



ALERTE OPÉRATIONNELLE

Référence : CANAFE-2024-OA001

Août 2024

Blanchiment des produits de l'évasion fiscale dans l'immobilier

Publié en partenariat avec l'Agence du revenu du Canada

Objectif

L'objectif de la présente alerte opérationnelle est d'aider les entités déclarantes à reconnaître les opérations financières du secteur de l'immobilier soupçonnées d'être liées au blanchiment des produits de l'évasion fiscale.

L'alerte opérationnelle est publiée par le Centre d'analyse des opérations et déclarations financières du Canada (CANAFE) en partenariat avec l'Agence du revenu du Canada (ARC) pour fournir un ensemble d'indicateurs contextuels de risque associés au non-respect des lois fiscales dans le secteur de l'immobilier, ce qui comprend l'évasion fiscale, afin d'aider les entités déclarantes canadiennes à repérer le possible blanchiment des produits de l'évasion fiscale dans le système financier. En renforçant la détection des opérations douteuses liées à l'évasion fiscale dans l'immobilier, le Canada sera mieux outillé pour faire face aux vulnérabilités inhérentes à l'évasion fiscale et au blanchiment d'argent afin de s'assurer que les Canadiennes et Canadiens bénéficient d'un secteur de l'immobilier solide et stable.

Contexte

Depuis le 12 juillet 2010, selon la *Loi de l'impôt sur le revenu* et la *Loi sur la taxe d'accise*, l'évasion fiscale est une infraction désignée dans le cadre des enquêtes sur le blanchiment d'argent. L'évasion fiscale se définit comme le non-respect intentionnel des lois fiscales du Canada par des actions comme la falsification ou l'altération de documents et de déclarations, l'omission d'inscrire un renseignement important dans un registre ou un livre de comptes, la dissimulation d'un revenu ou le gonflement des dépenses. Puisque l'évasion fiscale génère des fonds considérés comme des produits de la criminalité, cette infraction et le blanchiment d'argent s'entrecroisent fréquemment, car les criminels emploient des mécanismes et techniques de blanchiment d'argent pour masquer la source véritable des fonds. D'autre part, les fonds utilisés pour investir dans l'immobilier peuvent eux-mêmes être les produits d'autres crimes, comme le trafic de drogues et la traite de personnes, et sont aussi soumis à l'impôt¹. C'est pourquoi les techniques de blanchiment d'argent servant à cacher un revenu imposable sont souvent les mêmes que celles servant à blanchir les produits d'autres types de crimes.

Des criminels ont recours au secteur de l'immobilier du Canada pour faciliter l'évasion fiscale et le blanchiment d'argent. Dans le présent rapport, « le secteur de l'immobilier » réfère au secteur d'activité dans son sens large et englobe les diverses étapes du processus immobilier, comme l'aménagement de terrains, la construction de propriétés et la vente

¹ Selon l'[Agence du revenu du Canada](#), toute personne touchant un revenu doit en faire la déclaration, quelle qu'en soit la source.

de bâtiments. Les professionnels du secteur peuvent sciemment ou non faciliter le recours à des méthodes d'évasion fiscale et de blanchiment d'argent.

Selon la [Mise à jour de l'évaluation des risques inhérents au recyclage des produits de la criminalité et au financement des activités terroristes](#) du Canada, l'immobilier canadien est considéré comme attrayant à la fois comme destination pour les fonds blanchis et comme canal pour blanchir les produits de la criminalité. Qui plus est, le blanchiment d'argent au moyen de l'immobilier peut inclure des éléments comme un flux de capital étranger provenant de personnes politiquement vulnérables, le recours à des réseaux bancaires clandestins ainsi que des structures de propriété opaques visant à cacher les propriétaires véritables.

L'évasion fiscale passant par le secteur de l'immobilier est communément facilitée par la capacité de manipuler le prix d'une propriété donnée, et par le recours à des prête-noms, à de fausses identités, à des sociétés par actions ou à des fiducies pour cacher l'identité des propriétaires véritables². L'immobilier peut aussi servir à générer un revenu non déclaré à l'ARC, en particulier lorsqu'il s'agit d'un gain en capital réalisé par l'achat et la revente d'une propriété en peu de temps afin de dégager un profit (« opération de vente-achat ») ou de la vente d'une propriété qui n'est pas la résidence principale d'un contribuable, ou lorsqu'un non-résident ne déclare pas de gain en capital pour une propriété acquise et vendue au Canada en tant qu'activité commerciale. L'évasion fiscale peut aussi provenir de la taxe sur les produits et services, et de la taxe de vente harmonisée (TPS/TVH) non déclarées et non versées perçues sur la vente de propriétés nouvelles ou substantiellement rénovées.

