



## RAPPORT OPÉRATIONNEL :

Indicateurs de blanchiment d'argent  
dans les opérations financières liées

à **L'IMMOBILIER**





## RAPPORT OPÉRATIONNEL :

# Indicateurs de blanchiment d'argent dans les opérations financières liées à **L'IMMOBILIER**



Les rapports opérationnels ont pour but de fournir des précisions et des conseils sur des questions qui influent sur la capacité des entités déclarantes à maintenir un programme de conformité efficace. Plus précisément, ces rapports reposent principalement sur les risques et les vulnérabilités liés à l'utilisation des entités déclarantes à des fins de blanchiment d'argent et de financement des activités terroristes, et sur le respect des obligations en matière de déclaration d'opérations douteuses.

## 1. OBJECTIF

Le présent rapport opérationnel présente des indicateurs qui aideront les entités déclarantes, qui participent à la réalisation d'opérations liées à l'immobilier, à identifier et à déclarer comme il se doit les opérations ou les tentatives d'opération à l'égard desquelles elles ont des motifs de soupçonner qu'elles sont liées à la perpétration, réelle ou tentée, d'une infraction de blanchiment d'argent et de financement des activités terroristes. Parmi les entités déclarantes visées, mentionnons les courtiers, les agents<sup>1</sup> et les promoteurs immobiliers ainsi que d'autres types d'entités déclarantes, par exemple les banques, les courtiers en valeurs mobilières, les sociétés de fiducie et de prêt, les compagnies, les courtiers et les agents d'assurance vie, les caisses d'épargne et de crédit, les caisses populaires, les notaires de la Colombie-Britannique et les comptables qui participent également à des opérations financières liées à l'immobilier.

.....

1 Au Québec, le terme utilisé est « courtiers immobiliers », ce qui correspond à un ensemble unique d'exigences établi par la *Loi sur le courtage immobilier du Québec* et les règlements connexes. Pour de plus amples informations, voir les lignes directrices fournies par l'*Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec* (OACIQ) à l'adresse <https://www.oaciq.com/fr/pages/lois-et-reglements>.

## 2. FAITS SAILLANTS

- Les entités déclarantes qui effectuent des opérations liées à l'immobilier sont susceptibles d'être utilisées, volontairement ou non, à des fins de blanchiment d'argent.
- Des déclarations d'opérations douteuses transmises au Centre d'analyse des opérations et déclarations financières du Canada (CANAFE) décrivent des indicateurs d'activités présumées de blanchiment d'argent au moyen d'opérations financières liées à l'immobilier qui ressemblent à celles déclarées à l'échelle internationale.
- Le nombre limité de déclarations d'opérations douteuses au sein du secteur de l'immobilier met clairement en évidence le besoin de fournir des conseils dans ce domaine à toutes les entités déclarantes pertinentes.
- CANAFE fournit des indicateurs de blanchiment d'argent lié à l'immobilier afin d'aider toute entité déclarante pertinente à respecter ses obligations en matière de déclaration d'opérations financières douteuses ou de tentatives d'opération financière douteuse.
- CANAFE utilisera ces indicateurs, en plus d'autres sources d'information, pour évaluer dans quelle mesure l'entité déclarante respecte ses obligations en matière de déclaration.

### 3. CONTEXTE

#### 3.1 Secteur immobilier canadien : Un important marché à risque

Le secteur immobilier canadien est de grande envergure, il comprend environ 100 000 courtiers et agents qui travaillent par l'entremise de nombreuses chambres et associations immobilières à l'échelle du pays. De plus, un grand nombre de promoteurs immobiliers et d'entrepreneurs en construction vendent également des biens immobiliers. La taille réelle du marché immobilier est difficile à déterminer de façon précise, mais pour nous aider à nous faire une meilleure idée, selon les statistiques de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), sur une période de 10 ans, plus de neuf mille milliards de dollars de crédits hypothécaires ont été consentis<sup>2</sup> et environ cinq millions de ventes ont été effectuées au moyen des services d'inscriptions multiples (SIM)<sup>3</sup>. Or, au cours de cette même période d'environ 10 ans (de 2003 à 2013), CANAFE n'a reçu que 127 déclarations d'opérations douteuses (DOD) de courtiers, d'agents ou de promoteurs immobiliers à l'échelle nationale et 152 DOD d'autres types d'entités déclarantes qui participent également à la réalisation d'opérations immobilières, par exemple de banques, de courtiers en valeurs mobilières, de sociétés de fiducie et de prêt.

