



Andreas FABJAN, Avocat, Etude MULLER & FABJAN – Droit immobilier

Immobilier et LBA

1. Introduction

- LBA en principe limitée au domaine financier.
- Depuis le 1er janvier 2016, la LBA est applicable aux «négociants» (paiement en espèces lors d'une vente pour plus de CHF 100'000.-).
- MAIS: Assujettissement à la LBA de certaines activités dans le domaine de l'immobilier déjà depuis l'Autorité de contrôle.

1. Introduction

- Seule une activité exercée à titre professionnel impose un assujettissement:
 - Plus de 20 relations d'affaires assujetties;
 - Plus de CHF 50'000.- de produits durant une année civile ;
 - Des transactions dont le volume total dépasse CHF 2 millions durant une année civile;
 - Pouvoir de disposition sur des valeurs patrimoniales assujetties dont le montant dépasse CHF 5 millions.

2. Gérance

- Régies immobilières encaissent les loyers et les frais accessoires pour le compte des propriétaires.
- Encaissement = recouvrement de créance ≠ intermédiation financière
- Paiements effectués en lien avec la gestion de l'immeuble = activité accessoire à une activité principale ≠ intermédiation financière

En revanche, autres paiements (primes d'assurances, impôts, salaires, etc... sans lien avec les biens immobiliers en gérance) sont soumis à la LBA.

2. Gérance

- Conservation des avoirs des clients: la conservation de plus de 20 dépôts totalisant plus de CHF 1'000'000.- constitue une activité bancaire assujettie à la LBA.

→ Pour y échapper:

- Ø opérations apparentées à de la gestion de fortune;
- Ø pas de versement d'intérêts
- Dépôts doivent servir exclusivement à la gestion des immeubles
- Soldes en excès doivent être reversés aux propriétaires.

3. Procuration

- Procuration sur un compte bancaire appartenant à autrui:
→ N'est pas assujettie uniquement s'il s'agit d'une activité accessoire en tant que complément à une prestation contractuelle principale.

Conditions:

- Un seul compte, une seule procuration pour une seule régie;
- Procuration limitée aux besoins de la gestion de l'immeuble;
- Compte alimenté par les loyers ou par le propriétaire (pas de tiers);
- La gestion du compte (placements) doit être effectuée par le propriétaire;
- Contrat doit préciser les points ci-dessus.

4. Courtage

- Courtier agit pour le vendeur: non soumis LBA
 - Courtier agit pour l'acheteur: soumis LBA
 - Activité du notaire: non assujettie lorsqu'il s'agit de l'activité typique
- Pressions pour que les avoirs reçus par le notaire en paiement du prix de transactions immobilières soient assujettis à la LBA.

5. Activités de promotion

Avoirs d'un consortium de promotion (société simple):

- Si le compte est détenu ou géré par un tiers (agent fiduciaire) → IF assujetti.
- Si les avoirs sont versés sur le compte d'un seul des associés: pas d'assujettissement car activité accessoire en tant que complément à une prestation contractuelle principale. (Il faut déclarer les ADE)
- Si les avoirs sont versés sur un compte au nom des associés: gestion et placement des avoirs par les ayants-droits → pas d'assujettissement.

6. Sociétés immobilières

- Les sociétés immobilières sont assimilées à des sociétés de domicile.
→ Leurs organes sont considérés comme exerçant une activité d'IF, car ils gèrent le patrimoine d'un tiers.

Question: l'activité est-elle exercée à titre professionnel?

- «Pouvoir de disposition d'une durée illimitée sur des valeurs patrimoniales appartenant à des tiers dont le montant dépasse CHF 5 millions à un moment donné» (art. 7 al. 1 lit. c OBA).

6. Sociétés immobilières

- "Disposer" est synonyme d'"aliéner".
→ Un administrateur a-t-il la compétence de disposer d'un bien immobilier propriété d'une SI?
- Les statuts prévoient fréquemment que le but de la SI est notamment de vendre des biens immobilier.
- Le conseil d'administration peut prendre des décisions sur toutes les affaires qui ne sont pas attribuées à l'assemblée générale par la loi ou les statuts (art. 716 CO).
- Il est donc possible que la limite de l'exercice d'une activité à titre professionnel soit atteinte avec un seul mandat d'administrateur.
- Recommandation: demander un ruling à la FINMA

MERCI DE VOTRE ATTENTION



MULLER & FABJAN

Droit immobilier • Real estate law

13, rue Ferdinand-Hodler • 1207 Genève

T +41 (0) 22 552 93 00 • F +41 (0) 22 552 93 01

info@droit-immo.ch

www.droit-immo.ch