



Document de consultation

Document de consultation

Le présent document de consultation expose les orientations stratégiques proposées pour finaliser la mise en œuvre de l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens, une mesure annoncée par le gouvernement du Canada dans le budget de 2022 et énoncée dans la lettre de mandat du ministre du Logement et de la Diversité et de l'Inclusion en décembre 2021.

Le gouvernement sollicite les commentaires des Canadiens et des intervenants intéressés. Vos commentaires orienteront l'élaboration d'un règlement visant à mettre en œuvre les dispositions définitives de l'interdiction.

Aperçu

Dans le budget de 2022, le gouvernement a annoncé son intention d'interdire l'achat d'immeubles résidentiels au Canada par des non-Canadiens pour une période de deux ans.

Le 23 juin 2022, le Parlement du Canada a adopté la *Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens* (la Loi), qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2023.

Le gouvernement procède actuellement à la mise au point de certaines dispositions du Règlement d'application de la Loi (le Règlement). Ces dispositions sont notamment des définitions, des exceptions et des éléments d'application sélectionnés.

Le présent document de consultation fournit aux Canadiens et aux intervenants des renseignements supplémentaires sur la Loi et vise à obtenir des commentaires pendant que le gouvernement examine la version finale des éléments de politique qui seront inclus dans le Règlement.

Nous invitons les parties intéressées à faire parvenir leurs observations écrites à la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au plus tard le 16 septembre 2022, à l'adresse suivante : feedbackschl@schl.ca

Résumé de la Loi

La Loi interdit aux non-Canadiens d'acheter, directement ou indirectement, des immeubles résidentiels au Canada pour une période de deux ans. Les citoyens canadiens et les résidents permanents, par exemple, ne sont pas assujettis à l'interdiction.

En vertu de la Loi, le gouvernement peut, au moyen du Règlement, déterminer certains cas où l'interdiction ne s'applique pas. Ces cas sont, entre autres, des exceptions pour certains groupes de personnes, des types d'immeubles et des circonstances particulières.

Aux termes de la Loi, les non-Canadiens n'ont pas le droit de contourner l'interdiction en faisant appel à des sociétés ou à d'autres entités pour acheter des immeubles résidentiels.

La Loi prévoit que le gouvernement peut préciser dans le Règlement la portée et l'application de l'interdiction, notamment en définissant ce qu'on entend par « contrôle » et en précisant ce qui constitue un « achat » aux fins de la Loi.

La Loi prévoit des sanctions pour non-conformité applicables aux non-Canadiens, ainsi qu'à toute personne ou entité qui aide sciemment un non-Canadien à contrevenir à la Loi. Un non-Canadien qui contrevient à l'interdiction, ou toute personne ou entité qui aide sciemment un non-Canadien à contrevenir à l'interdiction, commet une infraction et encourt, sur déclaration de culpabilité par procédure sommaire, une amende maximale de 10 000 \$.

Si un non-Canadien est reconnu coupable d'avoir contrevenu à l'interdiction, la juridiction supérieure de la province où se trouve l'immeuble résidentiel visé par la contravention peut, sur demande du ministre responsable, ordonner la vente de l'immeuble résidentiel. La Loi établit que le non-Canadien reconnu coupable ne peut recevoir du produit de vente un montant supérieur au prix d'achat qu'il a payé pour l'immeuble résidentiel.

But du Règlement

La Loi confère au gouvernement le pouvoir de présenter le Règlement pour établir les dispositions définitives de l'interdiction, y compris certaines définitions et exceptions et certains éléments d'application de la loi.

Le Règlement fournira aux Canadiens et aux intervenants une plus grande clarté et certitude quant à l'application de l'interdiction dans différentes circonstances.

La Loi énonce un certain nombre de secteurs de politique qui seront précisés dans le Règlement :

- les conditions dans lesquelles certaines personnes, comme les résidents temporaires et d'autres types de personnes, peuvent être exemptées de l'interdiction;

- le traitement de certains types d'immeubles résidentiels, y compris les immeubles résidentiels qui peuvent être exemptés de l'interdiction;
- les circonstances particulières dans lesquelles l'interdiction peut ne pas s'appliquer à l'achat ou à l'acquisition d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens;
- les définitions de « contrôle » et d'« achat » relativement à l'interdiction;
- les éléments d'application de la loi, y compris la prise d'ordonnances relativement au processus de vente ordonné par la cour établi dans la Loi et la disposition de fonds dépassant le prix d'achat.

