

SERVICE PUBLIC FEDERAL ECONOMIE,  
P.M.E., CLASSES MOYENNES ET ENERGIE

[C – 2013/11405]

30 JUILLET 2013. — Arrêté royal 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, concernant les agents immobiliers

PHILIPPE, Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, Salut.

Vu la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins de blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme, l'article 38;

Vu l'avis de la Commission économique interministérielle, donné le 19 septembre 2012;

Sur la proposition du Ministre de l'Economie et de la Ministre des Classes moyennes, des P.M.E. et des Indépendants,

Nous avons arrêté et arrêtons :

**Article 1<sup>er</sup>.** Le règlement pris en exécution de la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins de blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme, concernant les agents immobiliers est approuvé.

**Art. 2.** Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2013.

**Art. 3.** Le ministre qui a l'Economie dans ses attributions et le ministre qui a les Classes moyennes dans ses attributions sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Donné à Bruxelles, le 30 juillet 2013.

PHILIPPE

Par le Roi :

Le Ministre de l'Economie,

J. VANDE LANOTTE

La Ministre des Classes moyennes, des P.M.E. et des Indépendants,

Mme S. LARUELLE

Annexe

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, concernant les agents immobiliers

I. - Définitions.

Article 1<sup>er</sup>. Pour l'application du présent règlement, l'on entend par :

1° « la loi » : 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;

2° « agent immobilier » : les agents immobiliers visés à l'article 2, 4° de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier;

3° « opération atypique » : une opération qui, notamment, de par sa nature, de par les circonstances qui l'entourent, de par la qualité des personnes impliquées, de par son caractère inhabituel au regard des activités du client, ou parce qu'elle n'apparaît pas cohérente avec ce que l'agent immobilier connaît de son client, de ses activités professionnelles, de son profil de risque et, lorsque cela s'avère nécessaire, de l'origine des fonds, est particulièrement susceptible d'être liée au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme, au sens de l'article 14, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, de la loi;

4° « blanchiment d'argent et financement du terrorisme » : comme visé à l'article 5 de la loi;

5° « responsable(s) anti-blanchiment » : la ou les personnes responsables de l'application de la loi et du présent règlement et qui, conformément à l'article 18 de la loi, ont été désignées à cet effet;

6° « SPF Economie » : la Direction générale du Contrôle et de la Médiation du Service public fédéral Economie, P.M.E., Classes moyennes et Energie, qui est chargé du contrôle visé à l'article 39, § 1<sup>er</sup>, de la loi;

FEDERALE OVERHEIDSDIENST ECONOMIE,  
K.M.O., MIDDENSTAND EN ENERGIE

[C – 2013/11405]

30 JULI 2013. — Koninklijk besluit tot goedkeuring van het reglement ter uitvoering van de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme, aangaande vastgoedmakelaars

FILIP, Koning der Belgen,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, Onze Groet.

Gelet op de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme, artikel 38;

Gelet op het advies van de Interministeriële Economische Commissie, gegeven op 19 september 2012;

Op de voordracht van de Minister van Economie en van de Minister van Middenstand, K.M.O.'s en Zelfstandigen,

Hebben Wij besloten en besluiten Wij :

**Artikel 1.** Het bij dit besluit gevoegde reglement ter uitvoering van de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme, aangaande vastgoedmakelaars wordt goedgekeurd.

**Art. 2.** Dit besluit treedt in werking op 1 september 2013.

**Art. 3.** De minister bevoegd voor Economie en de minister bevoegd voor Middenstand, zijn, ieder wat hem betreft, belast met de uitvoering van dit besluit.

Gegeven te Brussel, 30 juli 2013.

FILIP

Van Koningswege :

De Minister van Economie,

J. VANDE LANOTTE

De Minister van Middenstand, K.M.O.'s en Zelfstandigen,

Mevr. S. LARUELLE

Bijlage

Reglement ter uitvoering van de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme, aangaande vastgoedmakelaars

I.- Definities.

Artikel 1. Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder :

1° « de wet » : de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme;

2° « vastgoedmakelaar » : de vastgoedmakelaars als bedoeld in artikel 2, 4° van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar;

3° « atypische verrichting » : een verrichting die bijzonder vatbaar is voor het witwassen van geld of voor de financiering van terrorisme in de zin van artikel 14, § 1, tweede lid, van de wet, met name door haar aard, de begeleidende omstandigheden, de hoedanigheid van de betrokken personen, haar ongebruikelijk karakter gelet op de activiteiten van de cliënt, of omdat zij niet lijkt te stroken met de kennis die de vastgoedmakelaar heeft van zijn cliënt, diens beroepswerkzaamheden en risicoprofiel, en, mocht dit nodig blijken, van de herkomst van het geld;

4° « witwassen van geld en financiering van terrorisme » : zoals bedoeld in artikel 5 van de wet;

5° « anti-witwasverantwoordelijke(n) » : de perso(o)n(en) die verantwoordelijk is(zijn) voor de toepassing van de wet en van dit reglement en overeenkomstig artikel 18 van de wet daartoe aangeduid is;

6° « FOD Economie » : de Algemene Directie Controle en Bemiddeling van de Federale Overheidsdienst Economie, K.M.O., Middenstand en Energie, die belast is met het toezicht zoals bedoeld in artikel 39, § 1, van de wet;

7° « Cellule de traitement des informations financières » : l'autorité administrative ayant la personnalité juridique visée à l'article 22 de la loi;

8° « client » : la personne avec laquelle l'agent immobilier a conclu un contrat de prestations de services ayant pour cadre :

- le courtage en vue de la vente, l'achat, l'échange, la location ou la cession de biens immobiliers, droits immobiliers ou fonds de commerce;

- ou la gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers;

- ou la fonction de syndic de biens immobiliers en copropriété;

9° « relation d'affaires » : une relation d'affaires au sens de l'article 7, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, de la loi;

10° « opération occasionnelle » : une opération visée à l'article 7, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, de la loi;

11° « bénéficiaire effectif » : une personne visée à l'article 8 de la loi, pour laquelle le client souhaite nouer une relation d'affaires ou réaliser une opération;

12° « tiers introducteur d'affaires » : une personne visée à l'article 10, § 1<sup>er</sup>, 1° ou 2°, de la loi;

13° « GAFI » : le « Groupe d'action financière » créé dans le cadre de l'Organisation de coordination et de développement économiques;

14° « IPI » : l'Institut professionnel des agents immobiliers.

## II. – Champ d'application.

Art. 2. § 1<sup>er</sup>. Les dispositions du présent règlement sont applicables aux agents immobiliers.

§ 2. Conformément à l'article 6 de la loi, les agents immobiliers doivent concourir pleinement à l'application de la loi. Ils mettent pour cela en œuvre tous les moyens requis pour l'identification des actes de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme et organisent à cet effet un contrôle interne adéquat.

§ 3. Si l'agent immobilier fait un usage adéquat des procédures et outils mis à sa disposition par l'IPI de commun accord avec le SPF Economie, il est présumé satisfaire aux obligations édictées aux articles 3 à 18.

## III. – Identification des clients.

Art. 3. § 1<sup>er</sup>. Les agents immobiliers doivent identifier leurs clients et les mandataires de ceux-ci et vérifier leur identité, au moyen d'un document probant, dont il est pris copie, sur support papier ou électronique :

1° avant de nouer des relations d'affaires qui feront d'eux des clients habituels;

2° avant que le client ne réalise, en dehors des relations d'affaires visées au 1° ci-dessus, une opération dont le montant atteint ou excède 10.000 EUR, qu'elle soit effectuée en une seule ou en plusieurs opérations entre lesquelles semble exister un lien;

3° lorsqu'il y a soupçon de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme, en dehors des cas visés aux 1° et 2° ci-dessus;

4° lorsque l'agent immobilier a des doutes quant à la véracité ou à l'exactitude des données d'identification au sujet d'un client existant, ou lorsque suite à son identification pour nouer une relation d'affaires il existe des soupçons quant à l'exactitude des données d'identification qu'il a transmises; ou en cas de doute si la personne désirant réaliser une opération dans le cadre d'une relation d'affaires nouée précédemment, est bel et bien le client ou le mandataire jadis identifié.

§ 2. L'identification et la vérification des personnes physiques portent sur : le nom et le prénom, la date et le lieu de naissance et, dans la mesure du possible, l'adresse.

Pour les personnes morales, les trusts, les fiducies et les constructions juridiques similaires, l'identification et le contrôle portent sur :

- la dénomination sociale et le siège social;

- le nom et le prénom des administrateurs, du trustee, du protecteur (le cas échéant), ainsi que la connaissance des dispositions pour engager la personne morale, le trust, la fiducie ou la construction juridique similaire.

§ 3. L'identification et la vérification portent également sur l'objet et la nature de la relation d'affaires, qu'il s'agisse d'une personne physique ou morale, d'un trust, d'une fiducie ou d'une construction juridique similaire. Cela signifie que l'agent immobilier examine le type de relation d'affaires que le client désire nouer avec lui et la nature des

7° « Cel voor financiële informatieverwerking » : de administratieve autoriteit met rechtspersoonlijkheid zoals bepaald in artikel 22 van de wet;

8° « cliënt » : de persoon waarmee de vastgoedmakelaar een overeenkomst van dienstverlening heeft gesloten met als voorwerp :

- de bemiddeling met het oog op de verkoop, aankoop, ruil, verhuring of afstand van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen;

- of het beheer van onroerende goederen of van onroerende rechten;

- of het syndicaat van onroerende goederen in mede-eigendom;

9° « zakelijke relatie » : een zakelijke relatie in de zin van artikel 7, § 1, eerste lid, 1°, van de wet;

10° « occasionele verrichting » : een verrichting als bedoeld in artikel 7, § 1, eerste lid, 2°, van de wet;

11° « uiteindelijke begunstigde » : een persoon als bedoeld in artikel 8 van de wet, voor wie de cliënt een zakelijke relatie wenst aan te knopen of een verrichting wenst uit te voeren;

12° « derde zakenbrenger » : een persoon als bedoeld in artikel 10, § 1, 1° of 2°, van de wet;

13° « FATF » : de « Financial Action Task Force on Money Laundering » opgericht in het kader van de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling;

14° « BIV » : het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars.

## II. - Toepassingsgebied.

Art. 2. § 1. De bepalingen van dit reglement zijn van toepassing op de vastgoedmakelaars.

§ 2. Overeenkomstig artikel 6 van de wet dienen vastgoedmakelaars hun volledige medewerking te verlenen aan de toepassing van de wet. Zij zetten hiertoe alle nodige middelen in om daden van witwassen van geld en van financiering van terrorisme te identificeren, en organiseren hiervoor een adequate interne controle.

§ 3. Indien de vastgoedmakelaar op de gepaste wijze gebruik maakt van de procedures en tools die hem door het BIV, opgesteld in onderling overleg met FOD Economie, ter beschikking worden gesteld, wordt hij vermoed te voldoen aan de verplichtingen opgenomen in de artikelen 3 tot en met 18.

## III. - Identificatie van de cliënten.

Art. 3. § 1. De vastgoedmakelaars dienen hun cliënten en de lasthebbers van hun cliënten te identificeren en hun identiteit te verifiëren, aan de hand van een bewijsstuk, waarvan een afschrift wordt genomen, op papier of op elektronische informatiedrager :

1° voordat zij een zakelijke relatie aanknopen waardoor betrokkenen gewone cliënten worden;

2° voordat de cliënt, buiten een zakelijke relatie als bedoeld onder 1°, een verrichting uitvoert voor een bedrag van 10.000 EUR of meer, ongeacht of zij wordt uitgevoerd in één of in verscheidene verrichtingen waartussen een verband lijkt te bestaan;

3° wanneer er, in de andere gevallen dan bedoeld onder 1° en 2° hierboven, een vermoeden van witwassen van geld of financiering van terrorisme bestaat;

4° wanneer de vastgoedmakelaar twijfelt aan de waarachtigheid of aan de juistheid van de identificatiegegevens over een bestaande cliënt, of indien na zijn identificatie voor het aanknopen van een zakelijke relatie, vermoedens rijzen dat de door hem verstrekte identificatiegegevens onjuist of vals zijn; of indien betwijfeld wordt of de persoon die een verrichting wenst uit te voeren in het kader van een voorheen aangegane zakelijke relatie, wel degelijk de destijds geïdentificeerde cliënt of lasthebber is.

§ 2. De identificatie en de verificatie betreffen voor natuurlijke personen : de naam en voornaam, geboortedatum en geboorteplaats, en, in de mate van het mogelijk, het adres.

Voor rechtspersonen, trusts, fiducieën en soortgelijke juridische constructies betreffen de identificatie en verificatie :

- de maatschappelijke naam en de maatschappelijke zetel;

- de naam en voornaam van de bestuurders, van de trustee, van de beschermer (in voorkomend geval), evenals de kennis van de bepalingen om verbintenissen aan te gaan voor de rechtspersoon, trust, fiducie of soortgelijke juridische constructie.

§ 3. De identificatie en de verificatie betreffen eveneens het doel en de aard van de zakelijke relatie, ongeacht of het een natuurlijk persoon of rechtspersoon, trust, fiducie of soortgelijke juridische constructie betreft. Dit houdt in dat de vastgoedmakelaar nagaat welk type zakelijke relatie de cliënt met hem wenst aan te knopen en welk type verrichtingen hij

opérations qu'il souhaite réaliser dans ce cadre et qu'il prend connaissance de toutes les informations utiles et pertinentes qui expliquent les motifs qui incitent le client à nouer cette relation.

§ 4. L'identification et la vérification du mandataire du client visé du § 1<sup>er</sup> au § 3 du présent article doivent avoir lieu préalablement à l'exercice par ces mandataires de leur pouvoir d'engager le client qu'ils représentent.

