

Exigences en vertu de la *Loi sur le recyclage des produits de la criminalité et le financement des activités terroristes*

Promoteurs immobiliers

2008

Aperçu de la présentation

- Introduction
- Au sujet du Centre d'analyse des opérations et déclarations financières du Canada (CANAFE)
- Le blanchiment d'argent et le financement des activités terroristes
- Les promoteurs immobiliers et la *Loi sur le recyclage des produits de la criminalité et le financement des activités terroristes (la Loi)*
- Approche de CANAFE en matière de conformité
- Échéancier

Introduction

- De nouvelles exigences applicables pour les promoteurs immobiliers dans la *Loi* entreront en vigueur le 20 février 2009.
- CANAFE est responsable d'assurer le respect de ces obligations législatives et réglementaires.

Qui est un promoteur immobilier?

- Toute personne ou entité qui, au cours d'une année (à compter de 2008), a vendu selon le cas :
 - cinq unités d'habitation neuves ou plus;
 - un immeuble commercial ou industriel neuf ou plus;
 - un immeuble neuf à unités d'habitation multiples ou plus (qui totalise cinq unités d'habitation ou plus).
- Ne comprend pas l'aménagement de terrains (lotissements) ni la vente de terrains sans maison ou immeuble.
- Ne comprend pas les ventes effectuées par les courtiers et les agents immobiliers autorisés par licence, car ils ont des obligations propres à eux.

CANAFE

- CANAFE est l'unité du renseignement financier du Canada. Le Centre produit des renseignements financiers pour les organismes d'application de la loi et pour les agences de sécurité nationales. CANAFE occupe une place de choix pour analyser des millions de déclarations afin de produire ces renseignements.
- Mis sur pied en 2000 en raison de l'adoption de la *Loi*.
- Fait partie intégrante de l'engagement du Canada dans la lutte contre le crime organisé et le terrorisme.
- Organisme indépendant qui relève du ministre des Finances et du Parlement.
- Dirige ses activités indépendamment des organismes d'application de la loi et d'autres organismes.
- Travaille en partenariat avec les personnes et les entités assujetties à la *Loi*.

Rôles de CANAFE

- **Recueillir, analyser, évaluer et communiquer** des renseignements concernant le blanchiment d'argent, le financement des activités terroristes et les menaces à la sécurité du Canada.
- **Veiller au respect** des obligations dans le cadre de la partie 1 de la *Loi* et des règlements connexes.
- Assurer la **protection des renseignements personnels** en sa possession.
- **Sensibiliser davantage le public** au blanchiment d'argent et au **financement d'activités terroristes**.

Qu'est-ce que le blanchiment d'argent?

- Les Nations-Unies définissent le blanchiment d'argent comme étant « tout acte ou toute tentative de perpétrer un acte dans le but de dissimuler l'origine de l'argent ou des biens dérivés d'une activité criminelle ».
- Essentiellement, c'est le processus qui permet de transformer de l'« argent sale » en « argent propre ».
- Il ne s'agit pas seulement d'argent comptant, mais aussi d'objets de valeur (p. ex. immobilier, diamants) et d'autres types de fonds (p. ex. fonds électroniques).

Étapes du blanchiment d'argent

- **Placement** – première étape au cours de laquelle l'argent est placé dans le système bancaire
- **Dispersion** – consiste à convertir les produits de la criminalité en une autre forme et à la création d'opérations financières dans le but de brouiller la piste de vérification et de masquer l'origine et la propriété des fonds
- **Intégration** – retour des fonds blanchis au sein de l'économie afin de leur donner une apparence légitime

Pour plus d'information, veuillez consulter la *Ligne directrice 1 : Renseignements généraux*.

Qu'est-ce que le financement des activités terroristes?

- Le financement des activités terroristes est le processus par lequel des fonds sont fournis à une personne ou à un groupe afin de financer des activités terroristes.
- Différent du blanchiment d'argent – les fonds peuvent provenir de sources légitimes, mais servent à faciliter un acte terroriste.
- Montants souvent moins élevés que dans le cadre du blanchiment d'argent.

