

Comment gérer la question des transactions en espèces dans l'immobilier

Etat au: 11.11.2017

Principes

Le blanchiment d'argent dans le secteur de l'immobilier est un sujet régulièrement débattu dans les cercles politiques et les médias, comme encore tout dernièrement dans l'étude «Voie royale pour l'argent sale. Les failles du dispositif antiblanchiment dans l'immobilier suisse» de Transparency International Suisse (parue en octobre 2017). Dans un rapport plus ancien («Blanchiment d'argent sur le marché de l'immobilier», mai 2013), l'Office fédéral de la police Fedpol arrivait aux conclusions suivantes avec les mesures qui en ont découlé (extrait):

- Il ressort de l'analyse que le marché de l'immobilier est de manière générale attrayant pour les blanchisseurs. Des soupçons dans ce domaine apparaissent à intervalles réguliers en Suisse, essentiellement en lien avec l'achat de logements.
- Dans les cas analysés, on a constaté que le recours à des sociétés était fréquent. Or les statistiques relatives aux achats de biens immobiliers révèlent qu'en général, seule une part infime des biens immobiliers est achetée par des sociétés. Cette divergence permet de conclure que lorsqu'un achat immobilier doit servir à blanchir des fonds, il est bien plus souvent fait recours à des sociétés que pour des transactions immobilières légales. Ceci ne signifie pas que chaque achat de bien immobilier effectué par une société est suspect en soi, mais si d'autres soupçons viennent s'y ajouter, cela peut constituer un élément indiquant un acte de blanchiment.
- On peut aussi citer comme autres éléments permettant de croire à un acte de blanchiment des prix de vente exorbitants et des projets surdimensionnés de rénovation ou de transformation de bâtiments qui, selon les experts, ne sont pas justifiés.
- De plus, lorsqu'un logement reste longtemps inhabité sans raison apparente ou que des restaurants ou des hôtels restent ouverts pendant des années malgré le manque de clients, cela peut donner à penser qu'il s'agit de blanchiment d'argent.
- Les cas analysés n'indiquent pour l'heure pas que l'achat au comptant d'un bien immobilier soit une pratique répandue en Suisse, tandis que le financement partiel d'un bien ou de travaux en espèces n'est pas rare.
- Une évaluation sommaire des jugements pour blanchiment d'argent prononcés ces dernières années en Suisse montre que le marché de l'immobilier n'est pas plus souvent utilisé à des fins de blanchiment que d'autres secteurs comme par exemple le commerce de biens de luxe.

Lors de la procédure de consultation de 2013 sur la révision de la LBA, le Conseil fédéral constate que, de son point de vue, soumettre à la LBA une personne qui ne pratique aucune intermédiation financière est fondamentalement contraire au régime suisse de blanchiment d'argent. Par ailleurs, relève-t-il, il faudrait également se demander si d'autres branches dans lesquelles le blanchiment d'argent est possible ne devraient pas être soumises à la loi.

Le SVIT Suisse considère qu'il n'y a ni faits ni indices justifiant la nécessité d'une action de la part du politique dans le domaine de l'économie immobilière. L'assujettissement à la LBA entraînerait notamment des coûts plus élevés et des transactions plus compliquées, ce qui affecterait l'ensemble des citoyens et des entreprises. Grâce à des montages toujours plus complexes il serait toujours possible à l'avenir également d'échapper à des poursuites pénales.

Dès lors, le SVIT Suisse recommande à ses membres dans le courtage immobilier et la gérance d'adopter certaines mesures. Le SVIT Suisse est convaincu qu'en se conformant aux recommandations ci-après, il est possible d'éviter efficacement le blanchiment d'argent dans l'économie immobilière.

