



# RAPPORT

Mai 2013

Publication de la Police judiciaire fédérale PJF, fedpol

## BLANCHIMENT D'ARGENT

# Blanchiment d'argent sur le marché de l'immobilier

Introduction	2
Bases	3
Éléments ressortant de l'analyse des cas	5
Présentation d'un cas concret	10
Conclusion et perspective	11

# Blanchiment d'argent sur le marché de l'immobilier

## 1. Introduction

L'importance du blanchiment d'argent dans le secteur de l'immobilier est un sujet d'actualité qui a engendré plusieurs interventions parlementaires. Le sujet a été repris à plusieurs reprises par les médias suisses au cours des deux dernières années, notamment en relation avec des achats très médiatisés de biens immobiliers en Suisse par des ressortissants aisés de la CEI, qui se montaient à des dizaines de millions de francs. On suppose que des autocrates corrompus et des personnes du milieu du crime organisé utilisent le marché de l'immobilier suisse pour blanchir des fonds. Divers experts<sup>1</sup> ont récemment qualifié le marché de l'immobilier de particulièrement propice au blanchiment d'argent et des voix se sont élevées en faveur d'une modification législative. De nombreuses personnes d'horizons variés et représentant parfois des intérêts divergents prennent part au débat.

Le sujet est d'autant plus important que l'habitat est un besoin fondamental de la population et que la thématique joue donc un rôle que l'on ne saurait sous-estimer eu égard à la mise en danger de la paix sociale. Le prix de l'immobilier n'a cessé d'augmenter au cours des dernières années pour diverses raisons, notamment la forte demande et les taux hypothécaires bas. Les spécialistes de la finance mettent en garde contre une surchauffe du marché dans des régions particulièrement exposées.

Le chapitre 1 du présent rapport présente les bases légales déterminantes en matière d'acquisition d'immeubles, montre dans quelle mesure

le marché de l'immobilier suisse peut se prêter au blanchiment d'argent et quels pourraient être les éventuels modes opératoires. Le chapitre 2 est le fruit de l'évaluation de 41 cas<sup>2</sup> dans lesquels des fonds probablement incriminés ont été placés sur le marché de l'immobilier. Cette évaluation fournit notamment des indications sur les valeurs patrimoniales impliquées, sur les modes opératoires utilisés et sur la provenance des fonds incriminés. Le chapitre 3 offre un exemple de la problématique fondée sur une procédure en cours. Enfin, la conclusion résume brièvement les principaux éléments et indique quelques pistes à suivre pour contrer le problème.

<sup>1</sup> Ministère public, avocats, professeurs et experts spécialisés dans le domaine de la prévention du blanchiment d'argent et du crime organisé.

<sup>2</sup> Par „cas“, on entend les procédures d'enquête et d'enquête préliminaire en cours et achevées, ainsi que les communications du Bureau de communication en matière de blanchiment d'argent (MROS) qui ont été transmises à une autorité de poursuite pénale.

# 1 Bases

## 1.1 Bases légales

Les ressortissants suisses peuvent, sans aucune restriction, acquérir une habitation en Suisse. La situation est différente pour les étrangers: en vertu de la loi fédérale sur les étrangers (LEtr) et surtout de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE), dite «lex Koller», leurs possibilités sont limitées en termes d'établissement et d'acquisition de biens immobiliers en Suisse. Conformément à la LFAIE, l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger est subordonnée à une autorisation de l'autorité cantonale compétente. Outre les personnes physiques domiciliées à l'étranger, sont entre autres réputées personnes à l'étranger les personnes morales dont le siège se trouve à l'étranger et celles dont le siège se trouve en Suisse mais qui sont en main étrangères. L'autorisation n'est pas requise pour les ressortissants d'Etats de l'UE ou de l'AELE domiciliés en Suisse et pour les autres étrangers en possession d'une autorisation d'établissement désireux d'acquérir des biens immobiliers. La LEtr règle les conditions relatives à l'octroi de l'autorisation d'établissement. En principe, l'autorité compétente peut octroyer une autorisation d'établissement à un étranger s'il a séjourné en Suisse au moins dix ans au titre d'une autorisation de courte durée ou de séjour, dont les cinq dernières années de manière ininterrompue au titre d'une autorisation de séjour<sup>3</sup>. L'autorisation d'établissement peut être octroyée au terme d'un séjour plus court lorsque l'étranger s'est bien intégré en Suisse. Les étrangers non ressortissants d'Etats de l'UE ou de l'AELE ne disposant pas d'une autorisation d'établissement ne peuvent acquérir un bien immobilier sans autorisation que s'ils sont déjà domiciliés en Suisse (en général au titre d'une autorisation de séjour B) et que le bien immobilier en question leur servira de domicile fixe. La LEtr prévoit toute une série de conditions d'admission pour l'octroi d'une autorisation de séjour<sup>4</sup>. La possibilité d'obtenir une autorisation de séjour sur la base d'«intérêts publics majeurs» est notamment intéressante dans ce contexte. En outre, l'ordonnance relative à l'admission, au séjour et à

<sup>3</sup> Art. 34 LEtr

<sup>4</sup> Ces conditions sont fixées aux art. 18 à 30 LEtr.

l'exercice d'une activité lucrative (OASA) précise que les cantons peuvent accorder une autorisation de séjour à des étrangers lorsque des intérêts culturels importants, des motifs d'ordre politique ou des intérêts majeurs en matière de fiscalité peuvent être invoqués<sup>5</sup>. La possession d'une propriété ne donne pas droit à une autorisation d'établissement en Suisse. Les immeubles servant à l'exercice d'une activité professionnelle, commerciale ou industrielle ne sont pas soumis à autorisation.

## 1.2 Attractivité du marché de l'immobilier pour le blanchiment d'argent

On peut citer quatre facteurs expliquant pourquoi le marché de l'immobilier est intéressant pour les personnes souhaitant blanchir de l'argent.

