



7. PERSONNES INTÉRESSÉES

Le concept de « personne intéressée » est nouveau dans le secteur de la construction domiciliaire, mais il est assez courant dans de nombreuses professions et de nombreux secteurs réglementés.

La « personne intéressée » est un particulier ou une société qui a ou peut avoir une influence sur une personne ou sur son entreprise. Cela comprend ceux:

- ayant un intérêt bénéficiaire dans l'entreprise du demandeur ou du titulaire de permis;
- ayant un contrôle direct ou indirect sur le demandeur/titulaire de permis;
- ayant contribué ou pouvant contribuer financièrement à l'entreprise du demandeur ou du titulaire de permis;
- ayant une relation avec le demandeur ou le titulaire de permis (comme les membres de la famille, les partenaires d'affaires);
- qui avaient déjà un permis.

La Loi sur l'agrément en matière de construction de logements neufs (NHCLA) définit les personnes intéressées au paragraphe 1(2) comme deux éléments:

Le premier élément de la définition est « personnes associées ». Les personnes associées sont expressément énumérées au paragraphe 1(3) de la NHCLA et comprennent les dirigeants et les administrateurs d'une société et les associés d'une société de personnes. Par exemple:

- un dirigeant peut être un dirigeant principal des finances;
- un administrateur serait un administrateur du Conseil d'administration.

Une personne associée peut aussi être une société qui exerce un contrôle sur le demandeur ou le titulaire de permis. Les personnes associées sont réputées être des personnes intéressées en raison de leur poste au sein de l'entreprise du demandeur et doivent donc faire l'objet d'une vérification détaillée des antécédents.

Le deuxième groupe de personnes intéressées est celui des personnes qui peuvent avoir un intérêt bénéficiaire dans les activités du demandeur ou du titulaire de permis ou qui en ont le contrôle. Par exemple:

- la personne intéressée doit partager les profits de l'entreprise;
la personne intéressée est un actionnaire majoritaire de la société du demandeur ou du titulaire de permis ou a une entente contractuelle qui lui donne le pouvoir de prendre des décisions sur une ou plusieurs activités de l'entreprise;



- Remarque: La personne intéressée peut avoir une influence même si elle n'est pas actionnaire majoritaire. L'Office de la réglementation de la construction des logements (ORCL) exige des renseignements sur les personnes ayant la propriété bénéficiaire ou le contrôle de 10 % ou plus du nombre total d'actions émises et en circulation de la société.
- La personne intéressée a ou fournira du financement à l'entreprise au moyen d'un prêt ou d'une hypothèque.

En résumé, une personne intéressée est une personne qui exerce une influence ou un contrôle sur l'exploitation du demandeur ou du titulaire de permis. L'influence de la personne intéressée peut être le résultat du pouvoir ou du contrôle financier direct ou indirect sur l'entreprise.

Compte tenu de ces facteurs d'influence et de contrôle, l'ORCL exige que les demandeurs ou les titulaires de permis indiquent les personnes intéressées dans le cadre du processus d'octroi d'un permis ou de renouvellement. Ils sont également tenus d'aviser le registraire des changements apportés aux renseignements fournis. Au moment de la demande de permis ou du renouvellement, les personnes intéressées ne sont pas tenues de se soumettre à une vérification des antécédents. Le registraire peut toutefois demander des renseignements supplémentaires sur les personnes intéressées concernées.

Les demandeurs ou les titulaires de permis doivent fournir les renseignements suivants au sujet de leurs personnes intéressées:

- conduite passée et présente et responsabilité financière;
- enregistrement actuel ou antérieur auprès de Tarion en vertu de la Loi sur le Régime de garanties des logements neufs de l'Ontario;
- permis actuels et antérieurs de l'ORCL en vertu de la Loi de 2017 sur l'agrément en matière de construction de logements neufs.

Contrairement aux directeurs, aux dirigeants et aux administrateurs, les personnes intéressées ne seront généralement pas tenues de se soumettre à une vérification des antécédents et des affaires judiciaires, sauf si elles sont demandées dans le cadre d'un examen plus détaillé des permis. La demande peut être présentée s'il y a des raisons de croire que l'influence ou le contrôle de la personne intéressée aura une incidence sur la capacité du demandeur ou du titulaire de permis d'agir conformément à la loi ou avec honnêteté, intégrité ou responsabilité financière dans la conduite des affaires. Cette préoccupation peut surgir, par exemple, si la personne intéressée a des antécédents défavorables en matière de permis auprès de l'ORCL ou de Tarion ou des antécédents financiers de faillite.

Le concept de personne intéressée permet au registraire de tenir compte de la conduite des personnes qui, bien qu'elles ne soient pas les demandeurs ou les titulaires de permis, ont autorité sur les activités et les opérations de leur entreprise. Par exemple, le registraire peut déterminer, au moyen d'une enquête, qu'un ancien titulaire de permis, dont le permis a été révoqué en raison de problèmes de conduite liés à la garantie de Tarion, tente de poursuivre ses activités dans l'industrie en employant et en travaillant



avec un nouveau demandeur ou titulaire de permis. Dans ce cas, le titulaire de permis révoqué serait considéré comme une personne intéressée et sa conduite antérieure serait un facteur dans la nouvelle demande.

Référence à la définition de « [personne intéressée](#) » de la NHCLA

Référence à la définition de « [personne associée](#) » de la NHCLA