

## L'immobilier sous pression

L'enfer est pavé de bonnes intentions, particulièrement en Suisse ! Comme souvent, la tentation est grande de vouloir en faire davantage que ce qui est nécessaire. En l'occurrence, c'est le secteur de l'immobilier qui est visé cette année par plusieurs interventions parlementaires, déposées manifestement à la hâte.

Suite aux prix «record» atteints par certains biens immobiliers, notamment à Genève, plusieurs parlementaires fédéraux ont en effet estimé judicieux de proposer un assujettissement complet de l'ensemble des activités des professionnels de l'immobilier à la 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 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 équivalant 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.

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. Les milieux immobiliers concernés partagent manifestement ce souci puisque le président de l'USPI Suisse, association faîtière romande des professionnels de l'immobilier, a déposé une motion auprès du Conseil national pour pallier ce risque.

La solution proposée consiste à exiger que la contrepartie financière de toute transaction portant sur un objet immobilier soit obligatoirement fournie par le débit d'un compte ouvert auprès d'un institut bancaire situé en Suisse.

Il convient de saluer cette démarche proactive, dont le mérite est de proposer une solution peu coûteuse, particulièrement simple à mettre en œuvre et orientée directement sur le risque.

En l'état, le Conseil fédéral a toutefois proposé de rejeter l'ensemble des motions. Les Chambres fédérales auront donc le dernier mot.



Me Andreas Fabjan  
Président de la  
Commission de  
gestion de l'ARIF

## Nouveau concept de Newsletter

Pour ce numéro de septembre, un nouveau concept de publication de la Newsletter de l'ARIF est à l'essai, tendant à la rendre d'une lecture plus agréable et d'accroître le volume d'informations transmises avec une meilleure représentativité linguistique.

En éditant 4 newsletters distinctes dans chacune de nos quatre langues de travail, l'ARIF espère satisfaire ses membres de toute la Suisse et accroître sa notoriété auprès de l'ensemble des professionnels de la place financière du pays.

Dans le but de connaître votre intérêt à ce projet, nous **vous invitons à remplir le petit sondage de satisfaction en ligne** ou ci-dessous et nous le retourner par e-mail ([info@arif.ch](mailto:info@arif.ch)) ou par fax au 022 310 07 39.

### Pour mieux vous connaître :

1. Je suis ...  intermédiaire financier  
 membre de l'ARIF  
 membre d'un autre OAR  
 directement soumis à la FINMA  
 employé(e) bancaire  
 réviseur  
 journaliste  
 autre : .....
2. Je suis informé(e) de la publication de la Newsletter ...  
 directement par mailing  
 en consultant le site Internet de l'ARIF  
 par distribution papier
3. Je lis la Newsletter de l'ARIF ...  
 toujours  
 souvent  
 rarement

### Pour évaluer votre satisfaction de la Newsletter :

4. Je trouve l'information transmise ...  
 très intéressante  
 utile pour mon travail  
 complémentaire à d'autres sources  
 sans grande importance
5. Je souhaite une diffusion de la Newsletter :  
 dans les 4 langues (F+D+I+E)  
 en français et en anglais, c'est suffisant  
 en français avec traductions aléatoires  
 uniquement en français

