

LIVRE BLANC

Réingénierie des acomptes immobiliers au Canada

La protection des acomptes à l'échelle de la transaction en
Ontario et au Québec

Un livre blanc CPN, septembre 2026

Sommaire exécutif

En août 2025, le Conseil ontarien de l'immobilier (RECO) a fermé iPro Realty, l'une des plus grandes maisons de courtage de la province. iPro avait déclaré un déficit de plus de 10 millions de dollars dans ses comptes en fidéicomis pour les acomptes des consommateurs et les commissions.^{1,2} L'organisme de réglementation en avait été informé en mai. Il n'a pas gelé les comptes pendant près de trois mois.³ En décembre, la province avait destitué le conseil d'administration du RECO et placé l'organisme sous la responsabilité d'un administrateur.^{4,5}

iPro est l'antécédent. La leçon est architecturale. Au Canada, les acomptes immobiliers sont déposés dans des comptes en fidéicomis mis en commun, contrôlés par un seul professionnel ou une seule entreprise. La mise en commun est un mécanisme juridique de longue date, conçu à une époque où la confiance envers les professions était la meilleure protection disponible et où aucune technologie ne permettait de contrôler l'argent à l'échelle d'une seule transaction. Elle est entourée de devoirs fiduciaires, de règles comptables, d'inspections et de fonds d'indemnisation. Elle concentre aussi la garde et le contrôle. Lorsqu'un signataire faillit, tous les clients du compte sont exposés, et les organismes de surveillance l'apprennent une fois que l'argent a bougé. L'Ontario et le Québec arrivent à cette exposition par des professions et des traditions juridiques différentes.

Les organismes de réglementation réagissent comme ils le font toujours, avec des outils qui suivent la perte plutôt que de la prévenir. La déclaration financière annuelle obligatoire du RECO entre en vigueur le 1er octobre 2026, et la déclaration mensuelle du rapprochement des comptes en fidéicomis suivra en 2027.⁶ Ce sont des mesures judicieuses. Elles trouveront les problèmes plus tôt. Elles les trouveront encore une fois l'argent disparu.

Le présent document propose un complément au régime du fidéicomis, et non un remplacement. Chaque acompte est protégé au niveau de sa propre transaction, dans une institution de dépôt réglementée. La libération suit le droit établi par la loi et par l'entente des parties, elle est vérifiée par rapport aux preuves de chaque condition et elle exige plus d'une partie autorisée. L'acheteur, le vendeur, les professionnels et l'organisme de surveillance voient le même statut, de la même source. Les courtiers, les notaires et les avocats conservent leurs rôles professionnels et fiduciaires. Ce dont ils se défont, c'est l'administration de la garde, la partie du travail qui a le moins de valeur et le plus de risque.

La technologie est prête, et une grande part du résultat juridique existe déjà. Les régimes québécois du courtage et du notariat reconnaissent tous deux un compte spécial en fidéicomis au nom du déposant. Ce qui manque, c'est un recueil de règles neutre, partagé et opposable, et un réseau qui l'exploite : qui peut autoriser une libération, quelle preuve satisfait une condition, comment un différend gèle les fonds, comment un organisme de surveillance voit ce qui se passe. C'est ce qu'un régime de paiement fournit. Commercial Payment Network (CPN) est un régime encadré conçu pour les transactions multipartites de ce type, et l'exploitant du réseau qui fonctionne selon ses règles. CPN ne détient, ne déplace ni ne prend jamais la garde de l'argent des clients. Ce sont les institutions réglementées qui le font. CPN fournit le recueil de règles, un registre des participants vérifiés et de leurs comptes protégés, et une couche de contrôle qui enregistre le droit sur chaque acompte, valide la preuve derrière chaque condition de libération et, lorsque les conditions sont remplies, donne instruction à l'institution dépositaire de déplacer les fonds. CPN est un fournisseur de services de paiement inscrit auprès de la Banque du Canada et supervisé par elle en vertu de la Loi sur les activités associées aux paiements de détail.

1. Le problème structurel

Les problèmes se situent à des niveaux différents. Une faiblesse dans la structure ne peut pas être corrigée aux niveaux des processus, de la technologie ou de la surveillance. Elle ne peut qu'y être gérée, à un coût croissant. Les comptes en fidéicomis mis en commun créent une concentration structurelle du risque de garde et de contrôle. Les infrastructures modernes permettent aujourd'hui de réduire cette concentration sans renoncer aux protections fiduciaires que le régime du fidéicomis a été conçu pour offrir.

1.1 Le risque de concentration

Lorsque l'acompte d'un acheteur entre dans un compte général en fidéicommis, il rejoint l'argent de dizaines ou de centaines d'autres transactions. Trois expositions en découlent.

Le détournement. Un seul signataire malhonnête peut atteindre tous les clients du compte, et le déficit d'un dossier peut être couvert avec l'argent d'un autre jusqu'à ce que l'écart devienne trop grand pour être caché. iPro a montré ce schéma à grande échelle.

L'insolvabilité. Lorsqu'une entreprise fait faillite, ses comptes mis en commun sont gelés. Les comptes en fidéicommis d'iPro ne peuvent être libérés que par ordonnance du tribunal, et l'assureur cherche encore à obtenir cette ordonnance. ³ Déterminer qui a droit à quoi devient un exercice de juricomptabilité, mesuré en mois.

L'erreur opérationnelle. Rapprocher à la main des soldes confondus laisse place à l'erreur et place à la dissimulation. Le grand livre qui cache une erreur honnête cache tout aussi bien une erreur malhonnête.

Dans chaque cas, la mise en commun déplace le risque de la partie qui contrôle l'argent vers le consommateur qui y a droit.

