

Numéro du rôle : 3024
Arrêt n° 89/2005 du 11 mai 2005

A R R E T

En cause : le recours en annulation totale ou partielle de l'article 10*bis* de la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux, tel qu'il a été remplacé par la loi du 12 janvier 2004, introduit par E. Beguin et J.-F. Taymans.

La Cour d'arbitrage,

composée du juge P. Martens, faisant fonction de président, du président A. Arts, et des juges R. Henneuse, M. Bossuyt, E. De Groot, J.-P. Snappe et J.-P. Moerman, assistée du greffier L. Potoms, présidée par le juge P. Martens,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

*

* *

I. *Objet du recours et procédure*

Par requête adressée à la Cour par lettre recommandée à la poste le 18 juin 2004 et parvenue au greffe le 21 juin 2004, E. Beguin, demeurant à 5570 Beauraing, rue de Dinant 95, et J.-F. Taymans, demeurant à 1000 Bruxelles, rue du Midi 146, ont introduit un recours en annulation totale ou partielle de l'article 10*bis* de la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux, tel qu'il a été remplacé par la loi du 12 janvier 2004 (publiée au *Moniteur belge* du 23 janvier 2004, deuxième édition).

Le Conseil des ministres a introduit un mémoire, les parties requérantes ont introduit un mémoire en réponse et le Conseil des ministres a également introduit un mémoire en réplique.

A l'audience publique du 13 avril 2005 :

- ont comparu :
 - . les parties requérantes, en personne;
 - . Me J.-F. Romain, avocat au barreau de Bruxelles, pour le Conseil des ministres;
- les juges-rapporteurs J.-P. Moerman et E. De Groot ont fait rapport;
- les parties précitées ont été entendues;
- l'affaire a été mise en délibéré.

Les dispositions de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage relatives à la procédure et à l'emploi des langues ont été appliquées.

II. *En droit*

- A -

Quant à l'objet du recours en annulation

A.1.1. Les requérants demandent l'annulation de l'article 18 de la loi du 12 janvier 2004 « modifiant la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment des capitaux, la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et la loi du 6 avril 1995 relative au statut des entreprises d'investissement et à leur contrôle, aux intermédiaires financiers et conseillers en placements », dans la mesure où elle limite le paiement en espèces pour l'acquittement du prix de la vente d'un bien immobilier à 10 p.c. du prix de la vente, créant ainsi une discrimination entre les opérations immobilières et les autres opérations d'une part et une discrimination entre les petites et les grosses opérations immobilières d'autre part, qui ne se justifient pas par rapport au but poursuivi par la loi, auquel les requérants souscrivent totalement, et qui sont dès lors contraires aux articles 10 et 11 de la Constitution.

A.1.2. En réponse au Conseil des ministres, qui considère que le grief invoqué par les requérants ne peut conduire à l'annulation complète de l'article 10*bis* de la loi du 11 janvier 1993 introduit par la loi attaquée, les

requérants reconnaissent que leur recours tend à l'annulation partielle de l'article 10bis, de manière à supprimer la discrimination dénoncée.

Quant à l'intérêt à agir

A.2.1. Dans leur requête, les requérants invoquent leur qualité de notaires, chargés d'appliquer la loi en cause, pour justifier de leur intérêt.

A.2.2. Le Conseil des ministres estime que cette qualité ne suffit pas à démontrer leur intérêt à agir. Pour faire la preuve d'un intérêt personnel et direct, les requérants doivent démontrer appartenir à une catégorie de droit qui serait préjudiciée par l'application de la loi attaquée en tant qu'elle serait discriminatoire à leur égard. Le rôle légal d'officier ministériel confié au notaire conduit ce dernier à être indirectement concerné par l'application de la loi, ce qui n'est pas suffisant.

