

POLITIQUE D'ACCEPTATION DES CLIENTS AGENT IMMOBILIER

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 : IMMO WEISS & FABER GmbH
Adresse siège social : 32, Untere Büchelstrasse 32, B-4780 Saint Vith
Numéro IPI : 510.122

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 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 effectués, 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 l'agence 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 : FABER Christoph

Adresse : Untere Büchelstrasse 32, B-4780 Saint Vith

GSM: +32 478 11 47 04

Email : christoph@weiss-faber.be

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.

La politique d'acceptation des clients des agents immobiliers soumet à un examen particulier et à un pouvoir de décision à un niveau hiérarchique adéquat l'acceptation des clients susceptibles de présenter des niveaux particuliers de risque, notamment lorsque sont envisagées les transactions suivantes :

- lorsqu'il entre en relation d'affaire ou exécute une transaction pour un client qui n'est pas physiquement présent pour l'identification
- 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;
- la distance géographique entre le lieu de résidence du client ou le lieu où se trouve l'immeuble concerné, d'une part, et le bureau ou le lieu de résidence de l'agent immobilier choisi par lui, d'autre part;
- le fait que le client soit non-résident;
- le fait que le client exerce des activités dans un secteur économique sensible au risque de blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme;
- 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;
- le fait que le client présente des caractéristiques inhabituelles pour l'agent immobilier.

Fait à Saint Vith, le 04/05/2024.

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.