

Certificat et consentement de l'acheteur – Société ou autre entité

REMARQUE : Le 1^{er} janvier 2023, la *Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens* et le Règlement connexe (la « Loi ») sont entrés en vigueur au Canada. Comme son nom l'indique, la Loi interdit aux *non-Canadiens*, tels qu'ils sont définis par la Loi, d'acheter directement ou indirectement certains *immeubles résidentiels* au Canada pour une période de deux ans.

Je, _____,
Nom de la personne autorisée à faire l'achat au nom de la société ou de l'entité

1. atteste ce qui suit :

- a) je remplis le présent certificat à titre de _____ de _____ ;
Insérer le titre : directeur, etc. Nom de la société ou de l'entité
- b) j'ai une connaissance des questions énoncées dans les présentes et je me suis renseigné sur les dispositions de la Loi;
- c) la société ou l'entité souhaite acheter un *immeuble résidentiel*, tel qu'il est défini par la Loi, pour son propre compte et non pour le compte d'un tiers;
- d) la société ou l'entité n'a pas le statut de *non-Canadien* aux termes de la Loi;
- e) je remplis le présent certificat dans le but exprès de certifier que la société ou l'entité est légalement autorisée à acheter un *immeuble résidentiel*, tel qu'il est défini par la Loi, et pour aucun autre motif ni but inapproprié.

2. consens à la collecte, à l'utilisation et à la divulgation des renseignements dans la présente à la seule fin d'informer le courtier ou agent immobilier de la société ou de l'entité de la capacité légale de la société ou de l'entité à acheter un *immeuble résidentiel*, conformément à la Loi.

Je comprends que les renseignements fournis ne seront divulgués à personne d'autre que le courtier ou agent immobilier de la société ou de l'entité, et de l'agence immobilière connexe, sans le consentement de la société ou de l'entité ou si la Loi le permet ou l'exige.

SIGNATURE :

NOM DE LA SOCIÉTÉ OU DE L'ENTITÉ :

DATE :

NUMÉRO DE TÉLÉPHONE :

ADRESSE COURRIEL :

AGENCE IMMOBILIÈRE DE L'ACHETEUR (ou un représentant de celle-ci) :
.....



Certificat et consentement de l'acheteur – Société ou autre entité

Information

Ce document a été préparé par L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) afin d'aider ses membres et leur fournir une ressource pour qu'ils puissent faire preuve de diligence raisonnable supplémentaire en vue de réduire le risque de sanctions pénales ou d'amendes.

L'analyse réglementaire précise ce qui suit : « Le Règlement n'impose pas aux professionnels canadiens la collecte de renseignements ni des exigences en matière de traitement ou de production de rapports, ni des exigences pour remplir des formulaires ou d'autres types de documents. »

Même si la tenue de dossier n'est pas obligatoire, l'ACI recommande aux courtiers et agents immobiliers de faire preuve de diligence raisonnable. Pour aider les courtiers et agents à atténuer les risques, l'ACI a conçu le présent certificat. Puisque l'information sur la façon dont la Loi et le Règlement connexe seront interprétés et appliqués est limitée, le présent certificat se veut un outil d'atténuation des risques visant à aider les courtiers et agents immobiliers à se conformer à la Loi.

Comme les lois qui régissent l'immobilier sont de compétence provinciale, les courtiers et agents immobiliers doivent s'assurer de respecter toute directive émise par l'organisme de réglementation de leur province, leur chambre et leur association. Les directives énoncées dans le présent certificat ne remplacent aucunement des conseils juridiques.