Aperçu du blanchiment d'argent et de l'évasion fiscale dans le secteur de l'immobilier

L'évasion fiscale dans le secteur de l'immobilier peut prendre différentes formes, la présente alerte opérationnelle se concentrant sur certaines des méthodes les plus courantes et importantes. L'une d'elles consiste à financer l'achat d'une propriété sans recourir à une institution financière et sans fournir d'explication logique. Pour se faire, on recourt fréquemment à un prêteur privé ou à une entreprise de services monétaires non inscrite. L'évasion fiscale dans le secteur de l'immobilier peut également se détecter par les mouvements de fonds passant par des courtiers hypothécaires et consultants en immigration peu méfiants, ou par des comptes en fiducie, en particulier lorsqu'ils sont situés dans des paradis fiscaux, pour l'achat d'une propriété, sans toutefois obtenir un prêt hypothécaire ou établir un plan de paiement d'intérêts.

D'autres types d'activités illégales, comme la fraude hypothécaire, la fraude d'identité, le financement des activités terroristes et le blanchiment d'argent sont observés en combinaison avec des opérations d'évasion fiscale et des indicateurs contextuels.

Dans de multiples cas d'évasion fiscale, le propriétaire véritable de la propriété tentera de dissimuler son identité au moyen d'acheteurs agissant comme prête-noms. Ces derniers servent d'intermédiaire pour dissocier les fonds du propriétaire véritable et cacher son identité. Il est fréquent que les opérations impliquant des acheteurs agissant comme prête-noms ne se concrétisent pas en raison d'une absence de revenu déclaré ou de documents adéquats nécessaires pour obtenir un prêt hypothécaire. Ces acheteurs sont souvent des étudiants, des non-résidents, des résidents avec de forts liens familiaux à l'extérieur du Canada, des sociétés par actions ou des fiducies. Des documents frauduleux, comme des feuillets [T4](#) ou des relevés de paye falsifiés, sont fréquemment remis à des courtiers hypothécaires et à des banques par des acheteurs agissant comme prête-noms. De tels procédés peuvent aussi se caractériser par un manque d'information sur les activités étrangères de clients étrangers.

² <https://www.oecd.org/ctp/exchange-of-tax-information/42223621.pdf> (en anglais seulement)

D'autres cas observés portent sur de multiples téléversements entrants qui sont structurés de manière à être en deçà des seuils des restrictions monétaires imposées par d'autres pays, comme la Chine et l'Iran³, et destinés à des personnes au Canada afin qu'elles investissent les fonds en immobilier. En certaines circonstances, les téléversements sont envoyés par de multiples personnes ou entités sans lien apparent à un bénéficiaire commun qui utilisent les fonds pour acheter une propriété. Avec les défis associés à la vérification d'information provenant de l'étranger, il y a un risque accru que les entités déclarantes soient incapables de déterminer la manière dont ce genre de fonds est utilisé au Canada.

Les courtiers et agents immobiliers visés antérieurement par des mesures disciplinaires en matière de fraude, de blanchiment d'argent ou d'évasion fiscale qui sont toujours actifs dans le secteur d'activité, mais à d'autres titres, comme celui de promoteur immobilier, représentent un risque important de fraude et d'évasion fiscale. Ces personnes possèdent les connaissances et la motivation potentielle de masquer des activités illicites, comme l'évasion fiscale et le blanchiment d'argent.

Les courtiers et agents immobiliers faisant l'acquisition de propriétés, achetées dans certains cas en espèces, pour ensuite les revendre rapidement posent également un risque d'évasion fiscale et de blanchiment d'argent. Les entités déclarantes doivent être particulièrement alertes lorsque la valeur d'une propriété semble grandement dépasser le cadre des activités commerciales que les courtiers ou agents immobiliers réalisent normalement et lorsqu'il existe des soupçons que les opérations sont effectuées au nom d'une autre personne.

