices des personnes ayant signalé un soupçon de BC/FT à la CRF (article 5 (4), alinéa 3) et des personnes ayant signalé en interne un soupçon de BC/FT (*whistleblower*) à l’AED (**article 8-3 (3)**).

Pour faciliter la compréhension, pour **l’article 8-2 (1) e** et **l’article 8-2 (2)**, on parlera ***d’injonction-moyen***.

Par contre pour **l’article 8-4 (4)**, on parlera ***d’injonction-sanction***.

L’AED prononcera l’injonction dans le seul cas du non-respect de l’obligation de coopération en vertu de **l’article 5 de la loi LBC/FT**.

## Partie 2 : Sanctions et moyen de recours

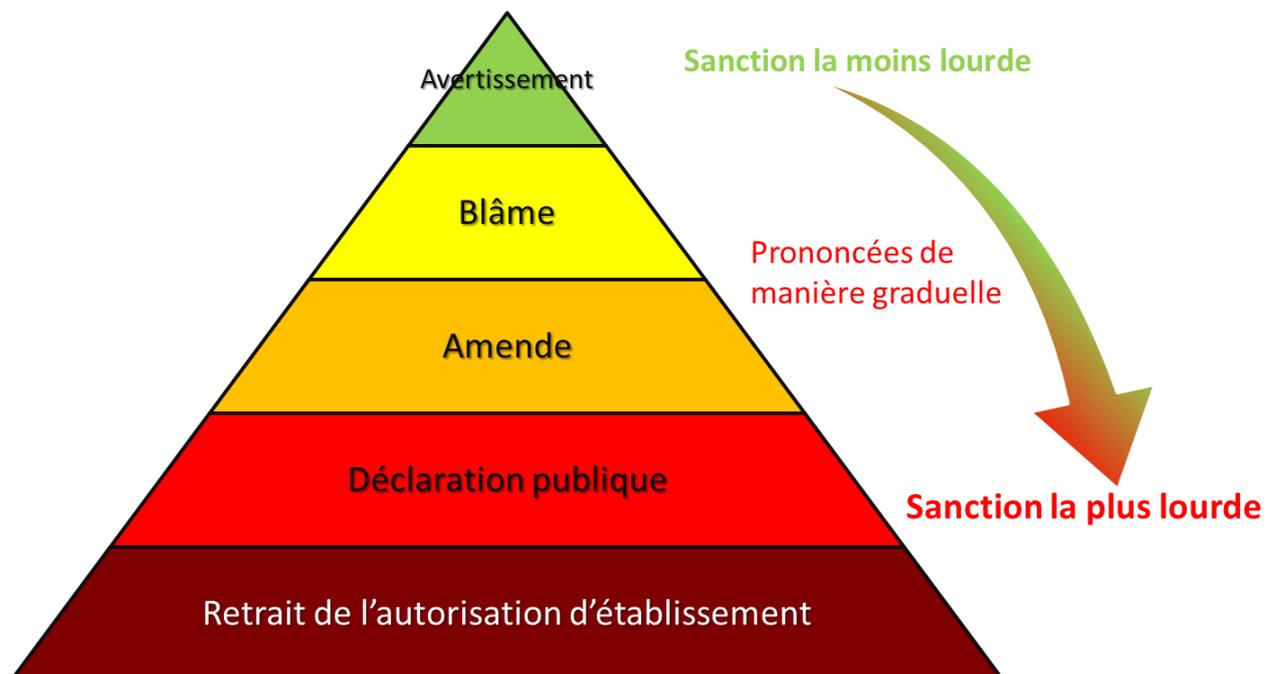
### 1. Prononciation de sanction/s en cas de non-respect des obligations professionnelles en matière LBC/FT

En vertu de l'article 8-4 de la loi modifiée du 12 novembre 2004, des sanctions peuvent être prononcées à l'égard des professionnels du secteur immobilier en cas de non-respect de ses obligations professionnelles en matière LBC/FT.

