

# LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER, RISQUE ELEVÉ DE BLANCHIMENT D'ARGENT\*

Agents & promoteurs  
immobiliers : obligations et  
risques en matière LBC/FT

## Contexte

La loi du 25 mars 2020, transposition de la directive V AML est entrée en vigueur le 30 mars 2020. La loi a étendu les exigences et le champ d'application des professionnels soumis aux obligations de LBC/FT (Lutte contre le Blanchiment des Capitaux et Financement du Terrorisme) aux agents et promoteurs immobiliers, entre autres, en leur qualité d'achat et de vente de biens immobiliers et également lorsqu'ils agissent en tant qu'intermédiaire dans la location de biens au-dessus d'un certain seuil.

\* Evaluation nationale des risques Luxembourg 2020

## OBLIGATIONS

Les agents et promoteurs immobiliers sont désormais tenus de se conformer aux exigences étendues fixées par le cadre juridique LBC/FT luxembourgeois, qui comprennent :

- ▶ Obligation de réaliser une évaluation des risques, selon la définition du profil de risque de l'entreprise.
- ▶ Application de mesures de vigilance client calibrées sur le niveau de risque du client.
- ▶ Mise en place d'une organisation interne adéquate et d'une gestion adaptée (politiques, contrôles, procédures visant à identifier, atténuer et gérer les risques).
- ▶ Coopération avec les Autorités compétentes.

## AUTORITÉ DE SURVEILLANCE

L'AED (Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA) est l'autorité de surveillance des agents et promoteurs immobiliers établis ou agissant au Luxembourg.

Dans son rôle préventif, l'AED fournit des directives spécifiques que les professionnels du secteur immobilier doivent respecter, notamment concernant les exigences d'identification et de vérification des clients.

Le cadre de contrôle LBC/FT se base sur trois piliers principaux:

- ▶ Analyse des risques et Due Diligence client,
- ▶ Organisation et exigence de gestion interne adéquate,
- ▶ Exigence de coopération.

## SANCTIONS PÉNALES ET ADMINISTRATIVES

Des sanctions pénales peuvent être imposées aux entreprises et aux salariés en cas de violation des obligations professionnelles.

L'AED procède à une inspection et a le pouvoir d'imposer des mesures punitives comme par exemple :

- ▶ Mises en garde,
- ▶ Réprimandes,
- ▶ Déclarations publiques,
- ▶ Amendes administratives,
- ▶ Retraits temporaires ou définitifs de l'autorisation d'établissement.

## COMMENT NOTRE ÉQUIPE PEUT VOUS AIDER?

Nous apportons des solutions adaptées et faciles à mettre en œuvre pour les différents acteurs de l'immobilier. En mêlant notre expertise du secteur, notre maîtrise du cadre législatif et notre méthodologie, nous vous accompagnons dans votre démarche pour vous conformer à un environnement LBC/FT complexe et en constante évolution.



### ÉVALUATION DES RISQUES - APPROCHE RISQUE

- ▶ Assistance dans la compréhension des risques auxquels vous êtes confrontés, et prévention.
- ▶ Définition et calcul du niveau de risque de vos clients.

### DOCUMENTATION

- ▶ Assistance dans la rédaction des politiques, procédures et documents clients.
- ▶ Assistance dans la définition des besoins d'information et de contrôle en fonction du niveau de risque.

### ORGANISATION

- ▶ Aide à la définition et à l'adaptation de l'organisation en fonction du risque, de la taille, des activités et de la clientèle.
- ▶ Adaptation des processus existants.

### REVUE

- ▶ Révision périodique des politiques existantes et adaptation aux exigences actuelles fixées par la loi/révision des questionnaires relatifs à l'identification des contreparties.
- ▶ Optimisation des processus.

### FORMATIONS

- ▶ Organisation de sessions de formation appropriées concernant le cadre général LBC/FT et les nouvelles règles & obligations liées au marché immobilier en général.

### IMPLEMENTATION D'OUTILS DÉDIÉS

- ▶ Mise en place d'une solution professionnelle pour répondre à vos obligations légales (données clients, diagramme, documents, revue des noms, Due Diligence, acceptation, RGPD).

## POUR PLUS D'INFORMATIONS, N'HESITEZ PAS A CONTACTER NOS EXPERTS:



**Benoît Wtterwulghe**

Partner

+352 45 123 795

[benoit.wtterwulghe@bdo.lu](mailto:benoit.wtterwulghe@bdo.lu)



**Marion Maiolo**

Assistant Manager

+352 45 123 445

[marion.maiolo@bdo.lu](mailto:marion.maiolo@bdo.lu)

► Follow us 

► [www.bdo.lu](http://www.bdo.lu)

Cette publication a été préparée avec soin, mais elle a été rédigée en termes généraux et doit être considérée comme ne contenant que des orientations générales.

Cette publication ne doit pas être utilisée ou être invoquée pour couvrir des situations spécifiques et vous ne devez pas agir, ou vous abstenir d'agir, sur base des informations contenues dans cette publication sans avoir obtenu un avis professionnel spécifique.

Veuillez contacter le cabinet membre de BDO approprié pour discuter de vos questions dans le contexte de votre situation particulière.

Aucune entité du réseau BDO, ni les cabinets membres de BDO, ni leurs associés, employés ou représentants n'acceptent ou n'assument la responsabilité ou le devoir de diligence pour toute perte résultant d'une action prise ou non par quiconque sur la base des informations contenues dans la présente publication ou pour toute décision fondée sur celles-ci.

BDO est un réseau international de cabinets d'experts-comptables, les cabinets membres de BDO, qui fournissent des services professionnels sous le nom de BDO. Chaque cabinet membre de BDO est membre de BDO International Limited, une société à responsabilité limitée par garantie du Royaume-Uni qui est l'entité dirigeante du réseau international BDO.

Les prestations de services au sein du réseau BDO sont coordonnées par Brussels Worldwide Services BVBA, une société à responsabilité limitée constituée en Belgique et ayant son siège statutaire à Bruxelles.

BDO International Limited (l'entité dirigeante du réseau BDO), Brussels Worldwide Services BVBA et les cabinets membres du réseau BDO constituent chacun une entité juridique distincte et n'ont aucune responsabilité relativement aux actes ou omissions de ces autres entités. Rien dans les accords ou les règles du réseau de BDO ne constituera ou n'impliquera de lien de mandat ou de partenariat entre BDO International Limited, Brussels Worldwide Services BVBA et/ou les cabinets membres du réseau BDO.

BDO est la marque du réseau BDO et de chacun ses membres.

© 2021 BDO Advisory. Tous droits réservés.