1. D'une manière générale, les biens immobiliers sont intéressants comme objets d'investissement car ils constituent une valeur sûre, notamment lors de périodes difficiles sur le plan économique. Ils ne subissent pas les fluctuations monétaires et peuvent rapporter de l'argent s'ils sont loués.
2. Des montants particulièrement élevés, y compris en espèces, peuvent être placés dans le secteur de l'immobilier. Des affaires illégales peuvent ainsi être favorisées, dans la mesure où la valeur réelle d'un bien immobilier est difficile à estimer, notamment dans des endroits privilégiés tels que l'arc lémanique ou les rives du lac de Zurich.
3. En Suisse (contrairement à la situation dans l'UE), le secteur de l'immobilier n'est pas soumis à la loi sur le blanchiment d'argent (LBA), qui ne s'applique qu'à l'intermédiation financière, et non pas à certaines activités commerciales. Les courtiers et les notaires ne sont donc pas tenus de vérifier l'origine des fonds<sup>6</sup>.
4. Le secteur de l'immobilier offre différentes possibilités de blanchir de l'argent car des fonds d'origine criminelle peuvent être utilisés

<sup>5</sup> Art. 32 OASA

<sup>6</sup> L'agent immobilier est considéré comme un intermédiaire financier au sens de la LBA seulement lorsque, sur mandat de l'acheteur, il transmet le montant de l'achat au vendeur et qu'il ne s'agit pas d'une prestation complémentaire fournie à titre accessoire, cas dans lequel il est donc tenu de respecter les obligations de diligence. En revanche, le recouvrement de créances par des courtiers agissant sur mandat du vendeur n'est pas soumis à la LBA.

à d'autres fins que l'achat d'un bien. Comme l'indique la liste non exhaustive des différents modes opératoires du chapitre suivant, il est également possible de blanchir des fonds lors du financement, de l'exploitation et de la transformation de bâtiments.

### 1.3 Différents modes opératoires

Dans le secteur de l'immobilier, les modes opératoires possibles sont divers et peuvent être combinés entre eux ou modifiés:

- **Placement d'argent en espèces:** étant donné que les versements en espèces auprès d'intermédiaires financiers (surtout des banques suisses) sont soumis à des obligations de diligence très strictes, il est souvent plus simple pour les criminels de ne pas passer par des intermédiaires financiers pour introduire directement dans le circuit financier réglementé de l'argent liquide issu d'une activité incriminée. L'immobilier offre de nombreuses possibilités de placement d'argent en espèces:
  - achat au comptant d'un bien immobilier;
  - paiement de loyers (ou de caution) en liquide<sup>7</sup>;
  - paiement comptant de travaux de rénovation, d'assainissement, d'agrandissement ou de transformation;
  - investissements dans des maisons de location, des restaurants ou des hôtels (dits «cash-intensive businesses»), qui offrent d'autres moyens de blanchir systématiquement de l'argent car les fonds illégaux peuvent être inscrits comme loyers perçus ou gains du restaurant ou de l'hôtel.
- **Hypothèques:** la sécurité que représente un bien immobilier permet aux criminels d'obtenir de l'argent auprès d'instituts financiers sous la forme d'une hypothèque. Cela est intéressant pour ceux d'entre eux qui ont besoin d'argent légal en liquide. Plusieurs options sont imaginables:
  - paiement comptant du bien immobilier (avec

<sup>7</sup> Les loyers basés sur le chiffre d'affaires s'y prêtent tout particulièrement car ils sont variables et offrent ainsi une grande flexibilité aux criminels.

des fonds incriminés) et souscription d'une hypothèque;

- souscription d'une hypothèque puis remboursement des intérêts avec des fonds incriminés;
- pour éviter de recourir aux instituts bancaires comme créanciers, les criminels peuvent aussi s'accorder réciproquement des crédits et ainsi acheter des biens immobiliers. Le recours à des hommes de paille et à des sociétés fictives ayant de préférence des ramifications internationales permet de voiler encore plus l'origine des fonds (on parle de «loan-back-scheme»).
- **Prix surfaits:** plus un bien est cher, plus d'argent peut être placé<sup>8</sup>. Les criminels peuvent vendre un bien plusieurs fois de suite, toujours au même ayant droit économique, au sein d'un groupe ou par le biais d'entreprises interposées, et ainsi augmenter le prix à chaque changement de mains.
- **Recours à des structures d'entreprises et de holdings complexes et internationales pour effectuer les démarches d'achat du bien immobilier:** pour les autorités de poursuite pénale, la traçabilité des fonds se complique à chaque nouvelle entreprise intermédiaire impliquée, car les détenteurs doivent d'abord être identifiés pour chaque entreprise. Les ramifications internationales compliquent encore plus les instructions car les informations nécessaires doivent être requises par le biais de l'entraide judiciaire. Or cette procédure est souvent longue et compliquée et n'apporte parfois même aucun résultat. Des biens immobiliers peuvent aussi servir d'apports lors de la création d'une société anonyme; dans ce cas, ils reviennent à la société et l'ayant droit doit tout d'abord être recherché.
- **Paiement de pénalité:** un propriétaire désirant blanchir lui-même de l'argent et un complice concluent un contrat d'achat pour un bien immobilier. Le contrat stipule que des arrhes doivent être versées au moment de l'achat et que le vendeur se réserve le droit de les conserver dans

<sup>8</sup> Lors de l'achat de biens immobiliers à des prix exorbitants, le blanchiment d'argent n'est souvent pas le seul motif ou le motif principal dans la décision d'achat. La réserve allant de pair avec le maintien de la confidentialité entraîne certes toujours un supplément du prix dont le criminel doit s'acquitter. Mais il apparaît que lors de l'achat de biens immobiliers se situant dans la gamme de prix la plus élevée, des préoccupations liées au prestige jouent aussi un rôle important.

le cas où l'acheteur romprait le contrat à court terme. Le vendeur et l'acheteur s'accordent sur le fait que l'acheteur rompe effectivement le contrat. Or le propriétaire fait parvenir à l'avance le montant des arrhes à l'acheteur. Grâce au paiement de pénalité, le propriétaire dispose d'argent blanchi.

