

**SECRETARIAT D'ETAT AUX  
QUESTIONS FINANCIERES  
INTERNATIONALES**

Division affaires multilatérales  
Section criminalité financière  
Bundesgasse 3

**3003 BERNE**

Paudex, le 12 juin 2013  
FD/ir

**Procédure de consultation relative à la mise en œuvre des recommandations  
révisées du Groupe d'action financière**

---

Madame, Monsieur,

Nous avons pris connaissance de la consultation relative au projet mentionné sous rubrique et, après avoir étudié les documents mis à disposition, nous sommes en mesure de vous transmettre, dans le délai imparti, notre prise de position.

A titre de rappel, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse) est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle a été fondée en 1943 et se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands, soit les USPI Fribourg, Genève, Jura, Neuchâtel, Valais et Vaud. Elle est le porte-parole des professionnels de l'immobilier qui sont actifs notamment dans les domaines du courtage, de la gérance, de l'expertise immobilière et de la promotion.

Dans la mesure où nous sommes actifs dans le domaine immobilier, notre prise de position se limitera aux dispositions qui concernent directement ce domaine d'activités, soit les articles projetés 2b de la loi sur le blanchiment d'argent (LBA) et 136 al. 2 de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite (LP).

**I. Remarques générales**

M. Hugues Hiltbold, Conseiller national et Président de l'USPI Suisse, a déposé le 26 septembre 2011 une motion 11.3841 demandant au Conseil fédéral de préparer un projet législatif prévoyant qu'en cas de vente d'immeuble, le paiement du prix au

vendeur doit être effectué par un virement du compte de l'acheteur auprès d'un établissement autorisé en Suisse.

En effet, il ne peut être totalement exclu que des fonds de provenance illicite soient investis dans l'immobilier en Suisse. Afin de lutter contre ces rares cas, il convient d'agir de manière ciblée au niveau des transactions immobilières elles-mêmes, tout en veillant à ne pas augmenter leur coût déjà élevé et à ne pas prolonger ou alourdir les procédures.

La LBA a pour objet d'assujettir les intermédiaires financiers et de définir qui ils sont. Or un intermédiaire n'existe pas nécessairement dans le cadre d'une transaction immobilière. En effet, il n'existe aucune obligation que le prix soit versé à l'agent immobilier, le prix pouvant être payé directement de l'acheteur au vendeur. Ainsi, une mesure telle que l'assujettissement généralisé des agents immobiliers à la LBA n'offrirait aucune garantie, puisqu'il n'existe pas d'obligation que le prix soit versé à l'agent. Dans la pratique, ce dernier n'a d'ailleurs le plus souvent aucun pouvoir de disposition sur des valeurs patrimoniales. Dans les rares cas où l'agent est amené à transférer ou à verser sur mandat de l'acheteur le montant du prix de vente au vendeur, il est déjà en droit actuel considéré comme un intermédiaire financier assujetti à la LBA.

En outre, il serait par exemple coûteux d'assujettir les notaires à la LBA pour l'exercice de leurs activités traditionnelles telles que l'instrumentalisation de transactions immobilières. Un tel assujettissement impliquerait la mise en œuvre d'une organisation importante qui générerait des coûts élevés et renchérirait le coût des transactions. Un tel assujettissement serait aussi disproportionné dès lors que les notaires devraient mettre en œuvre des obligations de diligence pour l'ensemble des transactions immobilières alors que seul un très petit nombre de transactions pourrait être concerné par des fonds de provenance illicite.

Les risques d'abus étant limités aux rares transactions qui sont effectuées en dehors du champ d'application de la LBA, c'est à juste titre que le Département fédéral des finances a suivi les propositions de M. Hiltbold en n'assujettissant pas les agents immobiliers à la LBA et en prévoyant, aux articles 2b LBA et 136 al. 2 LP, que la partie du prix de vente qui excède Fr. 100'000.- doit être versée auprès d'un établissement financier autorisé en Suisse et soumis à la LBA.

## **II. Articles 2b LBA et 136 alinéa 2 LP**

Il est prévu un nouvel article 2b LBA qui stipule que si le prix d'une vente immobilière au sens des articles 216ss CO dépasse Fr. 100'000.-, le paiement de la part du prix excédant ce montant doit être effectué par l'entremise d'un intermédiaire financier au sens de la LBA. Les modalités de paiement doivent être convenues dans le contrat de vente sinon le notaire refusera de dresser l'acte authentique. Enfin, le nouveau propriétaire du bien immobilier ne peut être inscrit au registre foncier que si l'intermédiaire financier atteste que le paiement a été ou sera effectué conformément aux modalités convenues.

Dans le rapport explicatif, le Secrétariat d'Etat aux questions financières internationales (SFI) relève que cette réglementation simple permet d'éviter de

soumettre des branches entières du secteur immobilier telles que celles des notaires ou des agents immobiliers aux obligations de diligence et de clarification ainsi qu'aux autres exigences de la LBA, ce qui irait à l'encontre du système. Une telle soumission serait en outre disproportionnée et inappropriée. Le SFI constate, à juste titre, que l'agent immobilier n'exerce aucun contrôle sur le flux financier qui intervient entre les parties au contrat dès lors qu'il ne fait que mettre en contact les vendeurs et acheteurs. En revanche, les intermédiaires financiers impliqués dans l'opération de vente n'y ont aucun intérêt propre et peuvent contrôler le flux financier. Ils sont donc plus à même de respecter les obligations de diligence applicables en matière de lutte contre le blanchiment d'argent.

L'USPI Suisse salue cette disposition et adhère entièrement au point de vue du SFI qui rejoint celui exprimé par M. Hiltpold. Cette disposition permettra de lutter de manière efficace et ciblée contre les cas de blanchiment d'argent sans pour autant alourdir la procédure et renchérir le coût des transactions. La limite de Fr. 100'000.- est justifiée et proportionnée. Quant aux mesures de contrôle, via l'officier d'état public chargé d'établir l'acte de vente et le bureau du registre foncier, elles sont également tout à fait proportionnées et justifiées et seront garantes d'une application efficace du nouveau système mis en place.

Concernant l'article 136 alinéa 2 LP, il impose à l'acheteur de passer par un intermédiaire financier soumis à la LBA pour la part du prix de vente qui excéderait Fr. 100'000.- dans le cadre d'une réalisation forcée d'un immeuble. A nouveau l'USPI Suisse salue cette mesure qui permettra de lutter de manière efficace et ciblée contre les cas de blanchiment d'argent lors d'investissements immobiliers.

### **III. Conclusion**

Au vu de ces éléments, nous approuvons les modifications ci-dessus de la LBA et de la LP qui concernent le secteur immobilier. Celles-ci permettront de lutter efficacement contre les cas de blanchiment d'argent au cours d'opérations immobilières, sans pour autant alourdir ou prolonger la procédure et renchérir le coût de la transaction.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS  
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire

  
Frédéric Dovat