

Projet de règlement

Loi sur les valeurs mobilières
(chapitre V-1.1, art. 331.1, par. 1°, 2°, 3°, 4.1°, 5°, 8°, 11°, 14°, 18°, 19°, 20° et 34° et art. 331.2)

Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier

Avis est donné par l'Autorité des marchés financiers (l'« Autorité »), que, conformément à l'article 331.2 de la *Loi sur les valeurs mobilières*, chapitre V-1.1, le règlement suivant dont le texte est publié ci-dessous, pourra être pris par l'Autorité et ensuite soumis au ministre des Finances pour approbation, avec ou sans modification, à l'expiration d'un délai de 30 jours à compter de sa publication au Bulletin de l'Autorité :

- *Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier*

Vous trouverez également ci-dessous l'instruction générale suivante :

- *Instruction générale relative au Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier.*

Contexte

Le 24 novembre 2016, nous avons publié pour consultation un projet de règlement local afin de :

i) dispenser de l'obligation de prospectus et d'inscription le placement de titres donnant un droit d'usage exclusif d'un immeuble ou d'une partie de celui-ci, ainsi que de

ii) dispenser, à certaines conditions, de l'obligation de prospectus le placement d'un contrat d'investissement qui comprend un droit réel dans un immeuble ainsi qu'une entente de gestion locative

(le « projet de règlement local de 2016 »).

La période de consultation a pris fin le 24 décembre 2016 et au cours de celle-ci nous avons reçu quelques commentaires de la part des intervenants du marché. Le principal commentaire émis proposait l'ajout d'une dispense d'inscription pour une personne physique pour le placement d'un contrat d'investissement à la condition que cette personne soit titulaire d'un permis de courtier délivré conformément à la *Loi sur le courtage immobilier* (RLRQ, chapitre C-73.2) (la « loi sur le courtage »).

Dans les mois suivant la publication du projet de règlement local de 2016, des discussions se sont amorcées entre les autorités canadiennes en valeurs mobilières (les « ACVM ») afin d'entreprendre un projet de modifications concernant les placements par notice d'offre dont les placements dans le secteur immobilier.

En 2018, les ACVM ont débuté les travaux sur la modification de la dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre. L'objectif de ces travaux était d'adapter et bonifier les obligations de divulgation de l'information à présenter dans la notice d'offre préparée par les émetteurs non-admissibles prévues au *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus*, RLRQ, chapitre V-1.1, r. 21, (le « Règlement 45-106 ») et visait, entre autres, les émetteurs exerçant des activités immobilières.

Le 17 septembre 2020, les ACVM ont publié un avis de consultation afin de proposer des modifications au Règlement 45-106 ainsi qu'à l'*Instruction générale relative au Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus* (la « publication de septembre 2020 »). Les modifications proposées lors de la publication de septembre 2020 exposaient de nouvelles obligations d'information applicables, entre autres, aux émetteurs exerçant des « activités immobilières ».

Lors de la publication de septembre 2020, les placements immobiliers visés par le projet de règlement local de 2016 ont été exclus de la définition d'« activité immobilière » du Règlement 45-106, puisque nous sommes d'avis que ces placements bénéficieront d'une réglementation plus spécifique et mieux adaptée au marché du Québec. Nous croyons également qu'il y aurait une augmentation du fardeau réglementaire pour ces émetteurs du Québec, dû au fait, entre autres, que les unités immobilières acquises dans le cadre de la notice d'offre aux termes du Règlement 45-106 sont soumises à une période de restriction à la revente selon les conditions à la revente prévues à l'Annexe D du *Règlement 45-102 sur la revente de titres*, RLRQ, chapitre V-1.1, r. 20, de même qu'au dépôt d'états financiers audités, préparés conformément aux IFRS.

Depuis la publication du projet de règlement local de 2016, l'Autorité a traité les demandes qui auraient été visées par le projet de règlement local de 2016 par l'octroi de dispenses discrétionnaires. Nous avons attendu l'avancement des travaux en lien avec la publication de septembre 2020 afin d'arrimer le *Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier* publié ci-dessous (le « nouveau projet de règlement local ») avec les changements définitifs au Règlement 45-106. Depuis la publication du règlement local de 2016, nous avons donc principalement apporté des modifications à l'*Annexe A1 – Document d'offre dans le secteur immobilier* afin de bonifier les obligations de divulgation que l'émetteur doit présenter dans le document d'offre dans le secteur immobilier.

Le nouveau projet de règlement local précise les critères faisant en sorte que la vente d'unités immobilières accompagnée d'une entente de gestion locative dans le cadre d'un projet immobilier est un contrat d'investissement dispensé, à certaines conditions, de l'obligation de prospectus. Il prévoit une dispense de l'obligation d'inscription à titre de courtier pour une personne physique pour le placement d'un contrat d'investissement à la condition que cette personne soit titulaire d'un permis de courtier délivré conformément à la Loi sur le courtage. Il vient aussi établir les conditions d'une dispense de prospectus et d'inscription statutaire dans le cadre du placement d'un titre donnant un droit d'usage exclusif d'un immeuble ou d'une partie de celui-ci. Le nouveau projet de règlement local prévoit de plus les conditions reliées à la revente de ces formes d'investissement.

Nous jugeons que les changements apportés au nouveau projet de règlement local depuis la publication de 2016 sont significatifs et pour cette raison nous publions le nouveau projet de règlement local pour une nouvelle période de consultation de 30 jours.

Objet du règlement

Le règlement vise à prescrire l'encadrement de certains placements dans le secteur immobilier en proposant, à certaines conditions, une dispense de prospectus et d'inscription pour la vente de contrats d'investissement immobilier qui y sont spécifiés. Ainsi, un document d'offre dans le secteur immobilier devra être remis au souscripteur et certaines obligations d'information sont prévues au règlement. Le règlement propose également une dispense de prospectus et d'inscription pour le placement d'un titre donnant un droit d'usage exclusif d'un immeuble ou d'une partie de celui-ci. L'instruction générale qui y est jointe aide à l'interprétation du règlement et donne des indications sur l'application éventuelle du règlement, et plus spécifiquement, sur les éléments constituant au Québec un contrat d'investissement immobilier.

Consultation

Toute personne intéressée ayant des commentaires à formuler à ce sujet est priée de les faire parvenir par écrit au plus tard le **22 octobre 2022**, en s'adressant à :

M^e Philippe Lebel
Secrétaire et directeur général des affaires juridiques
Autorité des marchés financiers
Place de la Cité, tour Cominar
2640, boulevard Laurier, bureau 400
Québec (Québec) G1V 5C1

Télécopieur : (514) 864-6381
consultation-en-cours@lautorite.qc.ca

Renseignements additionnels

Des renseignements additionnels peuvent être obtenus en s'adressant à :

Laurence Ménard
Analyste en financement des sociétés
Direction des opérations de financement
Autorité des marchés financiers
514-395-0337, poste 4389
Numéro sans frais : 1 877 525-0337
Laurence.Menard@lautorite.qc.ca

Carolyne Lassonde
Analyste expert à la réglementation
Direction des opérations de financement
Autorité des marchés financiers
514-395-0337, poste 4373
Numéro sans frais : 1 877 525-0337
Carolyne.Lassonde2@lautorite.qc.ca

Le 22 septembre 2022