## 2 Éléments ressortant de l'analyse des cas

### 2.1 Méthode et sources

L'analyse suivante de cas de blanchiment d'argent dans le secteur de l'immobilier se fonde sur des informations obtenues de diverses sources: des entretiens avec des enquêteurs de la Police judiciaire fédérale (PJF) ont permis de se faire une impression générale de ce phénomène et de prendre connaissance de détails concernant des cas clos ou en cours de traitement. Des jugements cantonaux en relation avec des cas de blanchiment d'argent ont aussi servi de sources à la présente analyse. Une recherche systématique de cas rendus anonymes et présentant un lien avec le secteur de l'immobilier, menée par le MROS dans sa propre banque de données, a fourni d'autres indications sur des soupçons et des enquêtes en cours dans les cantons. Enfin, des discussions avec des spécialistes d'autorités de poursuite pénale cantonales et étrangères ont conduit à des échanges d'informations.

Selon la Statistique policière de la criminalité, 2'313 procédures pour blanchiment d'argent ont été ouvertes entre début 2002 et fin 2012. Etant donné qu'en Suisse, les procédures pénales en cours ne sont pas saisies de manière détaillée au niveau national, la statistique ne permet pas de dire quels modes opératoires ont été utilisés. Pour la période précitée, 41 cas clos ou en cours (27 au niveau de la Confédération et 14 au niveau des cantons) dans lesquels on suspectait l'utilisation de fonds incriminés dans le secteur de l'immobilier ont été examinés et pris en compte dans la présente analyse. Ces 41 cas analysés correspondent à environ 2 % de l'ensemble des procédures menées pour blanchiment d'argent durant cette même période. En raison des restric-

tions susmentionnées au sujet de la statistique, il n'est cependant pas possible d'évaluer de manière exhaustive s'il s'agit de toutes les procédures dans ce domaine. On suppose qu'il existe d'autres instructions pénales en relation avec le blanchiment d'argent dans le secteur de l'immobilier, surtout au niveau des cantons, qui ont été ou sont menées, mais qui n'ont pas été prises en compte dans la présente analyse.

Dans le cadre de la collecte d'informations en vue de l'élaboration du présent rapport, des cas ont été rencontrés dans lesquels on soupçonnait que des biens immobiliers avaient été acquis avec de l'argent non déclaré. Comme les infractions fiscales dans le domaine de la fiscalité directe ne sont à ce jour pas considérées comme des crimes en Suisse et qu'elles ne peuvent donc pas être qualifiées d'infraction préalable au blanchiment d'argent, ces cas ne sont pas approfondis. Ne sont pas non plus traités les cas d'escroquerie au sens de l'art. 146 CP dans lesquels un bien immobilier généralement fictif a joué un rôle. Dans la majorité de ces cas, il s'agissait soit d'escrocs en matière de placement qui prétendaient investir l'argent confié dans des projets immobiliers, soit de personnes qui tentaient d'obtenir des crédits auprès d'instituts bancaires au moyen de documents falsifiés pour l'achat d'un bien immobilier.

### 2.2 Etat de la procédure des cas analysés

Fin 2012, quatre des 41 cas analysés avaient conduit à une condamnation pour blanchiment d'argent. Trois cas avaient abouti à un acquittement des auteurs, sept cas avaient été classés et cinq cas n'ont jamais conduit à une ouverture formelle de procédure. 19 des 41 cas sont encore pendants et font donc l'objet d'enquêtes (préliminaires) en cours. L'état de la procédure n'est pas clairement déterminé dans trois cas ou l'aspect partiel de la procédure portant sur le blanchiment d'argent n'a pas été poursuivi durant les enquêtes.

13 des 41 cas ont été ouverts suite à une communication au MROS, quoique dans quatre de ces communications, il s'agissait de transactions financières n'ayant rien à voir avec un bien immobilier et que c'est seulement au cours des enquêtes qu'il s'est avéré que des fonds illégaux auraient aussi été placés sur le marché de l'immobilier dans ces pro-

cédures. Par conséquent, des communications du MROS relatives à des opérations suspectes en relation avec le marché de l'immobilier ont fourni dans environ un cas sur cinq des indications importantes ayant conduit à l'ouverture d'une procédure<sup>9</sup>. Les autres cas ont été ouverts sur la base de demandes d'entraide judiciaire ou d'informations de l'étranger, de dénonciations de particuliers ou d'articles de presse. S'agissant des éléments déclencheurs des procédures, les cas analysés ne se différencient pas d'autres procédures menées pour blanchiment d'argent.

En novembre 2008, fedpol a publié un rapport d'analyse sur les décisions prononcées en matière de blanchiment d'argent entre 2003 et 2007<sup>10</sup>. Si l'on compare les éléments figurant dans ce rapport avec les motifs ayant conduit aux dix classements de procédure et acquittements relatés dans la présente analyse, on constate que les cas de blanchiment d'argent dans le secteur de l'immobilier ne se distinguent pas des autres cas de blanchiment d'argent: le principal obstacle est d'apporter la preuve de l'origine criminelle des valeurs patrimoniales investies. Cela vaut tout particulièrement pour les cas où l'on a essayé de mettre en lumière une infraction préalable en partant d'une transaction suspecte. Faute de coopération de la part des autorités étrangères, les enquêteurs suisses n'ont bien souvent pas pu remonter jusqu'à l'origine des fonds. Dans deux cas, la perspective du blanchiment d'argent n'a pas été poursuivie par souci d'efficacité de la procédure. Dans un autre cas, les activités présumées de blanchiment du prévenu étaient déjà prescrites, tandis que dans un autre cas, la preuve de l'élément subjectif constitutif de l'infraction faisait défaut au tribunal. En revanche, l'apport de la preuve de la transaction immobilière n'a causé de problèmes substantiels dans aucun des cas. Comparés aux autres cas de blanchiment d'argent, ceux qui concernent le domaine de l'immobilier ne confrontent donc pas les autorités de poursuite pénale à des exigences particulières.

