

LES DIRECTIVES DE CONFORMITÉ DE CANAFE

FORMATION ACCRÉDITÉE OACIQ – 1,5 UFC

Les directives de conformité de CANAFE

© CEA COACHING. 2025



Objectifs pédagogiques

Au terme de cette formation, vous serez en mesure de :

- Mieux comprendre les attentes de CANAFE en matière de conformité des agences et des courtiers immobiliers,
- Repérer les indices du blanchiment d'argent et de les prévenir,
- Procéder aux déclarations réglementaires en cas d'opération douteuse,
- Connaître les normes de l'agence en matière de gestion du risque et de tenue des documents.



CANAFE



Le Centre d'analyse des opérations et déclarations financières du Canada (CANAFE) est l'unité gouvernementale chargée d'assurer l'application de la *Loi sur le recyclage des produits de la criminalité et le financement des activités terroristes*.



TABLE DES MATIÈRES

Les directives de conformité de CANAFE pour les agences et les courtiers immobiliers :

1. Bien connaître vos clients
2. Reconnaître le blanchiment d'argent
3. Déclarer les opérations douteuses
4. Documenter vos démarches



BIEN CONNAÎTRE SES CLIENTS

Selon CANAFE bien connaître son client c'est :

- Bien vérifier son identité,
- Assurer un suivi continu de la relation d'affaires,
- Conserver des preuves de vos démarches.



La vérification d'identité

Au Québec, la signature d'un contrat de courtage (vente, achat et location) comprenant déjà la vérification de l'identité du client, vous n'avez rien à faire de plus pour être conforme aux normes de CANAFE.

Rappelez-vous que la vérification d'identité devrait toujours se faire en personne, à l'aide de document authentiques et valides émis par un gouvernement et comportant idéalement une photo.

En cas de doute, précédez à une double vérification en vous référent à d'autres sources de renseignements fiables comme des relevés, des lettres, des certificats, des formulaires, dans leur format original ou en image numérique.

Les directives de conformité de CANAFE

© CEA COACHING. 2025



La vérification d'identité

LES PARTIES NON REPRÉSENTÉES

Lors que des parties à la transaction ne sont pas représentées, le courtier désigné à l'article 2.1 de la promesse d'achat doit remplir le formulaire *Vérification d'identité* (VI) disponible dans InstanetForms et l'archiver dans son compte de GED. À défaut, la tâche revient toujours au courtier du vendeur.



La vérification d'identité

LES PERSONNES MORALES

En plus d'identifier la personne physique qui agit au nom de la personne morale, vous devez prouver qu'elle y est dûment autorisée. Pour cela, il faut obtenir une copie de l'enregistrement de l'entreprise au Registraire des entreprises Québec ainsi qu'une procuration signée par l'une des personnes désignées au Registre.

Notez que pour les personnes morales dont les actifs sont très importants, comme Hydro-Québec ou Banque de Montréal, par exemple, ces vérifications ne sont pas nécessaires.



La vérification d'identité

LES BÉNÉFICIAIRES EFFECTIFS

On entend par bénéficiaires effectifs les personnes physiques à qui profite la transaction comme les fiducies et les successions.

Pour les fiducies, vous devez donc identifier le fiduciaire, le constituant et le ou les bénéficiaires. Pour les successions, vous devez vérifier l'identité du liquidateur de succession et le ou les bénéficiaires.

Pour rappel, l'immeuble d'une personne défunte ne peut être vendue qu'après qu'un notaire ait préparé un acte de déclaration de transmission. Une copie de ce document devra obligatoirement être déposer dans la GED.



La vérification d'identité

LES TIERS

Un tiers est une personne ou une entité qui donne des instructions à une autre personne ou entité pour effectuer une activité ou une opération financière pour son compte. Par conséquent, le tiers est la personne qui donne les instructions quant à la façon de procéder avec l'argent ou d'effectuer une opération ou une activité en particulier, ou celle « pour le compte de » qui l'opération est effectuée.

Vous devez prendre des mesures raisonnables pour établir s'il y a un tiers qui a donné des instructions d'effectuer une activité ou une opération.



La vérification d'identité

Q - QUE FAIRE QUAND UN CLIENT VEUT GARDER L'ANONYMAT ?

R - S'il est représenté par un cabinet d'avocat, identifiez l'avocat et indiquez dans le dossier CANAFE qu'il travaille pour le compte d'un tiers qui souhaite garder l'anonymat.

S'il s'agit d'une personne qui refuse simplement de s'identifier, consignez la liste des mesures raisonnables que vous avez prises pour tenter de l'identifier et soumettez un rapport de tentative d'opération douteuse à CANAFE.