Il est bien connu à l'échelle internationale que les criminels utilisent le secteur immobilier pour blanchir de l'argent, ce qui souligne l'importance de recevoir des déclarations d'opérations douteuses pertinentes et de qualité. De nombreux pays ont intensifié leurs efforts pour mettre en œuvre des contre-mesures à la suite des travaux effectués par le Groupe d'action financière (GAFI) qui ont révélé que le secteur de l'immobilier est très à risque pour de nombreuses raisons. Par exemple, il est facile de manipuler les prix et diverses possibilités complexes s'offrent aux personnes qui souhaitent vendre ou acheter des biens immobiliers ou accorder un financement dans l'anonymat<sup>4</sup>. Les fonds illicites sont,

2 SCHL, SLC – Crédit hypothécaire 2014.

3 SCHL, Perspectives du marché de l'habitation - Canada, 4<sup>e</sup> trimestre de 2015.

4 Groupe d'action financière, *Blanchiment de capitaux et financement du terrorisme par le biais du secteur de l'immobilier* (en anglais seulement), 29 juin 2007 ([http://www.fatf-gafi.org/fr/publications/methodesetendances/documents/blanchimentdecapitauxetfinancement-duterrorismeparlebiaisdusecteurimmobilier.html?hf=10&b=0&s=-desc\(fatf\\_releasedate\)](http://www.fatf-gafi.org/fr/publications/methodesetendances/documents/blanchimentdecapitauxetfinancement-duterrorismeparlebiaisdusecteurimmobilier.html?hf=10&b=0&s=-desc(fatf_releasedate))).

semble-t-il, blanchis en grande partie au moyen de biens résidentiels. Toutefois, les biens commerciaux sont aussi utilisés à cette fin<sup>5</sup>. Grâce à ses examens de conformité, CANAFE a observé des lacunes dans la plupart des éléments des programmes de conformité du secteur immobilier qui le rend plus susceptible d'être exploité par les criminels désireux de blanchir leurs fonds illicites.

CANAFE fournit des conseils sur les indicateurs afin d'améliorer la qualité des déclarations de soupçons de blanchiment d'argent liées à des opérations immobilières pertinentes et afin de dissiper toute équivoque au sujet de la nature des méthodes de blanchiment d'argent et de leur degré de complexité. Par exemple, les indicateurs peuvent être attribués par erreur à des types de crime plus facilement repérables, comme les fraudes, ou être, de façon simpliste, appliqués seulement lorsqu'il s'agit d'espèces. De plus, les courtiers et les agents immobiliers ont souvent tendance à croire qu'il n'y a aucun risque de blanchiment d'argent compte tenu de la participation d'institutions financières étroitement réglementées. En revanche, les institutions financières et les courtiers en valeurs mobilières peuvent ne pas transmettre les déclarations qui s'imposent, car ils croient à tort que les courtiers, les agents et les promoteurs immobiliers ont déjà transmis les déclarations d'opérations douteuses en question. En fait, le secteur immobilier effectue de nombreuses et différentes opérations financières qui peuvent nécessiter la transmission de déclarations d'opérations douteuses. Par exemple, les motifs de soupçon entourant les dépôts en vue d'un achat, seront plus souvent observés et déclarés par les agents, les courtiers et les promoteurs immobiliers alors que ceux liés aux prêts, par les institutions financières.

#### 3.2 L'importance des déclarations d'opérations douteuses

Le blanchiment d'argent est un crime qui renforce l'attrait des activités criminelles parce qu'il permet aux criminels de profiter normalement des fonds illicites qu'ils ont obtenus. Il touche la société de nombreuses façons, que ce soit au niveau individuel, par la contrainte, les menaces et les risques commerciaux, ou au niveau de la société dans

5 Stephen Schneider, *Money Laundering in Canada: An Analysis of RCMP Cases*, Nathanson Centre for the Study of Organized Crime and Corruption, Université York, mars 2004.

son ensemble, par l'impact sur la sécurité et la stabilité du système financier canadien. Par exemple, dans le secteur de l'immobilier, l'introduction de fonds illicites sur le marché de l'habitation peut faire augmenter artificiellement les prix de vente, rendant ainsi le prix des maisons inabordable, tout comme il peut faire augmenter le risque de perte lorsque les criminels délaissent un marché pour un autre<sup>6</sup>.

La déclaration d'opérations douteuses ou de tentatives d'opération douteuse est un élément fondamental du programme du renseignement financier. Cette information permet à CANAFE de s'acquitter de son mandat qui est de détecter, de décourager et de prévenir le blanchiment d'argent et de financement des activités terroristes. Au moyen des informations tirées de ces déclarations, CANAFE produit des renseignements financiers utiles aux enquêtes sur le blanchiment d'argent, le financement des activités terroristes et les menaces pour la sécurité du Canada. De plus, les recherches et les analyses portant sur ces informations, en plus de diverses autres sources d'information, permettent aux partenaires nationaux et internationaux, aux entités déclarantes et aux membres du public de mieux comprendre les tendances et les modes opératoires liés au blanchiment d'argent et au financement des activités terroristes.

