

L'avis de l'expert

Immobilier et blanchiment:
les professionnels s'engagent

Andreas Fabjan
Secrétaire général
USPI-Genève



Les professionnels de l'immobilier s'engagent pour que leur secteur d'activité soit exempt de tout soupçon quant à l'origine des fonds qui y sont investis. Les prix «record» atteints pour certains biens immobiliers, en particulier à Genève, ont été de nature à agiter les esprits. Plusieurs parlementaires fédéraux ont ainsi estimé judicieux de proposer un assujettissement complet de l'ensemble des activités des professionnels de l'immobilier à la Loi sur le blanchiment d'argent (LBA).

Si cet objectif peut, de prime abord, paraître louable, il convient néanmoins de constater que ces propositions sont excessives, dès lors qu'elles ne procèdent pas d'une analyse précise des activités des professionnels concernés.

Ces propositions sont disproportionnées, car elles visent à assujettir à la LBA toutes les activités liées à l'immobilier, soit notamment la gérance, le courtage, la promotion et même le conseil. Or, une approche basée sur les risques, recommandée par le Groupe d'action financière (GAFI) lui-même depuis 2008 dans le domaine immobilier, impose de se concentrer sur les transactions, qui présentent un risque potentiel de recyclage d'argent d'origine illicite. Tel peut en particulier être le cas lorsque le paiement du prix de l'objet est échangé entre des banques étrangères, qui ne bénéficient pas d'une réglementation et d'une surveillance équivalente à celles de la Suisse.

Ces propositions parlementaires sont aussi impropres à atteindre le but visé, dès lors que tout le système actuel de la LBA repose sur l'exécution des obligations de diligence à charge d'un tiers, l'intermédiaire financier. Or, il convient de relever qu'un tel intermédiaire n'existe pas nécessairement dans le cadre d'une transaction immobilière, l'acheteur pouvant payer le prix de l'objet directement en mains du vendeur. Dans une telle hypothèse, personne n'est en mesure d'effectuer un contrôle concret sur l'origine des fonds auxquels il est recouru, encore moins de les bloquer.



L'USPI a déposé au Conseil national une motion qui propose que le prix d'un objet immobilier soit payé par le débit d'un compte ouvert auprès d'une banque en Suisse. KEYSTONE

Cela étant dit, il convient d'admettre que l'investissement dans l'immobilier en Suisse au moyen de fonds d'origine illicite ne peut pas être totalement exclu. C'est la raison pour laquelle l'USPI a déposé une motion auprès du Conseil national pour pallier ce risque. La solution proposée consiste à exiger que le prix d'un objet immobilier soit payé par le débit d'un compte ouvert auprès d'un institut bancaire situé en Suisse. Les banques sont en effet toutes obligatoirement assujetties à la LBA, si bien qu'elles doivent procéder aux vérifications requises quant à l'origine des fonds placés sur les comptes ouverts auprès de leurs établissements.

Il s'agit d'une solution qui est particulièrement simple, peu coûteuse et facile à mettre en œuvre, orientée directement sur le risque. En l'état, le Conseil fédéral a cependant proposé de rejeter l'ensemble des motions. Les Chambres fédérales auront donc le dernier mot.

PUBLICITÉ

matière ET couleur CRÉATEUR D'AMBIANCES

9 rue Sommeiller · Anancy +33 (0)4 50 51 28 30
www.matiereetcouleur.com

création M. Comte - © Sébastien Ehrmann
SWISS MEDIA PRESS