A.2.3. Les requérants répondent au Conseil des ministres qu'ils sont directement concernés par la loi puisqu'ils doivent refuser de prêter leur ministère en cas de contravention à la loi et informer immédiatement la Cellule de traitement des informations financières. Ces obligations imposées par la loi ne relèvent en rien de leur mission d'officier ministériel. Le rôle actif et spécifique qu'ils sont amenés à remplir justifie leur intérêt à se plaindre du caractère discriminatoire de la loi. Ils sont d'ailleurs discriminés par rapport au vendeur d'un bien mobilier qui n'est pas soumis à une telle contrainte.

A.2.4. Le Conseil des ministres réplique que la discrimination invoquée par les notaires ne les concerne pas puisqu'elle ne pourrait concerner que le vendeur d'un bien immeuble par rapport au vendeur d'un bien meuble. Il fait par ailleurs valoir que les requérants ne sont en rien des représentants de la profession de notaire et n'ont donc aucune vocation à critiquer le texte légal du point de vue des éventuelles obligations générales qu'il fait peser sur la profession. Les autorités représentatives des notaires ont, pour leur part, fait savoir qu'elles n'entendaient pas critiquer le dispositif légal.

Quant à la recevabilité

A.3.1. Le Conseil des ministres considère que la requête doit être déclarée irrecevable à défaut de précision et d'objet. Les requérants ne démontrent pas l'existence de discriminations dans l'application de dispositions légales concernant une catégorie de sujets de droit précise. Les termes employés dans la requête ne permettent ni d'identifier les catégories concernées avec certitude ni de distinguer avec la précision requise et sans risque de méprise l'objet des griefs.

Il en va particulièrement ainsi en tant que le recours vise les opérations dites immobilières qualifiées dans la requête de grosses et petites. Rien de tel n'existe en réalité dans le cadre de l'article 10bis litigieux qui est susceptible de s'appliquer à toutes les opérations de vente d'un bien immobilier, dans le cadre d'un régime clair, constant et uniforme.

A.3.2. Les requérants répondent au Conseil des ministres que la contestation soulevée quant à l'identification des personnes discriminées est purement formelle. Les personnes discriminées sont à l'évidence celles qui font les opérations mobilières et immobilières visées par la loi et celles qui doivent appliquer la disposition critiquée.

Quant à la compétence de la Cour

A.4.1. Le Conseil des ministres fait valoir que la Cour n'est certainement pas compétente pour connaître d'un recours en annulation relatif à une disposition au motif de l'existence de prétendues discriminations entre des opérations. La requête doit donc être considérée comme irrecevable à défaut de compétence.

Quant au fond

A.5.1. Dans leur requête en annulation, les requérants reprochent à la disposition en cause de méconnaître les articles 10 et 11 de la Constitution en créant une discrimination entre les opérations immobilières et les autres opérations, d'une part, et une discrimination entre les petites et les grosses opérations immobilières, d'autre part, sans que cette discrimination ne se justifie par le but poursuivi par la loi, auquel les parties requérantes souscrivent totalement. Cette discrimination résulte du fait que le plafond fixé à l'utilisation d'espèces est établi à 10 p.c. du prix, même si ce prix est très faible, alors que pour toutes les autres opérations ce plafond est fixé à 15.000 euros. Or, les risques de blanchiment sont beaucoup plus limités pour les petites opérations que pour les grandes et il ne se justifie donc pas de prévoir un plafond de 10 p.c., en plus de la limite de 15.000 euros. Ce plafond unique eût été plus justifié, d'autant que pour les opérations immobilières, il existe toujours une trace et que le mode de paiement doit par ailleurs être précisé. Ces opérations sont par ailleurs entourées de nombreuses formalités qui restreignent les risques de fraude et les éliminent pour les petites opérations. La référence au plafond de 10 p.c. ne s'explique que par l'usage de payer un acompte de 10 p.c. en matière d'achat immobilier, ce qui n'est pas une justification suffisante.

