



# Rétroaction sur les déclarations d'opérations douteuses :

Secteur de l'immobilier

## RÉTROACTION SUR LES DÉCLARATIONS D'OPÉRATIONS DOUTEUSES : SECTEUR DE L'IMMOBILIER

### 1.0 Introduction

Le présent rapport est destiné au secteur canadien de l'immobilier et a pour objectif de fournir de la rétroaction sur les déclarations d'opérations financières transmises au Centre d'analyse des opérations et déclarations financières du Canada (CANAFE). Le Centre fournit de la rétroaction régulière sur des questions liées à ces déclarations, notamment sur leur pertinence, leur quantité et leur qualité ainsi que sur les améliorations pouvant y être apportées. Le présent document offre au secteur de l'immobilier de l'information supplémentaire sur la façon dont CANAFE utilise les déclarations d'opérations douteuses liées à l'immobilier qu'il reçoit, et accorde une attention particulière aux déclarations d'opérations douteuses (DOD). Il donne en outre des directives et des exemples épurés de DOD antérieures. D'autres directives sur la déclaration d'opérations douteuses sont disponibles dans *Ligne directrice 2 : Opérations douteuses* qui se trouve sur la page Lignes directrices du site Web de CANAFE (<http://www.canafe-fintrac.gc.ca>).

### 1.1 Quantité de déclarations

*La Loi sur le recyclage des produits de la criminalité et le financement des activités terroristes (la Loi)* et ses règlements connexes obligent les personnes et les entités suivantes (dénommées « entités déclarantes ») à présenter des déclarations à CANAFE :

- les entités financières (y compris les banques, les coopératives d'épargne et de crédit, les compagnies de fiducie et de prêts, etc.);
- les compagnies d'assurance-vie, les courtiers ou les agents d'assurance;
- les courtiers en valeurs mobilières;
- les personnes se livrant à des opérations de change de devises étrangères et les entreprises de transfert de fonds ou de vente de titres négociables;
- les mandataires de l'État chargés de la vente de mandats;
- les comptables et les cabinets d'expertise comptable;
- les courtiers ou les agents immobiliers;
- les casinos.

En plus des exigences relatives à la vérification de l'identité des clients et à la tenue de documents, ces entités déclarantes doivent également transmettre les déclarations suivantes à CANAFE :

- les déclarations d'opérations douteuses (DOD) liées au blanchiment d'argent ou au financement des activités terroristes, quel qu'en soit le montant;

- les déclarations de téléversements (DT) internationaux de 10 000 \$ ou plus;
- les déclarations d'opérations importantes en espèces (DOIE) de 10 000 \$ ou plus;
- les déclarations de biens appartenant à un groupe terroriste (DBGT) que les entités déclarantes ont en leur possession, ou à leur disposition, ou tout renseignement concernant une opération ou une opération projetée à l'égard de ces biens.

Entre 2003 et 2007, le secteur de l'immobilier a transmis un total de 15 DOD et de 20 DOIE. L'annexe 1 présente ces chiffres plus en détail.

## **1.2 Utilisation des déclarations pour les cas de CANAFE**

Les entités déclarantes sont des partenaires essentiels dans le cadre des efforts déployés par le Canada pour détecter et dissuader le blanchiment d'argent et le financement d'activités terroristes. La réussite du combat mené contre ces activités criminelles repose largement sur le respect dont font preuve les entités déclarantes à l'égard des exigences de la *Loi* en matière de déclaration, de tenue de documents et de vérification de l'identité des clients. L'exactitude, l'exhaustivité et le caractère opportun des déclarations sont des éléments fondamentaux pour assurer l'efficacité de CANAFE.

Un des principaux produits qui découlent de l'analyse que fait CANAFE des déclarations reçues des entités déclarantes est le cas communiqué aux organismes d'application de la loi. Ces déclarations, ainsi que d'autres renseignements, sont analysés afin de découvrir les liens qui unissent les différentes parties et de repérer les activités financières typiques du blanchiment d'argent et du financement d'activités terroristes. Si CANAFE conclut qu'il existe des motifs raisonnables de soupçonner que les renseignements fournis pourraient être utiles dans le cadre d'une enquête ou d'une poursuite relative au blanchiment d'argent ou au financement d'activités terroristes, ou à une menace envers la sécurité du Canada, il doit communiquer les « renseignements désignés » à l'autorité policière ou à l'organisme de sécurité pertinent.