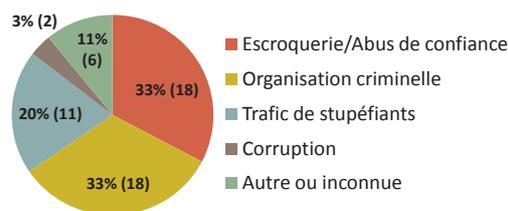
<sup>9</sup> Ces communications de soupçons ont été transmises par des intermédiaires financiers, et non pas par des agents immobiliers.

<sup>10</sup> Rapport „Jugements prononcés en Suisse en matière de blanchiment d'argent“ <http://www.fedpol.admin.ch/content/dam/data/kriminalitaet/geldwaescherei/geldwaeschereiurteile-f.pdf>

## 2.3 Infraction préalable

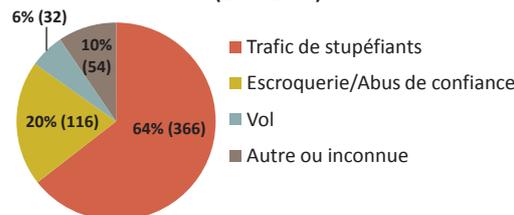
Les cas analysés montrent que les valeurs patrimoniales investies dans l'immobilier proviendraient essentiellement et à parts plus ou moins égales des trois infractions préalables suivantes: escroquerie/abus de confiance (18 cas), soutien et/ou participation à une organisation criminelle (18 cas) et infractions à la loi sur les stupéfiants (11 cas)<sup>11</sup>. Pour les autres cas, on suppose que les fonds impliqués proviennent d'actes de corruption (2 cas), du trafic de cigarettes (1 cas), d'abus d'autorité (1 cas) ou de l'usure (1 cas). Dans trois cas, l'infraction préalable présumée n'a pas été indiquée dans le dossier.

**Infraction préalable au blanchiment d'argent dans le domaine de l'immobilier (2002-2012)**



Ce résultat concernant les infractions préalables aux cas présumés de blanchiment d'argent dans le secteur de l'immobilier ne correspond pas à l'image que l'on obtient d'une analyse générale des infractions préalables au blanchiment d'argent. Le rapport d'analyse de fedpol de 2008 susmentionné indique que le trafic de stupéfiants est de loin l'infraction préalable au blanchiment d'argent la plus couramment citée (64%). Les cas dans lesquels l'escroquerie ou l'abus de confiance est citée comme infraction préalable sont aussi relativement nombreux (20%),

**Infraction préalable au blanchiment d'argent en général (2003-2007)**



<sup>11</sup> Dans certains cas, plusieurs actes délictueux étaient envisageables comme infractions préalables. Le nombre d'infractions préalables présumées est de ce fait plus élevé que celui des cas analysés.

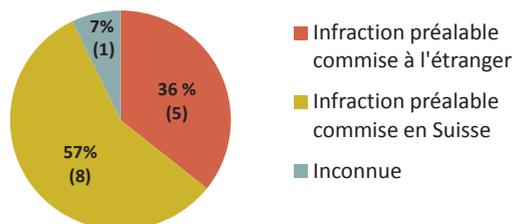
tandis que le soutien et/ou la participation à une organisation criminelle est plus rare (moins de 10 %).

En outre, aucun des cas analysés de blanchiment d'argent dans le secteur de l'immobilier n'est lié à l'infraction préalable du vol, et ce bien qu'il s'agisse d'une infraction fréquente et représentait une part de 6 % dans l'étude de 2008. L'une des raisons possibles de cette différence tient au fait que la présente analyse porte surtout sur des procédures de la Confédération qui, en vertu de ses compétences, mène plus souvent des enquêtes lorsque l'on soupçonne l'existence d'une organisation criminelle: 16 des cas analysés impliquant une infraction préalable présumée de soutien/de participation à une organisation criminelle ont été traités par les autorités de poursuite pénale de la Confédération. Par ailleurs, la présente analyse a aussi inclus les cas en cours et les cas classés, tandis que le rapport de 2008 n'a pris en compte que les condamnations. Or ce sont justement les cas impliquant un soupçon d'organisation criminelle qui doivent souvent être classés par manque de preuve ou faute d'entraide judiciaire suffisante. De plus, il est possible que le vol n'apparaisse pas comme infraction préalable dans le présent rapport du fait que les bandes étrangères de voleurs emmènent leur butin assez rapidement hors du pays où elles réinjectent le produit des infractions dans le circuit financier. Les membres de ces bandes n'ont généralement pas d'attache particulière à notre pays et investissent donc rarement dans des propriétés en Suisse. Enfin, il faut partir du principe qu'il existe un très grand nombre de cas non recensés impliquant des infractions préalables telles que le trafic de stupéfiants ou les actes de criminalité économique. Cela vaut tout particulièrement lorsque le produit des infractions sert à payer des frais courants comme les loyers.

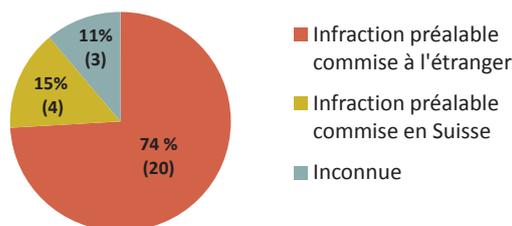
Les cas analysés ont très souvent un caractère international. Dans près de deux tiers des cas, l'infraction préalable a été commise à l'étranger (25 cas avec infraction préalable à l'étranger, 12 cas avec infraction préalable en Suisse; cette donnée est inconnue pour les 4 cas restants). Comme le montrent les graphiques suivants, les procédures fédérales sont en tête avec trois quarts des infractions préalables commises à l'étranger. Cela dit, cette forte proportion se retrouve dans les cas cantonaux analysés, dont un tiers présente un caractère international. Une infraction préalable commise à l'étranger peut

donc représenter un signe courant de blanchiment d'argent dans l'immobilier. Notons toutefois qu'il existe aussi un très grand nombre de cas non recensés dans les procédures cantonales, qui pourrait modifier le résultat de l'évaluation dans ce domaine.