La vérification d'identité à distance

L'ENTREVUE VIDÉO EN DIRECT

Pour réaliser la vérification de l'identité d'une personne à distance, vous devez lui avoir préalablement demandé de vous faire parvenir des copies de ses pièces d'identité que vous aurez minutieusement examinées pour en déterminer l'authenticité.

Lors de la rencontre en vidéo, demandez à la personne de vous montrer les documents qu'elle vous aura envoyé et posez-lui quelques questions pour valider son identité.



La vérification d'identité à distance

LA VÉRIFICATION PAR MANDATAIRE

Cette méthode consiste à choisir vous-même une personne de confiance, le mandataire, disponible à proximité d'où se trouve votre client et de lui à cette personne de vérifier physiquement la validité et l'authenticité des pièces d'identité présentées par votre client.

Le mandataire doit appartenir à un ordre professionnel ou travailler dans un domaine en lien avec l'immobilier. Un pharmacien, un ingénieur ou un courtier immobilier peuvent faire office de mandataire.



La vérification d'identité à distance

LA VÉRIFICATION PAR LE BUREAU DE CRÉDIT

CANAFE approuve 5 méthodes de vérification d'identité : en personne, par processus double (information corroborée par plusieurs sources), à distance avec entrevue vidéo, à distance par le biais d'un mandataire au choix du courtier et par l'analyse du bureau de crédit de la personne.

La méthode par bureau de crédit n'étant pas recommandée par l'OACIQ dans la ligne directrice *Prévention du blanchiment d'argent et de la fraude immobilière*, nous ne l'utilisons dans nos agences que dans le cadre d'un processus double en remplacement des sources d'informations habituelles.



RELATION D’AFFAIRES

“ Vous établissez une relation d'affaires avec un client dès que vous êtes tenu de vérifier son identité pour la première fois.



Le suivi continu de la relation d'affaires

Lorsqu'une relation d'affaires avec un client est établie, vous devez tenir à jour un document dans lequel sont consignés ses coordonnées ainsi que l'objet et la nature projetée de la relation d'affaires. Cette obligation vous incombe jusqu'à la fin de la relation d'affaire, soit au moins **5 ans** après la dernière opération pour laquelle vous avez été tenu de vérifier l'identité du client.

La fréquence à laquelle vous procéderez à un contrôle dépendra du niveau de risque attribué à chaque client. Par exemple, les clients identifiés comme présentant un risque faible peuvent nécessiter un contrôle continu moins fréquent, tandis que ceux qui présentent un risque élevé exigeront que vous preniez des mesures accrues.



La notion de risque

Le risque est une combinaison des possibilités qu'une chose se produise et de l'étendue des dommages ou des pertes qu'elle pourrait entraîner.

$$\text{PROBABILITÉ} \times \text{INCIDENCE} = \text{RISQUE}$$

Le risque est donc nul si la chance pour qu'un client puisse commettre une infraction liée au blanchiment d'argent ou au financement d'activités terroristes est nulle.



Notre tolérance au risque

Chez Charisma et l'Expert Immobilier, nous acceptons que nos courtiers transigent, sans autorisation spéciale du dirigeant d'agence, avec des clients dont ils ont évalué qu'ils représentaient un **risque faible à nul**. Cette évaluation doit être réalisée de manière systématique pour chaque nouvelle relation d'affaires créée et une preuve écrite de cette évaluation doit être archivée dans la GED.

Aussi, pour répondre aux exigences de CANAFE en matière de suivi continu de la relation d'affaires, vous êtes tenu de mettre à jour les coordonnées de tous vos clients au moins deux fois au cours des 5 années suivant leur dernière activité.



L'évaluation individuelle du risque

Le document « **BORDEREAU DE CONFORMITÉ CANAFE** » a été conçu pour vous aider à évaluer le risque que pourrait représenter un nouveau client. Il tient notamment compte des différents indicateurs de blanchiment d'argent et de financement d'activités terroristes qui font l'objet du prochain chapitre.

Notez bien que comme pour la vérification d'identité, chaque personne, physique ou morale, doit faire l'objet d'un diagnostic individuel et un bordereau différent doit être complété et archivé pour chacune.

Ce document est disponible dans la section Intranet de notre site.



Mesures d'atténuation des risques

De plus, dans nos deux agences, les mesures suivantes ont été mises en place pour atténuer les risques liés au blanchiment d'argent et au financement des activités terroristes :

- Dépôt en fidéicommis ne dépassant pas le montant de la rétribution, sauf autorisation spéciale du dirigeant d'agence.
- Aucun dépôt en espèces ni chèque personnel. Seuls les virements et les traites bancaires sont acceptées dans nos agences.
- Interdiction de participer à une transaction qui implique un échange de cryptomonnaies entre les parties.
- Déclaration d'opération ou de tentative d'opération douteuse obligatoire lorsqu'un client refuse de fournir ses pièces d'identité et interdiction de participer à une transaction impliquant des clients qui refusent de s'identifier.