Méthodes d'évasion fiscale dans le secteur de l'immobilier

En plus de la possible exploitation du secteur de l'immobilier pour blanchir les produits de l'évasion fiscale, certaines activités réalisées par des acteurs dans le secteur peuvent générer des produits de la criminalité par l'évasion fiscale.

Exploitation des contrats de cession

Une des manières courantes pour les promoteurs et constructeurs de contourner les taxes dans le secteur de l'immobilier consiste à exploiter les contrats de cession en vendant une propriété à multiples reprises à différents acheteurs ou investisseurs avant le début de sa construction. Les promoteurs et constructeurs peuvent ainsi générer un revenu non déclaré sur les acomptes perdus versés par les acheteurs ayant annulé leur contrat, sur la pénalité que les acheteurs ont dû payer pour l'annulation, et sur le profit dégagé par la revente de la propriété à un autre acheteur à un prix plus élevé. Une façon de détecter l'exploitation de contrats de cession est l'absence de paiements de TPS/TVH faits à l'ARC par décaissements du compte bancaire lorsque de multiples acomptes pour frais de cession sont déposés dans le compte. Les contrats de cession sont le plus couramment associés à des unités de copropriétés vendues à des acheteurs étrangers dans le cadre d'opérations fréquemment réalisées en espèces ou au moyen de traites bancaires. D'ailleurs, les contrats associés à la vente de maisons de ville peuvent s'accompagner d'acomptes perdus, de pénalités et de gains en capital considérablement élevés.

Revente fantôme

De manière semblable, la revente fantôme est une pratique par laquelle les investisseurs, courtiers ou agents immobiliers peuvent toucher des gains financiers non déclarés. Pour se faire, les investisseurs ont recours à une « clause de cession » permettant à un acheteur de transférer ou de vendre leur intérêt dans une propriété avant la date de clôture. La revente fantôme permet aux courtiers et agents immobiliers de toucher de multiples commissions non déclarées sur la vente d'une propriété ou aux investisseurs de générer des gains en capitaux non déclarés. Les titres fonciers dissimulent le recours aux clauses de cession et à la revente fantôme en vue de manipuler la valeur des propriétés, car l'on n'y indique que les acheteurs finaux.

Réseaux

Dans certains cas d'évasion fiscale, l'on a observé qu'il existe des réseaux de fournisseurs du secteur de l'immobilier qui collaborent pour représenter faussement le coût réel des biens et services qu'ils fournissent et pour sous-déclarer leurs profits, gains en capital et commissions. De tels réseaux se composent fréquemment de membres d'une même famille qui contrôlent différents services liés au secteur, comme ceux d'entrepreneurs en construction, de courtiers et d'agents immobiliers, de comptables, d'avocats ou de notaires.

³ Les contrôles monétaires étrangers freinant la fuite de capitaux, et l'imposition de sanctions économiques à certains pays représentent deux importants moteurs des systèmes bancaires clandestins. La Chine et l'Iran imposent tous deux ce genre de

Motifs raisonnables de soupçonner et utilisation des indicateurs

Pour qu'une entité déclarante détermine si elle doit transmettre une déclaration d'opérations douteuses à CANAFE (pour une opération financière réalisée ou tentée), il faut plus qu'une « impression » ou « intuition », bien qu'il ne soit pas nécessaire de fournir de preuve qu'il y a blanchiment d'argent. Les entités déclarantes doivent considérer les faits, le contexte et les indicateurs de blanchiment d'argent ou de financement des activités terroristes entourant une opération. En analysant ces éléments collectivement, l'on brosse un portrait essentiel pour distinguer ce qui peut être suspect de ce qui peut être raisonnable dans une situation donnée. Les entités déclarantes doivent avoir des motifs raisonnables de soupçonner qu'une opération réalisée ou tentée est associée au blanchiment d'argent avant de transmettre une déclaration d'opérations douteuses à CANAFE.

Les indicateurs de blanchiment d'argent peuvent être perçus comme des avertissements qu'il est fort probable que quelque chose cloche. Ils découlent habituellement d'une caractéristique, d'un comportement, d'une tendance ou d'un autre facteur contextuel, ou d'une combinaison de ceux-ci, liés aux opérations financières les faisant paraître comme incohérentes par rapport à ce qui est attendu ou considéré comme normal. Par lui-même, un indicateur peut ne pas sembler suspect initialement. Cependant, il pourrait mener une entité déclarante à se questionner sur la légitimité d'une opération, l'incitant à examiner cette dernière afin de déterminer s'il y a d'autres faits, éléments contextuels ou indicateurs de blanchiment d'argent ou de financement des activités terroristes qui accroîtraient les soupçons au point de devoir transmettre une déclaration d'opérations douteuses à CANAFE.

