

# Commentaire

de

l'Annexe Hypothèques au Règlement de l'organisme  
d'autorégulation de l'Association Suisse d'Assurances  
(OAR-ASA)

(en vigueur dès le 1<sup>er</sup> janvier 2013)

**SRO-SVV**  
**OAR-ASA**

Selbstregulierungsorganisation des SVV  
Organisme d'autorégulation de l'ASA

# Impressum

**Editeur:**

Secrétariat OAR-ASA  
c/o Association Suisse d'Assurances ASA  
C.F. Meyer-Strasse 14  
Case postale 4288, CH - 8022 Zurich

**Organe compétent:**

Organisme d'autorégulation de  
l'Association Suisse d'Assurances  
pour la lutte contre le blanchiment d'argent  
[www.oar-asa.ch](http://www.oar-asa.ch)

**Personne à contacter :**

Thomas Jost  
Tél. +41 44 208 28 64  
[thomas.jost@sro-svv.ch](mailto:thomas.jost@sro-svv.ch)

Pour des raisons pratiques, c'est la forme masculine qui a été retenue dans ce Commentaire; cette forme inclut toutefois toujours la forme féminine également.

Les membres du Bureau d'experts blanchiment d'argent remercient M. Jakob Engelberger, MLaw, pour son travail essentiel de rédaction du commentaire de l'Annexe Hypothèques au Règlement

© 2013 Organisme d'autorégulation de l'Association Suisse d'Assurances, Zurich  
(2013-1)

# Table des matières

<b>Impressum</b> .....	<b>2</b>
<b>Chapitre 1: Champ d'application</b> .....	<b>4</b>
<b>Chapitre 2 : Obligations de diligence</b> .....	<b>7</b>
Art. 1    Identification du cocontractant .....	7
Art. 2    Identification de l'ayant droit économique .....	10
Art. 3    Exigences spéciales en cas de remboursement (amortissement) de crédits hypothécaires.....	11
Art. 4    Relations d'affaires comportant un risque accru de blanchiment d'argent .....	14
<b>Chapitre 3 : Entrée en vigueur</b> .....	<b>15</b>

# Chapitre 1:

## Champ d'application

- 1 **La présente "Annexe Hypothèques R OAR-ASA" règle les obligations de diligence à observer par les membres de l'OAR-ASA lors de l'octroi de crédits hypothécaires.**
- 2 **A défaut de réglementation spéciale prévue ci-après, les dispositions du R OAR-ASA et du Règlement de contrôle, d'audit et de sanctions ("CAS") sont applicables par analogie. Dans cet esprit, les termes suivants doivent être compris comme suit:**
  - **Le contrat d'assurance-vie, respectivement la conclusion d'un tel contrat doit s'entendre comme contrat de crédit hypothécaire ou conclusion d'un tel contrat;**
  - **la proposition d'assurance comme une demande de crédit hypothécaire;**
  - **le preneur d'assurance comme le preneur d'un crédit hypothécaire;**
  - **la somme d'assurance ou la prestation d'assurance comme le montant du crédit hypothécaire;**
  - **les valeurs patrimoniales apportées comme des remboursements (amortissements) et/ou des rachats des crédits hypothécaires;**
  - **le rachat d'une assurance comme le remboursement (amortissement) d'un crédit hypothécaire.**

**Les art. 3 et 11 du R OAR-ASA exclusivement conçus pour les assurances-vie ne sont pas applicables aux crédits hypothécaires.**

### Remarques préliminaires

- 1 Du point de vue des sociétés d'assurance, l'octroi d'hypothèques est l'un des investissements possibles.
- 2 Un crédit hypothécaire est un crédit garanti par des gages immobiliers, qui sert au financement de l'achat ou de la construction d'un immeuble (Arpagaus/Emch/Renz, Das Schweizerische Bankenrecht, Auflage 6, Zürich 2004, N 1059). Dans l'opération de crédit hypothécaire, le flux de paiement a lieu - toujours au début de la relation d'affaires - du donneur au preneur de crédit hypothécaire, de l'intermédiaire financier au contractant. L'intermédiaire financier, en sa qualité de prêteur, ne reçoit donc pas du tout, en un premier temps, de valeurs patrimoniales de tiers. Le risque de blanchiment d'argent n'existe que plus tard, avec les paiements des intérêts et amortissements. A cet effet, le preneur de crédit peut utiliser des avoirs d'origine criminelle.
- 3 S'agissant de savoir si la CDB (Convention relative à l'obligation de diligence des banques) s'applique également aux affaires de crédit hypothécaire, le rapport d'activité 1990 - 1992 de la commission de surveillance de la Convention de diligence conclut que "même lorsqu'un compte a été ouvert en vue de l'obtention d'un crédit, il y a également une acceptation de fonds, en particulier en relation avec le paiement des intérêts et amor-