1.2 Des contrôles de détection, non de prévention

La surveillance des comptes mis en commun repose sur l'inspection. Les inspecteurs échantillonnent. Les auditeurs attestent à un moment précis. Entre ces moments, l'organisme de réglementation lit les propres registres de l'entreprise. Dans l'affaire iPro, l'examen indépendant a établi que l'organisme avait appris l'existence du déficit en mai 2025 et n'avait ni gelé ni surveillé les comptes pendant près de trois mois. Le conseil l'a appris le 10 août, deux jours après la signature d'une entente avec les dirigeants d'iPro. ^{3,4} Les contrôles existaient. Ils étaient de détection, et ils dépendaient de la discrétion au sommet.

Un cadre de contrôle complet comporte trois couches. Les contrôles de prévention empêchent la perte de se produire. Les contrôles de détection la trouvent rapidement. Les contrôles de recouvrement rétablissent le client. Le régime actuel est solide sur les deux derniers et mince sur le premier. Le présent document porte sur l'ajout du premier.

1.3 Le paradoxe réglementaire

Le Canada ne manque pas de règles. L'Ontario a la TRESA, le régime d'inspection du RECO, le Règlement administratif no 9 du Barreau de l'Ontario, les exigences de fidéicommis de la Loi de 1998 sur les condominiums et Tarion. Le Québec a la Loi sur le courtage immobilier et l'OACIQ, le régime de comptabilité en fidéicommis des notaires, des fonds d'indemnisation pour les deux professions et le plan de garantie obligatoire des bâtiments résidentiels neufs administré par la GCR. Les obligations envers le CANAFE s'appliquent à toute la chaîne. Les règles décrivent en détail le comportement correct. Elles font moins pour rendre le comportement incorrect structurellement difficile. Chaque nouvelle couche de déclaration ajoute un coût pour la majorité honnête et change peu de chose pour la minorité malhonnête.

1.4 Où vont les fonds en attente

La mise en commun détermine aussi qui touche les intérêts. Au Québec, le compte général en fidéicommis d'un notaire est assorti d'une renonciation irrévocable aux intérêts en faveur du Fonds d'études notariales. ¹² Les intérêts non réclamés sur les comptes en fidéicommis des courtiers vont à l'OACIQ. ¹¹ En décembre 2025, le fonds notarial détenait 311 millions de dollars et l'équivalent du Barreau, 122 millions. ¹⁴ En avril 2026, le législateur a dirigé 50 pour cent des premiers 75 millions de dollars de revenus d'intérêts annuels, et 75 pour cent au-delà, vers le Fonds Accès Justice. ¹⁵

CPN ne prend pas position sur la destination de cet argent. C'est un choix de politique publique, et il appartient aux législateurs et aux ordres professionnels. Notre contribution est une capacité : une gouvernance intégrée au système plutôt qu'appliquée après coup. La protection à l'échelle de la transaction rend toute répartition exécutable et visible, transaction par transaction,

par règle : les intérêts au déposant, à un fonds d'accès à la justice, ou partagés entre les deux. Nous le disons une fois, clairement : qui est touché. Si la règle par défaut se déplaçait un jour vers le déposant, les fonds d'études notariales et juridiques, le Fonds Accès Justice et l'OACIQ verraient leurs revenus diminuer. Un projet pilote peut préserver exactement la répartition actuelle, de sorte qu'aucun organisme dont les orientations comptent ne soit appelé à financer l'expérience.

Nous ne proposons pas une politique. Nous proposons la capacité d'exécuter la politique qui sera choisie, de façon transparente, une transaction à la fois.

2. Deux provinces, une même exposition

2.1 L'Ontario

Lors d'une revente, l'acompte de l'acheteur est habituellement déposé dans le compte en fidéicomis de la maison de courtage inscriptrice, en vertu de la TRESA. Le solde du prix passe par les comptes en fidéicomis des avocats à la clôture. Pour les condominiums neufs, les acomptes doivent être détenus en fidéicomis en vertu de l'article 81 de la Loi de 1998 sur les condominiums, Tarion servant de filet de sécurité plafonné à 20 000 \$ par unité.⁷ Les acomptes de prévente atteignent couramment plusieurs fois ce montant. Au-delà du plafond, la protection repose sur la bonne tenue du compte en fidéicomis et sur la solvabilité du constructeur. Ce risque n'est plus théorique. Urbanation a recensé un record de 28 projets de condominiums actifs, totalisant 7 243 unités, annulés dans la région du Grand Toronto et de Hamilton en 2025, soit plus du double des 3 469 unités annulées en 2024.⁸

Les réformes du RECO sont réelles. Environ 3 800 maisons de courtage doivent désormais déposer des renseignements financiers annuels, y compris l'actif et le passif en fidéicomis, les sommes en fidéicomis non réclamées et une attestation du courtier responsable. Les premiers dépôts sont exigibles le 30 octobre 2026.⁶ L'organisme de réglementation en verra davantage, plus souvent. Il continuera de regarder des soldes mis en commun à travers les propres registres de l'entreprise.

2.2 Le Québec

Le Québec part avec de meilleurs instruments. Lors d'une revente, l'acompte de l'acheteur est versé directement dans le compte en fidéicomis de l'agence ou du courtier nommé dans la promesse d'achat, jamais par le compte d'exploitation de l'entreprise, et il y reste jusqu'à ce que le notaire le réclame pour l'acte.^{9,10} L'OACIQ est explicite : l'acompte demeure la propriété de l'acheteur jusqu'à la signature de l'acte ou jusqu'à ce qu'un tribunal ordonne un transfert de titre.¹⁰ Le règlement sur le courtage prévoit déjà un compte spécial en fidéicomis au nom du déposant, avec intérêts au déposant, lorsque celui-ci en fait expressément la demande.¹¹ Le régime notarial dispose du même instrument.¹³

À l'acte, chaque somme de la transaction passe par le compte en fidéicomis du notaire : la mise de fonds de l'acheteur, l'avance hypothécaire du prêteur et le remboursement de l'hypothèque du vendeur. Le notaire doit confirmer que les fonds sont disponibles et suffisants avant la clôture.¹⁷ Le Québec a un professionnel réglementé et impartial au centre de chaque clôture résidentielle. C'est une force réelle.