A.5.2. Le Conseil des ministres estime qu'il se justifie pleinement de prendre en considération, pour les paiements en espèces lors de la vente d'un bien immobilier, le maximum de 10 p.c., qui correspond au montant usuel de l'acompte, et le maximum de 15.000 euros, ces deux montants s'appliquant cumulativement. Il précise à cet égard que la loi en cause découle de la nécessaire intégration en droit belge du contenu de la directive 2001/97/CE du Parlement européen et du Conseil, du 4 décembre 2001, qui modifie une directive de 1991. Cette directive a voulu intégrer dans son champ d'application certaines professions sensibles, comme les professions d'agent immobilier ou de notaire, et lutter plus efficacement contre le blanchiment, notamment lors d'opérations immobilières et d'opérations portant sur des biens de grande valeur. L'article 2*bis* prévoit ainsi que les Etats membres veillent à ce que les obligations prévues par la directive soient imposées à un certain nombre d'établissements, dont les agents immobiliers et les notaires, lorsqu'ils participent, en assistant leur client, à la préparation ou à la réalisation de transactions concernant l'achat et la vente de biens immeubles. Lorsqu'il s'agit d'opérations portant sur des articles de grande valeur, la directive prévoit que la soumission au nouveau régime s'applique lorsqu'un paiement est effectué en espèces pour une somme égale ou supérieure à 15.000 euros. Lorsqu'il s'agit d'opérations portant sur l'achat ou la vente de biens immeubles, la directive ne prévoit pas *expressis verbis* de montant minimum ou maximum. Le nouveau régime était donc susceptible de s'appliquer à toute opération immobilière, quel qu'en soit le montant. Cette directive lie les Etats membres quant au résultat à atteindre mais leur laisse le choix quant à la forme et aux moyens.

Par la loi du 12 janvier 2004, le législateur a voulu atteindre les objectifs fixés par la directive mais a voulu aussi élaborer un régime « anti-blanchiment » le plus complet possible. Il a, dès lors, voulu limiter strictement, à titre d'exception, les possibilités de paiement en espèces, et même les interdire au-dessus de certains montants, en fonction des opérations concernées. Le Conseil des ministres relève que la loi française est allée encore plus loin.

Pour justifier la disposition contestée, le Conseil des ministres précise le but du législateur, tel qu'il ressort de l'exposé des motifs de la loi. Il fait valoir que l'avis des professions concernées, que sont les notaires et les agents immobiliers, va dans le même sens et que le Conseil d'Etat n'a pas non plus émis de critique au sujet du seuil de 10 p.c. Il invoque encore le dixième rapport d'activité de la Cellule de traitement des informations financières (C.T.I.F.) qui explique la *ratio legis* de la disposition critiquée.

Cette disposition vise essentiellement à remédier à la possible fraude consistant à tourner l'application de l'ancien article 10*bis* en concluant, en dehors de la présence du notaire ou de l'agent immobilier concerné, un compromis de vente sous seing privé, impliquant paiement lors de cette signature, de tout ou partie du prix. Pour remédier à ce type de fraude et assurer le but général poursuivi par la nouvelle législation « anti-blanchiment » et, à travers elle, par la directive européenne, le législateur organise un système qui rend impossible, et interdit, un paiement en espèces en dehors de la présence du notaire ou de l'agent immobilier pour des montants dépassant un des maxima prévus par la loi. Le seuil de 10 p.c. a été choisi parce qu'il correspond à l'acompte généralement versé dans les ventes immobilières, ce qui n'est pas contesté par les requérants. En augmentant les

cas où les notaires sont susceptibles d'intervenir, la disposition en cause rend plus efficace le dispositif anti-blanchiment. Le seuil retenu par le législateur se justifie au regard d'un souci de clarté et de conformité à la pratique habituelle de l'acompte.

A.5.3. Le Conseil des ministres fait valoir que c'est également dans un souci de clarté et pour répondre à une observation du Conseil d'Etat que la loi nouvelle a distingué les opérations portant sur un bien immobilier des opérations portant sur un article dit de grande valeur. Le législateur souhaite trouver un juste équilibre par des mesures distinctes pour des opérations distinctes, en conformité avec la directive et avec l'objectif de mettre en place un système d'identification des auteurs d'opérations de blanchiment. Ce dernier objectif est rencontré par l'énoncé de l'obligation de paiement scriptural au-dessus de certains montants et par l'interdiction de paiement en espèces au-dessous de certains montants.

