

LES CONSEQUENCES DU BLANCHIMENT SUR LE CONTRAT D'ENTREPRISE

Si le blanchiment de capitaux et le travail au noir ne doivent pas être confondus, ils peuvent être comparés dès lors que le premier est une fraude à la loi fiscale et le second à la loi pénale. La différence entre ces deux notions est une question de « stade ». Nous allons dès lors utiliser les décisions relatives au travail au noir dans le cadre du blanchiment.

Dans le cas du blanchiment de capitaux, les capitaux sont illégaux et doivent être rendus légaux sous peine de perdre toute utilité pour leur titulaire ; leur origine doit être camouflée afin d'en jouir librement. Dans le cas du travail au noir, l'argent est déjà légal et la dissimulation ne vise qu'à éviter l'impôt.

Le travail au noir peut être un des stratagèmes utilisés par le blanchisseur, mais il n'est qu'un des nombreux moyens dont le blanchisseur dispose. Et vice-versa, tout paiement en noir ne vise pas forcément à blanchir des capitaux.

Dans le secteur de la construction, le blanchisseur va, par exemple, travailler avec de la main d'œuvre en noir et procéder à de la sous-facturation.⁸⁴

Mais qu'en est-il si un vice de construction apparaît ? De quels recours dispose le maître d'ouvrage ? A t-il une action contre son entrepreneur ? Quels sont les risques juridiques auxquels le maître d'ouvrage et l'entrepreneur s'exposent ? Existe-t-il une action en répétition de l'indu ? L'entrepreneur peut-il invoquer l'enrichissement sans cause ? Pouvons-nous différencier selon que l'entrepreneur est de bonne ou mauvaise foi ?

SECTION 1 : Les conséquences civiles dans le chef du maître d'ouvrage

En 2012, la Cour d'appel de Liège⁸⁵ a déjà dit pour droit qu'en cas de travail au noir, ni le maître d'ouvrage réclamant la réparation des malfaçons, ni l'entrepreneur réclamant sa rémunération ne peuvent prétendre au secours des tribunaux. Il s'agit d'une irrecevabilité qui est d'ordre public et que les cours et tribunaux doivent soulever d'office.

Comme Bernard Louveau le résume très bien en une phrase : « Impossible de demander à un tribunal de faire exécuter un contrat « en noir ». »⁸⁶ Les parties ont délibérément choisi de se mettre hors la loi et elles doivent en assumer les conséquences. Si, et c'est souvent le cas, une des parties est préjudiciée lors de l'exécution de la convention illicite, la réparation ne pourra en aucun cas être demandée devant les tribunaux eu égard à la violation d'une quelconque règle d'ordre public. La seule et unique demande que les parties pourront former est la nullité du contrat.

⁸⁴ M. DANTINNE, *op. cit.*, p.84.

⁸⁵ Liège, 15 juin 2010, *R.G.D.C.*, 2012, pp.495-496.

⁸⁶ B. LOUVEAUX, « Payer son entrepreneur « en noir », c'est se mettre hors-la-loi », *Immobilier*, Waterloo, Kluwer, 2013, pp. 1-2.

Pour le maître d'ouvrage, les conséquences dommageables peuvent être considérables. Certes, il a payé moins cher le travail fourni, mais si le travail s'avère mal exécuté et qu'un vice de construction apparaît, il se retrouve sans recours et peut même s'exposer à des poursuites de tiers. Sa situation sera d'autant plus précaire qu'il ne disposera probablement d'aucun écrit attestant des montants payés à l'entrepreneur. En réalité, le maître d'ouvrage peut avoir beaucoup plus à perdre qu'à gagner.

Néanmoins, la position adoptée par la Cour d'appel de Liège nous paraît appropriée. Dès lors que le maître d'ouvrage visait à violer une loi fiscale, il semble raisonnable de lui refuser tout recours juridique puisqu'un recours lui permettrait de protéger sa violation.

Si nous l'appliquons au blanchiment d'argent, elle signifie une impossibilité pour le maître d'ouvrage de demander à un tribunal l'exécution forcée d'un contrat « blanchi » ou des dommages-intérêts pour réparation des malfaçons.

SECTION 2 : Les conséquences civiles dans le chef de l'entrepreneur

Comme la loi anti-blanchiment nous l'enseigne, lorsqu'une personne sait qu'elle a face à elle quelqu'un qui a l'intention de blanchir des capitaux, elle se doit de la dénoncer à la CTIF. Si la déclaration de soupçon intervient à temps, c'est-à-dire avant que l'entrepreneur commence les travaux, il ne souffrira aucun préjudice. En revanche, qu'en est-il si, de bonne foi, l'entrepreneur a déjà commencé à construire ou, pire, a déjà achevé la construction pour le maître d'ouvrage blanchisseur ? Il s'agit là d'argent criminel qui va devoir être saisi et d'un contrat contraire à l'ordre public qui va devoir être annulé. L'entrepreneur a beaucoup à perdre.

Nous nous sommes posé la question de savoir si l'entrepreneur pouvait se prévaloir d'une action en répétition de l'indu et, dans l'affirmative, à quelles restitutions l'entrepreneur pourrait prétendre. La question ne se pose pas réellement dans le chef du maître d'ouvrage. L'article 505 du Code pénal stipule qu'en matière de blanchiment la confiscation est obligatoire, même si les choses n'appartiennent pas au condamné.⁸⁷ Si l'entrepreneur ne peut répéter l'indu, peut-il invoquer l'enrichissement sans cause dans le chef du maître d'ouvrage et, dans l'affirmative, à concurrence de quel montant ?