En effet, l'AED peut prononcer à l'égard des professionnels soumis à son pouvoir de surveillance **les sanctions** suivantes :

- l'avertissement
- le blâme
- une déclaration publique du professionnel délinquant
- des amendes administratives pouvant s'élever à un montant maximal d'un million d'euros
- une proposition de retrait de l'autorisation d'établissement sur avis du directeur de l'AED mais sur décision définitive du ministre de l'Economie.

Afin de se conformer au principe de proportionnalité des sanctions, celles-ci sont prononcées de façon graduelle, sachant que l'avertissement est la sanction la moins lourde et l'amende est en fonction du montant, la sanction la plus lourde.



Lors de la prononciation de la sanction, l'AED tient également compte du comportement récidiviste du professionnel qui a pour conséquence d'alourdir sa sanction (pouvant doubler la sanction initiale).

En effet, afin de garantir le respect du principe de proportionnalité, l'article 8-5 de la loi LBC/FT, prévoit des critères à prendre en compte quant aux sanctions administratives prononcées dont notamment :

- la gravité et la durée de la violation ;
- le chiffre d'affaires ;
- le degré de coopération ;
- l'existence de violations antérieures ;
- l'avantage tiré de la violation ;
- ....

## 2. Moyens de recours contre une décision administrative prononçant une sanction

En vertu de **l'article 8-7 de la loi modifiée du 12 novembre 2004**, le professionnel dispose d'un recours devant le Tribunal administratif à l'encontre des décisions administratives de l'AED prononçant une sanction en matière LBC/FT.

En effet, l'article dispose « *qu'un recours en pleine juridiction est ouvert devant le Tribunal administratif à l'encontre des décisions des autorités de contrôle prises dans le cadre du présent chapitre. Le recours doit être introduit sous peine de forclusion dans **le délai d'un mois** à partir de la notification de la décision attaquée* ».

## Partie 3 : Informations générales et formulaires

### Définitions

#### Mesures raisonnables

Voici une liste indicative et non exhaustive de ce qui peut être considéré comme étant des mesures raisonnables :

- Certificat de résidence ;
- Casier judiciaire ;
- Factures indiquant l'adresse du client ;
- Recherches Internet (Google, Bing, Yahoo, Facebook, twitter, etc.) documentées ;
- RIB ;
- Description de l'objet de l'activité du client ;
- En cas de groupe/société lié(e), la présentation de l'organigramme ;
- Extraits du RCS (même étrangers) ;
- Identification par logiciel KYC (CDDS, Worldcheck, Dow Jones, autres).

La mise en œuvre des mesures raisonnables par le professionnel doit être vérifiable. Il est conseillé de prévoir la rédaction d'un inventaire des recherches et informations collectées par le professionnel.

#### Facteurs d'externalisation

Lorsque le professionnel délègue la mise en œuvre de sa procédure LBC/FT à un tiers, on parle d'externalisation.

Le professionnel doit s'assurer que le contrat d'externalisation soit établi avec son fournisseur définissant une exécution des tâches claire et précise conforme à la procédure interne en matière de LBC/FT.

L'article 3-3 prévoit l'exécution des mesures de vigilance par des tiers :

→ Article 3-3 (2) engage la **seule responsabilité du professionnel**.

→ Article 3-3(5) prévoit une **responsabilité partagée** du professionnel et du tiers engagé par le professionnel pour s'occuper des questions KYC.

Les vérificateurs doivent avoir accès aux contrats d'externalisation conclus par le professionnel.

## **PPE**

En vertu de l'article 3-2 (4), les personnes politiquement exposées se voient appliquées des **mesures de vigilance renforcées** et la notion de **PPE** se trouve être définie plus largement → cette notion *qui comprend toutes personnes physiques qui occupent ou se sont vu confier une fonction publique importante ainsi que les membres de leur famille ou des personnes connues pour leur être étroitement associées, peu importe que cette fonction publique importante soit exercée ou ait été exercée à l'étranger ou sur le territoire national.*

## **Profil client**

Le client peut être défini selon plusieurs critères :

- Client provenant d'un Etat tiers ;
- Client provenant d'un Etat sur une liste noire établie par les organisations internationales compétentes en la matière (GAFI, ONU, OCDE) ;
- Client professionnel d'une PME ou grande entreprise (capital et CHIDA) ;
- Client PPE ;
- Client inhabituel, ponctuel ou régulier ;
- Activité professionnelle ou secteur d'activité du client ;
- **CHIDA.**

**Le chiffre d'affaires (CHIDA) des agents immobilier et promoteurs immobiliers** doit renseigner :

- d'une part le bien sur lequel porte la relation d'affaires et les prestations fournies par le professionnel et ;
- d'autre part le nombre de transactions suivant les services prestés et le/s bien/s acquis.

