



Renseignements généraux sur l'utilisation d'autres formes de dépôt dans l'immobilier

Q : Quelles sont les autres formes de dépôt?

R : Habituellement, les dépôts dans les transactions immobilières sont en argent. Récemment, de nouvelles formes de dépôt sont apparues, comme la cryptomonnaie et les cautionnements de dépôt :

La cryptomonnaie est une monnaie numérique ou virtuelle décentralisée. Contrairement aux devises traditionnelles, elle n'est pas gérée et contrôlée par une autorité centrale, comme un gouvernement ou une banque.

Un cautionnement de dépôt est un document qui garantit le paiement (généralement par une compagnie d'assurance) du dépôt au moment du règlement ou en cas de défaut de paiement. Aucune somme d'argent n'est échangée lors de l'utilisation d'un cautionnement de dépôt. Le prix d'achat total est payé au moment du règlement. Si les circonstances font que le dépôt est perdu, la compagnie d'assurance verse le dépôt au vendeur et demande ensuite à l'acquéreur de payer le montant versé.

Q : Quel est le point de vue de la FCNB sur l'acceptation de la cryptomonnaie ou d'un cautionnement de dépôt?

R : En raison de l'absence de réglementation et de la nature instable de la cryptomonnaie, la FCNB ne recommande pas son utilisation comme forme de dépôt dans les transactions immobilières. À défaut de suivre la recommandation de la FCNB, toute personne qui envisage d'utiliser une cryptomonnaie dans une transaction immobilière est fortement encouragée à consulter un conseiller juridique.

Le cautionnement de dépôt doit être utilisé avec prudence, en veillant à ce que le vendeur et l'acquéreur comprennent bien l'intention du cautionnement et les risques qu'il comporte. Dans un tel arrangement, il n'y a pas d'échange d'argent, et le montant dû à la conclusion de la transaction correspondra au prix d'achat total. Les agents doivent s'assurer que leurs clients comprennent bien les risques en cas d'annulation d'une transaction et de différend concernant le dépôt.

La documentation et la tenue adéquate des dossiers sont importantes dans toutes les transactions, surtout quand il s'agit de dépôts de forme non traditionnelle. Il est essentiel de rester informé dans ce domaine et de sensibiliser les vendeurs autorisés de votre agence aux diverses attentes.



Q : Quels sont les risques d'accepter d'autres formes de dépôt?

R : L'acceptation d'autres formes de dépôt comporte des risques. Les cryptomonnaies sont très instables, ce qui signifie que leur valeur peut varier considérablement à tout moment. La valeur de la monnaie au moment de l'entente peut augmenter ou diminuer de façon importante dans les semaines qui suivent le paiement. De plus, en raison de leur nature décentralisée, les cryptomonnaies peuvent être utilisées par des escrocs ou servir à dépenser des fonds reçus dans le cadre d'activités illégales ou criminelles. Les agents doivent recommander à leurs clients de consulter un avocat afin de s'assurer qu'ils comprennent les répercussions et les risques liés à l'utilisation d'une autre forme de dépôt.

Bien qu'ils comportent des risques, les cautionnements de dépôt sont plus sûrs que les cryptomonnaies, car ils sont généralement soutenus par de grandes compagnies d'assurance. Il est important de se renseigner sur les frais associés aux cautionnements de dépôt et de les comprendre.

Les fonds qui ne sont pas détenus en fiducie par un agent ne bénéficient pas des protections prévues par la *Loi sur les agents immobiliers* et peuvent facilement être détournés par un tiers malgré ce qui est prévu dans le contrat. Si une transaction utilisant une autre forme de dépôt devait échouer, votre client pourrait devoir poursuivre l'autre partie en justice pour récupérer les fonds.

Q : Quelles sont les implications professionnelles de l'utilisation d'autres formes de dépôt?

R : Les agents autorisés doivent fournir un service compétent et consciencieux¹. Dans ce cadre, l'agent doit s'assurer que ses clients comprennent parfaitement en quoi l'utilisation d'une autre forme de dépôt diffère du dépôt traditionnel en espèces. Si un client envisage d'utiliser une autre forme de dépôt dans une transaction immobilière, l'agent doit prendre des mesures supplémentaires pour obtenir et fournir des conseils clairs et la documentation nécessaire à son client.

¹ Les agents immobiliers doivent fournir un service compétent et consciencieux, conformément à l'article 12 du Code du secteur immobilier. <https://www.nbre.ca/fr/realtors-code-of-ethics/>



Q : Comment accepter une forme non traditionnelle de dépôt?

R : À l'heure actuelle, la plupart des comptes en fiducie traditionnels ne peuvent pas contenir de la cryptomonnaie. Pour cette raison, il est recommandé aux deux parties de demander un avis juridique si elles acceptent de la cryptomonnaie, car celle-ci peut devoir être détenue par un tiers.

L'utilisation ou l'acceptation d'une autre forme de dépôt comme mise de fonds dans une transaction immobilière doit être mentionnée dans le contrat de vente. Les agents doivent conseiller aux parties de demander un avis juridique pour s'assurer que les deux parties de la transaction sont protégées et comprennent les risques associés à ce type de dépôt.

La *Loi sur les agents immobiliers* impose des exigences que les agents doivent respecter dans le traitement des fonds en fiducie. Les agents doivent consulter la législation pour s'assurer qu'ils respectent ces exigences lorsqu'ils utilisent d'autres formes de dépôt.

Q : Quelles sont les attentes en matière de tenue de dossiers dans le cas des autres formes de dépôt?

R : On attend des agents qu'ils tiennent des dossiers appropriés lorsqu'ils acceptent ou versent d'autres formes de dépôt. Tous les renseignements permettant de justifier l'utilisation d'une autre forme de dépôt doivent être conservés. Les exigences en matière de tenue de dossiers restent les mêmes que pour les dépôts en espèce si le vendeur et l'acquéreur conviennent de convertir la cryptomonnaie en dollars avant le paiement.

Dans le cas d'un cautionnement de dépôt, une copie du certificat de cautionnement de dépôt doit être conservée au dossier par l'agent du vendeur, de même que tout document pertinent relatif à la transaction.

Il existe des exigences de déclaration au CANAFE lorsque l'on reçoit des devises virtuelles d'une valeur de 10 000 \$ ou plus en dollars canadiens². Les représentants doivent s'assurer de connaître les exigences réglementaires en matière de déclaration.

² Déclaration des opérations importantes en monnaie virtuelle à CANAFE <https://www.fintrac-canafe.gc.ca/guidance-directives/transaction-operation/lvctr/lvctr-fra>