RAPPORT D’ACTIVITE 2018

A remplir en vertu de l’art. 20, §7 du règlement du 30 juillet 2013 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, concernant les agents immobiliers (en vigueur le 1er septembre 2013).

Le présent rapport peut être envoyé pour l’ensemble des agents immobiliers travaillant au sein d’une même agence (c-à-d. une entreprise ayant un même n° d’entreprise à la BCE).

Ce rapport doit être envoyé **au plus tard le 30 juin 2019** par voie électronique à l’adresse e-mail : [eco.inspec.immo@economie.fgov.be](mailto:eco.inspec.immo@economie.fgov.be)

Veuillez indiquer dans le tableau ci-dessous les noms et prénoms, les n° IPI ainsi que les statuts des personnes pour lesquelles est envoyé le présent rapport d’activité. Veuillez également mentionner dans le mail accompagnant l’envoi du présent rapport les numéros IPI concernés.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Noms et prénoms** | **N° IPI** | **Statut** |
|  |  | indépendant / salarié |
|  |  | indépendant / salarié |
|  |  | indépendant / salarié |
|  |  | indépendant / salarié |
|  |  | indépendant / salarié |

Plan du rapport

1. Identification de l’agence immobilière
2. Formation en matière de prévention contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme
3. Déroulement d’une vente : acomptes, financement et signature du compromis
4. Identification et vérification de l’identité des parties et de l’immeuble
5. Vigilance à l’égard des opérations

# Identification de l’agence immobilière

|  |  |
| --- | --- |
| N° entreprise : |  |
| Nom commercial : |  |
| Forme juridique : |  |
| Site Web : |  |
| Adresse du siège social : |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Responsable anti-blanchiment** | |
| Nom et prénom : |  |
| N° IPI : |  |
| Qualité au sein de l’agence *(gérant...)* : |  |
| N° tél : |  |
| Mail : |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Nombre d’unités d’établissement *(succursales)* : |  |
| Adresses : |  |
|  |  |
|  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Activités exercées** | **nombre d’immeubles (estimation)** [[1]](#footnote-1) | |
|  | Vendus ou loués | Eus en portefeuille mais non vendus ou loués |
| intermédiaire achat/vente résidentiel |  |  |
| intermédiaire achat/vente non résidentiel *(entreprises, bureaux, etc.)* |  |  |
| location résidentiel |  |  |
| location non résidentiel  *(entreprises, bureaux, etc.)* |  |  |
| Régisseur |  | |
| Autre |  | |

# Formation en matière de prévention contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Comment le responsable anti-blanchiment et les éventuels collaborateurs ont-ils été formés ?** | **Responsable anti-blanchiment** | **Collaborateurs éventuels** |
| Formations IPI | oui/non | oui/non |
| Autres formations | oui/non | oui/non |
| Lectures personnelles CTIF[[2]](#footnote-2), GAFI[[3]](#footnote-3) ... | oui/non | oui/non |
| Autres (décrivez) |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Si des formations ont été suivies, vous ont-elles permis de satisfaire à vos obligations ? | oui/non |
| Dans la négative, que comptez-vous faire pour améliorer vos connaissances en la matière ? | |
|  | |

# Déroulement d’une vente

*(uniquement si vous exercez une activité d’intermédiaire achat / vente)*

1. Percevez-vous des acomptes / garanties ? oui / non

Si oui :

* Par quel moyen :
  + Votre compte tiers oui / non
  + Autre (précisez) oui / non
* Vérifiez-vous l’origine du compte bancaire oui / non

(ex : pays non coopératif Gafi [[4]](#footnote-4))

1. Financement des achats

Quelle est la proportion des acheteurs :

* qui ne contractent pas de prêt hypothécaire ? …..%
* qui contractent un prêt hypothécaire supérieur à 100% ? …..%
* qui contractent un prêt hypothécaire égal ou inférieur à 100% ? …..%

1. Où les compromis sont-ils signés ?

* En agence sans supervision par le ou les notaires: env. ............% des compromis
* En agence après supervision par le ou les notaires: env. ............% des compromis
* Chez un notaire: env. ............% des compromis

1. Type de clientèle

Quelle est la proportion des vendeurs

* Personnes physiques …..%
* Personnes morales …..%
* Autres (sociétés en constitution, sociétés momentanées, trusts...) …..%