Cette liste est purement indicative et non exhaustive.

## **Relation d'affaires à distance**

Dans ce cas de figure, le client est une personne physique qui n'est pas physiquement présente lors de l'identification.

## Check-list « Identification et entrée en relation d'affaires » (minimas)

- Identification du client (valide)
- Identification du bénéficiaire effectif et prises de mesures raisonnables pour vérifier son identité
- Vigilance renforcée pour personne politiquement exposée
- Copie de la pièce d'identité certifiée par le professionnel :
  - ✓ Certifier avoir vu le client
  - ✓ Engagement de la responsabilité du professionnel si pas de certification du client
- L'entrée en relation d'affaires et son objet (identifier la nature et l'objet de la relation d'affaires)
- Identification de la société cliente
- Statuts de la personne morale
- Extrait du RCS
- Organigramme de la société
- Identification du mandataire engageant la société cliente
- Autorisation de signature au nom de la société cliente
- Conservations des documents pour 5 ans minimum
- Origine des fonds (la provenance de la fortune du futur client et l'origine du fond servant de financement pour l'objet de la relation d'affaires, p.ex. quel compte ?)
- Paiement cash à partir de 10.000 euros
- Existence de paiements fractionnés
- Déclaration de financement
- ..... liste non-exhaustive

# LISTES NON-EXHAUSTIVES DE FACTEURS RISQUES PREVUES PAR LA LOI LBC/FT<sup>29</sup>

## ANNEXE II

La liste non exhaustive des variables de risque que les professionnels prennent en considération lorsqu'ils déterminent dans quelle mesure appliquer des mesures de vigilance à l'égard de la clientèle conformément à **l'article 3, paragraphe (2bis)**, est la suivante :

- i. L'objet d'un compte ou d'une relation ;
- ii. Le niveau d'actifs déposés par un client ou le volume des transactions effectuées ;
- iii. La régularité ou la durée de la relation d'affaires.

## ANNEXE III

La liste ci-après est une liste non exhaustive des facteurs et des types d'éléments indicatifs d'un risque potentiellement moins élevé visés à **l'article 3-1, paragraphe (2), alinéa 2** :

- 1) Facteurs de risques inhérents aux clients :
  - a) Sociétés cotées sur un marché boursier et soumises à des obligations d'information (par les règles du marché boursier, la loi ou un moyen contraignant), comportant l'obligation d'assurer une transparence suffisante des bénéficiaires effectifs ;
  - b) Administrations ou entreprises publiques de pays ou territoires présentant un faible niveau de corruption ;
  - c) Clients qui résident dans des zones géographiques à risque moins élevé telles que définies au point 3).

---

<sup>29</sup> Loi modifiée du 12 novembre 2004.

2) Facteurs de risques liés aux produits, aux services, aux transactions ou aux canaux de distribution :

- a) Polices d'assurance vie dont la prime est faible ;
- b) Contrats d'assurance retraite qui ne comportent pas de clause de rachat anticipé et qui ne peuvent pas être utilisés comme garantie ;
- c) Régimes de retraite, fonds de retraite ou dispositifs similaires versant des prestations de retraite aux salariés, pour lesquels les cotisations se font par déduction du salaire et dont les règles ne permettent pas aux bénéficiaires de transférer leurs droits ;
- d) Produits ou services financiers qui fournissent des services définis et limités de façon pertinente à certains types de clients, en vue d'un accès accru à des fins d'inclusion financière ;
- e) Produits pour lesquels les risques de blanchiment et de financement du terrorisme sont contrôlés par d'autres facteurs tels que l'imposition de limites de chargement ou la transparence en matière de propriété (notamment pour certains types de monnaie électronique).