Sous-section 1 : L'action en répétition de l'indu

L'article 1235 du Code civil dispose que tout paiement suppose une dette : « ce qui a été payé sans être dû, est sujet à répétition ». Cette disposition doit être complétée par l'article 1376 qui énonce que « celui qui reçoit par erreur ou sciemment ce qui ne lui est pas dû s'oblige à le restituer à celui de qui il l'a indument reçu ».

Ainsi, comme l'a souligné un jugement du Tribunal civil de Liège,⁸⁸ les deux conditions requises pour intenter une action en répétition de l'indu sont, d'une part, une prestation à titre de paiement et, d'autre part, son caractère indu.

⁸⁷ C. ALVAREZ-RODRIGEZGEZ et L. du CASTILLON, *op. cit.*, p.54.

⁸⁸ Civ., Liège, 7 octobre 2008, *R.G.*, 06/2838/A.

Sous-section 2 : Incidence de la bonne ou mauvaise foi de l'entrepreneur

La bonne ou mauvaise foi de l'accipiens (celui qui a reçu une somme d'argent ou une prestation) a-t-elle une incidence sur l'action en répétition de l'indu du solvens (celui qui a payé ou fourni la prestation) ?

L'accipiens ne peut se prévaloir de sa bonne foi que s'il était et est resté dans l'ignorance du caractère indu du paiement. Il devient de mauvaise foi dès qu'il a connaissance du caractère indu.⁸⁹ Le Tribunal civil de Bruges⁹⁰ a même été plus loin, considérant que l'accipiens est de mauvaise foi lorsqu'il aurait dû savoir que le paiement était indu.

Dans le jugement du Tribunal civil de Liège mentionné plus haut,⁹¹ le solvens peut se prévaloir de l'action en répétition de l'indu, quelle que soit la bonne ou la mauvaise foi de l'accipiens, et celui-ci devra restituer le paiement reçu. Cependant, si l'accipiens est de mauvaise foi, il sera également tenu au paiement d'intérêts.⁹²

Un arrêt très intéressant rendu par la Cour d'appel de Bruxelles en 1978,⁹³ illustre la marge de manœuvre laissée au juge pour corriger les effets « antisociaux » de la répétition de l'indu et assurer l'efficacité de la sanction en refusant la restitution intégrale. Dans cette affaire, les restitutions réciproques ont été prononcées malgré la nullité du contrat d'entreprise. En l'occurrence, le maître d'ouvrage s'est vu contraint de restituer par équivalent le bâtiment à l'entrepreneur.

Citons également le jugement du 8 décembre de Bruxelles mais cette fois de 1981.⁹⁴ Les parties avaient également conclu une convention illicite mais le juge a refusé la répétition de l'indu au motif que les parties avaient cherché à retirer un bénéfice de cette opération illégale.

Nous en revenons à l'application des adages. Dès qu'une convention illicite se présente au juge, il dispose de cette marge de manœuvre que lui confèrent les adages en lui permettant de faire échec ou non à toute répétition. Pouvons-nous tirer la conclusion que l'entrepreneur est de bonne foi s'il n'a pas d'avantage à tirer de la convention de blanchiment et qu'il peut invoquer la répétition de l'indu ? Nous le pensons.

En revanche, si l'entrepreneur demande, par exemple, une plus grosse somme d'argent au maître d'ouvrage qui, lui, a intérêt à blanchir le plus d'argent possible, on pourrait considérer qu'il est de mauvaise foi et qu'en conséquence, il n'y aura pas de répétition de l'indu. Il en va de même s'il a accepté un paiement en espèces supérieur à 3.000€.

⁸⁹ Civ. Bruxelles, 28 novembre 1989, *JLMB* 1990, p. 317.

⁹⁰ Civ. Bruges, 4 novembre 2003, *TFR* 2004, pp. 259 et s.

⁹¹ Voy. Section 1 p. 28.

⁹² M.P. NOËL, « A quelles conditions le mandataire qui a effectué un paiement indu peut-il agir en répétition de l'indu et réclamer des intérêts à l'accipiens ? », *R.G.D.C.*, 2009, pp. 267 – 270.

⁹³ Bruxelles 18 octobre 1978, *JT* 1979, p. 74.

⁹⁴ Civ. Bruxelles 8 décembre 1981, *JT* 1982, p. 804.

Sous-section 3 : L'indu répété

A notre avis, l'entrepreneur ne pourra répéter l'indu s'il est de mauvaise foi, c'est-à-dire s'il savait ou aurait du savoir que le maître d'ouvrage blanchissait des capitaux ou s'il a accepté un paiement en espèces de plus de 3. 000€, si il a un avantage à tirer de la convention ou encore si une partie du prix a été dissimulée. (cf.infra).

Si l'entrepreneur est de bonne foi, la répétition de l'indu est alors envisageable et devrait couvrir le prix des matériaux achetés par l'entrepreneur pour réaliser les travaux et le coût de la main d'œuvre augmentés des intérêts.⁹⁵ Nous pensons que si ces prix et coût sont ceux « coûtant », le bénéfice de l'entreprise sera perdu pour l'entrepreneur.

Le maître de le l'ouvrage sera toujours de mauvaise foi⁹⁶ puisque son intention - blanchir des capitaux - est contraire à l'ordre public.

