

BY-LAW 9

Made: May 1, 2007
Amended: June 28, 2007
January 24, 2008
February 21, 2008
March 20, 2009 (editorial changes)
September 29, 2009 (editorial changes)
April 28, 2011
May 3, 2011 (editorial changes)
October 19, 2015 (editorial changes)

FINANCIAL TRANSACTIONS AND RECORDS

PART I

INTERPRETATION

Interpretation

1. (1) In this By-Law,

“arm’s length” has the same meaning given it in the *Income Tax Act* (Canada);

“cash” means current coin within the meaning of the *Currency Act* (Canada), notes intended for circulation in Canada issued by the Bank of Canada pursuant to the *Bank of Canada Act* and current coin or banks notes of countries other than Canada;

“charge” has the same meaning given it in the *Land Registration Reform Act*;

“client” means a person or group of persons from whom or on whose behalf a licensee receives money or other property;

“firm of licensees” means,

- (a) a partnership of licensees and all licensees employed by the partnership,
- (b) a professional corporation established for the purpose of practising law in Ontario and all licensees employed by the professional corporation,
- (c) a professional corporation established for the purpose of providing legal services

in Ontario and all licensees employed by the professional corporation, or

- (d) a professional corporation established for the purpose of practising law and providing legal services in Ontario and all licensees employed by the professional corporation;

“holiday” means,

- (a) any Saturday or Sunday;
- (b) New Year’s Day, and where New Year’s Day falls on a Saturday or Sunday, the following Monday;
- (c) Family Day
- (d) Good Friday;
- (e) Easter Monday;
- (f) Victoria Day;
- (g) Canada Day, and where Canada Day falls on a Saturday or Sunday, the following Monday;
- (h) Civic Holiday;
- (i) Labour Day;
- (j) Thanksgiving Day;
- (k) Remembrance Day, and where Remembrance Day falls on a Saturday or Sunday, the following Monday;
- (l) Christmas Day, and where Christmas Day falls on a Saturday or Sunday, the following Monday and Tuesday, and where Christmas Day falls on a Friday, the following Monday;
- (m) Boxing Day; and
- (n) any special holiday proclaimed by the Governor General or the Lieutenant Governor;

“lender” means a person who is making a loan that is secured or to be secured by a charge,

including a charge to be held in trust directly or indirectly through a related person or corporation;

“licensee” includes a firm of licensees;

“money” includes cash, cheques, drafts, credit card sales slips, post office orders and express and bank money orders;

“related” has the same meaning given it in the *Income Tax Act* (Canada);

“Teranet” means Teranet Inc., a corporation incorporated under the *Business Corporations Act*, acting as agent for the Ministry of Consumer and Business Services.

Time for doing an act expires on a holiday

(2) Except where a contrary intention appears, if the time for doing an act expires on a holiday, the act may be done on the next day that is not a holiday.

When deemed in trust

(3) For the purposes of subsections 9 (1), (2) and (3) and section 14, cash, cheques negotiable by the licensee, cheques drawn by the licensee on the licensee’s trust account and credit card sales slips in the possession and control of the licensee shall be deemed from the time the licensee receives such possession and control to be money held in a trust account if the cash, cheques or credit card sales slips, as the case may be, are deposited in the trust account not later than the following banking day.

PART II

HANDLING OF MONEY BY BANKRUPT LICENSEE

Handling of money by bankrupt licensee

2. (1) Subject to subsections (2) and (3), a licensee who is bankrupt within the meaning of the *Bankruptcy and Insolvency Act* (Canada) shall not receive from or on behalf of a person or group of persons any money or other property and shall not otherwise handle money or other property that is held in trust for a person or group of persons.

Exception

(2) A licensee who is bankrupt within the meaning of the *Bankruptcy and Insolvency Act* (Canada) may receive from or on behalf of a person or group of persons money,

- (a) in payment of fees for services performed by the licensee for the person or group;
or
- (b) in reimbursement for money properly expended, or for expenses properly incurred, on behalf of the person or group.

Same

(3) A licensee who is bankrupt within the meaning of the *Bankruptcy and Insolvency Act* (Canada) may apply in writing to the Society for permission to receive from or on behalf of a person or group of persons any money or other property, other than as permitted under subsection (2), or for permission to handle money or other property that is held in trust for a person or group of persons, and the Society may permit the licensee to do so, subject to such terms and conditions as the Society may impose.

PART II.1

HANDLING OF MONEY BY LICENSEE WHOSE LICENCE IS SUSPENDED

Interpretation

2.1 In this Part,

“suspended licensee” means a licensee who is the subject of a suspension order;

“suspension order” means an order made under the Act suspending a licensee’s licence to practise law in Ontario as a barrister and solicitor or to provide legal services in Ontario, regardless of whether the suspension begins when the order is made or thereafter.

Handling of money by suspended licensee

2.2 (1) Subject to subsection (2) and section 2.3, a suspended licensee shall not, during the suspension receive from or on behalf of a person or group of persons any money or other property and shall not otherwise handle money or other property that is held in trust for a person or group of persons.

Exception

(2) A suspended licensee may receive from or on behalf of a person or group of

persons money,

- (a) in payment of fees for services performed by the suspended licensee for the person or group; or
- (b) in reimbursement for money properly expended, or for expenses properly incurred, on behalf of the person or group.

Trust account

- 2.3 (1) A suspended licensee shall, within 30 days of the beginning of the suspension,
- (a) withdraw from every trust account kept in the name of the suspended licensee, or in the name of the firm of licensees of which the suspended licensee is a partner or by which the suspended licensee is employed, and, as required, pay to the appropriate person,
 - (i) money properly required for payment to a person on behalf of a client,
 - (ii) money required to reimburse the suspended licensee for money properly expended, or for expenses properly incurred, on behalf of a client,
 - (iii) money required for or toward payment of fees for services performed by the suspended licensee, and
 - (iv) all other money that belongs to the suspended licensee or to a person other than a client;
 - (b) after complying with clause (a), withdraw from every trust account kept in the name of the suspended licensee, or in the name of the firm of licensees of which the suspended licensee is a partner or by which the suspended licensee is employed, all money belonging to a client and pay the money to,
 - (i) the client,
 - (ii) another licensee to whom the client has directed the suspended licensee to make payment, or
 - (iii) another licensee who has agreed with the suspended licensee to accept payment in the event that the suspended licensee is unable to comply with subclause (i) or (ii); and
 - (c) after complying with clauses (a) and (b),

- (i) close every trust account that was kept in the name of the suspended licensee, and
- (ii) cancel or cause to be cancelled the suspended licensee's signing authority on every trust account that was kept in the name of the firm of licensees of which the suspended licensee is a partner or by which the suspended licensee is employed.

Compliance with clause (1) (b) not required

(2) A suspended licensee is not required to comply with clause (1) (b) if the client's file is transferred, in accordance with Part IV of By-Law 7.1, to another licensee in the firm of licensees of which the suspended licensee is a partner or by which the suspended licensee is employed.

Application of sections of Part IV

(3) Subsection 9 (3) and sections 10, 11 and 12 apply to the withdrawal of money from a trust account under this section.

Report to Society on compliance

(4) A suspended licensee shall, not later than thirty days after the suspension begins, complete and file with the Society, in a form provided by the Society, a report confirming and providing details of the suspended licensee's compliance with this section.

Permission to be exempt from requirement

2.4 A suspended licensee may apply in writing to the Society for an exemption from or a modification of a requirement mentioned in this Part, and the Society may exempt the suspended licensee from or modify the requirement, subject to such terms and conditions as the Society may impose.

PART III

CASH TRANSACTIONS

Definition

3. In this Part,

“funds” means cash, currency, securities and negotiable instruments or other financial instruments that indicate the person’s title or interest in them;

“public body” means,

- (a) a department or agent of Her Majesty in right of Canada or of a province;
- (b) an incorporated city, metropolitan authority, town, township, village, county, district, rural municipality or other incorporated municipal body or an agent of any of them; and
- (c) an organization that operates a public hospital and that is designated by the Minister of National Revenue as a hospital under the *Excise Tax Act* (Canada) or agent of the organization.

Cash received

4. (1) A licensee shall not receive or accept from a person, in respect of any one client file, cash in an aggregate amount of 7,500 or more Canadian dollars.

Foreign currency

(2) For the purposes of this section, when a licensee receives or accepts from a person cash in a foreign currency the licensee shall be deemed to have received or accepted the cash converted into Canadian dollars at,

- (a) the official conversion rate of the Bank of Canada for the foreign currency as published in the Bank of Canada’s Daily Noon Rates that is in effect at the time the licensee receives or accepts the cash; or
- (b) if the day on which the licensee receives or accepts cash is a holiday, the official conversion rate of the Bank of Canada in effect on the most recent business day preceding the day on which the licensee receives or accepts the cash.

Application

5. Section 4 applies when, in respect of a client file, a licensee engages in or gives instructions in respect of the following activities:

- 1. The licensee receives or pays funds.

2. The licensee purchases or sells securities, real properties or business assets or entities.
3. The licensee transfers funds by any means.

Exceptions

6. Despite section 5, section 4 does not apply when the licensee,
 - (a) receives cash from a public body, an authorized foreign bank within the meaning of section 2 of the *Bank Act* (Canada) in respect of its business in Canada or a bank to which the *Bank Act* (Canada) applies, a cooperative credit society, savings and credit union or caisse populaire that is regulated by a provincial Act, an association that is regulated by the *Cooperative Credit Associations Act* (Canada), a company to which the *Trust and Loan Companies Act* (Canada) applies, a trust company or loan company regulated by a provincial Act or a department or agent of Her Majesty in right of Canada or of a province where the department or agent accepts deposit liabilities in the course of providing financial services to the public;
 - (b) receives cash from a peace officer, law enforcement agency or other agent of the Crown acting in an official capacity;
 - (c) receives cash pursuant to an order of a tribunal;
 - (d) receives cash to pay a fine or penalty; or
 - (e) receives cash for fees, disbursements, expenses or bail provided that any refund out of such receipts is also made in cash.

PART IV

TRUST ACCOUNT

TRUST ACCOUNT TRANSACTIONS

Money received in trust for client

7. (1) Subject to section 8, every licensee who receives money in trust for a client shall immediately pay the money into an account at a chartered bank, provincial savings office, credit union or a league to which the *Credit Unions and Caisses Populaires Act, 1994* applies or

registered trust corporation, to be kept in the name of the licensee, or in the name of the firm of licensees of which the licensee is a partner, through which the licensee practises law or provides legal services or by which the licensee is employed, and designated as a trust account.

Interpretation

(2) For the purposes of subsection (1), a licensee receives money in trust for a client if the licensee receives from a person,

- (a) money that belongs in whole or in part to a client;
- (b) money that is to be held on behalf of a client;
- (c) money that is to be held on a client's direction or order;
- (d) money that is advanced to the licensee on account of fees for services not yet rendered; or
- (e) money that is advanced to the licensee on account of disbursements not yet made.

Money to be paid into trust account

(3) In addition to the money required under subsection (1) to be paid into a trust account, a licensee shall pay the following money into a trust account:

- 1. Money that may by inadvertence have been drawn from a trust account in contravention of section 9.
- 2. Money paid to a licensee that belongs in part to a client and in part to the licensee where it is not practical to split the payment of the money.

Money to be paid into trust account: money received before licence issued

(3.1) If a licensee who holds a Class P1 licence receives from a person, prior to being issued the licence, money for services yet to be rendered to a client and the licensee does not perform the services for the client by May 2, 2010, the licensee shall on May 3, 2010 pay the money into a trust account.

Withdrawal of money from trust account

(4) A licensee who pays into a trust account money described in paragraph 2 of subsection (3) shall as soon as practical withdraw from the trust account the amount of the money that belongs to him or her.

One or more trust accounts

- (5) A licensee may keep one or more trust accounts.

Money not to be paid into trust account

- 8. (1) A licensee is not required to pay into a trust account money which he or she receives in trust for a client if,
 - (a) the client requests the licensee in writing not to pay the money into a trust account;
 - (b) the licensee pays the money into an account to be kept in the name of the client, a person named by the client or an agent of the client; or
 - (c) the licensee pays the money immediately upon receiving it to the client or to a person on behalf of the client in accordance with ordinary business practices.

Same

- (2) A licensee shall not pay into a trust account the following money:
 - 1. Money that belongs entirely to the licensee or to another licensee of the firm of licensees of which the licensee is a partner, through which the licensee practises law or provides legal services or by which the licensee is employed, including an amount received as a general retainer for which the licensee is not required either to account or to provide services.
 - 2. Money that is received by the licensee as payment of fees for services for which a billing has been delivered, as payment of fees for services already performed for which a billing will be delivered immediately after the money is received or as reimbursement for disbursements made or expenses incurred by the licensee on behalf of a client.

Record keeping requirements

- (3) A licensee who, in accordance with subsection (1), does not pay into a trust account money which he or she receives in trust for a client shall include all handling of such money in the records required to be maintained under Part V.

Withdrawal of money from trust account

9. (1) A licensee may withdraw from a trust account only the following money:
 1. Money properly required for payment to a client or to a person on behalf of a client.
 2. Money required to reimburse the licensee for money properly expended on behalf of a client or for expenses properly incurred on behalf of a client.
 3. Money properly required for or toward payment of fees for services performed by the licensee for which a billing has been delivered.
 4. Money that is directly transferred into another trust account and held on behalf of a client.
 5. Money that under this Part should not have been paid into a trust account but was through inadvertence paid into a trust account.

Permission to withdraw other money

(2) A licensee may withdraw from a trust account money other than the money mentioned in subsection (1) if he or she has been authorized to do so by the Society.

Limit on amount withdrawn from trust account

(3) A licensee shall not at any time with respect to a client withdraw from a trust account under this section more money than is held on behalf of that client in that trust account at that time.

