

Nouvelles exigences concernant la propriété bénéficiaire de biens réels en Colombie-Britannique

10 juin 2019

Le [Land Owner Transparency Act](#) (LOTA), une loi sur la transparence des propriétaires fonciers, a reçu la sanction royale le 16 mai 2019, soit environ un an après la publication par le gouvernement provincial d'un [livre blanc sur le sujet](#). Cette loi vise à améliorer la transparence des propriétés foncières en établissant un registre des propriétaires bénéficiaires de biens-fonds (le Registre). Sauf quelques exceptions, les renseignements recueillis grâce au Registre seront mis à la disposition des divers organismes gouvernementaux et d'application de la loi et, dans une certaine mesure, du public.

L'objectif de la loi est de minimiser la possibilité que des biens immobiliers soient utilisés à des fins illicites, pour le blanchiment d'argent, par exemple, ou l'évasion fiscale. Cet objectif est conforme à la politique du gouvernement de la Colombie-Britannique mise de l'avant dans le [30-point plan for housing affordability in British Columbia](#) et à l'objet du Business Corporations Amending Act de 2019 (Loi de 2019 modifiant la Loi sur les sociétés par actions).

La loi entrera en vigueur après la prise de règlements d'application par le gouvernement de la Colombie-Britannique.

Organismes déclarants

Une fois que la LOTA sera en vigueur, le demandeur qui désire enregistrer un droit foncier sera tenu de déposer une déclaration de transparence. Le terme « droit foncier » s'entend notamment d'un domaine en fief simple, d'un domaine à bail de plus de dix ans et d'autres domaines, droits ou intérêts devant être précisés par règlement. La déclaration de transparence indique si le droit foncier proposé sera enregistré au nom de la société par actions, de la fiducie ou de la société de personnes concernée (organismes déclarants). Les entités exemptées de l'obligation de divulgation aux termes de la nouvelle loi sont les émetteurs assujettis au sens de la Business Corporations Act (Loi sur les sociétés par actions) applicable, les sociétés inscrites à une bourse de valeurs désignée, les sociétés de fiducie, les sociétés de caisse de

retraite, les fiducies en faveur de soi-même, les fiducies testamentaires et les fiducies relatives à des régimes de retraite.

En plus de la déclaration de transparence, les organismes déclarants doivent soumettre un rapport de transparence dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

1. lors du dépôt d'un document d'enregistrement d'un droit foncier;
2. dans les deux mois suivant une modification à la liste des titulaires de droits ou la constatation d'une incapacité;
3. pendant la période de transition initiale, devant être précisée par règlement, pour les droits fonciers préexistants.

La Land Title and Survey Authority of British Columbia (l'autorité chargée des titres fonciers et de l'arpentage) doit refuser toute demande d'enregistrement d'un titre foncier qui n'est pas accompagnée d'une déclaration de transparence et, le cas échéant, d'un rapport de transparence.

Rapports de transparence – Sommaire

Tous les rapports de transparence doivent contenir les renseignements essentiels permettant d'identifier l'organisme déclarant. Dans le cas des sociétés par actions et des sociétés à responsabilité limitée, les renseignements essentiels sont l'adresse du siège social, le numéro d'entreprise et le lieu de constitution de l'entreprise. Pour les particuliers, les renseignements essentiels sont le statut de citoyen canadien ainsi que la ville et le pays de résidence principale.

Les rapports de transparence doivent également fournir des renseignements personnels sur les titulaires de droits de l'organisme déclarant. Une personne répond à la définition de titulaire de droits dans une société si elle détient au moins dix pour cent des actions d'une société ou si elle a le pouvoir de nommer ou de destituer les administrateurs de la société¹. En plus des renseignements essentiels mentionnés plus haut, l'organisme déclarant doit divulguer certains renseignements supplémentaires pour chacun des titulaires de droits, notamment sa date de naissance, son numéro d'assurance sociale canadien ou son numéro d'identification fiscale (le cas échéant) ainsi que la durée et l'importance de sa relation avec l'organisme déclarant.

L'organisme déclarant doit prendre des mesures raisonnables pour obtenir les renseignements nécessaires des personnes concernées et informer les titulaires de droits des renseignements divulgués. Les titulaires de droits ont ensuite 90 jours pour demander que certains renseignements personnels ne soient pas accessibles au public pour des raisons de santé ou de sécurité.

Application de la loi

Les organismes d'application de la loi, les administrations fiscales, les organismes de réglementation et le ministre des Finances de la Colombie-Britannique peuvent procéder à une perquisition pour obtenir des rapports de transparence. Certains renseignements de nature délicate définis par règlement ne seront pas divulgués au public. Les agents chargés de l'application de la loi peuvent à tout moment raisonnable entrer dans le lieu d'affaires d'un organisme déclarant ou se rendre à l'endroit où sont

conservés les documents pour les inspecter et pour s'assurer que l'organisme respecte la loi. Ils peuvent également obtenir un mandat de perquisition dans les résidences privées. Les occupants ont l'obligation d'aider les agents à effectuer leur inspection et sont tenus de leur produire les documents demandés ou de permettre l'accès à ces documents, sur demande.