#### Art. 4. Identification des personnes physiques.

§ 1<sup>er</sup>. En général, les agents immobiliers passent des transactions en la présence physique du client. Lors de ces transactions « face-à-face », l'identité du client doit, conformément à l'article 3 du présent règlement, être vérifiée à l'aide de sa carte d'identité. Si le client réside à l'étranger, la vérification de son identité peut également être opérée au moyen de son passeport ou du permis de conduire pour les personnes de nationalité étrangère.

Lors de l'identification d'une personne de nationalité étrangère établie en Belgique qui, en raison de son statut légal sur le territoire belge, ne dispose pas d'une carte d'identité délivrée par les autorités belges, la vérification de son identité peut être opérée au moyen de son certificat d'inscription au registre des étrangers en cours de validité, ou, lorsqu'il n'en dispose pas en raison de son statut, au moyen du document en cours de validité émis par les autorités publiques belges qui atteste de la légalité de son séjour en Belgique.

Lorsque l'adresse du client n'est pas mentionnée sur le document probant qu'il présente, ou en cas de doute de la part de l'agent immobilier quant à l'exactitude de l'adresse mentionnée, il est tenu de vérifier ces informations au moyen d'un autre document susceptible de faire preuve de l'adresse réelle du client et dont il prend copie.

§ 2. Si, à titre exceptionnel, l'identification est opérée à distance, l'agent immobilier prend des mesures d'identification spécifiques et appropriées afin de remédier au risque plus élevé du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme, qui se manifeste en cas de relations d'affaires ou d'opérations avec un client non présent physiquement en vue de l'identification.

Afin de prouver les données d'identification du client et d'améliorer la connaissance du client par l'agent immobilier, ces mesures d'identification peuvent entre autres comprendre :

- l'exigence que le client présente des documents supplémentaires prouvant son identité;
- la comparaison de l'information disponible avec les renseignements fournis par des sources fiables, indépendamment du client;
- l'envoi régulier de lettres à l'adresse du client et le suivi strict du retour du courrier.

§ 3. Lors de l'identification à distance d'un client, la vérification de son identité doit, conformément à l'article 3 de ce règlement, être opérée au moyen de :

1. soit la carte d'identité électronique du client;
2. soit un certificat qualifié au sens de la loi du 9 juillet 2001 fixant certaines règles relatives au cadre juridique pour les signatures électroniques et les services de certification et au sens de la Directive 1999/93/CE du Parlement Européen et du Conseil du 13 décembre 1999 sur un cadre communautaire pour les signatures électroniques, pour autant que :
  - a. ce certificat ait été émis :
    - par un prestataire de service de certification qui est établi dans un Etat membre de l'Espace économique européen et qui y est accrédité conformément aux dispositions de la directive européenne relative à la signature électronique, ou
    - par un autre prestataire de service de certification qui est établi dans un Etat membre de l'Espace économique européen, et dont l'agent immobilier a préalablement décidé d'accepter les certificats au titre de documents probants, sur la base d'une analyse préalable et documentée de sa réputation et de ses procédures de certification, ou
    - par un autre prestataire de service de certification établi dans un pays tiers, qui remplit les conditions fixées à l'article 16, § 2, de la loi du 9 juillet 2001 précitée, et dont l'agent immobilier a préalablement décidé d'accepter les certificats au titre de documents probants, sur base d'une analyse préalable et documentée de sa réputation et de ses procédures de certification;

in het kader van die zakelijke relatie wenst uit te voeren, alsook kennis neemt van alle nuttige en relevante informatie die inzicht verschaffen in de beweegredenen die de cliënt ertoe nopen deze zakelijke relatie aan te gaan.

§ 4. De identificatie en verificatie van de lasthebbers van de cliënt bedoeld in § 1 tot § 3 van dit artikel moet gebeuren vooraleer de lasthebbers gebruik maken van de bevoegdheid waardoor ze de cliënt die ze vertegenwoordigen verbinden.

#### Art. 4. Klantenonderzoek van natuurlijke personen.

§ 1. De vastgoedmakelaars sluiten in de regel transacties in de fysische aanwezigheid van de cliënt. Bij deze « face to face » transacties moet overeenkomstig artikel 3 van dit reglement de identiteit van de cliënt geverifieerd worden aan de hand van zijn identiteitskaart. Indien de cliënt zijn woonplaats heeft in het buitenland, kan zijn identiteit ook worden geverifieerd aan de hand van zijn paspoort of het rijbewijs voor personen van buitenlandse nationaliteit.

De identiteit van een in België gevestigde persoon van buitenlandse nationaliteit die niet over een door de Belgische autoriteiten uitgereikte identiteitskaart beschikt omwille van zijn wettelijk statuut op het Belgisch grondgebied, mag worden geverifieerd aan de hand van een geldig bewijs van inschrijving in het vreemdelingenregister of, als hij omwille van zijn statuut niet over een dergelijk bewijs beschikt, aan de hand van een geldig, door de Belgische openbare overheden uitgereikt document dat de wettelijkheid van zijn verblijf in België attesteert.

Indien het adres van de cliënt niet is vermeld op het bewijsstuk dat hij voorlegt, of indien de vastgoedmakelaar twijfelt aan de juistheid van het opgegeven adres, moet hij in de mate van het mogelijke deze gegevens verifiëren aan de hand van een ander document dat als bewijs kan dienen voor het ware adres van de cliënt en maakt hij hiervan een kopie.

§ 2. Indien uitzonderlijk toch identificatie op afstand plaatsvindt, dan neemt de vastgoedmakelaar specifieke en passende identificatiemaatregelen om tegemoet te komen aan het grotere risico voor witwassen van geld en voor financiering van terrorisme dat ontstaat wanneer zakelijke relaties of verrichtingen worden aangegaan met een cliënt die met het oog op de identificatie niet fysiek aanwezig is.

Teneinde de identificatiegegevens van de cliënt te kunnen staven en de kennis van de cliënt door de vastgoedmakelaar te verbeteren, kunnen deze identificatiemaatregelen onder meer inhouden :

- dat wordt geëist dat de cliënt bijkomende documenten overlegt ter staving van zijn identiteit;
- dat de beschikbare informatie wordt getoetst aan de informatie die kan worden ingewonnen via betrouwbare, van de cliënt onafhankelijke bronnen;
- dat geregeld post op naam wordt verstuurd naar het adres van de cliënt en dat wordt gezorgd voor een strikte opvolging van de terugkerende post.

§ 3. De identiteit van een cliënt moet ter gelegenheid van de identificatie op afstand, overeenkomstig artikel 3 van dit reglement geverifieerd worden aan de hand van :

1. hetzij de elektronische identiteitskaart van de cliënt;
2. hetzij een gekwalificeerd certificaat in de zin van de wet van 9 juli 2001 houdende vaststelling van bepaalde regels in verband met het juridisch kader voor elektronische handtekeningen en certificatie-diensten en in de zin van Richtlijn 1999/93/EG van het Europees Parlement en de Raad van 13 december 1999 betreffende een gemeenschappelijk kader voor elektronische handtekeningen, voor zover :
  - a. dit gekwalificeerd certificaat is uitgereikt :
    - door een certificatedienstverlener die gevestigd is in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte en daartoe geaccrediteerd is overeenkomstig de bepalingen van de Europese richtlijn betreffende de elektronische handtekeningen, of
    - door een andere certificatedienstverlener die gevestigd is in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte en waarvan de vastgoedmakelaar voorheen reeds heeft besloten de certificaten als bewijsstuk te aanvaarden na een voorafgaand en gedocumenteerd onderzoek naar zijn reputatie en certificatieprocedures, of
    - door een andere certificatedienstverlener die gevestigd is in een derde land, die voldoet aan de voorwaarden van artikel 16, § 2, van de voormelde wet van 9 juli 2001 en waarvan de vastgoedmakelaar voorheen reeds heeft besloten de certificaten als bewijsstuk te aanvaarden na een voorafgaand en gedocumenteerd onderzoek naar zijn reputatie en certificatieprocedures;

b. la délivrance du certificat qualifié d'identification ait lieu sur base d'une procédure requérant une identification face-à-face du client par le prestataire de service de certification lui-même ou, dans le respect des procédures qu'il définit, par des personnes qu'il mandate à cet effet;

c. ce certificat qualifié n'ait pas été émis sous un pseudonyme;

d. l'agent immobilier procède instantanément, systématiquement et automatiquement à la vérification de la non-péremption du certificat produit et de sa non-révocation par le prestataire de service de certification émetteur;

3. soit une copie d'un document probant adressée par le client à l'agent immobilier pour autant que l'identification soit opérée en vue de nouer une relation d'affaires.

Les agents immobiliers procèdent à un réexamen périodique, sur base d'une actualisation des informations dont ils disposent, de leur décision d'accepter les certificats émis par les prestataires de service de certification visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, a, deuxième et troisième tirets.

#### Art. 5. Identification des personnes morales.

§ 1<sup>er</sup>. Lors de l'identification des clients qui sont des personnes morales de droit belge, la vérification de leur identité conformément à l'article 3 du présent règlement, doit être opérée au moyen des documents probants suivants :

1<sup>o</sup> les derniers statuts coordonnés ou les statuts à jour de la personne morale-cliente déposés au Greffe du Tribunal de Commerce ou publiés dans les annexes du *Moniteur belge*;

2<sup>o</sup> la liste des administrateurs de la personne morale-cliente et la publication de leur nomination au *Moniteur belge*, ou tout autre document probant permettant d'établir leur qualité d'administrateurs, tels que toute publication au *Moniteur belge* faisant mention de ces personnes en tant qu'administrateurs, ou les comptes annuels déposés à la Banque Nationale de Belgique;

3<sup>o</sup> la dernière publication au *Moniteur belge* des pouvoirs de représentation de la personne morale-cliente.

§ 2. Lors de l'identification des clients qui sont des personnes morales, de droit étranger, la vérification de leur identité conformément à l'article 3 de ce règlement, doit être opérée au moyen des documents probants équivalents à ceux énumérés au § 1<sup>er</sup> du présent article et de leur traduction dans une des langues nationales ou en anglais.

Le type d'informations/documents qui serait normalement nécessaire pour mettre en œuvre cette obligation est le suivant :

(i) le nom, la forme juridique et l'attestation d'existence – la vérification pourrait être réalisée par exemple au moyen d'un certificat de constitution, un certificat de conformité, un contrat de société, ou tout autre document provenant d'une source indépendante et fiable indiquant le nom, la forme et l'existence du client;

(ii) les pouvoirs qui régissent et lient la personne morale (par exemple, les statuts d'une société) ainsi que les noms des personnes pertinentes occupant les fonctions de direction dans la personne morale (par exemple, directeurs généraux);

(iii) l'adresse du siège social et, si elle est différente, celle de l'un des principaux lieux d'activité.

Art. 6. Identification des clients sans personnalité juridique ou des clients en indivision, trusts et fiducies.

§ 1<sup>er</sup>. Lors de l'identification des clients qui sont des trusts, des associations de fait, des fiducies ou toutes autres structures juridiques dénuées de personnalité juridique, l'agent immobilier prend connaissance de l'existence, de la nature, des finalités poursuivies et des modalités de gestion et de représentation. Ensuite, l'agent immobilier vérifie cette information au moyen de tous documents susceptibles de faire preuve, dont il prendra copie.

Cette identification inclut la prise de connaissance et la vérification par l'agent immobilier de la liste des personnes autorisées à exercer la gestion de ces clients, au moyen d'un document susceptible de faire preuve.

Pour les constructions juridiques, comme les trusts, cette identification inclut la prise de connaissance et la vérification de l'identité du constituant du trust, du ou des trustees, du protecteur (le cas échéant).

§ 2. Lorsque le client est une indivision, les obligations d'identification du client et de vérification de son identité conformément à l'article 7, § 1<sup>er</sup>, de la loi portent sur chaque indivisaire. Dans le cas de droits démembrés, ces obligations portent sur les usufruitiers, emphytéotes ou superficiaires.

b. de procedure voor het uitreiken van dit gekwalificeerd identiteitscertificaat een face to face identificatie van de cliënt inhoudt door de certificatie dienstverlener zelf of, overeenkomstig zijn procedures, door de personen die hij daartoe machtigt;

c. dit gekwalificeerd certificaat niet is uitgereikt onder een schuilnaam;

d. de vastgoedmakelaar onmiddellijk, systematisch en automatisch controleert of het voorgelegde certificaat niet is verlopen of niet is herroepen door de certificatie dienstverlener die het certificaat had uitgereikt;

3. hetzij een kopie van een bewijsstuk dat de cliënt aan de vastgoedmakelaar heeft bezorgd, voor zover de identificatie geschiedt met het oog op het aanknopen van een zakenrelatie.

De vastgoedmakelaars dienen hun beslissing tot aanvaarding van de certificaten die zijn uitgereikt door de certificatie dienstverleners bedoeld in het eerste lid, 2<sup>o</sup>, a, tweede en derde streepje, op periodieke basis te herzien in het licht van een update van de informatie waarover zij beschikken.

#### Art. 5. Klantenonderzoek ten aanzien van rechtspersonen.

§ 1. Indien de cliënt een rechtspersoon naar Belgisch recht is, moet zijn identiteit, ter gelegenheid van zijn identificatie overeenkomstig artikel 3 van dit reglement geverifieerd worden aan de hand van de volgende bewijsstukken :

1<sup>o</sup> de recentste versie van de gecoördineerde statuten of de geactualiseerde statuten van de rechtspersoon-client die zijn neergelegd ter Griffie van de Rechtbank van Koophandel of gepubliceerd zijn in de bijlagen tot het *Belgisch Staatsblad*;

2<sup>o</sup> de lijst van de bestuurders van de rechtspersoon-client en de bekendmaking van hun benoeming in het *Belgisch Staatsblad*, of enig ander bewijsstuk aan de hand waarvan hun hoedanigheid van bestuurder kan worden bewezen, zoals elke publicatie in het *Belgisch Staatsblad* waarin die personen als bestuurders worden vermeld, of de bij de Nationale Bank van België neergelegde jaarrekening;

3<sup>o</sup> de recentste publicatie in het *Belgisch Staatsblad* van de vertegenwoordigingsbevoegdheden van de rechtspersoon-client.