Sous-section 4 : L'enrichissement sans cause

Si l'entrepreneur ne peut répéter l'indu, peut-il invoquer l'enrichissement sans cause dans le chef du maître de d'ouvrage ? Rappelons à notre lecteur que nous partons du postulat que l'entrepreneur est de bonne foi. Nous pensons que l'application de cette notion lui serait refusée en cas de mauvaise foi.

En matière immobilière, les cours et tribunaux font fréquemment application de la théorie de l'enrichissement sans cause afin d'évaluer la valeur des travaux payables à titre de restitution.⁹⁷

En effet, les prestations fournies par l'entrepreneur ne pourront lui être restituées en nature que par le biais de la démolition des travaux.⁹⁸ C'est la restitution par équivalent qui sera privilégiée. Selon T. Starosselet, l'application de l'enrichissement sans cause pour l'évaluation de la valeur des travaux à titre de restitution n'aboutit pas à la restitution intégrale que requiert le principe de la remise au pristin état.⁹⁹

⁹⁵ C. civ. art 1380.

⁹⁶ C. civ. art 1378.

⁹⁷ T. STAROSSELETS, « Le contrat d'entreprise immobilière », *GUJE*, (2e éd), Bruxelles, Kluwer, 2004, pp. 64 – 65.

⁹⁸ Cass., 2 mai 2002, *RGDC*, 2003, p. 337.

⁹⁹ T. STAROSSELETS, « Restitutions consécutives à la dissolution ex tunc », *RGDC* », 2003, pp. 67 et s.

CHAPITRE 3 : LA DISSIMULATION DU PRIX

La dissimulation d'une partie du prix est un des moyens utilisés pour blanchir l'argent. En effet, que ce soit dans un contrat d'entreprise ou dans un contrat de vente immobilière, l'entrepreneur et le maître de l'ouvrage/l'acheteur peuvent aisément convenir d'officialiser un prix inférieur au prix réel et de payer la différence en espèces - chacun y trouve son compte. Vu la similarité du processus de blanchiment dans ces deux contrats, nous avons choisi de présenter la partie dissimulée du prix de vente dans les opérations immobilières.

SECTION 1 : Les opérations immobilières - partie dissimulée du prix de vente

Comme l'illustre Jean De Maillard dans son ouvrage « Un monde sans loi », le blanchiment de capitaux peut s'opérer très facilement par le biais d'une opération immobilière partiellement simulée.¹⁰⁰ Il part d'un postulat assez simple, comportant une transaction immobilière bicéphale. Une des transactions - la transaction officielle - paraît parfaitement licite. L'autre transaction, qui aura pour rôle de blanchir des capitaux - la transaction officieuse, est illicite.¹⁰¹

Reprenons l'exemple, assez simple mais très explicite, utilisé par Monsieur De Maillard. Il explique comment introduire 50.000€ d'origine illégale dans une transaction qui fait pourtant l'objet de contrôles en matière de blanchiment, dans un premier temps par l'institution financière et, dans un deuxième temps, chez le notaire. La capacité à franchir ces contrôles permet de légaliser un peu plus d'argent.

Comme précédemment mentionné, il y a deux transactions : une officielle et une officieuse. L'opération officielle est l'achat d'une maison pour 200.000€ et la réalisation de travaux pour un montant total de 50.000€. L'immeuble est ensuite revendu pour 300 000€. L'opération officieuse est que la maison est en réalité acquise pour 250.000€. Le prix réel des travaux et le prix de revente réel sont conformes à ceux annoncés officiellement.

SECTION 2 : Notion-Définition

La dissimulation de prix est une forme de simulation. Rappelons la définition d'Henri De Page: « il y a simulation lorsque les parties font un acte apparent dont elles conviennent de modifier ou de détruire les effets par une autre convention demeurée secrète. La simulation suppose donc deux conventions, contemporaines l'une de l'autre, mais dont l'une n'est destinée qu'à donner le change. Il n'existe qu'une convention réelle, la convention secrète ». ¹⁰² En d'autres termes, la simulation consiste à déclarer officiellement un prix qui est différent du prix officieux.

¹⁰⁰ J. de MAILLARD, *Un monde sans loi*, Paris, Stock, 1998, p.97.

¹⁰¹ M. DANTINNE, *op. cit.*, pp. 82-84.

¹⁰² H. de PAGE, *Traité élémentaire de droit civil*, t. II, 3^e éd., Bruxelles, Bruylant, 1964, p. 618.

Sous-section 1 : La dissimulation partielle du prix en droit civil

Certes, la simulation peut cacher la nature réelle de la convention et être tout à fait légale. Néanmoins, elle devient problématique lorsqu'elle vise à échapper à une disposition d'ordre public, en l'occurrence à violer le droit pénal en blanchissant des capitaux. En effet, les mobiles ayant guidés les parties¹⁰³ étant illicites, la simulation est illégale et ne peut sortir aucun effet, même entre les parties.¹⁰⁴

Sous-section 2 : Analyse de l'arrêt

Reprenons l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Liège le 30 novembre 2006¹⁰⁵ (cf. supra). A notre avis, il pourrait également s'appliquer en matière de simulation. Pour rappel, l'acheteur s'engage à payer 20.000€ « en noir » au vendeur avant la passation de l'acte authentique mais il ne s'exécute pas et le vendeur le poursuit en justice pour le paiement de la « part d'argent noir » du prix de l'immeuble. Le juge a tranché en faveur de l'acheteur parce que la convention était contraire à l'ordre public et donc entachée d'une nullité absolue.