Les arguments invoqués par les requérants ne sont pas fondés dès lors que la disposition litigieuse n'introduit aucune distinction entre les petites et les grosses opérations immobilières mais soumet toutes ces opérations au même régime. Il y a donc application constante d'un même régime à toutes les opérations concernées. Cette application est pleinement justifiée puisqu'elle prend en considération le paiement d'un acompte de 10 p.c., ce qui est usuel. D'autre part, elle permet de lutter plus efficacement contre les opérations de blanchiment, en rendant plus large le spectre d'application de la loi à l'égard d'opérations sensibles. Il est justifié à cet égard de viser largement les opérations immobilières, ce qui permet de lutter contre des opérations de blanchiment dont l'enjeu financier est sans doute plus limité que pour les grosses opérations, mais dont le nombre est aussi susceptible d'être plus important. Le raisonnement des requérants quant à la traçabilité ne peut être suivi dès lors que le nouveau dispositif légal visait à lutter plus efficacement contre les opérations de fraude et de blanchiment, après que l'on ait constaté que l'application de l'ancien article était souvent détournée par des pratiques de signature de compromis et de paiement d'acomptes en espèces, en dehors de la présence des notaires, qui pouvaient constituer des opérations de blanchiment illicites.

A.5.4. Concernant la deuxième différence de traitement critiquée par les requérants, le Conseil des ministres précise tout d'abord que la Cour d'arbitrage n'est pas compétente pour connaître des différences de traitement entre des opérations mais bien des différences de traitement entre des sujets de droit ou des catégories de sujets de droit. Il considère à tout le moins qu'en n'indiquant pas quelles catégories de sujets font l'objet d'un traitement différent, la requête doit être rejetée, sinon à défaut d'intérêt, à tout le moins à défaut de fondement. La différence de régime se justifie parce que le paiement d'un acompte de 10 p.c. est usuel lorsqu'il s'agit d'une vente portant sur un bien immobilier et rare lorsqu'il s'agit d'une vente portant sur un article de grande valeur. Elle se justifie encore parce que le paiement de l'acompte de 10 p.c. est le plus souvent concomitant à la signature d'un compromis de vente et parce que la prise en compte du seuil de 10 p.c. maximum permet de façon plus certaine d'assurer le rôle du notaire dès le stade de la signature du compromis de vente, ce qui permet également de lutter plus efficacement contre les opérations de blanchiment. Ce type de problématique n'existe pas à l'égard des ventes portant sur un article de valeur auquel s'applique le régime différent de l'article 10ter. Tout ceci justifie le régime spécifique réservé aux ventes portant sur un bien immobilier. La conformité à la directive aurait sans doute pu être sujette à discussion si toutes les opérations s'étaient vu appliquer simplement le seuil de 15.000 euros, alors que les opérations sur articles de grande valeur ne sont pas traitées comme les ventes de biens immobiliers par la directive. Par ailleurs, de façon générale, une vente de biens immeubles, impliquant l'intervention d'un notaire (officier ministériel), n'est manifestement pas assimilable à une vente de biens meubles, par un commerçant, même portant sur un article de grande valeur. Surtout, les risques d'opérations de blanchiment existent tout particulièrement en matière de biens immeubles, comme les travaux préparatoires l'ont relevé. Ceci justifie donc un régime spécifique qui est logique, cohérent et proportionné par rapport au but de la loi.