La transmission de déclarations d'opérations douteuses complètes et de grande qualité est essentielle pour le processus d'analyse de CANAFE et les destinataires de communications de renseignements. L'information recueillie dans le cadre de l'examen pour déterminer si une déclaration d'opérations douteuses est requise doit être incluse dans la partie G de la déclaration. Bien qu'une preuve de blanchiment d'argent ou de financement des activités terroristes ne soit pas nécessaire, les déclarations d'opérations douteuses doivent contenir l'information ayant éveillé des soupçons. Une déclaration d'opérations douteuses bien remplie doit indiquer les partis impliqués, le moment où les opérations ont été réalisées, les mécanismes ou instruments financiers utilisés pour effectuer les opérations, l'endroit où les opérations ont eu lieu, la raison pour laquelle l'on soupçonne que l'activité est liée à la commission d'une infraction de blanchiment d'argent, et la manière dont les opérations ont été effectuées. Il est crucial d'inclure dans les déclarations d'opérations douteuses l'information d'identification de tous les partis impliqués dans les opérations, ainsi que les liens entre les opérations préoccupantes et les indicateurs de blanchiment d'argent pertinents. Pour obtenir d'autres directives sur la transmission de déclarations d'opérations douteuses, consultez la page Web [Déclaration d'opérations douteuses à CANAFE](#).

Indicateurs de blanchiment d'argent et d'évasion fiscale

Ci-dessous se trouvent des indicateurs liés au blanchiment des produits de l'évasion fiscale dans le secteur de l'immobilier qui reflètent les types et modèles d'opérations, ainsi que des facteurs contextuels, et qui mettent l'accent sur l'importance de connaître ses clients. Les risques de blanchiment des produits de l'évasion fiscale dans le secteur de l'immobilier varient en fonction du type de propriétés (résidentielles, commerciales, industrielles ou agricoles) et selon les différents rôles des gens impliqués (promoteurs immobiliers, courtiers hypothécaires, prêteurs privés, clients, et

restrictions et leur diaspora possède au Canada des communautés établies depuis longtemps. Pour obtenir d'autres renseignements, consultez les pages [Systèmes bancaires clandestins utilisant des entreprises de services monétaires non inscrites](#) et [Indicateurs actualisés : Le recyclage des produits de la criminalité au moyen de stratagèmes bancaires clandestins](#) du site Web de CANAFE.

autres). Les indicateurs fournis par CANAFE dans son [rapport opérationnel sur les indicateurs de blanchiment d'argent dans les opérations financières liées à l'immobilier](#) de 2016 demeurent pertinents et doivent être considérés conjointement avec les indicateurs contextuels d'évasion fiscale qui suivent. Il faut que les indicateurs de blanchiment d'argent soient présents pour transmettre une déclaration d'opérations douteuses à CANAFE.

Les indicateurs ne doivent pas être pris isolément; seuls, ils ne témoignent pas forcément de la présence de blanchiment d'argent ou d'une autre activité douteuse. Les entités déclarantes doivent les considérer en combinaison avec ce qu'elles connaissent de leurs clients et d'autres facteurs entourant les opérations pour déterminer s'il y a des motifs raisonnables pour soupçonner qu'une opération réalisée ou tentée est liée à la commission réelle ou tentée d'une infraction de blanchiment d'argent. Plusieurs indicateurs peuvent révéler des liens autrement inconnus qui, considérés ensemble, peuvent présenter des motifs raisonnables de soupçonner qu'une opération réalisée ou tentée est liée à la commission réelle ou tentée d'une infraction de blanchiment d'argent. C'est un ensemble de facteurs qui concrétisent un soupçon. Les indicateurs visent donc à aider les entités déclarantes à analyser et à examiner les opérations financières douteuses.