tissements", et que "un compte fondamentalement débiteur" pouvait "devenir plus tard créateur, suite aux paiements effectués par le client". L'applicabilité de la CDB a donc été reconnue.

- 4 En ce qui concerne le domaine du secteur financier ne faisant pas l'objet d'une surveillance, l'art. 2 al. 3 let. a LBA stipule que sont en outre réputées intermédiaires financiers "les personnes qui effectuent des opérations de crédit (portant notamment sur des crédits à la consommation ou des crédits hypothécaires, des affacturages, des financements de transactions commerciales ou des leasings financiers)". L'opération de crédit est soumise à la LBA en raison du "danger inhérent d'abus: le crédit doit porter intérêt et doit être remboursé, et à cet effet, le preneur de crédit peut engager des moyens acquis par voie criminelle" (De Capitani, Kommentar Einziehung, Organisiertes Verbrechen, Geldwäsche-rei, Band II, Zürich 2002, § 8 / chapitre 1<sup>er</sup>, comm. ad art. 2, n. 33).
- 5 Ne sont pas des crédits hypothécaires au sens de l'art. 2 al. 3 let. a LBA ceux qui, en particulier, sont octroyés entre employeur et employés, lorsque l'employeur est tenu de verser des contributions sociales pour les employés participant à la relation de crédit (cf. art. 3 de l'ordonnance sur l'activité d'intermédiaire financier exercée à titre professionnel (OIF), qui prévoit encore d'autres exceptions).
- 6 Par ailleurs, l'octroi de crédits hypothécaires n'est, selon art. 2 al. 3 LBA, soumis à dite loi que lorsque cette activité est exercée à titre professionnel (cf. décision du 19 avril 2012 de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, considérants II, a) Bases légales). Selon art. 8 OIF, l'opération de crédit est exercée à titre professionnel "a. si ces opérations permettent de réaliser un produit brut de plus de 250 000 francs durant une année civile, et b. si le volume des crédits octroyés dépasse 5 millions de francs à un moment donné". Cette disposition stipule à propos du "produit brut" qu'il faut "prendre en compte toutes les entrées de fonds liées aux opérations, après déduction des montants destinés au remboursement du crédit". Dans la circulaire de la FINMA 2011/1 sur l'activité d'intermédiaire au sens de la LBA, il est précisé s'agissant du "produit brut" que celui-ci se compose de toutes les recettes générées par des activités soumises à la LBA et que l'on se base sur le produit brut hors diminutions de produits. Sous la notion "Volume des crédits", il faut entendre la totalité des crédits octroyés, resp. la valeur totale de tous les contrats hypothécaires, comme ceci est établi par analogie dans la circulaire de la FINMA 2011/1, Activité d'intermédiaire financier au sens de la LBA.

#### **Ad al. 1:**

- 7 Selon l'art. 2 al. 2 let. c LBA, "les institutions d'assurance au sens de la loi sur la surveillance des assurances sont réputées intermédiaires financiers si elles exercent une activité en matière d'assurance directe sur la vie ou si elles proposent ou distribuent des parts de placements collectifs". Cette disposition paraît limiter l'application de la LBA, pour les sociétés d'assurance, aux affaires d'assurance-vie dans la mesure décrite et exclure d'autres activités commerciales. La doctrine a également confirmé cette limitation du champ d'application de la LBA (cf. Thomas Müller, Formelle Sorgfaltspflichten zur Bekämpfung der Geldwäscherei in der Versicherungswirtschaft, dans: Jusletter 23 juin 2008, p. 3). En conséquence, le Règlement de l'OAR-ASA (R OAR-ASA) a également été conçu en fonction précise de l'exercice d'une activité en matière d'assurance sur la vie directe et de la distribution de placements de capitaux collectifs.