§ 2. Indien de cliënt een rechtspersoon, naar buitenlands recht is, moet zijn identiteit, ter gelegenheid van zijn identificatie overeenkomstig artikel 3 van dit reglement, geverifieerd worden aan de hand van gelijkwaardige bewijsstukken als vermeld in § 1 van dit artikel en die vertaald zijn in een van de landstalen of in het Engels.

Het type van informatie/documenten dat normaliter nodig zou zijn om aan deze verplichting gevolg te geven is het volgende :

(i) de naam, de juridische vorm en het bewijs van bestaan – de verificatie zou bijvoorbeeld kunnen geschieden met een attest van oprichting, een attest van conformiteit, een vennootschapscontract, of enig ander document uit een onafhankelijke en betrouwbare bron waaruit naam, vorm en bestaan van de cliënt blijken;

(ii) de machten waardoor de rechtspersoon beheerd en gebonden wordt (bijvoorbeeld de statuten van een vennootschap) alsook de namen van de relevante personen die de leidingfuncties bekleden binnen de rechtspersoon (directeurs-generaal bijvoorbeeld);

(iii) het adres van de maatschappelijke zetel en, wanneer dit verschillend is, dat van één der voornaamste activiteitenplaatsen.

Art. 6. Klantenonderzoek ten aanzien van cliënten zonder rechtspersoonlijkheid of cliënten in onverdeeldheid, trusts en fiducieën.

§ 1. Indien de cliënt een trust, feitelijke vereniging, een fiducie of enige andere juridische structuur zonder rechtspersoonlijkheid is, neemt de vastgoedmakelaar voor de identificatie ervan kennis van zijn of haar bestaan, aard, doel en wijze van beheer en vertegenwoordiging. Vervolgens verifieert de vastgoedmakelaar deze informatie aan de hand van documenten die daartoe als bewijs kunnen dienen, en maakt hij hiervan een kopie.

Als onderdeel van deze identificatie neemt de vastgoedmakelaar kennis van de lijst van personen die gemachtigd zijn om het beheer van deze cliënt waar te nemen en verifieert hij deze gegevens aan de hand van een document dat daartoe als bewijs kan dienen.

Voor de juridische constructies, zoals de trusts, omvat deze identificatie de kennisneming en verificatie van de identiteit van de trustschepper, de trustee(s), de beschermer (in voorkomend geval).

§ 2. Indien de cliënt een onverdeeldheid is, moet de bij artikel 7, § 1, van de wet voorgeschreven identificatie en identiteitsverificatie worden uitgevoerd voor elke onverdeelde eigenaar. Bij splitsing van rechten moet deze identificatie en identiteitsverificatie worden uitgevoerd voor de vruchtgebruikers, erfpachters of opstalhouders.

Art. 7. L'agent immobilier doit toutefois, si nécessaire et dans la mesure du possible, vérifier si les informations reprises dans les pièces d'identification, sont prouvées par d'autres pièces, données ou déclarations. Le cas échéant, il y a lieu de vérifier également si la date limite de validité des pièces d'identification n'a pas été dépassée.

Art. 8. Sans préjudice de l'identification du client, les personnes agissant à quelque titre que ce soit au nom et pour le compte du client doivent également être identifiées conformément à l'article 3 de ce règlement et aux dispositions du présent chapitre.

L'agent immobilier prend en outre connaissance des pouvoirs de représentation des personnes agissant au nom du client et procède à leur vérification au moyen des documents susceptibles de faire preuve. L'agent immobilier est tenu de prendre une copie de ces documents.

Sont notamment visés au présent article :

- les représentants légaux de clients incapables;
- les personnes autorisées à agir au nom des clients en vertu d'un mandat général ou spécial;
- les personnes autorisées à représenter les clients qui sont des personnes morales, des associations de fait ou toutes autres structures juridiques dénuées de personnalité juridique, dans leurs relations avec l'organisme.

IV. - Identification des bénéficiaires effectifs.

Art. 9. Le cas échéant, l'agent immobilier doit également identifier les bénéficiaires effectifs et prendre des mesures raisonnables en fonction des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme posés par le client et la relation d'affaires, afin de contrôler leur identité, afin d'être persuadé de connaître le bénéficiaire effectif, et s'il s'agit de personnes morales, de trusts, de fiducies ou de constructions juridiques semblables, il doit prendre des mesures adéquates et en fonction du risque afin de pouvoir se faire une idée de la structure de propriété et de représentation du client.

Les personnes morales, trust, fiducies et constructions juridiques semblables doivent communiquer l'identité de leurs bénéficiaires effectifs sur la base d'un questionnaire dont le modèle est établi par l'IPI d'un commun accord avec le SPF Economie. L'agent immobilier examine la pertinence et la crédibilité des renseignements communiqués.

Art. 10. § 1<sup>er</sup>. L'identification des bénéficiaires effectifs conformément à l'article 9 de ce règlement, nécessite de connaître les données d'identification mentionnées à l'article 3, § 2 à l'exception toutefois de l'objet et de la nature attendue de la relation d'affaires.

§ 2. L'agent immobilier prend toutes les mesures raisonnables pour contrôler l'identité des bénéficiaires effectifs au moyen des documents visés aux articles 4 à 6.

S'il est impossible pour l'agent immobilier de contrôler l'identité des bénéficiaires effectifs au moyen de ces documents, il prend toutes les mesures raisonnables pour effectuer ce contrôle à l'aide d'autres documents ou sources d'information généralement fiables.

S'il est raisonnablement impossible de vérifier l'identité de la personne concernée, l'agent immobilier procède à une justification écrite qu'il conserve dans le dossier d'identification du client. Il tient compte de l'absence de vérification de l'identité des bénéficiaires effectifs dans l'application de sa politique d'acceptation des clients visée aux articles 14 et 15 de ce règlement. Il refuse de nouer la relation d'affaires ou d'effectuer l'opération souhaitée par le client lorsque l'absence de vérification de l'identité des bénéficiaires effectifs est de nature à aggraver déraisonnablement le risque de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme.

§ 3. Les agents immobiliers doivent mettre à jour, en fonction du risque, les données d'identification des bénéficiaires effectifs avec lesquels ils entretiennent une relation d'affaires lorsqu'il apparaît que les informations qu'ils détiennent les concernant ne sont plus actuelles.

§ 4. Dans les cas de droits démembés, l'obligation d'identification des bénéficiaires effectifs et de vérification de leur identité conformément à l'article 8, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi porte sur les nuspropriétaires, sur les propriétaires dans le cas de contrats d'emphytéose, et sur les tréfonciers dans le cas de contrats de superficie.

Art. 7. De vastgoedmakelaar moet, indien nodig en in de mate van het mogelijke, nagaan of de inlichtingen in de identificatiestukken worden gestaafd door andere stukken, gegevens of verklaringen. In voorkomend geval moet tevens ook nagegaan worden of de uiterste geldigheidsdatum van de identificatiestukken niet is overschreden.

Art. 8. Onverminderd de identificatie van de cliënt zelf, moeten de personen die in welke hoedanigheid ook in zijn naam en voor zijn rekening optreden, geïdentificeerd worden overeenkomstig artikel 3 van dit reglement en de voorschriften van dit hoofdstuk.

De vastgoedmakelaar dient bovendien na te gaan welke vertegenwoordigingsbevoegdheden zijn toegekend aan de personen die in naam van de cliënt optreden en deze gegevens te verifiëren aan de hand van documenten die daartoe als bewijs kunnen dienen. Hiervan dient de vastgoedmakelaar een kopie te maken.

In dit artikel worden inzonderheid bedoeld :

- de wettelijke vertegenwoordigers van een handelingsonbekwame cliënt;
- de personen die krachtens een algemene of bijzondere lastgeving gemachtigd zijn om op te treden in naam van een cliënt;
- de personen die gemachtigd zijn om op te treden als vertegenwoordiger van een cliënt in zijn relaties met de onderneming wanneer die cliënt een rechtspersoon, een feitelijke vereniging of enige andere juridische structuur zonder rechtspersoonlijkheid is.

IV. - Klantenonderzoek ten aanzien van de uiteindelijke begunstigen.

Art. 9. De vastgoedmakelaar moet, in voorkomend geval, ook de uiteindelijke begunstigen identificeren en redelijke maatregelen nemen, afgestemd op het door de klant en de zakelijke relatie gestelde risico op geldwitwassen en terrorismefinanciering, om hun identiteit te controleren, zodat hij overtuigd is dat hij weet wie de uiteindelijke begunstigde is, en wanneer het rechtspersonen, trusts, fiducieën en soortgelijke juridische constructies betreft, moet hij passende, op het risico afgestemde maatregelen nemen om inzicht te krijgen in de eigendoms- en zeggenschapsstructuur van de cliënt.

De rechtspersonen, trusts, fiducieën en soortgelijke juridische constructies moeten de identiteit van hun uiteindelijke begunstigen aan de vastgoedmakelaar meedelen, op basis van een vragenlijst waarvan het model door het BIV opgemaakt wordt in onderling overleg met de FOD Economie. De vastgoedmakelaar onderzoekt de pertinentie en de geloofwaardigheid van de meegedeelde inlichtingen.

Art. 10. § 1. Voor de identificatie van de uiteindelijke begunstigen overeenkomstig artikel 9 van dit reglement, zijn de in artikel 3, § 2 opgegeven identificatiegegevens vereist, met uitzondering evenwel van het doel en de verwachte aard van de zakelijke relatie.

§ 2. De vastgoedmakelaar neemt alle redelijke maatregelen om de identiteit van de uiteindelijke begunstigen te verifiëren aan de hand van de documenten als bedoeld in de artikelen 4 tot 6.

Indien het voor de vastgoedmakelaar niet mogelijk is de identiteit van de uiteindelijke begunstigen te controleren aan de hand van deze documenten, neemt hij alle redelijke maatregelen om deze controle te verrichten aan de hand van andere documenten of informatiebronnen waaraan redelijkerwijs geloof mag worden gehecht.

Indien het redelijkerwijs niet mogelijk is de identiteit van de betrokken personen te verifiëren, stelt de vastgoedmakelaar hierover een schriftelijke verantwoording op die hij in het identificatiedossier van de cliënt bewaart. Bij de toepassing van zijn cliëntacceptatiebeleid als bedoeld in de artikelen 14 en 15 van dit reglement houdt de vastgoedmakelaar rekening met het feit dat de identiteit van de uiteindelijke begunstigen niet kon worden geverifieerd. Hij weigert een zakenrelatie aan te knopen of een door de cliënt gewenste verrichting uit te voeren als het risico van witwassen van geld of terrorismefinanciering onredelijk toeneemt als gevolg van het feit dat de identiteit van de uiteindelijke begunstigen niet kon worden geverifieerd.

§ 3. Naargelang de risicogevoeligheid actualiseren de vastgoedmakelaars de identificatiegegevens van de uiteindelijke begunstigen van een cliënt met wie zij een zakelijke relatie hebben als blijkt dat de informatie die zij over hen bezitten niet langer actueel is.

§ 4. Ingeval van splitsing van rechten hebben de identificatieplicht van de uiteindelijke begunstigen en de verplichte verificatie van hun identiteit conform artikel 8, § 1, eerste lid, van de wet betrekking op de naakte eigenaars, de eigenaars in het kader van een erfpachtovereenkomst en de opstalgevers in het kader van een opstalovereenkomst.

Art. 11. § 1<sup>er</sup>. En application de l'article 8, § 1<sup>er</sup>, de la loi, lorsque le client est une société commerciale ou à forme commerciale, il faut entendre par « personnes physiques qui exercent autrement le pouvoir de contrôle sur la direction de la société » au sens de l'article 8, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, 1<sup>o</sup>, b) de la loi :

- les personnes physiques visées aux articles 5 à 9 du code des sociétés qui, sans posséder ou contrôler plus de 25 % des actions ou des droits de vote, exercent directement ou indirectement, le contrôle de fait de la société;

- ainsi que les personnes qui, sans disposer du pouvoir de représenter le client dans ses relations avec l'agent immobilier, exercent des mandats dans l'organe d'administration de la société.

§ 2. En application de l'article 8, § 1<sup>er</sup>, de la loi, lorsque le client est une personne morale autre qu'une société commerciale ou à forme commerciale visée à l'article 11, § 1<sup>er</sup>, du présent règlement, il faut entendre par « personnes physiques qui exercent un contrôle sur au moins 25 % des biens d'une personne morale » au sens de l'article 8, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, 2<sup>o</sup>, c) de la loi les personnes qui, sans disposer du pouvoir de représenter le client dans ses relations avec l'agent immobilier, exercent des mandats dans l'organe d'administration du client.

§ 3. En application de l'article 8, § 1<sup>er</sup>, de la loi, lorsque le client est une association de fait ou toute autre structure juridique dénuée de personnalité juridique, telle qu'un trust ou une fiducie, sont notamment à considérer comme « personnes physiques qui exercent un contrôle sur au moins 25 % des biens de la construction juridique » au sens de l'article 8, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, 2<sup>o</sup>, c) de la loi les personnes autres que celles qui disposent du pouvoir de représenter l'association auprès de l'organisme et qui sont visées à l'article 8 du présent règlement, mais qui disposent du pouvoir d'influer notablement sur sa gestion.

§ 4. Lorsque l'examen des informations que le client a communiquées concernant l'identité de ses bénéficiaires effectifs, conformément à l'article 8, § 3, de la loi, permet à l'agent immobilier de conclure à leur pertinence et à leur vraisemblance, il procède à la vérification de l'identité de ces bénéficiaires effectifs conformément à l'article 10.

