

NOUVELLES RESTRICTIONS À LA VENTE D'IMMEUBLES : SURVOL DE LA LOI SUR L'INTERDICTION D'ACHAT D'IMMEUBLES RÉSIDENTIELS PAR DES NON-CANADIENS

Publié le 30 novembre, 2022

Catégories: [Perspectives](#), [Publications](#)

INTRODUCTION

Le 1^{er} janvier 2023, la *Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens* (la « **Loi** ») entrera en vigueur pour une période de deux ans. Cette loi, qui empêche les non-Canadiens d'acheter directement ou indirectement un immeuble résidentiel^[1], a été proposée par le gouvernement du Canada en réponse aux plaintes de la population sur le prix du logement. Les acheteurs, promoteurs, agents immobiliers et autres conseillers devront prendre connaissance des nouvelles restrictions pour s'y conformer. La portée de l'interdiction, les exceptions et d'autres aspects importants de la Loi seront précisés dans le règlement à venir (le « **Règlement** »). Entre-temps, on peut se rapporter au document de consultation du gouvernement (le « **Document de consultation** »)^[2], qui couvre certains points principaux de la Loi.

EXCEPTIONS^[3]

La Loi ne s'applique pas aux résidents temporaires, aux personnes protégées, aux non-Canadiens qui achètent un immeuble résidentiel avec un époux ou un conjoint de fait autorisé à faire un tel achat au Canada et dans d'autres circonstances précises, qui seront définies dans le Règlement. Selon le Document de consultation, la catégorie des résidents temporaires comprend les étudiants et les personnes admissibles à un permis de travail qui respectent les critères suivants.

a. Étudiants :

- i. Être inscrit à un programme d'études autorisé dans un établissement d'enseignement désigné.
- ii. Être admissible à un permis de travail.
- iii. Avoir produit une déclaration de revenus canadienne pour chacune des cinq années d'imposition précédant l'année de l'achat.
- iv. Avoir été physiquement présent au Canada pendant au moins 275 jours au cours de chacune des cinq années civiles précédant l'année de l'achat.

b. Travailleurs :

- i. Être inscrit à un programme d'études autorisé dans un établissement d'enseignement désigné.
- ii. Être admissible à un permis de travail.
- iii. Avoir produit une déclaration de revenus canadienne pour chacune des cinq années d'imposition précédant l'année de l'achat.
- iv. Avoir été physiquement présent au Canada pendant au moins 275 jours au cours de chacune des cinq années civiles précédant l'année de l'achat^[4].

SANCTIONS ET APPLICATION

Les infractions à la Loi seront lourdes de conséquences. Les sanctions ne s'appliqueront pas seulement aux acheteurs non canadiens, mais aussi à toute personne qui participe à l'opération immobilière, ou la facilite, et qui enfreint consciemment la Loi. Si elles sont reconnues coupables, ces personnes s'exposent à une amende maximale de 10 000 \$. Enfin, les sociétés, administrateurs, dirigeants, gestionnaires et autres personnes ayant autorisé l'infraction à la Loi ou y ayant participé peuvent aussi en être tenus personnellement responsables^[5].

DÉFINITIONS À RETENIR

Veuillez noter les définitions suivantes de la Loi.

Immeuble résidentiel :

- a. une maison individuelle ou un bâtiment similaire, comprenant au plus trois locaux d'habitation (un logement avec cuisine, salle de bain et espace habitable privés);
- b. une partie d'un bâtiment qui est destiné à être une parcelle séparée ou une autre division d'un immeuble ou d'un bien réel, comme une maison jumelée ou en rangée ou un logement en copropriété;
- c. un immeuble ou un bien réel visé par règlement.

Non-Canadien :

- a. un individu autre qu'un citoyen canadien, qu'une personne inscrite à titre d'Indien sous le régime de la *Loi sur les Indiens* ou qu'un résident permanent;
- b. une société constituée ailleurs qu'au Canada;
- c. une société constituée au Canada qui est contrôlée par une personne ou une société étrangère;
- d. une personne ou entité visée par règlement.

Comme il a été dit, le Règlement précisera la portée de la Loi, la définition des termes « achat » et « contrôle », et toute autre disposition nécessaire. Il indiquera notamment la part de la société devant appartenir à des

Canadiens pour que cette société soit jugée canadienne et conforme à la Loi. Le Document de consultation donne certaines pistes concernant le sens de « contrôle » en proposant un seuil de propriété directe ou indirecte équivalant à 3 % ou plus de la valeur des capitaux propres ou des droits de vote de la société, ou au contrôle de fait de la société[6].

RÉPERCUSSIONS

L'ampleur exacte des répercussions de la Loi ne sera connue qu'une fois le Règlement adopté. En attendant, les contrats d'achat et de vente conclus avant le 1^{er} janvier 2023 seront exemptés de l'interdiction et les opérations pourront procéder comme prévu. De plus, la vente d'un immeuble résidentiel contraire à la Loi restera valide et exécutoire, mais si un non-Canadien est reconnu coupable d'une infraction à la Loi, la cour supérieure de la province en cause pourra, à la demande du ministre, ordonner la vente de l'immeuble[7].

CONCLUSION

Les personnes participant à l'achat d'un immeuble résidentiel doivent prendre connaissance des interdictions prévues par la Loi, et des précisions du Règlement, pour s'assurer de bien respecter le tout et s'éviter une amende.

N'hésitez pas à nous joindre pour en savoir plus sur la Loi, le Règlement à venir et leurs répercussions éventuelles.

[1] *Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens*, par. 4(1).

[2] Document de consultation. ÉBAUCHE – Distribution limitée (cmhc-schl.gc.ca).

[3] *Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens*, par. 4(2).

[4] Document de consultation. ÉBAUCHE – Distribution limitée (cmhc-schl.gc.ca).

[5] *Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens*, par. 6(1).

[6] Document de consultation. ÉBAUCHE – Distribution limitée (cmhc-schl.gc.ca).

[7] *Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens*, par. 7(1).

par [Damon Chisholm](#), [Stephen Lewis](#) et [Lyndie Charlton](#) (stagiaire en droit)

Mise en garde

Le contenu du présent document ne fournit qu'un aperçu du sujet et ne saurait en aucun cas être interprété comme des conseils juridiques. Le lecteur ne doit pas se fonder uniquement sur ce document pour prendre une décision, mais devrait plutôt obtenir des conseils juridiques précis.

© McMillan S.E.N.C.R.L., s.r.l. 2022



mcmillan