Manner in which certain money may be withdrawn from trust account

10. A licensee shall withdraw money from a trust account under paragraph 2 or 3 of subsection 9 (1) only,

- (a) by a cheque drawn in favour of the licensee;
- (b) by a transfer to a bank account that is kept in the name of the licensee and is not a trust account; or
- (c) by electronic transfer.

Withdrawal by cheque

11. A cheque drawn on a trust account shall not be,

- (a) made payable either to cash or to bearer; or
- (b) signed by a person who is not a licensee except in exceptional circumstances and except when the person has signing authority on the trust account on which a cheque will be drawn and is bonded in an amount at least equal to the maximum balance on deposit during the immediately preceding fiscal year of the licensee in all the trust accounts on which signing authority has been delegated to the person.

Withdrawal by electronic transfer

12. (1) Money withdrawn from a trust account by electronic transfer shall be withdrawn only in accordance with this section.

When money may be withdrawn

(2) Money shall not be withdrawn from a trust account by electronic transfer unless the following conditions are met:

1. The electronic transfer system used by the licensee must be one that does not permit an electronic transfer of funds unless,
 - i. one person, using a password or access code, enters into the system the data describing the details of the transfer, and
 - ii. another person, using another password or access code, enters into the system the data authorizing the financial institution to carry out the transfer.
2. The electronic transfer system used by the licensee must be one that will produce, not later than the close of the banking day immediately after the day on which the electronic transfer of funds is authorized, a confirmation from the financial institution confirming that the data describing the details of the transfer and authorizing the financial institution to carry out the transfer were received.
3. The confirmation required by paragraph 2 must contain,
 - i. the number of the trust account from which money is drawn,
 - ii. the name, branch name and address of the financial institution where the account to which money is transferred is kept,

- iii. the name of the person or entity in whose name the account to which money is transferred is kept,
 - iv. the number of the account to which money is transferred,
 - v. the time and date that the data describing the details of the transfer and authorizing the financial institution to carry out the transfer are received by the financial institution, and
 - vi. the time and date that the confirmation from the financial institution is sent to the licensee.
4. Before any data describing the details of the transfer or authorizing the financial institution to carry out the transfer is entered into the electronic trust transfer system, an electronic trust transfer requisition must be signed by,
 - i. a licensee, or
 - ii. in exceptional circumstances, a person who is not a licensee if the person has signing authority on the trust account from which the money will be drawn and is bonded in an amount at least equal to the maximum balance on deposit during the immediately preceding fiscal year of the licensee in all trust accounts on which signing authority has been delegated to the person.
5. The data entered into the electronic trust transfer system describing the details of the transfer and authorizing the financial institution to carry out the transfer must be as specified in the electronic trust transfer requisition.

Application of para. 1 of subs. (2) to sole practitioner

(3) Paragraph 1 of subsection (2) does not apply to a licensee who practises law or provides legal services without another licensee as a partner, if the licensee practises law or provides legal services through a professional corporation, without another licensee practising law or providing legal services through the professional corporation and without another licensee or person as an employee, if the licensee himself or herself enters into the electronic trust transfer system both the data describing the details of the transfer and the data authorizing the financial institution to carry out the transfer.

Same

(4) In exceptional circumstances, the data referred to in subsection (3) may be entered by a person other than the licensee, if the person has signing authority on the trust account from

which the money will be drawn and is bonded in an amount at least equal to the maximum balance on deposit during the immediately preceding fiscal year of the licensee in all trust accounts on which signing authority has been delegated to the person.

Additional requirements relating to confirmation

- (5) Not later than the close of the banking day immediately after the day on which the confirmation required by paragraph 2 of subsection (2) is sent to a licensee, the licensee shall,
- (a) produce a printed copy of the confirmation;
 - (b) compare the printed copy of the confirmation and the signed electronic trust transfer requisition relating to the transfer to verify whether the money was drawn from the trust account as specified in the signed requisition;
 - (c) indicate on the printed copy of the confirmation the name of the client, the subject matter of the file and any file number in respect of which money was drawn from the trust account; and
 - (d) after complying with clauses (a) to (c), sign and date the printed copy of the confirmation.

Same

(6) In exceptional circumstances, the tasks required by subsection (5) may be performed by a person other than the licensee, if the person has signing authority on the trust account from which the money will be drawn and is bonded in an amount at least equal to the maximum balance on deposit during the immediately preceding fiscal year of the licensee in all trust accounts on which signing authority has been delegated to the person.

Electronic trust transfer requisition

(7) The electronic trust transfer requisition required under paragraph 4 of subsection (2) shall be in Form 9A.

Definitions

13. (1) In this section,

“closing funds” means the money necessary to complete or close a transaction in real estate;

“transaction in real estate” means,

- (a) a charge on land given for the purpose of securing the payment of a debt or the performance of an obligation, including a charge under the *Land Titles Act* and a mortgage, but excluding a rent charge, or
- (b) a conveyance of freehold or leasehold land, including a deed and a transfer under the *Land Titles Act*, but excluding a lease.

Withdrawal by electronic transfer: closing funds

(2) Despite section 12, closing funds may be withdrawn from a trust account by electronic transfer in accordance with this section.

When closing funds may be withdrawn

(3) Closing funds shall not be withdrawn from a trust account by electronic transfer unless the following conditions are met:

1. The electronic transfer system used by the licensee must be one to which access is restricted by the use of at least one password or access code.
2. The electronic transfer system used by the licensee must be one that will produce immediately after the electronic transfer of funds a confirmation of the transfer.
3. The confirmation required by paragraph 2 must contain,
 - i. the name of the person or entity in whose name the account from which money is drawn is kept,
 - ii. the number of the trust account from which money is drawn,
 - iii. the name of the person or entity in whose name the account to which money is transferred is kept,
 - iv. the number of the account to which money is transferred, and
 - v. the date the transfer is carried out.
4. Before the electronic transfer system used by the licensee is accessed to carry out an electronic transfer of funds, an electronic trust transfer requisition must be signed by,
 - i. the licensee, or

- ii. in exceptional circumstances, a person who is not the licensee if the person has signing authority on the trust account from which the money will be drawn and is bonded in an amount at least equal to the maximum balance on deposit during the immediately preceding fiscal year of the licensee in all trust accounts on which signing authority has been delegated to the person.
5. The data entered into the electronic transfer system describing the details of the electronic transfer of funds must be as specified in the electronic trust transfer requisition.

Additional requirements relating to confirmation

- (4) Not later than 5 p.m. on the day immediately after the day on which the electronic transfer of funds is carried out, the licensee shall,
- (a) produce a printed copy of the confirmation required by paragraph 2 of subsection (3);
 - (b) compare the printed copy of the confirmation and the signed electronic trust transfer requisition relating to the transfer to verify whether the money was drawn from the trust account as specified in the signed requisition;
 - (c) indicate on the printed copy of the confirmation the name of the client, the subject matter of the file and any file number in respect of which money was drawn from the trust account; and
 - (d) after complying with clauses (a) to (c), sign and date the printed copy of the confirmation.

Same

- (5) In exceptional circumstances, the tasks required by subsection (4) may be performed by a person other than the licensee, if the person has signing authority on the trust account from which the money will be drawn and is bonded in an amount at least equal to the maximum balance on deposit during the immediately preceding fiscal year of the licensee in all trust accounts on which signing authority has been delegated to the person.

Electronic trust transfer requisition: closing funds

- (6) The electronic trust transfer requisition required under paragraph 4 of subsection (3) shall be in Form 9C.

Requirement to maintain sufficient balance in trust account

14. Despite any other provision in this Part, a licensee shall at all times maintain sufficient balances on deposit in his or her trust accounts to meet all his or her obligations with respect to money held in trust for clients.

AUTOMATIC WITHDRAWALS FROM TRUST ACCOUNTS

Authorizing Teranet to withdraw money from trust account

15. (1) Subject to subsection (2), a licensee may authorize Teranet to withdraw from a trust account described in subsection 16 (1) money required to pay the document registration fees and the land transfer tax, if any, related to a client's real estate transaction.

Conditions

(2) A licensee shall not authorize Teranet to withdraw from a trust account described in subsection 16 (1) money required to pay the document registration fees and the land transfer tax, if any, related to a client's real estate transaction unless Teranet agrees to provide to the licensee in accordance with subsection (3) a confirmation of the withdrawal that contains the information mentioned in subsection (4).

Time of receipt of confirmation

(3) The confirmation required under subsection (2) must be received by the licensee not later than 5 p.m. on the day immediately after the day on which the withdrawal is authorized by the licensee.

Contents of confirmation

- (4) The confirmation required under subsection (2) must contain,
- (a) the amount of money withdrawn from the trust account;
 - (b) the time and date that the authorization to withdraw money is received by Teranet;
and
 - (c) the time and date that the confirmation from Teranet is sent to the licensee.

Written record of authorization

(5) A licensee who authorizes Teranet to withdraw from a trust account described in subsection 16 (1) money required to pay the document registration fees and the land transfer tax, if any, related to a client's real estate transaction shall record the authorization in writing.

Same

(6) The written record of the authorization required under subsection (5) shall be in Form 9B and shall be completed by the licensee before he or she authorizes Teranet to withdraw from a trust account described in subsection 16 (1) money required to pay the document registration fees and the land transfer tax, if any, related to a client's real estate transaction.

Additional requirements relating to confirmation

(7) Not later than 5 p.m. on the day immediately after the day on which the confirmation required under subsection (2) is sent to a licensee, the licensee shall,

- (a) produce a paper copy of the confirmation, if the confirmation is sent to the licensee by electronic means;
- (b) compare the paper copy of the confirmation and the written record of the authorization relating to the withdrawal to verify whether money was withdrawn from the trust account by Teranet as authorized by the licensee;
- (c) indicate on the paper copy of the confirmation the name of the client and any file number in respect of which money was withdrawn from the trust account, if the confirmation does not already contain such information; and
- (d) after complying with clauses (a) to (c), sign and date the paper copy of the confirmation.

Special trust account

16 (1) The trust account from which Teranet may be authorized by a licensee to withdraw money shall be,

- (a) an account at a chartered bank, provincial savings office, credit union or league to which the *Credit Unions and Caisses Populaires Act, 1994* applies or a registered trust corporation kept in the name of the licensee or in the name of the firm of licensees of which the licensee is a partner, through which the licensee practises law or by which the licensee is employed, and designated as a trust account; and
- (b) an account into which a licensee shall pay only,

- (i) money received in trust for a client for the purposes of paying the document registration fees and the land transfer tax, if any, related to the client's real estate transaction; and
- (ii) money properly withdrawn from another trust account for the purposes of paying the document registration fees and the land transfer tax, if any, related to the client's real estate transaction.

One or more special trust accounts

(2) A licensee may keep one or more trust accounts of the kind described in subsection (1).

Payment of money into special trust account

(3) A licensee shall not pay into a trust account described in subsection (1) more money than is required to pay the document registration fees and the land transfer tax, if any, related to a client's real estate transaction, and if more money is, through inadvertence, paid into the trust account, the licensee shall transfer from the trust account described in subsection (1) into another trust account that is not a trust account described in subsection (1) the excess money.

Time limit on holding money in special trust account

(4) A licensee who pays money into a trust account described in subsection (1) shall not keep the money in that account for more than five days, and if the money is not properly withdrawn from that account by Teranet within five days after the day on which it is paid into that account, the licensee shall transfer the money from that account into another trust account that is not a trust account described in subsection (1).

Interpretation: counting days

(5) In subsection 16 (4), holidays shall not be counted in determining if money has been kept in a trust account described in subsection 16 (1) for more than five days.

Application of ss. 9, 11, 12 and 14

17. Sections 9, 11, 12 and 14 apply, with necessary modifications, to a trust account described in subsection 16 (1).

PART V

RECORD KEEPING REQUIREMENTS

REQUIREMENTS

Requirement to maintain financial records

18. Every licensee shall maintain financial records to record all money and other property received and disbursed in connection with the licensee's professional business, and, as a minimum requirement, every licensee shall maintain, in accordance with sections 21, 22 and 23, the following records:

1. A book of original entry identifying each date on which money is received in trust for a client, the method by which money is received, the person from whom money is received, the amount of money received, the purpose for which money is received and the client for whom money is received in trust.
2. A book of original entry showing all disbursements out of money held in trust for a client and identifying each date on which money is disbursed, the method by which money is disbursed, including the number or a similar identifier of any document used to disburse money, the person to whom money is disbursed, the amount of money which is disbursed, the purpose for which money is disbursed and the client on whose behalf money is disbursed.
3. A clients' trust ledger showing separately for each client for whom money is received in trust all money received and disbursed and any unexpended balance.
4. A record showing all transfers of money between clients' trust ledger accounts and explaining the purpose for which each transfer is made.
5. A book of original entry showing all money received, other than money received in trust for a client, and identifying each date on which money is received, the method by which money is received, the amount of money which is received and the person from whom money is received.
6. A book of original entry showing all disbursements of money, other than money held in trust for a client, and identifying each date on which money is disbursed, the method by which money is disbursed, including the number or a similar identifier of any document used to disburse money, the amount of money which is disbursed and the person to whom money is disbursed.

7. A fees book or a chronological file of copies of billings, showing all fees charged and other billings made to clients and the dates on which fees are charged and other billings are made to clients and identifying the clients charged and billed.
8. A record showing a comparison made monthly of the total of balances held in the trust account or accounts and the total of all unexpended balances of funds held in trust for clients as they appear from the financial records together with the reasons for any differences between the totals, and the following records to support the monthly comparisons:
 - i. A detailed listing made monthly showing the amount of money held in trust for each client and identifying each client for whom money is held in trust.
 - ii. A detailed reconciliation made monthly of each trust bank account.
9. A record showing all property, other than money, held in trust for clients, and describing each property and identifying the date on which the licensee took possession of each property, the person who had possession of each property immediately before the licensee took possession of the property, the value of each property, the client for whom each property is held in trust, the date on which possession of each property is given away and the person to whom possession of each property is given.
10. Bank statements or pass books, cashed cheques and detailed duplicate deposit slips for all trust and general accounts.
11. Signed electronic trust transfer requisitions and signed printed confirmations of electronic transfers of trust funds.
12. Signed authorizations of withdrawals by Teranet and signed paper copies of confirmations of withdrawals by Teranet.

