

Le 15 septembre dernier, vous avez été nombreux à assister au déjeuner-causerie portant sur la réglementation.

Tous semblent en effet avoir apprécié les présentations de Me Anne-Marie Manoukian et de Matthew McGuire. C'est donc avec autant de plaisir que nous vous attendons en grand nombre au prochain déjeuner-causerie, qui aura lieu le 15 décembre prochain, en collaboration avec l'Institut des auditeurs internes de Montréal.



Vous étiez également nombreux lors de notre cocktail d'automne, qui a eu lieu le 15 octobre. Décidemment, de telles occasions de réseautage sont fortement appréciées par nos membres!



**Encore une fois, merci de l'intérêt que vous portez à la section
 ACAMS Montréal**

Événements à venir

Bâtir une nouvelle organisation vs Évoluer au sein d'une organisation de 150 ans : Des enjeux similaires!

Déjeuner-causerie
 En collaboration avec l'Institut des auditeurs internes de Montréal
 15 décembre, 7h30
 Caisse de dépôt et de placement du Québec, Montréal

ACAMS Financial Crime Forum : A special legislative and regulatory update

30 novembre au 1^{er} décembre
 Toronto, Canada

ACAMS 4th Annual AML Risk management conference

25 janvier 2016
 New York, États-Unis

Devenez membre de la section ACAMS Montréal!

La section **ACAMS Montréal** tient à remercier ses membres, et espère leur offrir un grand nombre de privilèges. En devenant membre de la section, vous bénéficiez :

- de gratuité, de rabais ou de priorité sur l'inscription aux événements de la section;
- de la possibilité d'inviter un non-membre de votre choix à certains événements;
- de l'accès au portail de la section ACAMS, où sont disponibles des offres d'emploi, des articles et présentations, etc.

Contribuez au bulletin ACAMS Montréal

Nous avons envie de vous lire! Soumettez vos articles relatifs à la criminalité financière, la conformité, la lutte au blanchiment d'argent et au financement des activités terroristes pour parution dans le bulletin de la section Montréal.

En plus de vous donner de la visibilité auprès de vos pairs, vous courrez la chance de remporter le prix de l'article de l'année de la section **ACAMS Montréal**. L'article gagnant sera également soumis à ACAMS, dans le cadre du prix « *Article of the year* », remis annuellement à Las Vegas!

Les articles peuvent être soumis en tout temps au acamsmontrealchapter@acams.org

Oups..!

Vous avez aimé l'article du dernier bulletin, « La responsabilité personnelle des CAMLO » ? Nous avons omis de préciser qu'il a été rédigé par Marc Lemieux, avocat et co-secrétaire du comité de direction de la section ACAMS Montréal !

Nous sommes toujours à la recherche d'un photographe amateur pour nos petits déjeuners causerie!

Communiquez avec acamsmontrealchapter@acams.org pour plus d'information

L'immobilier : Un secteur attrayant pour les criminels

Linda Caron, CAMS-FCI

L'acquisition de biens immobiliers pour blanchir des fonds n'est pas un phénomène nouveau. On constate cependant un intérêt renouvelé des médias et des autorités un peu partout dans le monde concernant le sujet. [Londres](#), [New-York](#), [Miami](#), [Sydney](#), [Vienne](#), [Panama City](#) et plus près de nous [Vancouver](#), ont fait les manchettes dans les derniers mois. Le secteur immobilier de ces villes aurait servi à blanchir des centaines de millions de dollars. Elles ont toutes en commun une localisation primée et un secteur immobilier en effervescence, particulièrement pour les propriétés de luxe.

Qu'il s'agisse de mafia russe, de Chinois corrompus, d'officiers d'états ayant détourné des fonds ou de narcotrafiquants, ces criminels ont tous abusé le système en profitant largement des possibilités d'anonymat via des structures complexes.