Indicateurs contextuels de blanchiment d'argent et d'évasion fiscale associés à des opérations dans le secteur de l'immobilier

- ⊗ Le financement pour l'achat d'une propriété est fourni par un prêteur privé ou une entreprise de services monétaires non inscrite, plutôt que par une institution financière, sans explication logique.
- ⊗ Les opérations sont réalisées par l'intermédiaire d'un courtier hypothécaire, de consultants en immigration ou de comptes en fiducie situés dans des paradis fiscaux.
- ⊗ Le remboursement du prêt hypothécaire et le paiement des intérêts ne sont pas garantis par quoi que ce soit, sans explication logique.
- ⊗ Le prix des titres, propriétés ou biens transférés de l'acheteur au vendeur semble excessivement élevé ou faible, sans document justificatif adéquat.
- ⊗ Des opérations comprennent des « cessions de contrat » par lesquelles la même propriété est vendue à de multiples reprises à différents acheteurs ou investisseurs avant sa construction ou avant qu'elle soit prête pour occupation.
- ⊗ La même propriété est revendue à multiples reprises à différents investisseurs intermédiaires ou spéculateurs, ou à différentes personnes privées entre le moment de la vente à quelqu'un et la date de clôture associée à la propriété.
- ⊗ Différents membres d'une même famille contrôlent les principaux services liés au secteur de l'immobilier, comme ceux d'entrepreneurs en construction résidentielle, de courtiers et d'agents immobiliers, de comptables, d'avocats ou de notaires.
- ⊗ Opérations par lesquelles une personne achète une propriété au nom d'une autre (prête-nom), car elle ne peut pas procéder à l'achat, fréquemment en raison de l'absence de revenu déclaré ou de documents appropriés nécessaires à l'obtention d'un prêt hypothécaire.
- ⊗ La valeur de la propriété achetée est incohérente en fonction du patrimoine et du revenu déclaré du client.
- ⊗ Les déclarations de l'acheteur sont incohérentes par rapport à l'utilisation prévue de la propriété achetée (par exemple, comme résidence ou comme investissement).
- ⊗ Des véhicules de placement ou des comptes étrangers sont utilisés pour l'achat de la propriété.
- ⊗ De larges sommes provenant de personne ou d'entités étrangères situées dans un pays qui limite les transferts internationaux sont envoyées par de multiples téléversements de faible valeur afin d'être ultimement investies en immobilier.

- ⊗ Un courtier ou agent immobilier visé antérieurement par des mesures disciplinaires participe à de la promotion immobilière.
- ⊗ Il y a une attention médiatique défavorable à l'égard du professionnel de l'immobilier ou du client participant à l'opération, ce dernier étant associé à des activités criminelles comme la fraude, l'utilisation de produits de la criminalité, la corruption ou l'évasion fiscale.
- ⊗ Des courtiers ou agents immobiliers font l'acquisition de propriétés, puis les revendent ensuite rapidement en utilisant des fonds d'origine inconnue ou provenant d'un tiers, en espèces dans certains cas.
- ⊗ L'acheteur fait des déclarations ou pose des questions quant à la manière d'éviter de payer des taxes pour une propriété.
- ⊗ Des cryptomonnaies sont utilisées comme forme de paiement à des promoteurs immobiliers, ou à des investisseurs ou spéculateurs.

Déclaration à CANAFE

Pour faciliter le processus de déclaration à CANAFE, veuillez inclure le mot-clic #ARCIImmobilier dans la Partie G : Description de l'activité douteuse de la déclaration d'opérations douteuses.

Coordonnées de CANAFE

Courriel : guidelines-lignesdirectrices@canafe-fintrac.gc.ca

Téléphone : 1-866-346-8722 (sans frais)

Télécopieur : 613-943-7931

Courrier : CANAFE, 234, avenue Laurier Ouest, 24^e étage, Ottawa (Ontario), K1P 1H7, Canada

© Sa Majesté le Roi du chef du Canada, 2024.