# Programme de formation 2012-2013

2012					
<b>E</b>	13 September 2012	<b>B</b>	9 am - 5 pm	Geneva	Basic training - MLA
<b>E</b>	19 September 2012	<b>C</b>	2 pm - 5 pm	Geneva	«Corruption and organised crime»
<b>F</b>	4 octobre 2012	<b>CoD</b>	13h30 - 17h30	Genève	Formation de base - CODE DE DEONTOLOGIE
<b>F</b>	21 novembre 2012	<b>C</b>	14h. - 17h.	Genève	«Activités transfrontalières : risques et réglementation»
<b>F</b>	22 novembre 2012	<b>C</b>	18h. - 21h.	Genève	«Change-transfert de fonds : nouveautés et cas pratiques»
<b>F</b>	13 décembre 2012	<b>B</b>	9h. - 17h.	Genève	Formation de base - LBA
2013					
<b>E</b>	23 January 2013	<b>C</b>	2 pm - 5 pm	Geneva	«Trusts : a new ARIF Directive» <b>NEW !</b>
<b>E</b>	7 February 2013	<b>B</b>	9 am - 5 pm	Geneva	Basic training - MLA
<b>D</b>	6. März 2013	<b>B</b>	9 Uhr - 17 Uhr	Zürich	Grundausbildung - GwG
<b>D</b>	7. März 2013	<b>C</b>	9 Uhr - 12 Uhr	Zürich	Weiterausbildung (Thema zu definieren) <b>◆</b>
<b>E</b>	21 March 2013	<b>CoD</b>	1:30 - 5:30pm	Geneva	Basic training - CODE OF DEONTOLOGY
<b>F</b>	18 avril 2013	<b>C</b>	14h. - 17h.	Genève	«Evolution de la jurisprudence en matière LBA»
<b>F</b>	23 mai 2013	<b>B</b>	9h. - 17h.	Genève	Formation de base - LBA
<b>F</b>	19 juin 2013	<b>C</b>	14h. - 17h.	Lausanne	«Réviseurs LBA»

**F** en français  
**D** en allemand  
**E** en anglais  
**I** en italien

**B** Formation de base LBA  
**C** Formation continue LBA  
**CoD** Formation de base CoD  
**◆** Thème à définir

## LBA - Art. 8 Mesures organisationnelles

Les intermédiaires financiers prennent dans leur domaine les mesures nécessaires pour empêcher le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme. Ils veillent notamment à ce que leur personnel reçoive une formation suffisante et à ce que des contrôles soient effectués.

Save the date !

### 19.09.2012 - Corruption and organised crime (seminar in English)

*Nicolas Giannakopoulos*

Founder of the Organized Crime Observatory  
 Investigator and consultant on criminal risks  
 Renowned analyst in international researches



*Maxime Chretien*

Associate Partner Deloitte SA  
 Head of Forensic Western Switzerland  
 Leading expert in anticorruption and fraud



### 21.11.2012 - Activités transfrontalières : risques et réglementation

*Jean-Luc Epars*

Avocat, Associé, KPMG Legal Financial Services  
 Spécialiste en droit bancaire et placements collectifs  
 Conseiller en matière réglementaire et compliance



*Alessandro Bizzozero*

Associé de BRP Bizzozero & Partners S.A.  
 Chargé de cours à l'Université de Genève  
 20 ans d'expérience du domaine réglementaire

# Evolution législative

## Activités financières transfrontalières : FAQ sur la Position Risques juridiques (FINMA - 19.06.2012)

Suite à la publication par la FINMA, le 22 octobre 2010, d'un document de position à propos des risques juridiques et de réputation dans le cadre des activités financières transfrontières, l'interprétation et la mise en oeuvre de ces attentes ont été régulièrement source de questions pour les sociétés d'audit et les établissements assujettis, par exemple quant à l'étendue de l'analyse demandée, les conséquences sur les systèmes de rémunération, l'aménagement du système de sanctions ou les relations avec les gérants de fortune indépendants.

Pour dissiper autant que possible les incertitudes et répondre de façon uniforme aux questions les plus fréquemment posées, la FINMA a publié en juin 2012 sur son site Internet une foire aux questions (FAQ) sous le titre de «Risques juridiques et de réputation dans le cadre des activités financières transfrontières».

## Renouvellement du mandat du GAFI jusqu'en 2020 (GAFI - 20.04.2012)

Pour poursuivre son action contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, y compris les mesures préventives et de mise en oeuvre pour assurer un système financier international plus transparent et stable, le Groupe d'Action Financière (GAFI) s'est vu renouveler son mandat jusqu'en 2020 par les ministres et représentants de ses pays membres.

Suite à l'adoption de normes révisées en février 2012, le GAFI entend atteindre ses objectifs pour protéger l'intégrité du système financier mondial des nouvelles menaces que l'institution juge préoccupantes, à savoir la prolifération des armes de destruction massive, le manque de transparence de certaines personnes morales ou constructions juridiques et l'obstacle universel que représente la corruption. Sans oublier la qualification des crimes fiscaux (Tax Crimes) comme infraction préalable au blanchiment d'argent.

