

RÈGLEMENT SUR LES DISPENSES DE PROSPECTUS ET D'INSCRIPTION DANS LE SECTEUR IMMOBILIER

Loi sur les valeurs mobilières

(chapitre V-1.1, art. 331.1, par. 1° à 3°, 4.1°, 5°, 8°, 11°, 14°, 19°, 20° et 34°)

CHAPITRE I CHAMP D'APPLICATION ET INTERPRÉTATION

1. Le présent règlement s'applique au placement des formes d'investissement suivantes :

1° un contrat d'investissement qui comprend un droit réel de propriété dans un immeuble ainsi qu'une entente de gestion locative;

2° un titre d'un émetteur-proprétaire d'un immeuble donnant au porteur un droit d'usage exclusif d'une unité d'habitation ou d'un emplacement de cet immeuble.

2. Le document d'offre dans le secteur immobilier transmis à un souscripteur conformément au présent règlement est autorisé par l'Autorité des marchés financiers au lieu du prospectus.

CHAPITRE II PLACEMENT D'UN CONTRAT D'INVESTISSEMENT

SECTION I DISPENSE DE PROSPECTUS

3. L'émetteur d'un contrat d'investissement visé au paragraphe 1° de l'article 1 est dispensé d'établir un prospectus lorsque les conditions suivantes sont réunies :

1° il transmet au souscripteur un document d'offre dans le secteur immobilier établi conformément à l'annexe A1 avant d'accepter un engagement de sa part;

2° lorsque le contrat d'investissement porte sur un projet immobilier en cours d'opération ou qui a été en opération dans les 12 mois précédents le placement, le document d'offre présente les états du revenu net suivants, selon le cas :

a) pour un projet immobilier qui n'a pas terminé un exercice, un état du revenu net audité de l'affaire pour la période comptable allant de la date du début de l'affaire jusqu'à une date remontant à 30 jours au plus avant la date du document d'offre;

b) pour un projet immobilier qui a terminé un ou plusieurs exercices:

i) un état du revenu net annuel audité de l'affaire pour chacun des deux derniers exercices, ou celui correspondant à l'exercice terminé si la période est moindre;

ii) un état du revenu net intermédiaire de l'affaire pour la période se terminant 6 mois à partir du premier jour de l'exercice et d'au plus 15 jours avant la date du document d'offre.

Pour l'application du présent règlement, l'état du revenu net présente le revenu net de l'affaire ainsi que la répartition des revenus entre les porteurs de chaque catégorie de titres, le promoteur et les dirigeants de l'affaire. Il indique également le solde des montants à rembourser à l'ensemble des porteurs de l'affaire et pour chaque titre.

4. Sur demande d'un souscripteur, l'émetteur fournit une copie de tout contrat important.

SECTION II INFORMATION PROSPECTIVE, INFORMATION FINANCIÈRE PROSPECTIVE ET PERSPECTIVES FINANCIÈRES

5. L'émetteur ne peut communiquer de l'information prospective que s'il existe un fondement valable pour l'établir.

6. Toute information prospective importante présentée dans le document d'offre doit contenir les renseignements suivants :

- 1° une mention indiquant qu'il s'agit d'information prospective;
- 2° une mise en garde indiquant que les résultats réels peuvent différer de l'information prospective, et les facteurs de risque importants qui pourraient entraîner un écart important entre cette information et les résultats réels;
- 3° les hypothèses ou les facteurs importants utilisés dans l'établissement de l'information prospective;
- 4° s'il y a lieu, la description de la politique de l'émetteur en matière de mise à jour de l'information prospective.

7. L'information financière prospective ou les perspectives financières présentées dans le document d'offre doivent remplir les conditions suivantes :

- 1° elles sont fondées sur des hypothèses qui sont raisonnables dans les circonstances;
- 2° elles sont limitées à la période pour laquelle elles peuvent faire l'objet d'estimations raisonnables;
- 3° elles sont établies selon les méthodes comptables que l'émetteur prévoit suivre pour l'établissement de l'état du revenu net historique pour la période visée par l'information financière prospective ou les perspectives financières.

8. Outre l'information prévue à l'article 6, l'information financière prospective et les perspectives financières présentées dans le document d'offre doivent contenir les renseignements suivants :

- 1° la date d'approbation de l'information financière prospective ou des perspectives financières par la direction, si le document renfermant l'information financière prospective ou les perspectives financières n'est pas daté;
- 2° l'indication des fins auxquelles l'information financière prospective ou les perspectives financières sont destinées et une mise en garde indiquant que ces informations peuvent ne pas convenir à d'autres fins.

9. Pendant la durée du placement, aucune autre information prospective, information financière prospective ou perspective financière que celle contenue dans le document d'offre ne doit être communiquée.

SECTION III DOCUMENTS À DÉPOSER

10. L'émetteur d'un contrat d'investissement dépose en format électronique auprès de l'Autorité le document d'offre visé au paragraphe 1° de l'article 3 et toute mise à jour de celui-ci. Il dépose également une ou plusieurs déclarations de placement avec dispense établies conformément à l'annexe 45-106A1 du Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus (chapitre V-1.1, r. 21) au plus tard dix jours après tout placement.