A.5.5. Les parties requérantes répondent au Conseil des ministres que les dispositions de la directive invoquée ne contiennent aucune justification ni aucune allusion à la restriction faite en matière de vente d'immeubles et qu'il n'y a aucun enseignement à en tirer. Par ailleurs, l'exposé des motifs de la loi n'explique pas les raisons pour lesquelles le Gouvernement a trouvé important d'introduire une restriction supplémentaire. La limitation du paiement en espèces à 10 p.c. du prix d'un bien immobilier, qui correspond à l'acompte généralement versé, n'est pas justifiée; la référence à l'usage aurait justifié un assouplissement de la règle, non

un renforcement. Les requérants donnent des exemples chiffrés en vue de démontrer les conséquences absurdes de la disposition; ces conséquences ont amené un auteur à proposer une interprétation différente du texte de loi. Les requérants considèrent cependant que cette interprétation ne peut être retenue en raison de la clarté du texte légal et ils estiment devoir maintenir leur requête en raison des lourdes sanctions prévues.

A.5.6. Les requérants contestent les justifications données par le Conseil des ministres dans son mémoire, à défaut de développement explicite dans l'exposé des motifs. Le risque de blanchiment est, à l'évidence, fonction du montant des espèces investies dans l'opération, et non du pourcentage que ces espèces représentent dans le prix global. Ni le Conseil d'Etat, ni la directive européenne ne se prononcent d'ailleurs sur une restriction au paiement en espèces exprimée en termes de pourcentage du prix global. Il était certes justifié de distinguer les opérations mobilières et immobilières mais pas de prévoir un seuil de 10 p.c. pour les opérations immobilières.

Par ailleurs, on ne peut affirmer sérieusement que les petites opérations immobilières présentent un risque de blanchiment plus important que les opérations mobilières du même montant alors que l'acte notarié permet la parfaite traçabilité de l'opération. Les requérants concluent que s'il est vrai que les ventes mobilières et immobilières ont un régime différent, la discrimination provient ici du fait que l'acheteur d'un bien immobilier n'est pas soumis aux mêmes règles que l'acheteur d'un bien mobilier au regard de la législation sur le blanchiment des capitaux alors qu'aucune justification ne permet de fonder l'application d'un régime plus sévère pour des ventes qui sont déjà plus réglementées et dont la trace peut être suivie plus facilement.

A.5.7. Le Conseil des ministres répond aux requérants que la référence à l'usage dans les travaux préparatoires de la loi ne pouvait justifier un assouplissement de la règle puisque le législateur a voulu élaborer un système de manière à lutter contre des opérations de blanchiment par le paiement d'acomptes, lors de la signature du compromis de vente, dépassant le seuil de 10 p.c. Le législateur a pris en compte cette spécificité des opérations immobilières pour lesquelles le seuil de 15.000 euros ne pouvait *a priori* suffire.

Le Conseil des ministres n'est pas convaincu par l'interprétation doctrinale évoquée par les requérants, parce qu'elle va à l'encontre du texte clair de l'article 10bis.

Le Conseil des ministres relève enfin que la traçabilité invoquée par les requérants ne suffit pas à éviter les risques de blanchiment. Ces considérations sont par trop théoriques et ignorent la réalité des opérations de possibles blanchiments caractérisés par des pratiques de paiement d'acomptes. Il y a au demeurant tout lieu de penser que les régimes légaux futurs iront, selon toute vraisemblance, vers un abaissement du seuil de 15.000 euros, également en matière mobilière, afin de lutter plus efficacement contre des opérations de blanchiment encore susceptibles de se produire. Tel est d'ailleurs le cas du droit français.

- B -

Quant à la disposition entreprise

B.1. L'article 18 de la loi du 12 janvier 2004 « modifiant la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment des capitaux, la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit, et la loi du 6 avril 1995 relative au statut des entreprises d'investissement et à leur contrôle,

aux intermédiaires financiers et conseillers en placements » remplace l'article 10*bis* de la loi du 11 janvier 1993, inséré par la loi du 10 août 1998, par la disposition suivante :

« Le prix de la vente d'un bien immobilier ne peut être acquitté qu'au moyen d'un virement ou d'un chèque, excepté pour un montant n'excédant pas 10 % du prix de la vente, et pour autant que ce montant ne soit pas supérieur à 15.000 EUR. La convention et l'acte de vente doivent préciser le numéro du compte financier par le débit duquel la somme a été ou sera transférée.

