

Lancement du Registre de la propriété véritable de la Colombie-Britannique le 30 novembre 2020

29 SEPTEMBRE 2020 6 MIN DE LECTURE

Expertises Connexes

- Immobilier commercial

Le 20 septembre 2020, la *Land Owner Transparency Act*, communément appelée LOTA dans le secteur immobilier, est entrée en vigueur dans la province au moyen d'un décret, remplissant ainsi le mandat du gouvernement de mettre fin aux propriétés cachées dans l'immobilier en Colombie-Britannique.

Selon le *Land Owner Transparency Regulation* (le « Règlement »), tous les organismes déclarants doivent déposer un rapport de transparence auprès du Land Owner Transparency Registry (le « Registre ») avant le 30 novembre 2021.

Les personnes physiques et morales peuvent vérifier si elles sont tenues de déposer des rapports auprès du Registre en utilisant le graphique que nous avons établi ci-dessous.

Est-ce que LOTA s'applique à votre situation?



Qu'est-ce qu'un droit réel immobilier?

Un droit réel immobilier comprend les terres détenues en fief simple, les terres louées pour 10 ans ou plus et les autres droits de nature réglementaire.

Comment déterminer si vous êtes un organisme déclarant

Les organismes déclarants comprennent :

- **Société concernée:** toutes les sociétés, sauf si elles sont admissibles à l'une des dispenses prévues par la LOTA, ce qui inclut les organismes gouvernementaux, les administrations municipales, les sociétés ouvertes, les sociétés de copropriété, les institutions d'épargne, les compagnies d'assurance, les sociétés de fiducie, les sociétés de régimes de retraite ou les filiales à 100 % de toute société dispensée.
- **Société de personnes concernée:** toutes les sociétés de personnes.
- **Fiducie concernée:** la plupart des fiducies, y compris les fiducies nues ; toutefois, la LOTA exonère spécifiquement les fiducies testamentaires et les fiducies en faveur de soi-même, les fiducies de régime de retraite et les fiducies de fonds communs de placement. Les dispenses prévues par la LOTA ne s'appliquent pas aux fiducies de placement immobilier (FPI).

Qu'est-ce qu'une déclaration de transparence?

Une déclaration de transparence fournit des renseignements sur le fait de savoir si une entité est une société, une fiducie ou une société de personnes concernée.

Qu'est-ce qu'un rapport de transparence?

Les rapports de transparence contiennent des renseignements importants qui seront mis à la disposition de divers organismes publics, tels que la British Columbia Securities Commission, la BC Financial Services Authority et le Barreau, ainsi qu'auprès des autorités fiscales provinciales et fédérales. À compter du 30 avril 2021, certains renseignements contenus dans un rapport de transparence seront également soumis à une fonction de recherche publique. Les renseignements suivants seront nécessaires pour remplir et déposer un rapport de transparence:

- En ce qui concerne:
 - une société concernée, l'adresse du siège social de la société, son numéro d'entreprise, le territoire de constitution et les renseignements personnels ci-dessous pour chaque détenteur de droits ;
 - une société de personnes concernée, les principaux locaux commerciaux de la société de personnes, le type de société de personnes, le numéro d'entreprise, le territoire de constitution et les renseignements personnels ci-dessous pour chaque détenteur de droits ; et
 - une fiducie concernée, le numéro de l'acte de fiducie enregistré, le cas échéant, et les renseignements personnels ci-dessous pour chaque détenteur de droits et constituant.
- Les renseignements personnels suivants pour chaque détenteur de droit et chaque constituant :
 - le nom complet de la personne
 - le pays de citoyenneté ou la confirmation de la résidence canadienne
 - l'adresse de la résidence principale
 - la date de naissance
 - le numéro d'assurance sociale ou numéro d'identification fiscale individuel
 - la description de sa relation avec la société, la société de personnes ou la fiducie concernée
 - le cas échéant, la date à laquelle la personne est devenue ou a cessé d'être un détenteur de droits.

Qui est un détenteur de droits?

Les détenteurs de droits dans une société: une personne physique est considérée comme un détenteur de droits dans une société si l'une des conditions suivantes est remplie :

- la personne physique est le propriétaire enregistré ou le propriétaire véritable, ou détient le contrôle indirect de 10 % ou plus des actions ou des droits de vote de la société concernée ; ou
- la personne physique a le droit ou le contrôle indirect de choisir, de nommer ou de

révoquer la majorité des administrateurs de la société concernée.

Détenteurs de droits dans une société de personnes: une personne physique est considérée comme un détenteur de droits dans une société de personnes si l'une des conditions suivantes est remplie :

- la personne physique est un associé de la société de personnes concernée ; ou
- la personne physique est un détenteur de droits dans une société qui est un associé de la société de personnes concernée.

Propriétaires véritables et fiducies: une personne physique est considérée comme un propriétaire véritable d'un bien-fonds enregistré au nom d'une fiducie si l'une des conditions suivantes est remplie :

- la personne physique a un droit de bénéficiaire dans le bien-fonds qui ne dépend pas du décès d'une autre personne physique ;
- la personne physique a le pouvoir de révoquer la fiducie concernée et de recevoir le bien-fonds ; ou
- la personne physique est un détenteur de droits dans une société concernée, et les points précédents s'appliquent à la société concernée.

Démarches raisonnables pour obtenir des renseignements et obligation des détenteurs de droits

Un organisme déclarant doit prendre des mesures raisonnables pour obtenir les renseignements requis pour un rapport de transparence, et les détenteurs de droits doivent transmettre ces renseignements à un organisme déclarant. Les détenteurs de droits doivent également recevoir un avis les informant de leur droit de demander que certains ou tous leurs renseignements ne soient pas accessibles au public.

Prochaines étapes

Le lancement du Registre le 30 novembre apportera plus de clarté sur la forme et la méthode de dépôt des rapports de transparence. Vous pouvez communiquer avec l'auteur de cet article ou tout avocat de notre groupe Immobilier pour obtenir de plus amples informations sur la LOTA, le Registre ou pour vous aider à effectuer les dépôts requis.