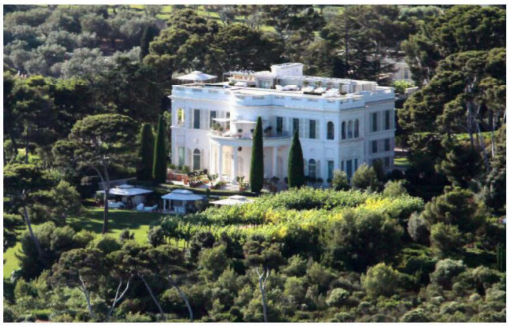
JUSTICE Les notaires saluent l'entrée en vigueur de la loi antifraude du 25 juin 2026. Avant les cessions de parts de société à vocation immobilière échappaient à tout contrôle. Avec les risques de blanchiment que cela représentait.

Ces grandes propriétés vendues pour une bouchée de pain

PAR ERIC GALLIANO / EGALLIANO@NICEMATIN.FR



Maître Laurent Libouban, président de la chambre des notaires des AM.



Le Château de la Croë au cap d'Antibes, propriété de Roman Abramovitch.
PHOTOS N.-M ET FRANZ CHAVAROCHE

« L'IMMOBILIER EST *un vecteur potentiel de blanchiment, que ce soit pour la fraude fiscale ou le crime organisé* », rappelle Maître Laurent Libouban. « *C'est une lutte de tous les instants des pouvoirs publics et nous, les notaires, nous sommes à leurs côtés* », assure le président de la chambre des Alpes-Maritimes qui rappelle que les « *obligations de vigilance* » faites à sa profession en la matière « *se sont grandement renforcées ces dernières années* ».

Bout de papier

À chaque transaction immobilière, ces officiers ministériels doivent identifier vendeurs et acquéreurs, vérifier l'origine des fonds et, bien sûr, signaler toute opération suspecte… À condition toutefois qu'elle passe par leur étude. Jusqu'à la loi antifraude du 25 juin dernier, ce n'était pas systématiquement le cas. Notamment lorsque le bien immobilier était porté par une société. Un simple acte sous-seing privé permettait alors de transférer la propriété de ladite société. « *Il suffisait de griffonner une cession de parts sur un bout de papier*, résume Me Libouban. *Et le résultat était le même que si le bien lui-même était vendu.* »

Aucun contrôle ou presque

À ce détail près que dans ce cas figure, il n'y avait pour ainsi dire aucun contrôle. Le changement de propriétaire devenait effectif dès lors que l'acte sous-seing privé était enregistré au greffe du tribunal de commerce et au service des impôts des entreprises. Mais personne ne vérifiait que le prix affiché correspondait à la réalité économique de l'opération. C'est ainsi que les plus belles propriétés du cap d'Antibes ou de la presqu'île des milliardaires s'échangeaient parfois pour une poignée d'euros. Du moins en façade. « *Il suffisait de gonfler artificiellement le compte courant associé pour minorer le prix de vente* », décrypte le président de la chambre des notaires, ravi que ce trou dans la raquette ait été enfin colmaté. « *Cela faisait longtemps que la profession attirait l'attention des pouvoirs publics sur ce point. Parce qu'il y avait vraiment quelque chose de gênant* », reconnaît Me Libouban.

10 millions de documents

Combien de ventes se sont ainsi faites, en catimini, jusqu'à la promulgation de cette nouvelle loi antifraude ? La question reste en suspens. Sollicité, le tribunal de commerce de Nice indique qu'il ne dispose pas « *de statistiques permettant d'identifier précisément le nombre d'actes sous seing privé relatifs aux cessions de parts sociales qui auraient été enregistrés directement* » par son greffe.

Une recherche par mots-clés sur la plateforme *Pappers* qui centralise l'ensemble des données publiques relatives aux entreprises donne une idée approximative. À l'échelle nationale les mots « acte sous seing privés » renvoient à plus de 10 millions de documents. Affinée à l'échelle départementale, la recherche offre encore 338 000 résultats. Si on resserre les critères à l'année 2025 et aux seules sociétés civiles immobilières on tombe à 3 268 occurrences tout de même.

Le premier résultat à apparaître dans la liste est un « acte sous seing privé de modification de la répartition des parts sociales » de la société Croë France SA. Cette entreprise possède en effet le célèbre Château de la Croë au cap d'Antibes. Cette splendide propriété n'est autre que le pied-à-terre azuréen de Roman Abramovitch.

L'oligarque russe, qui a été placé sous sanction, détient en effet l'immense majorité des 2 400 000 actions de la société Croë France. Toutes… Sauf une, qui du coup n'a pas été gelée. Et cette toute petite action vient justement de changer de main.