§ 5. Lorsqu'il existe des raisons de douter de la pertinence ou de la vraisemblance des informations communiquées par le client conformément à l'article 8, § 3, de la loi, l'agent immobilier prend toutes autres mesures adéquates pour identifier les bénéficiaires effectifs du client, et toutes les mesures raisonnables pour vérifier leur identité, conformément à l'article 10.

L'agent immobilier refuse de nouer la relation d'affaires ou d'effectuer l'opération souhaitée par le client lorsqu'il existe des raisons de croire que le manque de pertinence ou de vraisemblance des informations fournies par le client vise à dissimuler l'identité d'un ou plusieurs bénéficiaires effectifs. Il détermine en outre s'il y a lieu de procéder à une déclaration à la Cellule de traitement des informations financières par application de l'article 25 de la loi.

V. Intervention de tiers pour l'identification des clients et des bénéficiaires effectifs.

Article 12. Intervention en dehors de Belgique d'un agent exclusif ou d'un mandataire

Sans préjudice de l'article 2 de l'A.R. du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier, l'agent immobilier qui, pour nouer ou entretenir des relations d'affaires avec des clients ou pour exécuter des opérations occasionnelles pour des clients, fait appel, en dehors de la Belgique, à des agents délégués exclusifs ou à des mandataires, doit préciser par écrit à ces intermédiaires la procédure qu'il leur faut suivre pour identifier les clients et vérifier leur identité dans le respect de la loi et du présent règlement. En outre l'agent immobilier devra dûment veiller à la bonne application de ces procédures. Le recours à de tels intermédiaires ne diminue en aucune façon la responsabilité personnelle de l'agent immobilier quant à l'observance de la loi et du présent règlement.

Art. 11. § 1. Bij toepassing van artikel 8 § 1 van de wet geldt dat indien de cliënt een handelsvennootschap of een vennootschap met handelsvorm is, onder de « natuurlijke persoon of personen die op een andere wijze de controle hebben over het bestuur van de vennootschap » in de zin van artikel 8, § 1, derde lid, 1<sup>o</sup>, b), van de wet moet worden verstaan :

- de in de artikelen 5 tot 9 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde natuurlijke personen die, zonder meer dan 25 % van de aandelen of de stemrechten te bezitten of te controleren, rechtstreeks of onrechtstreeks de feitelijke controle over de vennootschap bezitten;

- alsook de personen die, zonder bevoegd te zijn om de cliënt te vertegenwoordigen in zijn relaties met de vastgoedmakelaar, een mandaat waarnemen in het bestuursorgaan van de vennootschap.

§ 2. Bij toepassing van artikel 8 § 1 van de wet geldt dat indien de cliënt een rechtspersoon is, maar geen handelsvennootschap of vennootschap met handelsvorm als bedoeld in artikel 11 § 1 van dit Reglement, onder « natuurlijke personen of personen die de controle hebben over 25 % of meer van het vermogen van de rechtspersoon » als bedoeld in artikel 8, § 1, derde lid, 2<sup>o</sup>, c), van de wet de personen worden verstaan die, zonder bevoegd te zijn om de cliënt te vertegenwoordigen in zijn relaties met de vastgoedmakelaar, een mandaat waarnemen in het bestuursorgaan van de cliënt.

§ 3. Bij toepassing van artikel 8 § 1 van de wet geldt dat indien de cliënt een feitelijke vereniging of enige andere juridische structuur zonder rechtspersoonlijkheid is, zoals een trust of een fiducie, onder « natuurlijke persoon of personen die de controle hebben over 25 % of meer van het vermogen van de juridische constructie » in de zin van artikel 8, § 1, derde lid, 2<sup>o</sup>, c), van de wet onder meer de personen worden verstaan die de macht hebben om een aanzienlijke invloed uit te oefenen op haar beheer, met uitzondering van de in artikel 8 van dit reglement bedoelde personen die bevoegd zijn om de vereniging bij de onderneming te vertegenwoordigen.

§ 4. Wanneer de vastgoedmakelaar, op grond van het onderzoek van de informatie die de cliënt hem over de identiteit van zijn uiteindelijke begunstigen heeft meegedeeld conform artikel 8 § 3 van de wet, kan concluderen dat die informatie pertinent en geloofwaardig is, gaat hij over tot de identiteitsverificatie van de uiteindelijke begunstigen conform artikel 10.

§ 5. Als er redenen bestaan om te twijfelen aan de pertinentie of de geloofwaardigheid van de conform artikel 8 § 3 van de wet door de cliënt meegedeelde informatie, neemt de vastgoedmakelaar alle andere passende maatregelen om de uiteindelijke begunstigen van de cliënt te identificeren, alsook alle redelijke maatregelen om hun identiteit te verifiëren conform artikel 10.

De vastgoedmakelaar weigert de zakelijke relatie aan te knopen of de door de cliënt gewenste verrichting uit te voeren als hij redenen heeft om aan te nemen dat het gebrek aan pertinentie of geloofwaardigheid van de door de cliënt meegedeelde informatie ertoe strekt de identiteit van één of meer uiteindelijke begunstigen te verhullen. Bovendien bepaalt hij of een melding aan de Cel voor Financiële Informatieverwerking moet worden verricht met toepassing van artikel 25 van de wet.

V. Tussenkost van derden bij identificatie van de cliënten en de uiteindelijke begunstigen.

Artikel 12. Tussenkost buiten België van een exclusief agent of een lasthebber

Onverminderd artikel 2 van het KB van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, dient een vastgoedmakelaar die, voor het aanknopen of onderhouden van zakenrelaties met cliënten of voor het uitvoeren van occasionele verrichtingen voor cliënten, buiten België een beroep doet op exclusief gevolmachtigde agenten of op lasthebbers, deze tussenkomende personen schriftelijk de procedure te verduidelijken die zij, met inachtneming van de wet en dit reglement, bij de identificatie en identiteitsverificatie van de cliënten moeten volgen. Daarnaast dient de vastgoedmakelaar voor een passend toezicht op de naleving van deze procedures te zorgen. Wanneer een vastgoedmakelaar met dergelijke tussenkomende personen werkt, blijft zijn persoonlijke verantwoordelijkheid voor de naleving van de bepalingen van de wet en dit reglement onverminderd gelden.

## Article 13. – Intervention d'un tiers introducteur d'affaires

§ 1<sup>er</sup>. L'intervention d'un tiers introducteur d'affaires conformément à l'article 10, § 1<sup>er</sup>, de la loi est soumise aux conditions suivantes :

1° l'agent immobilier vérifie préalablement que le tiers introducteur d'affaires répond aux conditions fixées par l'article 10, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi; il conserve la documentation sur laquelle il a fondé sa vérification;

2° le tiers introducteur d'affaires s'engage préalablement, par écrit, à fournir sans délai à l'agent immobilier les informations d'identification des clients qu'il introduira ou des bénéficiaires effectifs de ces clients et, si l'agent immobilier le lui demande, une copie des documents au moyen desquels il aura vérifié leur identité.

§ 2. Dans les conditions définies au paragraphe 1<sup>er</sup>, les agents immobiliers peuvent accepter les résultats des devoirs de vigilance qui sont exécutés par un tiers introducteur d'affaires situé dans un pays de l'Espace économique européen ou dans un pays tiers et ce, même si les données ou documents probants sur lesquels portent l'identification ou la vérification de celle-ci diffèrent de ceux requis par la présente loi ou par les mesures prises en exécution de la loi.

§ 3. La faculté de faire exécuter par un tiers introducteur d'affaires les obligations énumérées à l'article 10, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi et au § 1<sup>er</sup> du présent article est néanmoins soumise à la condition que ce dernier ait procédé personnellement à l'identification face-à-face du client.

§ 4. Par application de l'article 10, § 1<sup>er</sup>, alinéa 4, de la loi, l'agent immobilier qui a recours à un tiers introducteur d'affaires s'assure que l'identification du client introduit et de ses mandataires et bénéficiaires effectifs et la vérification de leur identité ont été complètement et correctement opérées par le tiers introducteur d'affaires, conformément à la législation qui est applicable à celui-ci. Au besoin, il procède lui-même aux compléments nécessaires d'identification et de vérification, voire à une nouvelle identification et à une nouvelle vérification de l'identité du client introduit, de ses mandataires ou de ses bénéficiaires effectifs, conformément aux dispositions de la loi et du présent règlement.

## VI. Politique d'acceptation des clients.

Art. 14. L'agent immobilier arrête et met en œuvre une politique d'acceptation des clients appropriée aux activités qu'il exerce, lui permettant de concourir pleinement à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme par une prise de connaissance et un examen approprié des caractéristiques des clients qui le sollicitent et/ou des services ou opérations pour lesquels ils le sollicitent, notamment en regard du risque de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme.

La politique d'acceptation des clients établit des distinctions et des exigences de niveaux différents sur base de critères objectifs fixés par chaque agent immobilier en tenant compte, notamment, des caractéristiques de l'activité de l'agent immobilier et de celles de la clientèle à laquelle il s'adresse, pour définir une échelle appropriée des risques.

Celle-ci tient pleinement compte :

- des situations de risque accru de blanchiment des capitaux ou de financement du terrorisme définies à l'article 12, §§ 2 et 3, de la loi et à l'article 15 du présent règlement, et

- des critères de risque définis par chaque agent immobilier pour ce qui le concerne en tenant compte, notamment, des caractéristiques des services et produits qu'il offre et de celles de la clientèle à laquelle il s'adresse.

La politique d'acceptation des clients peut également tenir compte des situations de risque faible de blanchiment des capitaux ou de financement du terrorisme définies à l'article 11, §§ 1<sup>er</sup> et 2, 5°, de la loi.

Lors de l'évaluation des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme liés aux types de clients, aux pays ou aux zones géographiques, aux produits, services, opérations ou canaux de distribution particuliers, peuvent notamment constituer des exemples de situations impliquant des risques potentiellement plus élevés ou plus faibles, la liste exemples de facteurs de risques élaboré par le GAFI, dans les Recommandations du GAFI telles que révisées en février 2012, dans la Note interprétative à la Recommandation 10). Ces exemples ne sont pas des éléments contraignants des normes du GAFI et ils ne sont indiqués qu'à titre d'orientation. Ils ne sont pas exhaustifs et, bien qu'ils puissent constituer des indicateurs utiles, ils peuvent ne pas être pertinents dans tous les cas.

## Artikel 13. - Tussenkomst van een derde zaakaanbrenger

§ 1. Opdat een derde zaakaanbrenger conform artikel 10, § 1, van de wet een tussenkomst zou mogen verrichten, dient aan de volgende voorwaarden te zijn voldaan :

1° de vastgoedmakelaar moet vooraf verifiëren of de derde zaakaanbrenger voldoet aan de voorwaarden van artikel 10, § 1, eerste lid, van de wet, en moet de documenten bewaren waarop hij zich hiervoor heeft gebaseerd;

2° de derde zaakaanbrenger moet er zich vooraf schriftelijk toe verbinden om de vastgoedmakelaar onverwijld de identificatiegegevens te bezorgen van de cliënten die hij voornemens is te introduceren of hun uiteindelijke begunstigen, alsook om de vastgoedmakelaar, van zodra hij daarom verzoekt, een kopie te bezorgen van de documenten aan de hand waarvan hij hun identiteit heeft geverifieerd.

§ 2. Onder de voorwaarden bepaald in § 1 mogen de vastgoedmakelaars de uitkomst aanvaarden van het klantenonderzoek dat is uitgevoerd door een derde zaakaanbrenger die in een land van de Europese Economische Ruimte of in een derde land is gevestigd, ook al zijn de gegevens of bewijsstukken met betrekking tot de identificatie of identiteitsverificatie verschillend van die welke vereist worden door deze wet of door de ter uitvoering hiervan genomen maatregelen.

§ 3. De in artikel 10, § 1, eerste lid, van de wet en in § 1 van dit artikel opgesomde verplichtingen te laten volbrengen door een derde zaakaanbrenger is echter enkel mogelijk indien deze laatste de cliënten persoonlijk face-to-face heeft geïdentificeerd.

§ 4. Met toepassing van artikel 10, § 1, vierde lid, van de wet moet een vastgoedmakelaar die een beroep doet op een derde zaakaanbrenger, zich ervan vergewissen dat deze de identificatie en de identiteitsverificatie van de geïntroduceerde cliënt en van zijn lasthebbers en uiteindelijke begunstigen volledig en correct heeft uitgevoerd, conform de voor hem geldende wetgeving. Zo nodig gaat hij zelf over tot een aanvullende of zelfs volledig nieuwe identificatie en identiteitsverificatie van de geïntroduceerde cliënt, zijn lasthebbers of zijn uiteindelijke begunstigen conform de bepalingen van de wet en van dit reglement.

## VI. Cliënt-acceptatiebeleid.

Art. 14. De vastgoedmakelaar dient een aan zijn activiteiten aangepast cliënt-acceptatiebeleid uit te stippelen en ten uitvoer te leggen, dat hem in staat stelt zijn volledige medewerking te verlenen aan de voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme door op passende wijze kennis te nemen van en een onderzoek in te stellen naar de kenmerken van de cliënten die een beroep op hem doen, en/of de diensten of verrichtingen waarvoor die cliënten een beroep op hem doen, inzonderheid ten aanzien van het risico om betrokken te raken bij het witwassen van geld of de financiering van terrorisme.

In het kader van het cliënt-acceptatiebeleid dient de vastgoedmakelaar objectieve criteria te bepalen op basis waarvan de cliënten worden onderverdeeld in categorieën waaraan vereisten van verschillende niveaus worden gekoppeld, rekening houdend met de kenmerken van de activiteit van de vastgoedmakelaar, en van de cliënten tot wie hij zich richt, om zo een passende risicoschaal vast te kunnen stellen.

Deze risicoschaal houdt ten volle rekening met :

- situaties met een verhoogd risico op witwassen van geld of terrorismefinanciering die worden gedefinieerd in artikel 12, §§ 2 en 3, van de wet en artikel 15 van dit reglement, en

- specifiek door elke vastgoedmakelaar gedefinieerde risicocriteria, waarbij met name rekening wordt gehouden met de kenmerken van de door hem aangeboden diensten en producten en van de cliënten tot wie hij zich richt.