En vertu de l'article 7 de la *Loi*, toute entité déclarante assujettie à la *Loi* doit déclarer à CANAFE les opérations douteuses et les tentatives d'opération douteuse à l'égard desquelles elle a des motifs raisonnables de soupçonner qu'elles sont liées à la perpétration, réelle ou tentée, d'une infraction de blanchiment d'argent et de financement des activités terroristes. Le présent rapport opérationnel a pour but premier d'informer les entités déclarantes qui ont un rôle quelconque à jouer dans la réalisation d'opérations financières liées à l'immobilier. Il peut être question de courtiers ou d'agents immobiliers qui agissent à titre de mandataire pour l'achat et/ou la vente de biens immobiliers ou de promoteurs qui vendent des propriétés au public<sup>7</sup>. Cela peut comprendre également d'autres secteurs

6 *Latin American Urban Development into the Twenty First Century: Towards a Renewed Perspective on the City*. Éditeurs, D. Rodgers, J. Beall, R. Kanbur. Palgrave Macmillan. 2012.

7 Pour de plus amples informations sur les obligations du secteur de l'immobilier, veuillez consulter : <http://www.canafe-fintrac.gc.ca/re-ed/real-fra.asp>.

d'entités déclarantes, par exemple les banques, les courtiers en valeurs mobilières, les sociétés de fiducie et de prêt, les compagnies, les courtiers et les agents d'assurance vie, les caisses d'épargne et de crédit, les caisses populaires, les notaires de la Colombie-Britannique et les comptables qui peuvent aussi jouer un rôle dans le cadre d'opérations financières ou de tentatives d'opération financière liées à l'immobilier. Le défaut de déclarer des opérations douteuses peut donner lieu à l'imposition de pénalités civiles ou pénales (jusqu'à 2 millions de dollars et/ou une peine d'emprisonnement maximale de cinq ans).

Les entreprises et les personnes qui ne sont pas assujetties à la *Loi sur le recyclage des produits de la criminalité et le financement des activités terroristes* (la *Loi*), y compris les avocats, les notaires à l'extérieur de la Colombie-Britannique et les membres du grand public, en particulier les acheteurs et les vendeurs, sont fortement encouragées à [transmettre volontairement des renseignements](#) à CANAFE<sup>8</sup> en utilisant les indicateurs fournis dans le présent rapport opérationnel. Une fois regroupés, les déclarations d'opérations douteuses et les renseignements transmis volontairement permettent à CANAFE d'avoir une image plus complète du déroulement des activités de blanchissement d'argent dans le secteur de l'immobilier.

#### 4. INDICATEURS DE BLANCHIMENT D'ARGENT DANS LE SECTEUR IMMOBILIER

Les criminels introduisent des fonds illicites dans le système financier canadien au moyen de méthodes et de techniques qui les font paraître comme des fonds licites. C'est par l'entremise de ces, soi-disant, opérations financières légitimes qu'ils peuvent acheter des biens qu'ils vendront ensuite pour pouvoir profiter des fonds provenant en apparence d'activités honnêtes. Ils peuvent aussi conserver un bien acheté au moyen de fonds illicites afin de l'utiliser comme investissement, endroit pour mener leurs activités illégales ou mécanisme de blanchiment d'argent futur. Parmi les exemples de méthodes courantes utilisées par les criminels pour blanchir des fonds illicites au moyen d'opérations liées à l'immobilier, notons la

8 Pour de plus amples informations sur la transmission volontaire de renseignements, veuillez consulter : <http://www.canafe.gc.ca/reporting-declaration/vol/1-fra.asp>.

sous-évaluation ou la surévaluation de la valeur des propriétés, des activités successives d'achat-revente rapide de biens, le recours à des tiers ou à des entreprises pour tenter d'éloigner le plus possible l'opération de l'origine criminelle des fonds, la participation délibérée de certains avocats, de comptables, d'agents/courtiers immobiliers ou de conseillers financiers, l'utilisation d'argent comptant de sources criminelles et les ventes privées. Les organisations criminelles emploient souvent, de façon novatrice, plus d'une méthode à la fois pour éviter que l'on détecte leurs activités de blanchiment d'argent. Compte tenu de l'apparence de légitimité que procurent les méthodes de blanchiment d'argent, pour déterminer s'il existe des motifs raisonnables de soupçonner qu'une opération financière ou une tentative d'opération financière est liée à la perpétration, réelle ou tentée, d'une infraction de blanchiment d'argent et transmettre une déclaration d'opérations douteuses à CANAFE, il faut plus qu'une « intuition » ou un « pressentiment », mais il n'est pas nécessaire de prouver que des activités de blanchiment d'argent se sont réellement déroulées.