Record keeping requirements if cash received

19 (1) Every licensee who receives cash shall maintain financial records in addition to those required under section 18 and, as a minimum additional requirement, shall maintain, in accordance with sections 21, 22 and 23, a book of duplicate receipts, with each receipt identifying the date on which cash is received, the person from whom cash is received, the amount of cash received, the client for whom cash is received and any file number in respect of which cash is received and containing the signature of the licensee or the person authorized by the licensee to receive cash and of the person from whom cash is received.

No breach

(2) A licensee does not breach subsection (1) if a receipt does not contain the signature of the person from whom cash is received provided that the licensee has made reasonable efforts to obtain the signature of the person from whom cash is received.

Record keeping requirements if mortgages and other charges held in trust for clients

20. Every licensee who holds in trust mortgages or other charges on real property, either directly or indirectly through a related person or corporation, shall maintain financial records in addition to those required under section 18 and, as a minimum additional requirement, shall maintain, in accordance with sections 21, 22 and 23, the following records:

1. A mortgage asset ledger showing separately for each mortgage or charge,
 - i. all funds received and disbursed on account of the mortgage or charge,
 - ii. the balance of the principal amount outstanding for each mortgage or charge,
 - iii. an abbreviated legal description or the municipal address of the real property, and
 - iv. the particulars of registration of the mortgage or charge.
2. A mortgage liability ledger showing separately for each person on whose behalf a mortgage or charge is held in trust,
 - i. all funds received and disbursed on account of each mortgage or charge held in trust for the person,
 - ii. the balance of the principal amount invested in each mortgage or charge,
 - iii. an abbreviated legal description or the municipal address for each mortgaged or charged real property, and
 - iv. the particulars of registration of each mortgage or charge.
3. A record showing a comparison made monthly of the total of the principal balances outstanding on the mortgages or charges held in trust and the total of all principal balances held on behalf of the investors as they appear from the financial records together with the reasons for any differences between the totals, and the following records to support the monthly comparison:

- i. A detailed listing made monthly identifying each mortgage or charge and showing for each the balance of the principal amount outstanding.
- ii. A detailed listing made monthly identifying each investor and showing the balance of the principal invested in each mortgage or charge.

Financial records to be permanent

21. (1) The financial records required to be maintained under sections 18, 19 and 20 may be entered and posted by hand or by mechanical or electronic means, but if the records are entered and posted by hand, they shall be entered and posted in ink.

Paper copies of financial records

(2) If a financial record is entered and posted by mechanical or electronic means, a licensee shall ensure that a paper copy of the record may be produced promptly on the Society's request.

Financial records to be current

22. (1) Subject to subsection (2), the financial records required to be maintained under sections 18, 19 and 20 shall be entered and posted so as to be current at all times.

Exceptions

(2) The record required under paragraph 8 of section 18 and the record required under paragraph 3 of section 20 shall be created within twenty-five days after the last day of the month in respect of which the record is being created.

Preservation of financial records required under ss. 18 and 19

23. (1) Subject to subsection (2), a licensee shall keep the financial records required to be maintained under sections 18 and 19 for at least the six year period immediately preceding the licensee's most recent fiscal year end.

Same

(2) A licensee shall keep the financial records required to be maintained under paragraphs 1, 2, 3, 8, 9, 10 and 11 of section 18 for at least the ten year period immediately preceding the licensee's most recent fiscal year end.

Preservation of financial records required under s. 20

(3) A licensee shall keep the financial records required to be maintained under section 20 for at least the ten year period immediately preceding the licensee's most recent fiscal year end.

Record keeping requirements when acting for lender

24. (1) Every licensee who acts for or receives money from a lender shall, in addition to maintaining the financial records required under sections 18 and 20, maintain a file for each charge, containing,

- (a) a completed investment authority, signed by each lender before the first advance of money to or on behalf of the borrower;
- (b) a copy of a completed report on the investment;
- (c) if the charge is not held in the name of all the lenders, an original declaration of trust;
- (d) a copy of the registered charge; and
- (e) any supporting documents supplied by the lender.

Exceptions

- (2) Clauses (1) (a) and (b) do not apply with respect to a lender if,
 - (a) the lender,
 - (i) is a bank listed in Schedule I or II to the *Bank Act* (Canada), a licensed insurer, a registered loan or trust corporation, a subsidiary of any of them, a pension fund, or any other entity that lends money in the ordinary course of its business,
 - (ii) has entered a loan agreement with the borrower and has signed a written commitment setting out the terms of the prospective charge, and
 - (iii) has given the licensee a copy of the written commitment before the advance of money to or on behalf of the borrower;
 - (b) the lender and borrower are not at arm's length;

- (c) the borrower is an employee of the lender or of a corporate entity related to the lender;
- (d) the lender has executed the Investor/Lender Disclosure Statement for Brokered Transactions, approved by the Superintendent under subsection 54 (1) of the *Mortgage Brokerages, Lenders and Administrators Act, 2006*, and has given the licensee written instructions, relating to the particular transaction, to accept the executed disclosure statement as proof of the loan agreement;
- (e) the total amount advanced by the lender does not exceed \$6,000; or
- (f) the lender is selling real property to the borrower and the charge represents part of the purchase price.

Requirement to provide documents to lender

(3) Forthwith after the first advance of money to or on behalf of the borrower, the licensee shall deliver to each lender,

- (a) if clause (1) (b) applies, an original of the report referred to therein; and
- (b) if clause (1) (c) applies, a copy of the declaration of trust.

Requirement to add to file maintained under subs. (1)

(4) Each time the licensee or any licensee of the same firm of licensees does an act described in subsection (5), the licensee shall add to the file maintained for the charge the investment authority referred to in clause (1) (a), completed anew and signed by each lender before the act is done, and a copy of the report on the investment referred to in clause (1) (b), also completed anew.

Application of subs. (4)

- (5) Subsection (4) applies in respect of the following acts:
 1. Making a change in the priority of the charge that results in a reduction of the amount of security available to it.
 2. Making a change to another charge of higher priority that results in a reduction of the amount of security available to the lender's charge.
 3. Releasing collateral or other security held for the loan.

4. Releasing a person who is liable under a covenant with respect to an obligation in connection with the loan.

New requirement to provide documents to lender

- (6) Forthwith after completing anew the report on the investment under subsection (4), the licensee shall deliver an original of it to each lender.

Requirement to add to file maintained under subs. (1): substitution

- (7) Each time the licensee or any other licensee of the same firm of licensees substitutes for the charge another security or a financial instrument that is an acknowledgment of indebtedness, the licensee shall add to the file maintained for the charge the lender's written consent to the substitution, obtained before the substitution is made.

Exceptions

- (8) The licensee need not comply with subsection (4) or (7) with respect to a lender if clause (2) (a), (b), (c), (e) or (f) applied to the lender in the original loan transaction.

Investment authority: Form 9D

- (9) The investment authority required under clause (1) (a) shall be in Form 9D.

Report on investment: Form 9E

- (10) Subject to subsection (11), the report on the investment required under clause (1) (b) shall be in Form 9E.

Report on investment: alternative to Form 9E

- (11) The report on the investment required under clause (1) (b) may be contained in a reporting letter addressed to the lender or lenders which answers every question on Form 9E.

RÈGLEMENT ADMINISTRATIF N^O 9

OPÉRATIONS FINANCIÈRES ET REGISTRES

PARTIE I

INTERPRÉTATION

Définitions

1. (1) Les définitions qui suivent s'appliquent au présent règlement administratif :

« cabinet » S'entend

- a) d'une société de personnes constituée de titulaires de permis et de tous les titulaires de permis employés par la société,
- b) d'une société professionnelle établie aux fins de l'exercice du droit en Ontario et de tous les titulaires de permis employés par la société professionnelle,
- c) d'une société professionnelle établie aux fins de la prestation de services juridiques en Ontario et de tous les titulaires de permis employés par la société professionnelle,
- d) d'une société professionnelle établie aux fins de l'exercice du droit et de la prestation de services juridiques en Ontario et de tous les titulaires de permis employés par la société professionnelle. (« firm of licensees »).

« charge » S'entend au sens que lui attribue la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier*. (« charge »)

« client » Personne ou groupe de personnes de qui ou au nom de qui un ou une titulaire de permis reçoit des fonds ou d'autres biens. (« client »)

« espèces » Monnaie courante conformément à la définition de la *Loi sur la monnaie courante*, billets de banque prévus pour la circulation au Canada émis par la Banque du Canada en application de la *Loi sur la Banque du Canada* et monnaie courante et billets des pays autres que le Canada. (« cash »)

« fonds » Espèces, chèques, traites, bordereaux de cartes de crédit, mandats poste, mandats

expès et mandats bancaires. (« money »)

« jour férié » Chacun des jours suivants,

- a) les samedis et les dimanches;
- b) le Jour de l'An, et si le jour de l'An tombe un samedi ou un dimanche, il est remis au lundi suivant;
- c) le Jour de la famille
- d) le Vendredi Saint;
- e) le lundi de Pâques;
- f) la fête de Victoria;
- g) la fête du Canada, et si la fête du Canada tombe un samedi ou un dimanche, elle est remise au lundi suivant;
- h) le congé municipal;
- i) la fête du Travail;
- j) l'Action de grâces;
- k) le jour du Souvenir, et si le jour du Souvenir tombe un samedi ou un dimanche, il est remis au lundi suivant;
- l) le jour de Noël, et si Noël tombe un samedi ou un dimanche, il est remis au lundi ou mardi suivant, et s'il tombe un vendredi, le lundi suivant;
- m) le lendemain de Noël;
- n) les jours que le gouverneur général ou le lieutenant-gouverneur désigne par proclamation comme jours fériés. (« holiday »)

« liée » S'entend au sens que lui attribue la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). (« related »)

« lien de dépendance » S'entend au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). (« arm's length »)

« prêteur » ou « prêteuse » Personne qui consent un prêt garanti ou devant être garanti par une

charge, et notamment par une charge détenue en fiducie, directement ou par l'intermédiaire d'une personne liée, physique ou morale. (« lender »)

« Teranet » S'entend de Teranet Inc., une personne morale constituée sous le régime de la *Loi sur les sociétés par actions*, agissant en qualité de mandataire du ministère des Services aux consommateurs et aux entreprises. (« Teranet »)

« titulaire de permis » S'entend d'un cabinet. (« licensee »)

Délai expirant un jour férié

(2) Sauf indication contraire, lorsque le délai imparti pour accomplir un acte expire un jour férié, cet acte peut être accompli le premier jour qui suit et qui n'est pas un jour férié.

Lorsque réputé en fiducie

(3) Pour l'application des paragraphes 9 (1), (2) et (3) ainsi que de l'article 14, les espèces, les chèques négociables par les titulaires de permis, les chèques tirés par les titulaires de permis sur leurs comptes en fiducie et les bordereaux de cartes de crédit dont ils ont la possession et le contrôle sont réputés constituer des fonds détenus dans des comptes en fiducie dès leur prise de possession et de contrôle, s'ils sont déposés dans les comptes en fiducie au plus tard le jour ouvrable suivant.

PARTIE II

INTERDICTION D'EFFECTUER DES OPÉRATIONS TOUCHANT DES FONDS

Interdiction d'effectuer des opérations touchant des fonds

2. (1) Sous réserve des paragraphes (2) et (3), le titulaire failli au sens de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada), ne doit pas recevoir de fonds ni d'autres biens d'une personne ou d'un groupe de personnes ou en leur nom ni effectuer d'autres opérations touchant des fonds ou d'autres biens qui sont détenus en fiducie pour une personne ou un groupe de personnes.

Exception

(2) Le titulaire de permis failli, au sens de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada), peut recevoir des fonds d'une personne ou d'un groupe de personnes ou en leur nom dans les cas suivants :

- a) il s'agit du paiement d'honoraires pour des services qu'il a fournis à cette

personne ou à ce groupe de personnes;

- b) il s'agit du remboursement de fonds légitimement dépensés ou de frais légitimement engagés au nom de cette personne ou de ce groupe.

Idem

(3) Le titulaire failli, au sens de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada), peut adresser une demande écrite au Barreau pour solliciter l'autorisation de recevoir des fonds ou d'autres biens d'une personne ou d'un groupe de personnes ou en leur nom, autrement que dans les cas prévus au paragraphe (2) ou la permission d'effectuer des opérations touchant des fonds ou d'autres biens qui sont détenus en fiducie pour une personne ou un groupe de personnes, et le Barreau peut l'autoriser à le faire, sous réserve des conditions qu'il impose.

PARTIE II.1

INTERDICTION D'EFFECTUER DES OPÉRATIONS TOUCHANT DES FONDS – TITULAIRE DE PERMIS SUSPENDUS

Interprétation

2.1 Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente partie.

« ordonnance de suspension » Ordonnance rendue en application de la Loi qui a pour effet de suspendre un permis autorisant à exercer le droit en Ontario en qualité d'avocat ou à fournir des services juridiques en Ontario, que la suspension commence lors du rendu de l'ordonnance ou par la suite. (« suspension order »)

« titulaire de permis suspendu » Titulaire de permis qui fait l'objet d'une ordonnance de suspension. (« suspended licensee »)

Interdiction d'effectuer des opérations touchant des fonds

2.2 (1) Sous réserve du paragraphe (2) et de l'article 2.3, les titulaires de permis suspendus ne doivent pas, pendant la durée de la suspension, recevoir de fonds ni d'autres biens d'une personne ou d'un groupe de personnes ou en leur nom ni effectuer d'autres opérations touchant des fonds ou d'autres biens qui sont détenus en fiducie pour une personne ou un groupe de personnes.