## Procédure d'audit sur de nouvelles circulaires relatives aux activités d'audit (FINMA - 07.08.2012)

Afin d'améliorer encore la collaboration avec les sociétés d'audit et la qualité de leurs contrôles, la FINMA a décidé, sur la base de son nouveau concept de surveillance et des enseignements tirés de la crise financière, d'adapter les activités d'audit.

L'objectif est de poser, dans l'exercice de leurs fonctions, les sociétés d'audit comme le «bras armé» de la FINMA. Il s'agit en dernière analyse de renforcer l'efficacité des activités d'audit, et par conséquent de la surveillance des marchés financiers.

Les nouveautés sont exposées dans les circulaires «Activités d'audit», qui règle l'audit prudentiel, et «Sociétés d'audit et auditeurs responsables», qui définit les conditions de l'agrément et les exigences pour les sociétés d'audit et les auditeurs (responsables). Leur entrée en vigueur est prévue pour le 1er janvier 2013.

La FINMA soumet en outre le transfert de la surveillance des sociétés d'audit à l'Autorité fédérale de surveillance en matière de révision (ASR). Si le législateur accepte cette délégation de tâches, c'est l'ASR qui sera chargée de surveiller l'application et le respect des deux circulaires.

# Prévenir, en toute simplicité.



ARIF, aussi sûr que simple.

L'ARIF, reconnue par la FINMA, c'est :

- > le seul OAR pluridisciplinaire de Suisse romande
- > des professionnels qui régulent des professionnels
- > un Code de déontologie pour une réputation irréprochable
- > un haut niveau de compétences
- > environ 500 membres

Devenir membre sur [www.arif.ch](http://www.arif.ch)

## Le Conseil fédéral entend améliorer la réglementation sur le négoce hors bourse de dérivés et l'infrastructure des marchés financiers (DFF - 29.08.2012)

La crise financière a montré que le manque de transparence sur les marchés des dérivés négociés hors bourse (dérivés négociés de gré à gré, appelés également dérivés OTC [over the counter]) pouvait déstabiliser l'ensemble du système financier en raison de la forte implication de ces dérivés au niveau international ainsi que du volume important des affaires et des risques de pertes. Depuis lors, les efforts se succèdent, en particulier au sein du G20 et du Conseil de stabilité financière (CSF), pour améliorer la transparence et la stabilité des marchés de dérivés OTC.

Eu égard aux changements intervenus sur les marchés financiers, l'actuelle réglementation suisse en matière d'infrastructure des marchés est dépassée. En outre, elle ne répond plus aux nouvelles exigences définies par les organismes internationaux pour les grandes infrastructures des marchés financiers que sont les plateformes de négoce, les chambres de compensation centralisées, les gardiens de valeurs et les référentiels centraux.

Plusieurs Etats intègrent actuellement dans leur législation les normes internationales en matière de négoce de dérivés hors bourse et d'infrastructure des marchés financiers. L'Union européenne et les Etats-Unis ont pris de l'avance sur ce point.

Afin de maintenir la compétitivité de sa place financière et de renforcer la stabilité financière, la Suisse doit mettre en oeuvre, aussi complètement que possible et parallèlement aux autres pays abritant une place financière, les engagements du G20 et les recommandations du CSF concernant le négoce des dérivés de gré à gré. En outre, elle doit adapter aux normes internationales sa réglementation en matière d'infrastructure des marchés financiers. Pour que les acteurs suisses du marché restent concurrentiels et que l'accès au marché de l'Union européenne demeure possible, une réglementation équivalente à celle de l'Union européenne doit être adoptée dans ces deux domaines.

Le Département fédéral des finances (DFF) a été chargé d'élaborer un projet destiné à la consultation d'ici au printemps 2013.

## Communiqué AG 2012

La 14ème Assemblée générale ordinaire de l'ARIF se tiendra le jeudi 8 novembre 2012, à 17h30, au Swissôtel Métropole à Genève. L'Assemblée sera suivie d'une intervention de **M. Olivier Jornot, Procureur général du Canton de Genève**, qui présentera un sujet en lien avec la criminalité en col blanc.