Voici les renseignements<sup>1</sup> qu'il est permis de communiquer depuis le 10 février 2007 :

- le nom et l'adresse postale de toute personne ou entité concernée dans les opérations, les tentatives d'opérations ou les activités d'importation ou d'exportation, ou de toute personne ou entité agissant en son nom;
- le nom de tous les titulaires du compte;
- les numéros de transit, de compte et de l'opération, la date et l'heure de l'opération ainsi que son type;

---

<sup>1</sup> Depuis le 30 juin 2007, il est permis de communiquer des renseignements supplémentaires, lesquels sont énumérés dans l'annexe 2.

- le nom des parties liées à l'opération;
- le nom, l'adresse et le type d'entreprise où les opérations se sont déroulées;
- le nom et l'adresse des entreprises concernées dans les opérations;
- le numéro de l'opération et du compte;
- le type et la valeur des opérations, y compris le montant et le type de devise ou d'instrument monétaire utilisé;
- la citoyenneté;
- les numéros de passeport, de la fiche d'établissement ou de la carte de résident permanent;
- le cas échéant, alias et date de naissance;
- le nom de l'importateur ou de l'exportateur, ainsi que la date, le lieu et le numéro de constitution en société;
- l'information accessible au public.

## **2.0 Conseils concernant les déclarations**

### **2.1 La valeur d'une DOD**

Les entités déclarantes sont tenues de présenter une DOD à CANAFE lorsqu'elles ont des motifs raisonnables de croire qu'une opération est liée à une infraction de blanchiment d'argent ou de financement d'activités terroristes. La DOD comporte des renseignements précis sur les opérations financières et doit être envoyée dans les 30 jours civils suivant la date à laquelle l'opération a éveillé les soupçons de l'entité déclarante. Il se peut également que plusieurs opérations soient à l'origine des soupçons liés au blanchiment d'argent ou au financement d'activités terroristes. Dans ce cas, l'entité déclarante doit inclure dans la même déclaration toutes les opérations repérées.

Les DOD permettent à CANAFE de repérer les tendances dans les opérations financières douteuses et peuvent aider à découvrir des liens et des connexions entre les personnes, les entités et les comptes qui, sinon, demeureraient dans l'ombre. De concert avec les DOIE et les DT, les DOD établissent le contexte de l'ensemble de déplacements de fonds. Il est également extrêmement important pour l'analyse de CANAFE que ces déclarations comportent une explication détaillée des éléments qui ont entraîné les soupçons.

Le fait de remplir tous les champs figurant sur la DOD renforce grandement la capacité de CANAFE à déceler les activités susceptibles d'être liées au blanchiment d'argent ou au financement d'activités terroristes. Bien que les DOD représentent moins de 0,25 % de l'ensemble des déclarations reçues par le Centre, elles constituent en moyenne 8 % des déclarations communiquées aux organismes d'application de la loi et aux organismes de sécurité à des fins d'enquête et, possiblement, de poursuite.

## 2.2 Qu'est-ce qu'une DOD bien rédigée ?

En plus des éléments qui ont éveillé les soupçons de l'entité déclarante, les DOD doivent comprendre les renseignements analytiques suivants :

- le nom des personnes et des entités concernées dans les opérations;
- l'identité des membres de la direction et des personnes détenant les pouvoirs de signature des entreprises;
- les numéros de compte et autres identificateurs clés (p. ex. date de naissance, pièces d'identité émises par le gouvernement, adresses, numéros de téléphone);
- le déplacement de fonds;
- l'historique des opérations;
- les entités et les personnes concernées ainsi que les liens qui les unissent (p. ex. membres d'une même famille, associés).

La déclaration exhaustive et uniforme de renseignements sur les clients (nom, adresse, pièces d'identité, date de naissance, etc.) garantit que CANAFE dispose de renseignements exacts pour procéder à des recherches et à des vérifications dans ses fonds de données. Le Centre peut également utiliser des renseignements provenant de source ouverte (p. ex. les médias) en complément des renseignements d'une DOD afin de déceler et de vérifier des liens.