Exception

- (2) Les titulaires de permis suspendus peuvent recevoir des fonds d'une personne ou

d'un groupe de personnes ou en leur nom dans les cas suivants :

- a) il s'agit du paiement d'honoraires pour des services qu'ils ont fournis à cette personne ou à ce groupe de personnes;
- b) il s'agit du remboursement de fonds légitimement dépensés ou de frais légitimement engagés au nom de cette personne ou de ce groupe.

Compte en fiducie

2.3 (1) Les titulaires de permis suspendus font ce qui suit dans les 30 jours du début de la suspension :

- a) ils retirent les fonds suivants de chaque compte en fiducie ouvert à leur nom ou au nom du cabinet où ils sont associés ou employés et, au besoin, ils les versent à la personne pertinente :
 - (i) les fonds légitimement requis pour effectuer un paiement au nom d'une cliente ou d'un client,
 - (ii) les fonds requis pour se rembourser des fonds dépensés ou engagés légitimement au nom d'une cliente ou d'un client,
 - (iii) les fonds requis pour régler leurs honoraires relativement à des services rendus,
 - (iv) tous les fonds qui leur appartiennent ou qui appartiennent à une personne autre que la cliente ou le client;
- b) après avoir observé l'alinéa a), ils retirent tous les fonds appartenant à une cliente ou à un client de chaque compte en fiducie ouvert à leur nom ou au nom du cabinet où ils sont associés ou employés et ils les versent :
 - (i) soit à la cliente ou au client,
 - (ii) soit à un autre ou à une autre titulaire de permis à qui la cliente ou le client leur a donné la directive de verser les fonds,
 - (iii) soit à un ou une autre titulaire de permis qui a convenu avec eux d'accepter le versement lorsqu'ils ne peuvent pas observer le sous-alinéa (i) ou (ii);
- c) après avoir observé les alinéas a) et b) :

- (i) d'une part, ils ferment chaque compte en fiducie ouvert à leur nom,
- (ii) d'autre part, ils annulent ou font annuler l'autorisation de signer qu'ils ont reçue à l'égard de chaque compte en fiducie tenu au nom du cabinet où ils sont associés ou employés.

Cas où l'observation de l'alinéa (1) b) est facultative

(2) Les titulaires de permis suspendus ne sont pas tenus d'observer l'alinéa (1) b) si le dossier de la cliente ou du client est transféré, conformément à la partie IV du règlement administratif n° 7.1, à un ou une autre titulaire de permis du cabinet où ils sont associés ou employés.

Application de la partie IV

(3) Le paragraphe 9 (3) et les articles 10, 11 et 12 s'appliquent au retrait de fonds d'un compte en fiducie effectué dans le cadre du présent article.

Reddition de comptes au Barreau quant à l'observation

(4) Les titulaires de permis suspendus rédigent et déposent auprès du Barreau, dans les 30 jours du début de la suspension, un rapport rédigé selon la formule fournie par celui-ci, qui confirme et qui expose en détail la façon dont ils observent le présent article.

Permission d'être dispensé

2.4 Les titulaires de permis suspendus peuvent demander par écrit au Barreau d'être dispensés d'une exigence prévue à la présente partie ou de la modifier. Le Barreau peut alors les dispenser de l'exigence ou la modifier, sous réserve des conditions qu'il impose.

PARTIE III

OPÉRATIONS EFFECTUÉES EN ESPÈCES

Définitions

3. Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente partie,

« effets » Espèces, devises, valeurs mobilières et titres négociables ou autres instruments financiers qui font foi du titre ou d'un intérêt à l'égard de ceux-ci. (« funds »)

« organisme public »,

- a) Tout ministère ou mandataire de Sa Majesté du chef du Canada ou d'une province;
- b) Une ville, constituée en personne morale ou non, un village, une autorité métropolitaine, un canton, un district, un comté, une municipalité rurale ou un autre organisme municipal constitué en personne morale, ou un mandataire de ceux-ci;
- c) Toute institution qui exploite un hôpital public et qui est désignée comme administration hospitalière par le ministre du Revenu national aux termes de la *Loi sur la taxe d'accise*, ou tout mandataire de celle-ci. (« public body »)

Espèces reçues

4. (1) Un titulaire de permis ne peut recevoir ni accepter de quiconque, pour aucun dossier de client, des espèces pour un montant total de 7 500 \$ ou plus en argent canadien.

Devises étrangères

(2) Aux fins de cet article, si un titulaire de permis reçoit ou accepte de quiconque des espèces en devises étrangères, le titulaire de permis sera considéré comme ayant reçu ou accepté les espèces converties en dollars canadiens selon,

- a) le taux de conversion officiel de la Banque du Canada publié dans ses taux à midi en vigueur à la date où l'opération est effectuée;
- b) si le jour où le titulaire de permis effectue l'opération est un congé férié, le taux de conversion de la Banque du Canada en vigueur à la date du jour ouvrable le plus récent avant le jour où l'opération est effectuée.

Application

5. L'article 4 s'applique aux titulaires de permis lorsque, par rapport à un dossier de client ou de cliente, un titulaire de permis reçoit ou donne des instructions sur les activités suivantes :

1. Le titulaire de permis reçoit ou paie des effets.
2. Le titulaire de permis achète ou vend des valeurs, des biens immobiliers ou un actif ou une entité commerciale.
3. Le titulaire de permis transfère des effets par quelque moyen que ce soit.

Exceptions

6. En dépit de l'article 5, l'article 4 ne s'applique pas au titulaire de permis lorsque celui-ci :
- a) reçoit des espèces d'un organisme public, banque régie par la *Loi sur les banques*, banque étrangère autorisée – au sens de l'article 2 de la *Loi sur les banques* – dans le cadre de ses activités au Canada, coopérative de crédit, caisse d'épargne et de crédit ou caisse populaire régies par une loi provinciale, association régie par la *Loi sur les associations coopératives de crédit*, société régie par la *Loi sur les sociétés de fiducie et prêt*, société de fiducie ou de prêt régie par une loi provinciale ou ministre ou mandataire de Sa Majesté du chef du Canada ou d'une province lorsque le ministre ou mandataire accepte des dépôts dans le cadre des services financiers qu'il fournit au public;
 - b) reçoit des espèces d'un agent de la paix, d'un organisme d'exécution de la loi ou de tout autre mandataire de la Couronne agissant à titre officiel;
 - c) reçoit des espèces conformément à une ordonnance d'un tribunal administratif;
 - d) reçoit des espèces pour payer une amende ou une sanction;
 - e) reçoit des espèces pour honoraires, débours, dépenses ou cautionnement à condition que tout remboursement fait à partir de cet argent soit aussi fait en espèces.

PARTIE IV

COMPTES EN FIDUCIE

OPÉRATION DES COMPTES EN FIDUCIE

Fonds reçus en fiducie pour des clients

7. (1) Sous réserve de l'article 8, les titulaires de permis qui reçoivent des fonds en fiducie pour une cliente ou un client les déposent sans délai dans un compte en fiducie, à leur nom ou au nom du cabinet dont ils sont associés ou employés, ou par lequel ils exercent le droit ou fournissent des services juridiques, dans une banque à charte, une caisse d'épargne provinciale, une caisse ou caisse populaire ou une fédération à laquelle s'applique la *Loi de 1994 sur les caisses populaires et les Credit Unions* ou une société de fiducie inscrite.

Interprétation

(2) Pour l'application du paragraphe (1), les titulaires de permis reçoivent des fonds en fiducie pour une cliente ou un client s'ils reçoivent, de quiconque :

- a) des fonds appartenant en tout ou en partie à une cliente ou à un client;
- b) des fonds qui doivent être détenus au nom d'une cliente ou d'un client;
- c) des fonds qui doivent être détenus conformément à une directive ou à un ordre d'une cliente ou d'un client;
- d) des fonds versés aux titulaires de permis à titre d'honoraires provisionnels pour des services non encore rendus;
- e) des fonds versés aux titulaires de permis pour des débours non encore effectués.

Fonds déposés dans un compte en fiducie

(3) Outre les fonds qui doivent être déposés en application du paragraphe (1), les titulaires de permis déposent les fonds suivants dans un compte en fiducie :

1. Les fonds qui, par inadvertance, ont été retirés du compte en fiducie contrairement à l'article 9.
2. Les fonds versés aux titulaires de permis qui appartiennent en partie aux clientes ou clients et en partie aux titulaires de permis, lorsqu'en diviser le versement n'est pas pratique.

Fonds déposés dans un compte en fiducie : fonds reçus avant la délivrance du permis

(3.1) Si un titulaire de permis de catégorie P1 reçoit d'une personne, avant la délivrance de son permis, des fonds pour des services devant être rendus à un client et que le titulaire de permis ne rend pas les services au client avant le 2 mai 2010, le titulaire de permis doit, le 3 mai 2010, déposer les fonds dans un compte en fiducie.

Retrait de fonds d'un compte en fiducie

(4) Les titulaires de permis qui déposent dans un compte en fiducie des fonds décrits à la disposition 2 du paragraphe (3) retirent les fonds qui leur appartiennent du compte en fiducie dès que possible.

Nombre de comptes en fiducie

- (5) Les titulaires de permis peuvent avoir plus d'un compte en fiducie.

Fonds n'ayant pas à être déposés dans un compte en fiducie

8. (1) Les titulaires de permis ne sont pas tenus de déposer dans un compte en fiducie les fonds reçus en fiducie pour une cliente ou un client dans l'un des cas suivants :
- a) La cliente ou le client leur demande, par écrit, de ne pas déposer les fonds dans un compte en fiducie;
 - b) les titulaires de permis déposent les fonds dans un compte ouvert au nom de la cliente ou du client ou d'une personne désignée par la cliente, le client ou son mandataire;
 - c) Les titulaires de permis remettent immédiatement les fonds à la cliente ou au client ou au nom de celui-ci conformément aux pratiques commerciales courantes.

Idem

- (2) Les titulaires de permis ne doivent pas déposer dans un compte en fiducie :
- 1. Les fonds qui leur appartiennent entièrement ou qui appartiennent à d'autres titulaires de permis du cabinet dont ils sont associés ou employés, ou par lequel ils exercent le droit ou fournissent des services juridiques, notamment les honoraires provisionnels généraux dont les titulaires de permis ne sont pas tenus de rendre compte ou à l'égard desquels ils n'ont pas de service à rendre.
 - 2. Les fonds qui sont reçus par les titulaires de permis en paiement d'honoraires pour lesquels une facture a été remise ou en paiement de services déjà rendus pour lesquels la facture sera remise immédiatement après la réception des fonds, ou en remboursement de débours ou de dépenses effectués par les titulaires de permis au nom d'une cliente ou d'un client.

Obligation de tenir des registres

- (3) Les titulaires de permis qui, conformément au paragraphe (1), ne déposent pas dans un compte en fiducie des fonds reçus en fiducie pour une cliente ou un client inscrivent toutes les opérations relatives à ces fonds dans les registres prescrits par la partie V.

Retrait de fonds d'un compte en fiducie

9. (1) Les titulaires de permis ne peuvent retirer que les fonds suivants d'un compte en

fiducie :

1. Les fonds légitimement requis pour effectuer un paiement à une cliente, à un client ou au nom d'une cliente ou d'un client.
2. Les fonds requis pour se rembourser des fonds dépensés ou engagés légitimement au nom d'une cliente ou d'un client.
3. Les fonds légitimement requis pour régler les honoraires des titulaires de permis relativement à des services rendus et pour lesquels une facture a été remise.
4. Les fonds directement virés dans un autre compte en fiducie et détenus au nom d'une cliente ou d'un client.
5. Les fonds déposés par inadvertance dans le compte en fiducie contrairement à la présente partie.

Autorisation de retirer d'autres fonds

(2) Les titulaires de permis peuvent retirer d'un compte en fiducie des fonds autres que ceux décrits au paragraphe (1) avec l'autorisation du Barreau.

Montant maximal des retraits d'un compte en fiducie

(3) Le montant des fonds retirés d'un compte en fiducie pour une cliente ou un client en application du présent article ne peut jamais excéder le montant alors détenu au nom de cette personne dans ce compte en fiducie.

Modalités de certains retraits d'un compte en fiducie

10. Les titulaires de permis ne peuvent retirer d'un compte en fiducie les fonds visés à la disposition 2 ou 3 du paragraphe 9 (1) que de l'une des façons suivantes :

- a) par un chèque libellé à leur ordre;
- b) par un virement dans un compte en banque à leur nom, autre qu'un compte en fiducie;
- c) par télévirement.

Retrait par chèque

11. Un chèque tiré sur un compte en fiducie ne doit pas être :

- a) soit payable au porteur;
- b) soit signé par une personne autre qu'un titulaire de permis, sauf circonstances exceptionnelles et sauf si cette personne a reçu l'autorisation de signer à l'égard du compte en fiducie sur lequel le chèque est tiré et qu'elle a fourni un cautionnement pour un montant au moins égal au solde maximal des sommes déposées, au cours de l'exercice précédent des titulaires de permis, dans tous les comptes en fiducie à l'égard desquels cette personne a reçu l'autorisation de signer.

Retrait par télévirement

12. (1) Le retrait de fonds d'un compte en fiducie par télévirement ne peut se faire que conformément au présent article.