Ce qu'il faut, c'est de prendre en considération les faits liés à l'opération et à son contexte, qui lorsqu'ils sont regroupés, semblent hors de l'ordinaire. Parmi les indicateurs possibles de blanchiment d'argent, notons, par exemple, l'entreprise, les antécédents, y compris financiers, le comportement d'un client, et, même, des informations qu'il est impossible de confirmer. Les indicateurs peuvent aiguiller vers divers scénarios et mener à différentes conclusions. Par exemple, une opération qui peut sembler normale au tout début peut, par la suite, éveiller des soupçons de blanchiment d'argent lorsque d'autres faits pertinents sont pris en considération. Une telle situation peut inciter l'entité déclarante à faire preuve de diligence raisonnable à l'égard du client concerné, par exemple si un client ne semble pas se préoccuper de la qualité du bien immobilier qu'il souhaite acquérir. Par ailleurs, de nouvelles informations peuvent écarter des soupçons initiaux de blanchiment d'argent, et un seul fait peut avoir un effet prépondérant sur la décision de déclarer ou non.

Par exemple, un acheteur faisant l'objet d'une enquête criminelle concernant des produits de la criminalité éveillerait davantage de soupçons de blanchiment d'argent qu'une autre personne lorsqu'il effectue une soi-disant opération financière normale. Enfin, il importe de noter que pour déterminer s'il existe des motifs raisonnables de soupçonner, les agents, les courtiers et les promoteurs immobiliers qui vendent des biens immobiliers doivent considérer tout aspect de l'opération comme étant pertinent. Même les aspects d'une opération à laquelle ils ne participent pas directement devraient être pris en considération, par exemple, un courtier immobilier qui apprend d'une source fiable qu'un client a négocié un prêt hypothécaire douteux, même s'il s'agit du client d'un autre agent, courtier ou promoteur immobilier qui vend des maisons. Cette information doit être considérée comme un indice possible, en plus d'autres informations disponibles, pour déterminer s'il existe des motifs raisonnables de soupçonner qu'il existe un lien avec une infraction de blanchiment d'argent<sup>9</sup>.

Les annexes 1 et 2 contiennent des exemples d'un scénario impliquant le secteur immobilier résidentiel et un autre, le secteur immobilier commercial afin d'illustrer comment un ou deux indicateurs peuvent contribuer à éveiller des soupçons et permettre de repérer d'autres indicateurs démontrant qu'il existe des motifs raisonnables de soupçonner qu'une opération immobilière peut être liée à la perpétration, réelle ou tentée, d'une infraction de blanchiment d'argent ou de financement des activités terroristes. La déclaration d'opérations douteuses transmise à CANAFE doit contenir non seulement les indicateurs, mais aussi les faits liés aux indicateurs. Les annexes établissent aussi un lien entre les éléments pertinents des récits et les indicateurs énumérés dans le tableau ci-dessous en faisant référence dans le texte aux thèmes pertinents .....

<sup>9</sup> Pour de plus amples informations sur les déclarations d'opérations douteuses, veuillez consulter la directive sur les opérations douteuses (<http://www.canafe-fintrac.gc.ca/guidance-directives/transaction-operation/1-fra.asp>).

de la colonne 1, par exemple, anonymat, rapidité de l'opération, emplacement géographique et incohérence.

Le tableau ci-dessous présente une liste d'indicateurs, dressée par CANAFE<sup>10</sup>, que devraient consulter les entités déclarantes qui participent à des opérations financières

10 Les indicateurs liés au blanchiment d'argent par l'entremise d'opérations immobilières reposent sur une analyse des déclarations d'opérations douteuses tirées des bases de données de CANAFE et d'un certain nombre de sources d'information accessibles au public d'Australian Transactions Reports and Analysis Centre (AUSTRAC), du Financial Crimes Enforcement Network (FinCEN), du Bureau central du Service canadien des renseignements criminels et de l'Organisation de coopération et de développement économiques. Parmi les autres sources, il y a divers rapports, dont les suivants : rapport du Comité sénatorial permanent du Canada des banques et du commerce intitulé « Suivre l'argent à la trace : *le Canada progresse-t-il dans la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement des activités terroristes? Pas vraiment* », mars 2013 : A-28); Schneider, Stephen, « *Money Laundering in Canada: An Analysis of RCMP Cases* », Université York, mars 2004; Schneider, Stephen, « *Organized Crime, Money Laundering, and the Real Estate Market in Canada.* », *Journal of Property Research* (2004), 21(2) juin; Stowell, Nicole, et al. « *Mortgage Fraud: Current Trends and Issues* », *Real Estate Issues* (2012), 37(2-3).

liées à l'immobilier<sup>11</sup> afin de pouvoir reconnaître, évaluer et déclarer les opérations financières douteuses. CANAFE utilisera ces indicateurs, en plus d'autres sources d'information, pour évaluer dans quelle mesure l'entité déclarante respecte ses obligations en matière de déclaration. De surcroît, les entités déclarantes doivent élaborer et tenir à jour des programmes de formation afin d'assurer la transmission de déclarations d'opérations douteuses de haute qualité. La première colonne intitulée « Thème » indique des groupes d'indicateurs importants.