Lorsque les personnes visées aux articles 2, 17°, et 2*bis*, 1°, constatent le non-respect de la disposition précédente, elles en informent immédiatement la Cellule de traitement des informations financières ».

Quant à l'objet du recours en annulation

B.2. La Cour doit déterminer l'étendue du recours en annulation sur la base du contenu de la requête.

Les requérants demandent l'annulation de la disposition entreprise dans la mesure où elle limite le paiement en espèces pour l'acquittement du prix de vente d'un bien immobilier à 10 p.c. du prix de la vente, créant ainsi une discrimination entre les opérations immobilières et les autres opérations d'une part et une discrimination entre les petites et les grosses opérations immobilières d'autre part. Le recours tend dès lors à l'annulation partielle de la disposition entreprise, de manière à supprimer cette discrimination.

B.3. Le Conseil des ministres considère par ailleurs que la requête doit être déclarée irrecevable à défaut de précision et d'objet.

Pour satisfaire aux exigences de l'article 6 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage, les moyens de la requête doivent faire connaître, parmi les règles dont la Cour garantit le respect, celles qui seraient violées ainsi que les dispositions qui violeraient ces règles et exposer en quoi ces règles auraient été transgressées par ces dispositions.

La requête expose en quoi la disposition entreprise crée des différences de traitement, quant au régime applicable aux opérations immobilières, que les requérants estiment discriminatoires et non compatibles avec les articles 10 et 11 de la Constitution. Le moyen est dès lors suffisamment précis.

L'exception est rejetée.

Quant à la compétence de la Cour

B.4. Le Conseil des ministres estime encore que la requête est irrecevable parce que la Cour n'est pas compétente pour connaître d'un recours en annulation relatif à une disposition au motif de l'existence de prétendues discriminations entre des opérations.

B.5. Il apparaît du contenu de la requête que les requérants demandent l'annulation de la disposition entreprise parce qu'ils estiment qu'elle crée des différences de traitement quant au régime juridique applicable aux opérations immobilières qui seraient contraires aux articles 10 et 11 de la Constitution. Dès lors que les différences de traitement dénoncées sont contenues dans la disposition entreprise, la Cour est compétente pour connaître du recours en annulation puisque ce recours demande à la Cour de vérifier la compatibilité avec les articles 10 et 11 de la Constitution d'une disposition législative qui prévoit un régime juridique spécifique pour les opérations immobilières.

L'exception est rejetée.

Quant à l'intérêt à agir

B.6. Les requérants invoquent leur qualité de notaire, chargé d'appliquer la loi en cause, pour justifier de leur intérêt. Le Conseil des ministres estime que l'intérêt invoqué n'est pas suffisamment personnel et direct.

B.7. Dès lors qu'ils sont chargés par la disposition entreprise, dans l'exercice de leur profession, de veiller au respect de l'application d'une disposition qu'ils jugent discriminatoire, les requérants justifient d'un intérêt direct à en demander l'annulation. La disposition leur est en effet applicable.

L'exception est rejetée.

Quant au fond

B.8.1. Les requérants reprochent au législateur d'avoir, par la disposition entreprise, méconnu les articles 10 et 11 de la Constitution en créant une différence de traitement entre les opérations immobilières et les autres opérations, d'une part, et une différence de traitement entre les petites et les grosses opérations immobilières, d'autre part.

B.8.2. La disposition entreprise prévoit que le prix de la vente d'un bien immobilier ne peut être acquitté qu'au moyen d'un virement ou d'un chèque, excepté pour un montant n'excédant pas 10 p.c. du prix de la vente, et pour autant que ce montant ne soit pas supérieur à 15.000 euros.

L'article 10^{ter} de la loi du 11 janvier 1993, inséré par l'article 19 de la loi entreprise, prévoit quant à lui que le prix de la vente par un commerçant d'un article dont la valeur atteint ou excède 15.000 euros ne peut être acquitté en espèces.

