4 FÉVRIER 2016

Nouvelles exigences de déclaration d'information visant les opérations immobilières résidentielles haut de gamme à Manhattan et à Miami

Auteurs : Harry G. Heching et Chaim Zelinger

Le *Financial Crimes Enforcement Network* (« FinCen ») du Département du Trésor des États-Unis a mis en place un programme temporaire aux termes duquel les compagnies d'assurance titres sont tenues de déclarer de l'information. Le programme s'inscrit dans les démarches du FinCen visant à recueillir des données qui viendront soutenir les organismes d'application de la loi dans la lutte contre le blanchiment d'argent dans les villes où les acquisitions de biens immobiliers haut de gamme sont de plus en plus fréquentes. Aux termes du programme, les compagnies d'assurance titres doivent déclarer l'identité des personnes qui se cachent derrière les sociétés fictives (notamment les sociétés à responsabilité limitée, les sociétés par actions et les sociétés de personnes) qui font l'acquisition de propriétés résidentielles haut de gamme (qu'il s'agisse d'une maison individuelle, d'un duplex, d'un triplex, d'un quadruplex ou d'un condominium) à Manhattan et dans le comté de Miami Dade sans avoir recours au financement d'un prêteur. Ces exigences ne s'appliquent qu'aux achats effectués dans ces endroits précis. Elles ne s'appliquent pas aux achats effectués à New York hors de Manhattan ou aux achats en Floride hors du comté de Miami-Dade. À l'heure actuelle, il est prévu que le programme sera en vigueur du 1er mars 2016 au 27 août 2016, soit une période d'essai de 180 jours. Il pourrait, par la suite, être prolongé par l'adoption d'une loi.

Opérations visées

À Manhattan, l'initiative prévoit la déclaration de l'identité des propriétaires véritables des titres de participation de l'entité qui procède à l'achat dans le cadre de ventes au comptant de plus de trois millions de dollars américains. Dans le comté de Miami-Dade, l'identité des propriétaires véritables doit être communiquée pour toutes les ventes au comptant de plus de un million de dollars américains. Seules les opérations qui ne font pas l'objet d'un financement bancaire sont visées. De plus, cette exigence de déclaration d'information ne s'applique que si une tranche du prix d'achat est payée en devises ou en instruments monétaires, ce qui comprend les chèques de banque, les chèques certifiés, les chèques de voyage ou les mandats bancaires. Cette exigence *ne s'applique pas* si le prix d'achat est réglé entièrement au moyen d'un transfert de fonds.

Qui doit déclarer l'information et quelle information doit être déclarée?

La compagnie d'assurance titres qui participe à chacune des opérations visées doit déclarer l'identité des personnes physiques qui sont, en dernier lieu, propriétaires ou porteurs véritables d'une participation directe ou indirecte de 25 % ou plus dans l'entité qui procède à l'achat pour toutes les opérations visées. Les opérations auxquelles aucune compagnie d'assurance titres ne participe ne sont pas visées par les exigences de déclaration.

Comment respecter les exigences de déclaration?

Dans les 30 jours de la clôture d'une opération immobilière visée par les exigences de déclaration, la compagnie d'assurance titres doit remplir le Formulaire 8300 de la FinCen au moyen du système de dépôt électronique conformément à la loi des États-Unis intitulée *Bank Secrecy Act* (accessible en ligne) **(disponible en anglais seulement)**. Le FinCen stockera l'information dans une base de données interne à laquelle le public n'a pas accès. Le FinCen a souligné que cette base de données ne serait pas accessible au moyen de sources publiques et qu'elle ne pourrait être consultée que par des organismes chargés de l'application de la loi. Cette collecte d'information sera dispensée de l'application de la loi des États-Unis intitulée *Freedom of Information Act* qui, en l'absence d'une telle dispense, permet la

communication entière ou partielle d'information ou de documents n'ayant pas auparavant fait l'objet d'une communication dont le gouvernement des États-Unis a la maîtrise.

Les personnes qui envisagent d'acheter une propriété résidentielle à Manhattan ou dans le comté de Miami-Dade qui répond aux critères mentionnés précédemment devraient tenir compte de ces nouvelles exigences de déclaration. Toutefois, même si les questions liées à la protection de la vie privée sont cruciales, ces exigences de déclaration ne devraient pas soulever d'inquiétudes importantes puisque l'identité des propriétaires véritables ne figurera sur aucun registre ni dans aucune base de données publiques.

Personnes-ressources : Harry G. Heching et Chaim Zelinger

Les renseignements et commentaires fournis aux présentes sont de nature générale et ne se veulent pas des conseils ou des opinions applicables à des cas particuliers. Nous invitons le lecteur qui souhaite obtenir des précisions sur l'application de la loi à des situations particulières à s'adresser à un conseiller professionnel.

© 2024 DAVIES WARD PHILLIPS & VINEBERG S.E.N.C.R.L., s.r.l.