11 Cela comprend les courtiers et les agents immobiliers lorsqu'ils agissent à titre d'agents dans le cadre de l'achat ou de la vente de biens immobiliers ou de promoteurs immobilier qui vendent des propriétés au public selon certains critères (veuillez consulter le site Web de CANAFE à l'adresse <http://www.canafe-fintrac.gc.ca/re-ed/real-fra.asp>), et également d'autres secteurs d'entités déclarantes, par exemple les banques, les courtiers en valeurs mobilières, les sociétés de fiducie et de prêt, les compagnies, les courtiers et les agents d'assurance vie, les caisses d'épargne et de crédit, les caisses populaires, les notaires de la Colombie-Britannique et les comptables qui peuvent aussi jouer un rôle dans le cadre d'opérations financières ou de tentatives d'opération financière liées à l'immobilier.

## 4.1 TABLEAU DES INDICATEURS

THÈME	INDICATEUR
Valeur	Le client négocie l'achat à un montant égal ou supérieur à la valeur marchande, mais demande d'inscrire une valeur inférieure dans les documents en payant la différence « au noir ».
Valeur	Le montant du prêt/prêt hypothécaire dépasse la valeur marchande de la propriété ou du bien immobilier.
Anonymat	Le client achète une propriété au nom d'une autre personne ou entité, par exemple un associé, un prête-nom, une entreprise, une personne morale, une fiducie ou un membre de sa famille (autre que le conjoint).
Anonymat	Le client a du mal à expliquer le changement de dernière minute du nom de l'acheteur.
Anonymat	Le client verse l'acompte au moyen d'un chèque signé par un tiers, autre que son conjoint ou un membre de sa famille.
Anonymat	L'opération est réalisée dans l'anonymat, en collusion ou innocemment, par l'entremise d'un avocat ou d'un notaire - l'argent est déposé dans un compte de fiducie de l'avocat ou du notaire.
Anonymat	Recours à des courtiers, des agents ou des promoteurs immobiliers ou à des avocats ou des notaires, qui acceptent, en toute connaissance de cause ou à leur insu, de fausses informations personnelles ou financières liées à tout aspect d'une opération immobilière ou à des prêts/prêts hypothécaires.
Anonymat	L'entreprise qui achète un bien immobilier possède une structure organisationnelle complexe.

THÈME	INDICATEUR
Anonymat	L'entreprise ou la personne n'a pas d'adresse de courriel, d'adresse municipale, de numéro de téléphone résidentiel ou commercial (ligne téléphonique débranchée ou mauvais numéro), de logo d'entreprise ou de personne à contacter en cas de besoin.
Anonymat	Le client refuse d'utiliser son nom sur les documents ou utilise différents noms sur les promesses d'achat, les documents de clôture et les reçus pour les acomptes versés.
Anonymat	Le client s'entête à fournir une signature pour les documents par télécopieur seulement.
Anonymat	Le client utilise une boîte postale ou une adresse de livraison générale lorsqu'il existe d'autres possibilités.
Achat-revente rapide	Le client rachète une propriété qu'il a récemment vendue.
Achat-revente rapide	Le client effectue des opérations d'achat et de vente consécutives d'un même bien immobilier.
Rapidité de l'opération	Le client manifeste un vif intérêt à effectuer l'opération rapidement sans motif valable, sans s'intéresser aux caractéristiques de la propriété, aux risques, aux commissions ou à d'autres détails ou sans négocier le prix, ou présente des offres d'achat exceptionnellement élevées relativement à la valeur courante et/ou à la norme de l'industrie.
Rapidité de l'opération	Le client manifeste un intérêt considérable à l'égard d'opérations liées à des immeubles situés dans certains secteurs, sans toutefois accorder trop d'importance aux prix qu'il doit payer.
Rapidité de l'opération	Le client accélère le remboursement de son prêt/prêt hypothécaire peu de temps après la conclusion de l'opération, même s'il doit payer une pénalité.
Prêt	L'information dans la convention de prêt est incohérente ou inexacte.
Prêt	Les conditions dans la convention de prêt sortent de l'ordinaire (par exemple, aucune garantie n'est nécessaire), ou la structure complexe du stratagème de prêt ne peut pas être justifiée.
Prêt	La garantie sous-jacente n'est pas mentionnée dans la convention de prêt ou l'information connexe n'est pas complète ou semble inventée, ou le garant et d'autres parties de la structure du prêt ne sont pas connus.
Prêt	L'argent pour l'achat d'un bien immobilier est prêté par une entreprise, peut-être une entreprise étrangère, qui n'a aucun lien direct avec l'emprunteur.
Rénovations	Les factures de projets de modernisation importants ou de rénovation, réels ou fictifs, sont payées en espèces.
Activités génératrices de revenus	L'acheteur d'un immeuble à revenus ne s'intéresse pas aux profits, c'est-à-dire qu'il ne souhaite pas louer son bien ou modifier le prix du loyer ou de la location en fonction de la valeur marchande.
Mouvement	Le client reçoit des paiements de l'étranger pouvant être liés à un compte de fiducie, qui sont immédiatement suivis de téléversements vers l'étranger sans raison logique.
Schtroumpfage	Il y a de nombreuses opérations liées à des paiements en espèces ou sous forme de titres négociables (par exemple, traites bancaires) qui ne précisent pas le nom du véritable acheteur et dont la somme accumulée est considérée comme importante par rapport au montant total de l'opération.