La section qui suit présente les orientations stratégiques proposées pour chaque secteur de politique qui sera précisé plus en détail dans le Règlement.

Orientations stratégiques proposées pour le Règlement

1. Exceptions pour certains groupes de personnes :

La Loi prévoit des exceptions pour certaines catégories de personnes. Ces groupes sont les suivants :

i) les résidents temporaires qui satisfont aux conditions prescrites; ii) les personnes protégées, y compris les réfugiés; iii) les non-Canadiens qui achètent des biens résidentiels avec leur époux ou conjoint de fait, lorsque ce dernier est un citoyen canadien ou un résident permanent; toute autre catégorie de personnes prescrite.

La Loi prévoit le Règlement afin d'établir les conditions auxquelles les résidents temporaires doivent satisfaire pour bénéficier d'une exception, ainsi que de déterminer toute autre catégorie prescrite de personnes aux fins d'une exception.

A. Étudiants étrangers

Chaque année, les établissements d'enseignement canadiens accueillent des milliers d'étudiants étrangers, et ces étudiants vivent et étudient au Canada. Cet arrangement permet aux étudiants d'étudier au Canada. Il fournit également des fonds, appuie et enrichit les établissements d'enseignement canadiens, ce qui procure des avantages aux étudiants canadiens et rehausse leur expérience pendant les études. De nombreux étudiants étrangers font une demande pour s'installer au Canada de façon permanente, en tirant parti de leurs études pour entrer sur le marché du travail et contribuer à l'économie et à la société canadiennes.

Dans le budget de 2022, le gouvernement s'est engagé à accorder une exception aux étudiants étrangers qui sont en voie d'obtenir la résidence permanente. Cette mesure permettrait aux étudiants d'acquérir une nouvelle vie au Canada afin de s'appropriier plus rapidement leur maison dans leur collectivité. L'objectif de la politique est de prévoir une exception pour les étudiants qui

résident au Canada et font des études leur permettant d'obtenir une résidence permanente plus tard, tout en limitant l'exception aux types d'immeubles convenant aux besoins des étudiants.

Le gouvernement sollicite des commentaires sur une proposition visant à prévoir une exception pour un résident temporaire du Canada qui satisfait à chacune des conditions suivantes :

- l'étudiant est inscrit à un programme d'études autorisé dans un établissement d'enseignement désigné au sens de l'article 211.1 du Règlement sur l'immigration et la protection des réfugiés;
- l'étudiant serait admissible à un permis de travail délivré en vertu des sous-alinéas 200(1)c(ii) ou (ii.1) pour les travaux décrits à l'alinéa 205c) du Règlement une fois le programme terminé;
- l'étudiant a produit une déclaration de revenus canadienne pour chacune des cinq années d'imposition précédant l'année de l'achat;
- l'étudiant a été physiquement présent au Canada pendant au moins 275 jours au cours de chacune des cinq années civiles précédant l'année de l'achat.

L'exception serait limitée à l'achat d'immeubles résidentiels dont le prix d'achat ne dépasse pas 500 000 \$, n'importe où au Canada.

Parmi les exemples de documents démontrant l'admissibilité à cette exception, on retrouve notamment une lettre d'un établissement d'enseignement désigné contenant des renseignements sur l'inscription, un avis de cotisation de l'Agence du revenu du Canada et des documents couramment utilisés ailleurs pour démontrer une présence physique au Canada, comme des ententes de location ou des reçus, des factures de services publics et des fiches d'entrée et de sortie associés aux voyages.

B. Ressortissants étrangers titulaires d'un permis de travail

Partout au Canada, les ressortissants étrangers contribuent de façon significative à l'économie canadienne dans divers emplois et secteurs. Il s'agit notamment d'emplois techniques et de métiers spécialisés, de rôles en gestion et d'emplois professionnels qui sont essentiels à la prospérité du Canada. Bon nombre de ces travailleurs demandent à s'établir au Canada de façon permanente, y compris à titre de travailleurs qualifiés, avec leur famille.

Dans le budget de 2022, le gouvernement s'est engagé à accorder une exception aux ressortissants étrangers titulaires d'un permis de travail résidant au Canada. L'objectif de la politique est de prévoir une exception pour les étrangers résidant au Canada qui détiennent un permis de travail valide (ou une autorisation de travailler en l'absence de permis) et qui possèdent une expérience de travail démontrable au Canada et qui se préparent à s'établir au Canada de façon permanente.