### Nouvelles conditions d'agrément des réviseurs

Dans le processus continu d'amélioration de ses Directives et Règlements, et pour répondre à une demande spécifique de la FINMA, l'ARIF a formalisé les conditions d'agrément des réviseurs habilités à œuvrer auprès de ses membres, dans un chapitre spécifique de la Directive 12 sur la révision. Les conditions énoncées remplacent le texte de la « Convention d'agrément » qui était jusque-là utilisée pour marquer l'adhésion des réviseurs aux conditions posées par l'ARIF. Cette Convention devient dès lors sans objet et est abrogée avec effet à l'entrée en vigueur de la Directive 12 révisée, soit au 20 juin 2012.

### Nouvelle Directive en matière de trusts

Divers constats et remarques ont amené le Comité de l'ARIF à édicter une nouvelle Directive prenant en compte de manière plus spécifique et adaptée l'accomplissement des obligations de diligence LBA par les intermédiaires financiers placés dans la situation d'être trustee, ou membre du conseil de fondation ou d'Anstalt, ou entrant en relation d'affaires avec de telles entités. Alors que le nombre de professionnels actifs dans ce secteur n'a cessé de croître dans notre pays, l'ARIF a ainsi fait œuvre de pionnier en proposant des solutions pour faciliter le travail de ses membres actifs dans ce domaine, soit environ 10%.

### Triennialisation de la révision LBA

Pour tenir compte du bon niveau de conformité LBA constaté chez ses membres, l'ARIF a décidé, avec l'approbation de la FINMA, de faire bénéficier immédiatement tous ceux de ses membres dont la révision LBA est déjà biennale, d'un rythme de révision LBA désormais triennal. Ceci concerne aussi les membres qui demanderont à l'avenir le passage de la révision LBA annuelle à une révision LBA désormais triennale ; les conditions d'un tel passage restent inchangées.

### Garantie d'une activité irréprochable

Les lois régissant les marchés financiers exigent des organes suprêmes des assujettis qu'ils offrent la «garantie d'une activité irréprochable». Ceci vise notamment à préserver la confiance du public dans les établissements ainsi que la réputation de la place financière suisse. Entrent dans le cadre de cette «garantie» toutes les compétences personnelles et professionnelles qui permettent à une personne d'assurer correctement la direction d'un établissement assujetti. Le principal critère d'appréciation est l'activité professionnelle passée et présente de la personne au regard de l'activité future envisagée.



Prochainement disponible sur le site Internet de l'ARIF

#### Jurisprudence :

**ATF 108 Ib 196**, consid. 2b/aa du 25.06.1982  
De graves violations de ses obligations contractuelles, même si elles ne relèvent pas du droit pénal, suffisent à ce qu'un banquier ne remplisse pas le critère de la garantie d'une activité irréprochable.

**ATF 129 II 438**, consid. 3.3.2 du 29.07.2003  
Dans le cas d'espèce, il est retenu que diverses condamnations pénales pour lésions corporelles graves, lésions corporelles simples, violations de la loi sur l'AVS, violation des dispositions sur le port d'arme, [...] apparaissant sur l'extrait de casier judiciaire de X. remettaient en question sa garantie de l'activité irréprochable même si ces infractions n'ont pas de lien direct avec la LBA. Selon la doctrine et la pratique de la CFB, les personnes qui donnent la garantie de l'activité irréprochable doivent non seulement être professionnellement compétentes (compétences techniques), mais encore se comporter de manière adéquate dans les affaires (compétences morales). Par comportement adéquat, il faut comprendre en premier lieu le respect de l'ordre juridique, c'est-à-dire des lois et des ordonnances, des directives et de la pratique de l'autorité de surveillance ainsi que des usages de la profession et des directives internes.



Prochaine parution  
Mars 2013

#### IMPRESSUM

Newsletter: 2 numéros par an, distribués par mailing électronique, tirage papier selon besoin.

Editeur: Association Romande des Intermédiaires Financiers (ARIF).

Responsable rédaction: Norberto BIRCHLER (directeur)

Rédacteurs: Membres du Comité de l'ARIF

Conception: Alain SAINT-SULPICE

Adresse: 8, rue de Rive - 1204 Genève

Tél. +41.22.310.07.35 Fax +41.22.310.07.39