Pour plus d'information, veuillez consulter la *Ligne directrice 1 : Renseignements généraux*.

Pourquoi assujettir les promoteurs immobiliers?

- L'immobilier est un des nombreux secteurs qui présentent un risque élevé de blanchiment d'argent.
- Selon une enquête indépendante, la GRC cite souvent des opérations immobilières à titre d'exemple de cas de blanchiment d'argent.
- Le secteur de l'immobilier est utilisé par les criminels pour masquer la source des fonds ou pour cacher le propriétaire des biens (Groupe d'action financière).
- Les courtiers et les agents immobiliers sont assujettis depuis 2002.

Exemples de publications citant les risques de blanchiment d'argent que pose le secteur de l'immobilier

- **CANAFE** : « Ligne directrice 2 : Opérations douteuses », indicateurs de blanchiment d'argent et de financement d'activités terroristes – mars 2008
- **GAFI** : « Money Laundering and Terrorist Financing Through the Real Estate Sector », rapport sur les typologies publié en mai 2008
- **FinCEN** (unité du renseignement financier des États-Unis) :
 - « Suspected Money Laundering in the Residential Real Estate Industry » – mai 2008;
 - « Suspected Money Laundering in Commercial Real Estate Industry » – décembre 2006
- **Service canadien de renseignements criminels** : « La fraude hypothécaire et le crime organisé au Canada » – septembre 2007
- **Université York** : « Money Laundering in Canada: A Study of RCMP Cases » – mars 2004

Obligations des promoteurs immobiliers

Dès février 2009, lorsqu'ils vendent au public une maison neuve ou un immeuble commercial ou industriel neuf, les promoteurs seront tenus de :

- mettre en œuvre un **programme de conformité**;
- **déclarer** les opérations importantes en espèces de 10 000 \$ ou plus, les opérations douteuses et les biens appartenant à un groupe terroriste;
- tenir des **dossiers-clients** et des **relevés** de réception de fonds et de **vérifier** l'identité des clients faisant l'objet de ces documents.

Vérification de l'identité du client et tenue de documents

Quand l'identité d'un client doit-elle être vérifiée?

- Les promoteurs immobiliers doivent vérifier l'identité de chaque personne **et** confirmer l'existence de toute personne morale ou autre entité qui :
 - achète une maison neuve ou un immeuble neuf;
 - verse des fonds, de quel que montant que ce soit et sous toute forme, pour acheter une maison ou un immeuble (comme un dépôt).

Dossier-client et vérification de l'identité

- Chaque fois qu'une entente d'achat et de vente (ou son équivalent) est signée, **vérifier** l'identité de toutes les personnes qui prennent part à l'achat.
- Si l'achat est effectué par une personne morale ou une entité, il faut aussi **confirmer** l'existence de chacune des entités qui prennent part à l'achat dans les 30 jours suivant la signature de l'entente.
- **Tenir** un dossier-client au sujet de chacune des parties figurant sur l'entente d'achat et de vente.

Dossier-client et vérification de l'identité (suite)

- Le dossier-client doit comprendre les renseignements suivants :
 - le nom du client et son adresse;
 - sa date de naissance (si c'est une personne);
 - la nature de sa profession ou de son entreprise principale, le cas échéant.
- Si le client est une personne morale, tenir aussi une copie des registres officiels de celle-ci qui indique toute disposition portant sur le pouvoir de lier la personne morale.

Relevé de réception de fonds et vérification de l'identité

- En plus du dossier-client, tenir un relevé pour toute réception de fonds.
- Si vous recevez des fonds pour l'achat d'une maison neuve ou d'un immeuble neuf, quel qu'en soit le montant ou la forme, d'une partie qui ne figure pas sur l'entente d'achat et de vente, **vérifier** l'identité de la personne et **confirmer** l'existence de l'entité qui vous verse des fonds.
- L'identité de la personne qui verse des fonds doit être vérifiée au moment de la réception des fonds.
- Si les fonds sont reçus au nom d'une personne morale ou d'une autre entité juridique, confirmer leur existence dans les 30 jours suivants la réception des fonds.

