

L'acquisition d'immeubles



Choses à savoir

- Les droits de propriété foncière sont en général détenus directement (ce qui signifie un titre absolu sur un bien-fonds, libre de toute revendication du titre, que le titulaire peut vendre ou léguer à d'autres par testament ou par héritage) ou par bail, en tant que droits de tenure à bail.
- Les titres de copropriété sont également courants au Canada.
- Toutes les provinces tiennent un registre public des titres fonciers au moyen duquel les droits de propriété sont enregistrés et peuvent être vérifiés.
- La plupart des opérations immobilières commerciales débutent par une lettre d'intention non obligatoire, qui établit les conditions d'affaires les plus importantes; un contrat exhaustif officiel suit habituellement, contenant toutes les conditions d'affaires nécessaires, y compris les déclarations, les garanties et les conditions à remplir.

RESSOURCES UTILES

Gouvernement du Canada

- [Acheter ou louer un immeuble commercial](#)

osler.com

- [The International Comparative Legal Guide to: Real Estate 2018](#) (guide sur le droit immobilier, 2018; en anglais seulement)

Choses à faire

DÉTERMINER L'INSTRUMENT VOUS PERMETTANT DE POSSÉDER DES BIENS IMMOBILIERS

- Il existe plusieurs structures juridiques permettant d'investir dans l'immobilier au Canada, notamment la société en nom collectif, la société en commandite, la copropriété (communément appelée « coentreprise »), la société par actions, la fiducie, la propriété à titre personnel, ou toute combinaison de ce qui précède.
- Le choix d'une structure d'investissement appropriée est régi par des facteurs tels que les exigences relatives à la planification fiscale, les questions de responsabilité et les considérations d'affaires, et par toutes les règles et dispositions législatives applicables aux investisseurs étrangers, dans leur pays et dans le pays où ils investissent.

CONTRÔLE PRÉALABLE

- Une fois le contrat d'achat et de vente signé, il incombe généralement à l'acheteur (habituellement par l'entremise de son conseiller juridique) d'effectuer un contrôle préalable à l'égard de la propriété faisant l'objet de l'acquisition. Cela englobe la recherche de titres et la recherche en matière de zonage, et un examen de tous les baux et levés de l'immeuble.

TROUVER UN COURTIER IMMOBILIER AU CANADA

- Envisagez de tirer parti de votre relation d'affaires avec votre courtier immobilier, s'il y a lieu, afin de savoir s'il entretient des liens avec un courtier qui se trouve au Canada, ou consultez des conseillers locaux pour obtenir des recommandations : un courtier qui se trouve au Canada peut fournir des renseignements précieux sur la conjoncture du marché local et sur la valeur locale.

RESSOURCES CONNEXES

- [Louer un lieu d'affaires](#)
- [Constituer une filiale canadienne](#)
- [Dépôts et enregistrements](#)
- [Ententes de financement et d'opérations bancaires](#)
- [Considérations liées à la structure initiale et à l'impôt sur le revenu](#)
- [Planification et aménagement du territoire à l'échelon municipal](#)
- [Questions de construction](#)

Besoin de plus de renseignements?



Le groupe de pratique du droit immobilier d'Osler peut vous aider. Apprenez-en davantage à osler.com/immobilier