Pour les professionnels de la lutte contre la criminalité financière, il est essentiel de comprendre ce qui rend ce secteur si attrayant pour les criminels et de maîtriser les stratagèmes types et les indicateurs de risque propres au secteur immobilier.



Les attraits du secteur immobilier

L'attrait premier du secteur immobilier est **l'opportunité d'investissement**. Tout comme les personnes respectueuses de la Loi et ayant des fonds légitimes à investir, les criminels recherchent un gain sur leur investissement, et l'immobilier est certainement un excellent véhicule de placement. Le prix élevé des propriétés favorise aussi le **financement ou les structures complexes** de propriété (compagnies de gestion, entités *offshore*, fiducies, placements privés). La complexité plait aux criminels, car elle leur est utile. Ainsi, au moment de conclure une transaction qui implique des sommes importantes, le criminel charmera subtilement ses interlocuteurs en faisant miroiter les gains potentiels et le **marché gagnant-gagnant** qu'il propose (atteinte des objectifs, commissions ou bonis importants, etc.). À ce stade, les financiers, courtiers immobiliers et autres intervenants sont enthousiastes et déterminés à conclure le marché. Ils n'ont aucune envie d'analyser la structure complexe de la transaction, d'autant plus qu'à ce sujet, les criminels auront introduit un savant mélange **d'experts et de professionnels** (avocat, fiscalistes et comptables) pour expliquer et légitimer leur structure, créant ainsi une fausse impression de conformité. L'ensemble des stratagèmes utilisés permet aussi **l'anonymat**, ce qui constitue l'attrait le plus important pour les criminels. La provenance des fonds est obscurcie par les diverses couches d'intervenants, de sociétés-écrans et de juridictions, rendant presque impossible la possibilité de relier l'argent au crime. Il devient aussi très difficile pour les professionnels de lutte contre la criminalité financière de déterminer les réels bénéficiaires effectifs qui sont protégés par des couches multiples de documents légaux et par les Lois des pays où ces documents ont force de loi.

Le Groupe d'Action Financière International (GAFI) a publié en 2008 un excellent document sur les [vulnérabilités du secteur immobilier](#). Disponible en anglais uniquement, ce document présente en détail les divers stratagèmes utilisés par les criminels, avec de multiples exemples à l'appui.



Détecter les risques

Il est important de rappeler que l'investissement dans le secteur immobilier est tout à fait légitime, de même que les structures complexes et l'utilisation de professionnels ou de tiers. Le rôle du professionnel de lutte contre la criminalité financière est de détecter le vrai du faux. À ce titre, le GAFI et le Centre d'analyse des transactions financières du Canada (CANAFE) ont publié [les indicateurs](#) les plus communs propres au secteur de l'immobilier.

Ce qu'il faut retenir, c'est que les criminels abusent le système en créant des sociétés-écrans et en falsifiant des documents. Ils n'hésitent pas à influencer les acheteurs ou les vendeurs, soit par le versement de sommes occultes ou par la menace et l'extorsion. De même, ils retiennent les services de professionnels, avec ou contre leur gré. Ces professionnels sont souvent abusés par les criminels et ne sont pas toujours de connivence. Les criminels ont un objectif précis et mettront en œuvre tout leur savoir-faire pour arriver à leurs fins.

En présence d'indicateurs tels que **des structures complexes, des compagnies de gestion, des placements ou financements privés, des sociétés offshore ou des sociétés nouvellement constituées, des entrées et sorties de fonds importantes en provenance d'autres pays, notamment les paradis bancaires**, les professionnels de lutte contre la criminalité financière doivent redoubler d'efforts pour bien comprendre la source des fonds et les liens entre les diverses entités. ➔

Pour appuyer sa collecte d'information, le professionnel peut envisager de demander des états financiers ou des relevés de compte historiques pour s'assurer qu'il ne s'agit pas de sociétés fictives. Dans certains cas, si on soupçonne que les documents sont des faux, une confirmation du correspondant bancaire serait justifiée. Les documents d'incorporation, quant à eux, permettent de confirmer les bénéficiaires effectifs ou de constater une complexité encore plus grande, si les sociétés sont détenues par d'autres sociétés. Il peut s'avérer difficile, voire même impossible, de valider la véracité d'un document provenant d'un autre pays et rédigé dans une langue étrangère. Dans ces cas, il peut être envisagé de retenir les services de firmes spécialisées qui vérifieront l'information dans le pays d'origine.