Le compte spécial reste toutefois l'exception. Les fonds entrent d'abord dans le compte général, passent à un compte spécial seulement sur demande, et repassent par le compte général avant d'être versés.¹¹ La demande est rarement faite, parce que le coût d'ouverture d'un compte spécial dépasse habituellement les intérêts qu'il rapporte.¹³ La règle par défaut demeure la mise en commun.

L'indemnisation est plafonnée bien en deçà de la taille d'une clôture moderne. Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (FICI) verse jusqu'à 100 000 \$ par réclamation en cas de fraude ou de détournement par un courtier.¹⁶ Le fonds d'indemnisation

des notaires est lui aussi plafonné par réclamation, par règlement. ¹⁸ Une revente à Montréal, où un acheteur et un prêteur confient tous deux des fonds au même notaire, dépasse facilement ces limites. La construction neuve suit le même schéma. Le plan de garantie obligatoire rembourse les acomptes jusqu'à 50 000 \$, et seulement pour les bâtiments d'au plus quatre parties privatives superposées. Au-delà de ce montant, les constructeurs accrédités doivent protéger les acomptes par un plan, une assurance, un cautionnement ou un dépôt en fidéicomis, et les acheteurs dans les immeubles plus grands échappent entièrement au plan obligatoire. ¹⁹

2.3 Le fil conducteur

Les deux provinces protègent les acomptes avec les trois mêmes couches : un compte en fidéicomis contrôlé par un professionnel, une inspection périodique par un organisme de réglementation et un fonds d'indemnisation plafonné qui paie après la perte. Les fonds d'indemnisation sont révélateurs. Un système qui doit préfinancer ses propres défaillances a accepté que des défaillances surviendront. Le Québec a déjà inscrit l'instrument de prévention dans ses règles. Il n'en a pas encore fait la règle par défaut.

3. Ce qui se fait

La réforme de la surveillance. La déclaration annuelle du RECO et le rapprochement mensuel prévu raccourciront le délai entre un manquement et sa découverte. La loi québécoise d'avril 2026 régit la destination des intérêts en fidéicomis. Ni l'une ni l'autre ne change l'endroit où l'argent se trouve ni qui peut le déplacer.

Le flux de travail numérique. SureFund remplace les chèques par des virements électroniques dans les mêmes comptes en fidéicomis mis en commun. GoVeyance numérise le flux de travail du transfert de propriété sur la même structure. Deeded simplifie les clôtures virtuelles sans modifier la garde. Les courtiers et les notaires du Québec acceptent déjà les acomptes par virement électronique. Ces outils rendent le modèle actuel plus rapide. Ils laissent son architecture inchangée.

Des rails plus rapides. Le système de paiement en temps réel du Canada (Real-Time Rail) a son cadre juridique en vigueur depuis le 24 août 2026 et se déploie par phases à compter du quatrième trimestre. ²⁰ Il transportera des données plus riches et réglera en quelques secondes. Un argent plus rapide ne rend pas un argent mis en commun plus sûr. Il rend un paiement mal dirigé définitif plus tôt.

Ailleurs, la question est déjà posée

La France a retiré la garde de la banque du professionnel. Les notaires français doivent tenir leurs comptes professionnels à la Caisse des Dépôts et Consignations, une institution publique. On apprend aux clients à refuser tout compte de notaire qui ne porte pas l'identifiant de la Caisse. ²¹ Depuis octobre 2025, les prestataires de paiement européens doivent aussi vérifier que le nom du bénéficiaire correspond au compte avant d'exécuter un virement. ²² Un système notarial de droit civil a déjà rendu la garde indépendante de l'étude.

L'Angleterre montre où mène la surveillance seule. Axiom Ince s'est effondré en 2023 après la disparition de 64 millions de livres d'argent de clients, dissimulée en partie par des relevés bancaires falsifiés remis à l'organisme de réglementation et aux comptables du cabinet. ²³ Les pertes chez Axiom Ince et dans un second cabinet ont atteint environ 100 millions de livres. La Solicitors Regulation Authority a consulté sur la question de savoir si les cabinets d'avocats devraient détenir l'argent des clients, puis a reporté la question. ²⁴ Elle a plutôt choisi des rapports de comptables annuels obligatoires et la séparation des rôles de conformité. ²⁵ C'est la section 3 du présent document. La question qu'elle a reportée est la section 4.

La construction utilise déjà ce modèle pour l'argent versé par étapes. Les comptes bancaires de projet dans les marchés publics du Royaume-Uni détiennent des fonds pour une fin définie, cantonnés à l'écart de l'entrepreneur, libérés selon des jalons convenus. Les calendriers d'acomptes de prévente ont la même forme.

4. La protection à l'échelle de la transaction

4.1 Le résultat, non le compte

L'objectif n'est pas un compte bancaire en particulier. C'est un résultat : des fonds juridiquement séparés, propres à une transaction, détenus dans une institution réglementée, avec des contrôles de libération qui peuvent être appliqués de façon indépendante. Plusieurs conceptions bancaires peuvent produire ce résultat. Elles comprennent des comptes en fidéicomis individuels, des comptes spéciaux en fidéicomis au nom du déposant, des comptes virtuels associés à des droits bénéficiaires séparés, des structures mises en commun avec des sous-grands livres au niveau de la transaction qui respectent des normes de protection prescrites, et des contrats de dépôt jetonisés lorsque l'institution dépositaire les émet. Les règles du régime devraient préciser le résultat de contrôle et la preuve qui l'établit. Chaque institution participante devrait proposer sa propre mise en œuvre conforme. Cela garde le modèle économique pour les banques et tient CPN à l'écart de la conception de leur grand livre.