THÈME	INDICATEUR
Emplacement géographique	L'acheteur étranger, soit une personne ou une entreprise ou les fonds proviennent d'un pays reconnu pour avoir des lois strictes sur le secret bancaire, un régime de lutte contre le blanchiment d'argent inefficace ou qui est entaché par un niveau de corruption élevé <sup>12</sup> .
Emplacement géographique	Il s'agit d'un acheteur étranger, une personne ou une entreprise, qui n'a aucun lien avec le Canada à part l'opération immobilière, en particulier si son nom figure sur une liste de surveillance.
Incohérence	Le client achète des biens pour son usage personnel par le truchement de sa compagnie quand ce genre d'opération est contraire aux pratiques d'affaires courantes du client.
Incohérence	Le client insiste pour représenter sa situation financière de façon irréaliste ou qui ne peut pas être étayée par des documents.
Incohérence	Les opérations sont effectuées au nom de mineurs, de personnes handicapées ou de toute autre personne qui, bien que ne faisant pas partie de ces catégories, ne semble pas être en mesure financièrement d'effectuer de tels achats.
Incohérence	L'opération concerne des entités juridiques alors qu'il ne semble pas y avoir de lien entre l'opération et les activités de l'entreprise ou que l'entreprise n'effectue pas d'activités.
Incohérence	Des montants exceptionnellement importants en espèces sont utilisés pour financer tout aspect financier d'une opération immobilière, par exemple des dépôts, des acomptes ou des prêts/prêts hypothécaires.
Manquement aux obligations	Les opérations qui ne sont pas menées à bien et qui semblent ne pas tenir compte d'une clause de contrat selon laquelle l'acheteur sera pénalisé et perdra le montant de son acompte si la vente n'est pas réalisée.
Manquement aux obligations	Le client n'effectue aucun paiement d'intérêts ou de remboursement de principal.
Manquement aux obligations	Le client verse un acompte pour une maison, refuse par la suite d'honorer son engagement, puis obtient un chèque légitime d'un cabinet d'avocat d'un montant équivalent au montant de l'acompte.
Direct	Vente ou achat direct sans passer par un courtier ou un agent immobilier.
Direct	Il n'existe aucune convention de prêt entre le prêteur et l'emprunteur.
Direct	Le prêt hypothécaire pour l'achat d'une propriété est remboursé par une autre personne, sans la participation d'une institution financière.
Direct	La structure du prêt ne comporte pas la participation d'une institution financière, mais la participation possible de nombreux investisseurs inconnus.

.....

12 Il existe diverses listes officielles sur lesquelles sont inscrits les noms d'individus, d'entreprises et de pays pertinents qui présentent un intérêt et auxquelles vous pouvez avoir recours pour faciliter la mise en œuvre des indicateurs ci-inclus. En voici quelques exemples courants : les listes des sanctions du ministère des Affaires mondiales Canada imposées à certains pays, organisations ou personnes pour diverses raisons (<http://www.international.gc.ca/sanctions/countries-pays/index.aspx?lang=fra>); la liste du Groupe d'action financière (GAFI) sur les pays non coopératifs et qui représentent un risque élevé (<http://www.fatf-gafi.org/fr/pays/#high-risk>); les avis de CANAFE sur les opérations financières liées à des pays désignés par le GAFI qui mettent l'accent sur les

pays pour lesquels il faut faire preuve d'une vigilance accrue lorsqu'il est question de blanchiment d'argent et de financement des activités terroristes (<http://www.canafe-fintrac.gc.ca/new-neuf/1-fra.asp>); la liste des entités terroristes de Sécurité publique Canada (<http://www.securitepublique.gc.ca/cnt/ntnl-scrt/cntr-trrrsm/lstd-ntts/index-fr.aspx>); la liste des personnes qui font l'objet d'un mandat d'arrestation pancanadien en vertu de la *Loi sur l'immigration et la protection des réfugiés* (LIPR) de l'Agence des services frontaliers du Canada (ASFC) (<http://www.cbsa-asfc.gc.ca/wc-cg/menu-fra.html>); la liste de la Gendarmerie royale du Canada (GRC) des personnes recherchées au Canada et à l'étranger pour divers crimes (<http://www.rcmp-grc.ca/fr/recherchees>).