Lorsqu'un professionnel (avocat, notaire, comptable) occupe le rôle de « fondé de pouvoir » d'une ou plusieurs sociétés et qu'il affirme ne pas connaître les individus derrière ces sociétés, la prudence est de mise. Au-delà du secret professionnel qui peut justifier une telle situation, il importe de bien comprendre les liens qui unissent les diverses parties prenantes à la transaction envisagée.

Certaines questions peuvent permettre de mieux comprendre : Comment l'avocat, le notaire ou le comptable ont-ils été mis en contact avec l'entité? Comment communiquent-ils ensemble et à quelle fréquence? À qui et dans quel pays sont acheminés les documents importants, factures et autres? D'où proviennent leurs honoraires? La relation est-elle nouvelle? Que sait-on de la provenance des fonds, des sommes attendues? Y a-t-il d'autres partenaires à considérer? Les documents collectés servent quant à eux à confirmer les renseignements obtenus (document de constitution, relevé de cotisation, historiques de comptes, etc.)

Les questions posées et les documents collectés doivent permettre d'obtenir les **renseignements suffisants et satisfaisants** pour bien comprendre la nature de la transaction. Lorsque des incohérences ou des doutes subsistent, les entités déclarantes doivent obligatoirement soumettre une déclaration d'opérations douteuses au CANAFE. Bien que la Loi n'exige pas des entités déclarantes de refuser une transaction d'apparence douteuse, il est important de connaître les normes applicables au sein de son organisation afin de gérer adéquatement les risques détectés.

Impacts sociaux et économiques

Le secteur immobilier est un pilier important du développement économique, politique et social à l'échelle nationale et régionale.

L'envergure des investissements que ce secteur représente, l'ensemble des activités économiques qui y sont liées (construction, hôtellerie, restauration, location), de même que le nombre

important de transactions financières que cela implique affectent notre tissu économique et social. Lorsque le secteur immobilier est abusé par les criminels, les prix augmentent, rendant l'accessibilité au logement difficile pour la classe moyenne. À terme, cela peut engendrer un **déséquilibre dans la distribution de la richesse**.



Par ailleurs, la hausse artificielle du prix de l'immobilier par des manipulations « criminelles » a un impact direct sur **le coût de la vie** en augmentant les frais de construction, de transport, de services d'hôtellerie et de restauration, ainsi que de toutes les autres industries qui dépendent fortement ou s'appuient sur le secteur immobilier.

Les effets à long terme sont pervers. Les gouvernements et organismes publics, de même que les entités réglementées, doivent absolument mettre en œuvre les mesures nécessaires pour freiner la progression du crime dans le secteur de l'immobilier.

Suite aux articles de presse récents sur l'appropriation de biens immobiliers par des criminels, on peut s'attendre à un **resserrement des obligations** réglementaires qui visent ce secteur. Déjà, les États-Unis, l'Australie et le Royaume-Uni ont annoncé vouloir réviser les Lois de leur pays pour assujettir les professionnels de l'immobilier (courtiers, notaire et autres) à l'exigence de déclarer les activités douteuses. Au Canada, la Loi le prévoit déjà, et ce, depuis 2008. On peut toutefois s'attendre à un examen plus approfondi des pratiques en place pour respecter les exigences réglementaires. Une révision des stratagèmes et des indicateurs est une bonne façon de s'y préparer. ■

Merci à nos commanditaires :