En vertu de l'adage « nemo auditur propriam turpitudinem allegans » les parties sont privées de l'exécution ou de la résolution de leur convention mais elles peuvent ester en justice.¹⁰⁶ La Cour de cassation le consacre dans un arrêt assez ancien de 1961 : « lorsque la simulation, concertée entre parties, a pour objet une fraude à une disposition légale d'ordre public, la partie contre laquelle le cocontractant poursuit l'exécution de la convention simulée est recevable à prouver la fraude à la loi ». ¹⁰⁷ Dans ce cas, la partie qui assigne en justice prouve la fraude à la loi afin d'obtenir la nullité de la convention et, le cas échéant, la restitution par l'autre partie. Par conséquent, même si l'exécution et la résolution seront en principe refusées, l'intérêt d'une action en justice pour les parties réside dans la restitution que le juge prononcera.

Nous pensons que cette situation, dans la mesure où une personne achète un bien immobilier avec l'intention de blanchir de l'argent, est comparable au blanchiment de capitaux, à la condition que les deux parties prévoient de dissimuler une partie du prix. Dans le cas où le blanchisseur ne tient pas parole, la convention est nulle pour contrariété à l'ordre public et le vendeur est démuné.

¹⁰³ Anvers, 15 février 1999, *R.W.*, 2001-2002, p.166.

¹⁰⁴ Civ. Mons, 5 octobre 1998, *J.T.*, 1989, p. 440.

¹⁰⁵ Liège (5^{ème} ch.), 30 novembre 2006, inéd., R.G. n°2006/RG/626.

¹⁰⁶ M. DUPONT, « Dissimulation d'une partie du prix et droit d'enregistrement : tel est pris qui croyait prendre ! », *RGCB*, 2008, p.104.

¹⁰⁷ Cass. 19 mai 1961, *Pas.* 1961, I, p. 1008.

CHAPITRE 4 : LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX DANS LE DROIT IMMOBILIER

Il nous semblait important de faire un détour par le secteur immobilier qui, pour le blanchisseur de capitaux, est étroitement lié à celui de la construction et représente une mine d'or.¹⁰⁸ Il s'agit d'un marché stable sur lequel interviennent une multitude d'acteurs à divers stades qui, de surcroît, sont régulièrement rémunérés au noir.

Suite à l'assouplissement du secret bancaire, le fisc est devenu une entrave supplémentaire au blanchiment. Pour ne pas se faire démasquer pour le blanchiment ou la fraude fiscale, le délinquant aura tendance à recourir aux paiements en espèces. Le législateur a voulu prévenir ce risque et éviter que les potentiels acheteurs-blanchisseurs recourent aux paiements en espèces.¹⁰⁹

Dans un premier temps, le législateur va abaisser de 15.000 à 5.000€ le plafond des sommes payables en espèces. Ensuite, une loi de 2014 va prohiber, sans exception, le paiement en espèces des prix de vente des biens immobiliers.¹¹⁰

Comme mentionné dans la première partie de ce travail, la loi de 2017¹¹¹ réformant la loi de 1993,¹¹² interdit tout paiement en espèce de plus de 3.000€. ¹¹³ Cependant, en ce qui concerne les ventes immobilières, les paiements en espèces sont purement et simplement interdits et des modalités de paiement sont applicables. Il convient donc de distinguer la vente immobilière des autres ventes.

Si, en matière immobilière, la loi de 2017 n'apporte aucun changement radical par rapport à la loi de 2014, elle introduit deux nouveaux principes par rapport à la loi de 1993 : la prohibition des paiements en espèces et l'obligation de mention aux fins de traçabilité.

SECTION 1 : L'interdiction des paiements en espèces

Sous-section 1 : Principe

L'article 66 de la loi du 18 septembre 2017¹¹⁴ dispose que le prix de la vente d'un bien immobilier ne peut être acquitté qu'au moyen d'un virement ou d'un chèque. Pareille obligation alors même que ces modes de paiement deviennent obsolètes, atteste de la volonté - ferme - du législateur de lutter contre le blanchiment d'argent ou plutôt d'intensifier la lutte entamée il y a de nombreuses années.¹¹⁵

¹⁰⁸ G. DELRUE, « L'état des lieux de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le secteur immobilier », *Blanchiment de capitaux et professions juridiques*, M. Van Molle (dir.), Limal, Anthemis, 2014, pp. 230 - 231.

¹⁰⁹ X, « Les paiements en espèces lors de l'achat d'un bien immobilier interdits à partir de 2014 (art. 170 et art. 177 LP I) », *Immobilier*, n° 8, Waterloo, Kluwer, 2012, p.1.

¹¹⁰ L.-progr. (I) du 29 mars 2012, *op. cit.*, art. 170 -171.

¹¹¹ Loi du 18 septembre 2017, précitée.

¹¹² Loi du 11 janvier 1993, précitée

¹¹³ R. GHUYSELS, *op. cit.*, pp. 29-30.

¹¹⁴ Loi du 18 septembre 2017, *op.cit.*, art. 66.

¹¹⁵ T. DENOTTE, « Les modalités de paiements du prix dans la vente immobilière », *Le prix et son paiement dans la vente immobilière aspects pratiques et rédaction de clauses*, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 49.

Sous-section 2 : Précisions

Pour éviter toute ambiguïté sur les termes utilisés, comme c'était le cas sous l'empire de la loi de 1993, la nouvelle loi est explicite. Par exemple, la notion de « prix de vente d'un bien immobilier », anciennement d'interprétation stricte, renvoie désormais au montant total à payer par l'acheteur. Ce montant englobe, outre le prix de vente, les coûts liés à la vente, les honoraires et frais de notaires et de l'éventuel agent immobilier, l'assurance-vie, les frais d'inscription hypothécaire, etc.

