

## *Loi sur le recyclage des produits de la criminalité :* un nouveau fardeau imposé aux promoteurs immobiliers

### INTRODUCTION

Le 20 février 2009, des modifications à la *Loi sur recyclage des produits de la criminalité et le financement des activités terroristes* (la « *Loi* ») sont entrées en vigueur. Ces modifications ont une incidence sur les activités qu'exerce un « promoteur immobilier » (un « Promoteur »). Elles créent, parmi les fournisseurs de services financiers et les intermédiaires financiers visés par la *Loi*, un nouveau groupe tenu de se conformer aux exigences imposées par cette *Loi*.

### L'OBJET DE LA LOI ET DES MODIFICATIONS RÉCENTES

La *Loi* a pour objet d'aider à détecter et à décourager le recyclage des produits de la criminalité et le financement des activités terroristes, à faciliter les enquêtes et les poursuites relatives aux infractions de recyclage des produits de la criminalité et aux infractions de financement des activités terroristes. Les entités financières, les compagnies d'assurance vie et les courtiers ou les agents d'assurance vie, les courtiers en valeurs mobilières, les entreprises de services monétaires, les notaires publics et les sociétés de notaires publics de la Colombie-Britannique, les conseillers juridiques et les cabinets juridiques, les comptables et les cabinets comptables, les courtiers et les agents immobiliers, les négociants en pierres et métaux précieux et, en date du 20 février 2009, les Promoteurs et les casinos, sont tous des entités assujetties à la *Loi*. En se conformant aux règlements de la *Loi*, ces individus aident le Canada à respecter ses engagements internationaux de participer à la lutte contre la criminalité transnationale, plus particulièrement le recyclage des produits de la criminalité, et à la lutte contre les activités terroristes.

*Me Fredric L. Carsley est responsable de notre groupe Immobilier et se consacre exclusivement au droit immobilier commercial, plus particulièrement aux projets d'envergure reliés aux commerces de détail et édifices à bureaux. Expert dans l'acquisition, le développement, le financement et la location de biens immobiliers, il a œuvré pour plusieurs intervenants très connus dans ce secteur d'activité.*



La *Loi* crée aussi un organisme appelé le *Centre d'analyse des opérations et déclarations financières du Canada* (le « CANAFE »), qui est chargé d'assurer son application. Le CANAFE est un organisme spécialisé mis sur pied pour recueillir, analyser et communiquer des renseignements financiers et de l'information liés à des cas soupçonnés de blanchiment d'argent et de financement d'activités terroristes, incluant le dépistage et la dissuasion du financement des activités terroristes.

### QU'EST-CE QU'UN PROMOTEUR IMMOBILIER ?

Les Promoteurs touchés par la *Loi* sont les personnes ou les entités, autres qu'un courtier ou un agent immobilier, qui au cours d'une année civile après 2007, ont vendu au public, selon le cas :

- cinq (5) maisons ou unités condominiales neuves;
- un (1) immeuble commercial ou industriel neuf;
- un (1) immeuble résidentiel à logements multiples neufs contenant au moins cinq logements;
- deux (2) immeubles résidentiels à logements multiples neufs contenant au total au moins cinq (5) logements.

« Neuf » signifie une structure construite au cours des deux (2) dernières années et qui, avant d'être vendue, n'a pas encore été occupée aux fins pour lesquelles elle a été bâtie.

« Ventes au public » inclut toute vente autre qu'à un membre du même groupe ou à une filiale.

## **OBLIGATIONS DES PROMOTEURS IMMOBILIERS**

En vendant une nouvelle unité, un Promoteur a maintenant l'obligation de prendre différentes mesures afin de se conformer aux règlements de la *Loi*. Les obligations principales sont les suivantes :

- **tenir un relevé de réception de fonds** : ce relevé est requis lorsqu'un Promoteur reçoit une somme, quel qu'en soit le montant et qu'elle soit en espèces ou non;
- **tenir des dossiers clients** : ces renseignements varient selon que le client est une personne, une entité ou une personne morale;
- **vérification de l'identité** : lorsqu'un Promoteur a l'obligation de tenir un relevé de réception de fonds ou un dossier client, il est aussi tenu de vérifier l'identité de chaque personne qui effectue l'opération. Dans le cas d'une personne morale, il doit établir les noms de ses administrateurs;
- **détermination quant aux tiers** : le Promoteur doit déterminer si son client agit suivant les instructions d'un tiers. Il ne s'agit pas d'identifier le « propriétaire » des fonds, mais plutôt la personne qui donne les instructions quant à la façon de procéder avec l'argent;

- **programme de conformité** : le Promoteur a l'obligation de mettre en œuvre un programme de conformité qui lui permettra de respecter ses obligations en matière de déclaration, de tenue de documents et de vérification de l'identité des clients. Le CANAFE est habilité à examiner le programme et les documents de conformité et à émettre des commentaires au Promoteur.

Le *Règlement sur la déclaration des opérations douteuses – recyclage des produits de la criminalité et financement des activités terroristes* impose aussi certaines exigences. Sous réserve de certaines exceptions, un Promoteur doit déclarer au CANAFE :

- toutes les « opérations douteuses », soit une opération à l'égard de laquelle il y a des motifs raisonnables de soupçonner qu'elle est liée à la perpétration réelle ou tentée d'une infraction de blanchiment d'argent ou d'une infraction de financement d'activités terroristes. Le Promoteur doit tenir un registre de toutes les opérations douteuses déclarées au CANAFE;
- toutes les opérations concernant des biens appartenant à un terroriste, contrôlés par un terroriste ou un groupe de terroristes;
- toutes les « opérations importantes en espèces » (10 000 \$ ou plus).

Les conséquences de l'inobservation de la *Loi* varient entre des sanctions administratives (jusqu'à 500 000 \$ pour des entités) et des sanctions pénales (jusqu'à 2 millions de dollars ou 5 ans d'emprisonnement).