Cas dans lesquels le télévirement est autorisé

(2) Des fonds ne peuvent être retirés d'un compte en fiducie par télévirement que si les conditions suivantes sont réunies :

- 1. Le système de télévirement utilisé par les titulaires de permis ne permet le télévirement de fonds que si,
 - i. d'une part, une personne entre dans le système, en utilisant un mot de passe ou code d'accès, les données relatives au virement,
 - ii. d'autre part, une autre personne entre dans le système, en utilisant un autre mot de passe ou code d'accès, les données qui autorisent l'institution financière à effectuer le virement.
- 2. Le système de télévirement utilisé par les titulaires de permis produit, au plus tard à la fermeture du jour ouvrable qui suit le jour où le télévirement de fonds est autorisé, une confirmation de l'institution financière qui indique que les données relatives au virement et celles autorisant l'institution financière à effectuer le virement ont été reçues.
- 3. La confirmation exigée par la disposition 2 comprend les renseignements suivants :
 - i. Le numéro du compte en fiducie duquel les fonds sont retirés.
 - ii. Le nom, la succursale et l'adresse de l'institution financière où se trouve le

- compte dans lequel les fonds sont virés.
- iii. Le nom de la personne ou de l'entité au nom de laquelle est gardé le compte dans lequel les fonds sont virés.
 - iv. Le numéro du compte dans lequel les fonds sont virés.
 - v. L'heure et la date auxquelles les données relatives au virement et celles autorisant l'institution financière à effectuer le virement sont reçues par l'institution financière.
 - vi. L'heure et la date auxquelles l'institution financière envoie la confirmation aux titulaires de permis.
4. Avant d'entrer les données relatives au virement ou celles autorisant l'institution financière à effectuer le virement dans le système de télévirement de fonds en fiducie, une demande de télévirement de fonds en fiducie est signée, selon le cas :
- i. par les titulaires de permis,
 - ii. dans des circonstances exceptionnelles, par une personne autre que des titulaires de permis si elle a reçu l'autorisation de signer à l'égard du compte en fiducie duquel les fonds sont retirés et qu'elle a fourni un cautionnement pour un montant au moins égal au solde maximal des sommes déposées, au cours de l'exercice précédent des titulaires de permis, dans tous les comptes en fiducie à l'égard desquels cette personne a reçu l'autorisation de signer.
5. Les données relatives au virement et celles autorisant l'institution financière à effectuer le virement qui sont entrées dans le système de télévirement de fonds en fiducie sont identiques à celles qui figurent dans la demande de télévirement de fonds en fiducie.

Application de la disposition 1 du paragraphe (2) aux praticiens autonomes

(3) La disposition 1 du paragraphe (2) ne s'applique pas aux titulaires de permis qui exercent le droit ou fournissent des services juridiques sans avoir d'autres titulaires de permis ayant le statut d'associé, si le titulaire de permis exerce le droit ou fournit des services juridiques par l'intermédiaire d'une société professionnelle, sans avoir un autre titulaire de permis exerçant le droit ou fournissant des services juridiques par l'intermédiaire de la société professionnelle, et sans avoir d'autres titulaires de permis ou personnes ayant qualité d'employé, à condition que les titulaires de permis entrent personnellement, dans le système de télévirement de fonds en fiducie,

les données relatives au virement et celles autorisant l'institution financière à effectuer le virement

Idem

(4) Dans des circonstances exceptionnelles, une personne autre que des titulaires de permis peut entrer les données visées au paragraphe (3), si elle a reçu l'autorisation de signer à l'égard du compte en fiducie duquel les fonds sont retirés et qu'elle a fourni un cautionnement pour un montant au moins égal au solde maximal des sommes déposées, au cours de l'exercice précédent des titulaires de permis, dans tous les comptes en fiducie à l'égard desquels cette personne a reçu l'autorisation de signer.

Obligations additionnelles concernant la confirmation

(5) Au plus tard à la fermeture du jour ouvrable qui suit le jour où la confirmation exigée par la disposition 2 du paragraphe (2) leur est envoyée, les titulaires de permis :

- a) produisent une copie imprimée de la confirmation;
- b) comparent la copie imprimée de la confirmation à la demande de télévirement de fonds en fiducie signée qui porte sur le virement pour vérifier si les fonds ont été retirés du compte en fiducie conformément à la demande signée;
- c) inscrivent sur la copie imprimée de la confirmation le nom de la cliente ou du client, l'objet du dossier et tout numéro de dossier à l'égard duquel des fonds ont été retirés du compte en fiducie;
- d) après s'être conformés aux alinéas a) à c), signent et datent la copie imprimée de la confirmation.

Idem

(6) Dans des circonstances exceptionnelles, une personne autre que des titulaires de permis peut exécuter les tâches exigées par le paragraphe (5), si elle a reçu l'autorisation de signer à l'égard du compte en fiducie duquel les fonds sont retirés et qu'elle a fourni un cautionnement pour un montant au moins égal au solde maximal des sommes déposées, au cours de l'exercice précédent des titulaires de permis, dans tous les comptes en fiducie à l'égard desquels cette personne a reçu l'autorisation de signer.

Demande de télévirement de fonds en fiducie

(7) La demande de télévirement de fonds en fiducie visée à la disposition 4 du paragraphe (2) est rédigée selon le Formulaire 9A.

Définitions

13. (1) Dans le présent article,

« fonds de clôture » S'entend des fonds nécessaires pour compléter ou clore une opération immobilière.

« opération immobilière » S'entend :

- a) d'une charge qui grève un bien-fonds pour garantir le paiement d'une dette ou l'exécution d'une obligation, ainsi qu'au sens de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* et d'une hypothèque, mais non d'une charge portant sur le loyer,
- b) d'un acte translatif de propriété d'un bien-fonds en franche tenure ou en tenure à bail. S'entend en outre d'un acte scellé et d'une cession au sens de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*, mais non d'un bail.

Retrait des fonds de clôture par télévirement

(2) Malgré l'article 12, les fonds de clôture peuvent être retirés d'un compte en fiducie par télévirement conformément au présent article.

Cas dans lesquels le télévirement est autorisé

(3) Des fonds de clôture ne peuvent être retirés d'un compte en fiducie par télévirement que si les conditions suivantes sont réunies :

1. L'accès au système de télévirement utilisé par les titulaires de permis est restreint par l'utilisation d'au moins un mot de passe ou code d'accès.
2. Le système de télévirement utilisé par les titulaires de permis produit une confirmation du télévirement immédiatement après le télévirement des fonds.
3. La confirmation exigée par la disposition 2 comprend les renseignements suivants :
 - i. Le nom de la personne ou de l'entité au nom de laquelle est gardé le compte duquel les fonds sont retirés.
 - ii. Le numéro du compte en fiducie duquel les fonds sont retirés.

- iii. Le nom de la personne ou de l'entité au nom de laquelle est gardé le compte dans lequel les fonds sont virés.
 - iv. Le numéro du compte dans lequel les fonds sont virés.
 - v. La date à laquelle le virement est effectué.
4. Avant que les titulaires de permis accèdent au système de télévirement utilisé pour effectuer le télévirement des fonds, une demande de télévirement de fonds en fiducie est signée, selon le cas,
- i. par les titulaires de permis,
 - ii. dans des circonstances exceptionnelles, par une personne autre que des titulaires de permis si elle a reçu l'autorisation de signer à l'égard du compte en fiducie duquel les fonds sont retirés et qu'elle a fourni un cautionnement pour un montant au moins égal au solde maximal des sommes déposées, au cours de l'exercice précédent des titulaires de permis, dans tous les comptes en fiducie à l'égard desquels cette personne a reçu l'autorisation de signer.
5. Les données relatives au virement qui sont entrées dans le système de télévirement de fonds en fiducie sont identiques à celles qui figurent dans la demande de télévirement de fonds en fiducie.

Obligations additionnelles concernant la confirmation

- (4) Au plus tard à 17 h le lendemain du jour où est effectué le télévirement des fonds, les titulaires de permis :
- a) produisent une copie imprimée de la confirmation exigée par la disposition 2 du paragraphe (3);
 - b) comparent la copie imprimée de la confirmation à la demande de télévirement de fonds en fiducie signée qui porte sur le virement pour vérifier si les fonds ont été retirés du compte en fiducie conformément à la demande signée;
 - c) inscrivent sur la copie imprimée de la confirmation le nom de la cliente ou du client, l'objet du dossier et tout numéro de dossier à l'égard duquel des fonds ont été retirés du compte en fiducie;
 - d) après s'être conformés aux alinéas a) à c), signent et datent la copie imprimée de la confirmation.

Idem

(5) Dans des circonstances exceptionnelles, une personne autre que des titulaires de permis peut exécuter les tâches exigées par le paragraphe (4), si elle a reçu l'autorisation de signer à l'égard du compte en fiducie duquel les fonds sont retirés et qu'elle a fourni un cautionnement pour un montant au moins égal au solde maximal des sommes déposées, au cours de l'exercice précédent des titulaires de permis, dans tous les comptes en fiducie à l'égard desquels cette personne a reçu l'autorisation de signer.

Demande de télévirement de fonds en fiducie visant des fonds de clôture

(6) La demande de télévirement de fonds en fiducie visée à la disposition 4 du paragraphe (3) est rédigée selon le Formulaire 9C.

Obligation de conserver un solde suffisant dans un compte en fiducie

14. Malgré toute autre disposition de la présente partie, les titulaires de permis doivent conserver en permanence un solde suffisant dans leurs comptes en fiducie pour s'acquitter de toutes leurs obligations relatives aux fonds détenus en fiducie pour leurs clientes et clients.

RETRAITS AUTOMATIQUES DES COMPTES EN FIDUCIE

Autorisation de retrait de fonds d'un compte en fiducie par Teranet

15. (1) Sous réserve du paragraphe (2), les titulaires de permis peuvent autoriser Teranet à retirer d'un compte en fiducie décrit au paragraphe 16 (1) les fonds requis pour acquitter les droits d'enregistrement d'un document et les droits de cession immobilière éventuels relativement à une opération immobilière effectuée au nom d'une cliente ou d'un client.

Conditions

(2) Les titulaires de permis ne peuvent autoriser Teranet à retirer d'un compte en fiducie décrit au paragraphe 16 (1) les fonds requis pour acquitter les droits d'enregistrement d'un document et les droits de cession immobilière éventuels relativement à une opération immobilière effectuée au nom d'une cliente ou d'un client, à moins que Teranet ne convienne de leur fournir, conformément au paragraphe (3), une confirmation du retrait contenant les renseignements mentionnés au paragraphe (4).

Réception de la confirmation

(3) Les titulaires de permis doivent recevoir la confirmation prescrite par le

paragraphe (2) au plus tard à 17 h le lendemain du jour où le retrait est autorisé.

Contenu de la confirmation

(4) La confirmation prescrite par le paragraphe (2) contient les renseignements suivants :

- a) le montant des fonds retirés du compte en fiducie;
- b) l'heure et la date auxquelles l'autorisation de retirer des fonds est reçue par Teranet;
- c) l'heure et la date auxquelles Teranet envoie la confirmation aux titulaires de permis.

Consignation de l'autorisation

(5) Les titulaires de permis qui autorisent Teranet à retirer d'un compte en fiducie décrit au paragraphe 16 (1) les fonds requis pour acquitter les droits d'enregistrement d'un document et les droits de cession immobilière éventuels relativement à une opération immobilière effectuée au nom d'une cliente ou d'un client consignent cette autorisation par écrit.

Idem

(6) L'autorisation prescrite par le paragraphe (5) est consignée conformément au Formulaire 9B, que les titulaires de permis doivent remplir avant d'autoriser Teranet à retirer, d'un compte en fiducie décrit au paragraphe 16 (1), les fonds requis pour acquitter les droits d'enregistrement d'un document et les droits de cession immobilière éventuels relativement à une opération immobilière effectuée au nom d'une cliente ou d'un client.

Obligations additionnelles relatives à la confirmation

(7) Au plus tard à 17 h le lendemain du jour où la confirmation prescrite par le paragraphe (2) leur est envoyée, les titulaires de permis :

- a) produisent une copie imprimée de la confirmation, si celle-ci leur a été envoyée par voie électronique;
- b) comparent la copie imprimée de la confirmation à la consignation de l'autorisation relative au retrait pour vérifier si Teranet a retiré les fonds du compte en fiducie conformément à l'autorisation que lui ont donnée les titulaires de permis;

- c) inscrivent sur la copie imprimée de la confirmation le nom de la cliente ou du client et tout numéro de dossier à l'égard duquel des fonds ont été retirés du compte en fiducie, à moins que la confirmation ne contienne déjà ces renseignements;
- d) après s'être conformés aux alinéas a) à c), signent et datent la copie imprimée de la confirmation.

Compte en fiducie spécial

16. (1) Les titulaires de permis ne peuvent autoriser Teranet à retirer des fonds d'un compte en fiducie que si ce compte satisfait à toutes les conditions suivantes :

- a) il est ouvert au nom du titulaire de permis ou du cabinet dont le titulaire de permis est un associé ou un employé, ou par l'intermédiaire duquel le titulaire de permis exerce le droit, dans une banque à charte, une caisse d'épargne provinciale, une caisse ou caisse populaire ou fédération à laquelle s'applique la *Loi de 1994 sur les caisses populaires et les credit unions* ou une société en fiducie inscrite;
- b) le titulaire de permis y dépose uniquement :
 - (i) les fonds reçus en fiducie pour une cliente ou un client afin d'acquitter les droits d'enregistrement du document et les droits de cession immobilière éventuels relativement à l'opération immobilière effectuée au nom de la cliente ou du client;
 - (ii) les fonds retirés légitimement d'un autre compte en fiducie afin d'acquitter les droits d'enregistrement du document et les droits de cession immobilière éventuels relativement à l'opération immobilière effectuée au nom de la cliente ou du client.

Nombre de comptes spéciaux en fiducie

(2) Les titulaires de permis peuvent avoir plus d'un compte en fiducie décrit au paragraphe (1).

