
Numéro de l'intervention: 317-2011
Type d'intervention: **Motion**
Déposée le: 28.11.2011
Déposée par: Masshardt (Bern, PS) (porte-parole)
Cosignataires: 25
Urgente:
Date de la réponse: 16.05.2012
Numéro de l'ACE 740/2012
Direction: FIN



Etendre le champ d'application de la loi sur le blanchiment d'argent à l'immobilier

La Suisse s'est dotée d'une loi très complète sur le blanchiment d'argent. Quiconque entend verser de grandes sommes sur un compte suisse doit fournir des indications détaillées sur l'origine de l'argent. Ainsi, la place financière de la Suisse a pu se défaire en grande partie de l'argent sale. Cependant, la loi comporte encore une lacune : elle ne s'applique pas aux transactions immobilières.

Le Conseil-exécutif est par conséquent chargé de déposer à l'Assemblée fédérale une initiative cantonale dans laquelle sera demandée l'extension du champ d'application de la loi sur le blanchiment d'argent au domaine immobilier.

Développement

Depuis l'entrée en vigueur de la loi sur le blanchiment d'argent et la nouvelle stratégie des banques pour combattre le blanchiment, le marché immobilier devient un terrain de jeu privilégié pour ceux qui manient de l'argent d'origine douteuse. Pour ces acquéreurs de propriété immobilière, le prix n'a pas d'importance. S'il s'agit par exemple d'argent provenant d'une évasion fiscale, le montant ainsi « économisé » peut d'ailleurs être ajouté au prix d'achat. Pour blanchir l'argent provenant de toutes sortes de trafics, migrantes et migrants, drogue ou armes, ou de la prostitution, les prix sont élevés.

Les conséquences de cette lacune sont graves : d'abord, la Suisse reste une plaque tournante de l'argent sale et deuxièmement, les pressions sur les prix de l'immobilier augmentent fortement. Dans une situation déjà très tendue, la crise du logement ne peut que s'aggraver.

Selon l'Office fédéral de la police Fedpol (rapport annuel 2010), le secteur de l'immobilier est particulièrement exposé au blanchiment d'argent, car les paiements en liquide sont encore courants. Même le Conseil fédéral admet que le paiement de transactions immobilières en liquide ou par l'intermédiaire d'une banque étrangère présente un fort potentiel d'abus. Selon les spécialistes, l'explosion des prix de l'immobilier peut être un indicateur de blanchiment d'argent. Les zones qui ont un rayonnement international ou qui présen-

tent une forte densité de riches étrangères et étrangers sont particulièrement exposées à ce risque¹.

Malgré les nombreuses interventions qui ont été déposées au niveau fédéral, la Confédération ne semble pas décidée à agir. C'est pourquoi les cantons se doivent d'exercer les pressions nécessaires.

Un premier canton montre l'exemple : le parlement cantonal de Lucerne a adopté le 8 novembre 2011 une motion dans ce sens, par 62 voix contre 46, demandant le dépôt d'une initiative cantonale pour l'extension de la loi sur le blanchiment d'argent aux transactions immobilières. Le directeur des finances du canton de Lucerne, Marcel Schwerzmann, a souligné qu'il fallait refuser tout soutien au blanchiment d'argent, et que le travail administratif lié au dépôt d'une initiative cantonale est loin d'être inutile².

Réponse du Conseil-exécutif

Il est indéniable pour le Conseil-exécutif que les transactions immobilières sont propices à la dissimulation de l'origine des valeurs patrimoniales. Les transactions passent néanmoins pour la plupart par des intermédiaires financiers (presque exclusivement par des banques) qui sont assujettis à la loi fédérale concernant la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme dans le secteur financier (loi sur le blanchiment d'argent, LBA). Le potentiel d'abus existe avant tout lorsque le paiement est effectué en dehors du champ d'application de la loi sur le blanchiment d'argent, par exemple via des banques étrangères ou des paiements en liquide. L'inclusion des transactions immobilières dans le champ de la LBA imposerait aux acteurs concernés d'une part une obligation de diligence (par exemple l'identification de la partie contractante et des ayants droit économiques) et d'autre part une obligation de communiquer leurs éventuels soupçons de blanchiment d'argent.

Le Conseil fédéral et les Chambres fédérales se sont penchés à plusieurs reprises au cours des dernières années sur le problème du blanchiment d'argent dans les transactions immobilières. En 2005, la proposition qu'avait émise le Conseil fédéral pour assujettir les activités commerciales immobilières à la LBA avait suscité un vaste rejet en procédure de consultation. Le Conseil fédéral avait par la suite renoncé à poursuivre ce projet. En 2008, le Parlement s'est lui aussi abstenu d'étendre le champ d'application de la LBA au secteur immobilier en arguant, pour justifier sa position, que la disposition générale du Code pénal concernant la lutte contre le blanchiment d'argent (art. 305bis CP) englobait toutes les personnes, indépendamment du rôle qu'elles jouent ou de la branche à laquelle elles appartiennent, et que seules une minorité de transactions immobilières n'était pas réalisée via un intermédiaire financier.

