

Nouveauté : Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens

Dans son budget 2022, le gouvernement du Canada annonçait une mesure interdisant aux non-Canadiens d'acheter des propriétés résidentielles pendant une période de 2 ans. À la suite de cette annonce, la [*Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens*](#)¹ (« Loi ») a été sanctionnée le 23 juin 2022 et **entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2023**. Elle sera complétée par un règlement d'application à venir.

Que faut-il retenir de cette nouvelle loi ?

- ✓ Il sera interdit pour un non-Canadien d'acheter, directement ou indirectement, tout immeuble résidentiel;
- ✓ La définition de « non-Canadien » est prévue à l'article 2 de la Loi et dans le règlement d'application à venir. La Loi s'applique tant aux sociétés qu'aux individus qui sont considérés comme des non-Canadiens. Les citoyens canadiens et les résidents permanents ne sont pas assujettis à cette loi et le règlement d'application pourra prévoir des exceptions pour certains groupes de personnes;
- ✓ La Loi interdit d'utiliser des sociétés ou d'autres entités pour procéder à l'achat afin d'éviter l'application de la Loi. C'est le règlement à venir qui définira le terme « contrôle »;
- ✓ La Loi s'applique pour les « achats ». Le règlement d'application en précisera la portée et ce qui constitue un « achat » et mentionnera des exceptions pour des types d'immeubles et des circonstances particulières;
- ✓ L'achat qui aura lieu en contravention à la Loi n'affectera pas la validité de la vente de l'immeuble résidentiel;
- ✓ Le non-Canadien qui aura acheté en contravention à la Loi s'expose à une amende maximale de 10 000\$;
- ✓ Toute personne ou entité qui conseille, incite, aide ou encourage ou tente de conseiller, d'inciter, d'aider ou d'encourager un non-Canadien à acheter en contravention à la Loi, s'expose à cette même amende.

Les notaires devront donc agir avec prudence et informer leurs clients non-Canadiens qui pourraient être visés par cette loi, de l'interdiction qui y est prévue à compter du 1^{er} janvier 2023. Nous vous invitons également à rester à l'affût du règlement d'application qui devrait être publié d'ici l'entrée en vigueur de la Loi.

¹ L.C. 2022, ch. 10, art. 235