

# Le blanchiment d'argent et l'immobilier

## Situation de départ

Les activités dans le secteur de l'immobilier sont concernées par les dispositions de la loi sur le blanchiment d'argent (LBA), notamment dans le négoce immobilier

et la gestion des biens immobiliers. Toutefois, la branche immobilière en soi n'est pas soumise à la loi sur le blanchiment d'argent.

## Analyse

### *Loi sur le blanchiment d'argent*

La loi sur le blanchiment d'argent entrée en vigueur après révision au 1er janvier 2016 ainsi que l'ordonnance y afférente définissent de nouvelles règles sur certaines questions. En ce qui concerne les transactions dans le secteur de l'immobilier, les nouvelles règles suivantes s'appliquent:

les intermédiaires financiers (les banques notamment) ne sont pas les seuls soumis à la LBA, les négociants le sont également. La loi les définit comme des «personnes physiques ou morales qui, à titre professionnel, négocient des biens et reçoivent des espèces en paiement.» Sont concernés le négoce à titre professionnel et, dans ce contexte, la perception d'espèces au-dessus de CHF 100 000.

L'entrepreneur immobilier est soumis aux obligations de diligence définies dans la LBA lorsqu'il vend un bien immobilier et reçoit à cette occasion un paiement en espèces

de plus de CHF 100 000:

- Il doit identifier le partenaire contractuel au moyen d'une carte d'identité ou d'un passeport et déposer une copie du document dans le dossier.
- Si le partenaire de vente est une société / une entreprise, il faut identifier l'«ayant droit économique»; sinon, il convient de désigner la personne responsable de l'organe suprême de la société (voir droit des actions).
- Un processus permettant d'estimer le risque de blanchiment d'argent doit être défini avant la vente.
- Il faut également mandater au préalable un organe de révision, chargé de contrôler la vente.

Toutes ces obligations de diligence du vendeur immobilier sont annulées dans le cas où la transaction est confiée à un intermédiaire financier.

## Position de l'association

Des paiements en espèces supérieurs à CHF 100 000 sont inhabituels – et sont considérés comme une opération potentiellement suspecte du point de vue du blanchiment d'argent. A juste titre, le Parlement a rejeté la proposition du Conseil fédéral consistant à interdire entièrement ces paiements. La réglementation désormais en vigueur, imposant un devoir de diligence accru aux négociants (immobiliers), est par conséquent justifiée: un négociant qui reçoit plus de CHF 100 000 en espèces – également pour des opérations immobilières – doit, à juste titre, s'informer au préalable et connaître le contexte et le but de l'opération afin de pouvoir exclure des valeurs patrimoniales provenant d'un crime ou d'un délit fiscal qualifié.

En revanche, il est correct que le négoce immobilier en Suisse ne soit pas soumis entièrement à la loi sur le blanchiment d'argent (LBA) – cela reviendrait en effet à une suspicion générale. Seuls les intermédiaires financiers sont soumis à la LBA.

## Conclusion

Le mouvement de sommes d'argent relativement élevées présente le risque d'un usage abusif à des fins de blanchiment d'argent. Le secteur immobilier intéresse donc les blanchisseurs d'argent (potentiels). Dans la lutte contre la criminalité et la corruption organisées, et dans l'intérêt d'un marché immobilier sain et adapté aux besoins quotidiens, le secteur de l'immobilier manifeste lui-même un intérêt clair pour des règles et dispositions appropriées qui ne lui font pas obstacle mais visent à le protéger. Il convient d'agir pour démentir la réputation du secteur selon laquelle il serait extrêmement sensible au blanchiment d'argent: des règles modérées et adaptées à la pratique présentent un cadre approprié. Le contexte factuel selon lequel l'habitat, en tant que besoin fondamental, concerne tout un chacun et fait donc l'objet de débats émotionnels, souligne la pertinence d'une réglementation appropriée. Cela s'applique également aux sites où des prix immobiliers élevés font face à une forte demande – dans un contexte de taux très bas.