Dépôt de fonds dans le compte spécial en fiducie

(3) Les titulaires de permis ne doivent pas déposer dans un compte en fiducie décrit au paragraphe (1) des fonds excédant le montant requis pour acquitter les droits d'enregistrement du document et les droits de cession immobilière éventuels relativement à une opération immobilière effectuée au nom d'une cliente ou d'un client, ; si des fonds excédentaires sont déposés, par inadvertance, dans le compte en fiducie, les titulaires de permis les virent du compte

en fiducie décrit au paragraphe (1) dans un autre compte en fiducie qui n'est pas un compte en fiducie décrit au paragraphe (1).

Durée maximale de conservation des fonds dans un compte spécial en fiducie

(4) Les titulaires de permis qui déposent des fonds dans un compte en fiducie décrit au paragraphe (1) ne les conservent pas dans ce compte pendant plus de cinq jours; si les fonds ne sont pas retirés légitimement de ce compte par Teranet dans un délai de cinq jours suivant le jour où ils y ont été déposés, les titulaires de permis virent les fonds de ce compte dans un autre compte en fiducie qui n'est pas un compte en fiducie décrit au paragraphe (1).

Interprétation : calcul des délais

(5) Pour l'application du paragraphe 16 (4), les jours fériés sont exclus du calcul servant à déterminer si des fonds ont été conservés dans un compte en fiducie décrit au paragraphe 16 (1) pendant plus de cinq jours.

Application des articles 9, 11, 12 et 14

17. Les articles 9, 11, 12 et 14 s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, à un compte en fiducie décrit au paragraphe 16 (1).

PARTIE V

OBLIGATION DE TENIR DES REGISTRES

OBLIGATIONS

Obligation de tenir des registres financiers

18. Les titulaires de permis tiennent des registres financiers dans lesquels sont inscrits les fonds et les autres biens qu'ils reçoivent, déboursent ou dont ils se départissent dans leurs activités professionnelles; à cette fin, les titulaires de permis tiennent au moins les registres suivants, conformément aux articles 21, 22 et 23 :

1. Un livre-journal où sont inscrits la date de réception des fonds en fiducie pour une cliente ou un client, la méthode de réception des fonds, l'identité de la personne dont ils proviennent, le montant des fonds reçus, l'usage de ces fonds et l'identité de la cliente ou du client pour lequel les titulaires de permis les reçoivent en fiducie.

2. Un livre-journal où sont inscrits tous les décaissements de fonds détenus en fiducie pour une cliente ou un client ainsi que la date de chaque décaissement, le mode de décaissement, y compris le numéro ou autre élément d'identification de tout document utilisé pour le décaissement, l'identité du bénéficiaire du décaissement, le montant du décaissement, l'usage du décaissement et l'identité de la cliente ou du client au nom de qui il a été effectué.
3. Un grand livre des clients où sont inscrits séparément pour chaque cliente ou client dont proviennent des fonds reçus en fiducie tous les fonds reçus et déboursés, ainsi que le solde.
4. Un état de tous les virements de fonds entre les comptes du grand livre des clients, avec notes explicatives pour chaque virement.
5. Un livre-journal où sont inscrits tous les fonds reçus autrement qu'en fiducie pour une cliente ou un client, la date de réception des fonds, la méthode de réception des fonds, le montant des fonds reçus et la personne dont ils proviennent.
6. Un livre-journal où sont inscrits tous les décaissements de fonds qui ne sont pas des fonds détenus en fiducie pour une cliente ou un client, ainsi que la date de chaque décaissement, le mode de décaissement, y compris le numéro ou autre élément d'identification de tout document utilisé pour le décaissement, le montant du décaissement et l'identité de son bénéficiaire.
7. Un livre des honoraires ou un dossier chronologique des factures indiquant tous les honoraires et autres frais facturés à une cliente ou à un client, les dates de facturation et l'identité des clients.
8. Un état comparatif mensuel du total des soldes des comptes en fiducie et du total des soldes des fonds détenus en fiducie pour les clients et clientes, tels qu'ils figurent dans les registres financiers, ainsi que les raisons de tout écart, appuyé par :
 - i. Une liste mensuelle détaillée faisant état des fonds détenus en fiducie pour chaque cliente ou client et de son identité.
 - ii. Un rapprochement (conciliation) mensuel détaillé pour chaque compte bancaire en fiducie.
9. Un état de tous les biens, fonds exclus, détenus en fiducie pour des clientes et clients et, pour chaque bien, une description du bien et la date à laquelle le titulaire de permis en a pris possession, la personne qui en avait la possession immédiatement avant, la valeur du bien, l'identité de la cliente ou du client pour

lequel il est détenu en fiducie, la date à laquelle le titulaire de permis en remet la possession et le nom de la personne à qui il la remet.

10. Les relevés bancaires ou livrets de banque, les chèques encaissés et les doubles des bordereaux de dépôt de tous les comptes en fiducie et comptes généraux.
11. Les demandes de télévirement de fonds en fiducie signées et les confirmations de télévirement de fonds en fiducie imprimées et signées.
12. Les autorisations de retrait par Teranet signées et les confirmations de retrait par Teranet imprimées et signées.

Obligations relatives à la tenue de registres si les espèces sont reçues

19. (1) Chaque titulaire de permis qui reçoit des espèces maintient des registres financiers en plus de ceux qui sont requis en vertu de l'article 18 et, comme obligation additionnelle minimale, maintient, selon les articles 21, 22 et 23, un livre de duplicata de reçus, et chaque reçu indique la date à laquelle les espèces sont reçues, de qui les espèces proviennent, le montant des espèces reçues, le client ou la cliente pour qui les espèces sont reçues et tout numéro de dossier pour lequel les espèces sont reçues et portant la signature du titulaire de permis ou de la personne autorisée par le titulaire de permis à recevoir des espèces et de la personne de qui les espèces sont reçues.

Pas de violation

(2) Un titulaire de permis n'enfreint pas le paragraphe (1) si un reçu ne porte pas la signature de la personne pour qui les espèces sont reçues si le titulaire de permis a fait des efforts raisonnables pour obtenir la signature de cette personne.

Obligations relatives aux hypothèques ou autres charges en fiducie

20. Les titulaires de permis qui détiennent en fiducie, directement ou par l'intermédiaire d'une personne liée, physique ou morale, des hypothèques ou d'autres charges grevant un immeuble, tiennent au moins, en plus des registres financiers prescrits par l'article 18 les registres suivants, conformément aux articles 21, 22 et 23 :

1. Un grand livre des créances hypothécaires où sont inscrits séparément, pour chaque hypothèque ou charge :
 - i. tous les fonds reçus et déboursés au titre de l'hypothèque ou de la charge,
 - ii. le solde du capital à rembourser pour chaque hypothèque ou charge,

- iii. une courte description légale ou l'adresse municipale de l'immeuble grevé,
 - iv. les renseignements concernant l'enregistrement de l'hypothèque ou de la charge.
2. Un grand livre des dettes hypothécaires où sont inscrits séparément, pour chaque personne au nom de laquelle une hypothèque ou une charge est détenue en fiducie :
- i. tous les fonds reçus et déboursés au titre de l'hypothèque ou de la charge détenue en fiducie pour chaque personne,
 - ii. le solde du capital investi dans chaque hypothèque ou charge,
 - iii. une courte description légale ou l'adresse municipale de l'immeuble grevé,
 - iv. les renseignements concernant l'enregistrement de l'hypothèque ou de la charge.
3. un état comparatif mensuel du total des soldes du capital à rembourser pour les hypothèques ou les charges détenues en fiducie et du total des soldes du capital détenu au nom des investisseuses ou investisseurs, tels qu'ils figurent dans les registres financiers, ainsi que les raisons de tout écart, appuyé par :
- i. une liste mensuelle où est inscrite séparément chaque hypothèque ou charge et où figure, pour chacune, le solde du capital à rembourser,
 - ii. une liste mensuelle détaillée où est inscrit séparément chaque investisseuse ou investisseur et où figure le solde du capital investi dans chaque hypothèque ou charge.

Permanence des registres financiers

21. (1) Les données des registres financiers prescrits par les articles 18, 19 et 20 peuvent être inscrites et reportées manuellement, mécaniquement ou électroniquement; les données manuscrites sont inscrites et reportées à l'encre.

Copies sur papier des registres financiers

(2) Les titulaires de permis qui inscrivent et reportent mécaniquement ou électroniquement les données d'un registre financier sont en mesure de produire promptement, à la demande du Barreau, une copie du registre sur papier.

Registres financiers à jour

22. (1) Sous réserve du paragraphe (2), les données des registres financiers prescrits par les articles 18, 19 et 20 sont inscrites et reportées de façon à être continuellement à jour.

Exceptions

(2) Les registres prescrits par la disposition 8 de l'article 18 et la disposition 3 de l'article sont établis dans les vingt-cinq jours suivant le dernier jour du mois visé.

Conservation des registres financiers prescrits par les articles 18 et 19

23. (1) Sous réserve du paragraphe (2), les titulaires de permis conservent les registres financiers prescrits par l'article 18 et 19 qui couvrent au moins les six années précédant la date à laquelle s'est terminé leur dernier exercice.

Idem

(2) Les titulaires de permis conservent les registres financiers prescrits par les dispositions 1, 2, 3, 8, 9, 10 et 11 de l'article 18 qui couvrent au moins les dix années précédant la date à laquelle s'est terminé leur dernier exercice.

Conservation des registres financiers prescrits par l'article 20

(3) Les titulaires de permis conservent les registres financiers prescrits par l'article 20 qui couvrent au moins les dix années précédant la date à laquelle s'est terminé leur dernier exercice.

Obligations des titulaires de permis qui agissent au nom d'un prêteur

24. (1) Les titulaires de permis qui reçoivent des fonds d'une prêteuse ou d'un prêteur ou qui agissent en son nom tiennent, en plus des registres financiers prescrits par les articles 18 et 20, un dossier relatif à chaque charge contenant :

- a) un formulaire d'autorisation de placement rempli, signé par chaque prêteuse ou prêteur avant la première avance de fonds à l'emprunteuse ou à l'emprunteur ou en son nom;
- b) une copie du rapport de placement dûment rempli;
- c) si la charge n'est pas détenue au nom de tous les prêteurs, l'original de la déclaration de fiducie;

- d) une copie de la charge enregistrée;
- e) tout document justificatif fourni par la prêteuse ou le prêteur.

Exceptions

(2) Les alinéas (1) a) et b) ne s'appliquent pas à la prêteuse ou au prêteur dans les cas suivants :

- a) la prêteuse ou le prêteur remplit les conditions suivantes :
 - (i) il est une banque mentionnée à l'annexe I ou II de la *Loi sur les banques* (Canada), un assureur titulaire d'un permis, une société de prêt ou de fiducie inscrite, une de leurs filiales, une caisse de retraite ou toute autre entité qui prête des fonds dans le cours normal de ses affaires;
 - (ii) il a conclu un contrat de prêt avec l'emprunteuse ou l'emprunteur et il a signé un engagement écrit énonçant les stipulations de la charge éventuelle;
 - (iii) il a remis au titulaire de permis une copie de l'engagement écrit avant la première avance de fonds à l'emprunteuse, à l'emprunteur ou en son nom;
- b) la prêteuse ou le prêteur et l'emprunteuse ou l'emprunteur ont un lien de dépendance;
- c) l'emprunteuse ou l'emprunteur est un employé de la prêteuse ou du prêteur ou d'une personne morale liée à la prêteuse ou au prêteur;
- d) la prêteuse ou le prêteur a signé le Document d'information pour l'investisseur ou le prêteur concernant les opérations effectuées par des courtiers, approuvé par le surintendant en vertu du paragraphe 54 (1) de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèque*, et il a donné au titulaire de permis des instructions écrites, relatives à l'opération en cause, pour qu'il accepte le document déclaratoire signé comme preuve du contrat de prêt;
- e) la somme totale avancée par la prêteuse ou le prêteur ne dépasse pas 6 000 \$;
- f) la prêteuse ou le prêteur vend un bien immeuble à l'emprunteuse ou à l'emprunteur et la charge correspond à une partie du prix d'achat.

Obligation de fournir des documents au prêteur

(3) Immédiatement après la première avance de fonds à l'emprunteuse ou à l'emprunteur ou en son nom, le titulaire de permis remet à chaque prêteuse ou prêteur :

- a) un original du rapport visé à l'alinéa (1) b), le cas échéant;
- b) si l'alinéa (1) c) s'applique, une copie de la déclaration de confiance.

Pièces jointes prescrites par le paragraphe (1)

(4) Chaque fois qu'un titulaire de permis ou un titulaire de permis de son cabinet accomplit un acte mentionné au paragraphe (5), il joint au dossier relatif à la charge, un nouveau formulaire d'autorisation de placement visé à l'alinéa (1) a), rempli et signé par chaque prêteuse ou prêteur avant que l'acte ne soit accompli, ainsi qu'une copie du nouveau rapport de placement visé à l'alinéa (1) b), dûment rempli.

Application du paragraphe (4)

- (5) Le paragraphe (4) s'applique aux actes suivants :
- 1. La modification du rang de la charge qui entraîne une réduction du montant de la sûreté y afférente.
 - 2. La modification d'une autre charge de rang supérieur qui entraîne une réduction du montant de la sûreté de la prêteuse ou du prêteur.
 - 3. La mainlevée d'une garantie accessoire ou autre, détenue relativement au prêt.
 - 4. La décharge d'une personne qui est responsable, au terme d'un engagement, de l'exécution d'une obligation relative au prêt.

Nouvelle obligation face au prêteur

(6) Immédiatement après avoir rempli un nouveau rapport de placement en vertu du paragraphe (4), le titulaire de permis en remet un original à chaque prêteuse ou prêteur.

Pièces jointes prescrites par le paragraphe (1) : substitution

(7) Chaque fois qu'un titulaire de permis ou un titulaire de permis de son cabinet substitue à la charge une autre garantie ou un instrument financier qui constitue une reconnaissance de dette, il joint au dossier relatif à la charge le consentement de la prêteuse ou du prêteur à la substitution, donné par écrit avant la substitution.

