

Politique d'acceptation des clients

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.