## 2.3 Motifs de soupçon

De nombreux motifs sont à la base des DOD transmises à CANAFE par le secteur de l'immobilier. Voici des indicateurs de blanchiment d'argent reconnus mondialement :

- a) les parties concernées dans les opérations agissent pour le compte d'une autre personne et essaient de cacher l'identité du vrai client;
- b) les opérations ont été entreprises au nom d'une personne, mais ont été conclues au nom d'une autre, sans explication logique;
- c) les personnes concernées dans les opérations manifestent peu d'intérêt envers les caractéristiques de la propriété (p. ex. qualité de la construction, lieu, date du transfert de la propriété, etc.);
- d) la négociation d'un meilleur prix ou un assouplissement des modalités de paiement ne semble pas intéresser les personnes concernées dans les opérations;
- e) l'acheteur s'intéresse surtout à des propriétés dans des secteurs précis, sans se préoccuper du prix d'achat;
- f) les opérations ont trait à un contrat privé qui ne sera pas légalisé ou dont la légalisation est mentionnée mais n'a pas lieu;
- g) les opérations concernant une même propriété se déroulent rapidement (p. ex. achat et vente immédiate de la propriété) et qui entraînent une

- augmentation ou une diminution importante du prix par rapport au prix d'achat;
- h) les opérations sont effectuées en espèces, avec des billets de banque, des chèques au porteur ou d'autres instruments anonymes, ou le paiement est effectué en endossant le chèque d'un tiers (p. ex. pour les dépôts en vue d'acheter une propriété).

Voici les principaux motifs pour lesquels le secteur de l'immobilier a transmis des DOD à CANAFE :

- le client enregistre une résidence au nom d'un propriétaire apparent (membre de sa famille, amis, associés, avocats, entreprises fictives ou légitimes) sans raison logique;
- le vendeur ou l'acheteur affiche un comportement douteux qui semble indiquer que les propriétés seront utilisées à des fins d'activités criminelles;
- le client vend une propriété à un prix largement inférieur au prix d'achat alors que la valeur des propriétés n'a pas diminué de façon importante;
- les achats de propriété ne correspondent pas à l'emploi ou au revenu du client.

Seul, chacun des motifs mentionnés ci-dessous ne peut suffire à éveiller des soupçons de blanchiment d'argent. Cependant, le contexte plus vaste qu'offre l'ensemble des renseignements contenus dans la communication permet de faire cette association. Lorsque les entités déclarantes remplissent une DOD, elles doivent décrire les raisons pour lesquelles une opération est douteuse et ne pas se fonder uniquement sur les indicateurs susmentionnés. L'ensemble des raisons pour lesquelles les opérations ont éveillé les soupçons est essentiel à l'analyse de CANAFE car il peut permettre d'atteindre le seuil de motifs raisonnables permettant de soupçonner que les renseignements pourraient être utiles à une enquête ou à une poursuite pour blanchiment d'argent ou financement d'activités terroristes.

## **2.4 Exemples de déclarations d'opérations douteuses**

Voici des exemples épurés de motifs tirés de la *section G : Description de l'activité douteuse* de DOD transmises par le secteur de l'immobilier, lesquels présentent une description des activités liées aux indicateurs susmentionnés. Des remarques d'ordre général sur l'utilité des renseignements sont également fournies.

Il est important de noter qu'en complément de la *section G* de la DOD, CANAFE s'appuie sur la vérification complète et exacte de l'identité des personnes et des entités (p. ex. adresse, date de naissance, nom complet) fournie dans d'autres sections de la DOD (*sections A à F*) pour déceler d'éventuels liens et connexions.

### Déclaration d'opérations douteuses n° 1

#### SECTION G : Description d'une activité douteuse

- Un agent immobilier signe un contrat de vente de propriété avec un client, mais peu de temps après, le client décide de mettre fin au contrat.
- Le jour suivant, le client vend lui-même sa propriété à un prix largement inférieur au prix d'inscription.
- L'agent immobilier semble avoir participé à la vente privée, mais il ne reçoit pas de commission.
- Le contrat privé indique qu'un dépôt a été effectué, mais l'état des ajustements de l'avocat montre un dépôt de 0 \$.
- On désigne une personne et/ou un propriétaire apparent comme acheteur.
- La vente privée est une offre inconditionnelle, c.-à-d. aucune inspection n'a été faite et le prix n'a pas été négocié.
- Moins d'une semaine plus tard, l'acheteur signe un contrat de vente avec le même agent immobilier et demande un prix presque identique au prix d'origine.
- L'entité déclarante indique que ces opérations sont très inhabituelles et qu'elle n'a reçu des personnes concernées aucune réponse satisfaisante.