4.2 Les principes de conception

Les principes de conception suivants guident toute solution.

- 1. La séparation par conception.** Les fonds d'une transaction ne peuvent servir à satisfaire ou à dissimuler les obligations d'une autre transaction. La fraude, l'erreur et l'insolvabilité sont contenues dans la transaction où elles surviennent.
- 2. Une seule source de vérité.** Chaque partie autorisée voit le solde auprès de l'institution qui le détient, et l'état du droit et de la libération dans le registre du régime, et non dans les registres d'un intermédiaire.
- 3. La conformité intégrée.** Les obligations d'identité, de lutte contre le blanchiment et de fidéicomis sont remplies à l'entrée et à la sortie des fonds, et non reconstituées en fin d'année.
- 4. Une libération conditionnelle et multipartite.** L'argent ne bouge que lorsque le droit enregistré le permet, que la preuve de chaque condition de libération a été validée par rapport au recueil de règles et que plus d'une partie autorisée a agi. Aucun justificatif d'identité ne suffit à lui seul.
- 5. Une garde indépendante de la technologie.** Les fonds se trouvent dans l'institution réglementée, au nom de la transaction. Si un fournisseur de logiciel fait faillite, l'argent reste où il est.
- 6. Des fonds en attente répartis par règle.** Les intérêts suivent la répartition fixée par la loi et par les parties, de façon visible et transaction par transaction.

4.3 L'état du droit sur les fonds

Le régime ne décide pas à qui appartient un acompte. Le droit dépend du territoire, du contrat, des conditions et parfois d'un tribunal. Le régime enregistre et applique le droit et l'autorité de libération établis par le droit applicable, l'entente de transaction, les obligations professionnelles et, au besoin, les ordonnances d'un tribunal. Dans une revente québécoise ordinaire, cela signifie que l'acompte est enregistré comme appartenant à l'acheteur, libérable au notaire pour l'acte ou remboursable à l'acheteur si la promesse devient nulle. ¹⁰ Le recueil de règles définit comment chaque état est prouvé et qui peut le modifier. La loi définit quels sont les états. Le registre du régime, exploité par CPN, conserve l'état. L'institution dépositaire conserve l'argent.

4.4 Le fonctionnement

Voici les fonctions de base.

- 01 **L'ouverture.** Lorsque la promesse d'achat ou la convention d'achat-vente est acceptée, le fiduciaire ouvre une position protégée pour cette transaction auprès d'une institution participante. Elle porte la référence de la transaction, les parties, l'état du droit et les conditions de libération.
- 02 **L'approvisionnement.** L'acheteur paie à partir de son propre compte, directement dans la transaction. Le payeur voit un nom de bénéficiaire vérifié avant que l'argent ne bouge.
- 03 **Le statut d'acompte vérifié.** Le vendeur et le courtier du vendeur ne reçoivent pas un reçu en PDF. Ils reçoivent un statut faisant autorité de la part de l'institution dépositaire, attesté selon les règles du régime : montant reçu, institution, propriété, statut de protection, autorité de libération et heure. Aucun numéro de compte n'est exposé. L'acompte devient une preuve sur laquelle toute la transaction peut s'appuyer.
- 04 **Le jour de la clôture.** Les conditions de libération épousent la séquence que la profession suit déjà. Au Québec, cela signifie la levée des conditions, la demande de l'acompte par le notaire, la confirmation de l'avance du prêteur, la signature de l'acte et la publication au registre foncier. Chaque seconde autorisation est un événement déjà au dossier, comme l'avance du prêteur ou la confirmation du notaire. Aucun n'est un appel téléphonique. Lorsque la couche de contrôle a validé la preuve de chaque condition, elle émet l'instruction de libération à l'institution dépositaire, qui exécute le paiement sur le rail qu'elle utilise déjà. La norme de conception est simple : la clôture ne devrait pas être plus lente qu'aujourd'hui.
- 05 **L'échec de la transaction.** Si la transaction échoue, les fonds sont retournés selon les modalités convenues à partir d'un solde connu. Il n'y a aucune question sur l'argent qui appartient à qui.

4.5 La couche de contrôle

Les règles ne préviennent la perte que si quelque chose les applique à chaque transaction avant que l'argent ne bouge. Dans ce régime, ce quelque chose est la couche de contrôle, que CPN exploite. Elle comporte trois parties.

Le registre. Un répertoire des participants vérifiés : institutions dépositaires, professionnels et entreprises en règle auprès de leur ordre ou de leur organisme de réglementation, fournisseurs de services certifiés, et le compte protégé que chacun est autorisé à utiliser. Un acheteur qui approvisionne une transaction ou un notaire qui reçoit une libération voit un bénéficiaire vérifié tiré du registre, et non un numéro de compte tapé dans un courriel. La France est arrivée au même résultat en exigeant que chaque compte de notaire porte l'identifiant de la Caisse des Dépôts. Le registre le généralise.

Le droit et la preuve. Pour chaque position protégée, la couche de contrôle conserve l'état du droit et les conditions de libération fixées par la loi et par l'entente. Chaque condition nomme la preuve qui la satisfait et la partie habilitée à la fournir : la promesse d'achat acceptée, la levée des conditions, la confirmation par le prêteur de son avance, la demande du notaire, l'acte signé, la publication au registre foncier. La couche de contrôle vérifie chaque document par rapport aux critères du recueil de règles à son arrivée, enregistre le résultat et n'accepte pas une instruction dont la preuve est manquante, incohérente ou fournie par la mauvaise partie.

L'orchestration. Lorsque chaque condition d'une libération est satisfaite et que les autorisations requises sont en place, la couche de contrôle émet l'instruction de paiement à l'institution dépositaire, en y joignant la référence de la transaction et la piste de preuve en ISO 20022, et l'institution l'exécute sur le rail qu'elle utilise. Le même mécanisme retourne un acompte lorsqu'une promesse devient nulle, applique un gel lorsqu'un différend est déposé et achemine une ordonnance du tribunal vers la seule position qu'elle nomme. Rien dans la séquence n'exige qu'un professionnel saisisse un virement ou qu'une banque interprète une lettre.