### Procédures cantonales



### Procédures fédérales



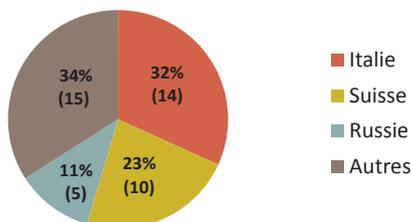
Les recherches menées dans le cadre du présent rapport ont révélé plusieurs cas dans lesquels des criminels domiciliés en Suisse ont investi de l'argent obtenu illégalement dans l'immobilier, généralement dans leur pays d'origine. Cette pratique est surtout répandue parmi les trafiquants de drogue originaires des Balkans et d'Afrique de l'Ouest, mais n'a pas été approfondie dans la présente analyse, qui se concentre sur le marché de l'immobilier suisse. Diverses sources indiquent que les criminels préfèrent investir leur fortune dans des lieux où ils ne commettent pas d'infractions afin de ne pas mettre en péril leurs richesses. Les éléments décrits plaident en faveur de cette hypothèse.

## 2.4 Nationalité des auteurs

Les cas de blanchiment dans le domaine de l'immobilier analysés présentent un nombre important d'auteurs d'Italie (14 cas), de Suisse (10 cas) et de Russie (5 cas). Pour les autres cas, les auteurs sont originaires des pays suivants (une nationalité par cas): Albanie, Allemagne, Autriche, Brésil,

Bulgarie, Espagne, France, Géorgie, Grèce, Guinée équatoriale, Irak, Kazakhstan, Macédoine, Roumanie, Serbie.

### Nationalité des auteurs



Le fait que la majorité des procédures analysées soit menée par la Confédération a certainement aussi une incidence sur la nationalité des auteurs. Depuis quelques années, la lutte contre la criminalité organisée italienne est l'une des priorités de la PJF. Les ressources mises à disposition pour ce domaine ont été augmentées et le nombre de procédures ouvertes a donc aussi connu une hausse. Par ailleurs, les personnes d'origine italienne sont très bien intégrées en Suisse et nombre d'entre elles ont transféré leur centre d'intérêts dans notre pays. Il n'est donc pas étonnant que, parmi eux, des criminels présumés investissent aussi dans l'immobilier. Comme déjà mentionné, les criminels, et notamment ceux originaires des Balkans, ont plutôt tendance à placer les biens acquis par des moyens délictueux dans des bâtiments commerciaux ou résidentiels dans leur pays d'origine. Or, à l'avenir, les criminels de ces pays pourraient bien investir plus en Suisse en raison de l'amélioration de leur intégration.

## 2.5 Modes opératoires utilisés

Il n'a été possible de procéder à une analyse des modes opératoires que dans 25 des 41 cas, le mode opératoire précis des autres cas n'étant pas connu. D'une manière générale, on constate que les modes opératoires observés sont rarement aussi complexes qu'ils ne sont présentés dans le premier chapitre du présent rapport et décrits dans les ouvrages spécialisés. Dans la plupart des cas, c'est l'utilisation des valeurs patrimoniales qui est prioritaire, et non pas la dissimulation de l'origine des moyens déployés à cette fin. Cela dit, l'analyse montre que les biens immobiliers sont très souvent achetés par des sociétés. Dans 10 des 25 cas, il est établi que des per-

sonnes morales étaient impliquées, tandis que dans d'autres cas, cette information peut être déduite du contenu des dossiers de procédure ou des tribunaux. Cela signifie que des sociétés ont joué un rôle dans plus de 40 % des cas. Dans certains cas, celles-ci ont été créées uniquement en vue de l'achat du bien immobilier et n'ont pratiqué aucune autre activité. Cette constatation est en opposition avec un relevé des acheteurs de biens immobiliers dans le canton de Genève depuis 2000: Chaque année, plus de 80 % des biens immobiliers ont été achetés par des particuliers. Les acheteurs étaient des sociétés dans seulement 2 à 6 % des transactions. La situation est similaire dans le canton de Fribourg, où en moyenne 90 % des bâtiments ont été acquis par des particuliers entre 2007 et 2011 et seulement 6 à 12 % (chiffre maximum) par des sociétés. Un relevé des achats effectués par des étrangers dans le canton du Valais entre début juillet 2011 et fin juin 2012 présente aussi une situation comparable: 80 % des acheteurs étaient des particuliers, tandis que les biens immobiliers n'ont été vendus à des sociétés que dans 3 % des cas. La comparaison de ces relevés et des résultats de la présente analyse laisse conclure que les sociétés sont bien plus souvent présentes lors d'achats de biens immobiliers impliquant le blanchiment d'argent que lors de transactions immobilières régulières<sup>12</sup>.

Dans la plupart des 25 cas, l'achat de biens immobiliers a été effectué par le biais d'un institut bancaire, quasiment tous suisses: dans 15 cas, les pièces figurant aux dossiers indiquent clairement que la transaction a eu lieu par le biais d'une banque, tandis que dans les autres cas, ce sont le montant de la transaction ou d'autres éléments qui permettent d'arriver à cette conclusion. Dans 12 cas, l'acheteur a recouru à une hypothèque. Dans un seul cas qui concernait un trafic de stupéfiants de grande envergure, le montant du bien immobilier a été entièrement payé en argent liquide. Cela dit, il ne semble pas rare que l'achat d'un bien immobilier soit payé en partie en espèces. Dans trois cas par exemple, les fonds propres nécessaires à l'obtention du financement ont été versés comptant et le solde financé par une hypothèque. Dans deux autres cas, un bâtiment a

<sup>12</sup> Les cantons de Genève, de Fribourg et du Valais sont mentionnés ici parce qu'ils disposent de données statistiques relatives à l'acquisition de biens immobiliers, ce qui n'est pas le cas dans la majorité des autres cantons.

