

Maîtriser l'AML/KYC - 15 questions-réponses puissantes pour les professionnels de l'immobilier

Q1 Qu'est-ce que la LBA (lutte contre le blanchiment d'argent) et pourquoi est-elle cruciale ?

La LBA désigne des lois, politiques et procédures qui empêchent les criminels de déguiser des fonds illégaux comme légitimes. Elle protège l'intégrité des systèmes financiers et des transactions immobilières. Les entreprises immobilières sont des entités obligées depuis décembre 2001 et aujourd'hui une auditabilité instantanée est requise, obligeant ces entreprises à être correctement organisées pour la conformité AML et assistées par une solution conforme au RGPD.

Q2 Qu'est-ce que le KYC (Know Your Customer) ?

Un processus permettant de vérifier l'identité du client à l'aide de documents, de données biométriques et de contrôles de risques avant l'intégration.

Q3 : Qu'est-ce que le CDD (Due Diligence du Client) et l'EDD (Diligence Due Accrue) ?

CDD = Vérifications standard d'identité/risque. EDD = Enquête approfondie pour les clients à haut risque tels que les personnes politiquement exposées (PEPs).

Q4 : Quels sont les signaux d'alerte pour les transactions suspectes ?

Taille ou fréquence de transaction inhabituelles, structuration, transferts offshore, ou un décalage entre le comportement transactionnel et le profil client.

Q5 Quelle est la différence entre un STR et un SAR ?

STR = Rapport de transaction suspecte. SAR = Rapport d'activité suspecte. Les deux sont des mécanismes permettant d'informer les régulateurs et les unités de renseignement financier des risques potentiels liés à la criminalité financière.

Q6 Quel est le rôle de l'IA dans la conformité AML ?

L'IA détecte des schémas cachés dans de grands ensembles de données, réduit les faux positifs lors des alertes de dépistage et automatise la surveillance des transactions — permettant une identification plus rapide et plus précise des activités suspectes.

Q7 Qu'est-ce que le KYB (Know Your Business) ?

Un processus obligatoire pour toute entreprise immobilière, quelle que soit sa taille, qui implique une auto-analyse rigoureuse et une détermination des risques. Cela inclut la définition de la politique et des procédures internes AML, en les rendant facilement accessibles à chaque membre de votre entreprise (quel que soit le statut du contrat), ainsi qu'un programme de formation AML avec preuve de validation (par certification).

Maîtriser l'AML/KYC - 15 questions-réponses puissantes pour les professionnels de l'immobilier

Q8 Qu'est-ce que le contrôle des sanctions et les contrôles PEP ?

Vérification des listes mondiales de surveillance (telles que les listes de sanctions de l'UE, de l'ONU et de l'OFAC) et identification des personnes politiquement exposées — afin d'empêcher l'intégration et la gestion des comptes à haut risque. Il existe plus de 2000 sources disponibles, ce qui nécessite une diligence raisonnable suffisante sur un grand nombre de ces sources.

Q9 Qu'est-ce que la surveillance des transactions ?

Surveillance continue des transactions clients afin de détecter des schémas inhabituels ou à haut risque — tels que la structuration, les mouvements rapides de fonds ou les transactions incompatibles avec le profil du client.

Q10 Qu'est-ce que la propriété effective et pourquoi est-elle importante ?

La propriété effective désigne la personne physique réelle qui possède ou contrôle finalement un compte, une entreprise ou un actif. La vérification de la propriété effective empêche l'abus des sociétés écrans et des structures de nomination pour dissimuler les produits criminels. Toute personne possédant une part significative (= minimum 25 %) est considérée comme un actionnaire.

Q11 Qu'est-ce que l'approche basée sur le risque (RBA) ?

Allouer les efforts de conformité AML en proportion des niveaux de risque des clients et des produits, plutôt que d'appliquer une approche universelle. Les relations à risque élevé bénéficient d'une diligence raisonnable renforcée ; Les relations à faible risque reçoivent une attention proportionnellement plus légère.

Q12 Comment les régulateurs appliquent-ils la conformité AML/KYC ?

Par des audits, des amendes financières, des suspensions de licence, des réprimandes publiques et des mesures de remédiation obligatoires. La haute direction peut faire face à une responsabilité pénale personnelle en cas de manquements systémiques à la conformité.

Q13 : Quand les entreprises immobilières doivent-elles commencer le processus AML ?

Depuis la dernière mise à jour de la Directive, l'article 19 stipule clairement que l'entreprise immobilière ayant un lien avec les personnes impliquées dans la transaction doit engager les procédures AML dès que l'acheteur (ou locataire) manifeste un intérêt sérieux à effectuer des transactions. C'est souvent au moment où un processus de vente est lancé (signature de contrat, paiement de garantie,...).

Maîtriser l'AML/KYC - 15 questions-réponses puissantes pour les professionnels de l'immobilier

Q14 Une entreprise immobilière peut-elle externaliser ses obligations AML ?

Les entreprises immobilières peuvent être assistées par des tiers pour s'assurer que leurs obligations en matière de LBC sont respectées selon les règles strictes. Cependant, ils ne peuvent pas simplement remettre les clés à un tiers, car les obligations placent clairement les responsabilités dans la structure de gestion et de propriétaire de l'entreprise, où chaque personne travaillant dans ou pour cette entreprise doit également être pleinement impliquée dans les procédures, la sensibilisation et la formation sur la LBA de l'entreprise.

Q15 : La taille d'une entreprise immobilière a-t-elle une importance en termes d'obligations AML ?

La taille importe peu lorsqu'il s'agit d'être obligé de respecter la législation AML. Il existe des nuances où, par exemple, une entreprise immobilière individuelle concentre évidemment toutes les responsabilités et obligations sur cette seule personne. Dès qu'il y a deux personnes ou plus actives dans le secteur immobilier, le rôle d'agent conformité AML peut être attribué à n'importe laquelle d'entre elles. En général, les structures et audits internes des organisations de taille moyenne et grande diffèrent en complexité et en intensité, car la vérification croisée entre les personnes devient plus pertinente.

