

Legislative  
Assembly  
of Ontario



Assemblée  
législative  
de l'Ontario

2<sup>e</sup> SESSION, 41<sup>e</sup> LÉGISLATURE, ONTARIO  
66 ELIZABETH II, 2017

# Projet de loi 104

**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**

**Coparrains :**

M. T. Smith

M<sup>me</sup> C. Fife

M. M. Colle

**Projet de loi de députés**

1<sup>re</sup> lecture      8 mars 2017

2<sup>e</sup> lecture

3<sup>e</sup> 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 la société personnelle immobilière d'un courtier ou agent immobilier qui est un particulier et qu'elle emploie.

**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» S'entend :

- a) soit d'un particulier 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;
- b) soit d'une société personnelle immobilière qui satisfait aux conditions suivantes :
  - (i) le propriétaire des actions participantes de la société a les qualités prescrites pour être inscrit à titre de courtier sous le régime de la présente loi,
  - (ii) la société est employée 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» S'entend :

- a) soit d'un particulier 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;
- b) soit d'une société personnelle immobilière qui satisfait aux conditions suivantes :
  - (i) le propriétaire des actions participantes de la société a les qualités prescrites pour être inscrit à titre d'agent immobilier sous le régime de la présente loi,
  - (ii) la société est employée 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'alinéa 30 c) de la Loi est abrogé et remplacé par ce qui suit :**

- c) verser une commission ou une autre rémunération :
- (i) soit à une personne visée à l'alinéa a) ou b),
  - (ii) soit à une société personnelle immobilière dont toutes les actions participantes sont détenues par un courtier ou agent immobilier qui est un particulier et qui est employé par la maison de courtage.

**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 2017 sur l'équité fiscale pour les courtiers en valeurs immobilières*.**