Exceptions

(8) Le titulaire de permis n'est pas tenu de se conformer au paragraphe (4) ou (7) à l'égard d'une prêteuse ou d'un prêteur auquel s'appliquaient les alinéas (2) a), b), c), e) ou f) lors de l'opération de prêt initiale.

Autorisation de placement : Formulaire 9D

(9) L'autorisation de placement prévue à l'alinéa (1) a) est rédigée selon le Formulaire 9D.

Rapport de placement : Formulaire 9E

(10) Sous réserve du paragraphe (11), le rapport de placement visé à l'alinéa (1) b) est rédigé selon le Formulaire 9E.

Rapport de placement : solution de rechange au Formulaire 9E

(11) Le rapport de placement prescrit par l'alinéa (1) b) peut être fait sous forme de lettre de rapport adressée à la prêteuse ou au prêteur, à condition qu'elle réponde à toutes les questions figurant dans le Formulaire 9E.

Form 9A

Electronic Trust Transfer Requisition

Requisition (*number*)

Amount of funds to be transferred: (*Specify amount.*)

Re:

(*Specify name of client.*)

(*Specify file reference number.*)

Reason for payment: (*Give reason for payment.*)

Trust account to be debited:

Name of financial institution: (*Specify name.*)

Account number: (*Specify number.*)

Name of recipient: (*Specify name.*)

Account to be credited:

Name of financial institution: (*Specify name.*)

Branch name and address: (*Specify name and address.*)

Account number: (*Specify number.*)

Person requisitioning electronic trust transfer: (*Print the person's name.*)

(*Date*) (*Signature of person requisitioning electronic trust transfer*)

Additional transaction particulars:

(*This section should be completed by the person entering the details of the transfer, after he or she has entered the details of the transfer, and by the person authorizing the transfer at the computer terminal, after he or she has authorized the transfer.*)

Person entering details of transfer:

Name: (*Print person's name.*)

(Signature of person entering details of transfer.)

Person authorizing transfer at computer terminal:

Name: *(Print person's name.)*

(Signature of person authorizing transfer at computer terminal.)

Form 9B

Authorization of Withdrawal by Teranet

Authorization *(number)*

Amount of funds to be withdrawn: *(Specify amount.)*

Re:

(Specify name of client.)

(Specify file reference number.)

Reason for withdrawal: *(Give reason for withdrawal, e.g., payment of land transfer tax, document registration fees.)*

Trust account to be debited:

Name of financial institution: *(Specify name.)*

Account number: *(Specify number.)*

Person authorizing withdrawal: *(Print the person's name.)*

(Date) (Signature of person authorizing withdrawal)

Form 9C

Electronic Trust Transfer Requisition: Closing Funds

Requisition (*number*)

Amount of funds to be transferred: (*Specify amount.*)

Re:

(*Specify name of client.*)

(*Specify file reference number.*)

Reason for payment: (*Give reason for payment.*)

Trust account to be debited:

Name of financial institution: (*Specify name.*)

Account number: (*Specify number.*)

Name of recipient: (*Specify name.*)

Account to be credited:

Name of financial institution: (*Specify name.*)

Branch name and address: (*Specify name and address.*)

Account number: (*Specify number.*)

Person requisitioning electronic trust transfer: (*Print the person's name.*)

(*Date*) (*Signature of person requisitioning electronic trust transfer*)

Person carrying out electronic trust transfer:

Name: (*Print person's name.*)

(*Signature of person carrying out electronic trust transfer.*)

Form 9D

Investment Authority

(Note to lawyer: This form is required in a private mortgage transaction whether or not the mortgage was arranged by you. Please have your client complete every point on this form, with "n/a" being noted if the point is not applicable. This form may be entered on a word processor. For the definition of mortgage broker and other terms found in the clause of the Lawyers' Professional Indemnity Company Policy found at the bottom of this form, please refer to the policy.)

To: *(Specify name of lawyer or law firm.)*

I *(or we)* instruct you to act on my *(or our)* behalf, on my *(or our)* mortgage investment *(or investments)* of *(specify amount)*, the details, conditions and disclosures of which are set out below.

A. Details about the investment:

1. Name and address of borrower *(or borrowers)*: *(specify)*
2. Name and address of guarantor *(or guarantors)* *(if any)*: *(specify)*
3. Legal description and municipal address of real property: *(specify)*
4. Type of property: *(specify, e.g., residence, vacant land, etc.)*
5. (a) Principal amount of mortgage or charge: *(specify)*
5. (b) Amount of loan to be advanced by me *(or us)*: *(specify)*
6. Rank of mortgage or charge is first *(or specify other rank)*.
7. My *(or our)* investment of *(specify amount)* represents *(specify percentage)* of the total loan to the borrower *(or borrowers)*.
8. (a) I am *(or we are)* satisfied that the approximate value of the property is *(specify amount)*.
8. (b) I *(or we)* used the following means to determine the approximate value of the property: *(specify)*.

8. (c) Including my (or our) mortgage amount, the percentage of the value of the property that is mortgaged (or /encumbered) is (specify percentage).

9. (a) The term of loan is (specify term of loan in months, years, etc.).

9. (b) The due date of loan is (specify date).

9. (c) The loan is amortized over (specify number of years).

10. The interest rate is (specify interest rate) calculated semi annually, not in advance (or specify how interest rate is calculated).

11. Particulars of amounts and due dates (monthly, quarterly, etc.) of payments of principal and interest: (specify)

12. Particulars and amounts of any bonus or holdback or any other special terms: (specify)

13. (a) The mortgage is to be registered in the name (or names) of (specify name or names).

13. (b) After completion of the mortgage transaction, a collection or administration fee of (specify amount) per instalment is payable by the investor (or investors) (or borrower) (or borrowers) to (specify recipient of fee).

13. (c) If the mortgage is held in trust, the dates on which payments are to be made by the trustee (if applicable) to me (or us) are: (specify dates)

14. Particulars of disbursements made for legal, brokerage or other fees or commissions in connection with the placement of the loan, including the names of recipients and amounts paid, are: (specify)

B. Conditions:

1. (Instructions: Clauses (a) and (b) below refer to information which each investor may require from the lawyer. If you require the information referred to in a clause, initial the clause.)

The information which I (or we) require from you as my (or our) lawyer before you complete the transaction and make the advance is as follows:

(a) If my (or our) investment will be in a position other than a first mortgage or charge, details, including amounts, of all existing encumbrances outstanding.

(b) If the mortgage or charge is a syndicated mortgage, and a prospectus is necessary, a copy of the prospectus. We acknowledge and accept that you as my (or our) lawyer express no opinion as to the necessity for or validity of a prospectus.

2. *(Instructions: Each investor to complete and initial clause (a) and, if clause (a) is answered in the affirmative, to complete (if necessary) and initial clause (b) and to initial clause (c).)*

(a) I (or we) instruct you to obtain a current and independent appraisal of the subject property and provide it to me (or us) before you complete this mortgage transaction. *(Specify yes or no.)*

(b) The appraisal is to be paid by me (or us) or *(specify name of person who is to pay for appraisal)*.

(c) I (or we) have been advised and accept that you as my (or our) lawyer do not express an opinion as to the validity of the appraisal.

C. Disclosure:

1. I (or we) acknowledge being advised by you as my (or our) lawyer that you do not have any direct or indirect interest in the borrower (or borrowers). *(Specify yes or no and indicate the date on which the lawyer advised you that he or she has no direct or indirect interest in the borrower or borrowers.)*

(If the lawyer has an interest in the borrower or borrowers, he or she is unable to act for you on this loan (Rule 3.4-31 of the Rules of Professional Conduct)).

(Warning:

1. *You are cautioned that the responsibility for assessing the financial merits of the mortgage investment rests with the investor or investors at all times. The lawyer's responsibility is limited to ensuring the mortgage is legally registered on title in accordance with the investor's or investors' instructions. The lawyer is not permitted to personally guarantee the obligations of the borrower or borrowers nor the suitability of the property as security for the mortgage investment.*

2. *Any loss you may suffer on this mortgage investment will not be insured under the lawyer's professional liability policy if the lawyer has acted as a mortgage broker or has helped to arrange it.*)*

I (or we) hereby acknowledge receipt of a copy of this form prior to the advance of funds to or on behalf of the borrower (or borrowers). I (or we) further acknowledge having read and understood the above warnings.

Investor (or Investors):

(Specify full name of the investor (or full names of the investors) and specify the investor's (or each investor's) address.)

(Signature of the investor (or of each investor))

(Date of signature)

**(Pursuant to clause (g) of Part III of the Professional Liability Insurance Policy for Lawyers, the policy does not apply "to any CLAIM directly or indirectly arising as a result of the INSURED acting as a MORTGAGE BROKER or as an intermediary arranging any financial transaction usual to mortgage lending; or to any CLAIM arising from circumstances where the INSURED has provided PROFESSIONAL SERVICES in conjunction with the above".)*

Form 9E

Report On The Investment

(Note to lawyer: In all private mortgage transactions, whether or not the mortgage was arranged by you, you must complete this form, or, alternatively, you must complete a reporting letter which includes responses to all numbered items in this form. If you complete this form, you must complete every numbered item on this form, with "n/a" being entered if the numbered item is not applicable. If you complete a reporting letter, you must respond to all numbered items in this form in your reporting letter. If a numbered item is not applicable, you must include it in your reporting letter and indicate that it is not applicable. After completion, an original of this form, or the reporting letter, must be delivered forthwith to each lender. This form may be entered on a word processor. For the definition of mortgage broker and other terms found in the clause of the Lawyers' Professional Indemnity Company Policy found at the bottom of this form, please refer to the policy.)

To: *(Specify name and address of investor.)*

A. Details about the investment:

1. Name and address of borrower (or borrowers): *(specify)*

2. Name and address of guarantor (or guarantors) (if any): (specify)
3. Legal description and municipal address of real property: (specify)
4. Type of property: (specify, e.g., residence, vacant land, etc.)
5. (a) Principal amount of mortgage or charge: (specify)
5. (b) Amount of loan advanced by you: (specify)
6. Rank of mortgage or charge is first (or specify other rank).
7. Your investment of (specify amount) represents (specify percentage) of the total of this loan to the borrower (or borrowers).
8. Date principal advanced: (specify)
9. (a) The term of loan is (specify term of loan in months, years, etc.).
9. (b) The due date of the loan is (specify date).
9. (c) The loan is amortized over (specify number of years).
10. The interest rate is (specify interest rate) calculated semi annually, not in advance (or specify how interest rate is calculated).
11. Particulars of amounts and due dates (monthly, quarterly, etc.) of payments of principal and interest: (specify)
12. Particulars and amounts of any bonus or holdback or any other special terms: (specify)
13. Details of any existing encumbrances, including rank on title, balances outstanding, mortgagee name and maturity dates: (specify)
14. In those instances in which the mortgage or charge is a collateral security, or if the mortgage or charge is collaterally secured, the details of other security are: (specify)
15. (a) Particulars of disbursements made for legal, brokerage or other fees or commissions in connection with the placement of the loan, including the names of recipients and amounts paid, are: (specify)

15. (b) Alternatively, I have advised I cannot confirm what independent commissions or fees are being charged to the borrower.

16. Registration number, date of registration and land registry office location: *(specify)*

17. Insurance particulars *(where relevant): (specify)*

B. Conditions And Disclosure:

In accordance with your Form 9D [Investment Authority] request for information and disclosures prior to the advance of your money, I advise that I have previously provided you with the requested information and disclosures as follows:

1. Particulars of existing encumbrances outstanding: *(Specify yes or no, and if yes, specify date on which particulars were provided.)*

2. In the case of a syndicated mortgage where a prospectus was required, a copy of the prospectus: *(Specify yes or no, and if yes, specify date on which prospectus was provided.)*

I advised and you acknowledged that I gave no opinion as to the necessity or validity of a prospectus.

3. Independent appraisal: *(Specify yes or no, and if yes, specify date on which independent appraisal was provided.)*

I advised and you acknowledged that I gave no opinion as to the necessity or validity of an appraisal.

4. Any loss you may suffer on this mortgage investment will not be insured under the lawyers' professional liability policy if the lawyer has acted as a mortgage broker or has helped to arrange it.*

I advised and you acknowledged having read and understood this warning.

(Warning: You are cautioned that the responsibility for assessing the financial merits of the mortgage investment rests with the investor at all times. The lawyer's responsibility is limited to ensuring the mortgage is legally registered on title in accordance with the investor's instructions. The lawyer is not permitted to personally guarantee the obligations of the borrower or borrowers nor the suitability of the property as security for the mortgage investment.)
(Name of lawyer or law firm)

(Address of lawyer or law firm)

(Signature of lawyer)

(Date of signature)

**(Pursuant to clause (g) of Part III of the Professional Liability Insurance Policy for Lawyers, the policy does not apply “to any CLAIM directly or indirectly arising as a result of the INSURED acting as a MORTGAGE BROKER or as an intermediary arranging any financial transaction usual to mortgage lending; or to any CLAIM arising from circumstances where the INSURED has provided PROFESSIONAL SERVICES in conjunction with the above”.)*

Formulaire 9A

Demande de télévirement de fonds en fiducie

Demande n^o :

Montant du virement : (... \$)

Objet :

Nom du client/de la cliente : (...)

Numéro de dossier : (...)

Raison du versement : (...)

Compte en fiducie à débiter :

Nom de l'institution financière : (...)

Numéro de compte : (...)

Nom du/de la bénéficiaire : (...)

Compte à créditer :

Nom de l'institution financière : (...)

Nom et adresse de la succursale bancaire : (...)

Numéro de compte : (...)