Le gouvernement sollicite des commentaires sur une proposition visant à prévoir une exception pour un résident temporaire du Canada qui satisfait à chacune des conditions suivantes :

- le résident détient un permis de travail valide au sens de l'article 2 du Règlement sur l'immigration et la protection des réfugiés, ou est autrement autorisé à travailler au Canada conformément à l'article 186 du Règlement;
- le résident a travaillé au Canada pendant au moins trois années consécutives au cours des quatre dernières années, lorsque le travail répond à la définition énoncée à l'article 73(2) du Règlement;
- le résident a produit une déclaration de revenus canadienne pour au moins trois des quatre dernières années d'imposition précédant l'année de l'achat.

Des exemples de documents démontrant l'admissibilité à cette exception pourraient être un permis de travail ou une autorisation de travail, une lettre d'un employeur qui décrit l'expérience de travail au Canada et un avis de cotisation de l'Agence du revenu du Canada.

C. Réfugiés et personnes fuyant des crises à l'étranger

Chaque année, le Canada offre à des milliers de réfugiés et d'autres personnes vulnérables la possibilité de commencer une nouvelle vie pour eux-mêmes et leurs familles, y compris par l'entremise de parrainages privés. Ces personnes ne bénéficient pas simplement de la sécurité que leur offre le Canada, elles apportent également une importante contribution à notre économie et à notre diversité culturelle.

Dans le budget de 2022, le gouvernement s'est engagé à accorder une exception aux réfugiés et aux personnes qui ont été autorisés à venir au Canada en cas de voyage d'urgence afin de fuir des crises à l'étranger. La Loi prévoit une exception pour les réfugiés qui sont des « personnes protégées » en vertu de lois canadiennes sur l'immigration.

Cependant, certaines personnes qui fuient des crises à l'étranger ne sont peut-être pas visées par la définition de « personnes protégées ». De plus, d'autres personnes peuvent résider au Canada sous un autre statut conférant une protection, ou avoir une revendication active et admissible qui les amènerait à devenir des « personnes protégées ». En règle générale, ces personnes ne sont pas en mesure de retourner en toute sécurité dans leur pays; elles sont censées demeurer au Canada pour bâtir une nouvelle vie.

Le gouvernement sollicite des commentaires sur une proposition visant à prévoir une exception pour une personne qui n'est pas considérée comme une « personne protégée », mais qui satisfait néanmoins à l'une des conditions suivantes :

- un ressortissant étranger au Canada, ayant le statut de résident temporaire valide, dont le visa de résident temporaire a été délivré, ou le statut de résident temporaire a été accordé, à la suite d'une exemption prévue à l'article 25.2 de la Loi sur l'immigration et la protection des réfugiés, lorsque le ministre était d'avis que l'exemption était justifiée par des considérations d'ordre humanitaire d'intérêt public afin d'offrir un refuge sûr aux personnes fuyant un conflit;
- le résident a besoin de protection au sens de l'article 97(1) de la Loi;
- le résident a présenté une demande d'asile conformément à l'article 99(3) de la Loi, lorsqu'une telle demande est jugée admissible et qu'elle est renvoyée pour examen conformément à l'article 100(1) de la Loi.

Des exemples de documents démontrant l'admissibilité à cette exception : une lettre officielle ou un document de la Commission de l'immigration et du statut de réfugié du Canada.

D. Diplomates, employés consulaires et employés d'organisations internationales

Le Canada entretient des relations bilatérales et multilatérales actives et dynamiques avec d'autres pays et des organisations internationales. Ces ententes entraînent l'affectation de membres accrédités de missions étrangères au Canada, comme du personnel diplomatique et consulaire. Dans certains cas, les diplomates qui représentent des missions bilatérales ou multilatérales peuvent demeurer au Canada pendant de longues périodes, choisissant de bâtir leur vie ici, où leur famille est établie et où leurs enfants naissent et sont élevés.

La Loi précise que l'interdiction ne s'applique pas aux États étrangers qui achètent des immeubles résidentiels à des fins diplomatiques ou consulaires. Toutefois, en l'absence de clarification, l'interdiction s'appliquerait aux membres accrédités des missions étrangères qui achètent des immeubles résidentiels en tant que particuliers. La politique vise à assurer un traitement équitable aux membres accrédités des missions étrangères, y compris ceux qui entrent au Canada et y restent pendant de longues périodes.