La couche de contrôle ne détient aucun argent. Elle décide, sur preuve enregistrée, si l'argent peut bouger, et elle donne instruction à l'institution qui le détient. C'est la différence entre une règle écrite et une règle appliquée.

4.6 Faire correspondre les contrôles aux modes de défaillance

Des défaillances différentes exigent des contrôles différents. Aucune caractéristique de conception ne répond seule à toutes, et le nouveau modèle comporte ses propres risques.

Mode de défaillance	Contrôle principal	Risque résiduel
Détournement par un signataire	Séparation au niveau de la transaction; aucune libération par une seule partie	Collusion entre parties autorisées
Insolvabilité de l'entreprise	Fonds détenus au nom de la transaction, hors des comptes de l'entreprise	La qualification juridique doit être confirmée dans chaque province
Instructions d'un imposteur	Vérification du bénéficiaire; conditions de libération que le fraudeur ne contrôle pas	Manipulation psychologique de l'acheteur avant l'approvisionnement
Erreur opérationnelle	Source unique de vérité auprès de l'institution dépositaire; rapprochement automatisé	Erreurs dans l'enregistrement du droit à l'ouverture
Compromission d'un justificatif ou d'un système	Autorisation multipartite; participants certifiés; surveillance des anomalies	Une nouvelle surface d'attaque concentrée dans le régime lui-même
Défaillance de l'institution dépositaire	Assurance-dépôts; divulgation des bénéficiaires; planification de la résolution	Soldes au-delà des limites assurées

La fraude par imposteur mérite qu'on s'y attarde, parce que la séparation seule ne l'arrête pas. Dans l'affaire *Malo c. Chambre des notaires*, tranchée par la Cour d'appel en novembre 2025, un notaire a reçu deux acomptes totalisant plus de 7 millions de dollars de parties qui traitaient avec un fraudeur, et les fonds ont été envoyés au Cambodge. La Cour a conclu que le notaire n'avait pas sciemment effectué un virement non autorisé. ²⁶ L'argent est parti quand même. La vérification du bénéficiaire et une condition de libération hors de portée du fraudeur sont les contrôles qui répondent à ce cas.

4.7 L'accès des organismes de surveillance

Les organismes de surveillance ont besoin d'une visibilité en temps opportun, non d'un accès illimité. Selon les règles, un organisme de surveillance voit les soldes, le statut, les exceptions, l'état du rapprochement et les alertes pour ses inscrits, en continu. Les renseignements personnels ne sont accessibles que lorsque l'autorité légale de l'organisme l'exige. CPN ne remplace pas l'organisme de réglementation. Elle exploite une interface de surveillance normalisée et une couche de preuve. L'autorité réglementaire reste là où la loi la place.

5. Les cas difficiles sont l'argument

Une clôture simple demande peu de gouvernance. Les cas difficiles sont ceux où les comptes en fidéicomis mis en commun sont mis à rude épreuve et où un recueil de règles partagé mérite sa place.

Les différends. Qui peut geler un acompte, et sur quel préavis? Que se passe-t-il lorsque l'acheteur et le vendeur formulent des demandes concurrentes? Les règles définissent le préavis, le gel, la preuve exigée pour le lever et le chemin vers un tribunal.

Les ordonnances et les saisies. Les ordonnances du tribunal, les saisies-arrêts et les procédures d'insolvabilité doivent atteindre la bonne transaction sans toucher les autres. Une position qui nomme déjà sa transaction rend cela précis.

Le décès, l'incapacité et la représentation. Les successions, les mandats et les procurations changent qui peut agir. Les règles définissent comment ce changement est prouvé et enregistré.

Les erreurs et les renseignements tardifs. Des fonds envoyés par erreur, une correspondance avec une liste de sanctions après l'approvisionnement, une enquête sur une fraude ouverte en cours de transaction. Chacun exige un chemin défini de retenue et de libération.

Aujourd'hui, chaque entreprise répond seule à ces questions, et chaque banque y répond différemment. Un fournisseur qui y répond construit un produit. Une douzaine de fournisseurs qui y répondent différemment construisent la fragmentation, et aucun organisme de réglementation ne peut approuver ni l'un ni l'autre. Un régime y répond une fois, par écrit, avec les participants qui vivront sous ces réponses, et la couche de contrôle applique chaque réponse de la même façon à chaque transaction.

6. La voie juridique

La technologie est prête. Le résultat juridique souhaité existe en grande partie. La question ouverte est de savoir quelle reconnaissance, quelle modification de règle ou quel changement législatif ferait de la protection à l'échelle de la transaction la règle par défaut plutôt que l'exception. La carte ci-dessous est notre lecture de travail, à confirmer par des conseillers juridiques dans chaque province.

	Disponible aujourd'hui	Atteignable par des lignes directrices	Exige probablement un changement de règle ou de loi
Courtage au Québec	Compte spécial en fidéicomis au nom du déposant sur demande expresse	Reconnaissance du statut du régime et de l'acompte vérifié comme registres conformes	Compte spécial par défaut; approvisionnement direct sans passer par le compte général
Notariat au Québec	Compte spécial en fidéicomis pour un client; virement électronique de fonds	Reconnaissance des conditions de libération du régime dans les règles de comptabilité en fidéicomis	Compte spécial par défaut; tout changement à la renonciation aux intérêts
Courtage en Ontario	Compte en fidéicomis dans une institution approuvée en vertu de la TRESA	Reconnaissance par le RECO des positions au niveau de la transaction dans les dépôts et le rapprochement	Comptes de transaction désignés comme forme standard de fidéicomis
Avocats et acomptes de condominium en Ontario	Comptes en fidéicomis en vertu du Règlement administratif no 9 et de l'article 81 de la Loi sur les condominiums	Reconnaissance des contrôles du régime par le Barreau et Tarion	Mandat pour les acomptes de prévente au-delà du plafond de Tarion

