

8.

ANTI-BLANCHIMENT

L'objectif du blanchiment d'argent est de ramener de l'argent sale (d'origine illégale) dans le circuit légal.

Le blanchiment d'argent est une infraction passible de sanctions.

L'agent immobilier, en tant que professionnel, doit avoir une approche préventive et est soumis à une série d'obligations.



Cette législation s'applique dans toutes les ventes et locations de plus de 10.000€ par mois.

Principales obligations à charge des agents immobiliers intermédiaires (informations complètes sur le site de l'IPI) :

❖ Organisation au niveau de l'agence

- ✓ Désignation d'un responsable anti-blanchiment (et s'en réserver la preuve) ;
- ✓ Formation des personnes de l'agence aux dispositions de la loi anti-blanchiment ;
- ✓ Conservation des données nécessaires et respect des règles de protection de la vie privée. *Ex : conservation des données d'identification pendant 10 ans et effacement des données personnelles après 10 ans.*

Au niveau des dossiers

- ✓ Identification et vérification de l'identité du client, du bénéficiaire effectif et de la contrepartie : pour ces opérations de contrôles, des formulaires types sont à votre disposition sur le site de l'IPI dans le « Manuel de procédure interne LAB » ;
- ✓ Évaluation générale des risques et politique d'acceptation des clients : plus le risque est élevé, plus l'agent immobilier doit prendre des mesures de précaution. Un modèle de politique d'acceptation du client est disponible sur le site de l'IPI ;
- ✓ Mention dans tout compromis de vente du numéro de compte et de l'identité des titulaires du compte bancaire par le débit duquel le prix ou l'acompte seront transférés ;
- ✓ Paiement d'une cotisation annuelle (comprise dans la cotisation à l'IPI qui la reverse à la CTIF) ;
- ✓ Vigilance et analyse des transactions atypiques. Une liste des transactions atypiques est disponible sur le site de l'IPI ;
- ✓ Déclaration de tout élément suspect à la CTIF qui pourra ainsi faire opposition à l'exécution de cette opération. Un modèle de déclaration est disponible sur le site de l'IPI ;
- ✓ Le prix de vente d'un bien immobilier ne peut être payé en liquide mais uniquement par virement bancaire ou par chèque.



La législation anti-blanchiment ne s'applique pas aux syndicats.



La législation anti-blanchiment fait l'objet de contrôles réguliers de l'inspection économique et son non-respect est susceptible de poursuites disciplinaires.



Un outil pour l'analyse des risques par dossier est disponible à l'adresse suivante : www.anti-blanchiment.be.



Des formations anti-blanchiment sont régulièrement organisées par l'IPI.