Il est facile de comparer la description exhaustive des motifs de soupçon présentée dans cette DOD aux indicateurs connus :

- il semble que l'acheteur n'était pas vraiment intéressé par la condition de la propriété n'ayant effectué aucune inspection (indicateur c);
- le prix n'a pas été négocié (indicateur d);
- en outre, la propriété semble avoir été achetée à un prix inférieur et revendue rapidement à un prix plus élevé (indicateur g).

### Déclaration d'opérations douteuses n° 2

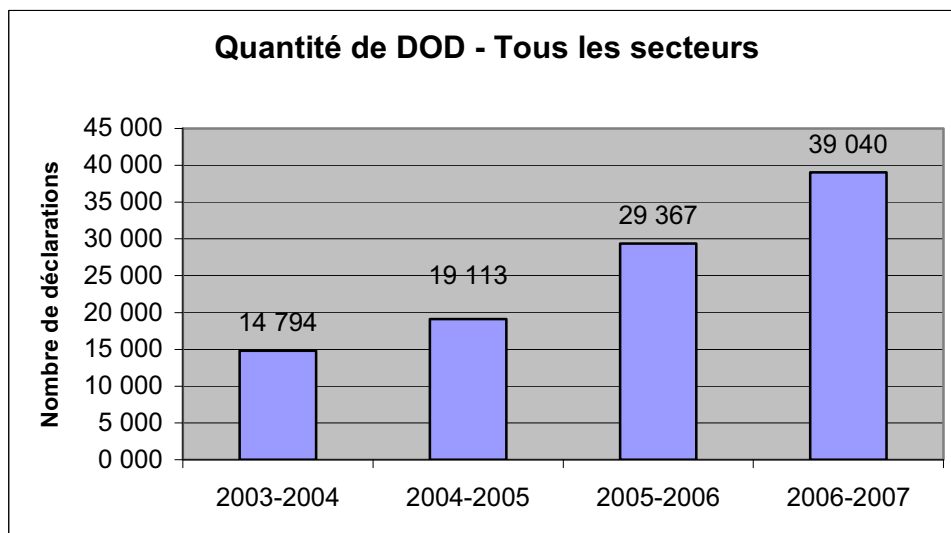
#### Section G : Description d'une activité douteuse

- Une propriété résidentielle dans un piètre état est inscrite dans le répertoire des maisons à vendre depuis environ un an. Un agent immobilier, agissant pour le compte d'un acheteur éventuel, communique alors avec l'agent en immobilier responsable de la vente.
- L'acheteur ne visite pas la maison lui-même, mais envoie plutôt un ami. On ne demande aucune inspection et l'offre est inconditionnelle et légèrement inférieure au prix exigé. L'entité déclarante indique que le prix de l'offre est largement supérieur à la valeur marchande de la propriété.
- Les négociations vont bon train jusqu'à ce que l'acheteur fasse une contre-offre (très près du prix offert) acceptée par le vendeur.
- On remarque que la signature de l'acheteur paraissant sur l'offre initiale est différente de celle sur la contre-offre et que le prêt hypothécaire a été obtenu par l'entremise d'un prêteur privé.
- L'acheteur déménage dans sa propriété cinq mois plus tard sans que des rénovations ou des changements n'aient été fait. Toutes les fenêtres sont demeurées barricadées et personne ne semblait y habiter.

