

Par courrier et courriel
Département fédéral des finances
Bundesgasse 3
3003 BERNE

Paudex, le 26 janvier 2026
FD/DB

Ordonnance fédérale sur la transparence des personnes morales – réponse à la procédure de consultation

Madame, Monsieur,

A titre de rappel, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse) est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier actifs dans les domaines du courtage, de la gérance, du développement et de l'expertise immobilière.

Bien que nous n'ayons pas été directement consultés, alors que nous sommes concernés par cette thématique, nous nous permettons de vous faire part, dans le délai imparti, de notre prise de position suivante s'agissant de l'objet cité sous rubrique et qui concerne l'immobilier.

1. Remarques générales

Ce projet d'ordonnance fédérale sur la transparence des personnes morales vise à mettre en œuvre les règles prévues par la loi fédérale sur la transparence des personnes morales et l'identification des ayants droit économique (LTPM) et par la révision partielle de la loi sur le blanchiment d'argent (LBA) qui ont été adoptées par le Parlement lors de la session d'automne 2025.

Nous rappelons que la LTPM répond à un double objectif, à savoir d'une part, accroître la transparence des personnes morales et faciliter l'identification de leurs ayants droits économiques et, d'autre part, prendre les mesures nécessaires pour renforcer et moderniser des éléments importants du dispositif de lutte contre le blanchiment d'argent.

Dans le cadre de la procédure de consultation relative à la LTPM ainsi qu'à la modification de la LBA et durant tout le processus législatif, l'USPI Suisse s'est opposée à cette législation et aux modifications de la LBA.

En effet, nous estimons que la réglementation proposée n'est pas nécessaire et engendre une bureaucratie importante pour les PME. La législation suisse actuelle, depuis l'introduction du nouveau régime des actions au porteur, répond déjà largement aux recommandations du GAFI. Cette nouvelle législation impliquera de nombreuses contraintes et charges administratives disproportionnées pour les entreprises dont les coûts peuvent être estimés entre 15 et 25 millions.

Quant aux modifications de la LBA, les conseillers y seront désormais assujettis. Sont réputés les conseillers notamment les personnes qui, à titre professionnel, assistent leurs clients dans la préparation ou la réalisation d'une transaction concernant la vente ou l'achat d'un immeuble. Nous avons relevé qu'un éventuel assujettissement des courtiers

en immeuble à la LBA est disproportionné et rate sa cible dès lors qu'ils ne jouent aucun rôle dans la transaction financière.

La Commission des affaires juridiques du Conseil national avait d'ailleurs expressément exclu du champ d'application de la LBA les courtiers en immeubles à l'article 2 al. 4^{ter} nouvelle lettre j LBA dans la mesure où le prix de vente est reçu exclusivement par l'intermédiaire de banques ou d'autres intermédiaires financiers soumis à la loi.

Dans le cadre des délibérations au Conseil national du 17 septembre 2025, seules les activités de conseil juridique présentant un risque concret de blanchiment d'argent seront soumises aux dispositions de la loi sur le blanchiment d'argent.

Les Chambres fédérales ont adopté la LTPM et les modifications de la LBA. L'ordonnance soumise à consultation ne saurait aller au-delà du cadre de la loi et doit respecter la volonté du législateur de ne pas astreindre les courtiers en immeubles à la LBA.

Notre prise de position ne portera que sur les modifications de l'ordonnance sur le blanchiment d'argent qui concernent directement les professionnels de l'immobilier.

2. Remarques particulières

a) Article 2 al. 3 de l'Ordonnance sur le blanchiment d'argent – champ d'application

Cette nouvelle disposition met en œuvre la modification de la LBA qui s'applique aux conseillers.

Comme expliqué ci-dessus, le courtier en immeuble ne joue, dans son activité typique, aucun rôle dans la transaction financière d'une vente ou d'un achat d'un immeuble. Si certains courtiers devaient jouer un rôle dans ce cadre, ça ne le serait pas en leur qualité de courtiers en immeuble au sens strict ; dans ce cas, ils seraient alors qualifiés d'intermédiaires financiers et seraient soumis aux obligations de la LBA. En outre, l'acheteur verse le prix de vente auprès d'un établissement bancaire lui-même déjà soumis aux obligations de la LBA et qui est le plus à même de procéder aux contrôles imposés par la LBA. Dans la pratique, les paiements en espèces sont extrêmement rares et la très grande majorité des transactions se fait par l'intermédiaire de banques suisses.