L'assurance-dépôts. La structure du compte ne détermine pas à elle seule la couverture. La SADC protège les dépôts détenus en fidéicomis jusqu'à 100 000 \$ par bénéficiaire, à condition qu'il existe une fiducie valide en vertu du droit provincial et que les renseignements requis sur le fiduciaire et le bénéficiaire figurent dans les registres de l'institution. ²⁷ Un compte mis en commun avec une divulgation adéquate peut aussi être admissible. Une revente à Montréal avec une avance hypothécaire dépassera la limite de toute façon. Ce que la protection à l'échelle de la transaction change, c'est la preuve. La divulgation des bénéficiaires devient automatique et à jour, de sorte que la question de l'assurance trouve réponse le jour où elle compte plutôt que d'être reconstituée après coup. Le traitement des dépôts des caisses sous le régime de l'Autorité des marchés financiers exige la même confirmation.

7. Ce que chaque participant y gagne

7.1 L'institution dépositaire

Une banque ou une caisse posera une question simple : pourquoi ferais-je cela? La réponse honnête commence par le coût. Le cycle de vie des comptes, les vérifications d'identité, la classification en fidéicommiss, le rapprochement, les exceptions et les registres de surveillance représentent un travail réel. Personne ne devrait prétendre que cela coûte des cents avant qu'une institution ne l'ait mesuré.

La réponse se poursuit avec la clientèle. Les soldes protégés moyens égalent le nombre de transactions, multiplié par l'acompte moyen, multiplié par la période de détention moyenne. Pour la revente, les périodes de détention se comptent en semaines. Pour la prévente, elles se comptent en années. L'institution gagne aussi des emprunteurs hypothécaires potentiels vérifiés, une vue précoce sur les transactions immobilières, des relations avec les courtiers, les notaires et les avocats, et les flux de paiement à la clôture. Le régime réduit le côté des coûts. L'intégration, l'identité, le traitement des exceptions et la déclaration aux organismes de surveillance suivent une seule norme plutôt qu'un développement sur mesure pour chaque professionnel, les instructions de libération arrivent validées et prêtes à exécuter, et la responsabilité est répartie dans les règles avant que quoi que ce soit ne tourne mal. CPN ne demande pas aux institutions de fournir une infrastructure comme service public. Elle leur offre une clientèle structurée de dépôts et de transactions.

7.2 Les courtiers, les notaires et les avocats

La première question du professionnel est tout aussi directe : m'enlevez-vous mon compte en fidéicommiss? La réponse est non. Le professionnel conserve la relation client, le rôle contractuel, l'instruction de dépôt, la pleine visibilité, l'autorité que confère son rôle et le dossier de la transaction. Ce dont il se défait, c'est le rapprochement de l'argent mis en commun, le traitement des chèques, le risque lié aux instructions de virement, l'administration des soldes dormants, une bonne part de la préparation des audits, et l'exposition à une défaillance catastrophique du fidéicommiss causée par quelqu'un d'autre dans l'entreprise. Il demeure le professionnel de confiance dans la transaction. Il cesse d'en être la banque.

7.3 Les acheteurs, les vendeurs et les organismes de surveillance

Les acheteurs gagnent une protection qu'ils peuvent vérifier, et non simplement présumer. Les vendeurs gagnent une confirmation faisant autorité que l'acompte est réel et protégé. Les organismes de surveillance gagnent des contrôles de prévention et une preuve continue à la place de l'échantillonnage et de la juricomptabilité.

8. Pourquoi un régime, et où CPN se situe

L'autorité est sociale avant d'être technique. Les contrôles n'ont de force que parce que les personnes qui vivent sous eux les ont d'abord acceptés.

Les règles de CPN sont indépendantes et configurées pour le réseau en question. Le droit provincial est inscrit dans les règles territoriales dès le départ, de sorte qu'un réseau québécois fonctionne en droit civil québécois et en français plutôt que de traduire un produit ontarien après coup.

Les rôles sont simples. Un **promoteur du réseau**, un organisme sectoriel ou un consortium, fait naître le réseau, en porte la raison d'être et peut lui donner sa propre marque. Le recueil de règles, le registre et la couche de contrôle sous cette marque appartiennent à CPN, et CPN les exploite. Les **institutions dépositaires** protègent les fonds et les déplacent sur les rails existants. Les **fournisseurs de services certifiés**, comme les logiciels de gestion de pratique et les plateformes de clôture, se connectent sous certification. Les **professionnels** autorisent dans le cadre de leur rôle fiduciaire. Les **prêteurs et les assureurs de titres** confirment les avances et la couverture comme événements enregistrés, et reçoivent en retour le statut d'acompte vérifié. Les **organismes de surveillance** reçoivent la vue que les règles définissent.

CPN apporte trois choses et les exploite toutes trois. Le **recueil de règles**, avec la certification des participants et une répartition claire de la responsabilité. Le **registre** des participants vérifiés et de leurs comptes protégés, par lequel la vérification du bénéficiaire, le filtrage des sanctions et la vérification des entreprises atteignent tous les participants d'un coup plutôt que d'être reconstruits par chaque entreprise. Et la **couche de contrôle** décrite à la section 4.5, qui conserve l'état du droit, valide la preuve derrière chaque condition et émet l'instruction de libération à l'institution dépositaire.

Ses normes de données suivent ISO 20022, de sorte que la référence de la transaction, ses conditions et sa preuve voyagent avec le paiement sur le rail qui le transporte. CPN est un fournisseur de services de paiement inscrit auprès de la Banque du Canada et supervisé par elle en vertu de la Loi sur les activités associées aux paiements de détail, un régime bâti sur les mêmes principes que le présent document applique aux acomptes : séparation des fonds des utilisateurs finaux, gestion du risque opérationnel et déclaration des incidents.