Het cliëntacceptatiebeleid kan ook rekening houden met situaties met een laag risico op witwassen van geld of terrorismefinanciering die worden gedefinieerd in artikel 11, § 1 en § 2, 5°, van de wet.

Bij de evaluatie van het risico op geldwitwassen of terrorismefinanciering dat gebonden is aan de klantentypes, aan de landen of de geografische zones, aan de producten, diensten, verrichtingen of de bijzondere verdelingskanalen, kan om voorbeelden te hebben van situaties met potentieel hogere of lagere risico's gebruik worden gemaakt van de door FATF opgemaakte lijst met risicovoorbeelden in de FATF-aanbevelingen zoals herzien in februari 2012, in de Interpretatieve nota bij Aanbeveling 10. Deze voorbeelden zijn geen dwingende bestanddelen van de FATF-normen en ze worden slechts bij wijze van oriëntatie gegeven. Ze zijn niet exhaustief en ofschoon ze nuttige indicatoren kunnen vormen, is het mogelijk dat ze niet in alle gevallen pertinent zijn.

Lorsque les risques de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme sont plus élevés, l'agent immobilier est obligé d'exercer des mesures de vigilance renforcées adaptées aux risques identifiés. En particulier, il doit renforcer le degré et la nature de la surveillance de la relation d'affaires, afin de déterminer si ces opérations ou activités semblent inhabituelles ou suspectes. Les mesures de vigilance renforcées susceptibles d'être appliquées à des relations d'affaires présentant un risque plus élevé comprennent, par exemple, les suivantes :

- l'obtention d'informations supplémentaires sur le client (par exemple, profession, volume des actifs, informations disponibles dans des bases de données publiques, sur internet, etc.) et la mise à jour plus régulière des données d'identification du client et du bénéficiaire effectif;

- l'obtention d'informations supplémentaires sur la nature envisagée de la relation d'affaires;

- l'obtention d'informations sur l'origine des fonds ou l'origine du patrimoine du client;

- l'obtention d'informations sur les raisons des opérations envisagées ou réalisées;

- l'obtention de l'autorisation de la haute direction pour engager ou poursuivre la relation d'affaires;

- la mise en œuvre d'une surveillance renforcée de la relation d'affaires par l'augmentation du nombre et de la fréquence des contrôles et la sélection des schémas d'opérations qui nécessitent un examen plus approfondi;

- la réalisation du premier paiement par l'intermédiaire d'un compte ouvert au nom du client auprès d'une banque assujettie à des normes de vigilance similaires.

Art. 15. 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 :

- 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 visées à l'article 12, § 3, de la loi;

- 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;

Wanneer het risico op geldwitwassen of terrorismefinanciering hoger ligt, moet de vastgoedmakelaar zijn waakzaamheidsmaatregelen versterken in functie van het geïdentificeerde risico. Hij moet in het bijzonder de graad en aard versterken van de bewaking van de zakelijke relatie om te bepalen of deze verrichtingen of activiteiten ongewoon of verdacht lijken. De versterkte waakzaamheidsmaatregelen die toe te passen zijn op zakelijke relaties met een hoger risico, omvatten bijvoorbeeld het volgende :

- het verkrijgen van nadere informatie over de cliënt (bijvoorbeeld beroep, activavolume, informatie beschikbaar in openbare gegevensbanken op het internet enz.) en het regelmatig bijhouden van de identificatiegegevens van de klant en de uiteindelijke begunstigde;

- het verkrijgen van nadere informatie over de overwogen aard van de zakelijke relatie;

- het verkrijgen van informatie over de oorsprong van het geld of van het vermogen van de cliënt;

- het verkrijgen van informatie over de redenen van de overwogen of uitgevoerde verrichtingen;

- het verkrijgen van de toestemming van de hoge leiding om de zakelijke relatie te starten of voort te zetten;

- het versterken van de bewaking van de zakelijke relatie door de vermeerdering van het aantal en de frequentie van de controles en het selecteren van de verrichtingsschema's waarvoor grondiger onderzoek noodzakelijk is;

- de uitvoering van de eerste betaling via een rekening op naam van de cliënt bij een bank waarvoor gelijkaardige waakzaamheidsnormen gelden.

Art. 15. Het cliëntacceptatiebeleid van de vastgoedmakelaar voorziet erin dat cliënten die mogelijk een specifiek risico vormen, pas als cliënt worden aanvaard na een grondig onderzoek en nadat ter zake op een passend hiërarchisch niveau een beslissing is genomen. Hieronder ressorteren onder meer volgende beoogde transacties :

- de verkoop of de aankoop van een onroerend goed tegen een veel lagere prijs dan zijn verkoopswaarde;

- aanzienlijke investeringen in vastgoed uitgevoerd door personen of vennootschappen gevestigd in een land of een gebied dat door de FATF wordt gekwalificeerd als een land of een gebied dat niet aan de witwasbestrijding meewerkt, of ten aanzien waarvan de FATF tegenmaatregelen of een verhoogde waakzaamheid aanbeveelt;

- de belangrijke investeringen in vastgoederen door personen of vennootschappen op de « EU consolidation sanction list »;

- verrichtingen met een wanverhouding tussen de uitgevoerde vastgoedtransactie en de sociaal-economische situatie van de cliënt;

- verrichtingen door natuurlijke personen die op afstand zijn geïdentificeerd aan de hand van een kopie van een bewijsstuk;

- verrichtingen van wie de uiteindelijke begunstigde personen zijn van wie de identiteit niet kon worden geverifieerd, en/of van wie de geboorteplaats en -datum niet kon worden geïdentificeerd, en/of in verband met wie geen pertinente informatie kon worden verzameld over hun adres, en/of die handelingsonbekwaam of algemeen bekend zijn als delinquent;

- verrichtingen met politiek prominente personen zoals bepaald in artikel 12, § 3, van de wet;

- de verrichtingen met rechtspersonen waarvan het eigen vermogen lager is dan de koopprijs van het pand;

- de geografische afstand tussen de verblijfplaats van de cliënt of de ligging van het betrokken pand enerzijds en het kantoor of de verblijfplaats van de door hem gekozen vastgoedmakelaar anderzijds;

- het feit dat de cliënt een niet-ingezetene is;

- het feit dat de cliënt actief is in een economische sector die vatbaar is voor witwassen van geld of terrorismefinanciering;

- het feit dat de cliënt een vennootschap is waarvan een aanzienlijk deel van het kapitaal wordt vertegenwoordigd door aandelen aan toonder die gemakkelijk van eigenaar kunnen veranderen zonder dat de vastgoedmakelaar daarvan op de hoogte is;

- het feit dat de cliënt een trust, een feitelijke vereniging of een andere juridische structuur is waarvan een goede kennis een meer diepgaande analyse vereist;

- het feit dat de cliënt een vennootschap in oprichting is;

- het feit dat de cliënt een VZW is of een buitenlandse non profit organisatie;



- le fait que le client présente des caractéristiques inhabituelles pour l'agent immobilier.

A l'égard des personnes politiquement exposées (PPE) étrangères, étant les personnes qui exercent ou ont exercé d'importantes fonctions publiques dans un pays étranger (qu'elles soient des clients ou des bénéficiaires effectifs), les agents immobiliers doivent, en plus des mesures de vigilance normales relatives à la clientèle :

(a) disposer de systèmes appropriés de gestion des risques permettant de déterminer si le client ou le bénéficiaire effectif est une personne politiquement exposée (via consultation cumulatives d'internet, data-base commerciale, déclaration du client sur base d'un questionnaire, );

(b) obtenir l'autorisation de la haute direction d'établir, ou de poursuivre, s'il s'agit d'un client existant, de telles relations d'affaires;

(c) prendre des mesures raisonnables pour établir l'origine du patrimoine et l'origine des fonds;

(d) assurer une surveillance continue à l'égard de la relation d'affaires.

Les agents immobiliers doivent prendre des mesures raisonnables pour déterminer si un client ou bénéficiaire effectif est une PPE belge, à savoir une personne physique qui exerce ou a exercé d'importantes fonctions publiques en Belgique, ou une personne qui exerce ou a exercé une fonction importante au sein de, ou pour le compte, d'une organisation internationale telle que les Nations unies et les organisations internationales affiliées, comme l'Organisation maritime internationale; les organisations internationales régionales, comme le Conseil de l'Europe, les institutions de l'Union européenne, l'Organisation pour la sécurité et la coopération en Europe et l'Organisation des États américains; les organisations internationales militaires, comme l'Organisation du Traité de l'Atlantique Nord, et les organisations économiques, comme l'Organisation mondiale du Commerce et l'Association des nations de l'Asie du sud-est.

Lorsque les relations d'affaires avec des PEP belge ou avec des personnes qui exercent ou ont exercé une fonction importante au sein de, ou pour le compte, d'une organisation internationale, présentent un risque plus élevé, les agents immobiliers doivent appliquer les mesures des points (b), (c) et (d).

Les obligations applicables à tous les types de PPE devraient également s'appliquer aux membres de la famille de ces PPE et aux personnes qui leur sont étroitement associées.

VII. Devoirs de vigilance à l'égard des relations d'affaires et des opérations occasionnelles

Art. 16. § 1<sup>er</sup>. L'agent immobilier doit exercer une vigilance constante à l'égard de la relation d'affaires et procéder à un examen attentif des opérations effectuées afin de s'assurer que celles-ci sont cohérentes avec la connaissance qu'il a de son client, de ses activités commerciales, et si nécessaire, de l'origine des fonds. Sans préjudice de l'application de la politique d'acceptation des clients visée aux articles 14 et 15 du présent règlement, les agents immobiliers examinent avec attention toute opération ou tout fait qu'ils considèrent particulièrement susceptible d'être lié au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme et ce, en raison de sa nature ou de son caractère inhabituel par rapport aux activités du client ou en raison des circonstances qui l'entourent ou de par la qualité des personnes impliquées. Ils établissent une liste de critères appropriés et de circonstances leur permettant de déterminer les opérations atypiques, en accordant une attention particulière à la justification économique et de la légitimité apparentes des opérations et des faits.

Sont notamment à considérer comme des transactions atypiques :

- les opérations au cours desquelles une personne, pour son propre compte ou pour le compte d'un tiers, achète un bien immobilier qu'elle revend ensuite rapidement à un prix bien supérieur. Cette opération peut s'effectuer via des hommes de paille ou des sociétés intermédiaires;

- les paiements faits au nom du client sur le compte d'un agent immobilier provenant d'une institution financière établie 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;

- l'achat de biens immobiliers via des prêts hypothécaires remboursés anticipativement;

- les opérations que le client a l'intention de payer en espèces, à l'exception du paiement autorisé en vertu de l'article 20 ou 21 de la loi.

het feit dat de cliënt ongebruikelijke kenmerken vertoont voor de vastgoedmakelaar.

Ten opzichte van buitenlandse politieke prominenten, zijnde personen die belangrijke publieke functies in een vreemd land uitgeoefend hebben of uitoefenen (ongeacht of zij klant of uiteindelijke begunstigde zijn), moeten vastgoedmakelaars boven de normale waakzaamheidsmaatregelen betreffende klanten :

a) over passende risicobeheersystemen beschikken waarmee bepaald kan worden of de klant of de uiteindelijke begunstigde een politiek prominent is (via cumulatieve raadpleging van internet, handelsgegevensbank, verklaring van de klant op basis van een vragenlijst, );

b) de toestemming van de hoge leiding bekomen om zulke zakelijke relaties te starten of, als het gaat om een bestaande klant, voort te zetten;

c) redelijke maatregelen nemen om de oorsprong van het vermogen en het geld vast te stellen;

d) voor een continue bewaking zorgen van de zakelijke relatie.

Vastgoedmakelaars moeten redelijke maatregelen nemen om te bepalen of een cliënt of uiteindelijke begunstigde een Belgische prominent is, d.i. een natuurlijk persoon die belangrijke politieke functies in België uitoefent of uitgeoefend heeft, of een persoon die een belangrijke functie uitoefent of heeft uitgeoefend binnen of voor rekening van een internationale organisatie zoals de Verenigde Naties en de aangesloten internationale organisaties zoals de Internationale Maritieme Organisatie, de gewestelijke internationale organisaties zoals de Raad van Europa, de instellingen van de Europese Unie, de Organisatie voor Veiligheid en Samenwerking in Europa en de Organisatie van Amerikaanse Staten, de internationale militaire organisaties zoals de Noord-Atlantische Verdragsorganisatie, en de economische organisaties zoals de Wereldhandelsorganisatie en de Associatie van Zuidoost-Aziatische Staten, enz.

Wanneer de zakelijke relaties met Belgische prominenten of met personen die een belangrijke functie uitoefenen of uitgeoefend hebben binnen of voor rekening van een internationale organisatie, een hoger risico inhouden, moeten de vastgoedmakelaars de maatregelen onder de punten (b), (c) en (d) toepassen.

De op alle types van prominenten toepasselijke verplichtingen zouden ook dienen te worden toegepast op de familieleden van deze prominenten en de met hen nauw verbondenen.

VII. Waakzaamheidsplicht ten aanzien van zakelijke relaties en occasionele verrichtingen

Art. 16. § 1. De vastgoedmakelaar moet een bestendige waakzaamheid aan de dag leggen ten opzichte van de zakelijke relatie en een aandachtig onderzoek verzekeren van de uitgevoerde verrichtingen om zich ervan te vergewissen dat deze stroken met de kennis die hij heeft van zijn cliënt, van zijn commerciële activiteiten en, indien nodig, van de herkomst van de fondsen. Onverminderd de toepassing van het cliëntacceptatiebeleid bedoeld in de artikelen 14 en 15 van dit reglement onderzoekt de vastgoedmakelaar aandachtig alle verrichtingen of feiten die hij bijzonder vatbaar acht voor witwassen van geld of financiering van terrorisme wegens hun aard of ongebruikelijk karakter gelet op de activiteiten van de cliënt, dan wel de begeleidende omstandigheden of de hoedanigheid van de betrokken personen. Hij stelt een lijst op met passende criteria en omstandigheden die hem in staat moeten stellen atypische verrichtingen op te sporen, waarbij in het bijzonder aandacht wordt besteed aan de kennelijke economische grondslag en legitimiteit van de verrichtingen en feiten.