Relevé de réception de fonds et vérification de l'identité (suite)

Le relevé de réception de fonds doit comprendre :

- le nom, l'adresse, la date de naissance et la nature de l'entreprise principale ou la profession de la personne de qui les fonds sont reçus;
- si les fonds ont été reçus d'une entité, en plus des renseignements au sujet de la personne, le nom, l'adresse et la nature de l'entreprise principale de l'entité;
- la date de l'opération;
- le montant et la devise des fonds reçus;
- l'objet et les détails de l'opération, c.-à-d. comment les fonds ont été reçus, l'adresse des propriétés concernées, les tiers concernés, etc.
- le numéro et le type de compte et le titulaire du compte concerné;
- si les fonds ont été reçus en espèces et, si tel est le cas, comment (en personne, par voiture blindée).

Relevé de réception de fonds et vérification de l'identité (suite)

- Si les fonds sont reçus d'une personne morale, tenir une copie des registres officiels de celle-ci qui indique toute disposition portant sur le pouvoir de lier la personne morale.

Tenue de documents

- Les renseignements déjà compris dans un document conservé en vertu de la *Loi* n'ont pas à être reproduits dans un autre document.
- Par exemple, si vous tenez déjà un relevé de réception de fonds pour un client et que vous devez créer un dossier-client, vous n'êtes pas tenu d'y copier les renseignements que vous possédez déjà.

Vérification de l'identité

- Si le client est présent, demander un document d'identification valide émis par le gouvernement.
- D'autres options peuvent permettre de vérifier l'identité pour les opérations où le client n'est pas présent (p. ex. les opérations par téléphone, sur Internet).
- Les promoteurs immobiliers peuvent s'en remettre à un mandataire pour prendre des mesures de vérification d'identité quand ils ont signé une entente avec chacun des mandataires qui vérifient l'identité des clients.
- Le mandataire doit rencontrer le client en personne.
- Les promoteurs immobiliers doivent obtenir du mandataire les renseignements du client et doivent s'assurer que le mandataire recueille tous les renseignements requis.

Pour plus d'information, veuillez consulter la *Ligne directrice 6B: Tenue de documents et vérification de l'identité des clients – Secteur de l'immobilier.*

Vérification de l'identité

- Les promoteurs immobiliers ne sont pas tenus de vérifier l'identité d'un client qu'ils ont précédemment identifié et qu'ils reconnaissent.
- Les promoteurs immobiliers doivent vérifier l'identité à nouveau lorsqu'ils ont des **doutes** quant à la véracité et l'exactitude des renseignements précédemment recueillis.

Pour plus d'information, veuillez consulter la *Ligne directrice 6B: Tenue de documents et vérification de l'identité des clients – Secteur de l'immobilier.*

Exigences en matière de déclaration

Opérations importantes en espèces

- Un promoteur immobilier devra déclarer les opérations importantes en **espèces** concernant des montants de 10 000 \$ ou plus
- Déclaration à CANAFE dans les 15 jours suivant la réception des fonds
- Règle de 24 heures

Pour plus d'information, veuillez consulter la *Ligne directrice 7 : Déclaration des opérations importantes en espèces à CANAFE.*

Opérations importantes en espèces (suite)

- Lors de la réception de 10 000 \$ ou plus en espèces, les promoteurs immobiliers devront aussi déterminer si la somme est reçue au nom d'un tiers.
- Si c'est le cas, obtenir les renseignements au sujet du tiers ainsi que la nature du lien existant entre le tiers et la personne qui vous remet la somme.

Opérations douteuses

- Si vous soupçonnez qu'une opération, ou une tentative d'opération, est liée à la perpétration réelle ou tentée d'une infraction de blanchiment d'argent ou de financement d'activités terroristes, vous devez :
 - la déclarer dans les 30 jours suivants le fait qui a entraîné le soupçon;
 - tenir une copie de la déclaration;
 - prendre des mesures raisonnables pour vérifier l'identité de la personne effectuant l'opération (des exceptions s'appliquent).
- Que le montant, quel qu'il soit, soit en espèces ou non.