Le législateur a donné ces précisions dans son document parlementaire¹¹⁶ afin d'éviter toute interprétation polysémique.

Sous-section 3 : Méconnaissance des obligations précitées

Si le notaire constate un manquement à l'interdiction du paiement en espèces, l'article 66, §2, al. 3 exige qu'il en informe la CTIF.¹¹⁷ Cette dénonciation interviendra si le notaire constate que l'acheteur a payé une somme en espèces. En revanche, si une somme est payée en espèces dans le cadre de l'intervention du notaire, celui-ci devra refuser de passer l'acte authentique parce que, s'il acceptait, il se rendrait coupable d'une violation d'une loi d'ordre public.¹¹⁸

SECTION 2 : L'obligation de mention aux fins de traçabilité

Sous-section 1 : Principe

La convention mais également l'acte de vente doivent indiquer, d'une part, le numéro de compte utilisé pour payer l'acompte, la garantie, le prix et les frais accessoires et, d'autre part, le nom du titulaire du compte débité. Cette obligation s'applique au notaire instrumentant et, le cas échéant, à l'agent immobilier.¹¹⁹

Sous-section 2 : Précisions

Les travaux préparatoires précisent que le notaire et, le cas échéant, l'agent immobilier ne doivent pas vérifier l'exactitude des informations qui sont mentionnées sur l'extrait de compte bancaire voire sur le chèque.¹²⁰

SECTION 3 : Sanctions et contrôle

La chambre nationale des notaires est l'autorité de contrôle qui s'assure du respect des diverses obligations par les notaires.¹²¹ Si ces derniers ne respectent pas leurs obligations, ils encourent une amende administrative de 250 à 1.250.000€.¹²²

¹¹⁶ Projet de loi relatif à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces, Exposé des motifs, *Doc. pral.*, Ch. repr., sess. ord. 2016-2017, n°54-2566/001, p. 194.

¹¹⁷ Loi du 18 septembre 2017, *op. cit.*, art. 5, §1, 26°.

¹¹⁸ T. DENOTTE, *op. cit.* p. 51.

¹¹⁹ Loi du 18 septembre 2017, *op. cit.* 66, § 2, al.2.

¹²⁰ Projet de loi n°54-2566/001, précité.

¹²¹ Loi du 18 septembre, *op. cit.*, art. 85, §3, 2° et 118.

¹²² Loi du 18 septembre, *op. cit.*, art. 132, §1 et §2 al.2.

CHAPITRE 5 : LE SYSTÈME ACTUEL EST-IL ADÉQUAT ?

Nous terminons cette deuxième partie en nous interrogerons sur l'adéquation du système actuellement en place pour lutter contre le blanchiment de capitaux dans le secteur de la construction et, le cas échéant, sur les interprétations à donner aux règles applicables afin d'améliorer cette lutte.

Le secteur de la construction est déjà surveillé puisqu'il est de notoriété publique que ce secteur est à risque. Cependant le 24^{ème} rapport de la CTIF¹²³ analysé ci-dessus, atteste que certains arrivent à tirer leur épingle du jeu.

Le contrat d'entreprise entaché par un blanchiment d'argent sera nul de nullité absolue pour contrariété à l'ordre public et pour cause illicite. Certes, l'entrepreneur pourra espérer que le juge autorise une répétition de l'indu ou fasse application de la théorie de l'enrichissement sans cause, mais il devra intenter une procédure judiciaire et dépendra du bon vouloir du juge. Est-il équitable d'annuler une convention parce qu'une des parties a été motivée par des motifs illicites, inconnus de l'autre partie ?

En ce qui concerne la cause, le projet du Code civil déjà évoqué plus haut¹²⁴ propose une solution différente qui nous apparaît plus adéquate et, surtout, plus équitable. Il prévoit que le contrat ne sera pas nul, nonobstant l'illicéité de la cause. Le mobile illicite propre à l'un des cocontractants et inconnu de l'autre ne sera donc plus sanctionné par la nullité du contrat, et l'entrepreneur de bonne foi pourra exiger la résolution ou l'exécution forcée du contrat d'entreprise.

En ce qui concerne l'ordre public, le nouveau Code civil ne s'écarte pas de l'ancien régime.¹²⁵

¹²³ Voy. p. 20.

¹²⁴ Proposition de loi portant insertion du livre 5 *op. cit.* pp. 55-57.

¹²⁵ Proposition de loi portant insertion du livre 5 *op. cit.* pp. 54-55.

CONCLUSION

Si nous regardons l'ampleur du phénomène sous un angle chiffré, la criminalité lucrative générerait pas moins de 2,1 trillions de dollars américains chaque année, soit 3,6% du produit intérieur brut mondial.¹²⁶ Moins de 1% des capitaux blanchis par le biais du système financier sont confisqués,¹²⁷ ce qui pose effectivement la question de l'adéquation du système actuel...

En 2015, la Belgique s'est fait rappeler à l'ordre et a été évaluée sévèrement par le GAFI concernant l'efficacité de son régime anti-blanchiment. En 2017, notre Royaume ne semble toujours pas avoir compris la leçon et est classée 16^{ème} sur 28 Etats membres par l'institut de Bâle sur la Gouvernance en terme de vulnérabilité de blanchiment d'argent.¹²⁸

Comme nous l'avons constaté, divers instruments tant au niveau international qu'au niveau européen et national existent pour lutter contre ce fléau que constitue le blanchiment de capitaux. Cette lutte se décline en deux volet - répressif et préventif - et seul ce dernier a fait l'objet d'une analyse au sein de la présente contribution.