SECTION IV ATTESTATIONS

11. Le document d'offre ou toute modification de celui-ci contient l'attestation suivante :

« Le présent document d'offre dans le secteur immobilier ne contient aucune information fausse ou trompeuse. »

Cette attestation est signée par le chef de la direction et le chef des finances de l'émetteur ou, s'il n'a pas de dirigeant possédant l'un de ces titres, par chaque personne physique exerçant des fonctions analogues. Le cas échéant, l'attestation est signée par 2 administrateurs autorisés à signer, qui ne sont ni le chef de la direction, ni le chef des finances, ni des personnes exerçant des fonctions analogues, ou, lorsqu'aucun administrateur n'est ainsi autorisé, par tous les administrateurs de l'émetteur.

Dans le cas où l'émetteur est une société en commandite, l'attestation doit également être signée par chaque commandité conformément aux règles prévues par le deuxième alinéa.

12. Outre l'émetteur, l'attestation est signée par la personne qui, au cours des deux années précédentes, a joué le rôle de promoteur par rapport à l'émetteur conformément aux règles prévues à l'article 11.

13. L'attestation fait foi des faits qu'elle atteste à la date de sa signature et à la date à laquelle le document d'offre est transmis au souscripteur.

SECTION V INFORMATION PÉRIODIQUE

14. L'émetteur, le promoteur, la personne qui a la direction de l'affaire ou la personne désignée à cette fin par l'Autorité conformément à l'article 66 de la Loi sur les valeurs mobilières (chapitre V-1.1) sont tenus de transmettre aux porteurs :

1° l'état du revenu net annuel audité de l'affaire au plus tard le 120^e jour suivant la fin de l'exercice financier de l'affaire;

2° l'état du revenu net intermédiaire de l'affaire pour la période commençant le premier jour de l'exercice et se terminant 6 mois avant la clôture de celui-ci, au plus tard le 60^e jour suivant la fin de la période intermédiaire de l'affaire.

15. En cas de changement de promoteur ou d'une personne qui a la direction de l'affaire, ceux-ci doivent s'adresser à l'Autorité afin d'être dispensés des obligations prévues à l'article 14 à la condition que l'Autorité désigne une personne à cette fin conformément à l'article 66 de la Loi.

16. Dans certaines circonstances, l'Autorité peut, par dispense, mettre fin au régime d'information particulier, aux conditions qu'elle détermine, lorsqu'elle estime que cette décision ne porte pas atteinte à la protection des épargnants.

SECTION VI REVENTE

17. Le prospectus n'est pas exigé à l'occasion du placement d'un contrat d'investissement visé au paragraphe 1° de l'article 1 effectué par un porteur auprès d'un acquéreur si le porteur a notifié, préalablement à la revente, la personne qui a la direction de l'affaire.

18. Sur notification du porteur, la personne qui a la direction de l'affaire doit, au plus tard dans les 30 jours de la notification, remettre à l'acquéreur l'état du revenu net audité de l'affaire disponible pour les 2 derniers exercices ou celui correspondant à l'exercice terminé si la période est moindre, et l'état du revenu net disponible de la dernière période intermédiaire, le cas échéant, terminée 6 mois après le dernier exercice.

Toutefois, si un premier exercice n'est pas terminé, l'information prévue au sous-paragraphe a du paragraphe 2° de l'article 3 doit être remise.

SECTION VII LANGUE

19. Le document d'offre est rédigé en français seulement ou en français et en anglais.

CHAPITRE III PLACEMENT D'UN TITRE DONNANT UN DROIT D'USAGE EXCLUSIF DANS UN IMMEUBLE

SECTION I DISPENSE DE PROSPECTUS ET D'INSCRIPTION

20. Toute personne est dispensée d'établir un prospectus et de l'obligation d'inscription pour le placement d'un titre visé au paragraphe 2° de l'article 1 lorsque le souscripteur ou l'acquéreur doit signer une entente de location qui lui confère un droit d'usage exclusif d'une unité d'habitation qui est désignée ou d'un emplacement de cet immeuble.

CHAPITRE IV TRANSITION ET AUTRES DISPENSES

21. À la date d'entrée en vigueur du présent règlement, toute personne qui bénéficie d'une dispense discrétionnaire relativement à un placement d'une des formes d'investissement visées à l'article 1 est dispensée des obligations du présent règlement si elle respecte les conditions de cette dispense. Cette personne peut toutefois choisir de se conformer aux obligations du présent règlement.

22. Malgré les dispositions qui sont autrement applicables en vertu du Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus (chapitre V-1.1, r. 21), toute personne qui a acquis un titre prévu par l'article 1 conformément à l'une des dispenses énumérées à l'annexe D du Règlement 45-102 sur la revente de titres (chapitre V-1.1, r. 20) est dispensée de l'obligation d'établir un prospectus lors de la revente de son titre et de la période de restriction applicable si elle se conforme aux obligations des articles 17 et 18 ou, à celle de l'article 20 du présent règlement, selon le cas.

CHAPITRE V DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

23. Le présent règlement entre en vigueur le (*insérer ici la date d'entrée en vigueur du présent règlement*)