Pour plus d'information veuillez consulter la *Ligne directrice 2 : Opérations douteuses*, la *Ligne directrice 3 : Déclaration des opérations douteuses à CANAFE* et la *Ligne directrice 6B : Tenue de documents et vérification de l'identité des clients – Secteur de l'immobilier*.

Tentatives d'opérations douteuses

- Une tentative d'opération douteuse est une opération non complétée que le client avait l'intention d'effectuer et pour laquelle certains gestes ont été posés.
- Une tentative d'opération douteuse comprend les négociations et les discussions entourant l'opération ainsi que les gestes concrets posés par l'entité déclarante ou par le client pour effectuer l'opération.
- Le fait qu'une opération ne soit pas complétée ne constitue pas une activité douteuse en soit.

Exemple de tentative d'opération:

- un client offre un dépôt en espèces sur une maison. Lorsque le promoteur lui demande de produire une pièce d'identité, le client change d'avis et retire son offre.

Indicateurs d'opérations douteuses

- Ententes de prêts hypothécaires inhabituelles
- Client effectue ses opérations à partir d'une compétence présentant un risque élevé et utilise un compte à l'étranger
- Efforts déployés pour cacher le véritable propriétaire du bien
- Plusieurs opérations effectuées par la même personne ou par des personnes qui sont reliées
- Client manifeste peu d'intérêt envers la nature du bien et veut conclure la vente rapidement
- Importants dépôts en espèces
- Client veut un bien de luxe sur un emplacement non privilégié
- Client ne semble pas présenter correctement sa situation financière
- Offre d'achat, documents de clôture et reçus de dépôts comprennent différents noms

Source : Groupe d'action financière

Biens appartenant à un groupe terroriste

- Lorsque vous savez ou croyez que des biens qui sont en votre possession ou à votre disposition appartiennent à un terroriste, à un groupe terroriste ou à une personne inscrite ou sont à sa disposition, directement ou non, vous devez :
 - les déclarer à CANAFE par l'entremise d'une déclaration **papier** de biens appartenant à un groupe terroriste;
 - cette déclaration doit être transmise à CANAFE **immédiatement**.
- Les obligations actuelles exigent des déclarations semblables à la GRC et au SCRS.

Pour plus d'information, veuillez consulter la *Ligne directrice 5: Déclaration à CANAFE de biens appartenant à un groupe terroriste*.

Comment transmettre des déclarations à CANAFE?



- Un promoteur immobilier doit transmettre toutes les déclarations d'opérations douteuses (DOD) et les déclarations d'opérations importantes en espèces (DOIE) électroniquement s'il possède la capacité technique nécessaire. Les déclarations de biens appartenant à un groupe terroriste doivent être transmises sur support papier.
- Mécanismes de déclaration
 - électronique
 - par F2R (en passant par le site Web de CANAFE)
 - papier
 - par télécopieur
 - par courrier

Programme de conformité

Programme de conformité

S'ils vendent des maisons neuves ou des immeubles neufs au public, les promoteurs immobiliers devront aussi mettre en œuvre un programme de conformité qui comprend :

- la **nomination d'un agent de conformité**
- l'élaboration et l'application de **politiques et de procédures écrites en matière de conformité**
- l'**évaluation et la documentation des risques** de blanchiment d'argent et de financement d'activités terroristes et des mesures d'atténuation pour les risques élevés
- la mise en œuvre et la documentation d'un **programme de formation continue en matière de conformité** pour tous les employés et mandataires
- un **examen documenté** de l'efficacité des politiques et procédures, du programme de formation et de l'évaluation des risques à tous les deux ans.
 - Les personnes morales et les autres entités doivent transmettre par écrit à un cadre dirigeant les résultats de l'examen y compris les mises à jour et l'état de mise en œuvre.

Pour plus d'information, veuillez consulter la *Ligne directrice 4 : Mise en œuvre d'un programme de conformité*.