3) Facteurs de risques géographiques « enregistrement, établissement, résidence dans des » :

- a) États membres ;
- b) Pays tiers dotés de systèmes efficaces de lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme ;
- c) Pays tiers identifiés par des sources crédibles comme présentant un faible niveau de corruption ou d'autre activité criminelle ;
- d) Pays tiers qui, d'après des sources crédibles telles que des évaluations mutuelles, des rapports d'évaluation détaillée ou des rapports de suivi publiés, ont des exigences de lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme correspondant aux recommandations révisées du GAFI et qui assurent la mise en œuvre effective de ces exigences.

## ANNEXE IV

La liste ci-après est une liste non exhaustive des facteurs et des types d'éléments indicatifs d'un risque potentiellement plus élevé visés à l'article 3-2, paragraphe (1), alinéa 2 :

- 1) Facteurs de risques inhérents aux clients :
  - a) Relation d'affaires se déroulant dans des circonstances inhabituelles ;
  - b) Client résidant dans des zones géographiques à haut risque visées au point 3) ;
  - c) Personnes morales ou constructions juridiques qui sont des structures de détention d'actifs personnels ;
  - d) Sociétés dont le capital est détenu par des actionnaires apparents (*nominee shareholders*) ou représenté par des actions au porteur ;
  - e) Activités nécessitant beaucoup d'espèces ;
  - f) Sociétés dont la structure de propriété paraît inhabituelle ou exagérément complexe au regard de la nature de leurs activités ;
  - g) Client ressortissant d'un pays tiers qui demande des droits de séjours ou la citoyenneté moyennant des transferts de capitaux, l'achat de propriétés ou d'obligations d'Etat, ou encore d'investissements dans des sociétés privées.
  
- 2) Facteurs de risques liés aux produits, aux services, aux transactions ou aux canaux de distribution :
  - a) Banque privée ;
  - b) Produits ou transactions susceptibles de favoriser l'anonymat ;
  - c) Relations d'affaires ou transactions qui n'impliquent pas la présence physique des parties et qui ne sont pas assorties de certaines garanties telles que des moyens d'identification électronique, des services de confiance pertinents au sens du règlement (UE) n°910/2014 ou tout autre processus d'identification sécurisé électronique ou à distance, réglementé, reconnu, approuvé ou accepté par les autorités nationales concernées ;
  - d) Paiements reçus de tiers inconnus ou non associés ;
  - e) Nouveaux produits et nouvelles pratiques commerciales, notamment les nouveaux mécanismes de distribution et utilisation de technologies nouvelles ou en cours de développement pour des produits nouveaux ou préexistants ;
  - f) Transactions liées au pétrole, aux armes, aux métaux précieux, aux produits de tabac, aux biens culturels et autres objets ayant une valeur archéologique, historique, culturelle et religieuse, ou une valeur scientifique rare, ainsi qu'à l'ivoire et aux espèces protégées.

3) Facteurs de risques géographiques :

- a) Sans préjudice de l'article 3-2, paragraphe (2), pays identifiés par des sources crédibles, telles que des évaluations mutuelles, des rapports d'évaluation détaillée ou des rapports de suivi publiés, comme n'étant pas dotés de systèmes efficaces de lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme ;
- b) Pays identifiés par des sources crédibles comme présentant des niveaux significatifs de corruption ou d'autres activités criminelles ;
- c) Pays faisant l'objet de sanctions, d'embargos ou d'autres mesures similaires imposées, par exemple, par l'Union Européenne ou par les Nations Unies ;
- d) Pays qui financent ou soutiennent des activités terroristes ou sur le territoire desquels opèrent des organisations terroristes désignées.

