



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Direction de l'enregistrement,  
des domaines et de la TVA

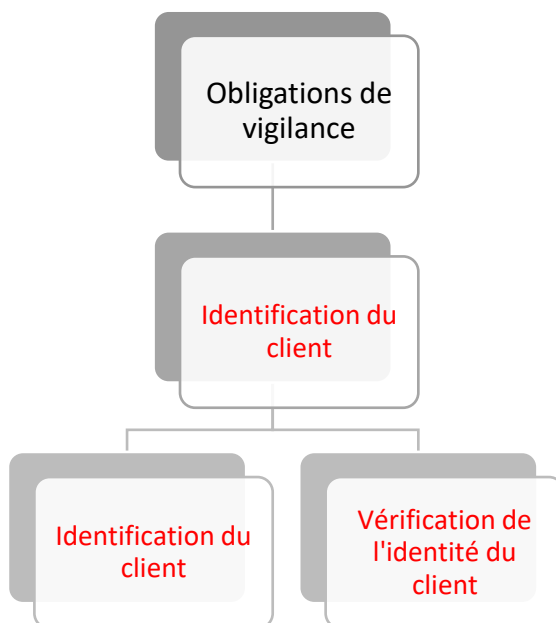
Service Criminalité financière

## NEWSLETTER « LBC/FT<sup>1</sup> »

### Secteur immobilier

-Septembre 2021-

Cette Newsletter du mois de septembre 2021 a pour objectif de sensibiliser les professionnels du secteur immobilier sur **l'obligation d'identification du client**.



**!! Conditions cumulatives → Une identification complète implique l'identification du client ainsi que la vérification de son identité.**

---

<sup>1</sup> Lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme.

Les mesures de vigilance à l'égard de la clientèle comprennent aux termes de l'article 3 (2) de la loi LBC/FT<sup>2</sup> les obligations d'identification du client et de vérification de son identité.

### L'obligation d'identification

L'identification du client doit en principe intervenir **AVANT l'établissement de la relation d'affaires** et se poursuivre **pendant toute sa durée** conformément au **principe de vigilance constante de la relation d'affaires**<sup>3</sup>, ou **AVANT l'exécution de la transaction**.

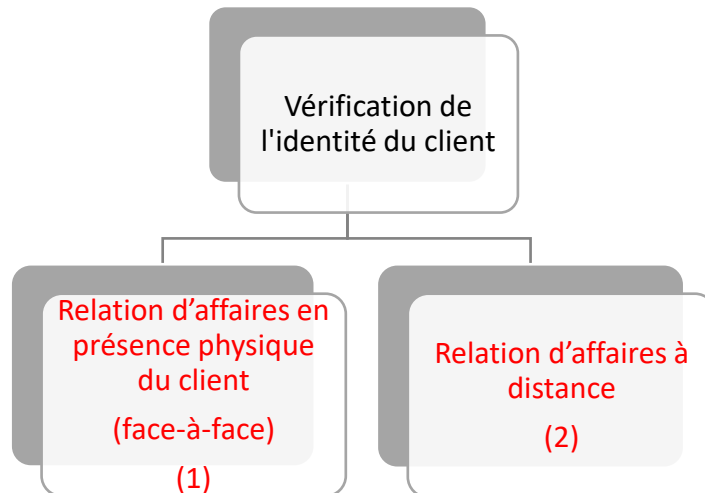
Pour les **personnes physiques** sont à fournir :

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

### L'obligation de vérification de l'identité

La vérification de l'identité du client doit avoir lieu **avant l'établissement de la relation d'affaires ou l'exécution de la transaction**<sup>4</sup>.

→ Il y a lieu de distinguer deux situations :



<sup>2</sup> Loi modifiée du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme.

<sup>3</sup> Article 3 (2) (d) de la loi LBC/FT.

<sup>4</sup> Article 3 (4) de la loi LBC/FT.

**1) Relation d'affaires en présence physique du client** → Vérification par le professionnel

- Le professionnel doit **identifier** le client et **vérifier** lui-même son identité en se procurant une copie de la carte d'identité lors de la rencontre du client.
- La copie de la carte d'identité doit être **certifiée par le professionnel** lui-même au moyen de l'indication de la **date de rencontre du client** ainsi que du **nom du responsable KYC** (compliance officer) sinon, en son absence, de la personne ayant été en contact avec le client.

→ Dans la mesure où le professionnel doit **démontrer** qu'il a **identifié** le client et qu'il a **vérifié** son identité, la **certification par le professionnel** est à comprendre comme étant la **démonstration matérielle et effective de la vérification de l'identité du client**.

**2) Relation d'affaires à distance** → Certification par une autorité compétente

- La **vérification de l'identité du client** se fait par la **certification** :
  - de la carte d'identité ou du passeport pour les ressortissants de l'Union européenne.
  - du passeport pour les ressortissants d'Etats tiers.
- Le professionnel doit obtenir la certification de l'identification du client par une **autorité compétente et indépendante** (police, ambassades, municipalités ou toute autorité de certification) des documents fournis par le client.
- La date d'établissement du certificat doit être **inférieure à 3 mois précédant l'entrée en relation d'affaires**.

**Attention :**

Le client identifié n'est pas forcément le bénéficiaire effectif de la relation d'affaires. Par conséquent, il y a lieu d'identifier tant le client que le bénéficiaire effectif et ce conformément à l'article 3 (2), points a) et b) de la loi LBC/FT et à l'article 3 (4) de la loi LBC/FT.

## **Pour plus de détails :**

Il est fortement recommandé de prendre connaissance :

- ➔ du **guide de l'AED relatif aux obligations professionnelles en matière LBC/FT pour le secteur immobilier** mis en jour en août 2021 et publié sur son site internet<sup>5</sup>.
- ➔ des **circulaires 792 et 792bis** quant à « *l'Obligation d'identification et de vérification de l'identité du client personne physique par les professionnels tombant sous le contrôle et la surveillance de l'AED en matière de lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme* » publiées sur le site internet de l'AED<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> <https://pfi.public.lu/content/dam/pfi/pdf/blanchiment/guides/2021/08/Guide-Version-2021-Secteur-immobilier-agents-immobiliers-et-promoteurs-immobiliers-.pdf>

<sup>6</sup> <https://pfi.public.lu/fr/blanchiment/prevention-sensibilisation/Circulaires.html>