En outre, l'activité de conseil du courtier en immeuble se limite à la transaction immobilière, elle ne s'étend pas à des conseils juridiques et/ou fiscaux étendus visant par exemple à la création de sociétés ou de montage complexes pouvant opacifier l'ayant droit économique d'une transaction.

Dans son rapport explicatif (p. 39), le Département des finances relève que « les conseillers sont les personnes qui participent à des transactions financières en relation avec certaines opérations juridiques listées à l'article 2 al. 3bis LBA. Parmi eux peuvent figurer les membres de professions juridiques indépendantes, à savoir les avocats (assujettis ou non à la loi fédérale du 23 juin 2020 sur la libre circulation des avocats), notaires et d'autres juristes indépendants, selon leur domaine de spécialisation, ainsi que les réviseurs ou comptables exerçant leur activité de manière indépendante ».

Il est également précisé, dans le rapport explicatif (p. 40), que l'activité de conseiller comprend le conseil sur les modalités de réalisation d'une opération sur le plan juridique ou comptable, la rédaction d'actes juridiques liés à une opération ou d'autres documents liés (par exemple, l'inscription dans un registre). L'activité de conseil doit être en lien avec une opération juridique concrète. Les clarifications et les renseignements purement planifiés et abstraits sur la situation juridique ne sont pas visés. Il est cité comme activité typique celle de l'avocat ou du notaire.

Autrement dit, tant le législateur fédéral que le Département des finances souhaitent limiter l'activité de conseiller aux professions juridiques et comptables indépendants.

On ajoutera que le courtier en immobilier intervient principalement à un stade où il n'est pas certain que la transaction se concrétisera. Il serait donc particulièrement lourd de lui imposer des contrôles administratifs complexes si l'une ou l'autre des parties se rétracte finalement, ce qui n'est malheureusement pas rare dans ce milieu.

Par conséquent, par souci de clarté, l'article 2 al. 3 de l'Ordonnance sur le blanchiment d'argent doit expressément mentionner que les personnes exerçant une activité de courtiers en immeubles ne sont pas considérées comme conseillers au sens de l'article 2 al. 3bis à 3quater LBA.

Proposition : Ajout d'une nouvelle lettre c à l'article 2 al. 3 de l'Ordonnance sur le blanchiment d'argent ayant la teneur suivante :

« c. les personnes, employées ou indépendantes, qui exercent l'activité de courtiers en immeubles ».

b) Article 12g de l'Ordonnance sur le blanchiment d'argent – passage à l'activité exercée à titre professionnel

Selon cette disposition, quiconque passe à une activité de conseiller au sens de l'article 2 al. 3bis ou 3ter LBA exercée à titre professionnel doit, d'une part, respecter les obligations visées aux articles 3 à 11 LBA. D'autre part, dans un délai de deux mois à compter du changement de statut, il doit avoir déposé une demande d'affiliation à un organisme d'autorégulation (OAR) ou déclarer son activité de conseiller à l'autorité ou l'organisme de surveillance compétent.

Si, contre toute attente, les courtiers en immeubles devaient être assujettis au champ d'application de la LBA et de son ordonnance, ceux-ci devraient donc s'affilier, dans un délai de deux mois, à un organisme d'autorégulation afin de pouvoir exercer leur profession qui ne se limite pas aux relations d'affaires existantes.

A ce jour, il n'existe pas de tel organisme. La création d'un tel organisme impliquerait des délais réalistes ainsi que des moyens financiers et organisationnels significatifs, tant pour sa mise en place que pour l'exercice effectif des contrôles. Une telle mesure est donc disproportionnée pour les courtiers en immeubles qui, nous le rappelons, ne jouent aucun rôle dans la transaction financière d'une vente ou d'un achat immobilier. A titre subsidiaire et à tout le moins, la mise en vigueur de cette révision devrait être annoncée suffisamment à l'avance afin que le milieu professionnel puisse s'organiser.

3. Conclusions


L'Ordonnance sur le blanchiment d'argent ne saurait outrepasser la loi et la volonté du législateur. L'assujettissement de la LBA pour les courtiers en immeubles ne créera aucune plus-value dans la lutte contre le blanchiment d'argent, est disproportionnée et rate sa cible. Aussi, l'Ordonnance sur le blanchiment d'argent doit prévoir expressément à l'article 2 al. 3 lettre c que les courtiers en immeubles ne sont pas assujettis à la LBA.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le président :


Philippe Nantermod

Le secrétaire :


Frédéric Dovat