Il incombe au courtier ou à l'agent immobilier de confirmer les détails relatifs à la propriété, la structure et le contrôle de la société ou de l'entité en examinant et en consignait les renseignements provenant de documents valides et en vigueur de la société ou de l'entité (notamment les statuts constitutifs, l'acte de fiducie, le registre des actionnaires, etc.). Le courtier ou l'agent immobilier doit de plus confirmer le statut de *non-Canadien* de chacun des propriétaires de la société ou de l'entité en examinant et en consignait les détails d'une pièce d'identité valide et en vigueur des propriétaires (tel qu'un passeport). Le présent certificat peut être rempli en tenant compte de la directive susmentionnée à l'égard de l'identification. Si le courtier ou l'agent immobilier décide d'utiliser le présent certificat, il doit le remplir **avant** d'aider ou de conseiller un client pour l'achat d'un *immeuble résidentiel*, tel qu'il est défini par la Loi. Pour plus de précisions, certains termes clés sont définis ci-dessous.

Définitions

Les termes ci-dessous sont définis dans la Loi :

Non-Canadien

- (a) individu autre qu'un citoyen canadien, qu'une personne inscrite à titre d'Indien sous le régime de la *Loi sur les Indiens* ou qu'un résident permanent;
- (b) société constituée autrement que par une loi fédérale ou provinciale;
- (c) société constituée par une loi fédérale ou provinciale dont les actions ne sont pas cotées à une bourse de valeurs désignée en vertu de l'article 262 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et qui est contrôlée par une personne visée aux alinéas a) ou b);
- (d) personne ou entité visée par règlement. (*non-Canadian*)¹

Immeuble résidentiel Immeuble ou bien réel, autre qu'un immeuble ou bien réel visé par règlement, situé au Canada et qui est :

- (a) une maison individuelle ou un bâtiment similaire, comprenant au plus trois locaux d'habitation, y compris la proportion des dépendances et du fonds sous-jacent ou contigu au bâtiment qui est raisonnablement nécessaire à son usage résidentiel;
- (b) une partie d'un bâtiment qui constitue une maison jumelée ou en rangée, un logement en copropriété ou un local semblable qui est, ou est destiné à être, une parcelle séparée ou une autre division d'un immeuble ou d'un bien réel sur laquelle il y a, ou il est prévu qu'il y ait, un droit de propriété distinct des droits de propriété des autres parties du bâtiment, y compris la proportion des parties communes et des dépendances du bâtiment, et du fonds sous-jacent ou contigu à celui-ci, qui est attribuable à la maison, au logement ou au local et qui est raisonnablement nécessaire à son usage résidentiel;
- (c) un immeuble ou un bien réel visés par règlement. (*residential property*)²

¹ *Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens*, art. 2, <https://laws-lois.justice.gc.ca/fra/lois/p-25.2/page-1.html>

² *Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens*, art. 2, <https://laws-lois.justice.gc.ca/fra/lois/p-25.2/page-1.html>

Certificat et consentement de l'acheteur – Société ou autre entité

Les termes ci-dessous sont définis dans le Règlement :

contrôle S'entend, à l'égard d'une société ou d'une entité

(a) soit de la propriété directe ou indirecte d'actions ou de titres de participation qui représentent 3 % ou plus de la valeur des capitaux qui lui sont propres, ou lui conférant 3 % ou plus des droits de vote;

(b) soit du contrôle de fait de la société ou de l'entité, directement ou indirectement, par l'intermédiaire de la propriété, d'un accord ou autrement. (control)³

Non-Canadien – entités

2 Pour l'application de l'alinéa d) de la définition de *non-Canadien* à l'article 2 de la Loi, les entités suivantes sont visées :

a) l'entité constituée autrement qu'en vertu des lois du Canada ou d'une province;

b) l'entité constituée en vertu des lois du Canada ou d'une province et contrôlée par l'entité visée à l'alinéa a) ou par la personne visée aux alinéas a), b) ou c) de la définition de *non-Canadien* à l'article 2 de la Loi.⁴

³ *Règlement sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens*, art. 1,

<https://laws.justice.gc.ca/fra/reglements/DORS-2022-250/page-1.html>

⁴ *Règlement sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens*, art. 2;

<https://laws.justice.gc.ca/fra/reglements/DORS-2022-250/page-1.html>

Le présent document (version 1.1) a été préparé par L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) afin d'aider ses membres à se conformer aux exigences relativement à l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens.