

Politique d'acceptation du client prise en application de l'Arrêté royal du 30 JUILLET 2013 portant approbation du règlement pris en exécution de la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme abrogée par la loi du 18.09.2017 relative à la prévention du blanchiment des capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces, concernant les agents immobiliers,

Nom de l'agence : **ASSURGAUME IMMO S.R.L 0830.513.406**

Nom commercial : **Homesweetgaume**

Adresse siège social : **32, rue Dr Albert Hustin – 6760 ETHE**

Numéro IPI : **509.189**

POLITIQUE D'ACCEPTATION DU CLIENT

En toutes circonstances les agences immobilières sont tenues de respecter:

- le Code de déontologie de la profession
- la réglementation anti blanchiment (Loi du 11 janvier 1993 abrogée par la la loi du 18.09.2017 dénommée **LAB**)

Pour le surplus, la consultation du site www.ipi.be est recommandée.

INTRODUCTION

La présente politique d'acceptation a été élaborée en application du Règlement, approuvé par l'arrêté royal du 30 juillet 2013. Cette politique est d'application au sein de notre agence.

Elle a pour vocation de préciser les procédures à appliquer dans notre agence en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, en ce compris les documents de travail dont l'utilisation est requise.

Ces procédures doivent s'intégrer dans les contrôles ordinaires de l'ensemble des dossiers et missions, pour faire en sorte d'une part, de respecter les obligations imposées aux professionnels par la loi préventive du blanchiment et d'autre part, de justifier, par la formalisation des devoirs de vigilance effectuées, du respect des obligations en matière de vigilance et plus généralement de l'ensemble des obligations légales et normatives.

Chaque professionnel, doit s'impliquer, au sein de notre agence, dans le respect et dans la mise en œuvre autant de la norme que de la politique d'acceptation, de façon à limiter au maximum d'une part le risque d'utilisation abusive de l'agence à des fins de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme et d'autre part le risque de mise en cause de notre responsabilité disciplinaire ou pénale, dans l'hypothèse où une telle opération surviendrait chez un de nos clients.

Afin d'éviter de manière la plus générale possible qu'une relation d'affaires puisse être nouée avec des personnes douteuses, au sens de la législation concernée, les précautions et la vigilance requises seront prises dans la politique d'acceptation des clients et des missions. Il s'en déduit que la déclaration d'un soupçon à la Cellule Traitement d'information financière (CTIF) devrait s'avérer exceptionnelle.

S'il éprouve des interrogations par rapport à une opération, un client, ou plus généralement dans le cadre l'application de la loi ou dans le cadre d'un soupçon de blanchiment, le collaborateur de contactera :

- d'abord le responsable pour l'application de la loi dans notre agence

DESIGNATION DU RESPONSABLE DE L'APPLICATION DE LA LOI DANS NOTRE AGENCE

Au sein de notre agence, le responsable de l'application de la loi est:

Nom, Prénom : **HOGGE Fanny**

Adresse : **Grand rue 60 b- Gomery 6760 VIRTON**

GSM: **+32 479 79 66 56**

Email : **fh@homesweetgaume.be**

Optionnel : s'il n'est pas disponible, la personne suivante peut être contactée:

Nom: Prénom: **HOGGE Bernard**

Adresse : **rue de Pierrard, 27, Latour, 6761 Virton**

GSM: **+32 495 23 66 41**

Email : **bh@assurgaume.com**

Au sein de l'agence, son rôle est de veiller à l'application du règlement et de la présente politique d'acceptation du client. C'est la personne en charge des déclarations de soupçon à la CTIF, à laquelle il convient de s'adresser.

Il s'agit également de la personne de contact pour le suivi des demandes de renseignements complémentaires émanant de la CTIF ainsi que pour les contacts avec l'IPI. Il veille à la formation et l'information adéquate des collaborateurs et représentants, indépendants ou non, au sein de l'agence.

POLITIQUE D'ACCEPTATION DU CLIENT

Facteurs généraux d'acceptation des clients

Quoiqu' elle emporte des obligations spécifiques en matière d'identification et de vigilance notamment, la politique d'acceptation des clients découlant des dispositions de la LAB fait partie intégrante des règles et critères généraux qui, dans une optique « qualité », prévalent et sont de stricte application au sein de l'agence.

Les « dispositions anti blanchiment » complètent les règles « générales » sur certains points particuliers, en générant des obligations et des procédures spécifiques.

Il s'en déduit qu'avant d'examiner l'aspect spécifique « lutte contre le blanchiment », les critères suivants devront être pris en considération :

- Solvabilité ou risque de discontinuité;
- Localisation géographique du client;
- Respect des règles en matière d'indépendance;
- Niveau suffisant des honoraires ; (exemple : le client propose un niveau d'honoraires qui n'autorise pas la réalisation de la mission).

Lorsque ces critères apparaissent litigieux, la décision d'accepter le client doit être prise à un niveau hiérarchique élevé de l'agence.

Facteurs d'acceptation dans le cadre de la LAB

Dans ce contexte, il sera tenu compte des facteurs suivants pour l'acceptation des clients par l'agence immobilière :

- L'identité, la « réputation en affaires » et l'intégrité du client, ses principaux administrateurs et le(s) mandataire(s) et bénéficiaire(s) effectif(s) du client ; (ex. Le profil public du client potentiel fait naître des doutes sur son intégrité)
- Indications du fait que le client lui-même ou en raison de la nature de ces activités pourrait être concerné par le blanchiment de capitaux ou une autre activité criminelle
- Indications du fait que par son attitude ou le défaut ou la délivrance d'informations incomplètes, le client complique l'exécution correcte de la mission d'une telle façon qu'il en résulte un doute sur son intégrité ;
- Situation financière et ressources financières pour payer les honoraires (ex : Le client propose de payer des honoraires anormalement élevés et/ou des honoraires importants en liquide)
- Risque de fraude élevé ou non au sens de la LAB et au sens normal
- Relations actuelles et antérieures avec d'autres professionnels (p.ex. contrats en cours ou antérieurs) et toute information spécifique susceptible de nourrir l'éventualité d'un risque de blanchiment.

Sources potentielles d'informations

Voici quelques sources possibles d'information utiles dans le cadre de l'appréciation de l'acceptation des clients :

- Professionnels/conseillers antérieurs ;
- Contacts d'affaires et clientèle existante dans des entreprises similaires ;
- Information publique, (rapports annuels ou intermédiaires, circulaires informatives et liste des sanctions) ;
- Commentaires ou services de presse et autre information consultable sur internet.

Modalités

Niveau hiérarchique d'acceptation

L'acceptation d'un client ou d'une mission ressort dans notre agence de la responsabilité de Fanny HOGGE ou Bernard HOGGE, au terme de l'analyse des caractéristiques du client (potentiel) et de la mission, ce plus particulièrement en fonction du risque de blanchiment de capitaux.

Procédures pratiques au sein de notre agence

- Rassemblement des documents d'identification ;
- Prise de copie de ces documents ;
- Analyse de ces documents afin d'obtenir l'assurance raisonnable qu'il s'agit, en l'occurrence, de documents pertinents et fiables et en aucune façon de faux documents ;

- les documents visés et les pièces probantes (à l'exemple de la carte d'identité, passeport...) doivent être conservés pendant dix ans au moins après le terme de la relation d'affaires avec le client

Quoi et comment ?

L'exécution du devoir de vigilance emporte au moins et en tout cas les étapes suivantes :

- identification du client et vérification de son identité ;
- identification du mandataire du client (signataire de la lettre de mission)
- le cas échéant, identification des personnes physiques, ultime propriétaires (personnes qui possède plus de 25% des droits de vote/actions ou qui exercent le contrôle sur plus de 25% des biens ou la personne pour le compte de laquelle la mission est effectuée (bénéficiaire effectif) et vérifier, en appliquant des mesures adéquates dans le cadre d'une approche fondée sur les risques ;
- décrire l'objet de la relation d'affaires,

Vigilance renforcée

Dans les circonstances suivantes, en application de la LAB, une vigilance renforcée doit être exercée au sein de l'agence :

- Le client (personne physique) n'est pas physiquement présent lors de l'identification ;
- Il apparaît que le client réside à l'étranger et/ou pourrait être une « personne politiquement exposée »

PROCEDURE A SUIVRE LORS DE LA DETECTION D'UNE OPERATION ATYPIQUE

Contexte

L'article 14, §1er de la LAB requiert d'examiner avec une attention particulière, toute opération ou tout fait considéré comme particulièrement susceptible d'être lié au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme et ce :

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

Critères susceptibles d'indiquer l'existence d'une opération atypique

Les critères ou signaux d'alertes qui conduisent à devoir examiner si une opération ou un fait est particulièrement susceptible d'être lié au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme sont notamment les suivants :

- Retraits ou apports d'espèces ;
- Ventes ou prestations inhabituelles par leur montant ou leur nature ;
- Charges inhabituelles par leur montant ou leur nature (plus particulièrement : indemnités inhabituelles à de tiers, indemnités inhabituelles en compensation des dégâts, etc.) ;
- Opérations à très forte marge donnant lieu (ou non) au paiement des commissions ou d'indemnités ;
- Versements de rémunérations, commissions ou honoraires significatifs et inhabituels ;
- Opérations inhabituelles avec des pays étrangers (dans la CEE ou hors CEE) ;

...

Procédure à suivre lorsqu'un des critères ci-dessus est détecté :

Si vous êtes confronté à l'une des situations énoncées au point précédent, il est requis :

- a. Informer le responsable de l'agence, qui doit prendre en main la suite de la procédure
 - b. Obtenir davantage d'informations sur :
 - la motivation de l'opération
 - et l'origine des capitaux ou biens concernés par l'opération
 - c. S'il résulte de cet examen que l'opération n'est pas particulièrement susceptible d'être liée au blanchiment de capitaux ou du financement du terrorisme, il peut être utile de:
 - Rédiger un résumé du résultat de l'analyse complémentaire et le ranger dans le dossier permanent du client
 - d. Si l'examen complémentaire confirme que l'opération est particulièrement susceptible de constituer un blanchiment de capitaux ou du financement du terrorisme :
 - Rédiger un rapport interne
 - transmettre le rapport interne au responsable d'agence qui fera des recherches complémentaires pour déterminer si l'on se trouve dans une des situations suivantes :
 - a. il sait que le fait ou l'opération est lié au blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme
 - b. il soupçonne que le fait ou l'opération est lié au blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme
- Si les recherches concluent que :
- le fait ou l'opération est lié au blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme ;
 - ou qu'il existe un soupçon le fait ou de financement du terrorisme,

Il faut :

- Rédiger une déclaration de soupçon et la transmettre à la CTIF
- Ranger une copie de la déclaration de soupçon dans le dossier tenu par le professionnel avec les rapports anti blanchiment

Personne responsable des communications à la CTIF

Un responsable de l'application de la LAB a été désigné au sein de l'agence. Les déclarations éventuelles à la CTIF sont, au sein de notre agence, de sa compétence exclusive.

S'il n'est pas disponible, vous êtes tenu de contacter son remplaçant.

Forme de la déclaration

La déclaration de soupçon est effectuée en principe par email à l'adresse suivante : info@ctif-cfi.be

Exemples de facteurs de risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme

Risque pays/risque géographique

Il n'existe aucune définition universellement acceptée qui établit si un pays spécifique ou une zone géographique spécifique présente un risque élevé.

Néanmoins, les clients peuvent être considérés comme présentant un risque plus élevé que la normale lorsqu'ils sont situés ou lorsque le pays d'origine ou de destination des services est situé dans un pays qui est :

a) soumis à des sanctions, embargos ou mesures similaires émises par exemple par les Nations Unies. Dans certaines circonstances, cela inclut des pays soumis à des sanctions ou des mesures similaires à celles émises par des institutions telles que les Nations Unies ;

b) identifié par des sources dignes de foi comme n'ayant pas adopté de législation, de réglementation ou d'autres mesures de lutte contre le blanchiment ;

c) identifié par des sources dignes de foi comme fournissant un financement ou une assistance aux activités terroristes ;

d) identifié par des sources dignes de foi comme connus pour leurs niveaux élevés de corruption ou pour toute autre activité criminelle

Les pays et territoires repris sur la liste PTNC (pays et territoires non coopératifs) du GAFI13 sont présumés générer un risque élevé de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme.

Risque lié au client

Les risques liés au client peuvent être divisés en deux catégories :

- Les risques liés à la transparence réduite du client ;
- Les risques liés à certains secteurs.

Risque lié à la prestation de services

Les transactions pas ou peu en rapport avec les activités commerciales connues d'un client peuvent éventuellement constituer l'indice de possibles pratiques de blanchiment.

Circonstances pouvant augmenter ou diminuer le risque

Pour juger si une opération déterminée ou un client comporte oui ou non un risque élevé, les facteurs suivants doivent être pris en considération :

- urgence inexplicée de l'assistance requise ;
- sophistication du client, y compris la complexité de l'environnement de contrôle ;
- sophistication de la transaction ou du projet ;
- rôle ou contrôle d'un autre organisme de contrôle ;
- la régularité ou la durée de la relation. Les relations de longue durée, qui impliquent des contacts clients fréquents tout au long de la relation, peuvent présenter moins de risques ;
- les clients ayant une réputation de probité dans les communautés locales ;
- les sociétés privées qui sont transparentes et bien connues dans le domaine public ;

- la familiarité du professionnel avec un pays, y compris les connaissances de la législation et des réglementations locales ainsi que la structure et l'importance du contrôle exercé par les autorités compétentes.
- la vente ou l'achat d'un bien immobilier à un prix bien inférieur à sa valeur vénale ;
- les investissements importants en immobilier réalisés par des personnes ou des sociétés établies dans un pays ou un territoire qualifié de pays ou territoire non coopératif par le GAFI ou à l'égard duquel celui-ci recommande des contre-mesures ou une vigilance renforcée ;
- les investissements importants en immobilier réalisés par des personnes ou des sociétés figurant sur la « EU consolidation sanction list » ;
- les opérations présentant une disproportion entre la transaction immobilière réalisée et la situation socio-économique du client ;
- les opérations par des personnes physiques dont l'identification a été opérée à distance sur la base d'une copie de document probant ;
- les opérations dont les bénéficiaires effectifs sont des personnes dont l'identité n'a pas pu être vérifiée, et/ou pour lesquelles il n'a pas été possible d'identifier le lieu et la date de naissance, et/ou dont il n'a pas été possible de recueillir des informations pertinentes concernant l'adresse et/ou qui sont incapables ou notoirement délinquantes ;
- les opérations avec des personnes politiquement exposées, les membres directs de la famille et les associés proches ;
- les opérations avec les personnes morales dont les fonds propres sont inférieurs au prix d'achat de l'immeuble ;
- le fait que le client soit une société dont une part importante du capital est représentée par des actions au porteur susceptibles de changer aisément de propriétaire à l'insu de l'agent immobilier ;
- le fait que le client soit un trust, une association de fait ou une autre structure juridique dont une bonne connaissance requiert une analyse plus approfondie ;
- le fait que le client soit une société en formation ;
- le fait que le client soit une ASBL ou une société étrangère sans but lucratif ;

PROCEDURES EN MATIERE DE FORMATION ET DE SENSIBILISATION DU PERSONNEL

Introduction

En exécution du règlement, les membres du personnel de notre agence doivent être sensibilisés et formés dans le cadre de la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme.

L'organisation de cette formation ressort de la compétence du responsable de l'application de la loi, et à défaut, de la direction générale de l'agence.

Cette obligation concerne tous les membres du personnel qui de par les tâches qu'ils remplissent pour les clients ou par les opérations qu'ils effectuent, courent le risque d'être confrontés avec des tentatives de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme.

Le suivi de ces formations est obligatoire pour toutes les personnes concernées, sans exception possibles.

Contenu de la formation

Le contenu concret des programmes de formation sera adapté aux exigences de la fonction, nonobstant le fait qu'ils soient organisés pour l'ensemble des collaborateurs

- l'apprentissage des procédures internes en matière d'identification et de vérification de l'identité des clients, des mandataires et des bénéficiaires effectifs, ainsi que les devoirs de vigilance à l'égard de l'objet et de la nature de la relation d'affaires ou de l'opération ;
- la politique d'analyse de risques mise en œuvre au sein de l'agence ;
- la reconnaissance des opérations et des faits qui peuvent être liés au blanchiment de capitaux et au financement du terrorisme ;
- l'acquisition des connaissances requises et le développement de réflexes utiles dans le cadre de la détection des opérations et de faits atypiques ;
- les instructions sur les procédures à suivre en pareil cas ;
- l'actualisation des connaissances nécessaires, compte tenu des évolutions, tant sur le plan légal que réglementaire et leurs conséquences en matière de procédures internes.

Forme et fréquence

Pour les nouveaux collaborateurs ou les désignations à des postes à plus haute responsabilité, des formations interviendront dans la mesure du possible dans les 30 jours après cette désignation.

Pour les collaborateurs existants, une formation est prévue tous les deux ans.

Obligatoire, cette formation peut être organisée en interne ou être externalisée. Les dates seront communiquées en temps utile. Le cas échéant, si les circonstances l'exigent, des modules de formation complémentaires pourront être prévus et/ou des informations diffusées par des notes internes.

Le responsable de l'application de la loi et tous les professionnels de l'agence doivent suivre ces formations. Pour les professionnels, ces formations s'inscrivent dans le cadre des obligations déontologiques de formation permanente.

Fait à ETHE, le 01/01/2020

Réactualisation de la politique d'acceptation du client

L'agence se fait le devoir de réactualiser régulièrement la présente politique d'acceptation afin de prendre en considération toute évolution réglementaire, jurisprudentielle ou technique. L'agence se réserve le droit de modifier à tout moment et sans préavis les clauses et termes des présentes. Seule la dernière version prévaut.