Les directives de conformité de CANAFE

© CEA COACHING. 2025



EN
QUÊ
TE

RECONNAITRE LE BLANCHIMENT D'ARGENT

Connaître les stratagèmes utilisés par les criminels pour blanchir de l'argent vous permettra d'augmenter votre niveau de vigilance et de mieux vous protéger et protéger votre agence contre les risques inhérents à ces pratiques illégales. Dans ce chapitre :

- Les indicateurs de BA/FT
- Comment utiliser le Bordereau de conformité CANAFE ?



Reconnaître le blanchiment d'argent

MISE EN SITUATION

Un jeune homme dans la **vingtaine** vous contacte pour l'achat d'un **triplex** dans les Basses Laurentides. Son budget est de **1 350 000 \$** et il souhaite agir **rapidement**.

Que vous dit votre intuition ?

Qu'est-ce qui vous fait douter qu'il n'y a pas de risque de blanchiment d'argent ?

Et si vous appreniez que le jeune homme est l'heureux gagnant du gros lot du dernier tirage du 6/49, cela changerait-il votre point de vue ?



BA/FT

“ Les indicateurs de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme (BA/FT) sont des **signaux d'alarme** potentiels qui révèlent des irrégularités dans les opérations financières et peuvent déclencher des soupçons en l'absence d'une **explication raisonnable**.

Les indicateurs de BA/FT

Exemples de problématiques liées à la vérification d'identité

- Le client refuse de fournir des renseignements, ou fournit des renseignements faux, contradictoires, trompeurs ou substantiellement incorrects.
- Les documents d'identification présentés par le client ne peuvent pas être authentifiés.
- Il y a des incohérences dans les documents d'identification ou les différents éléments d'identification fournis par le client, comme le nom, l'adresse, la date de naissance ou le numéro de téléphone.



Les indicateurs de BA/FT

Exemples de problématiques liées au comportement du client

- Le client déclare avoir participé à des activités criminelles.
- Le client fait preuve d'un comportement nerveux.
- Le client réagit de façon défensive face aux questions.
- Le client refuse d'identifier la source des fonds ou fournit des renseignements faux, trompeurs ou substantiellement incorrects.
- Le client ne se préoccupe pas des coûts de l'opération ou des frais plus élevés que d'habitude.



Les indicateurs de BA/FT

Exemples de problématiques liées au profil financier de la personne ou de l'entité

- Le client semble vivre au-dessus de ses moyens.
- Valeur ou type d'opération atypique de ce que l'on attend du client.
- Le client utilise plusieurs comptes auprès de plusieurs institutions financières sans raison apparente.
- On soupçonne que des fonds personnels sont utilisés à des fins professionnelles, ou vice-versa.



Les indicateurs de BA/FT

Exemples de problématiques basées sur une activité transactionnelle atypique

- Une série de transferts de fonds complexes pour un dépôt qui semblent être une tentative de dissimuler la source des fonds.
- L'opération est inutilement complexe par rapport au but.
- L'opération vise une entité fictive soupçonnée (une entité qui n'a pas de raison économique ou logique d'exister).



Les indicateurs de BA/FT

Exemples de problématiques liées à des opérations structurées sous les exigences de déclaration ou de vérification de l'identité.

- Le client semble collaborer avec d'autres pour éviter la vérification de l'identité des clients ou les seuils de déclaration.
- Le client pose des questions qui portent à croire qu'il veut éviter les exigences en matière de déclaration.
- Le client démontre une connaissance des seuils de déclaration.



Les indicateurs de BA/FT

Exemples de problématiques liées à des territoires étrangers

- Des opérations avec une personne qui réside dans un territoire étranger considéré comme un risque plus élevé de facilitation du BA/FT, ou avec une entité qui exerce ses activités dans un tel pays.
- Des opérations concernant des pays considérés à haut risque ou non coopératifs par le Groupe d'action financière (GAFI).



Les indicateurs de BA/FT

Exemples de problématiques liées à l'utilisation de tiers ou de prête-noms

- Des parties non apparentées sans lien apparent avec le client fournissent un dépôt pour l'opération.
- Le client effectue une opération alors qu'il est accompagné, supervisé ou dirigé par une autre partie.
- Le client semble ou affirme agir au nom d'une autre partie.
- Le client participe une opération douteuse, mais il refuse ou est incapable de répondre aux questions relatives à l'opération.