été acheté par transaction bancaire puis transformé, les travaux ayant été payés en espèces.

Comme le montrent les cas analysés, les travaux de transformation sont souvent réglés en espèces. Dans deux cas, le loyer a aussi été payé comptant. Comme mentionné au chapitre 2.3, tout donne à penser que les chiffres non recensés de tels cas sont relativement élevés. Cela vaut surtout pour les petits délinquants qui, outre le trafic de stupéfiants ou les escroqueries, n'ont pas de revenus légaux et qui de ce fait utilisent sûrement au moins une partie des gains issus de leurs infractions pour payer leur loyer. Dans un cas, un appartement de 350'000 francs a été acheté avec l'argent liquide provenant d'une faillite. Dans trois cas, on soupçonne que les biens aient été acquis à un prix trop élevé, alors que dans un autre cas, des travaux sont prévus qui, selon les experts, ne peuvent pas être rentables. Un autre cas a révélé que le présumé acheteur criminel d'un bâtiment payait une personne de confiance de la banque finançant l'achat afin qu'elle veille à ce que l'affaire se déroule sans problème. La personne a entretemps quitté la banque en question. La procédure en est encore à un stade précoce et si le soupçon de blanchiment d'argent devait se confirmer, des mesures relevant du droit de surveillance devraient être envisagées en plus de la procédure pénale. Dans un autre cas, on soupçonne également l'auteur principal d'entretenir des contacts très étroits avec un employé d'un institut financier, mais les enquêtes à ce sujet ne sont pas encore achevées.

Les dossiers des 41 cas analysés révèlent 92 affaires de nature immobilière, qui présentent une grande diversité en termes de type de bien immobilier. Dans la majorité des cas (59 %), il s'agissait de

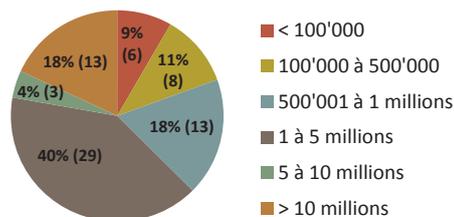
l'achat d'un logement, dans 13 % des cas d'investissements dans des travaux de transformation, dans 8 % des cas d'immeubles et de bureaux et dans 7 % des cas d'hôtels. Suite à l'achat d'une maison ou d'un appartement, la majorité des auteurs y ont ensuite habité, du moins partiellement; on suppose que le bien immobilier a été revendu dans 5 cas seulement. Enfin, il est intéressant de constater qu'au moins deux des biens concernés sont des monuments protégés. Comme les transformations d'objets protégés sont soumises à des prescriptions strictes, des concepts précis des travaux prévus doivent être établis. Il n'est pas exclu que le financement d'études conceptuelles complexes, pour lesquelles on peut prévoir ou imaginer à l'avance qu'elles ne seront pas réalisables, permette de blanchir encore plus de fonds incriminés.

## 2.6 Valeurs patrimoniales impliquées

Dans 72 des 92 affaires immobilières analysées (78 %), les valeurs patrimoniales impliquées ressortaient des dossiers de procédure. En comparaison avec d'autres cas de blanchiment d'argent<sup>13</sup>, la plupart des sommes investies étaient élevées dans les cas analysés. Dans les 62 % des cas où les valeurs patrimoniales sont connues, le prix d'achat ou des travaux dépassait le million de francs, et dans près d'un quart des cas, il se montait même à plus de 5 millions de francs. Le graphique ci-après indique le prix total de chaque bien immobilier ou des travaux. Or, comme les achats ont généralement été financés par une banque, du moins en partie, il semble que ce ne soit pas la totalité des valeurs patrimoniales qui soit incriminée.

Type d'immobilier	Nombres d'objets	en %
Maison/chalet/villa	42	46
Appartement	12	13
Travaux de transformation	12	13
Immeuble/bureau	7	8
Hôtel	6	7
Terrain	3	3
Projet immobilier/projet de construction	3	3
Location	3	3
Bâtiment industriel	2	2
Restaurant	2	2
<b>Total</b>	<b>92</b>	<b>100</b>

Valeurs patrimoniales impliquées en CHF



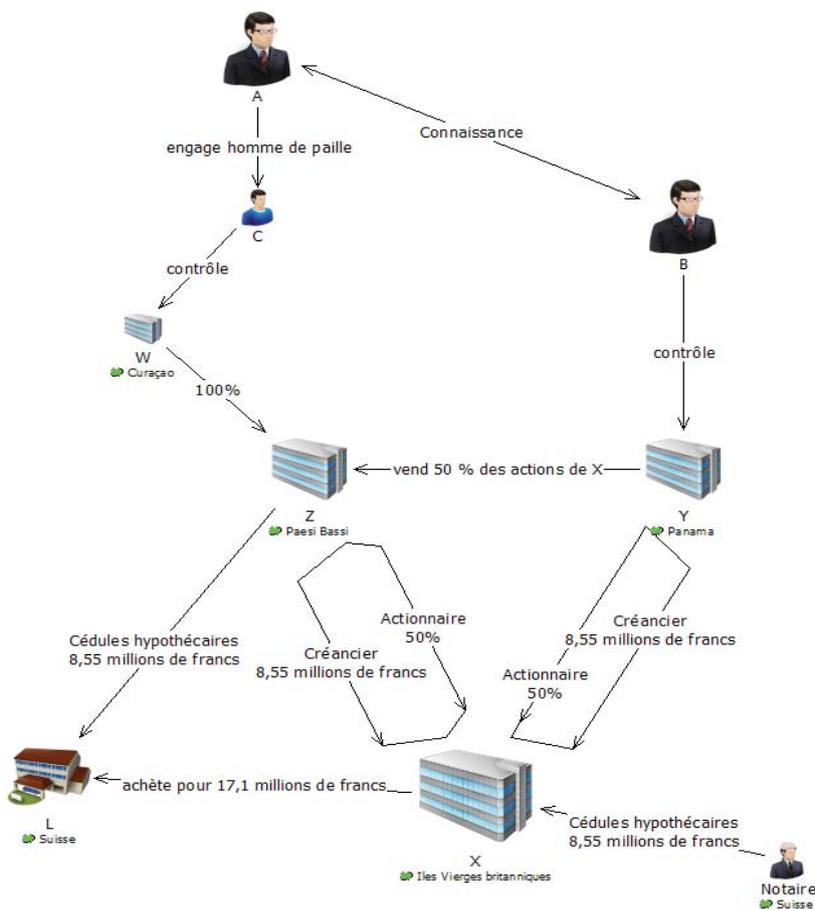
13 Cf. le rapport susmentionné: „Jugements prononcés en Suisse en matière de blanchiment d'argent“