## Exemples de FORMULAIRES

### FORMULAIRE D'IDENTIFICATION - PERSONNE PHYSIQUE – CLIENT

Obligation de vigilance (article 3 et suivants de loi modifiée du 12 novembre 2004)

Référence/N° de dossier	
Nom du client	
Responsable du dossier	

#### 1. Estimation du risque de blanchiment

Objet et nature de la mission/opération/relation d'affaires<sup>30</sup>:

L'évaluation de risque de blanchiment<sup>31</sup> :  OUI  NON

Si **OUI**, niveau de risque évalué :

- Faible  
 Moyen  
 Elevé

Justification du niveau de risque<sup>32</sup> :

#### 2. Données personnelles

Prénom		Nom			
Lieu de naissance		Date de naissance			
Rue		N°			
Code Postal		Localité			
Tel		GSM		E-mail	

<sup>30</sup> Brève description de l'objet et de la nature de la mission / opération / relation d'affaires.

<sup>31</sup> Estimation provisoire des risques de blanchiment (faible / moyen / élevé).

<sup>32</sup> Enumérez les éléments justifiant le niveau de risque.

### 3. Vérification des données personnelles<sup>33</sup>

#### « Face to Face », Le client est physiquement présent

Carte ID	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	N° Carte ID	
Passeport <sup>34</sup>	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	N° Passeport	
Date de validité			
<b><input type="checkbox"/> « Relation à distance », Le client n'est pas physiquement présent</b>			
Carte ID	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	N° Carte ID	
Passeport <sup>35</sup>	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	N° Passeport	
Certification	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Emise par <sup>36</sup>	
Date de la certification			

### 4. Contrôle « PEP »<sup>37</sup>

La personne physique est-elle un « PEP »	<input type="checkbox"/> Oui <sup>38</sup> <input type="checkbox"/> Non
------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------

### 5. Nature et Objet de la relation d'affaires

Description de la nature de la mission/opération/relation d'affaires :

--

### 6. Identification des bénéficiaires effectifs (BE)<sup>39</sup>

Les BE sont-ils identifiés ?	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
La déclaration de BE est-elle remplie ?	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
<b>Etabli à</b>	<b>Signature</b>
Nom et prénom du professionnel, responsable de l'application de la loi LBC/FT <sup>40</sup>	

<b>Mission pour le client terminée au</b>	
<b>Etablissement/vérification des données le</b>	
<b>Prénom, Nom et signature du professionnel</b>	

<sup>33</sup> Prendre une copie (papier ou électronique) du document sur base duquel l'identité a été vérifiée.

<sup>34</sup> Obligatoire pour toute personne physique résidant hors de l'Union Européenne.

<sup>35</sup> Obligatoire pour toute personne physique résidant hors de l'Union Européenne.

<sup>36</sup> Renseigner l'autorité publique qui a émis la certification.

<sup>37</sup> **PEP** : Politically Exposed Person ou **PPE** : personne politiquement exposée.

<sup>38</sup> Si oui, la vigilance renforcée est à appliquer !

<sup>39</sup> BE : bénéficiaire effectif, Prière d'utiliser le formulaire de déclaration de BE.

<sup>40</sup> Loi modifiée du 12 novembre 2004.

## FORMULAIRE D'IDENTIFICATION - PERSONNE PHYSIQUE – MANDATAIRE

Obligation de vigilance (article 3 et suivants de loi modifiée du 12 novembre 2004)

Référence/N° de dossier	
Nom du client	
Responsable du dossier	

### 1. Estimation du risque de blanchiment

Objet et nature de la mission/opération/relation d'affaires <sup>41</sup>:

L'évaluation de risque de blanchiment<sup>42</sup> :  OUI     NON

Si **OUI**, niveau de risque évalué :

- Faible  
 Moyen  
 Elevé

Justification du niveau de risque<sup>43</sup> :

### 2. Données personnelles

Prénom		Nom			
Lieu de naissance		Date de naissance			
Rue		N°			
Code Postal		Localité			
Tel		GSM		E-mail	

<sup>41</sup> Brève description de l'objet et de la nature de la mission / opération / relation d'affaires.

<sup>42</sup> Estimation provisoire des risques de blanchiment (faible / moyen / élevé).

<sup>43</sup> Enumérez les éléments justifiant le niveau de risque.

