

COURTIERS ET AGENTS IMMOBILIERS ET PROMOTEURS IMMOBILIERS



Veillez trouver ci-dessous un résumé des exigences de la *Loi sur le recyclage des produits de la criminalité et le financement des activités terroristes* auxquelles sont assujettis les courtiers et les agents immobiliers lorsqu'ils agissent à titre d'agents dans le cadre de l'achat ou de la vente de biens immobiliers. Ces exigences ne s'appliquent pas aux courtiers et agents immobiliers pour les activités liées à la gestion immobilière. Un courtier ou agent immobilier s'entend d'une personne ou d'une entité autorisée, par licence, permis ou enregistrement délivré aux termes d'une loi provinciale, à vendre ou à acheter des biens immobiliers.

Dès le 20 février 2009, si vous êtes un promoteur immobilier, ces exigences s'appliquent à vous lorsque vous vendez au public une maison neuve, une unité condominiale neuve, un immeuble commercial ou industriel neuf, ou un immeuble résidentiel à logements multiples neuf. Un promoteur immobilier est une personne ou une entité, autre qu'un courtier ou un agent immobilier, qui au cours d'une année civile après 2007, a vendu au public, selon le cas :

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

Si vous travaillez pour une entité déclarante en tant qu'employé, les responsabilités suivantes incombent à votre employeur, à l'exception de celles ayant trait à la déclaration des opérations douteuses et à la déclaration des biens appartenant à un groupe terroriste, qui s'appliquent à vous et à votre employeur. Si vous êtes un agent immobilier et que vous agissez pour le compte d'un courtier immobilier, les responsabilités suivantes incombent à ce dernier, à l'exception de celles ayant trait à la déclaration des opérations douteuses et à la déclaration des biens appartenant à un groupe terroriste, qui s'appliquent à vous et au courtier.

DÉCLARATION

Opérations douteuses

Vous devez déclarer les opérations effectuées ou tentées à l'égard desquelles il y a des motifs raisonnables de soupçonner qu'elles sont liées à la perpétration réelle ou tentée d'une infraction de blanchiment d'argent ou d'une infraction de financement d'activités terroristes.

Voir la *Ligne directrice 2 : Opérations douteuses* et la *Ligne directrice 3 : Déclaration des opérations douteuses à CANAFE*.

Biens appartenant à un groupe terroriste

Vous devez déclarer l'existence de biens qui sont en votre possession ou à votre disposition et qui, à votre connaissance, appartiennent à un groupe terroriste (y compris une seule personne) ou sont à sa disposition, directement ou non.

Voir la *Ligne directrice 5 : Déclaration à CANAFE de biens appartenant à un groupe terroriste*.

Opérations importantes en espèces

Vous devez déclarer les opérations importantes en espèces comportant la réception d'une somme en espèces de 10 000 \$ ou plus.

Voir la *Ligne directrice 7 : Déclaration des opérations importantes en espèces à CANAFE*.

TENUE DE DOCUMENTS

Vous devez tenir les documents suivants :

- relevés d'opérations importantes en espèces
- relevés de réception de fonds
- dossiers-clients
- copies des registres officiels des personnes morales (dispositions sur le pouvoir de lier)
- copies des déclarations d'opérations douteuses

VÉRIFICATION DE L'IDENTITÉ DES CLIENTS

Vous devez prendre des mesures précises pour vérifier l'identité des personnes et des entités suivantes :

- toute personne qui effectue une opération importante en espèces
- toute personne ou entité pour qui vous devez tenir un dossier-client ou un relevé de réception de fonds
- toute personne pour laquelle vous soumettez une déclaration des opérations douteuses (des mesures raisonnables et des exceptions s'appliquent)

Voir la *Ligne directrice 6 B : Tenue de documents et vérification de l'identité des clients – Secteur de l'immobilier*.

DÉTERMINATION QUANT AUX TIERS

Chaque fois que vous devez tenir un relevé d'opération importante en espèces, vous devez prendre des mesures raisonnables pour établir si la personne qui vous remet la somme agit pour le compte d'un tiers. Chaque fois que vous devez tenir un dossier-client, vous devez prendre des mesures raisonnables pour établir si le client agit selon les instructions d'un tiers.

Si vous concluez que la personne ou le client agit pour le compte d'un tiers, vous devez obtenir certains renseignements précis sur le tiers et sur la nature du lien qui l'unit à la personne qui vous remet la somme ou au client.

Voir la *Ligne directrice 6 B : Tenue de documents et vérification de l'identité des clients – Secteur de l'immobilier*.

PROGRAMME DE CONFORMITÉ

Un programme de conformité doit être mis en œuvre et comporter les cinq éléments suivants :

- la nomination d'un agent de conformité
- l'élaboration et l'application de politiques et de mesures de conformité consignées par écrit
- une évaluation des risques en matière de blanchiment d'argent et de financement d'activités terroristes, des mesures d'atténuation pour les risques élevés et la conservation des documents à l'appui
- l'instauration d'un programme écrit de formation continue en matière de conformité
- l'examen documenté des politiques et mesures, du programme de formation et de l'évaluation des risques afin d'en vérifier l'efficacité

Voir la *Ligne directrice 4 : Mise en œuvre d'un programme de conformité*.

Révisé août 2008