### 3 Présentation d'un cas concret

Dans le cas ci-après, des fonds ont vraisemblablement été blanchis par le biais de l'achat d'un bien immobilier (cf. graphique). Il est particulièrement intéressant en raison de son ampleur et des informations très détaillées le concernant. Le mode opératoire utilisé est relativement complexe et n'est donc pas forcément représentatif de la majorité des cas analysés.

Le prévenu A est accusé de s'être servi de sa position de chef d'une entreprise pétrolière étatique d'un pays producteur de pétrole pour s'enrichir illégalement. Une partie de l'argent incriminé serait passé par plusieurs sociétés et aurait été utilisé pour l'achat d'un bâtiment en Suisse par le biais d'un homme de paille. Voici, sous une forme simplifiée, la manière dont l'achat s'est déroulé: la société Z (siège aux Pays-Bas) achète 50 % des actions de la société X (Iles Vierges britanniques) à la société Y (Panama). Une connaissance et probable complice de A, que nous nommerons ici B, fait partie de la société Y. La société Z appartient entièrement à la société W (Curaçao), qui emploie C, une personne de confiance de longue date et homme de paille de A. La société X n'a existé jusqu'à présent que sur le papier et n'a donc encore jamais effectué d'affaires opérationnelles. Suite à ladite transaction, elle appartient à 50 % à la société Y et à 50 % à la société Z; la personne habilitée à signer est une familière de B. La première et unique opération de X est d'acheter le bâtiment L pour un montant de 17,1 millions de francs. Cette somme lui a été prêtée par la société Y. Dès que l'achat est conclu, la société Z prête 8,55 millions de francs à la société X et reçoit en échange des cé-

dules hypothécaires pour le bâtiment L de la valeur du prêt. X transfère ce montant à Y. La situation de la société X est alors comme telle: Y et Z sont actionnaires à parts égales de X et sont toutes deux titulaires auprès d'elle d'une créance de 8,55 millions de francs. Z détient des cédules hypothécaires pour le bâtiment L d'une valeur de 8,55 millions de francs, les autres cédules hypothécaires ont été déposées chez un notaire suisse. A et B prévoient de faire raser le bâtiment L et de construire à la place un hôtel de luxe. Les motifs de l'achat du bâtiment et des bénéfices attendus par A de cet investissement ne sont pas complètement établis à ce stade, d'autant plus que les travaux de planification du nouveau projet n'avancent que très lentement en raison de diverses oppositions. Les enquêtes relatives à ce cas ne sont pas encore closes, la procédure est pendante. Il est à craindre que la preuve de l'infraction préalable commise à l'étranger ne puisse pas être établie de sorte à être exploitable devant les tribunaux faute de coopération de la part de l'Etat dans lequel l'infraction a été commise, ce qui pourrait constituer un obstacle dans cette procédure.



## 4 Conclusion et perspective

Le marché de l'immobilier est d'une 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. Les modes opératoires utilisés dans les cas analysés sont souvent moins complexes que ceux décrits dans les ouvrages spécialisés. Les biens immobiliers sont généralement acquis par le biais d'une transaction bancaire et il est fréquent qu'une partie du financement soit prise en charge par l'institut financier (hypothèques). Le but premier de l'achat ne semble pas être la dissimulation des documents attestant l'origine de l'argent, mais l'utilisation effective des valeurs patrimoniales. L'exemple du chapitre précédent indique cependant que les motivations des auteurs ne sont pas toujours totalement établies lors d'une transaction immobilière. Par ailleurs, lors de l'achat de biens immobiliers pour un montant se situant dans le haut de la fourchette des prix, des préoccupations liées au prestige jouent aussi un rôle important. 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 ou ne peuvent être réalisés car les monuments concernés sont protégés. 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. Dans de tels cas, on peut supposer que l'utilisation du bien immobilier ou la rentabilité du commerce n'est pas le but principal de l'investissement.

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. Il est en outre probable que dans de nombreux cas non recensés, le loyer soit payé en liquide avec des fonds provenant du trafic de stupéfiants ou d'actes d'escroquerie.