Pour être efficace, cette lutte doit avoir une dimension transnationale et être harmonisée.

Comme le dit l'auteur Michaël Fernandez-Bertier « Il ressort de nos Gouvernements de doter les autorités administratives et pénales nationales de moyens humains, techniques et financiers suffisants afin d'assurer que l'ensemble de la chaîne étatique soit en mesure d'appliquer effectivement ce corpus évolutif de règles préventives et répressives. Adopter c'est bien appliquer c'est mieux ! ». ¹²⁹

A notre sens, le système fonctionne aussi avec l'aide des assujettis¹³⁰ et donc de la bienveillance, de la bonne volonté et de la diligence des déclarants. Ces derniers sont le maillon le plus important de la chaîne parce que s'ils ne déclarent pas, le système est voué à l'échec.

Au regard des chiffres, le système ne semble certes pas adapté, mais cette lutte reste une préoccupation ultime pour le législateur, tant au niveau international que national. Soulignons que la 4^{ème} Directive, qui avait inspiré l'adoption de la loi de 2017, a déjà été remplacée par la 5^{ème} Directive en matière de blanchiment.¹³¹ Cette modification renforce la transparence financière des entreprises internationale, nécessité soulevée par le scandale médiatique Panama Papers.¹³²

¹²⁶ ONUDC, *Estimating illicit financial flows resulting from drug trafficking and other transnational organized crimes. Research report*, Vienne, octobre 2011 p.7.

¹²⁷ A. AGEMANS, M.FERNANDEZ-BERTIER, et C. GRIJSEELS, « Introduction à la lutte anti-blanchiment en Belgique : de la naissance du phénomène à l'influence du cadre légal supranational », *La lutte contre le blanchiment aujourd'hui*, Bruxelles, Larcier, 2018, p.8.

¹²⁸ Basel Institute on Governance, *Basel AML Index 2017 Report*, 16 août 2017, pp. 2-5.

¹²⁹ A. AGEMANS, M.FERNANDEZ-BERTIER, et C. GRIJSEELS, *op.cit.*, p.24.

¹³⁰ Loi du 18 septembre 2017, *op. cit.*, art. 5§2.

¹³¹ Directive (UE) 2018/843 du Parlement européen et du Conseil du 30 mai 2018 modifiant la directive (UE) 2015/849 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins de blanchiment de capitaux ou du financement du terrorisme ainsi que des directives 2009/138/CE et 2013/36/UE, *J.O.U.E.*, L156, 19 juin 2018.

¹³² A. AGEMANS, M.FERNANDEZ-BERTIER, et C. GRIJSEELS, *op.cit.*, p.21-22.

Tout cela montre une réelle volonté du législateur de mettre en place, rapidement et régulièrement, des mécanismes pour lutter contre cette criminalité.

Finissons enfin par le contrat d'entreprise. D'une part c'est une convention dont le prix¹³³ est l'élément central. En général, pour qu'un contrat d'entreprise soit valablement formé, un accord de volonté doit intervenir sur le prix des prestations à exécuter et ce prix doit être déterminé ou déterminable.¹³⁴ D'autre part, le législateur souhaite lutter contre le blanchiment d'argent dans tous les secteurs et, en particulier, dans le secteur immobilier. A cet effet, il a strictement réglementé voire interdit les paiements en espèces.

A notre avis, lorsqu'une convention est contraire à l'intérêt général, pour des raisons fiscales parce que les parties ont envisagé un paiement en noir ou des raisons pénales parce qu'une des parties tente de blanchir ses capitaux, ou encore qu'elle tente de dissimuler une partie du prix dans l'achat d'un immeuble il convient d'appliquer le droit commun des contrats et des obligations. Certes, l'entrepreneur pourra espérer que le juge autorise une répétition de l'indu ou fasse application de la théorie de l'enrichissement sans cause, mais il devra tenter une procédure judiciaire et dépendra du bon vouloir du juge.

Force est de constater, à la lumière de nos recherches, que la décision finale est laissée à la discrétion du juge. Certes, une convention contraire à l'ordre public ou ayant une cause illicite est nulle de nullité absolue, mais le juge reste libre d'appliquer ou non les adages « *Nemo auditur propriam turpitudinem allegans* » ou « *In pari causa turpitudinis cessat repetitio* ». Ces adages, dont l'application est casuistique, rappellent au juge son devoir de statuer en équité lorsque les faits de la cause le commandent. La décision lui reviendra in fine de donner une existence juridique à la convention pourtant nulle.

¹³³ C. civ. art. 1710.

¹³⁴ B. KOHL, « Les aspects financiers du contrat d'entreprise – Questions choisies », *Droit de la construction*, coll. CUP, vol. 166, Liège, Anthemis, 2016, pp. 87-88.

