

Legislative
Assembly
of Ontario



Assemblée
législative
de l'Ontario

1^{re} SESSION, 42^e LÉGISLATURE, ONTARIO
67 ELIZABETH II, 2018

Projet de loi 38

Loi modifiant la Loi sur les sociétés par actions et la Loi de 2002 sur le courtage commercial et immobilier relativement aux sociétés personnelles immobilières

M. R. Bailey

Projet de loi de député

1^{re} lecture 3 octobre 2018

2^e lecture

3^e lecture

Sanction royale



NOTE EXPLICATIVE

Le projet de loi modifie la *Loi de 2002 sur le courtage commercial et immobilier* afin de permettre l'inscription d'une société personnelle immobilière à titre de courtier ou d'agent immobilier. La société personnelle immobilière doit être constituée à titre de société professionnelle sous le régime de la *Loi sur les sociétés par actions* et autorisée à mener uniquement des opérations immobilières.

Le projet de loi modifie aussi la *Loi de 2002 sur le courtage commercial et immobilier* afin de permettre à une maison de courtage de verser une commission ou une autre rémunération à une société personnelle immobilière qu'elle emploie à titre de courtier ou d'agent immobilier.

Loi modifiant la Loi sur les sociétés par actions et la Loi de 2002 sur le courtage commercial et immobilier relativement aux sociétés personnelles immobilières

Sa Majesté, sur l'avis et avec le consentement de l'Assemblée législative de la province de l'Ontario, édicte :

LOI SUR LES SOCIÉTÉS PAR ACTIONS

1 L'alinéa 3.1 (2) b) de la *Loi sur les sociétés par actions* est modifié par adjonction de la disposition suivante :

3.1 La *Loi de 2002 sur le courtage commercial et immobilier*.

2 Le paragraphe 3.2 (2.1) de la Loi est modifié par insertion de «ou «société personnelle immobilière»» après «l'expression «société professionnelle»».

LOI DE 2002 SUR LE COURTAGÉ COMMERCIAL ET IMMOBILIER

3 (1) La définition de «courtier» au paragraphe 1 (1) de la *Loi de 2002 sur le courtage commercial et immobilier* est abrogée et remplacée par ce qui suit :

«courtier» Particulier ou société personnelle immobilière qui a les qualités prescrites pour être inscrit à ce titre sous le régime de la présente loi et qui est employé par une maison de courtage pour mener des opérations immobilières. («broker»)

(2) Le paragraphe 1 (1) de la Loi est modifié par adjonction de la définition suivante :

«société personnelle immobilière» Société professionnelle au sens du paragraphe 3.1 (1) de la *Loi sur les sociétés par actions* qui satisfait aux conditions énoncées au paragraphe (3) du présent article. («personal real estate corporation»)

(3) La définition de «agent immobilier» au paragraphe 1 (1) de la Loi est abrogée et remplacée par ce qui suit :

«agent immobilier» Particulier ou société personnelle immobilière qui a les qualités prescrites pour être inscrit à ce titre sous le régime de la présente loi et qui est employé par une maison de courtage pour mener des opérations immobilières. («salesperson»)

(4) L'article 1 de la Loi est modifié par adjonction des paragraphes suivants :

Société personnelle immobilière

(3) La société personnelle immobilière satisfait aux conditions suivantes :

1. Un particulier détient toutes les actions participantes de la société.
2. Toutes les actions sans droit de participation de la société sont, le cas échéant, détenues par le particulier qui détient les actions participantes de la société, par les membres de sa famille immédiate ou par une société dont toutes les actions participantes sont détenues par ce même particulier ou les membres de sa famille immédiate.
3. La raison sociale de la société comprend les mots «société personnelle immobilière» ou «Personal Real Estate Corporation» et est conforme aux règles relatives aux raisons sociales des sociétés personnelles immobilières énoncées dans les règlements.
4. La société n'est pas autorisée à exercer d'autres activités commerciales que l'exercice de la profession qui consiste à mener des opérations immobilières.

Non-application de la *Loi sur les sociétés par actions*

(4) Les dispositions 1 et 3 du paragraphe 3.2 (2) de la *Loi sur les sociétés par actions* ne s'appliquent pas aux sociétés personnelles immobilières.

Changement de raison sociale

(5) La société qui perd la qualité de société personnelle immobilière change sa raison sociale pour y supprimer les termes «société personnelle immobilière» ou «Personal Real Estate Corporation».

4 La version anglaise des dispositions suivantes de la Loi est modifiée par remplacement de «he or she» par «the person» dans chaque cas :

1. L'alinéa 4 (1) b).

2. L'alinéa 4 (1) c).

5 L'article 31 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Société personnelle immobilière

(3) Il est entendu que si une maison de courtage emploie une société personnelle immobilière à titre de courtier ou d'agent immobilier, la société a droit à une commission ou à une autre rémunération de la part de la maison de courtage pour avoir mené des opérations immobilières.

ENTRÉE EN VIGUEUR ET TITRE ABRÉGÉ

Entrée en vigueur

6 La présente loi entre en vigueur le jour où elle reçoit la sanction royale.

Titre abrégé

7 Le titre abrégé de la présente loi est *Loi de 2018 sur l'équité fiscale pour les professionnels de l'immobilier.*