Si la limite du montant de 15.000 euros est prévue aussi bien pour la vente d'un bien immobilier que pour la vente d'un bien auquel s'applique l'article 10^{ter}, la limite du montant de 10 p.c. du prix de la vente est spécifique aux ventes d'un bien immobilier.

La disposition entreprise instaure dès lors une différence de traitement entre les ventes d'un bien immobilier et les autres ventes. Elle instaure également une différence de traitement entre les ventes de biens immobiliers inférieures ou supérieures à 150.000 euros puisque la

limite du montant correspondant à 10 p.c. du prix de la vente ne s'impose en réalité que pour les opérations immobilières portant sur un bien d'un montant inférieur à 150.000 euros.

B.9. Il apparaît des travaux préparatoires de la loi entreprise que le législateur a entendu transposer les dispositions de la directive 2001/97/CE du Parlement européen et du Conseil du 4 décembre 2001 modifiant la directive 91/308/CEE relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux (*Doc. parl.*, Chambre, 2003-2004, DOC 51-0383/001, p. 7).

Dans le prolongement des axes majeurs de cette directive, le législateur entend étendre le dispositif préventif mis en place en vue de lutter contre le blanchiment de capitaux.

La disposition entreprise s'inscrit dans l'élargissement du champ d'application *ratione personae* du dispositif préventif voulu par la directive européenne :

« Les faits ont en effet révélé que les opérations de blanchiment ne se limitaient pas au secteur financier et que d'autres professions, non financières, notamment les professions juridiques, pouvaient se montrer vulnérables aux opérations de blanchiment. C'est pourquoi la directive étend désormais son champ d'action aux commissaires aux comptes, aux experts-comptables externes, aux conseillers fiscaux, aux agents immobiliers, aux notaires et autres membres des professions juridiques indépendantes lorsqu'ils assistent dans, participent à ou exercent des transactions de nature financière ou immobilière, aux marchands d'articles de grande valeur et aux casinos » (*ibid.*, p. 8).

Par la disposition entreprise, le législateur a voulu spécifier et élargir l'obligation de paiement scriptural prévue par l'article 10*bis* de la loi du 11 janvier 1993, qui avait été inséré par la loi du 10 août 1998 :

« Comme il ressort de la lecture des 7^e et 9^e Rapports d'activités de la Cellule de traitement des informations financières, l'application pratique de l'article 10*bis* a, à plusieurs reprises, entraîné des problèmes dont la conséquence a été le contournement de l'interdiction d'effectuer de telles transactions en espèces » (*ibid.*, p. 40).

Cette application était en effet écartée lorsque la signature du compromis de vente et le versement du prix avaient lieu en dehors de la présence du notaire :

« Ceci plaçait le notaire devant un fait accompli. C'est afin de remédier à cette lacune que l'obligation de paiement scriptural est généralisée et étendue explicitement aux contrats de vente de gré à gré, qui, par ailleurs, sont souvent conclus en présence d'agents immobiliers. Ceci évitera bon nombre de problèmes quand les parties se présenteront ultérieurement devant le notaire pour la passation de l'acte notarié » (*ibid.*).

Il est enfin apparu « opportun de limiter le paiement éventuel en espèces à 10 p.c. du prix du bien immobilier, ce qui correspond à l'acompte généralement versé. Toutefois, ce paiement ne pourra jamais dépasser le seuil des 15.000 euros » (*ibid.*, pp. 40 et 41).

A propos de l'article 19 de la loi entreprise, qui interdit le paiement en espèces pour des biens meubles dont la valeur atteint ou excède la somme de 15.000 euros, le législateur précise encore que « contrairement aux paiements en espèces, les paiements par voie scripturale (chèque, virement, carte de crédit, ...) présentent l'avantage de laisser une trace, de telle sorte qu'une enquête ultérieure sur l'origine des fonds ne s'en trouve entravée » (*ibid.*, p. 41).

