



NEWSLETTER « LBC/FT¹ »

Secteur immobilier

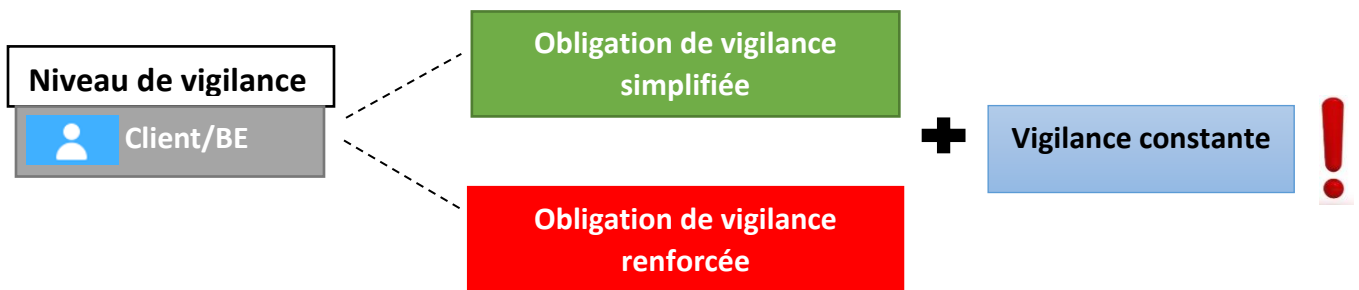
-Novembre 2021-

Cette Newsletter du mois de novembre 2021 a pour objectif de sensibiliser les professionnels du secteur immobilier sur certains points relatifs aux **différents types de vigilance à l'égard de la clientèle**.

1. Type de vigilance

Tout professionnel est **d'office** tenu d'une **obligation de vigilance** lorsqu'il noue une relation d'affaires. Le niveau de vigilance est déterminé en fonction de l'analyse risque formalisé par le professionnel.

En vertu de l'**article 3** de la *loi modifiée du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme²*, le professionnel est tenu d'une **obligation de vigilance** à l'égard de leur client/bénéficiaire effectif qui se caractérise soit par **une obligation de vigilance simplifiée (Art. 3-1 LBC/FT)** soit par **une obligation de vigilance renforcée (Art. 3-2 LBC/FT)**. Simultanément au type de vigilance dont le professionnel est tenu, une **vigilance constante** est d'application.