- 8 En vertu de la décision du 19 avril 2012 de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, les opérations de crédit hypothécaire sont des activités soumises à la LBA au sens de l'art. 2 al. 3 let. a LBA. "Les sociétés d'assurance-vie et choses surveillées par la FINMA doivent remplir, comme d'autres assujettis à cette surveillance qui œuvrent en ce domaine, les obligations de diligence selon LBA et respecter les prescriptions de la LBA ainsi que de ses décrets d'exécution". L'art. 2 al. 3 let. a LBA doit par conséquent s'appliquer par analogie aux institutions d'assurance.
- 9 Les crédits hypothécaires ne sont pas seulement octroyés par des assureurs-vie, mais également par des assureurs choses. Le mandat de l'OAR-ASA a donc été étendu, de manière à ce que les assureurs choses soient acceptés en qualité de membres et que leurs octrois de crédits hypothécaires puissent être contrôlés. L'art. 3 des statuts de l'OAR-ASA a été élargi en conséquence (cf. décision de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA du 19 avril 2012, I. Etat des faits; Statuts, sous: [http://www.sro-svv.ch/de/sro-svv/Statuten\\_SRO-SVV.pdf](http://www.sro-svv.ch/de/sro-svv/Statuten_SRO-SVV.pdf)).

**Ad al. 2:**

- 10 Le R OAR-ASA est conçu spécialement dans son énoncé pour l'exercice d'activités d'assurance-vie au sens de l'art. 2 al. 2 let. c LBA, et, par conséquent, son application aux opérations de crédit hypothécaire ne peut se faire que par analogie.

Dans les opérations de crédit hypothécaire, ne sont pas applicables les art. 3 "Montants déterminants" et 11 "Identification du destinataire du versement et de l'ayant droit" du R OAR-ASA, articles exclusivement conçus pour les assurances-vie.

# Chapitre 2 :

## Obligations de diligence

### Art. 1 Identification du cocontractant

- 1 **Le cocontractant de la compagnie d'assurance est le preneur de crédit hypothécaire lors de l'octroi d'un tel crédit. Il peut également s'agir en ce cas de plusieurs personnes physiques et morales (par ex. en cas de dette solidaire).**
- 2 **La vérification de l'identité de tous les preneurs de crédit hypothécaire doit être faite en tous les cas et avant la conclusion du contrat de crédit hypothécaire. S'appliquent à cet effet par analogie les dispositions des art. 4 à 6 et 8 R OAR-ASA.**
- 3 **En cas de succession, les héritiers ne doivent être identifiés selon les dispositions du R OAR-ASA concernant l'identification des personnes physiques qu'au moment des paiements des intérêts et des remboursements (amortissements). Un certificat d'héritier ne suffit en aucun cas à titre de document d'identification.**

### Remarques préliminaires

- 1 L'art. 3 al. 3 LBA règle une exception de l'obligation de vérification de l'identité selon art. 3 al. 1 LBA pour les institutions d'assurance et prend en considération les particularités de l'exercice de l'activité d'assurance. Une obligation d'identification n'existe qu'à partir d'un certain seuil (cf. Commentaire du Règlement OAR-ASA, comm. ad art. 3, chif. marg. 3 et 4).
- 2 L'octroi de crédits hypothécaires n'est pas une activité d'assurance au sens de l'art. 3 al. 3 LBA. L'obligation de vérification de l'identité ne peut donc exister qu'en vertu de la disposition générale selon art. 3 al. 1 LBA.
- 3 Selon l'art. 3 al. 1 LBA, l'intermédiaire financier doit vérifier l'identité du cocontractant lors de l'établissement de relations d'affaires. Celles-ci sont en ce sens des relations contractuelles ayant pour objet des affaires financières. La notion d'affaire financière découle à nouveau de la définition de l'activité d'intermédiaire financier selon art. 2 LBA (Thelesklaf/Wyss/Zollinger, Kommentar GwG, comm. ad art. 1, n. 3 et ad art. 3, n. 1), qui recouvre également les crédits hypothécaires.