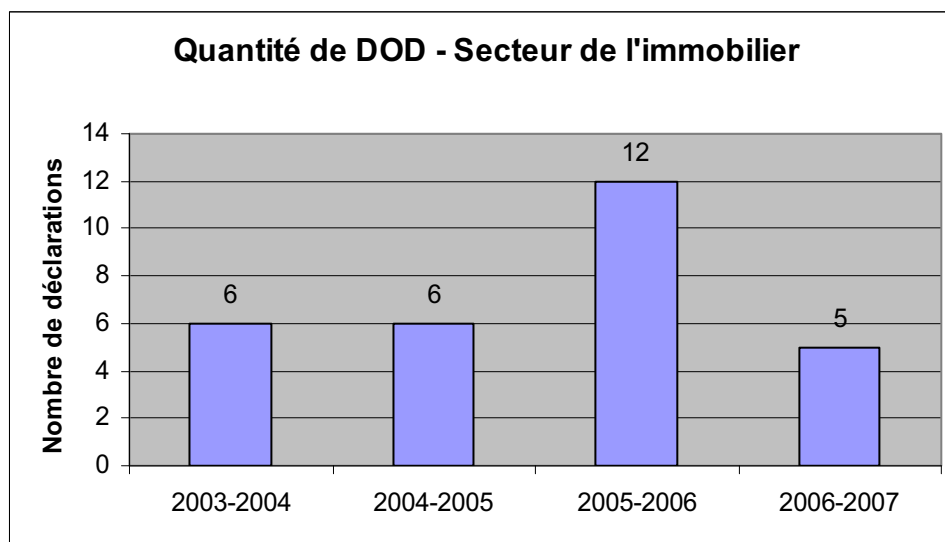
Il est encore une fois facile de faire les comparaisons suivantes entre la description exhaustive des motifs de soupçon présentée dans cette DOD et les indicateurs connus :

- l'acheteur n'a pas visité la propriété et les offres comportaient des signatures différentes (indicateur a);
- le prix d'achat de la propriété était largement supérieur à sa valeur marchande (indicateur d).

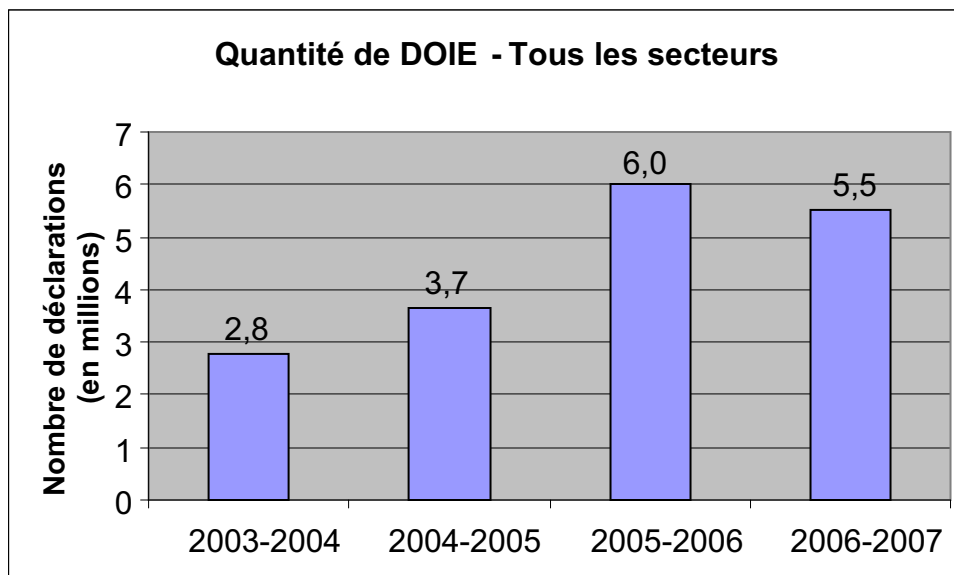


**Annexe 1****DÉTAIL DES DÉCLARATIONS POUR LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER****Figure 1**

Comme le montre la figure 1, le nombre de déclarations d'opérations douteuses a augmenté de façon constante depuis 2003-2004.