### 3. Vérification des données personnelles<sup>44</sup>

« Face to Face », Le mandataire est physiquement présent

Carte ID	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	N° Carte ID	
Passeport <sup>45</sup>	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	N° Passeport	
Date de validité			
<input type="checkbox"/> « Relation à distance », Le mandataire n'est pas physiquement présent			
Carte ID	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	N° Carte ID	
Passeport <sup>46</sup>	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	N° Passeport	
Certification	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Emise par <sup>47</sup>	
Date de la certification			

### 4. Contrôle « PEP »<sup>48</sup>

La personne physique est-elle un « PEP »	<input type="checkbox"/> Oui <sup>49</sup> <input type="checkbox"/> Non
------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------

### 5. Pouvoirs de représentation

Description et documentation du pouvoir de représentation (mandat ou autres documents probants et pertinents)

--

<b>Etabli à</b>		<b>Signature</b>
Nom et prénom du professionnel, responsable de l'application de la loi LBC/FT <sup>50</sup>		

<b>Mission pour le client/mandataire terminée au</b>	
<b>Etablissement/vérification des données le</b>	
<b>Prénom, Nom et signature du professionnel</b>	

<sup>44</sup> Prendre une copie (papier ou électronique) du document sur base duquel l'identité a été vérifiée.

<sup>45</sup> Obligatoire pour toute personne physique résidant hors de l'Union Européenne.

<sup>46</sup> Obligatoire pour toute personne physique résidant hors de l'Union Européenne.

<sup>47</sup> Renseigner l'autorité publique qui a émis la certification.

<sup>48</sup> **PEP** : Politically Exposed Person ou **PPE** : personne politiquement exposée.

<sup>49</sup> Si oui, la vigilance renforcée est à appliquer !

<sup>50</sup> Loi modifiée du 12 novembre 2004.

## FORMULAIRE D'IDENTIFICATION - PERSONNE MORALE – STRUCTURE JURIDIQUE – CLIENT

Obligation de vigilance (article 3 et suivants de loi modifiée du 12 novembre 2004)

Référence/N° de dossier	
Nom du client	
Responsable du dossier	

### 1. Estimation du risque de blanchiment

Objet et nature de la mission/opération/relation d'affaires <sup>51</sup>:

L'évaluation de risque de blanchiment<sup>52</sup> :  OUI     NON

Si **OUI**, niveau de risque évalué :

- Faible  
 Moyen  
 Elevé

Justification du niveau de risque<sup>53</sup> :

### 2. La personne morale est-elle ?<sup>54</sup>

Une institution de crédit ou institution financière au Luxembourg ou dans l'UE ?  Oui  Non

Une société cotée en bourse au Luxembourg ou dans l'UE ?  Oui  Non

Un BE des comptes groupés tenus par des notaires ou des membres d'une autre profession juridique indépendante ?  Oui  Non

Une autorité publique luxembourgeoise ?  Oui  Non

### 3. Personne morale

Dénomination		Forme juridique	
Statuts coordonnés	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Numéro RCS ou autre <sup>55</sup>	

<sup>51</sup> Brève description de l'objet et de la nature de la mission / opération / relation d'affaires.

<sup>52</sup> Estimation provisoire des risques de blanchiment (faible / moyen / élevé).

<sup>53</sup> Enumérez les éléments justifiant le niveau de risque.

<sup>54</sup> Si la personne morale ne tombe pas dans une de ces catégories, continuez le questionnaire. Dans l'affirmative, les rubriques suivantes sont facultatives, sauf en cas de procédure d'acceptation différente (procédure interne propre au professionnel).

<sup>55</sup> e.g. numéro de société étrangère.

<b>Siège social</b>						
Rue					N°	
Code Postal		Localité				
Tel		GSM		E-mail		
<b>Siège d'exploitation<sup>56</sup></b>						
Rue					N°	
Code Postal		Localité				
Tel		GSM		E-mail		

<b>4. Gestion de la personne morale</b>		
Prénom + Nom/ Forme juridique + raison sociale <sup>57</sup>	Qualité <sup>58</sup>	Publication : désignation/pouvoirs de représentation <sup>59</sup>

<b>5. Nature et Objet de la relation d'affaires</b>
Description de la nature de la mission/opération/relation d'affaires :

<b>6. Identification des bénéficiaires effectifs (BE)<sup>60</sup></b>	
Les BE sont-ils identifiés ?	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
La déclaration de BE est-elle remplie ?	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non

<sup>56</sup> Seulement en cas d'adresse différente du siège social.