BIBLIOGRAPHIE

LEGISLATION

- Directive (UE) 2015/849 du Parlement européen et du Conseil du 20 mai 2015 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux ou du financement du terrorisme, modifiant le règlement (UE) 648/2012 du Parlement européen et du Conseil et abrogeant la directive 2005/60/CE du Parlement européen et du Conseil et la directive 2006/70/CE de la Commission, *J.O.U.E.*, L141, 5 juin 2015.
- Règlement (UE) 2015/847 du Parlement européen et du Conseil du 20 mai 2015 sur les informations accompagnant les transferts de fonds et abrogeant le règlement (CE) 1781/2016, *J.O.U.E.*, L141, 5 juin 2015.
- Directive (UE) 2018/843 du Parlement européen et du Conseil du 30 mai 2018 modifiant la directive (UE) 2015/849 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins de blanchiment de capitaux ou du financement du terrorisme ainsi que des directives 2009/138/CE et 2013/36/UE, *J.O.U.E.*, L156, 19 juin 2018.
- C. civ., art. 6, 1128, 1108, 1131, 1235, 1376, 1378, 1380 et 1710.
- C. pén. 505.
- Loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme, *M.B.*, 9 février 1993.
- Loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces, *M.B.*, 6 octobre 2017, p. 90839 ; vig. 16 octobre 2017.
- Loi programme (I) du 29 mars 2012, *M.B.*, 6 avril 2012, art. 170 et 171.
- Projet de loi relatif à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces, Exposé des motifs, *Doc. pral.*, Ch. repr., sess. ord. 2016-2017, n°54-2566/001, p. 194.
- Avant-projet de loi du 30 mars 2018 « portant création d'un Code civil et y insérant un Livre 5 « Les Obligations » », art 5.56.
- Proposition de loi portant insertion du livre 5 « Les obligations dans le nouveau Code civil », *Doc. Ch.*, 2018-2019, n° 3709/001, pp. 55 - 57.

DOCTRINE

- AGEMANS, A. FERNANDEZ-BERTIER, M. et GRIJSEELS, C., « Introduction à la lutte anti-blanchiment en Belgique : de la naissance du phénomène à l'influence du cadre légal supranational », *La lutte contre le blanchiment aujourd'hui*, Bruxelles, Larcier, 2018, pp.8 à 24.
- ALVAREZ-RODRIGEZGEZ, C. et L. du CASTILLON, L., *La confiscation liée au « blanchisseur d'argent »*, Bruxelles, Larcier, 2016, pp.26 à 32.
- BIQUET, C., *Droit des obligations et des contrats – La formation et l'exécution du contrat*, Les éditions de l'Université de Liège, Partim I, 2018-2019, pp.46 à 85.
- CLAESSENS, R., *Réglementation anti-blanchiment et obligations MiFID - une vue globale*, 8 novembre 2018, pp 27 à 30.
- CRISTIAENSEN, G., et DECOCK, R., « Quelques clés pour comprendre la loi anti-blanchiment », *Pacioli*, 27 novembre 2017, p.1., disponible sur www.ipcf.be
- DANTINNE, M., « Les fondamentaux du blanchiment de capitaux », *Blanchiment de capitaux et notariat*, Liège, Editions de l'Université de Liège, 2008, pp. 52 à 84.
- de KOSTER, P., « Commentaires destinés aux entités assujetties visées à l'article 5 de la loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces, concernant la transmission d'informations à la Cellule de Traitement des Informations Financières », 26 octobre 2017, pp. 6 à 45, disponible sur www.ctif-cfi.be
- de KOSTER, P. « Cellule de traitement des informations financières, 24^{ème} rapport d'activités 2017», Bruxelles, 2017, pp. 13 à 30, disponible sur www.ctif.be
- de MAILLARD, J., *Un monde sans loi*, Paris, Stock, 1998, p.97.
- de PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. I, 3^e éd., Bruylant, Bruxelles, 1962, p. 111.
- de PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civil*, t. II, 3^e éd., Bruxelles, Bruylant, 1964, p. 618.
- de ZUTTER, L., « Note-Réflexions sur la portée de l'adage Nemo auditur propriam turpitudinem allegans », *RGDC*, 2012, pp.496-498.
- DELEPIÈRE, J-C., « Le rôle de la CTIF : l'approche préventive de la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme dans les opérations immobilières », *Blanchiment de capitaux et professions juridiques*, M. Van Molle (dir.), Limal, Anthemis, 2014, p. 264.
- DELRUE, G., *Le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme*, 2^e éd. Anvers, Maklu, 2014, pp 14 à 652.
- DELRUE, G., « L'état des lieux de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le secteur immobilier », *Blanchiment de capitaux et professions juridiques*, M. Van Molle (dir.), Limal, Anthemis, 2014, pp. 230 à 231.
- DENOTTE, T., « Les modalités de paiements du prix dans la vente immobilière », *Le prix et son paiement dans la vente immobilière*, B. Kohl (dir.), Bruxelles, Larcier, 2018, pp. 43 à 65.
- DERVAL, T., GRAUER, L., « Infraction urbanistique et illicéité de l'objet du contrat de vente : un trait d'union ténu », *RGDC.*, 2015, liv. 8, pp. 422 à 435.
- DUPONT, M., « Nullité absolue et nullité relative », *La nullité des contrats*, P. Wéry (dir.), Bruxelles, Larcier, 2006, pp. 73 à 74.
- DUPONT, M., « Dissimulation d'une partie du prix et droit d'enregistrement : tel est pris qui croyait prendre ! », *RGCB*, 2008, p.104.