Als atypische verrichtingen moeten onder andere worden beschouwd :

- verrichtingen waarbij een persoon voor eigen rekening of voor rekening van een derde een onroerend goed koopt dat hij vervolgens snel voor een veel hogere prijs doorverkoopt. Deze operatie kan tot stand komen via stromannen of via tussenvennootschappen;

- betalingen in naam van de cliënt op de rekening van een vastgoedkantoor vanuit een financiële instelling gevestigd in een land of een gebied dat door de FATF wordt gekwalificeerd als een land of een gebied dat niet aan de witwasbestrijding meewerkt, of ten aanzien waarvan de FATF tegenmaatregelen of een verhoogde waakzaamheid aanbeveelt;

- de aankoop van onroerende goederen via hypothecaire leningen die voortijdig worden terugbetaald;

- verrichtingen waarbij de cliënt de intentie heeft in contanten te betalen, met uitzondering van de krachtens artikel 20 of 21 van de wet toegelaten betaling.

La vigilance constante inclut également l'obligation d'actualiser en fonction du risque les critères utilisés et l'acceptation des clients visée aux articles 14 et 15 du présent règlement.

§ 2. Le devoir de vigilance constante de l'agent immobilier prévu au § 1<sup>er</sup> inclut notamment celui de vérifier et, le cas échéant, de mettre à jour les données d'identification qu'il détient concernant les clients avec lesquels il entretient une relation d'affaires, lorsque des indications lui sont fournies que ces données ne sont plus actuelles. Il actualise et vérifie les données d'identification au moins tous les deux ans, même en l'absence d'indication que ces données ne sont plus actuelles.

La mise à jour des données d'identification visées à l'article 3, § 2 du présent règlement requiert que les nouvelles données soient vérifiées conformément aux dispositions des chapitres III, IV et V de ce règlement.

§ 3. L'agent immobilier ne peut nouer une relation d'affaires ou réaliser une opération occasionnelle pour un client identifié à distance, s'il y a des raisons d'admettre que le client essaie d'éviter un contact direct afin de pouvoir camoufler plus facilement sa véritable identité, ou lorsqu'il suppose qu'il a l'intention de procéder à des opérations qui portent sur le blanchiment de capitaux ou le financement du terrorisme ou lorsque les transactions à réaliser dans le cadre de cette relation impliquent un paiement comptant.

§ 4. Lorsque l'agent immobilier ne peut accomplir son devoir de vigilance visé à l'article 3 et à l'article 9 du présent règlement ainsi qu'aux §§ 1<sup>er</sup> à 3 ci-dessus, il ne peut nouer ni maintenir une relation d'affaires. Il décide s'il y a lieu d'en informer la Cellule de traitement des informations financières, conformément aux articles 22 à 25 du présent règlement.

Art. 16bis. § 1. Dans le cadre de son obligation de vigilance l'agent immobilier prend toutes les mesures nécessaires pour identifier de façon préalable et au moyen d'un justificatif dont il prend copie sur un support papier ou électronique les personnes qui sans avoir contracté avec lui à cet effet signent par son intermédiaire un contrat de gré à gré menant à la vente, à l'achat, à l'échange ou à la cession de biens immobiliers ou de droits immobiliers.

§ 2. L'identification des personnes physiques porte sur : le nom et le prénom, la date et le lieu de naissance et, dans la mesure du possible, l'adresse.

Les personnes physiques sont identifiées conformément au § 1<sup>er</sup> à l'aide de leur carte d'identité ou de leur inscription au registre des étrangers. Si elles ont leur domicile à l'étranger, la vérification de leur identité peut également être opérée au moyen de leur passeport ou du permis de conduire pour les personnes de nationalité étrangère.

§ 3. Pour les personnes morales, les trusts, les fiducies et les constructions juridiques similaires, l'identification porte sur :

- la dénomination sociale et le siège social;
- le nom et le prénom des administrateurs ainsi que les dispositions pour engager la personne morale, le trust, la fiducie ou la construction juridique similaire.

Les personnes morales, trusts, fiducies ou constructions juridiques similaires de droit belge sont identifiées conformément au § 1<sup>er</sup> au moyen des documents probants suivants :

1° les derniers statuts coordonnés ou les statuts à jour de la personne morale déposés au Greffe du Tribunal de Commerce ou publiés dans les annexes du *Moniteur belge*;

2° la liste des administrateurs de la personne morale et la publication de leur nomination au *Moniteur belge*, ou tout autre document probant permettant d'établir leur qualité d'administrateurs, tels que toute publication au *Moniteur belge* faisant mention de ces personnes en tant qu'administrateurs, ou les comptes annuels déposés à la Banque Nationale de Belgique;

3° la dernière publication au *Moniteur belge* des pouvoirs de représentation de la personne morale;

Les personnes morales, trusts, fiducies ou toutes autres constructions juridiques de droit étranger sont identifiées conformément au § 1<sup>er</sup> au moyen des documents probants équivalents à ceux énumérés à l'alinéa 1<sup>er</sup> et de leur traduction dans une des langues nationales ou en anglais.

§ 4. L'agent immobilier doit également prendre toute mesure raisonnable pour aussi identifier les bénéficiaires effectifs des personnes visées au § 1<sup>er</sup> ainsi que les mesures à risques et adéquates permettant de contrôler leur identité.

De bestendige waakzaamheid houdt ook de verplichting in de gehanteerde criteria en het in de artikelen 14 en 15 van dit reglement bedoelde cliëntacceptatiebeleid te actualiseren in functie van het risico.

§ 2. De in § 1 bedoelde constante waakzaamheidsplicht houdt onder meer voor de vastgoedmakelaar de verplichting in om over te gaan tot de controle en, in voorkomend geval, de actualisering van de identificatiegegevens waarover hij beschikt over de cliënten met wie hij een zakelijke relatie heeft, wanneer hij over aanwijzingen beschikt dat die gegevens niet langer actueel zijn. Hij actualiseert en controleert de identificatiegegevens minstens om de twee jaar, zelfs indien hij geen aanwijzingen heeft dat de gegevens niet meer actueel zijn.

Bij de actualisering van de identificatiegegevens als bedoeld in artikel 3, § 2 van dit reglement moeten de nieuwe gegevens worden gecontroleerd overeenkomstig de bepalingen van de hoofdstukken III, IV en V van dit reglement.

§ 3. De vastgoedmakelaar mag geen zakelijke relatie aanknopen met of een occasionele verrichting uitvoeren voor een op afstand geïdentificeerde cliënt, wanneer er redenen bestaan om aan te nemen dat de cliënt een rechtstreeks contact probeert te vermijden om zijn ware identiteit gemakkelijker te kunnen verhullen, of wanneer vermoed kan worden dat de cliënt voornemens is verrichtingen uit te voeren die verband houden met het witwassen van geld of de financiering van terrorisme of wanneer de te verrichten transacties in het kader van die relatie impliceren dat met contant geld wordt betaald.

§ 4. Wanneer de vastgoedmakelaar zijn waakzaamheidsplicht bedoeld in artikel 3 en artikel 9 van dit reglement en in §§ 1 tot 3 hierboven niet kan nakomen, mag hij geen zakelijke relatie aanknopen of in stand houden. Hij beslist of een melding aan de Cel voor financiële informatieverwerking overeenkomstig de artikelen 22 tot 25 van dit reglement zich opdringt.

Art. 16bis. § 1. In het kader van zijn waakzaamheidsplicht neemt de vastgoedmakelaar alle noodzakelijke maatregelen om de personen, die zonder hiertoe met de vastgoedmakelaar een overeenkomst gesloten te hebben, door diens bemiddeling een onderhandse overeenkomst ondertekenen die leidt tot verkoop, aankoop, ruil of afstand van onroerende goederen of onroerende rechten, vooraf te identificeren, aan de hand van een bewijsstuk waarvan een afschrift wordt genomen, op papier of op elektronische informatiedrager.

§ 2. De identificatie betreft voor natuurlijke personen : de naam en voornaam, geboortedatum en geboorteplaats, en, in de mate van het mogelijke, het adres.

De natuurlijke personen worden geïdentificeerd overeenkomstig § 1 aan de hand van hun identiteitskaart of hun inschrijving in het vreemdelingenregister. Indien deze natuurlijke persoon zijn woonplaats heeft in het buitenland, kan zijn identificatie ook gebeuren aan de hand van zijn paspoort of het rijbewijs voor personen van buitenlandse nationaliteit.

§ 3. Voor rechtspersonen, trusts, fiducieën en soortgelijke juridische constructies betreft de identificatie :

- de maatschappelijke naam en de maatschappelijke zetel;
- de naam en voornaam van de bestuurders evenals de bepalingen om verbintenissen aan te gaan voor de rechtspersoon, trust, fiducie of soortgelijke juridische constructie.

Een rechtspersoon, trust, fiducie of soortgelijke juridische constructie naar Belgisch recht wordt geïdentificeerd overeenkomstig § 1 aan de hand van de volgende bewijsstukken :

1° de recentste versie van de gecoördineerde statuten of de geactualiseerde statuten van de rechtspersoon die zijn neergelegd ter Griffie van de Rechtbank van Koophandel of gepubliceerd zijn in de bijlagen tot het *Belgisch Staatsblad*;

2° de lijst van de bestuurders van de rechtspersoon en de bekendmaking van hun benoeming in het *Belgisch Staatsblad*, of enig ander bewijsstuk aan de hand waarvan hun hoedanigheid van bestuurder kan worden bewezen, zoals elke publicatie in het *Belgisch Staatsblad* waarin die personen als bestuurders worden vermeld, of de bij de Nationale Bank van België neergelegde jaarrekening;

3° de recentste publicatie in het *Belgisch Staatsblad* van de vertegenwoordigingsbevoegdheden van de rechtspersoon;

Een rechtspersoon, trust, fiducie of soortgelijke juridische constructie naar buitenlands recht wordt geïdentificeerd overeenkomstig § 1 aan de hand van gelijkwaardige bewijsstukken als vermeld in lid 1 en die vertaald zijn in een van de landstalen of in het Engels.

§ 4. De vastgoedmakelaar moet tevens alle redelijke maatregelen nemen om ook de uiteindelijke begunstigden te identificeren van de personen bedoeld in § 1 en op risico gebaseerde en adequate maatregelen nemen om hun identiteit te controleren.

§ 5. Dans le cadre de son devoir de vigilance l'agent immobilier doit fixer des critères objectifs, entre autres ceux mentionnés aux articles 15 et 16, § 1<sup>er</sup>, al. 2 et § 3 du présent règlement, sur base desquels les personnes visées au § 1<sup>er</sup> sont réparties en catégories auxquelles sont couplées des exigences de niveaux différents, compte tenu des caractéristiques de l'activité de l'agent immobilier et de celles de la clientèle à laquelle il s'adresse, pour définir une échelle appropriée des risques.

#### VIII. - Devoirs de conservation.

Art. 17. § 1<sup>er</sup>. L'agent immobilier conserve sur quelque support d'archivage que ce soit, pendant cinq ans au moins après avoir mis fin aux relations d'affaires avec ses clients ou toute autre personne visée dans ce règlement, une copie du document probant ayant servi à l'identification ainsi que du document visé à l'article 8 du présent règlement.

§ 2. Sans préjudice de l'exigence formulée à l'article 6, alinéa 4, de la loi du 17 juillet 1975 relative à la comptabilité des entreprises, l'agent immobilier conserve pendant une période d'au moins cinq ans à partir de l'exécution des opérations, une copie sur quelque support d'archivage que ce soit, des enregistrements, bordereaux et documents des opérations effectuées de façon à pouvoir les reconstituer précisément. Il enregistre les opérations effectuées de manière à pouvoir répondre aux demandes de renseignements visées à l'article 27 du présent règlement, dans le délai visé à cet article.

#### IX. - Devoirs d'établissement d'un rapport écrit

Art. 18. § 1<sup>er</sup>. Sans préjudice des obligations générales mentionnées aux articles 22 à 25 de ce règlement lorsque les conditions y afférentes sont remplies, l'agent immobilier doit examiner avec une attention particulière toute opération qu'il considère particulièrement susceptible, de par sa nature ou de par son caractère inhabituel au regard des activités du client, de par les circonstances qui l'entourent ou de par la qualité des personnes impliquées, d'être liée au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme.

§ 2. L'agent immobilier établit un rapport écrit de cet examen; ce rapport est conservé par le(s) responsable(s) anti-blanchiment pendant le délai de cinq ans prescrit par l'article 17 et mis à disposition du SPF Economie, s'il le demande.

§ 3. Le(s) responsable(s) anti-blanchiment précise(nt) à l'intention de leurs préposés les critères appropriés leur permettant de déterminer les opérations atypiques auxquelles il est requis qu'ils attachent une attention particulière et qui doivent faire l'objet d'un rapport écrit visé au § 2.

§ 4. L'examen des opérations visé au § 1<sup>er</sup> inclut, notamment, celui de leur justification économique et de leur légitimité apparentes.

#### X. - Devoirs de formation et de sensibilisation des employés.

Art. 19. § 1<sup>er</sup>. L'agent immobilier prend les mesures appropriées pour sensibiliser ses travailleurs et ses représentants aux dispositions de la loi anti-blanchiment et du présent règlement. Ces mesures comprennent l'information des travailleurs et des représentants afin de leur permettre de reconnaître les opérations et les faits qui peuvent être liés au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme et afin de les instruire sur la manière de procéder en pareil cas.

