

ANNEXE C
(article 5.15)

RAPPORT ANNUEL DE COMPTE EN FIDUCIE

PARTIE 1

DESTINATAIRE : Le registraire
Loi sur les services immobiliers

À la demande de _____, gestionnaire inscrit de _____ (la « maison de courtage »), nous (dans la présente annexe, « nous » inclut le singulier) avons examiné les registres de dépôts tenus par la maison de courtage en conformité avec la *Loi sur les services immobiliers* (la « Loi ») pour l'exercice s'étant terminé le _____.

Sauf indication contraire, nous sommes d'avis qu'à la lumière de notre examen des registres de dépôts et des comptes en fiducie, la maison de courtage :

1. a tenu au moins un compte en fiducie dans un établissement financier relativement aux services immobiliers qu'elle a fournis au Manitoba;
2. n'a pas utilisé les mêmes comptes en fiducie pour les services immobiliers fournis au Manitoba que pour ceux fournis à l'extérieur du Manitoba;
3. a tenu des registres de dépôts détaillés relativement à ses comptes en fiducie faisant état, en ordre chronologique, de ce qui suit :
 - a) ses entrées et sorties d'argent en fiducie, avec les renseignements suivants :
 - (i) la date de chaque opération,
 - (ii) l'identité du payeur ou du destinataire du paiement,
 - (iii) l'opération immobilière relativement à laquelle les sommes ont été reçues ou déboursées;
 - b) le solde total de chaque compte en fiducie qu'elle détient;
 - c) pour chaque personne pour le compte de laquelle elle garde des sommes dans un compte en fiducie, le solde ainsi détenu;
 - d) la balance de vérification mensuelle des registres des fonds en fiducie et le rapprochement des soldes de comptes;
 - e) les doubles des bordereaux de dépôt, les chèques payés, les relevés bancaires et les documents électroniques;
4. n'a pas utilisé son ou ses comptes en fiducie pour payer des dépenses personnelles ou des dépenses générales de bureau;
5. n'a pas fait de sorties de fonds irrégulières d'un compte en fiducie;
6. n'a jamais eu de solde négatif dans un compte en fiducie ou dans un registre des fonds en fiducie;
7. a transféré les paiements, notamment les commissions, qu'elle a reçus à titre de rémunérations pour des opérations immobilières sur des comptes en fiducie en conformité avec les règles suivantes :
 - a) toute portion de la rémunération, notamment une commission, payable à une autre maison de courtage a été payée à même le compte en fiducie;

b) si le montant de la rémunération reçue, notamment une commission, était inférieur au montant qu'elle devait, la portion de celle-ci qui était payable à l'autre maison de courtage a été versée de la façon convenue avec cette dernière ou, à défaut d'une telle convention, en totalité;

c) toute somme qui restait après avoir effectué des paiements en conformité avec les alinéas a) et b) a été versée dans un compte général de la maison de courtage ou dans un compte tenu par elle dans le but de rémunérer les personnes inscrites engagées par elle ou qui fournissent des services immobiliers pour son compte;

d) la rémunération, notamment une commission, payable à toute personne inscrite au service de la maison de courtage ou offrant des services immobiliers pour le compte de la maison de courtage a été payée sur le compte visé à l'alinéa c).

Pour dresser le présent rapport, nous avons :

a) utilisé les renseignements au sujet des comptes en fiducie prévus à l'appendice 1 qui nous ont été fournis;

b) suivi les procédures prévues à l'appendice 2;

c) suivi les normes canadiennes de vérification généralement reconnues.

Les procédures suivies ne constituent pas une vérification. Par conséquent, nous ne nous prononçons pas sur l'exactitude ou l'exhaustivité des registres de dépôts fournis ni sur les irrégularités qui ont pu être commises au cours de l'exercice, mais qui ne nous ont pas été signalées.

Le présent rapport n'est dressé qu'en vue de son dépôt auprès du registraire et ne peut être cité ou distribué qu'en conformité avec la *Loi*.

Sauf indication contraire, notre examen ne nous a rien révélé qui puisse indiquer quelque contravention à l'article 38, 40 ou 41 de la *Loi* ou à tout règlement pris en application de celle-ci en matière de registres des dépôts et de comptes en fiducie des maisons de courtage.

Commentaires ou exceptions (*si l'n'y en a pas, inscrire « aucun »*) : _____

Nom du cabinet d'experts-comptables _____

Signature de l'expert-comptable responsable _____

Nom de l'expert-comptable responsable _____

Numéro du permis/certificat de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Manitoba _____

Adresse de l'expert-comptable ou
du cabinet d'experts-comptables

Numéro de téléphone

Date

R.M. 136/2022

PARTIE 2

(doit être remplie par la maison de courtage)

Sauf indication contraire, nous certifions qu'autant que nous sachions :