### Ad al. 1 :

- 4 Est cocontractant au sens de l'art. 3 al. 1 LBA celui qui entame avec l'intermédiaire financier une relation d'affaires ayant pour objet une affaire financière. Lors de l'octroi d'un crédit hypothécaire, le cocontractant est le preneur de crédit (débiteur du prêt garanti par l'hypothèque; bénéficiaire du prêt). C'est généralement aussi le propriétaire de l'immeuble grevé. Si un contrat de crédit hypothécaire est passé par deux preneurs de crédit ou davantage, tous les partenaires doivent faire l'objet d'une vérification d'identité. A cet

égard, tous les preneurs de crédit hypothécaire ne doivent pas être nécessairement propriétaires de l'immeuble grevé. Il est même envisageable qu'il s'agisse d'un pur gage de tiers.

#### **Ad al. 2 :**

- 5 L'art. 3 al. 1 LBA prévoit que l'identification doit avoir lieu lors de l'établissement de relations d'affaires. Autrement dit avant ou en même temps que la conclusion du contrat (Thelesklaf/Wyss/Zollinger, Kommentar GwG, comm. ad art. 3, n. 5 et 6). L'Annexe Hypothèques précise donc en ce sens que l'identification du preneur de crédit hypothécaire doit avoir lieu avant la conclusion du contrat y relatif.
- 6 L'art. 3 al. 1 LBA oblige l'intermédiaire financier à identifier le cocontractant à l'appui de documents originaux probants. A cet égard, renvoi est fait aux art. 4 à 6 du R OAR-ASA.
- 7 Si le preneur de crédit hypothécaire change dans un contrat y afférent existant, le nouveau souscripteur du crédit doit, selon art. 8 R OAR-ASA, être identifié conformément aux art. 4 à 6 du R OAR-ASA et il s'agit éventuellement d'établir quel est l'ayant droit économique.
- 8 L'art. 3 al. 3 LBA prévoit une exception à l'obligation de vérification de l'identité. L'identification du cocontractant ne doit avoir lieu qu'à partir d'un certain seuil (Thelesklaf/Wyss/Zollinger, Kommentar GwG, comm. ad art. 3, n. 20; Commentaire du R OAR-SA, comm. ad art. 3). L'art. 3 al. 1 LBA ne prévoit pas une règle de valeur-seuil comparable. Par conséquent, l'identification doit se faire indépendamment d'une valeur-seuil en cas d'octroi d'un crédit hypothécaire.
- 9 Si le preneur d'un crédit hypothécaire a déjà été identifié indubitablement d'une autre façon, il n'est pas nécessaire de procéder à une nouvelle identification. Il y a déjà identification du preneur de crédit hypothécaire lorsque:
- celui-ci a déjà été identifié en rapport avec un autre contrat ou à l'intérieur d'un groupe au sens des art. 4 – 6 du R OAR-ASA.
  - le preneur du crédit est coté en bourse; ou
  - la demande de conclusion d'un contrat de crédit hypothécaire a été reçue par un intermédiaire financier soumis à la loi sur le blanchiment d'argent et cet intermédiaire a déjà identifié le cocontractant.

Si le renouvellement de la vérification de l'identité n'est pas nécessaire, ce fait – et la raison qui le motive – doivent être consignés par écrit et il faut verser au dossier une copie des documents d'identification (exception: le cocontractant est coté en bourse).

#### **Ad al. 3 :**

- 10 En cas de succession, il y lieu en principe de procéder à la vérification de l'identité de tous les héritiers qui, en vertu d'une succession universelle, apparaissent en tant que cocontractants dans le contrat de crédit hypothécaire; mais ceci seulement au moment du premier versement des intérêts ou d'un amortissement après le décès du de cujus, et seu-



lement à condition qu'ils soient encore cocontractants à ce moment-là. Un certificat d'héritier (autrement dit une attestation concernant le statut d'héritier) ne suffit pas comme document d'identification, car l'autorité chargée d'établir le certificat ne vérifie pas toujours l'identité.