Les indicateurs de BA/FT

Exemples de problématiques liées au financement d'activités terroristes

- Des opérations avec une personne qui réside, ou avec une entité qui exerce ses activités dans certains territoires à risque élevé tels que des lieux situés au milieu ou à proximité d'un conflit armé où opèrent des groupes terroristes ou des lieux qui sont soumis à des contrôles plus faibles du BA/FT.
- La personne ou l'entité déclare ou fait allusion au fait qu'elle appuie l'extrémisme violent ou la radicalisation.
- Le client fournit plusieurs variations de son nom, adresse, numéro de téléphone ou des renseignements d'identification supplémentaires.



Les indicateurs de BA/FT

Exemples de problématiques plus spécifiques au domaine immobilier

- Le client vend une propriété à un prix inférieur à la valeur marchande et offre de verser un paiement additionnel « au noir ».
- Le client achète une propriété sans la visiter.
- Le client rachète une propriété qu'il a vendue récemment.
- La propriété change souvent de propriétaires, surtout si ces propriétaires se connaissent ou sont liés entre eux.



Le bordereau de conformité CANAFE

Le bordereau de conformité CANAFE est un document **OBLIGATOIRE** pour tous les courtiers Charisma/L'Expert Immobilier.

Il doit être complété systématiquement **pour chaque personne physique**, dès que la relation d'affaires débute.

Il est **complémentaire à la vérification de l'identité** et DOIT être archivé avec ledans le dossier client dans DocEM même si aucune transaction n'est réalisée (contrats de courtage achat/vente/location et promesses d'achat/location expirés ou annulés).



Le bordereau de conformité CANAFE

BORDEREAU DE CONFORMITÉ CANAFE

Le bordereau de conformité CANAFE est conçu pour vous aider à évaluer le risque d'infraction à la Loi canadienne sur le recyclage des produits de la criminalité et le financement des activités terroristes.

Vous DEVEZ compléter ce document, dès la première occasion où vous êtes tenu de vérifier l'identité d'une personne physique ou morale ; **un bordereau par personne**. La mise en ligne dans DocEm est **OBLIGATOIRE** même si aucune transaction n'est réalisée (contrats de courtage achat/vente/location et promesses d'achat/location expirés ou annulés).

Nom du courtier ET n° permis	
Nom de la personne physique	
Statut particulier de la personne	DES PROPRIETAIRES HABITÉS, SOCIÉTÉ D'UNE ORGANISATION INTERPERSONNELLE, LOCATAIRES CLASSÉS
Source principale de revenus	PROFSSION, PENSION, RENTES
Nature de la transaction	ACHAT D'UNE LOCATION HABITABLE COURTIER

	VRAI	FAUX
J'ai confirmé l'identité du client par l'une de ces 4 méthodes : en personne, par processus double, en vidéoconférence ou par le biais d'un mandataire.	☐	☐
Depuis que je connais le client, je n'ai observé aucune problématique particulière liées à :	☐	☐
- la vérification d'identité - au comportement du client - au profil financier de la personne ou de l'entité - une activité transactionnelle atypique - des opérations structurées sous les exigences de déclaration ou de vérification de l'identité. - des territoires étrangers - l'utilisation de tiers ou de prête-noms - au financement d'activités terroristes	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
Selon moi, le contexte entourant ces observations fournit une explication raisonnable aux problématiques ci-dessus pour lesquelles j'ai répondu NON ?	☐	☐

Version du 18-FE-2025

Si vous avez coché au moins une case dans cette colonne, contactez notre agent de conformité CANAFE sans délai. Mme Mary Papachristopoulos au 514.360.3000 #6800

SIGNATURE DU COURTIER

Charisma
Agence Immobilière

AIDE-MÉMOIRE

Exemples de problématiques liées à la vérification d'identité

- Le client refuse de fournir des renseignements, ou fournit des renseignements faux, contradictoires, trompeurs ou substantiellement incorrects.
- Les documents d'identification présentés par le client ne peuvent pas être authentifiés.
- Il y a des incohérences dans les documents d'identification ou les différents éléments d'identification fournis par le client, comme le nom, l'adresse, la date de naissance ou le numéro de téléphone.

Exemples de problématiques liées au comportement du client

- * Le client déclare avoir participé des activités criminelles.
- * Le client fait preuve d'un comportement nerveux.
- * Le client réagit de façon défensive face aux questions.
- * Le client refuse d'identifier la source des fonds ou fournit des renseignements faux, incomplets ou substantiellement incorrects.
- * Le client ne se préoccupe pas des coûts de l'opération ou des frais plus élevés que d'habitude.

