

PAR COURRIEL

Le 16 septembre 2022

Société canadienne d'hypothèques et de logement  
1100, boul. René-Lévesque O., 1<sup>er</sup> étage  
Montréal (Québec) H3B 5J7  
[feedbackschl@schl.ca](mailto:feedbackschl@schl.ca)

**Objet : Commentaires sur les orientations stratégiques pour la mise en œuvre de la *Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens***

Madame, Monsieur,

La Chambre des notaires du Québec (ci-après « Chambre des notaires ») est heureuse de contribuer à la réflexion entourant la mise en œuvre de la *Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens*<sup>1</sup> qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023 (ci-après « Loi »).

À titre d'ordre professionnel dont la mission première est la protection du public, la Chambre des notaires règlemente la pratique de 3 900 notaires au Québec. À l'échelle nationale, elle est membre de la Fédération des ordres professionnels de juristes du Canada, qui élabore des normes élevées de réglementation pour les ordres professionnels de juristes des provinces et territoires canadiens.

Le notaire est l'intervenant juridique qui accompagne les acheteurs et vendeurs d'une propriété résidentielle située au Québec. Il agit à titre d'officier public et conseiller juridique. Dans la très grande majorité des dossiers, l'acte d'achat est signé sous la forme notariée en minute qui confère ainsi l'authenticité à l'acte et aux déclarations des parties. Par conséquent, la nouvelle Loi ainsi que son règlement d'application qui suivra devront être pris en considération par le notaire lorsque l'acheteur se qualifie comme un non-Canadien au sens de la Loi.

Les commentaires et recommandations qui suivent vous sont transmis dans le seul objectif d'une mise en œuvre harmonieuse des nouvelles dispositions légales et réglementaires. La Chambre des notaires vous invite dès maintenant à communiquer avec elle pour échanger plus amplement à propos des obligations professionnelles et déontologiques qui incombent aux notaires ainsi que pour obtenir davantage de précisions quant aux commentaires et recommandations formulées.

...2

---

<sup>1</sup> LC 2022, c. 10, art.235.

## Le devoir de conseil du notaire

Le notaire doit conseiller toutes les parties à l'acte qu'il reçoit. Le devoir de conseil s'inscrit dans la mission d'officier public du notaire et celle de conseiller juridique.<sup>2</sup> Ainsi, il devra agir avec prudence et informer son client dont le statut de « Canadien » au sens de la Loi est incertain, de l'existence des nouvelles dispositions législatives et réglementaires ainsi que des pénalités dont il s'expose s'il décide d'acheter un immeuble résidentiel. Or, bien que la définition de « non-Canadien » soit relativement simple et bien définie dans la Loi, le « non-Canadien » pourrait ne pas être visé par l'interdiction d'achat prévu à la Loi si son « statut » est considéré comme une exception de l'article 4 (2) ou par règlement. Le défi pour cette personne sera alors d'obtenir les informations précises lui permettant de faire un choix éclairé s'il décide de poursuivre ou non son acquisition, d'autant plus que certaines exceptions impliquent des circonstances bien particulières et une question de faits. Il faut savoir également que la personne pourrait déjà avoir signé une promesse d'achat par l'entremise ou non d'un courtier d'immeuble. Les informations précises doivent donc lui être transmises au tout début de sa réflexion, avant de s'engager contractuellement, car une fois la promesse d'achat signée, le promettant-acheteur a l'obligation d'acquérir la propriété, sinon il risque d'être poursuivi en justice par le promettant-vendeur en dommages-intérêts ou même en passation de titres.

Par conséquent, la Chambre des notaires recommande que la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) rende disponible de la documentation en langage clair avec toutes les précisions permettant au futur acquéreur d'obtenir toutes les informations nécessaires afin qu'il puisse déterminer si la Loi lui est applicable. Une ligne d'aide serait également à privilégier. Les intervenants de l'immobilier, dont le notaire, pourraient ainsi y référer toute personne potentiellement concernée par cette Loi.

De plus, il est intéressant de faire un parallèle avec la détermination du statut de résident ou non-résident canadien, lequel statut a un impact fiscal important lors de la disposition d'un immeuble au Canada. Afin de faciliter la détermination de son statut fiscal, le vendeur peut s'adresser aux autorités fiscales canadiennes afin qu'elles se prononcent sur son statut<sup>3</sup>. Il serait plus qu'opportun que le ministre fédéral chargé de l'application de la Loi<sup>4</sup> offre un service similaire afin qu'un futur acheteur puisse obtenir des autorités gouvernementales une confirmation écrite de son statut et que celui-ci soit inclus dans les exceptions lui permettant d'acquérir un immeuble résidentiel.

## La promesse d'achat signée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2023

La Chambre des notaires se questionne sur le sort réservé aux achats de propriétés résidentielles dont une promesse d'achat ou un contrat préliminaire est signé avant l'entrée en vigueur de la Loi, mais dont le contrat notarié d'acquisition sera signé après le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Afin d'éviter des difficultés d'interprétation, le règlement d'application devrait prévoir une disposition à l'effet qu'un « achat » n'inclurait pas l'achat à intervenir après le 1<sup>er</sup> janvier 2023 qui découle d'un avant-contrat signé avant l'entrée en vigueur de la Loi.

---

<sup>2</sup> *Loi sur le notariat*, RLRQ, c.N-3, art. 11 ; *Code de déontologie des notaires*, RLRQ, c.N-3, r.2, art. 17.

<sup>3</sup> <https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/formulaires-publications/formulaires/nr73.html> et <https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/formulaires-publications/formulaires/nr74.html>

<sup>4</sup> *Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens*, prc., note 1, art.3.

**Les définitions d'« immeuble résidentiel » et d'« achat »**

Le document de consultation contient plusieurs autres propositions quant au contenu du règlement à venir. La Chambre des notaires tient à souligner son appui à la volonté du législateur d'inclure les terrains vacants dans la définition d'« immeuble résidentiel » afin notamment de lutter contre la spéculation immobilière. Elle émet également la recommandation de prévoir spécifiquement dans la définition d'« achat » que ce terme inclut la détention d'une sûreté immobilière, afin d'éviter qu'un non-Canadien puisse saisir un immeuble résidentiel à titre de créancier garanti.

La Chambre des notaires est disponible auprès de la SCHL afin d'échanger sur les impacts qu'auront ces nouvelles dispositions sur les transactions immobilières au Québec et invite la SCHL à lui envoyer son projet de règlement pour futures discussions.

Veuillez agréer nos meilleures salutations.

La présidente,



Hélène Potvin, notaire

HP/CB/ml