Ce que CPN ne fait pas. CPN ne détient, ne déplace ni ne prend jamais la garde des fonds des clients. Elle n'accorde aucun crédit et ne porte aucune position de bilan dans une transaction. Elle ne détermine pas le droit sur les fonds; la loi, le contrat et, au besoin, un tribunal le font. Elle ne remplace aucun organisme de réglementation. Elle n'est pas un fournisseur de logiciel qui vend aux courtiers. Cette neutralité est le point essentiel. Une caisse et une banque à charte peuvent adhérer au même recueil de règles sans remettre leurs clients à un concurrent, et un organisme de réglementation peut reconnaître un ensemble de règles sans cautionner une entreprise. L'exploitant est lié par le recueil de règles comme tout autre participant, et les fonds ne dépendent jamais de lui. Si CPN disparaissait demain, chaque acompte resterait auprès de son institution, au nom de sa transaction.

9. Pourquoi le Québec est un excellent point de départ

Le notaire est déjà au centre. Chaque clôture québécoise se règle par l'entremise d'un seul professionnel réglementé et impartial. Changez l'instrument que ce professionnel utilise et la structure du marché change avec lui.

L'instrument existe déjà. Les régimes du courtage et du notariat reconnaissent tous deux un compte spécial en fidéicomis au nom du déposant. La réforme consiste à faire de la forme protégée la règle par défaut, non à inventer quelque chose de nouveau.

Les acomptes restent déjà hors des comptes d'exploitation. Les règles de l'OACIQ exigent que les acomptes aillent directement en fidéicomis, jamais par le compte de l'entreprise.⁹ La discipline que la protection à l'échelle de la transaction prolonge est déjà en place.

Le réseau financier convient. Un réseau coopératif profond doté d'une assurance-dépôts provinciale, aux côtés des banques à charte, donne à un projet pilote des institutions dépositaires crédibles dès le premier jour.

La conversation politique est ouverte. Le Québec vient de légiférer sur les intérêts en fidéicomis. Une capacité qui exécute toute répartition de façon transparente arrive à un moment utile, tant pour les législateurs que pour les ordres.

10. Analyse comparative

La comparaison ci-dessous se veut équitable pour les deux modèles. Le modèle proposé est plus fort en prévention et en preuve. Il introduit aussi de nouvelles dépendances que les règles doivent gérer.

Dimension	Compte en fidéicomis mis en commun aujourd'hui	Protection à l'échelle de la transaction selon les règles du régime
-----------	--	---

Garde	Le professionnel contrôle un compte partagé	L'institution détient les fonds au nom de la transaction
Droit sur les fonds	Enregistré dans le sous-grand livre de l'entreprise	Enregistré dans le registre du régime et appliqué à l'institution
Autorité de libération	Habituellement un seul signataire	Multipartite, conditionnée par des événements enregistrés
Exécution de la libération	Le professionnel prépare et envoie le paiement d'après son propre dossier	Instruction émise par la couche de contrôle sur preuve validée; l'institution l'exécute sur son rail
Détournement	Détecté à l'audit ou à l'inspection	Contraint par conception; la collusion reste possible
Défaillance du professionnel	Comptes gelés; procédure judiciaire	Positions de transaction identifiables; la procédure judiciaire peut encore s'appliquer
Fraude par imposteur	Dépend de la vigilance du professionnel	Vérification du bénéficiaire et conditions de libération contrôlées
Compromission informatique	Le risque repose sur chaque entreprise	Concentré chez les participants certifiés; exige des contrôles à l'échelle du régime
Défaillance de l'institution dépositaire	Assurance-dépôts si la divulgation est tenue à jour	Même assurance; divulgation automatique
Différend	Libération négociée à partir d'un solde partagé	Gel, preuve et voie d'escalade définis
Surveillance	Dépôt annuel, inspection périodique	Vue continue, fondée sur le risque
Vie privée	Contenue dans l'entreprise	Doit être régie par des règles; nouveaux flux de données
Preuve d'audit	Reconstituée à partir des registres de l'entreprise	Produite par l'institution dépositaire
Intérêts	Répartis par la loi ou le règlement	Toute répartition, exécutée et visible par transaction
Coût	Caché dans les frais généraux de l'entreprise et les cotisations d'indemnisation	À mesurer dans le projet pilote

11. Un projet pilote contrôlé

Cela ne devrait pas commencer comme un lancement de produit. Cela devrait commencer comme une expérience réglementaire contrôlée.

La portée. Une institution dépositaire, de 10 à 20 notaires et agences, une seule catégorie de transactions, les acomptes de revente dans une région définie du Québec. Un avis juridique avant le premier acompte. L'OACIQ et la Chambre des notaires invités à observer dès le départ. La répartition actuelle des intérêts préservée exactement.

Les mesures. Les erreurs d'approvisionnement, l'effort de rapprochement, le délai de libération le jour de la clôture, les exceptions et la façon dont elles ont été résolues, les tentatives de fraude et leur issue, la qualité de la preuve d'audit, et le coût par transaction pour l'institution et pour le professionnel. Des tests de contrôle fixés à l'avance, des résultats publiés aux observateurs.

La suite. Si le projet pilote fait ses preuves, le chemin va de lignes directrices reconnaissant la protection à l'échelle de la transaction comme conforme, à l'adoption par l'industrie à mesure que les prêteurs et les assureurs la tarifent, jusqu'à un éventuel mandat là où l'écart de protection est le plus grand. L'acompte est la première catégorie de transactions, non la dernière. La même couche de contrôle qui libère un acompte peut séquencer le reste du jour de la clôture, l'avance du prêteur,

le remboursement de l'hypothèque du vendeur et les ajustements, sur la même preuve, de sorte que le règlement suive des événements enregistrés plutôt qu'un grand livre tenu à la main. Les acomptes de prévente au-delà des plafonds d'indemnisation sont les prochains candidats, et la libération par étapes est le modèle que la construction connaît déjà. Les plateformes de clôture et les logiciels de pratique existants conservent le flux de travail et se connectent comme participants certifiés.