Personne demandant le télévirement des fonds en fiducie: *(Nom en caractères d'imprimerie)*

(Date) (Signature)

Données additionnelles concernant l'opération :

(Cette section doit être remplie à la suite de l'entrée des données relatives au virement et de l'autorisation du virement par les personnes respectivement responsables de le faire.)

Personne ayant entré les données relatives au virement:

(Nom en caractères d'imprimerie)

(Signature)

Personne ayant autorisé le virement à l'ordinateur:

(Nom en caractères d'imprimerie)

(Signature)

Formulaire 9B

Autorisation de retrait par Teranet

Autorisation n^o :

Montant des fonds à retirer : (... \$)

Objet :

Nom du client/de la cliente : (...)

Numéro de dossier : (...)

Raison du retrait : *(par ex. le paiement des droits de cession immobilière, des droits d'enregistrement du document)*

Compte en fiducie à débiter :

Nom de l'institution financière : (...)

Numéro de compte : (...)

Nom de la personne qui autorise le retrait : *(en caractères d'imprimerie)*

(Date)

(Signature)

Formulaire 9C

Demande de télévirement de fonds en fiducie visant des fonds de clôture

Demande n^o :

Montant du virement : (...\$)

Objet :

(Nom du client/de la cliente)

(Numéro du dossier)

Raison du versement : (...)

Compte en fiducie à débiter :

Nom de l'établissement financier : (...)

Numéro de compte : (...)

Nom du/de la bénéficiaire : (...)

Compte à créditer :

Nom de l'établissement financier : (...)

Nom et adresse de la succursale bancaire : (...)

Numéro de compte : (...)

Personne demandant le télévirement des fonds en fiducie: *(Nom en caractères d'imprimerie)*

(Date)

(Signature)

Personne effectuant le télévirement des fonds en fiducie:

Nom : (...)

(Signature)

Formulaire 9D

Autorisation de placement

[Note à l'avocat/l'avocate : Ce formulaire doit être rempli pour toute hypothèque privée, que vous ayez ou non négocié l'opération. Demandez à votre client/cliente de répondre à toutes les questions et d'inscrire « s. o. » lorsqu'une question est sans objet. Le formulaire peut être informatisé. Voir la police d'assurance responsabilité civile professionnelle des avocats pour la définition des termes (courtier en hypothèques, etc.) figurant dans la disposition qui renvoie à cette police à la fin du formulaire.]

Destinataire : *(Nom de l'avocat, de l'avocate ou du cabinet)*

Mandat vous est donné d'agir pour mon/notre compte à l'égard d'un placement hypothécaire de (...) \$, selon les modalités qui suivent.

A) Description du placement :

1. Nom et adresse de chaque emprunteur/emprunteuse :
2. Nom et adresse de chaque caution *(le cas échéant)* :
3. Description légale et adresse municipale du bien immeuble :
4. Type de bien immeuble *(résidence, terrain vague, etc.)* :
5. a) Montant du capital de l'hypothèque ou de la charge :
5. b) Montant du prêt consenti par moi/nous :
6. Rang de l'hypothèque ou de la charge :

7. Mon/notre placement de (...) \$ représente (...) % du prêt total consenti à l'emprunteur/l'emprunteuse.
8. a) J'estime/nous estimons la valeur approximative du bien immeuble à :
8. b) La valeur approximative du bien immeuble a été calculée de la façon suivante :
8. c) Les charges, y compris mon/notre prêt hypothécaire, représentent (...) % de la valeur du bien immeuble.
9. a) Durée du prêt : (...) mois/ans.
9. b) Date d'échéance :
9. c) Période d'amortissement : (...) ans.
10. Taux d'intérêt de (...) %, calculé semestriellement et non à l'avance, ou (*à préciser*) :
11. Description détaillée des montants et des dates de remboursement (*mensuelles, trimestrielles, etc.*) du capital et des intérêts :
12. Description détaillée des pénalités, retenues de garantie et autres conditions :
13. a) L'hypothèque doit être enregistrée au nom de :
13. b) À la conclusion de l'opération hypothécaire, l'investisseur/l'investisseuse (*ou* l'emprunteur/l'emprunteuse) paiera des frais d'administration ou d'encaissement de (...) \$ par versement à (*à préciser*) :
13. c) Si l'hypothèque est détenue en fiducie, le/la fiduciaire (*le cas échéant*) doit me/nous verser les sommes prévues aux dates suivantes :
14. Description détaillée des débours effectués au titre des commissions ou des frais juridiques, de courtage, etc. relativement au prêt, y compris leur montant et les noms des bénéficiaires :

B) Conditions

1. [*Instructions : Les alinéas a) et b) portent sur des renseignements que chaque investisseur/investisseuse peut demander à l'avocat/l'avocate. Veuillez apposer vos initiales sous l'alinéa correspondant aux renseignements désirés.*]

Veillez me/nous communiquer, en votre qualité d'avocat/d'avocate, les renseignements qui

suivent, avant de procéder à la conclusion de l'opération et au versement des fonds :

- a) si mon/notre placement ne constitue pas une hypothèque ou charge de premier rang, une description détaillée, y compris les montants, de toutes les sûretés existantes.
- b) si l'hypothèque ou la charge est une hypothèque consortiale et qu'un prospectus est nécessaire, une copie du prospectus. Je reconnais/nous reconnaissons que vous n'exprimez aucune opinion en votre qualité d'avocat/d'avocate quant à la nécessité et à la validité du prospectus.

2. *[Instructions : Chaque investisseur/investisseuse doit remplir l'alinéa a) et y apposer ses initiales. En cas de réponse affirmative, il/elle doit (au besoin) remplir l'alinéa b) et apposer ses initiales sous les alinéas b) et c).]*

- a) Mandat vous est donné de faire procéder à une évaluation à jour du bien immobilier, par une personne indépendante, et de m'en/nous en communiquer les résultats avant de conclure l'opération hypothécaire. Oui (...) Non (....)
- b) Les frais d'évaluation sont à ma/notre charge ou à celle de (...) (*nom à préciser*).
- c) Je reconnais/nous reconnaissons que vous n'exprimez, en votre qualité d'avocat/d'avocate, aucune opinion quant à la validité de l'évaluation.

C) Divuligation :

- 1. Je reconnais/nous reconnaissons qu'en votre qualité d'avocat/d'avocate, vous m'avez/nous avez déclaré n'avoir aucun intérêt, direct ou indirect, dans les affaires de l'emprunteur/l'emprunteuse. (*Répondre par oui ou par non et indiquer la date de ladite déclaration.*)

[L'avocat/l'avocate qui possède un intérêt dans les affaires de l'emprunteur/l'emprunteuse ne peut agir pour votre compte dans cette opération (Règle 3.4-31 du Code de déontologie)].

[*Mise en garde :*

- 1. *Avis vous a été donné que l'appréciation de la valeur du placement hypothécaire incombe exclusivement à l'investisseur/l'investisseuse. La responsabilité de l'avocat/l'avocate se limite à l'enregistrement en bonne et due forme de l'hypothèque grevant le titre selon les directives reçues de l'investisseur/l'investisseuse. Il est interdit à l'avocat/l'avocate de cautionner personnellement les obligations de l'emprunteur/l'emprunteuse et d'attester que le bien immobilier constitue une garantie adéquate pour le placement hypothécaire.*

2. *Les pertes éventuelles découlant du placement hypothécaire ne sont pas couvertes par la police d'assurance responsabilité civile professionnelle si l'avocat/l'avocate a agi comme courtier en hypothèques ou a participé à la négociation du prêt*.]*

J'accuse/nous accusons réception d'une copie du présent formulaire avant le versement des fonds à l'emprunteur/l'emprunteuse ou pour son compte. Je reconnais/nous reconnaissons avoir lu et compris les mises en garde énoncées plus haut.

Investisseur/investisseuse :

(Préciser le nom et les prénoms de chaque investisseur/investisseuse ainsi que son adresse.)

(Signature de chaque investisseur/investisseuse)

(Date de la signature)

**[Aux termes de l'alinéa g) de la partie III de la police d'assurance responsabilité civile professionnelle des avocats, est exclue « toute RÉCLAMATION fondée sur les activités de l'ASSURÉ à titre de COURTIER EN HYPOTHÈQUES ou d'intermédiaire à l'égard de toute transaction financière habituelle pour les prêts hypothécaires ou s'y rapportant; ou toute RÉCLAMATION fondée sur des circonstances où l'ASSURÉ a exécuté des SERVICES PROFESSIONNELS afférents à de telles activités ou toute RÉCLAMATION s'y rapportant ».]*

Formulaire 9E

Rapport de placement

[Note à l'avocat/l'avocate : Vous devez remplir ce formulaire ou une lettre de rapport pour toute hypothèque privée, que vous ayez ou non négocié l'opération. Si vous remplissez ce formulaire, veuillez répondre à toutes les questions numérotées et inscrire « s. o. » lorsqu'une question est sans objet. Si vous rédigez une lettre de rapport, assurez-vous de répondre à chaque question numérotée dans le formulaire, sans oublier d'indiquer celles qui sont sans objet. Une fois rempli, l'original du formulaire ou de la lettre de rapport doit être envoyé à chaque prêteur/prêteuse. Le formulaire peut être informatisé. Voir la police d'assurance responsabilité civile professionnelle des avocats pour la définition des termes (courtier en hypothèques, etc.) figurant à la disposition qui renvoie à cette police à la fin du formulaire.]

Destinataire : *(Nom et adresse de l'investisseur/l'investisseuse)*

A) Description du placement :

1. Nom et adresse de chaque emprunteur/emprunteuse :
2. Nom et adresse de chaque caution (*le cas échéant*) :
3. Description légale et adresse municipale du bien immeuble :
4. Type de bien immeuble (*résidence, terrain vague, etc.*) :
5. a) Montant du capital de l'hypothèque ou de la charge :
5. b) Montant du capital du prêt que vous avez consenti :
6. Rang de l'hypothèque ou de la charge :
7. Votre placement de (...) \$ représente (...) % du prêt total consenti à l'emprunteur/l'emprunteuse.
8. Date où le capital a été déboursé :
9. a) Durée du prêt : (...) mois/ans.
9. b) Date d'échéance :
9. c) Période d'amortissement : (...) ans.
10. Taux d'intérêt de (...) %, calculé semestriellement et non à l'avance, ou (*à préciser*) :
11. Description détaillée des montants et dates de remboursement (*mensuelles, trimestrielles, etc.*) du capital et des intérêts :
12. Description détaillée des pénalités, retenues de garantie et autres conditions :
13. Description détaillée des sûretés existantes, y compris leur rang, leur solde, le nom des créanciers/créancières hypothécaires et les dates d'échéance :
14. Si l'hypothèque ou la charge est une sûreté accessoire ou si elle est garantie par une sûreté accessoire, décrire en détail l'autre sûreté :
15. a) Description détaillée des débours effectués au titre des commissions ou des frais juridiques, de courtage, etc. relativement au prêt, y compris leur montant et les noms des bénéficiaires :

15. b) Je déclare ne pas être en mesure de confirmer le montant des commissions et frais indépendants facturés à l'emprunteur/l'emprunteuse.

16. Numéro et date d'enregistrement, bureau d'enregistrement immobilier :

17. Description de l'assurance (*le cas échéant*) :

B) Conditions et divulgation :

Conformément à la demande de renseignements et de divulgation incluse dans le Formulaire 18A [Autorisation de placement], qui constitue une condition préalable au versement des fonds prêtés, je déclare vous avoir communiqué les renseignements suivants :

1. Description détaillée des sûretés existantes : (*répondre par oui ou par non et, dans l'affirmative, indiquer la date de la communication.*)

2. En cas d'hypothèque consortiale avec prospectus, copie du prospectus : (*répondre par oui ou par non et, dans l'affirmative, indiquer la date à laquelle le prospectus a été remis.*)

Je vous ai expliqué et vous avez reconnu que je n'exprimais aucune opinion quant à la nécessité et à la validité du prospectus.

3. Évaluation indépendante : (*répondre par oui ou par non et, dans l'affirmative, indiquer la date où les résultats de l'évaluation ont été communiqués.*)

Je vous ai expliqué et vous avez reconnu que je n'exprimais aucune opinion quant à la nécessité et à la validité de l'évaluation.

4. Les pertes éventuelles découlant du placement hypothécaire ne sont pas couvertes par la police d'assurance responsabilité civile professionnelle si l'avocat/l'avocate a agi comme courtier en hypothèques ou a participé à la négociation du prêt*.

Vous reconnaissez avoir reçu, lu et compris cette mise en garde.

[Mise en garde : Avis vous a été donné que l'appréciation de la valeur du placement hypothécaire incombe exclusivement à l'investisseur/l'investisseuse. La responsabilité de l'avocat/l'avocate se limite à l'enregistrement en bonne et due forme de l'hypothèque grevant le titre selon les directives reçues de l'investisseur/l'investisseuse. Il est interdit à l'avocat/l'avocate de cautionner personnellement les obligations de l'emprunteur/l'emprunteuse et d'attester que le bien immeuble constitue une garantie adéquate pour le placement hypothécaire.]

(Nom de l'avocat/l'avocate ou du cabinet)

(Adresse de l'avocat/l'avocate ou du cabinet)

(Signature de l'avocat/l'avocate)

(Date de la signature)

**[Aux termes de l'alinéa g) de la partie III de la police d'assurance responsabilité civile professionnelle des avocats, est exclue « toute RÉCLAMATION fondée sur les activités de l'ASSURÉ à titre de COURTIER EN HYPOTHÈQUES ou d'intermédiaire à l'égard de toute transaction financière habituelle pour les prêts hypothécaires ou s'y rapportant; ou toute RÉCLAMATION fondée sur des circonstances où l'ASSURÉ a exécuté des SERVICES PROFESSIONNELS afférents à de telles activités ou toute RÉCLAMATION s'y rapportant ».]*