Base légale

Loi fédérale concernant la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme (Loi sur le blanchiment d'argent, LBA), art. 8a

1. Les négociants visés à l'art. 2, al. 1, let. B (personnes physiques ou morales qui, à titre professionnel, négocient des biens et reçoivent des espèces en paiement), doivent remplir les obligations suivantes s'ils reçoivent plus de 100 000 francs en espèces dans le cadre d'une opération de négoce:
 - a. vérification de l'identité du cocontractant (art. 3, al. 1);
 - b. identification de l'ayant droit économique (art. 4, al. 1 et 2, let. a et b);
 - c. établissement et conservation des documents (art. 7).
2. Ils doivent clarifier l'arrière-plan et le but d'une opération lorsque:
 - a. l'opération paraît inhabituelle, sauf si sa légalité est manifeste;
 - b. des indices laissent supposer que des valeurs patrimoniales proviennent d'un crime ou d'un délit fiscal qualifié au sens de l'art. 305^{bis}, ch. 1^{bis}, CP¹, ou qu'une organisation criminelle (art. 260^{ter}, ch. 1, CP) exerce un pouvoir de disposition sur ces valeurs.
3. Les négociants doivent remplir les obligations prévues aux al. 1 et 2 même si le paiement en espèces est effectué en plusieurs tranches d'un montant inférieur à 100 000 francs, mais qui, additionnées, dépassent ce montant.
4. Ils ne doivent pas remplir ces obligations lorsque les paiements dépassant 100 000 francs sont effectués par le biais d'un intermédiaire financier.

Réglementations professionnelles du SVIT Suisse

Art. 9 – Définition et obligations de l'intermédiaire financier

1. ...
2. Un courtier en immobilier est qualifié d'intermédiaire financier lorsqu'il accepte des fonds en dehors d'une opération de commission et les transmet à un vendeur sur mandat de l'acheteur. Il est également considéré comme un intermédiaire financier lorsqu'il encaisse le montant d'une acquisition et le transmet à un tiers à la demande du vendeur, car il ne s'agit pas d'une simple activité d'encaissement non assujettie à la LBA.
3. Un gérant immobilier qui accepte, transmet ou gère les fonds d'un mandant ou d'un tiers est tout particulièrement qualifié d'intermédiaire financier lorsque cette activité ne présente pas de rapport direct avec la gestion immobilière classique et lorsqu'il ne s'agit pas d'une simple activité d'encaissement.
4. Le membre qui exerce à titre professionnel (au sens de l'ordonnance sur l'exercice professionnel de l'activité d'intermédiaire financier (OIF) du 18 novembre 2009, RS 071) une activité en tant qu'intermédiaire financier au sens de l'art. 2 al. 3 de la LBA doit s'affilier à un organisme d'autorégulation (AOR) ou obtenir une autorisation de l'Autorité fédérale de contrôle en matière de lutte contre le blanchiment d'argent (autorité de contrôle). Il doit observer l'obligation de diligence, l'obligation de communiquer et le blocage des avoirs au sens des art. 3 à 10 de la LBA, ainsi que les règlements correspondants de l'AOR compétente et les dispositions d'exécution de l'autorité de contrôle, respectivement de la FINMA.

Recommandations

Au-delà des réglementations professionnelles du SVIT Suisse, l'association recommande à ses membres les règles de conduite suivantes:

- Le SVIT Suisse conseille à ses membres de renoncer à accepter des espèces en guise d'acomptes, de paiements partiels et autres versements liés à des transactions immobilières, quel que soit le montant de ces derniers.
- Le SVIT Suisse recommande à ses membres de décliner les mandats ou de démissionner si l'acheteur ou le vendeur exige explicitement des paiements en espèces et s'il existe un soupçon quant au fait que la transaction puisse relever de la LBA.
- Le membre du SVIT signale les cas suspects au Bureau de communication en matière de blanchiment d'argent (MROS) et coopère avec les autorités d'enquête.
- Le SVIT Suisse recommande par ailleurs à ses membres d'insister pour que la transaction financière de l'opération immobilière transite par au moins un établissement financier suisse.
- Les membres du SVIT font preuve d'une prudence particulière en cas de traitement par un établissement financier étranger, de personnes politiquement exposées venues de l'étranger, de montages complexes et imbriqués émanant du vendeur ou de l'acheteur, d'incertitude concernant l'ayant droit économique et autres constellations inhabituelles.

Contact Bureau de communication en matière de blanchiment d'argent (MROS)

Office fédéral de la police
Bureau de communication en matière de blanchiment d'argent (MROS)
Nussbaumstrasse 29
3003 Berne

+41 58 463 40 40

Exclusion de responsabilité

Le SVIT Suisse souligne que les recommandations précitées reposent sur un avis juridique et sont fournies sans garantie.