Vous avez des questions, commentaires ou suggestions? Communiquez avec nous!

acamsmontrealchapter@acams.org

Les opérations douteuses et la nouvelle méthodologie du CANAFE

Jean-François Lefebvre, LL.B., BBA, D.TAX

Plusieurs choses ont été dites et écrites au fil des ans au sujet de la détection et de la déclaration des opérations douteuses (« DOD »). Plusieurs organisations se sont souvent demandé où tracer la ligne lorsqu'il est question d'analyser une transaction en particulier, se demandant entre autres jusqu'où il fallait pousser les recherches à savoir si une transaction était douteuse ou non. L'entrée en scène des tentatives d'opérations douteuses, il y a plusieurs années, est certes venue ajouter au fardeau lié à cette exigence. Mais qu'en est-il maintenant, en 2015? Quelles sont les attentes du CANAFE à cet égard? Sa méthode d'analyse des opérations douteuses a-t-elle évolué?

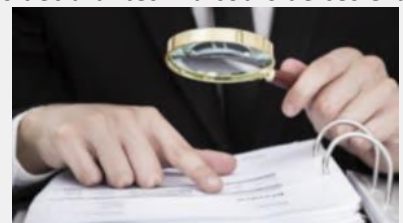
Depuis l'entrée en vigueur de cette exigence législative au début des années 2000¹, la déclaration d'opérations douteuses a toujours revêtu un caractère hautement subjectif. En effet, il a toujours été difficile pour le CANAFE de citer une entité déclarante pour ne pas avoir déclaré une transaction jugée douteuse aux yeux du représentant de l'agence fédérale, puisqu'il revenait à l'entité elle-même d'établir le caractère douteux ou non d'une telle transaction. Certains affirmeront s'être fait dire, lors d'examen de conformité, qu'ils auraient dû déclarer telle ou telle transaction. Dans les faits, le CANAFE n'avait pas le pouvoir de citer une organisation dans un cas semblable, à moins :

- qu'il n'ait été clairement documenté dans un dossier, chez l'entité déclarante en question, qu'une transaction donnée avait été jugée douteuse par l'entité elle-même; et,
- que les motifs et indicateurs aient été clairement écrits, noir sur blanc, sans qu'il n'y ait eu d'envoi subséquent au CANAFE d'une déclaration d'opérations douteuses.

Autrement dit, l'agence fédérale devait être « blindée » pour être en mesure de citer une organisation pour défaut de soumission d'une DOD. Cette difficulté rencontrée par le CANAFE n'est certes pas étrangère à un des changements réglementaires annoncés en juillet dernier par le Ministère des Finances, soit une modification à l'article 9¹ du *Règlement sur la déclaration des opérations douteuses - recyclage des produits de la criminalité et financement des activités terroristes* (ci-après le « Règlement ») qui traite des opérations douteuses.

D'ailleurs, signe de l'évolution des temps et du désir du CANAFE de faire les choses différemment, l'agence a dévoilé, depuis quelques mois, à différents représentants des secteurs visés par la LRPCFAT¹, sa nouvelle méthodologie d'analyse des opérations douteuses lors d'examen de conformité effectués auprès d'entités déclarantes. Au cours de ces examens, le CANAFE concentrera dorénavant ses efforts sur les cinq aspects suivants :

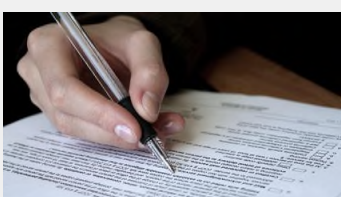
- Trois tests liés à la soumission des DOD;
- Un test lié à la qualité des DOD; et,
- Un test lié à l'envoi des DOD dans les délais prescrits.