Les infractions à la LOTA sont regroupées en infractions majeures et mineures. Le défaut de produire un rapport de transparence dans un des cas prévus par règlement, le dépôt d'un rapport de transparence non conforme et le fait de fournir des renseignements faux ou trompeurs dans une déclaration de transparence ou un rapport de transparence sont des infractions majeures. Le défaut d'un titulaire de droits de communiquer les renseignements requis à un organisme déclarant et l'entrave à l'inspection effectuée par un agent chargé de l'application de la loi sont des infractions mineures. Les amendes pour les infractions majeures ne doivent pas dépasser le plus élevé des montants suivants : 15 % de la valeur imposable de la propriété ou 25 000 \$ pour les particuliers et 50 000 \$ pour les entités autres que des personnes physiques. En plus des amendes, la loi permet à l'agent chargé de l'application de la loi d'infliger des sanctions administratives à sa discrétion en cas d'infraction majeure ou mineure. Les sanctions administratives pour les infractions majeures ne doivent pas dépasser le plus élevé des montants suivants : 5 % de la valeur imposable de la propriété ou 25 000 \$ pour les particuliers et 50 000 \$ pour les entités autres que des personnes physiques.

Promulgation

On ne sait pas exactement quand le gouvernement provincial prendra les règlements nécessaires pour la mise en vigueur de la loi, ni si d'autres lois pertinentes, comme le Personal Property Transfer Tax Act (Loi sur les droits de mutation des biens personnels) seront modifiées en fonction des changements apportés par la LOTA. Nous nous ferons un plaisir de vous aider à produire les documents requis une fois que la nouvelle loi sera en vigueur.

¹ Dans le livre blanc publié par le gouvernement provincial, les particuliers détenant 25 pour cent ou plus des actions d'une société sont considérés comme des titulaires de droits de société, ce qui va dans le sens des exigences actuelles en matière de déclaration prévues par le Property Transfer Tax Act de la Colombie-Britannique.

Par

[Anousheh Torabi](#)

Services

[Immobilier commercial](#)

BLG | Vos avocats au Canada

Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L. (BLG) est le plus grand cabinet d'avocats canadien véritablement multiservices. À ce titre, il offre des conseils juridiques pratiques à des clients d'ici et d'ailleurs dans plus de domaines et de secteurs que tout autre cabinet canadien. Comptant plus de 725 avocats, agents de propriété intellectuelle et autres professionnels, BLG répond aux besoins juridiques d'entreprises et d'institutions au pays comme à l'étranger pour ce qui touche les fusions et acquisitions, les marchés financiers, les différends et le financement ou encore l'enregistrement de brevets et de marques de commerce.

blg.com

Bureaux BLG

Calgary

Centennial Place, East Tower
520 3rd Avenue S.W.
Calgary, AB, Canada
T2P 0R3

T 403.232.9500
F 403.266.1395

Ottawa

World Exchange Plaza
100 Queen Street
Ottawa, ON, Canada
K1P 1J9

T 613.237.5160
F 613.230.8842

Vancouver

1200 Waterfront Centre
200 Burrard Street
Vancouver, BC, Canada
V7X 1T2

T 604.687.5744
F 604.687.1415

Montréal

1000, rue De La Gauchetière Ouest
Suite 900
Montréal, QC, Canada
H3B 5H4

T 514.954.2555
F 514.879.9015

Toronto

Bay Adelaide Centre, East Tower
22 Adelaide Street West
Toronto, ON, Canada
M5H 4E3

T 416.367.6000
F 416.367.6749

Les présents renseignements sont de nature générale et ne sauraient constituer un avis juridique, ni un énoncé complet de la législation pertinente, ni un avis sur un quelconque sujet. Personne ne devrait agir ou s'abstenir d'agir sur la foi de ceux-ci sans procéder à un examen approfondi du droit après avoir soupesé les faits d'une situation précise. Nous vous recommandons de consulter votre conseiller juridique si vous avez des questions ou des préoccupations particulières. BLG ne garantit aucunement que la teneur de cette publication est exacte, à jour ou complète. Aucune partie de cette publication ne peut être reproduite sans l'autorisation écrite de Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L. Si BLG vous a envoyé cette publication et que vous ne souhaitez plus la recevoir, vous pouvez demander à faire supprimer vos coordonnées de nos listes d'envoi en communiquant avec nous par courriel à desabonnement@blg.com ou en modifiant vos préférences d'abonnement dans blg.com/fr/about-us/subscribe. Si vous pensez avoir reçu le présent message par erreur, veuillez nous écrire à communications@blg.com. Pour consulter la politique de confidentialité de BLG relativement aux publications, rendez-vous sur blg.com/fr/ProtectionDesRenseignementsPersonnels.

© 2025 Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L. Borden Ladner Gervais est une société à responsabilité limitée de l'Ontario.