<sup>57</sup> Les administrateurs personnes physiques, chargés de la gestion journalière et signant le contrat ou la lettre de mission, doivent être identifiés comme des personnes physiques.

<sup>58</sup> Gérant, administrateur, membre du comité de direction ou autre qualité comme représentant permanent de la personne morale.

<sup>59</sup> Extrait récent du RCS ou équivalent s'il s'agit d'une personne morale non-établie au Luxembourg.

<sup>60</sup> BE : bénéficiaire effectif, Prière d'utiliser le formulaire de déclaration de BE.

<b>Etabli à</b>		
Nom et prénom du professionnel, responsable de l'application de la loi LBC/FT <sup>61</sup>		
		<b>Signature</b>

<b>Mission pour le client terminée au</b>	
<b>Etablissement/vérification des données le</b>	
<b>Prénom, Nom et signature du professionnel</b>	

---

<sup>61</sup> Loi modifiée du 12 novembre 2004.

**FORMULAIRE D'IDENTIFICATION - PERSONNE MORALE  
– STRUCTURE JURIDIQUE – MANDATAIRE**

Obligation de vigilance (article 3 et suivants de loi modifiée du 12 novembre 2004)

Référence/N° de dossier	
Nom du client	
Responsable du dossier	

**1. Estimation du risque de blanchiment**

Objet et nature de la mission/opération/relation d'affaires <sup>62</sup>:

L'évaluation de risque de blanchiment<sup>63</sup> :  OUI     NON

Si **OUI**, niveau de risque évalué :

- Faible  
 Moyen  
 Elevé

Justification du niveau de risque<sup>64</sup> :

**2. La personne morale mandataire est-elle ?<sup>65</sup>**

Une institution de crédit ou institution financière au Luxembourg ou dans l'UE ?     Oui     Non

Une société cotée en bourse au Luxembourg ou dans l'UE ?     Oui     Non

Un BE des comptes groupés tenus par des notaires ou des membres d'une autre profession juridique indépendante ?     Oui     Non

Une autorité publique luxembourgeoise ?     Oui     Non

**3. Personne morale mandataire**

Dénomination		Forme juridique	
Statuts coordonnés	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Numéro RCS ou autre <sup>66</sup>	

<sup>62</sup> Brève description de l'objet et de la nature de la mission/ opération / relation d'affaires.

<sup>63</sup> Estimation provisoire des risques de blanchiment (faible / moyen / élevé).

<sup>64</sup> Enumérez les éléments justifiant le niveau de risque.

<sup>65</sup> Si la personne morale ne tombe pas dans une de ces catégories, continuez le questionnaire. Dans l'affirmative, les rubriques suivantes sont facultatives, sauf en cas de procédure d'acceptation différente (procédure interne propre au professionnel).

<sup>66</sup> e.g. numéro de société étranger.

<b>Siège social</b>						
Rue					N°	
Code Postal		Localité				
Tel		GSM		E-mail		
<b>Siège d'exploitation<sup>67</sup></b>						
Rue					N°	
Code Postal		Localité				
Tel		GSM		E-mail		

<b>4. Gestion de la personne morale mandataire</b>		
Prénom + Nom/ Forme juridique + raison sociale <sup>68</sup>	Qualité <sup>69</sup>	Publication : désignation/pouvoirs de représentation <sup>70</sup>

<b>5. Pouvoirs de représentation</b>
Description et documentation du pouvoir de représentation (mandat ou autre documents probants et pertinents)

<sup>67</sup> Seulement en cas d'adresse différente du siège social.

<sup>68</sup> Les administrateurs personnes physiques, chargés de la gestion journalière et signant le contrat ou la lettre de mission, doivent être identifiés comme des personnes physiques.

<sup>69</sup> Gérant, administrateur, membre du comité de direction ou autre qualité comme représentant permanent de la personne morale.