## **Art. 2 Identification de l'ayant droit économique**

- 1 Est réputée ayant droit économique la personne qui d'un point de vue économique assume le paiement des intérêts et des remboursements (amortissements).**

**S'agissant des critères de l'identification de l'ayant droit économique et des informations requises, les articles 9 et 10 du R OAR-ASA sont applicables.**

- 1 Est réputée ayant droit économique la personne qui d'un point de vue économique assume le paiement des intérêts et des remboursements (amortissements). Ce peut être le preneur du crédit hypothécaire lui-même, mais aussi une tierce personne.
- 2 Dans le domaine hypothécaire, l'identification de l'ayant droit économique n'a pas lieu avec celle du preneur du crédit hypothécaire, avant la conclusion du contrat. Elle se fait au plus tard à l'occasion des paiements d'intérêts et d'amortissements en rapport avec les moyens utilisés à cet effet.
- 3 Il faut entendre par amortissements ou remboursements les amortissements directs, soit tant les remboursements partiels que les remboursements de l'entier du crédit hypothécaire (remboursements complets). Les amortissements indirects (par ex. au moyen d'une assurance-vie dans le pilier 3 a) ne tombent pas en l'occurrence sous la notion "amortissement". Mais dès qu'une prestation issue du pilier 3a est versée et utilisée en réduction du crédit hypothécaire, il s'agit d'un amortissement indirect.
- 4 L'identification de l'ayant droit économique en ce qui concerne le paiement d'intérêts ou d'amortissements ne doit être effectuée qu'une seule fois, dans la mesure où la personne qui paie ne change pas ou s'il n'y a aucun doute justifié par la suite à son égard. Si la personne effectuant le paiement (selon opération de virement, pour autant que ceci soit contrôlable de manière appropriée) ou si des doutes de nature générale apparaissent en ce qui touche l'ayant droit économique, il y a lieu de vérifier si ce dernier a changé.
- 5 On peut présumer que le cocontractant est la même personne que l'ayant droit économique. Aussi longtemps que cette présomption n'est pas perturbée par des constatations inhabituelles (cf. ci-après art. 3 Exigences spéciales en cas de remboursements (amortissements) de crédits hypothécaires), il n'y a pas obligation de procéder à l'identification de l'ayant droit économique.

## **Art. 3 Exigences spéciales en cas de remboursement (amortissement) de crédits hypothécaires**

- 1** En cas de remboursement (amortissement) de crédits hypothécaires, les fonds reviennent à la compagnie d'assurance. En règle générale, il suffit pour cette opération d'un examen [resp. de l'identification] de l'ayant droit économique sous l'angle des moyens de paiement (cet ayant droit est généralement la même personne que le propriétaire de l'immeuble grevé par l'hypothèque).
- 2** Des indices nécessitant un éclaircissement plus approfondi de l'arrière-plan économique sont par exemple "des constats inhabituels". Il en existe lorsque:
  - peu après la signature du crédit hypothécaire, des remboursements (amortissements) extraordinaires ont lieu; ou
  - lorsque des remboursements (amortissements) doivent être effectués qui ne correspondent pas aux conditions financières du preneur de crédit hypothécaire ou de l'ayant droit économique, ou
  - lorsqu'un tiers effectue un paiement pour le preneur de crédit hypothécaire et qu'il n'y a pas de remplacement de l'hypothèque par une banque suisse, une compagnie suisse d'assurance, une caisse de pensions suisse ou un notaire suisse, ou
  - lorsque des circonstances inhabituelles quelles qu'elles soient apparaissent lors du remboursement (amortissement) (des tiers interviennent en sus du cocontractant, comme par exemple des constituants de gage tiers qui n'avaient aucun lien jusqu'alors avec les rapports contractuels, ou le remboursement (amortissement) a lieu sans indication de base retraçable).
- 3** Les résultats des élucidations doivent être examinés par la compagnie d'assurance avant l'opération du remboursement (amortissement), autrement dit avant la réception des fonds, quant à leur plausibilité.

## **Remarques préliminaires**

- 1** Le risque de blanchiment d'argent lors de l'octroi de crédits hypothécaires consiste parfois en ce que les remboursements (amortissements) de tels crédits pourraient avoir lieu au moyen de fonds d'origine criminelle. L'art. 3 de l'Annexe Hypothèques établit d'autres obligations d'éclaircissement en ce qui concerne le risque de blanchiment d'argent spécifique dans les opérations de crédit hypothécaire.
- 2** L'art. 13 al. 1 R OAR-ASA prévoit l'obligation de procéder à des clarifications particulières (relations d'affaires comportant un risque accru de blanchiment) qui sont décrites plus précisément quant à leur contenu dans l'art. 14 (clarifications particulières). Ces deux dispositions demeurent applicables par analogie aux opérations de crédit hypothécaire, autrement dit pour autant que cela s'avère pertinent, en sus de l'art. 3 de l'Annexe Hypothèques.