N° de cat. FD4-37/2024F-PDF

ISBN 978-0-660-72154-5

Ressources

Pour obtenir de l'information supplémentaire sur l'évasion fiscale dans le secteur de l'immobilier, ainsi que des renseignements financiers connexes, veuillez consulter les ressources suivantes :

Canada

- CANAFE : [Rapport opérationnel : Indicateurs de blanchiment d'argent dans les opérations financières liées à l'immobilier](#)
- ARC : [Comment l'Agence du revenu du Canada traite-t-elle l'inobservation dans le secteur de l'immobilier](#)
- ARC : [Signaler des cas soupçonnés de fraude relative à l'impôt ou aux prestations au Canada – Aperçu](#)

International

- AUSTRAC : [Strategic analysis brief – Money laundering through real estate](#) (en anglais seulement)
- Groupe d'action financière : [Lignes directrices sur l'approche fondée sur les risques pour les agents immobiliers](#)
- Organisation de coopération et de développement économiques : [Report on Tax Fraud and Money Laundering Vulnerabilities Involving the Real Estate Sector](#) (en anglais seulement)

Annexe 1 – Exemple d’une situation où les indicateurs pourraient éveiller des soupçons à l’égard d’une opération immobilière

Contexte

Ève communique avec Violette, une agente immobilière, parce qu’elle veut acheter une propriété résidentielle qu’elle a vue en vente en ligne pour 895 000 \$ dans la région du Grand Toronto (1234, Flower Lane). Ève explique que bien qu’elle se trouve actuellement à l’étranger et qu’elle ne pourra donc pas faire de visite, elle désire acquérir la propriété et souhaite offrir un acompte. **[Déclencheur : Rapidité de l’opération.]**

L’acompte pour l’achat de la propriété au 1234, Flower Lane est transféré à Violette à partir d’un compte d’entreprise en fiducie situé aux Seychelles. Ève explique que l’acompte provient d’une de ses entreprises, Bouquet A, à partir d’un compte en fiducie situé aux Seychelles, et que le nom à utiliser pour l’achat de la propriété doit être Bouquet A.

[Indicateur : Opération réalisée par l’intermédiaire d’un compte en fiducie situé dans un paradis fiscal.] **[Indicateur : Utilisation comme véhicule de placement d’un compte étranger pour l’achat de la propriété.]** **[Indicateur : Recherche d’anonymat par l’utilisation d’un nom différent pour l’offre d’achat.]**

Premiers soupçons

Dans le cadre de ses responsabilités en matière de diligence raisonnable à l’égard de sa cliente, Violette effectue une recherche dans des sources ouvertes pour compléter l’information au dossier, et, se faisant, constate qu’Ève n’est pas la propriétaire de Bouquet A, mais semble plutôt être celle de Jardin d’È, une société de transport maritime étrangère, et que son revenu déclaré est incohérent avec la valeur de la propriété qu’elle cherche à acheter. **[Indicateur : Preuve de déclarations mensongères de la part de la cliente (information fournie fausse ou trompeuse).]** **[Indicateur : Valeur de la propriété incohérente en fonction du patrimoine et du revenu déclaré par la cliente.]** Une recherche approfondie de Violette a permis de découvrir que le propriétaire de Bouquet A est le petit ami et le partenaire d’affaire d’Ève, Sage. Lorsqu’on la questionne au sujet des incohérences concernant la propriété de Bouquet A, Ève déclare que Sage est très occupé avec les affaires de l’entreprise et qu’il est donc actuellement difficile à joindre. **[Indicateur : Opération par laquelle une personne achète une propriété au nom d’une autre.]** **[Indicateur : Cliente refusant de fournir de l’information requise, ou réticente à le faire.]**

Ensemble d’indicateurs supplémentaires et décision de signaler ses soupçons à CANAFE

D’autres recherches dans des sources ouvertes ont permis de révéler qu’Ève est la fille d’une personne politiquement vulnérable (PPV) étrangère, et qu’elle a déjà été inculpée de six chefs d’accusation d’évasion fiscale pour ne pas avoir produit de déclaration pour une entreprise située en France nommée Wreath Inc. qu’elle dirigeait avec sa sœur, Daisy. **[Client présentant un risque élevé : Membre de la famille d’une PPV.]** **[Indicateur : Opération impliquant des personnes ou entités identifiées par les médias, ou les organismes d’application de la loi ou de renseignement comme étant liées à des activités criminelles.]** Puisqu’Ève est la fille d’une PPV, Violette a pu utiliser les registres fonciers et de propriété pour confirmer qu’elle possède au moins 13 propriétés dans divers pays, comme le Royaume-Uni, Hong-Kong, les États-Unis et les Émirats arabes unis.

En raison de l’importance des soupçons éveillés par la combinaison de facteurs observables liés aux indicateurs de soupçons, une déclaration d’opérations douteuses est transmise à CANAFE.