Exemples de problématiques liées au profil financier de la personne ou de l'entité

- Le client semble vivre au-dessus de ses moyens.
- Valeur unitaire d'opération atypique de ce qu'on attend du client.
- Le client utilise plusieurs comptes auprès de plusieurs institutions financières sans raison apparente.
- On soupçonne que des fonds personnels sont utilisés à des fins professionnelles, ou vice-versa.

Exemples de problématiques basées sur une activité transactionnelle atypique

- Une série de transferts de fonds complexes pour un dépôt qui semble être une tentative de dissimuler la source des fonds.
- L'opération est inutilement complexe par rapport au but.
- L'opération vise une entité fictive ou supposée (une entité qui n'a pas de raison économique ou logique d'exister).

Exemples de problématiques liées à des opérations structurées sous les exigences de déclaration ou de vérification de l'identité.

- Le client semble collaborer avec d'autres pour éviter la vérification de l'identité des clients ou les seuils de déclaration.
- Le client pose des questions qui portent à croire qu'il veut éluder les exigences en matière de déclaration.
- Le client démontre une connaissance des seuils de déclaration.

Exemples de problématiques liées à des territoires étrangers

- * Des opérations avec une personne qui réside dans un territoire étranger considéré comme un risque plus élevé de facilitation du SA/FT, ou avec une entité qui exerce ses activités dans un tel pays.
- * Des opérations concernant des pays considérés à haut risque ou non coopératifs par le Groupe d'action financière (GAFI).

Exemples de problématiques liées à l'utilisation de tiers ou de prête-noms

- Des parties non apprenneuses sans lien apparent avec le client fournissent un dépliant pour l'opération.
- Le client effectue une opération alors qu'il est accompagné, supervisé ou dirigé par une autre partie.
- Le client semble ou affirme agir au nom d'une autre partie.
- Le client participe une opération douteuse, mais il refuse ou est incapable de répondre aux questions relatives à l'opération.

Exemples de problématiques liées au financement d'activités terroristes

- Des opérations avec une presse qui relaye, ou avec une entité qui associe ses activités dans certains territoires à risque élevé tels que de lieux situés au milieu ou à proximité d'un conflit armé ou opèrent des groupes terroristes ou des lieux qui sont soumis à des contraintes plus fortes du SAMP.
- La presse ou l'entité déclare ou fait allusion au fait qu'elle appuie l'extrême violence ou la radicalisation.
- Le client fournit plusieurs variations de son nom, adresse, numéro de téléphone ou des renseignements d'identification supplémentaires.

Exemples de problématiques plus spécifiques au domaine immobilier

- Le client vend une propriété à un prix inférieur à la valeur marchande et offre de verser un paiement additionnel « au noir ».
- Le client achète une propriété sans la visiter.
- Le client rachète une propriété qu'il a vendue récemment.
- La propriété change souvent de propriétaires, surtout si ces propriétaires ne connaissent ou sont liés entre eux.

Le bordereau de conformité CANAFE est disponible dans la section **Intranet** de notre site.

Le verso propose un aide-mémoire sur les indicateurs de BA/FT reprenant la plupart des exemples présentés au cours de cette formation.

Les directives de conformité de CANAFE

© CEA COACHING. 2025



Détails concernant la relation d'affaires

Nom du courtier ET n° permis	
Nom de la personne physique	
Statut particulier de la personne	POLITIQUEMENT VULNÉRABLE, DIRIGEANT D'UNE ORGANISATION INTERNATIONALE, NON RÉSIDENT CANADIEN
Source principale de revenus	PROFESSION, ENTREPRISE, PAYS
Nature de la transaction	ACHAT, VENTE, LOCATION, NUMÉRO DE CONTRAT



Analyse des indicateurs BA/FT

	VRAI	FAUX
J'ai confirmé l'identité du client par l'une de ces 4 méthodes : en personne, par processus double, en vidéoconférence ou par le biais d'un mandataire.	☐	☐
Depuis que je connais le client, je n'ai observé aucune problématique particulière liée à : - la vérification d'identité - au comportement du client - au profil financier de la personne ou de l'entité - une activité transactionnelle atypique - des opérations structurées sous les exigences de déclaration ou de vérification de l'identité. - des territoires étrangers - l'utilisation de tiers ou de prête-noms - au financement d'activités terroristes	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐



L'importance du contexte

CANAFE vous recommande de **ne pas vous fier à votre intuition** mais d'entreprendre plutôt une démarche rigoureuse d'analyse des faits à l'aide des indicateurs BA/FT et de la combiner avec vos observations du contexte dans lequel ils se sont produits.