§ 2. La fourniture d'informations tel qu'indiqué au § 1<sup>er</sup> s'adresse spécialement aux travailleurs qui entrent effectivement en contact avec des clients dans un cadre susceptible de poser des questions sur le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

§ 3. Les travailleurs sont mis au courant des procédures à suivre lors de la présentation des rapports écrits du (des) responsable(s) anti-blanchiment ainsi que des délais dans lesquels ces rapports doivent être transmis.

§ 4. L'agent immobilier applique les moyens indispensables et élabore les procédures appropriées afin de procéder dans les meilleurs délais, sous la responsabilité du (des) responsable(s) anti-blanchiment, à l'analyse des rapports écrits afin de déterminer si ces opérations ou ces faits doivent être portés à la connaissance de la Cellule de traitement des informations financières, conformément aux articles 22 à 25 de ce règlement.

§ 5. Les agents immobiliers mettent en place des procédures appropriées pour vérifier, lors du recrutement et de l'affectation de leurs employés ou lors de la désignation de leurs représentants, que ces personnes disposent d'une honorabilité adéquate en fonction des risques liés aux tâches et fonctions à exercer.

§ 5. In het kader van de waakzaamheidsplicht dient de vastgoedmakelaar objectieve criteria, onder andere die vermeld in de artikelen 15 en 16, § 1, al. 2 en § 3, van dit reglement vast te leggen, op basis waarvan de in § 1 geïdentificeerde personen worden onderverdeeld in categorieën waaraan vereisten van verschillende niveaus worden gekoppeld, rekening houdend met de kenmerken van de activiteit van de vastgoedmakelaar, en van de personen tot wie hij zich richt, om zo een passende risicoschaal te kunnen definiëren.

#### VIII. - Bewaringsverplichting.

Art. 17. § 1. De vastgoedmakelaar bewaart, op welke informatiedrager ook, gedurende ten minste vijf jaar na het beëindigen van de zakelijke relaties met zijn cliënten of alle andere personen beoogd in dit reglement, een afschrift van het bewijsstuk dat voor de identificatie heeft gediend, alsmede van het document als bedoeld in artikel 8 van dit reglement.

§ 2. Onverminderd het vereiste gesteld in artikel 6, vierde lid, van de wet van 17 juli 1975 met betrekking tot de boekhouding van de ondernemingen, bewaart de vastgoedmakelaar gedurende een periode van ten minste vijf jaar vanaf de uitvoering van de verrichtingen op welke informatiedrager ook een kopie van de registraties, de borderellen en stukken van de uitgevoerde verrichtingen om ze nauwkeurig te kunnen reconstrueren. Hij registreert de uitgevoerde verrichtingen op zodanige wijze dat hij aan de verzoeken om inlichtingen bedoeld in artikel 27 van dit reglement kan voldoen binnen de in dat artikel voorgeschreven termijn.

#### IX. - Verplichting om een schriftelijk verslag op te stellen

Art. 18. § 1. Onverminderd de algemene verplichtingen vermeld in de artikelen 22 t/m 25 van dit reglement, wanneer de voorwaarden daartoe vervuld zijn, dient de vastgoedmakelaar met een bijzondere aandacht elke verrichting te onderzoeken die hij, uit hun wegens de aard of hun het ongebruikelijk karakter ervan gelet op de activiteiten van de cliënt, de begeleidende omstandigheden of de hoedanigheid van de betrokken personen, bijzonder vatbaar acht voor het witwassen van geld of de financiering van terrorisme.

§ 2. De vastgoedmakelaar stelt een schriftelijk verslag op over dit onderzoek; dit verslag wordt door de anti-witwasverantwoordelijke(n) bewaard gedurende de door artikel 17 voorgeschreven termijn van vijf jaar en ter beschikking gesteld van de FOD Economie indien deze erom verzoekt.

§ 3. De anti-witwasverantwoordelijke(n) stelt (stellen) de werknemers in kennis van de passende criteria die hen in staat moeten stellen om atypische verrichtingen op te sporen waaraan zij specifieke aandacht moeten besteden en waarover zij een schriftelijk verslag moeten opstellen als bedoeld in § 2.

§ 4. Bij het in § 1 bedoelde onderzoek van de verrichtingen wordt in het bijzonder aandacht besteed aan de kennelijke economische grondslag en legitimiteit van die verrichtingen.

#### X. - Verplichting tot opleiding en sensibilisering van de werknemers.

Art. 19. § 1. De vastgoedmakelaar neemt passende maatregelen om zijn werknemers en zijn vertegenwoordigers met de bepalingen van de wet en van dit reglement vertrouwd te maken. Deze maatregelen houden in dat de betrokken werknemers en vertegenwoordigers informatie ontvangen die hen in staat moet stellen om de verrichtingen en de feiten te leren onderkennen die met het witwassen van geld of met financiering van terrorisme verband kunnen houden en om hen te onderrichten hoe in die gevallen moet gehandeld worden.

§ 2. De informatieverstrekking zoals bedoeld in § 1 richt zich in het bijzonder op de werknemers die daadwerkelijk in aanraking komen met cliënten in een verband waarin er vragen over het witwassen van geld en de financiering van terrorisme kunnen gesteld worden.

§ 3. De werknemers worden in kennis gesteld van de te volgen procedures bij de overlegging van schriftelijke verslagen aan de anti-witwasverantwoordelijke(n) en van de termijnen waarbinnen deze verslagen moeten worden overgemaakt.

§ 4. De vastgoedmakelaar wendt de nodige middelen aan en werkt passende procedures uit om, onder de verantwoordelijkheid van de anti-witwasverantwoordelijke(n), zo snel mogelijk over te gaan tot de analyse van de schriftelijke verslagen, om te bepalen of die verrichtingen of die feiten ter kennis moeten gebracht worden van de Cel voor financiële informatieverwerking overeenkomstig de artikelen 22 tot 25 van dit reglement.

§ 5. De vastgoedmakelaars voeren passende procedures in om bij de aanwerving en aanstelling van hun werknemers of bij de aanwijzing van hun vertegenwoordigers na te gaan of dezen blijken te geven van passende betrouwbaarheid, in functie van de risico's die gepaard gaan met de uit te voeren opdrachten en functies.

XI. - Devoirs de désignation d'un responsable de la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et d'introduction d'une procédure de contrôle interne.

Art. 20. § 1<sup>er</sup>. L'agent immobilier désigne une ou plusieurs personnes qui, conformément à l'article 10 de la loi, sont responsables de l'application de la loi et de ce règlement au sein de leur entreprise, après s'être assuré que la ou les personnes concernées disposent de l'honorabilité professionnelle adéquate nécessaire pour exercer ces fonctions.

§ 2. Le ou les responsable(s) anti-blanchiment visé(s) au § 1<sup>er</sup> doit (doivent) disposer au sein de l'organisme de l'expérience professionnelle, du niveau hiérarchique et des pouvoirs qui sont nécessaires à l'exercice effectif et autonome de ces fonctions.

§ 3. Le ou les responsable(s) anti-blanchiment veille (veillent), d'une manière générale, au respect par l'agent immobilier de l'ensemble de ses obligations de prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme. Il(s) veille (veillent) au respect de l'interdiction de paiement en espèces visée à l'article 20 de la loi.

§ 4. Le ou les responsables anti-blanchiment sont chargé(s) de l'élaboration et de l'instauration des procédures de contrôle interne, de la fourniture et de la centralisation des informations afin de prévenir, de détecter et d'empêcher des opérations ayant trait au blanchiment de capitaux et au financement du terrorisme.

§ 5. Le ou les responsable(s) anti-blanchiment doit (doivent) concevoir et organiser les procédures de formation interne afin que les travailleurs et les représentants comprennent et respectent les obligations en matière d'identification, de conservation et essentiellement de rapportage spécial.

§ 6. Le ou les responsables anti-blanchiment doivent veiller à la transmission des informations à la Cellule de traitement des informations financières, et traiter l'information qui en provient. Ce sont les personnes de contact privilégiées pour la Cellule de traitement des informations financières et le SPF Economie en ce qui concerne toutes les questions de prévention du blanchiment des capitaux et du de financement du terrorisme.

§ 7. Le ou les responsables anti-blanchiment doivent établir une fois par an au moins un rapport d'activités écrit ou électronique sur l'application de la loi au sein de l'entreprise et plus particulièrement sur l'application des §§ 4 à 6 ci-dessus. Ce rapport d'activités annuel est rédigé sur base du modèle établi en concertation avec l'Institut professionnel des agents immobiliers par le SPF Economie et est transmis à celui-ci de la manière qu'il détermine au plus tard le 30 juin de l'année suivante. Il est conservé pendant le délai de cinq ans prescrit par l'article 17.

## XII. - Limitation des paiements en espèces

Art. 21. Le prix de la vente d'un bien immobilier ne peut être acquitté qu'au moyen d'un virement ou d'un chèque, excepté pour un montant n'excédant pas le montant fixé par la loi.

La convention et l'acte de vente établis par l'agent immobilier doivent préciser le numéro du compte financier par le débit duquel le prix et le cas échéant l'acompte ont été ou seront transférés, ou contenir une déclaration des parties précisant ce compte ou expliquant le mode de financement utilisé en l'absence de compte.

Lorsque les agents immobiliers constatent le non-respect de la disposition précédente, ils en informent immédiatement par écrit ou par voie électronique la Cellule de traitement des informations financières.

Art. 22. Le prix d'une ou de plusieurs prestations de services fournies par un agent immobilier ne peut être acquitté en espèces que pour un montant qui ne soit pas supérieur au montant fixé par la loi, que la prestation de services soit effectuée en une opération ou sous la forme d'opérations fractionnées qui apparaissent liées.

## XIII. - Devoir de déclaration.

Art. 23. Lorsque l'agent immobilier sait ou soupçonne qu'une opération à exécuter est liée au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme, il en informe par écrit ou par voie électronique la Cellule de traitement des informations financières, avant d'exécuter l'opération, en indiquant, le cas échéant, le délai dans lequel celle-ci doit être exécutée.

Art. 24. Lorsque l'agent immobilier sait ou soupçonne qu'une opération à exécuter est liée au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme, mais ne peut en informer la Cellule de

XI. - Verplichting tot aanwijzing van een verantwoordelijke voor de voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme en tot instelling van een procedure voor interne controle.

Art. 20. § 1. De vastgoedmakelaar wijst één of meer personen aan die, overeenkomstig artikel 10 van de wet, verantwoordelijk zijn voor de toepassing van de wet en dit reglement in hun onderneming, nadat hij er zich van vergewist heeft dat die perso(o)n(en) de passende professionele betrouwbaarheid bezit(ten) die nodig is om die functie te kunnen vervullen.

§ 2. De in § 1 beoogde anti-witwasverantwoordelijke(n) moet(en) binnen de onderneming over de beroepservaring, het hiërarchische niveau en de bevoegdheden beschikken die nodig zijn om die functie effectief en autonoom te kunnen uitoefenen.

§ 3. De anti-witwasverantwoordelijke(n) ziet (zien) er algemeen op toe dat de vastgoedmakelaar al zijn verplichtingen nakomt op het vlak van de voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme. Hij waakt (zij waken) er over dat het verbod op betaling in contanten bedoeld in artikel 20 van de wet gerespecteerd wordt.

§ 4. De anti-witwasverantwoordelijken zijn belast met de vaststelling en invoering van de procedures voor interne controle, informatieverstrekking en -centralisatie om verrichtingen die met het witwassen van geld en de financiering van het terrorisme verband houden, te voorkomen, op te sporen en te verhinderen.

§ 5. De anti-witwasverantwoordelijke(n) moet(en) de procedures van interne vorming uitdenken en organiseren, zodat de verplichtingen inzake identificatie, inzake bewaring en voornamelijk inzake bijzondere verslaggeving door werknemers en vertegenwoordigers worden begrepen en uitgevoerd.

§ 6. De anti-witwasverantwoordelijk(en) moet(en) zorgen voor de informatiedoorstroming naar de Cel voor financiële informatieverwerking en de informatie die van de Cel voor financiële informatieverwerking komt. Zij zijn de bevoorrechte contactpersonen voor de Cel voor financiële informatieverwerking en de FOD Economie met betrekking tot alle vragen over de voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.

§ 7. De anti-witwasverantwoordelijken moeten tenminste eenmaal per jaar een schriftelijk of elektronisch activiteitenverslag opmaken over de toepassing van de wet binnen de onderneming, en meer bepaald over de toepassing van de §§ 4 t/m 6 hiervoor. Dit jaarlijks verslag wordt opgesteld op basis van een model opgemaakt in onderling overleg met het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars door de FOD Economie en wordt aan deze overgemaakt op de wijze door hem vastgesteld en dit uiterlijk op 30 juni van het volgend jaar. Dit jaarlijks activiteitenverslag wordt bewaard gedurende de door artikel 17 voorgeschreven termijn van vijf jaar.

## XII. - Bepanking van betalingen in contanten

Art. 21. De prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van overschrijving of cheque, uitgezonderd voor een bedrag niet hoger dan het door de wet bepaalde bedrag.

De verkoopovereenkomst en -akte, opgesteld door de vastgoedmakelaar, moeten het nummer van de financiële rekening vermelden die gedebiteerd werd of zal worden om de prijs en, in voorkomend geval, het voorschot over te dragen of een verklaring bevatten van de partijen, waarin dit nummer wordt vermeld en, bij gebrek hieraan, de wijze waarop deze gefinancierd zal worden.

Wanneer de vastgoedmakelaars vaststellen dat voornoemde bepaling niet werd nageleefd, brengen zij dit onmiddellijk schriftelijk of elektronisch ter kennis van de Cel voor financiële informatieverwerking.