### **Ad al. 1 :**

- 3 L'art. 3 al. 1 de l'Annexe Hypothèques montre clairement que la prudence est spécialement de rigueur en présence d'apport de fonds sous forme de remboursements (amortissements) de crédits hypothécaires. Une certaine vigilance est attendue des établissements d'assurance (et de leurs collaborateurs affectés aux opérations de crédit hypothécaire), en particulier dans de telles transactions.
- 4 En règle générale, l'identification de l'ayant droit économique sous l'angle des moyens de paiement suffit, car celui-ci est généralement du même coup le propriétaire de l'immeuble grevé par le gage hypothécaire.

### **Ad al. 2 :**

- 5 Il peut s'avérer parfois problématique de vraiment reconnaître la nécessité de procéder à des éclaircissements supplémentaires. L'art. 3 al. 2 de l'Annexe Hypothèques décrit donc par exemple des constats inhabituels lors du remboursement (amortissement), qui nécessitent des éclaircissements plus approfondis.

Il y a constats inhabituels lorsque:

- "peu après la signature du crédit hypothécaire, des remboursements (amortissements) extraordinaires doivent avoir lieu";

Un amortissement complet ou partiel "peu après la signature" existe lorsqu'il intervient dans les premiers six mois après le début du crédit hypothécaire et qu'il n'a pas été convenu dès le départ, ou n'est ni usuel ni plausible;<sup>[KIF1]</sup>

- "des remboursements (amortissements) doivent être effectués qui ne correspondent pas aux conditions financières du preneur de crédit hypothécaire ou de l'ayant droit économique";

Dans le cadre de l'octroi d'un crédit hypothécaire, l'intermédiaire financier prend connaissance de la situation financière du preneur de crédit (la dénommée "viabilité"). Mais si maintenant un amortissement partiel ou total apparaît manifestement non plausible au vu des conditions financières du preneur de crédit qui sont connues, il faut admettre que l'amortissement ne correspond pas à ces conditions financières et que des éclaircissements plus approfondis sont nécessaires. Si l'amortissement mentionné est payé par l'ayant droit économique, les conditions financières de ce dernier ne sont généralement pas encore connues, autrement dit, l'intermédiaire financier devrait alors tirer au clair, par analogie à l'assurance-vie individuelle, la situation financière à l'arrière-plan de cet amortissement.

- "lorsqu'un tiers effectue un paiement pour le preneur de crédit hypothécaire et qu'il n'y a pas de remplacement de l'hypothèque par une banque suisse, une compagnie suisse d'assurance, une caisse de pensions suisse ou un notaire suisse";

Il faut distinguer en l'espèce entre amortissements ordinaires et extraordinaires. En présence d'amortissements ordinaires (convenus à la conclusion du contrat), une telle vérification ne peut avoir lieu en pratique - et ceci est plus judicieux - qu'après le paiement et uniquement lorsqu'une telle vérification n'occasionne qu'une charge raisonnable, ce qui n'est par exemple pas le cas pour des paiements BVR. Par contre, dans le cas d'amortissements extraordinaires (non convenus à la conclusion du con-

trat), il faut exiger de l'intermédiaire financier qu'il éclaire au préalable l'amortissement, autrement dit qu'il établisse si c'est le preneur de crédit lui-même ou une tierce personne qui effectuera le paiement.

- "lorsque des circonstances inhabituelles quelles qu'elles soient apparaissent lors du remboursement (amortissement) (des tiers interviennent en sus du cocontractant, comme par exemple des constituants de gage tiers qui n'avaient aucun lien jusqu'alors avec les rapports contractuels, ou le remboursement (amortissement) a lieu sans indication de base retraçable)".

En l'espèce, il est important pour la FINMA que soit analysé plus précisément le fait que, en particulier, des créanciers-gagistes tiers effectuent des amortissements - sans avoir été identifiés jusqu'alors en tant qu'ayant droit économique.