Quelle est la proportion des acheteurs

* Personnes physiques …..%
* Personnes morales …..%
* Autres (sociétés en constitution, sociétés momentanées, trusts...) …..%

# Identification et vérification de l’identité des parties et de l’immeuble

*(uniquement si vous exercez une activité d’intermédiaire ou de régisseur)*

1. **Quels sont les documents utilisés pour vérifier l’identité ?**
   1. *Personne physique*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Identification** | **Quels sont les documents utilisés pour vérifier l’identité…** | | | |
|  | **… d’une personne physique belge résidant en Belgique ?** | **… d’une personne physique belge résidant à l’étranger ?** | **… d’une personne physique étrangère résidant en Belgique ?** | **… d’une personne physique étrangère résidant à l’étranger ?** |
| Nom et prénom |  |  |  |  |
| Date et lieu de naissance |  |  |  |  |
| Adresse |  |  |  |  |
| Autre (précisez) |  |  |  |  |

* 1. *Personne morale*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Identification** | **Quels sont les documents utilisés pour vérifier l’identité d’une personne morale …** | |
|  | **… de droit belge?** | **… de droit étranger ?** |
| Dénomination sociale |  |  |
| Adresse du siège social |  |  |
| Personnes habilitées à engager la personne morale (administrateurs, gérants, mandataires...) |  |  |
| Bénéficiaires effectifs (associés > 25%) |  |  |

1. **Avez-vous déjà refusé de conclure une transaction (mission ou vente) suite à un défaut de pouvoir accomplir votre devoir de vigilance ?** oui/non
2. **Conservation des documents**

Combien de temps conservez-vous les documents relatifs à l’identification des parties et de l’immeuble ?

… ans

Sur quel type support (papier, électronique...) ?

# Vigilance à l’égard des opérations

1. Comment vérifiez-vous si les clients ou l’opération présente un risque de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme ?

* au moyen de la grille établie par le SPF Economie oui / non
* au moyen d’une liste que j’ai établie oui / non
* sur la base des modèles qui se trouvent sur le site de l’IPI

(modèle ‘[politique d’acceptation des clients](http://www.ipi.be/downloads/acceptation-des-clients-des-agents-immobiliers)’ et

modèle ‘[liste des opérations atypiques](http://www.ipi.be/downloads/liste-des-operations-atypiques-pour-agent-immobilier)’) ou au moyen du

[manuel de procédure interne LAB](http://www.ipi.be/downloads/manuel-de-procedure-interne-lab) de l’IPI oui / non

* au moyen de l’outil anti-blanchiment ([www.anti-blanchiment.be](http://www.anti-blanchiment.be)) oui / non
* autre (décrivez) oui / non

1. Si vous n’utilisez pas les modèles de l’IPI (politique d’acceptation des clients / liste des opérations atypiques), quels points vérifiez-vous ?

* le pouvoir de représentation des éventuels mandataires

de personnes morales, autres que le gérant ou les

administrateurs, en particulier si leur mandat est limité

à l’achat du bien immobilier (bâti / terrain)  oui / non

* les problèmes d'identification : refus du client d'être

identifié, données d'identification incomplètes, acheteurs non vus... oui / non

* la qualité de « personnes politiquement exposées »

des acheteurs oui / non

* si le pays d'origine des fonds (pays de la banque d'où

vient le paiement) est un pays considéré comme

non coopératif par le GAFI oui / non

* si l'origine des fonds a l'air légale (ressources de l'acheteur

ou du locataire, prêt hypothécaire...) oui / non

1. Pour combien d’opérations avez-vous eu des soupçons de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme ?
2. Combien de ces opérations avez-vous déclaré à la **Cellule de traitement des informations financières (CTIF)** ?

1. Immeubles qui ont été vendus ou loués ou, pour les syndics et les régisseurs, qui sont gérés. [↑](#footnote-ref-1)
2. Cellule de traitement des informations financières. [↑](#footnote-ref-2)
3. Groupe d’action financière. [↑](#footnote-ref-3)
4. La liste des pays non coopératifs est disponible sur le site de la SPF Finances à l’adresse <https://finances.belgium.be/fr/pays-hauts-risques>

   [↑](#footnote-ref-4)