## 5. POUR COMMUNIQUER AVEC NOUS

Pour obtenir d'autres informations sur ces indicateurs, n'hésitez pas à communiquer avec CANAFE. Veuillez inscrire « Rapport opérationnel » comme objet dans votre demande.

- Par courriel : [guidelines-lignesdirectrices@canafe-fintrac.gc.ca](mailto:guidelines-lignesdirectrices@canafe-fintrac.gc.ca)
- Par télécopieur : 613-943-7931
- Par la poste : CANAFE, 24<sup>e</sup> étage, 234, avenue Laurier Ouest, Ottawa (Ontario) K1P 1H7, CANADA
- Par téléphone : 1-866-346-8722 (sans frais)

Pour transmettre volontairement des renseignements sur le blanchiment d'argent et ou le financement des activités terroristes, veuillez communiquer avec le personnel de CANAFE de la façon suivante :

- **Télécopieur** : 1-866-538-0880  
Pas de frais d'interurbain.
- **Poste** : CANAFE, 24<sup>e</sup> étage, 234, avenue Laurier Ouest, Ottawa, ON, K1P 1H7, CANADA
- **Formulaire en ligne** : <https://www15.fintrac-canafe.gc.ca/vir-drtv/publique/>

Exemple de la façon dont  
des indicateurs peuvent  
éveiller des soupçons dans

# le **SECTEUR IMMOBILIER RÉSIDENTIEL**



## **Contexte**

Jeanne Unetelle communique avec Marie Tremblay, une agente en immobilier, afin d'obtenir des informations au sujet de deux maisons pour un éventuel achat. Jeanne indique qu'elle travaille comme serveuse dans un restaurant. Marie effectue une recherche et envoie à Jeanne, par courriel, les pour et les contre pour chacune des deux propriétés. Elle fixe ensuite des rendez-vous pour visiter les deux maisons.

## **Premiers motifs de soupçon**

Ce jour-là, Jeanne informe Marie par courriel qu'elle n'est pas en mesure de se rendre sur les lieux parce qu'elle ne se sent pas bien et que, de toute façon, elle a déjà décidé d'acheter la maison de 800 000 \$. Elle ajoute qu'elle est au beau milieu d'une bataille juridique et qu'elle doit acheter une maison rapidement afin de prouver qu'elle est capable de subvenir aux besoins de ses deux enfants. Marie est quelque peu surprise de sa décision d'acheter la maison la plus chère sans la visiter ou sans demander à quelqu'un d'autre de l'inspecter au préalable [éléments déclencheurs : rapidité de l'opération, incohérence]. Préoccupée par cette décision, Marie lui signale que le prix de vente est surévalué de 50 000 \$ et qu'elle pourrait tirer avantage d'un meilleur prix si elle faisait une offre inférieure au prix demandé, et que, de toute façon, il serait important pour elle de visiter la maison afin de s'assurer qu'elle répond à ses besoins. Jeanne l'informe par courriel

qu'elle est trop pressée de trouver une maison pour ses enfants et qu'elle a déjà pris sa décision. Elle demande donc à Marie d'offrir le prix demandé. [Les soupçons se fortifient : valeur; rapidité de l'opération, incohérence].

## **Piste menant vers d'autres indicateurs et facilitant la prise de décision à savoir s'il faut déclarer ou non l'opération douteuse à CANAFE**

Marie explique que pour rédiger une offre d'achat, Jeanne doit verser un acompte et fournir des pièces d'identité. C'est à ce moment-là que Jeanne envoie un courriel à Marie et l'avise, à sa grande surprise, que c'est son frère qui va contracter en fin de compte l'emprunt hypothécaire, car il va demeurer avec eux [anonymat – recours à un tiers à la dernière minute]. Marie lui offre donc de faire le trajet de 45 minutes pour les rencontrer afin de rédiger l'offre. Toutefois, Jeanne lui demande de lui faire parvenir le formulaire par courriel en n'inscrivant rien dans le champ du nom de l'acheteur pour qu'elle puisse y inscrire le nom de son frère [anonymat]. Elle mentionne que son frère arrivera d'Iran [géographie] le 1<sup>er</sup> mai et qu'il remplira le formulaire à ce moment-là et qu'elle numérisera ensuite le document pour lui faire parvenir par courriel [anonymat].

Ayant davantage de motifs de soupçonner quelque chose de suspect, Marie explique qu'elle devait vérifier en personne l'identité du frère. Elle lui offre encore de se rendre chez elle pour aller chercher le chèque de

dépôt et vérifier l'identité du frère en même temps. Marie demande aussi des informations sur la banque et l'avocat pour respecter les étapes juridiques et financières standards. Jeanne explique qu'elle préfère envoyer l'acompte par la poste, car son horaire de travail au restaurant était imprévisible [anonymat].