Différentes interventions parlementaires reprenant ce même sujet ont depuis lors été déposées³. Dans ses réponses, le Conseil fédéral a toujours expliqué clairement que s'il ne décelait pas de signe indiquant qu'en Suisse, le secteur immobilier serait systématiquement instrumentalisé à des fins de blanchiment d'argent, il fallait toutefois observer la situation de près. Ainsi, le Conseil fédéral s'est exprimé de manière critique sur

¹ [http://www.gr.ch/DE/institutionen/parlament/PV/Seiten/20110901Mueller\(DavosPlatz\)07.aspx](http://www.gr.ch/DE/institutionen/parlament/PV/Seiten/20110901Mueller(DavosPlatz)07.aspx)

² <http://www.luzernerzeitung.ch/zentralschweiz/kantone/luzern/Immobilien-Luzern-kaempft-gegen-Geldwaescher;art92,128420>

³ Voir Motion Hiltbold (11.3841) „Pour en finir avec le risque de blanchiment d'argent dans l'immobilier“; Interpellation Schwander (11.3711) „Commerce de biens immobiliers et blanchiment d'argent“; Motion Thanei (11.3119) „Extension du champ d'application de la loi sur le blanchiment d'argent“; Postulat Wyss (10.4061) „Révision de la loi sur le blanchiment d'argent“; Interpellation Sommaruga (10.4048) „Blanchiment d'argent dans l'immobilier. Extension du champ d'application de la LBA?“.

l'élargissement du champ d'application de la LBA aux agents en biens immobiliers, aux conseillers fiscaux, aux conseillers en placement, aux agents fiduciaires, aux avocats et aux notaires dans sa réponse du 25 mai 2011 à la motion Thanei (11.3119) « Extension du champ d'application de la loi sur le blanchiment d'argent », et il a recommandé le rejet de la motion.

Tout récemment, dans sa prise de position du 9 novembre 2011 sur la motion Hiltpold (11.3841) « Pour en finir avec le risque de blanchiment d'argent dans l'immobilier », le Conseil fédéral annonçait que la révision de différents textes législatifs était à l'étude dans l'administration, avec pour objectif de lutter contre le blanchiment d'argent dans le marché de l'immobilier. La nécessité d'agir a été identifiée à propos de la réalisation forcée des immeubles par les offices des poursuites et des faillites. En effet, la loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite (LP) continue de prévoir le paiement en espèces lors de la réalisation de gages et en particulier de la réalisation forcée de biens fonds (art. 129, al. 1 et art. 136 LP). L'office des poursuites ou des faillites qui reçoit le paiement n'est toutefois pas considéré comme un intermédiaire financier au sens de la LBA et n'a donc pas non plus l'obligation de diligence particulière. Raison pour laquelle le Conseil fédéral examine actuellement une modification de la LP. Une modification du droit privé (droit du registre foncier ou droit des choses) qui s'appliquerait chez les notaires et les conservateurs du registre foncier est en outre à l'examen actuellement. Les résultats de ces études ne sont pas encore disponibles.

Etant donné que la statistique que publie le Bureau de communication en matière de blanchiment d'argent de la Confédération dans son rapport annuel n'indique pas spécifiquement les communications de transactions suspectes en relation avec le marché immobilier, on ne dispose pas de chiffres concrets quant au volume du blanchiment d'argent dans les transactions immobilières. Aux dires du Ministère public, le canton de Berne n'a jusqu'à présent pas reçu de communications portant sur des financements immobiliers qui auraient été réalisés à l'aide de capitaux d'origine supposée délictueuse. Le Conseil-exécutif ne voit pas d'indice laissant supposer que dans le canton de Berne, le marché de l'immobilier serait systématiquement utilisé à des fins de blanchiment d'argent, y compris dans les sites touristiques renommés. A l'instar du canton des Grisons⁴, l'évolution particulièrement rapide des prix de l'immobilier qui est enregistrée dans certains sites touristiques par rapport au reste de la Suisse devrait en premier lieu s'expliquer par la forte demande en propriétés de luxe. Pour le Conseil-exécutif, rien ne permet de conclure qu'un risque grave planerait sur le canton de Berne ou que celui-ci serait particulièrement concerné.

Le Conseil-exécutif est cependant conscient que la législation actuelle n'exclut pas le risque de blanchiment d'argent dans les transactions immobilières et qu'il existe bel et bien un potentiel d'abus. Il partage par conséquent l'opinion de l'auteur de la motion et estime lui aussi que les cantons devraient intervenir auprès de la Confédération pour qu'elle renforce les mesures de lutte contre le blanchiment d'argent dans le domaine immobilier. Le Conseil-exécutif est prêt à déposer une initiative cantonale et à donner ainsi plus de poids à l'initiative du canton de Lucerne sur ce même sujet.

Proposition: adoption

Au Grand Conseil

⁴ Voir la réponse du 14 octobre 2011 du Conseil d'Etat du canton des Grisons à la question du député Müller (Davos Platz) concernant le blanchiment d'argent dans le marché immobilier grison.