1. Tous les comptes en fiducie et les registres de dépôts tenus par la maison de courtage ont été déclarés à l'expert-comptable.
2. Nous avons fourni à l'expert-comptable les renseignements et explications qu'il nous a demandés.
3. Les livres comptables, les registres et les comptes tenus par la maison de courtage qui ont été fournis à l'expert-comptable pour son examen faisaient un état complet des obligations fiduciaires.
4. Les renseignements figurant à la partie 1 du rapport annuel des comptes en fiducie sont véridiques.
5. Les registres mentionnés à la partie 1 du rapport annuel des comptes en fiducie ont été tenus à jour conformément à la *Loi* et aux règlements.
6. Les sommes en fiducie reçues par la maison de courtage ont été déposées, comme l'exigent la *Loi* et ses règlements d'application.
7. Notre établissement financier a émis des relevés de nos comptes en fiducie indiquant que ces comptes sont bien des comptes en fiducie, qu'ils portent intérêt et que les intérêts sont payables à la Commission des valeurs mobilières du Manitoba. Aucuns frais, notamment de service, n'ont été prélevés sur les comptes.

Réponse du gestionnaire inscrit à chaque commentaire ou exception du vérificateur figurant à la partie 1
(s'il n'y en a pas, inscrire « aucun ») : _____

—

Nom du gestionnaire inscrit _____
(en caractères d'imprimerie)

Signature _____ Date _____

APPENDICE 1

Liste des comptes en fiducie remise au vérificateur

Nom du titulaire du compte	Établissement financier	Numéro de domiciliation/ d'acheminement	Numéro du compte

[UTILISER DES RANGÉES OU DES PAGES ADDITIONNELLES, AU BESOIN]

APPENDICE 2

Procédure d'examen

Objet : _____
(nom inscrit de la maison de courtage)

Pour l'exercice se terminant le : _____

Procédure de l'examen du rapport annuel des comptes en fiducie (dans le présent appendice, « nous » inclut le singulier) :

1. Nous avons lu les articles 38, 40 et 41 de la *Loi sur les services immobiliers* ainsi que les parties 4 et 5 du *Règlement sur les services immobiliers*.
2. Nous avons examiné les relevés bancaires, notamment ceux des comptes d'épargne et d'investissement, pour nous assurer :
 - a) que les relevés portaient la mention « compte en fiducie », que les comptes portaient intérêt et que les intérêts ont été remis directement à la Commission des valeurs mobilières du Manitoba en conformité avec le paragraphe 40(1) de la *Loi sur les services immobiliers*;
 - b) qu'aucuns frais, notamment des frais de service, n'ont été portés au débit des comptes;
 - c) que les comptes n'ont pas été mis à découvert.
3. Nous avons examiné les rapprochements bancaires pour nous assurer qu'ils avaient été faits et que les soldes de fin de mois concordaient avec la balance de vérification mensuelle des registres des fonds en fiducie. Nous avons également étudié en détail le rapprochement d'un mois en vérifiant notamment les chèques en transit et les dépôts.
4. Nous avons examiné la balance de vérification mensuelle des registres des fonds en fiducie pour nous assurer qu'il n'y avait aucun solde débiteur.
5. Nous avons vérifié par sondage les copies des récépissés de dépôt pour nous assurer que les personnes pour qui des sommes ont été reçues et que les opérations à l'égard desquelles des sommes ont été reçues avaient été identifiées et que les sommes elles-mêmes avaient été indiquées et versées dans le ou les comptes en fiducie dans le délai exigé par l'article 4.5 ou 4.6 du *Règlement sur les services immobiliers*. Nous avons également rapproché les dépôts avec les relevés bancaires et les comptes figurant dans les grands livres des clients.
6. Nous avons examiné la séquence numérique inscrite dans le livre des chèques et l'avons rapprochée, par sondage, avec des chèques oblitérés, des relevés bancaires, des documents électroniques et des comptes figurant dans de grands livres de clients.
7. Par sondage, nous :
 - a) avons examiné les écritures des comptes de grands livres de clients pour nous assurer qu'ils étaient en ordre chronologique et qu'à l'égard de chaque opération, la date ainsi que les noms du bénéficiaire et du payeur étaient indiqués;
 - b) avons additionné les comptes et rapproché les soldes de fin de mois avec la balance de vérification mensuelle des registres des fonds en fiducie;

c) nous sommes assurés que chaque compte ne comportait que les opérations relatives à une seule propriété et que le solde de chaque compte n'avait aucun solde débiteur;

d) nous sommes assurés qu'aucune somme n'avait été versée pour le compte de la maison de courtage en contravention à l'alinéa 38d) de la *Loi*;

e) nous sommes assurés que les commissions et rémunérations payables aux autres maisons de courtage avaient été payées à même le compte en fiducie;

f) nous sommes assurés qu'aucune commission ou rémunération partageable avec une autre maison de courtage n'avait été payée à même le compte en fiducie à la maison de courtage ou à une personne inscrite au service de la maison de courtage ou offrant des services immobiliers pour le compte de la maison de courtage avant le paiement intégral à l'autre maison de courtage de la part qui lui revient;

g) nous sommes assurés que les sorties du compte en fiducie ont été effectuées en conformité avec l'article 5.14 du *Règlement les services immobiliers*.