Quant à la différence de traitement entre les ventes d'un bien immobilier et les autres ventes

B.10. La différence de traitement instaurée par la disposition entreprise entre les ventes d'un bien immobilier et les ventes d'autres biens repose sur un critère objectif, la nature du bien vendu.

Le critère de distinction est, par ailleurs, pertinent au regard du but poursuivi par le législateur amené, dans la lutte contre le blanchiment de capitaux, à renforcer les contrôles pour réagir contre des pratiques de contournement et à combler les lacunes qu'ont fait apparaître des évolutions constatées en Belgique et dans l'Union européenne. En effet, en ne permettant pas que le prix de vente soit acquitté en espèces, à l'exception d'un montant qui n'excède pas l'avance usuelle précitée, le législateur prend une mesure qui concerne tout autant les notaires, lorsqu'ils sont présents au moment de la signature du compromis de vente, que les agents immobiliers, lesquels, en vertu de la directive européenne et de la législation

belge, doivent être associés à la lutte contre le blanchiment. Cette mesure permettra donc un contrôle plus efficace de la loi puisque les notaires ne seront plus placés devant le fait accompli.

La mesure n'a pas davantage d'effets disproportionnés. Le législateur prend effectivement en compte la spécificité des ventes de biens immobiliers en vertu de laquelle il est usuel de verser un acompte de 10 p.c. dès la signature du compromis de vente, ce qui, en général, n'est pas le cas lors d'une vente de biens mobiliers. Sans doute la mesure entreprise a-t-elle pour conséquence que la vente d'un bien immobilier sous les 15.000 euros ne peut être acquittée en espèces mais il ne peut être reproché au législateur de ne pas avoir adapté la mesure à cette situation qui n'est pas fréquente.

Le moyen ne peut être accueilli.

Quant à la différence de traitement entre les ventes de biens immobiliers inférieurs ou supérieurs à 150.000 euros

B.11. La différence de traitement instaurée par la disposition entreprise entre les ventes de biens immobiliers inférieurs à 150.000 euros qui sont affectées par la limite du montant correspondant à 10 p.c. du prix de la vente et les ventes de biens immobiliers supérieurs à 150.000 euros qui ne sont pas affectées par cette limite de 10 p.c., compte tenu de la limite des 15.000 euros prévue par ailleurs, repose sur un critère objectif, le prix de la vente. Ce critère de distinction est pertinent compte tenu du but poursuivi précisé au B.10 et du fait que le législateur a voulu tenir compte de l'usage du paiement d'un acompte de 10 p.c.

B.12. La disposition entreprise n'est pas non plus disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi, dès lors qu'elle vise à limiter les versements en espèces, qui peuvent masquer des opérations de blanchiment, contre lesquelles le législateur entend lutter, quel que soit le montant en jeu. Par ailleurs, les formalités qui entourent les ventes immobilières ne permettent pas d'atteindre l'objectif poursuivi par le législateur dans sa lutte contre le

blanchiment puisqu'elles ne permettent pas de retrouver l'origine des sommes versées en espèces et donc d'assurer la traçabilité des fonds et que le législateur a voulu lutter contre des pratiques qui mettaient les notaires devant un fait accompli et qui échappaient donc à leur contrôle.

En outre, il convient d'observer que les ventes de biens immobiliers, quels qu'en soient les montants, sont toujours concernées par la double limite instaurée par le législateur : alors que pour les ventes de biens immobiliers inférieurs à 150.000 euros, il y aura lieu d'appliquer la limite des 10 p.c., pour la vente des biens immobiliers supérieurs à 150.000 euros, c'est la limite de 15.000 euros qui sera déterminante.

B.13. Le moyen ne peut être accueilli.

Par ces motifs,

la Cour

rejette le recours.

Ainsi prononcé en langue française, en langue néerlandaise et en langue allemande, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage, à l'audience publique du 11 mai 2005.

Le greffier,

Le président f.f.,

L. Potoms

P. Martens