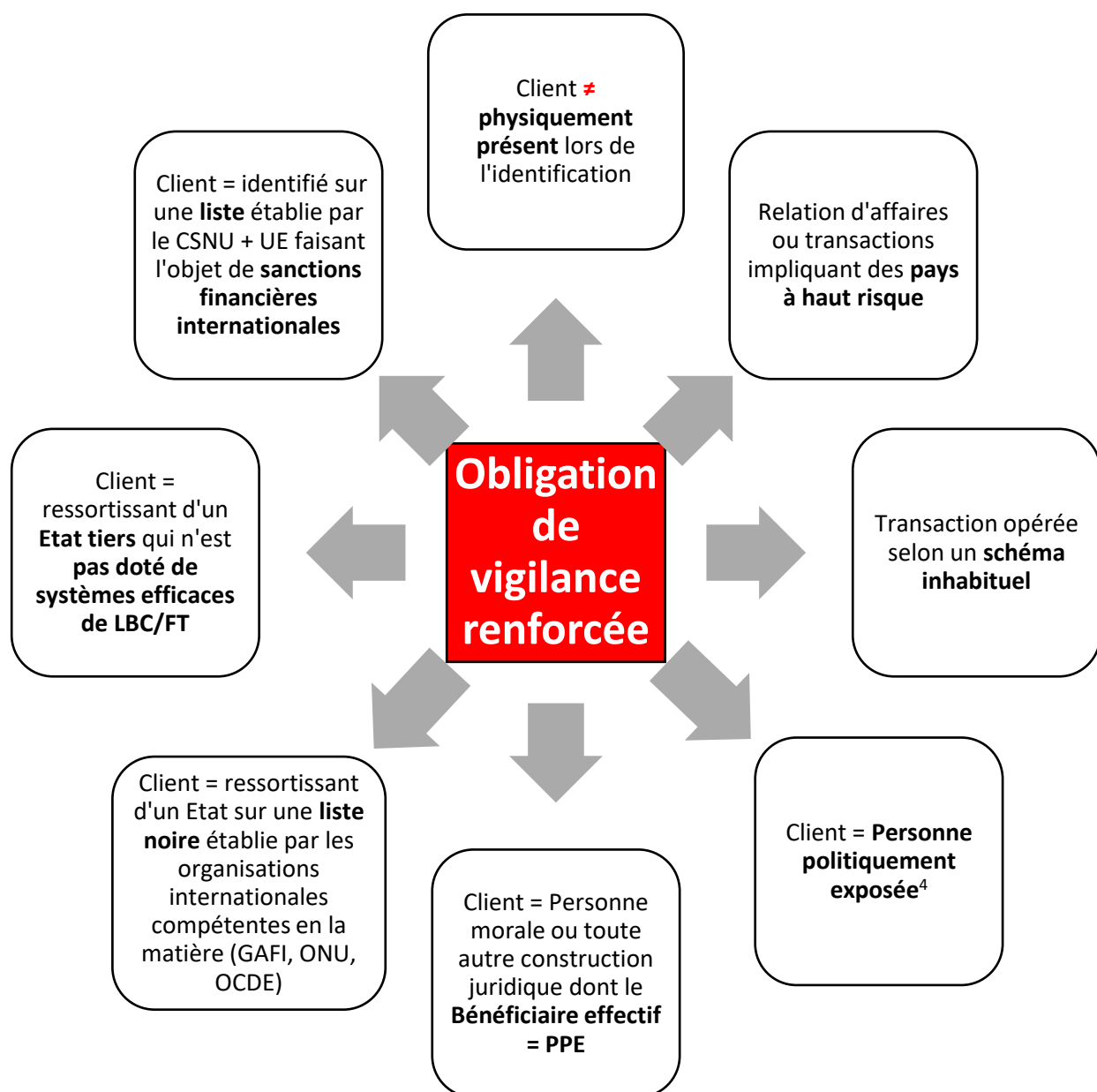


¹ Lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme.

² Ci-après « Loi LBC/FT ».

2. Obligation de vigilance renforcée

Dans les situations qui présentent un **risque plus élevé** de blanchiment et de financement du terrorisme, le professionnel doit, en outre de ce qu'il a lui-même formalisé dans son analyse risque, appliquer automatiquement une **vigilance renforcée**³ lorsque :



³ Voir Annexe IV de la Loi LBC/FT.

⁴ Personne politiquement exposée = sont désignées les 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.

3. Fréquence de vigilance

En fonction du **profil risque de son client**, le professionnel est tenu d'une **mise à jour régulière** :

- des documents formalisés ;
- des données et ;
- des informations relatives à la relation d'affaires engagée.

De qui ?

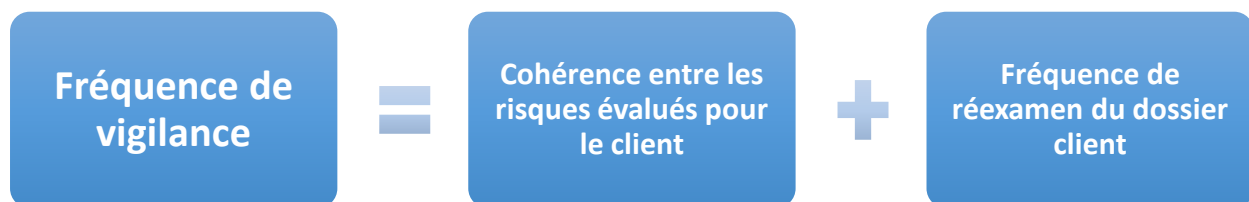
- du client ;
- du/des bénéficiaire(s) effectif(s) ;
- de la provenance et de l'origine des fonds.

Quand ?

Exemple purement indicatif :

- *Risque faible* → tous les 2 ans
- *Risque moyen* → tous les 1 an
- *Risque élevé* → tous les 6 mois

La fréquence des évaluations des dossiers clients est à déterminer par le professionnel lui-même dans son analyse risque en fonction de la nature et de la taille de l'entreprise



La **fréquence de vigilance** doit être **décrite** dans le **manuel de procédure interne** en fonction de l'**analyse risque** élaborée par le professionnel.

4. Obligation de consultation par le professionnel

Déclarations publiques du GAFI

Sur 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.

Sanctions financières internationales

Pour les décisions prises par l'ONU

Le CSNU publie sur son site internet les listes récapitulatives en lien avec les sanctions financières internationales décidées à l'encontre de personnes physiques et personnes morales.

De même, il est conseillé de consulter le site internet du Ministère des Finances, permettant également de consulter ces personnes, entités et groupes visés en exécution des résolutions adoptées par le CSNU.

Pour les décisions prises par l'Union européenne

D'autres sanctions financières sont en vigueur au Luxembourg en vertu des différents règlements de l'Union européenne directement applicables en droit national. Il s'agit en particulier des règlements de l'Union européenne qui sont consultables sous l'intitulé « *Autres sanctions financières* » sur le site internet du Ministère des Finances.

Il est également conseillé aux professionnels de s'abonner à la « *NEWSLETTER Sanctions financières* » du Ministère des Finances, leur permettant d'une part d'obtenir des informations actualisées en la matière et d'autre part de démontrer leur intérêt de conformité en matière de sanctions financières internationales lors d'un contrôle.