30 centimes pour une part du Château de la Croë !

C'est ce que révèle ce document de 11 pages qui ne porte la signature d'aucun notaire. Irina Panchenko, ancienne députée à la Douma, proche collaboratrice d'Abramovitch et sans doute l'une des femmes les plus riches de Russie, a ainsi cédé la part qu'elle détenait dans le château de la Croë à Khristina Demidova, qui semble beaucoup plus discrète.

D'elle, on ne sait rien, si ce n'est qu'elle est née le 4 novembre 1971 à Vladivostok. Montant de la transaction : trente centimes d'euros ! Le Château de la Croë est pourtant estimé à 232 578 000 euros. Mais le document stipule que les dettes de la société qui l'a à son actif, Croë France SA, sont plus élevées encore et culmineraient à plus de 375 millions d'euros.

Dettes envers qui ? Fictives ou réelles ? Ces questions seront désormais soulevées, puisqu'une telle cession ne pourra plus se faire sur un coin table. Il faudra en passer par un professionnel qualifié. « *Sous peine de nullité de la vente* », rappelle Me Laurent Libouban. C'est désormais la loi.

SOCIÉTÉ Une Franco-Russe a été interpellée cet été. Elle est soupçonnée d'avoir bâti un empire immobilier à Dubaï. Elle a été mise en examen et écrouée.

L'incroyable empire immobilier d'une Franco-Russe arrêtée à Nice

COMMENT UNE SIMPLE cheffe de projet d'une entreprise à Nice a pu investir plus de 50 millions d'euros dans l'immobilier à Dubaï ? C'est toute la question que se pose Parquet national financier (PNF) à propos de Svetlana A. (45 ans), naturalisée française en 2017.

Cette dernière a été interpellée en juillet dans les Alpes-Maritimes alors qu'elle venait renouveler son passeport français, selon les informations du *Monde*. Elle a été mise en examen pour « escroquerie en bande organisée, blanchiment aggravé de fraude fiscale, et association de malfaiteurs », a indiqué le PNF.

Selon une source judiciaire, la justice soupçonne Svetlana A. et son conjoint britannique, Robert H., d'avoir manipulé le cours d'une cryptomonnaie qu'ils ont créée, le « verasity ». Après avoir vu sa valeur multipliée par 65 au printemps 2021, cette cyberdevise s'est effondrée, perdant 99,98 % de sa valeur.

Une centaine d'appartements et trois villas de luxe à Dubaï

Ces mouvements spéculatifs auraient permis d'investir, pour la seule année 2022, plus de 50 millions d'euros dans une centaine d'appartements et trois villas d'exception aux Émirats arabes unis, générant au moins 4 millions d'euros de revenus locatifs. Svetlana A. a notamment acquis en juin 2022 un immeuble entier de 73 appartements à Dubaï pour 17,4 millions d'euros, transféré ensuite à une société d'Abou Dabi via un montage financier opaque.

Parallèlement, l'enquête s'intéresse à un volet criminel aux Émirats, où deux de ses locataires russes, également liés au secteur des cryptomonnaies, ont été retrouvés démembrés dans le désert à l'automne 2025. Par la voix de son avocat Me Peter Sahlas, la mise en cause, actuellement sous écrou, « *sait n'avoir commis aucune faute* » et affirme que l'origine de ses fonds est « *documentée et licite* » rapporte *Le Monde*. Résidant à l'étranger depuis 2022, la quadragénaire affichait jusqu'alors un profil très ancré sur la Côte d'Azur. Sur LinkedIn, elle se présente comme salariée dans la branche niçoise d'une multinationale du tourisme. Selon nos informations, elle possède toujours deux biens immobiliers acquis entre 2018 et 2021 du côté de Cannes. **DAMIEN ALLEMAND**

EN BREF

Un adolescent fait une chute mortelle de 30 mètres à Nice

Un drame s'est noué sur les hauteurs de Nice, hier, à 12h30. Un ado âgé de 14 ans a fait une chute vertigineuse du 12e étage, soit environ trente mètres. L'intervention s'est déroulée avenue de Champagne, dans le haut Cimiez. Sapeurs-pompiers, SMUR (service mobile d'urgence et de réanimation) et police nationale ont été mobilisés. L'adolescent était en arrêt cardio-respiratoire à l'arrivée des secours. Le médecin du Samu a déclaré son décès. À 13 h 30, les circonstances de cette chute fatale n'étaient pas encore précisées. Une enquête de police doit faire la lueur sur les circonstances de cette tragédie. A ce stade des investigations, la piste d'un acte désespéré est privilégiée. **C. C.**