Selon moi, le contexte entourant ces observations fournit une explication raisonnable aux problématiques ci-dessus pour lesquelles j'ai répondu NON ?	☐	☐
--	--------------------------	--------------------------



L'obligation de prévenir les risques

Dans le cas où votre analyse de la situation vous amènerait à **douter** que vous puissiez en présence d'une opération ou d'une tentative d'opération douteuse, vous DEVEZ, sans délai, prendre contact avec l'agente de conformité de votre agence. Son autorisation ou celle de votre dirigeant d'agence pourrait être nécessaire pour la poursuite de la transaction.

POUR CHARISMA
M. Pascal Goovaerts, DA
438-410-8674

POUR L'EXPERT IMMOBILIER
M. Moussa Aaraj
514-991-6455

Les directives de conformité de CANAFE

© CEA COACHING. 2025



ÉTUDIER UN CAS

DÉCLARER LES OPÉRATIONS DOUTEUSES

Les courtiers immobiliers sont tenus, des par la Loi canadienne sur le recyclage des produits de la criminalité et le financement des activités terroristes, de déclarer :

- Les opérations et les tentatives d'opérations douteuses,
- Les contournements soupçonnés des sanctions,
- Les biens appartenant à des groupes terroristes.



OPÉRATION DOUTEUSE

“ On dit qu’une opération financière est douteuse lorsqu’il existe des **motifs raisonnables** de soupçonner qu’elle pourrait être liée à la perpétration, ou à une tentative de perpétration, d'une infraction de blanchiment d'argent ou de financement d'activités terroristes.

Déclarer les opérations douteuses

LES MOTIFS RAISONNABLES

Avoir des motifs raisonnables de soupçonner est le seuil requis pour soumettre une déclaration d'opérations douteuses à CANAFE. C'est un peu plus qu'un simple soupçon, c'est-à-dire qu'il existe une **possibilité** qu'une infraction de blanchiment d'argent ou de financement ait été perpétrée.

Vous n'avez pas à vérifier les faits, le contexte ou les indicateurs de blanchiment d'argent ou de financement du terrorisme qui vous ont amené à soupçonner une infraction, de même que vous n'avez pas à prouver qu'une infraction de blanchiment d'argent ou de financement du terrorisme a été perpétrée pour conclure que ce seuil est atteint.



Déclarer les opérations douteuses

QUAND SOUMETTRE UNE DÉCLARATION D'OPÉRATION DOUTEUSE À CANAFE ?

Vous DEVEZ soumettre une déclaration d'opérations douteuses à CANAFE **aussitôt que possible** après avoir pris les mesures qui vous permettent d'établir qu'il existe des motifs raisonnables de soupçonner que l'opération ou la tentative d'opération est liée à la perpétration d'une infraction de blanchiment d'argent ou de financement d'activités terroristes.

Notez bien qu'il n'y a pas de seuil monétaire associé à la déclaration d'une opération douteuse.



Déclarer les opérations douteuses

COMMENT SOUMETTRE UNE DÉCLARATION D'OPÉRATION DOUTEUSE À CANAFE ?

Bien qu'il soit possible de soumettre une déclaration directement à CANAFE, soit en ligne, soit par la poste, nous exigeons de tous nos courtiers que vous **communiquiez d'abord avec votre agent de conformité attitré** ; c'est lui et lui seul qui prendra la décision de soumettre ou non une déclaration à CANAFE et qui vous encadrera dans vos démarches.

Le respect de cette règle est primordiale dans la mesure où CANAFE exige des agences immobilières qu'elles tiennent à jour un registre de toutes les déclarations faites par leurs courtiers.



Déclarer les opérations douteuses

Notez que pour compléter une déclaration d'opération douteuse vous devrez fournir le plus d'information **possible** sur les sujets suivants :

- Statut de l'opération (effectuée ou tentée),
- Identification des parties prenantes,
- Objet de l'opération,
- Motifs de succès ou d'échec de l'opération,
- Mode opératoire observé,
- Motifs justifiant la demande (indicateurs BA/FT mis en contexte).



Déclarer les opérations douteuses

LE CONTOURNEMENT DES SANCTIONS CANADIENNES

Les sanctions sont devenues un élément de plus en plus important parmi les outils de politique étrangère du Canada et elles jouent un rôle crucial pour aider à maintenir et à rétablir la paix et la sécurité sur la scène mondiale, à lutter contre la corruption et à promouvoir le respect des droits de la personne.

Les sanctions canadiennes placent des restrictions sur les activités autorisées entre des personnes au Canada ou des Canadiens à l'extérieur du Canada et des personnes, entités ou états étrangers. Elles peuvent viser des personnes, des organisations ou des pays particuliers et se composer d'une variété de mesures, y compris la restriction ou l'interdiction du commerce, des opérations financières ou d'autres activités économiques entre le Canada et un état cible ou ses facilitateurs.