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. Cela dit, il n'est qu'en partie possible de tirer des conclusions définitives en raison du nombre élevé de chiffres inconnus inhérents au blanchiment d'argent. Mais comme l'indiquent les cas analysés dans le cadre du présent rapport, les cas de blanchiment dans le secteur de l'immobilier impliquent généralement des sommes importantes. L'achat d'un produit de luxe n'a en outre pas le même impact sur le plan social que l'achat d'un logement, qui est un besoin fondamental de la population et dont l'augmentation des prix touche le grand public. L'offre en logements est déjà restreinte dans de nombreuses régions et elle va encore diminuer à l'avenir. L'impression que le blanchiment d'argent renforce cette tendance peut avoir des répercussions négatives en termes de paix sociale, même si un tel lien ne correspond pas à la réalité. Lorsque les investissements portent sur des hôtels et des restaurants, le cercle élargi des criminels peut en outre bénéficier d'opportunités supplémentaires en matière de blanchiment et de places de travail. La menace générale découlant du blanchiment d'argent dans le secteur de l'immobilier est ainsi plus élevée que dans d'autres secteurs. Il est donc de rigueur de suivre attentivement l'évolution de la situation dans ce domaine.

Les cas de blanchiment d'argent dans l'immobilier ne posent pas de problèmes particuliers aux autorités de poursuite pénale. Comme le montre l'analyse, il est généralement aisé d'apporter la preuve de la transaction immobilière. Le plus grand obstacle à la réussite d'une procédure dans ce

domaine est – comme dans la plupart des cas de blanchiment d'argent – de parvenir à prouver que les valeurs patrimoniales concernées sont d'origine criminelle. Cela est notamment le cas lorsque l'infraction préalable a été commise à l'étranger. Dans de tels cas, la procédure est souvent classée par manque d'informations suffisantes. Il serait donc judicieux de s'appliquer à améliorer la coopération internationale afin de pouvoir plus souvent apporter la preuve qu'une infraction préalable a été commise à l'étranger.

La situation doit par ailleurs être améliorée en termes de séquestration et de confiscation consécutives des valeurs. Par séquestration et confiscation de valeurs, on entend toutes les activités, telles qu'elles sont réglées aux art. 70 à 72 du code pénal, visant à découvrir, sécuriser et confisquer des valeurs patrimoniales obtenues délictueusement. Le principe sous-jacent à cette nécessité d'améliorer la situation, applicable à tous les types d'infractions, est que le crime ne paye pas. Les valeurs patrimoniales acquises directement par infraction ne sont pas les seules à être confisquées; le sont aussi par exemple les bâtiments achetés avec des fonds incriminés. Conformément aux principes usuels de la procédure pénale, la confiscation des valeurs patrimoniales doit être établie, ce qui signifie que la preuve de l'origine criminelle des valeurs patrimoniales doit obligatoirement être apportée pour que leur confiscation soit possible. Une radiation du registre foncier n'implique en principe qu'une faible charge de travail. Mais si les autorités de poursuite pénale doivent aussi s'occuper de l'administration des biens immobiliers ou de leur revente, cela représente une charge bien plus grande pouvant parfois nécessiter d'importantes ressources. La confiscation conséquente des valeurs a toutefois un effet préventif et répressif. Elle permet en outre de couvrir au besoin les pertes des personnes lésées ou les frais de procédures, du moins en partie. Ces effets devraient justifier le travail supplémentaire dû à la séquestration et à la confiscation de valeurs.

Au cours des dernières années, le Parlement et le Conseil fédéral se sont penchés à plusieurs reprises sur la problématique du blanchiment d'argent dans l'immobilier. Lors des plus récents débats, en 2010 et 2011, les parlementaires se sont montrés inquiets de la hausse générale des prix de l'immobilier, craignant que cela nuise à la bonne réputation

de la Suisse. La majorité d'entre eux se sont donc prononcés en faveur d'un élargissement de la LBA au secteur de l'immobilier. Certains parlementaires ont réclamé que les agents immobiliers, les conseillers en fiscalité et en placement, les experts fiduciaires, les avocats et les notaires qui travaillent dans le domaine de l'immobilier soient soumis à la LBA. Cette question a récemment été traitée par un groupe de travail de la Confédération dans le cadre de l'actuelle mise en œuvre des recommandations révisées en 2012 du Groupe d'action financière, un organe interétatique qui lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme. Or, dans son projet de consultation<sup>14</sup>, le Conseil fédéral propose désormais une autre mesure visant à améliorer la lutte contre le blanchiment d'argent. Selon lui, il est fondamentalement contraire à la pratique suisse en matière de blanchiment de soumettre à la LBA des personnes qui n'œuvrent pas dans l'intermédiation financière. Une autre question en découlerait par ailleurs: outre le secteur de l'immobilier, pourquoi ne pas aussi soumettre à la LBA d'autres secteurs dans lesquels il est possible de blanchir des fonds? Le Conseil fédéral propose donc qu'à l'avenir, les paiements en espèces pour l'achat de biens immobiliers et mobiliers soient limités à un montant maximal de 100'000 francs suisses. Les paiements dépassant cette somme doivent être effectués par le biais d'un intermédiaire financier au sens de la LBA. La réglementation doit aussi s'appliquer aux biens immobiliers, choses mobilières et créances acquis dans le cadre de ventes aux enchères forcées<sup>15</sup>. Il est prévu que le Conseil fédéral soumette cette année encore l'affaire au Parlement pour traitement.

14 <http://www.efd.admin.ch/dokumentation/gesetzgebung/00571/02691/index.html?lang=fr>

15 Jusqu'à présent, la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (LP) prévoit que l'acquéreur doive en principe payer comptant les choses mobilières et les créances acquises dans le cadre d'une vente aux enchères forcée (art. 129, al. 1, LP). Pour la réalisation de biens immobiliers par le biais d'une vente aux enchères forcée, l'art. 136 LP prévoit que le prix d'adjudication doive être payé comptant ou à terme, le terme ne pouvant excéder six mois.

IMPRESSUM

---

RÉDACTION

Police judiciaire fédérale  
Division Analyse

---

CLÔTURE DE LA RÉDACTION

Mai 2013

---

CONTACT

Police judiciaire fédérale  
Nussbaumstrasse 29  
CH-3003 Berne  
Téléphone: 031 327 10 60  
[www.fedpol.admin.ch](http://www.fedpol.admin.ch)

---

COPYRIGHT

Police judiciaire fédérale  
Reproduction interdite.

---