- 6 S'agissant du contenu des exigences portant sur les éclaircissements plus approfondis, l'art. 14 R OAR-ASA (Clarifications particulières) est applicable par analogie, pour autant que cela s'avère pertinent. En principe, les éclaircissements supplémentaires doivent être appropriés et raisonnables. A cet égard, référence soit faite au Commentaire du R OAR-ASA, ad art. 14, chif. marg. 1-3.
- 7 Certains critères portant sur des relations d'affaires comportant des risques accrus sont prescrits, d'autres peuvent être fixés par l'établissement d'assurance lui-même (art. 3 f Annexe Hypothèques et art. 13 R OAR-ASA par analogie). Dans le cadre des risques accrus ainsi fixés, il y a lieu de procéder à des "clarifications particulières" par analogie à l'art. 14 al. 1 R OAR-ASA.

### **Ad al. 3 :**

- 8 Par la clause "avant l'opération de remboursement", on entend que les établissements d'assurance ayant connaissance du paiement d'un amortissement avant la réception du montant de celui-ci doivent avoir procédé aux éclaircissements nécessaires et examiné les résultats de ceux-ci pour savoir s'il s'agit d'un cas de blanchiment d'argent. En pratique, ceci peut se faire - dès que le client déclare vouloir procéder à un amortissement - en entamant les examens et éclaircissements nécessaires (par ex. au moyen d'élucidations internes ou en adressant au client un formulaire à remplir et à retourner avant le virement de l'amortissement).

#### **Art. 4 Relations d'affaires comportant un risque accru de blanchiment d'argent**

**En sus des critères mentionnés sous art. 13 al. 3 R OAR-ASA, qui doivent être appliqués par analogie dans des affaires de crédit hypothécaire, la signature d'un crédit hypothécaire dans une monnaie étrangère est réputée – du point de vue de la situation de l'immeuble grevé par le gage – critère possible pour un risque accru de blanchiment d'argent.**

- 1 La FINMA considère les hypothèques ayant un lien avec l'étranger comme un risque accru.
- 2 La situation de l'immeuble grevé par gage peut être aussi bien en Suisse qu'à l'étranger. C'est la raison pour laquelle, par exemple, un crédit hypothécaire établi en francs suisses alors que l'immeuble est situé en Allemagne, ou alors en EURO alors que l'immeuble est en Suisse ou au Liechtenstein, est réputé critère possible pour un risque accru de blanchiment d'argent.
- 3 Il s'agit là d'un "critère possible pour un risque accru de blanchiment d'argent"; en d'autres termes les sociétés d'assurance peuvent par exemple préciser sans autre, au sens de l'art. 13 al. 2 R OAR-ASA, dans quels cas il existe précisément, s'agissant de "crédits hypothécaires établis en monnaie étrangère", un risque accru de blanchiment d'argent.

## Chapitre 3 :

### Entrée en vigueur

**La présente Annexe au Règlement R OAR-ASA a été adoptée lors de l'assemblée annuelle du 6 janvier 2012 et elle entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2013.**

**Les membres de l'OAR-ASA doivent avoir adapté d'ici au 1<sup>er</sup> janvier 2013 leurs règlements internes et leur organisation en conséquence. Le contrôle du respect de la présente annexe intervient la première fois durant l'année 2014 pour l'année civile 2013.**

- 1 L'Annexe Hypothèques au R OAR-ASA est un acte législatif (cf. art. 37 OBA-FINMA) qui entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2013. Elle n'est pas applicable aux affaires qui ont été réalisées avant l'entrée en vigueur (cf. Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht 5. Auflage, 2006, chif. marg. 330). Par conséquent, il n'y a par exemple aucune obligation de vérification de l'identité du cocontractant pour des rapports de crédit hypothécaires existants et en cours déjà avant le 31 décembre 2012. Cette obligation n'existe que pour les nouvelles opérations dès le 1<sup>er</sup> janvier 2013, ou uniquement pour les contrats de crédit hypothécaire passés après l'entrée en vigueur de l'Annexe Hypothèques.
- 2 La mise en œuvre de mesures d'ordre organisationnel (publication de directives internes) doit avoir lieu au plus tard le 31 décembre 2012. Le premier examen à ce sujet aura lieu en 2013 pour l'exercice annuel 2012. A cet égard, il suffit que la société d'assurance-vie concernée atteste à l'OAR-ASA qu'elle a procédé à une adaptation des directives internes en l'an 2012 pour 2013. Un contrôle externe n'est pas nécessaire à cet effet. Le premier contrôle concernant le respect des devoirs de diligence dans les opérations de crédit hypothécaire n'aura cependant lieu qu'en 2014 pour l'exercice 2013.