Art. 22. De prijs van één of meerdere dienstprestaties geleverd door een vastgoedmakelaar, mag niet in contanten worden vereffend uitgezonderd voor een bedrag dat niet hoger is dan het door de wet bepaalde bedrag, ongeacht of de dienstprestatie plaatsvindt in één verrichting of via meerdere verrichtingen waartussen een verband lijkt te bestaan.

## XIII. - Meldingsplicht.

Art. 23. Wanneer de vastgoedmakelaar weet of vermoedt dat een uit te voeren verrichting verband houdt met het witwassen van geld of de financiering van terrorisme, wordt dit, vooraleer de verrichtingen uit te voeren, schriftelijk of elektronisch ter kennis gebracht van de Cel voor financiële informatieverwerking en wordt in voorkomend geval de termijn meegedeeld binnen dewelke die verrichting moet worden uitgevoerd.

Art. 24. Wanneer de vastgoedmakelaar weet of vermoedt dat een uit te voeren verrichting verband houdt met het witwassen van geld of de financiering van terrorisme, maar dit niet ter kennis kan brengen van de

traitement des informations financières avant d'exécuter l'opération, il procède à l'information par écrit ou par voie électronique de la Cellule de traitement des informations financières immédiatement après avoir exécuté l'opération.

Ceci est uniquement possible :

- soit parce que l'exécution de l'opération ne peut être reportée en raison de la nature de celle-ci;

- soit parce que ce report serait susceptible d'empêcher la poursuite des bénéficiaires du blanchiment présumé de capitaux et du financement du terrorisme.

Dans ce cas, la raison pour laquelle il n'a pu être procédé à l'information préalablement à l'exécution de l'opération doit être indiquée.

Art. 25. Lorsque l'agent immobilier a connaissance d'un fait qui pourrait être l'indice d'un blanchiment de capitaux ou d'un financement du terrorisme, il en informe immédiatement par écrit ou par voie électronique la Cellule de traitement des informations financières.

Art. 26. Lorsque les agents immobiliers soupçonnent qu'un fait ou une opération est susceptible d'être lié au blanchiment de capitaux provenant de la fraude fiscale grave et organisée qui met en œuvre des mécanismes complexes ou qui use de procédés à dimension internationale, ils en informent immédiatement par écrit ou par voie électronique la Cellule de Traitement des Informations Financières et ce dès qu'ils détectent au moins un des indicateurs déterminés à l'article 15.

Art. 27. § 1<sup>er</sup>. La transmission à la Cellule de traitement des informations financières, visée aux articles 22 à 25 de ce règlement est effectuée en principe par le ou les responsable(s) anti-blanchiment.

§ 2. Tout employé et tout représentant de l'agent immobilier procède toutefois personnellement à la transmission d'informations à la Cellule de traitement des informations financières chaque fois que la procédure visée au § 1<sup>er</sup> ne peut être suivie. C'est entre autres le cas à défaut de responsable(s) anti-blanchiment ou lorsqu'il(s) est (sont) absent(s) ou n'assume(nt) pas ses (leurs) responsabilités.

Art. 28. Tout agent immobilier est tenu de communiquer à la Cellule de traitement des informations financières, ou à un de ses membres ou à un de ses membres du personnel, désigné à cette fin par le Magistrat qui dirige la Cellule ou par son remplaçant, toutes les informations, qu'elle juge utile à l'accomplissement de sa mission conformément à la loi anti-blanchiment et ceci dans le délai qu'elle détermine.

XIV. - Devoir de discrétion.

Art. 29. Sous réserve de l'alinéa 2 du présent article, les agents immobiliers ne peuvent en aucun cas porter à la connaissance du client concerné ou de personnes tierces que des informations ont été transmises à la Cellule de traitement des informations financières en application des articles 22 à 25, ou qu'une information du chef de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme est en cours.

Cette interdiction ne s'applique pas à la communication au SPF Economie ni à la divulgation à des fins répressives.

XV. - Contrôle par l'autorité de surveillance et sanctions.

Art. 30. § 1<sup>er</sup>. L'agent immobilier tient les copie des pièces probantes et de rapports, visés à l'article 17, § 1<sup>er</sup> et § 2 et à l'article 18, § 2, à la disposition du SPF Economie, à qui il en accorde communication à sa première demande.

L'agent immobilier transmet annuellement par voie électronique au SPF Economie les copies des rapports d'activités annuels, visé à l'article 20, § 7.

§ 2. Tout agent immobilier est tenu de communiquer au SPF Economie ou à l'un de ses agents désignés à cette fin, toutes les informations qu'ils estiment utiles pour accomplir leurs missions de contrôle conformément au § 1<sup>er</sup> et ceci dans le délai qu'ils déterminent.

Cel voor financiële informatieverwerking vooraleer de verrichting uit te voeren, wordt onmiddellijk na de uitvoering van de verrichting de Cel voor financiële informatieverwerking hiervan schriftelijk of elektronisch in kennis gesteld.

Dit is slechts mogelijk :

- hetzij omdat het niet mogelijk is om de uitvoering van de verrichting, gezien haar aard, uit te stellen;

- hetzij omdat het uitstel van aard zou kunnen zijn de vervolging van de begunstigden van het vermeende witwassen van geld en de vermeende financiering van terrorisme te beletten.

In dit geval wordt de reden vermeld waarom een kennisgeving, vooraleer de verrichting uit te voeren, niet mogelijk was.

Art. 25. Wanneer aan de vastgoedmakelaar een feit bekend wordt dat op witwassen van geld of op financiering van terrorisme zou kunnen wijzen, dan wordt de Cel voor financiële informatieverwerking hiervan onmiddellijk schriftelijk of elektronisch in kennis gesteld.

Art. 26. Wanneer de vastgoedmakelaar vermoedt dat een feit of een verrichting verband kan houden met witwassen van geld afkomstig uit ernstige en georganiseerde fiscale fraude waarbij bijzonder ingewikkelde mechanismen of procedés van internationale omvang worden aangewend, brengt hij dit onmiddellijk schriftelijk of elektronisch ter kennis van de Cel voor financiële informatieverwerking en wel zodra hij minstens een van de indicatoren vaststelt in artikel 15.

Art. 27. § 1. De mededeling aan de Cel voor financiële informatieverwerking van de in artikelen 22 tot 25 van dit reglement bedoelde financiële informatie wordt in principe gedaan door de anti-witwasverantwoordelijke(n).

§ 2. Elke werknemer en elke vertegenwoordiger van de vastgoedmakelaar deelt evenwel persoonlijk aan de Cel voor financiële informatieverwerking informatie mee telkens wanneer de in § 1 bedoelde procedure niet kan worden gevolgd. Dit is onder meer het geval wanneer er geen anti-witwasverantwoordelijke(n) is (zijn) aangesteld of wanneer deze afwezig is (zijn) of zijn (hun) verantwoordelijkheid niet opneemt (opnemen).

Art. 28. Elke vastgoedmakelaar is verplicht om aan de Cel voor financiële informatieverwerking, of aan één van haar leden of aan één van haar personeelsleden, die daartoe is aangewezen door de magistrat die de Cel leidt of door zijn plaatsvervanger, alle informatie mede te delen, die zij nuttig acht voor de vervulling van haar opdrachten overeenkomstig de wet en dit binnen de door haar bepaalde termijn.

XIV. - Geheimhoudingsplicht.

Art. 29. Onverminderd het tweede lid van dit artikel, mogen de vastgoedmakelaars in geen geval aan de betrokken cliënt of aan derden mededelen dat informatie werd meegedeeld aan de Cel voor financiële informatieverwerking met toepassing van de artikelen 22 tot 25, of dat een opsporingsonderzoek wegens witwassen van geld of financiering van terrorisme aan de gang is.

Dit verbod geldt niet wat betreft de mededeling aan de FOD Economie of de kennisgeving voor repressieve doeleinden.

XV. - Controle door de toezichthoudende overheid en sanctiebepalingen.

Art. 30. § 1. De afschriften van bewijsstukken en verslagen zoals vermeld in artikel 17, § 1 en § 2 en in artikel 18, § 2, worden door de vastgoedmakelaar ter beschikking gehouden van de FOD Economie en op diens eerste verzoek wordt inzage ervan verleend.

De afschriften van de jaarlijkse activiteitenverslagen zoals vermeld in artikel 20, § 7, worden door de vastgoedmakelaar systematisch jaarlijks langs elektronische weg bezorgd aan de FOD Economie.

§ 2. Elke vastgoedmakelaar is verplicht om aan de FOD Economie, of aan één van haar daartoe aangestelde ambtenaren, alle informatie mede te delen, die zij nuttig achten voor de vervulling van haar controleopdrachten overeenkomstig § 1, en dit binnen de door hen bepaalde termijn.

§ 3. Sans préjudice des compétences des officiers de police judiciaire, les fonctionnaires du SPF Economie, ainsi que les fonctionnaires désignés par le Ministre de l'Economie à cet effet sont habilités à rechercher et constater les infractions aux dispositions du présent règlement.

Les agents immobiliers sont tenus d'autoriser les fonctionnaires dont il est question à l'alinéa précédent à :

pénétrer, pendant les heures d'ouverture ou de service, dans les lieux de travail, bâtiments, cours adjacentes et locaux fermés dont l'accès est nécessaire à l'accomplissement de leur mission;

2. faire toutes les constatations utiles, se faire produire sur première réquisition et sans déplacement les documents, pièces ou livres nécessaires à leurs recherches et constatations et en prendre copie.

§ 4. Le ministre qui a l'Economie dans ses compétences peut, au vu des constatations citées au § 3 infliger une amende administrative conformément à l'article 40 de la loi après avoir entendu ou dûment appelé les intéressés. L'amende est recouvrée au profit du Trésor par l'Administration de la taxe sur la valeur ajoutée, de l'enregistrement et des domaines.

XVI. - Dispositions transitoires.

Art. 31. les agents immobiliers prennent les mesures indispensables afin de s'assurer d'avoir identifié dans un délai raisonnable et au plus tard 9 mois suivant l'entrée en vigueur de ce règlement, les clients avec lesquels une relation d'affaires est déjà en cours à la date de l'entrée en vigueur de ce règlement, conformément aux prescriptions des chapitres III à VI compris de ce règlement.

Art. 32. Les agents immobiliers prennent les mesures indispensables pour appliquer la politique d'acceptation des clients visée au chapitre VI dans un délai de 9 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Vu pour être annexé à notre arrêté 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, concernant les agents immobiliers.

**PHILIPPE**

Par le Roi :

Le Ministre de l'Economie,  
J. VANDE LANOTTE

La Ministre des Classes moyennes, des P.M.E. et des Indépendants,  
Mme S. LARUELLE

§ 3. Onverminderd de bevoegdheden van de officieren van de gerechtelijke politie worden de overtredingen van de bepalingen van dit reglement opgespoord en vastgesteld door de ambtenaren van de FOD Economie alsook door de daartoe door de Minister van Economie aangestelde ambtenaren.

De vastgoedmakelaars zijn ertoe gehouden om aan de in voorgaand lid bedoelde ambtenaren toe te laten om :

1. tijdens de gewone openings- of werkuren binnen te treden in de werkplaatsen, gebouwen, belendende binnenplaatsen en besloten ruimten waartoe zij voor het vervullen van hun opdracht toegang moeten hebben;

2. alle dienstige vaststellingen te doen, zich op eerste vordering ter plaatse de documenten, stukken of boeken die zij voor hun opsporingen en vaststellingen nodig hebben, te doen voorleggen en daarvan afschrift te nemen.

§ 4. De minister bevoegd voor Economie kan, op basis van in § 3 vernoemde vaststellingen, een administratieve geldboete opleggen overeenkomstig artikel 40 van de wet, na de betrokkenen te hebben gehoord of hen daartoe behoorlijk te hebben opgeroepen. De geldboete wordt ten gunste van de Schatkist geïnd door de Administratie van de belasting over de toegevoegde waarde, der registratie en domeinen.

XVI. - Overgangsbepalingen.

Art. 31. De vastgoedmakelaars nemen de nodige maatregelen om zich ervan te vergewissen dat zij binnen een redelijke termijn en uiterlijk 9 maanden volgend op de inwerkingtreding van dit reglement, de cliënten met wie een zakelijke relatie reeds loopt op de ingangsdatum van dit besluit, hebben geïdentificeerd overeenkomstig de voorschriften van hoofdstuk III tot en met VI van dit reglement.

Art. 32. De vastgoedmakelaars nemen de nodige maatregelen om het in hoofdstuk VI bedoelde cliënt-acceptatiebeleid ten uitvoer te kunnen leggen binnen 9 maanden volgend op de inwerkingtreding van dit reglement.

Gezien om te worden gevoegd bij ons besluit van 30 juli 2013 tot goedkeuring van het reglement ter uitvoering van de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme, aangaande vastgoedmakelaars.

**FILIP**

Van Koningswege :

De Minister van Economie,  
J. VANDE LANOTTE

De Minister van Middenstand, K.M.O.'s en Zelfstandigen,  
Mevr. S. LARUELLE

## GOUVERNEMENTS DE COMMUNAUTE ET DE REGION GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN GEMEINSCHAFTS- UND REGIONALREGIERUNGEN

**VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE**

**VLAAMSE OVERHEID**

[2013/204687]

**19 JULI 2013. — Decreet houdende wijziging van artikel 15, § 9, van het decreet van 19 december 2008 betreffende de organisatie van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn (1)**

Het VLAAMS PARLEMENT heeft aangenomen en Wij, REGERING, bekrachtigen hetgeen volgt :

DECREET houdende wijziging van artikel 15, § 9, van het decreet van 19 december 2008 betreffende de organisatie van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn.

**Artikel 1.** Dit decreet regelt een gemeenschaps- en gewestaangelegenheid.

**Art. 2.** In artikel 15, § 9, derde lid, van het decreet van 19 december 2008 betreffende de organisatie van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn wordt de zin "Nieuw ingediende voordrachtsakten zijn niet ontvankelijk." geschrapt.