Jeanne a envoyé par télécopieur une copie du permis de conduire de son frère [anonymat], accompagné du chèque de dépôt signé par son frère en date du 25 avril (plusieurs jours avant sa date d'arrivée au Canada) [incohérence], et a fourni seulement l'approbation au préalable de l'emprunt hypothécaire sans les informations nécessaires.

Lorsque Marie téléphone à Jeanne pour lui expliquer à nouveau qu'elle devait vérifier l'identité de son frère en personne avant d'aller de l'avant avec l'offre d'achat, Jeanne prend soudainement une attitude très défensive et menace de changer d'agent d'immeuble. Marie lui explique alors que sans une vérification appropriée de l'identité de son frère, elle ne peut pas conclure l'achat. Jeanne informe Marie que son frère a décidé d'annuler la transaction et demande de redéposer l'acompte versé dans le compte bancaire de son frère [manquement aux obligations].

En raison du nombre important de motifs de soupçon découlant d'une combinaison de facteurs observables liés à des indicateurs de soupçon, Marie transmet une déclaration d'opération douteuse à CANAFE.

# Exemple de la façon dont des indicateurs peuvent éveiller des soupçons dans

## le **SECTEUR IMMOBILIER COMMERCIAL**



### **Contexte**

L'entreprise Immobilier fictif Ltée agit à titre de représentante commerciale pour un promoteur qui souhaite vendre une tour de bureaux appelée Parc Générique. On a eu recours à un processus à deux étapes, tout d'abord pour choisir un sous-ensemble de soumissionnaires les plus offrants qui ont eu, par la suite, l'occasion de fournir des offres révisées comme deuxième étape. L'une des offres les moins élevées, soit 200 millions de dollars, provenant du Groupe d'investisseurs de biens irréels a été rejetée

### **Premiers motifs de soupçon**

Cette opération a tout d'abord soulevé des doutes parce que le soumissionnaire n'a jamais demandé d'effectuer aucune forme de vérification préalable [rapidité de l'opération]. Ensuite, les doutes ont été renforcés davantage lorsque, en dépit d'avoir été exclu de la deuxième étape du processus, l'agent immobilier de l'acheteur a insisté pour que soit organisée une réunion afin que le Groupe d'investisseurs de biens irréels soit choisi comme acheteur potentiel. Pour ce faire, il a augmenté la valeur de son offre initiale d'environ 40 millions de dollars. Il s'agissait d'une augmentation très inhabituelle d'après les normes de l'industrie [valeur]. De plus, lorsqu'on a demandé au Groupe d'investisseurs de biens irréels s'il devait obtenir l'approbation de son conseil d'administration, il a répondu que ce n'était pas nécessaire [anonymat; rapidité de l'opération]. L'ensemble des motifs de soupçon a entraîné un examen des faits relevés et la nécessité d'obtenir

d'autres informations contextuelles sur l'événement en vue de repérer d'autres indicateurs de soupçon.

### **Piste menant vers d'autres indicateurs et permettant de décider s'il faut déclarer ou non l'opération douteuse à CANAFE**

L'entreprise soumissionnaire appartenait à un étudiant de niveau universitaire qui l'avait décrite comme une entreprise spécialisée dans l'achat de biens immobiliers au Canada par des investisseurs dans les Caraïbes [incohérence]. Il s'agissait du premier achat de bien immobilier de l'entreprise. L'information sur la nature et la structure de l'entreprise était imprécise et les documents, qui n'étaient pas corroborés par des documents officiels, avaient été créés directement par le propriétaire [anonymat]. Le cabinet d'avocats qui s'occupait de l'offre de l'acheteur était une entreprise de petite taille multifonctionnelle qui n'avait aucune spécialité ou aucune expérience de la gestion de biens immobiliers commerciaux [anonymat; incohérence]. Le nom de l'avocat ne figurait pas sur la liste des membres sur le site Web de l'entreprise ni dans l'annuaire pertinent des avocats [anonymat; incohérence]. De nombreuses entreprises avaient la même adresse [anonymat]. Les fonds semblaient provenir d'un individu qui n'avait aucun lien avec le Groupe d'investisseurs de biens irréels [anonymat].

En se fondant sur l'ensemble des motifs de soupçon découlant de faits observables liés à des indicateurs de soupçon, l'entité déclarante a transmis une déclaration d'opérations douteuses à CANAFE. .



FINTRAC-2016-OB001  
Le 14 novembre 2016



Centre d'analyse des opérations  
et déclarations financières  
du Canada

Financial Transactions and  
Reports Analysis Centre  
of Canada

Canada 