Le premier test lié à la **soumission des DOD** vise à s'assurer qu'une entité déclarante déclare les transactions douteuses de façon constante, c'est-à-dire qu'il y a une certaine uniformité au sein de l'organisation au niveau de la détection des opérations douteuses et que des faits similaires mènent habituellement à l'envoi de DOD. Le CANAFE voudra s'assurer que les critères de déclaration sont semblables pour tout le monde au sein de l'organisation et ce, même si l'entité déclarante possède plusieurs succursales.

Le deuxième test lié à la **soumission des DOD** vise à s'assurer que les transactions douteuses envoyées par une entité déclarante reflètent le type d'opérations douteuses soumises par les autres joueurs de la même industrie, c'est-à-dire qu'il y a une certaine uniformité au sein de l'industrie en question et que des faits similaires mènent habituellement à l'envoi de déclarations d'opérations douteuses. Le CANAFE voudra s'assurer que les critères de déclaration sont semblables pour tout le monde au sein de l'industrie.

Le troisième test lié à la **soumission des DOD** vise à vérifier la capacité d'une entité déclarante à identifier et déclarer des transactions lorsqu'il y a des *motifs raisonnables* de soupçonner que la transaction est liée à la perpétration d'une infraction de blanchiment d'argent ou à des activités terroristes. Pour ce faire, l'agence analysera les transactions inhabituelles décelées par l'organisation en question et les DOD qui en découlent, ainsi que les raisons expliquant pourquoi certaines transactions n'ont pas mené à l'envoi de DOD. Le CANAFE s'attend à ce que les entités déclarantes aient la capacité de déceler et de déclarer des opérations douteuses lorsqu'une personne raisonnable aurait, face à une situation semblable, soumise une déclaration d'opérations douteuses.



Le test lié à la **qualité des DOD** revêt un caractère fondamental pour le CANAFE puisque la qualité de ses divulgations auprès des différents corps policiers et autres récipiendaires autorisés en dépend. Une attention toute particulière doit être portée aux informations identifiant les parties impliquées dans les transactions douteuses, aux explications ayant trait aux transactions elles-mêmes, ainsi qu'aux motifs raisonnables ayant mené à l'envoi des DOD.

L'agence s'attend à ce que l'information qui était disponible lors de la soumission, ou qui aurait dû l'être, soit fournie de façon appropriée dans les DOD. ➡

Finalement, le test lié à l'**envoi des DOD dans les délais prescrits** n'est pas nouveau; il s'agit simplement, pour l'agence, de s'assurer que les déclarations ont été soumises dans les 30 jours à partir du moment où le soupçon est né. Rappelons que le CANAFE s'attend à ce que les transactions douteuses liées à des infractions très graves, par exemple celles liées à la sécurité nationale, à la corruption et au trafic d'êtres humains, soient déclarées.

Cette nouvelle méthodologie d'analyse des déclarations d'opérations douteuses, jointe au changement annoncé au Règlement, s'annonce pour le moins intéressante. Si l'intention du législateur et, de surcroît, celle du CANAFE, est de donner un caractère plus objectif à la notion de détection et de déclaration d'opérations douteuses, il n'en demeure pas moins que l'application sur le terrain pourrait occasionner son lot de difficultés. Bien que le concept de DOD ait toujours été fortement subjectif, limitant ainsi le CANAFE dans sa propension à citer des entités déclarantes pour des manquements à cet égard, l'exercice consistant à fixer des standards au sein d'une même organisation (ayant parfois des dizaines, voire des centaines de succursales) ou encore au sein d'une même industrie, d'un océan à l'autre, risque dans les faits d'être périlleux. Et ceci est sans compter l'application du test de la personne raisonnable qui, en lui-même, représente aussi tout un défi. Les prochains mois devraient, à n'en point douter, apporter certaines réponses. ■

Emplois

Le Mouvement Desjardins est à la recherche de gens ayant un esprit d'analyse, un intérêt pour la recherche ou le rôle-conseil et qui souhaitent contribuer à la prévention, la détection et la dissuasion du recyclage des produits de la criminalité et du financement des activités terroristes.