Déclarer les opérations douteuses

Les personnes et entités sanctionnées par le gouvernement du Canada risquent probablement de recourir à des techniques et canaux établis pour contourner lesdites sanctions et d'utiliser d'autres canaux financiers pour déplacer des actifs financiers s'ils n'ont plus accès aux canaux traditionnels.

Ces techniques comprennent :

- Le recours à des territoires intermédiaires pour établir des réseaux complexes de sociétés fictives et de façade,
- L'utilisations de comptes bancaires de non-résident (généralement situés dans des territoires respectant le secret financier ou qui sont connus pour servir des clients se trouvant dans des territoires sanctionnés),



Déclarer les opérations douteuses

- Le recours au blanchiment d'argent par voies commerciales et à d'autres techniques pour déplacer, cacher et utiliser des actifs partout dans le monde,
- L'usage de canaux financiers de remplacement, comme la cryptomonnaie et d'autres technologies financières émergentes.
- Le recours à des mandataires et à des facilitateurs pour transférer la propriété légale des actifs à des membres de la famille, à des personnes avec qui elles sont étroitement associées et à d'autres prête-noms peu avant ou après l'imposition de sanctions.
- Recours à des professionnels, comme des avocats ou des comptables, pour ouvrir des comptes bancaires, envoyer ou recevoir de l'argent et créer des structures organisationnelles au bénéfice d'une personne sanctionnée.



Déclarer les opérations douteuses

COMMENT SOUMETTRE UNE DÉCLARATION DE CONTOURNEMENT DES SANCTIONS ?

Au cas échéant, CANAFE impose de remplir et de soumettre une déclaration d'opération douteuse. Pour rappel, nous exigeons de tous nos courtiers que vous **communiquiez d'abord avec votre agent de conformité attitré** ; c'est lui et lui seul qui prendra la décision de soumettre ou non une déclaration à CANAFE et qui vous encadrera dans vos démarches.



Déclarer les opérations douteuses

VOUS N'AVEZ PAS À VÉRIFIER LES FAITS !

CANAFE ne s'attend pas, de la part des entités déclarantes, qu'elles enquêtent ou qu'elles dépassent le cadre normal de leurs opérations pour obtenir des renseignements supplémentaires ou des preuves de leurs déclarations. Il recommande, au contraire, de ne rien faire pour éveiller les soupçons des personnes suspectées de blanchiment d'argent ou de financement d'activités terroristes sur le fait que vous soyez en train de préparer une déclaration d'opération douteuse.

Ne posez donc pas plus de questions que votre travail normal ne l'impose, ne demander pas davantage de documents que nécessaire et ne parlez jamais à quiconque de vos démarches auprès de CANAFE sous peine de peut-être nuire à une enquête en cours.



Déclarer les biens des groupes terroristes

Les *Déclaration de biens appartenant à des groupes terroristes* diffèrent des autres déclarations qui sont soumises à CANAFE parce qu'**il n'est pas nécessaire qu'une opération ou une tentative d'opération ait lieu** pour que vous en soumettiez une.

CANAFE englobe dans la notion de « bien » : les espèces, les chèques, les traites bancaires, les mandats, les produits et jetons de casino, la monnaie virtuelle, les comptes bancaires incluant les comptes d'épargne, REER et CELI, les produits de paiement prépayés, les actions, les obligations, les fonds de placement communs, les bijoux, les métaux précieux, les pierres précieuses, les biens immobiliers et les polices d'assurance.



Déclarer les biens des groupes terroristes

COMMENT SOUMETTRE UNE DÉCLARATION DE BIENS ?

Comme dans le cas d'une déclaration d'opération douteuse ou relative au contournement des sanctions canadienne, nous exigeons de tous nos courtiers que vous **communiquiez d'abord avec votre agent de conformité attitré.**