- FERNANDEZ-BERTIER, M., « La loi anti-blanchiment est adoptée : que prévoit le texte ? », *L'Echo*, 19 juillet 2017.
- GHYSELS, R., « Les professionnels du chiffre et la transposition en droit belge de la Directive (UE) 2015/849 préventive du blanchiment de capitaux », *R.G.F.C.P.*, Waterloo, Kluwer, 2017, pp.1 à 30.
- KOHL, B., « Les aspects financiers du contrat d'entreprise – Questions choisies », *Droit de la construction*, coll. CUP, vol. 166, Liège, Anthemis, 2016, pp. 87 à 88.
- LOUVEAUX, B., « Payer son entrepreneur « en noir », c'est se mettre hors-la-loi », *Immobilier*, Waterloo, Kluwer, 2013, pp. 1 à 2.
- MICHIELS, O., *Principes de droit pénal*, Notes sommaires et provisoires, 4^e éd., Université de Liège, 2015-2016, p.5.
- NAUWELAERTS, S., « Paiements en espèces, (nouvelle) modification des règles », *Grant Thornton*, 2018, p.1., disponible sur www.grantthornton.be
- NOËL, M.P., « A quelles conditions le mandataire qui a effectué un paiement indu peut-il agir en répétition de l'indu et réclamer des intérêts à l'accipiens ? », *RGDC*, 2009, pp. 267 à 270.
- ROMAIN, J.-F. « L'ordre public (notion générale) et les droits de l'homme » *L'ordre public, concept et applications*, Bruxelles, Bruylant, 1995, p. 35.
- STAROSSELETS, T., « Le contrat d'entreprise immobilière », *GUJE*, (2e éd), Bruxelles, Kluwer, 2004, pp. 64 à 65.
- STAROSSELETS, T., « Effets de la nullité », *La nullité des contrats*, C.U.P., Vol. 88, Bruxelles, Larcier, 2006, p. 263.
- STAROSSELETS, T., « Effets de la nullité », *La nullité des contrats*, C.U.P., Bruxelles, Larcier, 2008, p. 274.
- van MEERBEECK, J., « Repenser la théorie moderne des nullités », *Les nullités en droit privé-Etat des lieux et perspectives*, Limal, anthemis, 2017, pp. 34 à 35.
- van OEVELEN, A., «Is voor de nietigheid van een overeenkomst wegens een ongeoorloofde oorzaak vereist dat deze gemeen is aan beide partijen? », note sous Cass., 12 octobre 2000, *R.W.*, 2002- 2003, n° 7, pp.418 et 421.
- van ZUYLEN, J., «Les rapports entre la loi (supplétive, impérative) et l'autonomie de la volonté », *Les sources du droit revisitées*, vol.2, Limal, Anthémis, 2012, p.859.
- WÉRY, P., « L'essor du droit impératif est ses rapports avec l'ordre public en matière contractuelle », *Evolutie van de basisbeginselen van het contractenrecht*, I. Samoy, (dir.), Anvers, Oxford, Intersentia, 2010, pp. 121 à 142.
- X, « Les paiements en espèces lors de l'achat d'un bien immobilier interdits à partir de 2014 (art. 170 et art. 177 LP I) », *Immobilier*, n° 8, Waterloo, Kluwer, 2012, p.1.

JURISPRUDENCE

- Cass., 30 octobre 1924, *Pas.*, 1924, p. 561.
- Cass. (1^{er} ch.), 9 décembre 1948, *Pas.*, 1948, I, p.699.
- Cass. 19 mai 1961, *Pas.* 1961, I, p. 1008.
- Cass., 8 décembre 1966, préc. Concl. Proc. Gén. R. Hayoit de Termicourt, *Pas.*, 1967, I, p. 434.
- Cass. 8 décembre 1966, *RCJB* 1967, p. 23.
- Cass., 15 mars 1968, *Pas.*, 1968, p. 884.
- Cass., 24 mars 1972, *Pas.*, 1972, I, p.693.
- Cass. ,24 septembre1976, *Pas.* 1977, I, p. 101.
- Cass., 12 octobre 2000, *R.C.J.B.*, 2003, p74, note P. Wéry.
- Cass., 6 septembre 2006, *Rev. dr. pén.*, 2007, p. 77.
- Anvers, 15 février 1999, *R.W.* 2001-2002, p. 166.
- Bruxelles 18 octobre 1978, *JT* 1979, p. 74.
- Liège (5^{ème} ch.), 30 novembre 2006, inéd., R.G. n°2006/RG/626.
- Liège, 15 juin 2010, *R.G.D.C.*, 2012, pp.495-496.
- Civ. Bruges, 4 novembre 2003, *TFR* 2004, pp. 259 et s.
- Civ. Bruxelles 8 décembre 1981, *JT* 1982, p. 804.
- Civ. Bruxelles, 28 novembre 1989, *JLMB* 1990, p. 317.
- Civ., Liège, 7 octobre 2008, *R.G.*, 06/2838/A.
- Civ. Mons., 5 octobre 1988, *J.T.* 1989, p. 440.

SOURCES INTERNET

- DELPORTE, J.M. « Limitation aux paiements et dons en espèces », disponible sur www.economie.fgov.be, 1 février 2018.
- MANIET. M.et PEETERS, L., « La lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme », disponible sur www.peeters-law.be, 11 septembre 2015.
- X, « Italie : deux hôtels de luxe saisis à la mafia calabraise », disponible sur [www.rtf.be.info](http://www.rtf.be/info) , 12 novembre 2013.
- X, « Paiements cash, c'est maximum 3 000 euros!», disponible sur <https://economie.fgov.be>, 1 mars 2018.
- X, « EU rules foster competition and innovation in e-money services. » disponible sur www.ec.europa.eu/info/business, consulté le 24 avril 2019.