Consultez l'offre d'emploi #1508697 sur le www.desjardins.com pour plus d'information

N'oubliez pas de répondre à notre sondage!

<https://fr.surveymonkey.com/r/7ZQF2MC>

Quand diligence rime avec ingérence

Louise Arbour, qui a été juge à la Cour Suprême et membre du cabinet du Secrétaire Général aux Nations Unies, [a vivement critiqué](#), en octobre dernier, les nouvelles dispositions réglementaires qui visent les "nationaux politiquement vulnérables". Son focus portait sur cet élément seulement, mais quand on s'y attarde, la grande majorité des exigences réglementaires de la *Loi sur le recyclage des produits de la criminalité et le financement des activités terroristes* (LRPCFAT) ont un caractère intrusif, surtout lorsqu'il s'agit d'appliquer une diligence accrue.

Selon la réglementation en vigueur, lorsque des risques ou des incohérences sont détectés, il devient nécessaire d'obtenir des renseignements additionnels. Or, la Loi et les règlements ne précisent pas quels sont ces renseignements. C'est à l'organisation assujettie à la LRPCFAT de déterminer ce qui serait suffisant.

Toutefois, avant d'exiger quelques renseignements que ce soit, une autre Loi entre en ligne de compte : *la Loi sur la Protection des Renseignements Personnels et les Documents Électroniques* (LPRPDE).

[Le Commissaire à la vie privée](#), dont la mission est de protéger et de promouvoir le droit des personnes à la vie privée, insiste d'ailleurs sur la nécessité pour les organisations de trouver l'équilibre entre les exigences réglementaires de la LRPCFAT et la LPRPDE. Le Commissaire précise que la collecte de renseignements personnels devrait se limiter aux exigences énoncées dans les lois et les règlements, ainsi qu'aux besoins associés aux activités professionnelles particulières d'une organisation.

Ainsi, si on examine le règlement sur le RPCFAT concernant les personnes politiquement vulnérables, on peut lire au paragraphe 14 n) ii que les entités doivent tenir un dossier comportant le renseignement suivant : si elle est connue, l'origine des fonds qui sont versés ou dont le versement au compte est prévu. Bien que le règlement stipule « si elle est connue », les autorités réglementaires s'attendent à ce que les organisations prennent les mesures raisonnables pour obtenir l'information. Cela est vrai dans le cas des personnes politiquement vulnérables, mais aussi pour les clients qui présentent un risque de RPCFAT. Le Bureau du Surintendant des Institutions Financières (BSIF) mentionne, dans sa [ligne directrice B8](#), que l'origine des fonds signifie « comment le client a acquis les fonds déposés dans le compte ». Le BSIF précise aussi que « pour être considérées comme raisonnables, les mesures mises en place doivent atteindre le résultat prévu par règlement. Exemple : mesures raisonnables pour déterminer la provenance des fonds de certains clients présentant un risque élevé. »

Dans le cours normal des affaires, ce renseignement n'est pas collecté par les institutions financières. Pour connaître l'origine des fonds, il faut donc demander l'information au client. C'est à ce moment que la collecte de renseignements devient intrusive. Qu'il s'agisse de Louise Arbour, de Justin Trudeau ou de Denis Coderre, on peut imaginer leur perplexité devant une telle question. Dans leur cas, on peut se justifier en mentionnant les exigences réglementaires applicables aux « nationaux politiquement vulnérables », mais qu'en est-il de monsieur et madame tout le monde dont le profil est évalué à risque? Et s'il s'agit réellement d'un criminel, quelle sera sa réaction lorsque des explications lui seront demandées?

Pour s'assurer de respecter toutes les réglementations et se protéger contre des litiges potentiels ainsi que des risques de sécurité physique, les organisations assujetties à la LRPCFAT doivent énoncer des normes et des politiques précises quant aux renseignements à collecter, ainsi que les mécanismes appropriés pour les collecter.