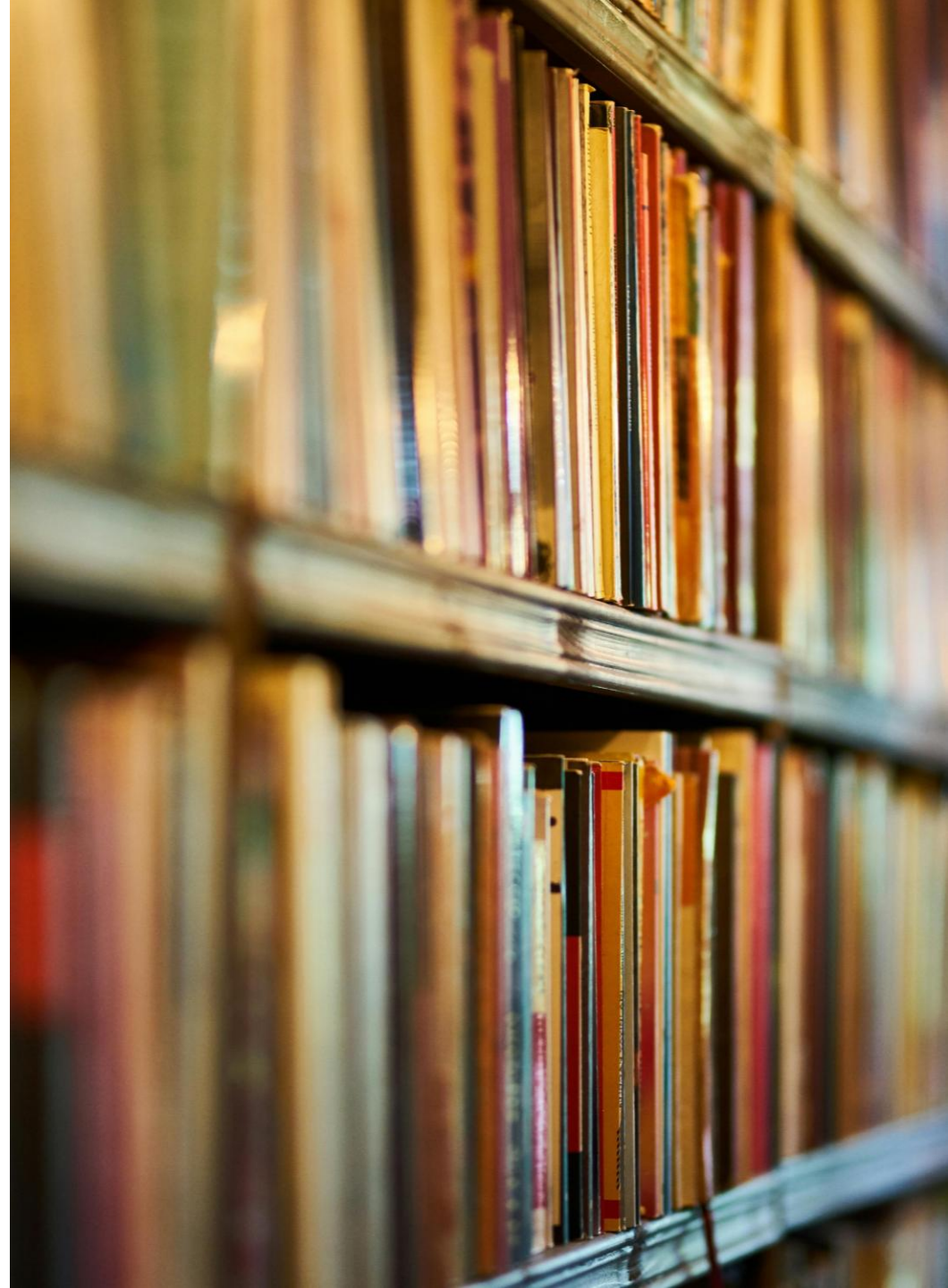
Les déclarations de biens appartenant à des organisations criminelles ou terroristes doivent également être transmises, sans délai, au Service du renseignement canadien et à la Gendarmerie royale du Canada.



BIEN DOCUMENTER VOS DÉMARCHES

Afin de vous conformer aux exigences en matière de tenue de documents, vous devez conserver les documents de manière qu'ils puissent être fournis à CANAFE dans les 30 jours suivant la date à laquelle ils sont demandés.

Chez Charisma/L'expert Immobilier, nous exigeons que tout ce qui doit être consigné pour répondre aux exigences de CANAFE, le soit dans DocEM.



Bien documenter vos démarches

QUELS SONT LES DOCUMENTS QUE CANAFE POURRAIT VOULOIR CONSULTER ?

- Les déclarations d'opérations douteuses,
- Les déclarations de biens appartenant à un groupe terroriste,
- Les dossiers de vérification d'identité,
- Les bordereaux de conformité (évaluation du risque),
- Les documents concernant les parties non représentées.

Pour rappel, les bordereaux de conformité ne remplacent pas la vérification d'identité obligatoire. Les deux documents ont des fonctions différentes et doivent être téléchargés obligatoirement dans DocEM.



Affirmation solennelle

J'affirme solennellement avoir suivi, du début à la fin, cette activité de formation continue en ligne.

Je reconnais et admetts qu'une fausse déclaration constitue un acte dérogatoire à l'honneur et à la dignité de la profession de courtier immobilier et va notamment à l'encontre de mon obligation d'appuyer toute mesure visant la protection du public ou susceptible d'améliorer la qualité des services dans le domaine du courtage immobilier.

