



FOIRE AUX QUESTIONS (FAQ) B. QUESTIONS IMMOBILIER

Questions fréquemment posées dans le cadre des sanctions européennes contre la Russie
Mesures financières (Règlement UE 269/2014) et sectorielles (Règlement UE 833/2014)

Dernière mise à jour : 05/05/2022

Nota Bene :

Cette FAQ est préparée par la direction générale du Trésor en sa qualité [d'autorité nationale compétente](#) pour l'application des règlements européens en matière de sanctions financières internationales. Les opérateurs restent seuls responsables de la conformité de leurs opérations avec la réglementation en vigueur. Le présent document ne saurait préjuger de l'interprétation de la réglementation en vigueur par la juridiction compétente.

De plus, compte tenu de l'obligation d'appliquer les règlements européens¹ de manière uniforme au sein de l'Union européenne, les réponses données ci-dessous pourront varier au fur et à mesure de l'adoption, de la modification ou de l'abrogation des règlements européens sans préavis. Néanmoins les nouvelles réponses auront une date d'entrée en vigueur et les anciennes réponses seront maintenues en ligne avec une date de caducité. Ainsi les personnes qui auront agi en mettant en œuvre des directives, rendues caduques ultérieurement, auront agi de bonne foi et en toute conformité avec la réglementation et seront à même de le démontrer.

Il vient en complément de la FAQ de la Commission européenne et disponible sur [son site dédié](#).

Pour information

Il est possible d'envoyer directement vos questions aux boîtes fonctionnelles prévues à cet effet :

- Pour toute question relative aux sanctions russes : sanctions-russie@dgtresor.gouv.fr
- Pour les demandes concernant les gels d'avoirs, notamment les autorisations de transaction et la transmission de formulaires : sanctions-gel-avoirs@dgtresor.gouv.fr

Chaque question posée fait l'objet d'une étude particulière, qui peut conduire le cas échéant à une prise de contact et à des échanges téléphoniques. Lorsque les demandes des entreprises nécessitent l'appui d'une autre administration, elles sont également transférées aux administrations partenaires de la DG Trésor compétentes (DG Entreprises et DG Douanes notamment). Compte tenu du nombre important de demandes déposées, la Direction générale du Trésor n'est pas en mesure d'indiquer un délai moyen de réponse.

Concernant les nouvelles sanctions en cours de discussions, la DG Trésor est mobilisée sur l'étude d'impact des sanctions en vigueur, et est associée à la réflexion sur la mise en œuvre de ces nouvelles mesures. Elle ne peut néanmoins pas se prononcer ou communiquer sur des mesures tant que leur entrée en vigueur n'est pas effective, et tient régulièrement informées les entreprises lorsque leur adoption intervient.

L'ensemble des équipes de la DG Trésor sont mobilisées pour répondre au plus vite à l'ensemble des interrogations qui sont déposées sur les boîtes électroniques fonctionnelles dédiées aux sanctions.

¹ Ce sont bien les règlements européens qui s'appliquent à toute personne morale ou physique au sein de l'Union européenne. Les décisions PESC ne sont applicables qu'aux Etats.

B – IMMOBILIER

- 1) *L'acquisition d'une résidence principale par une personne gelée est-elle considérée comme un besoin essentiel ?*

L'acquisition d'une résidence principale par une personne gelée peut être selon les cas considérée comme un besoin essentiel, mais elle doit dans tous les cas faire l'objet d'une autorisation explicite de la DG Trésor sur la base d'une analyse au cas par cas en fonction de chaque situation. Toutefois, il convient de préciser que les mesures de gel des avoirs sont assorties en principe d'interdiction d'accès au territoire, de sorte que les personnes sanctionnées ne peuvent entrer sur le territoire français. Dans tous les cas, sans autorisation préalable de la DG Trésor cette acquisition ne peut avoir lieu.

- 2) *La cession de parts d'une société civile immobilière (SCI) entre une personne sanctionnée et des membres de sa famille non sanctionnés doit-elle être jugée suspecte ?*

Il peut s'agir d'une potentielle manœuvre de contournement qui doit être signalée. En cas de doute, une déclaration de contournement des mesures de sanctions doit être effectuée à la DG Trésor en application de l'article R. 562-3 du code monétaire et financier (CMF). [Un formulaire est accessible sur le site internet de la DG Trésor](#). Les entités assujetties peuvent également procéder à une déclaration de soupçons à Tracfin au titre de l'article L. 561-15 du CMF, le contournement ou la tentative de contournement étant une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an (art. 459 du code des douanes).

- 3) *Les fonds issus de la vente d'un bien immobilier en France par un citoyen russe peuvent-ils lui être transférés au regard des restrictions de l'article 5 ter ?*

Une analyse au cas par cas devra être opérée dans ce type de situations.

S'il s'agit d'un résident français, d'un citoyen russe qui dispose également de la nationalité ou d'un titre de séjour temporaire ou permanent d'un Etat membre de l'Union européenne, de l'EEE ou suisse, le plafonnement prévu à l'article 5 ter ne s'applique pas. De même, le plafonnement ne s'applique pas aux dépôts qui sont nécessaires aux échanges transfrontières non soumis à interdiction de biens et de services entre l'Union et la Russie.

Pour les personnes physiques et morales russes qui ne remplissent pas les conditions de ce régime dérogatoire, les fonds issus de la vente pourront être crédités dès lors que le total des dépôts du client concerné ne dépasse pas 100 000 € au sein de l'établissement. Dans le cas où ces fonds sont transférés sur un compte ouvert au sein d'un établissement russe, le virement ne pourra pas être opéré vers une banque russe qui fait l'objet de mesures de gel d'avoir.

- 4) *Les fonds versés par un client russe visé par une mesure de gel d'avoir ter dans le cadre de transactions notariales doivent-ils être gelés au sein de l'étude ?*

Si la personne concernée est visée par une mesure de gel d'avoirs, les fonds ne doivent pas changer de destination et doivent être gelés au sein de l'office. Au moment de la mise en œuvre de la mesure de gel, après information de la Direction générale du Trésor, cette dernière peut examiner la possibilité d'un dégel par exemple en application de l'article 6 du Règlement (UE) 269/2014 qui permet d'autoriser des paiements en provenance d'une entité sanctionnée vers une entité européenne pour des contrats conclus antérieurement à la mise sous sanctions.

Les fonds peuvent être transformés en consignation auprès de la Caisse des dépôts et consignations uniquement sur autorisation de la Direction générale du Trésor.