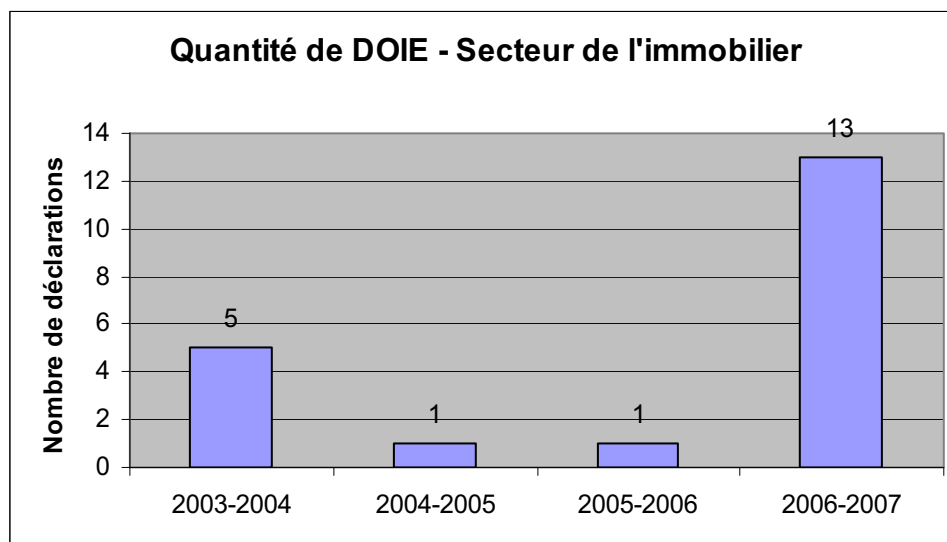
**Figure 2**

Entre 2003 et 2007, le nombre de DOD transmises par le secteur de l'immobilier est demeuré presque le même.



**Figure 3**

Le nombre de DOIE reçues par CANAFE a aussi augmenté de manière constante depuis 2003-2004, a atteint 6 millions en 2005-2006 et un peu moins en 2006-2007.



**Figure 4**

Le nombre de DOIE transmises par le secteur de l'immobilier est passé de 5 à 1 entre 2003-2004 et 2004-2005. Il est ensuite resté le même au cours de l'exercice 2005-2006, mais en 2006-2007, ce nombre a atteint son niveau le plus élevé à ce jour.

## Annexe 2

Voici les renseignements supplémentaires qu'il est permis de communiquer depuis le 30 juin 2007 :

- le nom, l'adresse postale, l'adresse électronique et le numéro de téléphone de chaque partenaire, directeur ou agent d'une entité concernée dans les opérations ou d'une entité agissant en son nom;
- l'adresse et le numéro de téléphone du lieu principal des activités;
- tout autre renseignement de nature relativement semblable permettant d'identifier la personne ou l'entité;
- les détails de tout casier judiciaire d'une personne ou d'une entité concernée par une opération et toute accusation criminelle portée contre celle-ci et qui est pertinente aux circonstances;
- les liens qui unissent chacune des personnes ou entités qui, selon des motifs raisonnables, sont soupçonnées de participer à une opération ou toute personne ou entité agissant en leur nom;
- tout intérêt financier qu'une personne ou une entité a dans l'entité pour laquelle on a effectué une opération ou une tentative d'opération;
- le nom de la personne soupçonnée, selon des motifs raisonnables, de diriger les activités de blanchiment d'argent ou de financement du terrorisme;
- les motifs sur lesquels s'est fondée la personne ou l'entité pour faire une déclaration d'opérations douteuses;
- le nombre et les types de déclarations sur lesquelles repose la communication;
- le nombre et la catégorie de personnes ou d'entités qui ont fait les déclarations;
- les indicateurs de blanchiment d'argent ou de financement d'activités terroristes liés à l'opération ou à la tentative d'opération utilisés par CANAFE pour justifier une communication;
- le type de compte;
- le nom et l'adresse de toutes les personnes habilitées à agir à l'égard du compte;
- le numéro de téléphone et l'adresse électronique de toute personne ou entité concernée par les opérations ou de toute personne ou entité agissant en son nom;
- le numéro de téléphone de l'établissement où l'opération s'est déroulée;
- le type de déclaration;
- les tentatives d'opération;
- le nom et l'adresse de toute personne ou entité pour laquelle on a effectué une opération financière ou une tentative d'opération financière ou au nom de qui on a effectué l'opération;
- le numéro de téléphone de l'établissement où l'opération financière ou la tentative d'opération financière s'est déroulée.