12. Conclusion

Le système canadien des acomptes repose sur des comptes mis en commun et des audits périodiques. Ces outils ont été conçus pour un marché de l'ère du papier, et ils portent aujourd'hui plus de poids qu'ils n'ont été conçus pour en porter. L'Ontario l'a appris en 2025. Le Québec a inscrit le meilleur instrument dans ses règles et l'a laissé comme exception.

Les réformes d'aujourd'hui améliorent la commodité et la surveillance. Elles laissent intacte la concentration de la garde et du contrôle. La protection à l'échelle de la transaction ajoute la couche de prévention manquante. Elle contient la fraude, l'erreur et l'insolvabilité dans la transaction où elles surviennent, transforme la surveillance de rétrospective en continue, et rend toute politique sur les intérêts exécutable et visible.

La version la plus forte de cette idée n'est pas un nouveau type de compte bancaire. C'est une norme encadrée, avec un réseau qui l'applique. Les fonds restent auprès d'institutions réglementées. Les professionnels conservent leurs rôles juridiques et fiduciaires. CPN fournit le recueil de règles, exploite le registre et la couche de contrôle qui valident chaque libération avant qu'elle ne se produise, et donne aux organismes de surveillance une preuve continue, de sorte que chaque acompte est protégé et contrôlé pour lui-même.

Sources

- 01 Conseil ontarien de l'immobilier (RECO), « iPro Realty Ltd.: Agent and brokerage FAQ », mis à jour le 28 mai 2026.
- 02 The Globe and Mail, « Ontario regulator shuts down iPro Realty after finding \$10-million shortfall in trust accounts », 2025.
- 03 Global News, « Former iPro real estate agents now getting 100% commission payouts: regulator », 2026.
- 04 BNN Bloomberg, « Ontario's real estate regulator CEO to resign amid iPro Realty scandal », 18 décembre 2025.
- 05 The Globe and Mail, « Ontario appoints administrator to take control of real estate regulator », 28 novembre 2025.
- 06 Conseil ontarien de l'immobilier (RECO), « RECO announces new financial filing requirements to strengthen consumer protection », 16 juin 2026; MPA, « RECO to require real estate brokerages to submit annual financials », 2026.
- 07 Office ontarien du secteur des condominiums, « Pre-construction condos » et « Deposit protection and refunds ».
- 08 Urbanation Inc., « New Condo Sales Fall for 4th Year to Lowest Since 1991 », Condominium Market Survey de fin d'année 2025, 21 janvier 2026.
- 09 OACIQ, Ligne directrice sur la tenue, l'utilisation et la conservation des dossiers, « Gestion des comptes en fidéicomis », art. 4.2 et 4.9.
- 10 OACIQ, « Compte en fidéicomis : remboursement des sommes reçues à titre d'acompte ou d'arrhes »; « De la réception du chèque au retrait de l'acompte ».
- 11 Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicomis et l'inspection des courtiers et des agences, RLRQ c C-73.2, r 4, art. 25; OACIQ, « Tenue des dossiers et des registres ».
- 12 Chambre des notaires du Québec, lignes directrices sur la comptabilité en fidéicomis (renonciation irrévocable aux intérêts en faveur du Fonds d'études notariales).
- 13 Chambre des notaires du Québec, « Le notaire et votre argent ».
- 14 La Presse, « La manne de la Chambre des notaires croît encore », 8 décembre 2025; « Des limites légales imposées à la Chambre des notaires et au Barreau du Québec », 3 avril 2026.
- 15 Chambre des notaires du Québec, « Adoption du projet de loi no 7 et ses amendements », avril 2026.
- 16 OACIQ, « Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (FICI) ».
- 17 Lévesque Lavoie Avocats, « Tout savoir sur les étapes d'une transaction immobilière au Québec ».
- 18 Règlement sur le fonds d'indemnisation de la Chambre des notaires du Québec, RLRQ c N-3, r 8.1, art. 18.

- 19 Garantie de construction résidentielle (GCR), « La protection des acomptes » et « 5 choses à savoir avant d'acheter un condo neuf ».
- 20 McCarthy Tétrault, « Canada's Real-Time Rail Moves Closer to Launch: RTR By-law Officially Published », 8 juillet 2026.
- 21 Orientations des Notaires de France sur la fraude au virement, telles que publiées par des études membres (p. ex. immonot.com, « Fraudes aux RIB : les notaires appellent à la prudence »).
- 22 Le Bot Avocat, commentaire sur Tribunal judiciaire de Paris, 25 mars 2026, RG 23/11725 (obligations de vérification du bénéficiaire à compter du 9 octobre 2025).
- 23 Hazlewoods, « Compliance update: the Axiom Ince review and SRA consultation have landed ».
- 24 Law Society Gazette, « SRA to require all law firms to submit annual accountants' reports », 2026.
- 25 Legal Futures, « The questions that determine if the SRA's client money reforms will work », septembre 2026.
- 26 Cour d'appel du Québec, Malo c. Chambre des notaires du Québec, 3 novembre 2025.
- 27 Société d'assurance-dépôts du Canada, « Deposits held in trust » et « Trustees ».

À propos de CPN

Commercial Payment Network conçoit et exploite des réseaux encadrés pour les paiements commerciaux multipartites au Canada. Les règles de chaque réseau sont configurées selon sa raison d'être et son territoire. CPN est un fournisseur de services de paiement inscrit en vertu de la Loi sur les activités associées aux paiements de détail. CPN ne détient, ne déplace ni ne prend jamais la garde des fonds des clients.

cpn.global