Approche axée sur les risques

- Une approche axée sur les risques permet aux promoteurs immobiliers de cibler et de mesurer les risques plus élevés et d'élaborer des stratégies afin de les atténuer et d'allouer les ressources nécessaires afin que le niveau de risque devienne acceptable.
- Les exigences en matière de vérification de l'identité des clients, de tenue de documents et de déclaration valent toujours. L'approche axée sur les risques facilite l'application de ces exigences.
- L'approche axée sur les risques varie selon l'importance et la complexité des activités du promoteur immobilier.

Approche axée sur les risques : exigences

- Selon le promoteur immobilier, évaluer et documenter les risques de blanchiment d'argent et de financement d'activités terroristes que présentent ses activités.
- L'évaluation des risques pour le promoteur immobilier doit tenir compte des éléments suivants :
 - les clients;
 - les relations d'affaires;
 - les produits et services;
 - les modes de prestation;
 - l'emplacement géographique des activités et des clients;
 - d'autres facteurs pertinents.

Approche axée sur les risques : exigences (suite)

- Pour toutes les activités qui posent un risque **élevé** de blanchiment d'argent ou de financement d'activités terroristes, les promoteurs immobiliers doivent élaborer des politiques et procédures afin :
 - d'atténuer les risques de blanchiment d'argent ou de financement d'activités terroristes ciblés;
 - de prendre des mesures raisonnables pour mettre à jour à tous les deux ans les renseignements d'identification du client;
 - de prendre des mesures raisonnables pour assurer une surveillance continue afin de détecter les opérations douteuses.

Pour plus d'information, veuillez consulter la *Ligne directrice 4 sur la mise en œuvre d'un programme de conformité.*

Approche axée sur les risques : Outils

- La ligne directrice 4 de CANAFE fournit des listes de vérification pouvant aider à l'évaluation des risques.
- Les listes de vérification tiennent compte des produits, des services, des modes de prestation, des emplacements géographiques et des relations d'affaires et avec les clients.
- La ligne directrice 4 explique également les autres éléments de l'évaluation des risques tels que les mesures d'atténuation des risques et des suggestions sur la surveillance continue des clients à risques élevés (le cas échéant).
- Pour plus d'information, un webinaire sur l'approche axée sur le risque est disponible sur le site Web de CANAFE.

Approche de CANAFE en matière de conformité

Approche de CANAFE en matière de conformité

- CANAFE adopte une approche basée sur la coopération et axée sur les risques.
- CANAFE travaillera en collaboration avec les promoteurs immobiliers et leurs associations pour aider avec la compréhension et la mise en œuvre de leurs obligations.
- Notre expérience nous indique que la vaste majorité des personnes et des entités désirent respecter leurs obligations législatives.

Pouvoirs de CANAFE en matière de conformité

- Les agents de CANAFE peuvent examiner les documents et les activités des personnes et des entités assujetties à la *Loi*.
- Les agents de CANAFE ont également le pouvoir d'exiger des personnes et des entités assujetties à la *Loi*, tout document et toute information utile à l'application de la *Loi*.
- L'examen peut être effectué par :
 - questionnaire
 - sur place
 - demande de renseignements.

Comment sont effectués les examens

Processus d'examen

- Peut communiquer avec le promoteur immobilier avant l'examen afin de fixer une rencontre.
- Vérifier l'efficacité des mécanismes et des mesures de contrôles.
- Entrevue de fin d'examen.
- Rédiger une lettre de résultats.

Résultats de l'examen et mesures de suivi

- Si conforme – souligner les points saillants et les résultats
- Si non-conforme – souligner les domaines devant être améliorés
- Demander un plan d'action (le cas échéant)

Pénalités

- CANAFE peut imposer des pénalités administratives pécuniaires dans les cas de non-conformité à la *Loi*.
- Des sanctions criminelles peuvent également être imposées pour les cas graves de non-conformité, y compris une amende maximale de 2 millions \$ et/ou une peine d'emprisonnement pouvant aller jusqu'à cinq ans.

Échéancier

- Les dispositions concernant les promoteurs immobiliers entrent en vigueur le **20 février 2009**.

Pour de plus amples renseignements

Veillez consulter le site Web de
CANAFE :

www.canafe-fintrac.gc.ca