<sup>70</sup> Extrait récent du RCS ou équivalent s'il s'agit d'une personne morale non-établie au Luxembourg.

<b>Etabli à</b>		
Nom et prénom du professionnel, responsable de l'application de la loi LBC/FT <sup>71</sup>		
		<b>Signature</b>

<b>Mission pour le client/mandataire terminée au</b>	
<b>Etablissement/vérification des données le</b>	
<b>Prénom, Nom et signature du professionnel</b>	

---

<sup>71</sup> Loi modifiée du 12 novembre 2004.

## FORMULAIRE DE DECLARATION DE BENEFICIAIRE(S) EFFECTIF(S)

<b>Référence/N° de dossier</b>	
<b>Nom du client</b>	
<b>Responsable du dossier</b>	

Le client déclare qu'à la date du \_\_ / \_\_ / \_\_\_\_, les personnes physiques suivantes sont ses bénéficiaires effectifs et joint les documents (par exemple, une copie de la carte d'identité ou du passeport) sur base desquels l'identité des personnes concernées est établie.

Monsieur/Madame ....., déclare être le bénéficiaire effectif de la société..... à concurrence de .....% de l'actionariat.

Données du bénéficiaire effectif 1					
Prénom		Nom			
Lieu de naissance		Date de naissance			
Rue		N°			
Code Postal		Localité			
Tel		GSM		E-mail	
Vérification des documents d'identités du bénéficiaire effectif <sup>72</sup> 1					
Carte ID	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	N° Carte ID			
Passeport <sup>73</sup>	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	N° Passeport			
Date de validité					
Certification	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Emise par <sup>74</sup>			
Date de la certification					

<sup>72</sup> Collecter ou prendre une copie (papier ou électronique) du document sur base duquel l'identité a été vérifiée.

<sup>73</sup> Obligatoire pour toute personne physique résidant hors de l'Union Européenne.

<sup>74</sup> Renseigner l'autorité publique qui a émis la certification.

Monsieur/Madame ....., déclare être le bénéficiaire effectif de la société..... à concurrence de .....% de l'actionnariat.

Données du bénéficiaire effectif 2				
Prénom		Nom		
Lieu de naissance		Date de naissance		
Rue		N°		
Code Postal		Localité		
Tel		GSM	E-mail	
Vérification des documents d'identités du bénéficiaire effectif 2				
Carte ID	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	N° Carte ID		
Passeport <sup>75</sup>	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	N° Passeport		
<b>Date de validité</b>				
Certification	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Emise par <sup>76</sup>		
Date de la certification				

Monsieur/Madame ....., déclare être le bénéficiaire effectif de la société..... à concurrence de .....% de l'actionnariat.

Données du bénéficiaire effectif 3				
Prénom		Nom		
Lieu de naissance		Date de naissance		
Rue		N°		
Code Postal		Localité		
Tel		GSM	E-mail	
Vérification des documents d'identités du bénéficiaire effectif 3				
Carte ID	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	N° Carte ID		
Passeport <sup>77</sup>	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	N° Passeport		
<b>Date de validité</b>				
Certification	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Emise par <sup>78</sup>		
Date de la certification				

<sup>75</sup> Obligatoire pour toute personne physique résidant hors de l'Union Européenne.

<sup>76</sup> Renseigner l'autorité publique qui a émis la certification.

<sup>77</sup> Obligatoire pour toute personne physique résidant hors de l'Union Européenne.

<sup>78</sup> Renseigner l'autorité publique qui a émis la certification.

**Le professionnel se réserve le droit de mettre un terme à sa relation avec le client s'il apparaît que les informations délivrées sont inexactes ou incomplètes. Les données seront traitées de manière confidentielle.**

**Je/nous déclare/déclarons sur l'honneur que les données reprises sur cette déclaration sont sincères et correctes et prends/prenons l'engagement d'y mentionner tout changement dans les meilleurs délais.**

<b>Etabli à</b>		
Nom(s) et prénom(s) et signature(s) du gérant(s), administrateur(s), bénéficiaire(s) économique ou autres mandataire(s) qui a/ont établi cette déclaration		

**Signature**



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