Le gouvernement sollicite des commentaires sur une proposition visant à prévoir une exception en faveur d'une personne qui :

- est une personne accréditée, c'est-à-dire un ressortissant étranger titulaire d'un passeport indiquant une acceptation valide de représentant diplomatique, consulaire, officiel ou spécial délivrée par le chef du Protocole pour le ministère des Affaires étrangères, du Commerce et du Développement.

Il est entendu que cette exception viserait la personne accréditée et tout membre de la famille immédiate qui est également accrédité.

2. Traitement de certains types d'immeubles résidentiels

Selon la Loi, les immeubles résidentiels sont les biens réels ou immeubles d'au plus trois logements. Cette définition comprend les maisons isolées ou les immeubles semblables, ainsi que les parties de bâtiments, comme les jumelés, les logements en copropriété ou d'autres locaux semblables. Il est entendu que les immeubles collectifs possédant quatre logements ou plus ne sont pas assujettis à l'interdiction.

La Loi prévoit que le Règlement peut établir les circonstances dans lesquelles les immeubles résidentiels ne sont pas assujettis à l'interdiction, ainsi que prescrire tout autre bien immobilier ou immeuble comme immeuble résidentiel assujetti à l'interdiction.

A. Propriétés récréatives

Dans de nombreuses collectivités du Canada, le tourisme et l'achat et la jouissance de propriétés récréatives par des non-Canadiens jouent un rôle important dans le soutien des économies locales et le maintien des liens transfrontaliers. En règle générale, les propriétés récréatives sont situées dans des régions du Canada où les problèmes d'abordabilité du logement sont moins aigus, loin des grands centres de population, et peuvent ne pas être accessibles toute l'année.

Dans le budget de 2022, le gouvernement s'est engagé à prévoir une exception pour les propriétés récréatives. Cette approche est conforme au traitement des propriétés récréatives établi dans la *Loi sur la taxe sur les logements sous-utilisés* qui a été présentée précédemment par le gouvernement du Canada et qui est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2022.

Le gouvernement sollicite des commentaires sur une proposition visant à prévoir une exception pour les propriétés récréatives, c'est-à-dire les immeubles résidentiels qui :

- ne se trouvent pas dans une région métropolitaine de recensement ou une agglomération de recensement.

B. Terrains vacants

La Loi n'applique pas explicitement l'interdiction aux terrains vacants, y compris dans les grands centres de population du Canada. En l'absence de clarification dans le Règlement, les immeubles résidentiels pourraient devenir vacants ou être présumés vacants dans le but d'éviter l'interdiction. Cette mesure pourrait viser les situations où des immeubles résidentiels sont détruits, condamnés ou jugés inhabitables.

Le gouvernement sollicite des commentaires sur une proposition visant à préciser que la définition d'« immeuble résidentiel » comprendrait des terrains vacants, c'est-à-dire des terrains qui :

- ne contiennent pas de logements habitables;
- ont été zonés à des fins résidentielles ou à usage mixte par les autorités municipales;
- se trouvent dans une région métropolitaine de recensement ou une agglomération de recensement.

3. Peuples et communautés autochtones

La Loi prévoit une exemption précise de l'application de l'interdiction pour les personnes inscrites en vertu de la *Loi sur les Indiens*, en plus des citoyens canadiens et des résidents permanents. Ces personnes ont le droit d'entrer et de demeurer au Canada, même si, dans certains cas, elles ne sont pas des citoyens canadiens ou des résidents permanents. Ces circonstances particulières peuvent survenir dans certaines communautés autochtones situées à la frontière canado-américaine ou à proximité de celle-ci. Cependant, cette exemption doit être élargie pour englober pleinement les autres peuples autochtones qui détiennent également des droits en vertu de l'article 35 de la *Loi constitutionnelle* de 1982. L'article 35 reconnaît et confirme les droits ancestraux et issus de traités existants des peuples autochtones du Canada. Il peut s'agir de droits de propriété sur les terres, de droits d'occupation et d'utilisation des terres et des ressources, de terres réservées à l'usage exclusif des Premières Nations, de droits d'autonomie gouvernementale et de droits culturels et sociaux.

Le gouvernement a l'intention d'étendre l'exemption déjà prévue par la Loi afin de préciser que toutes les personnes visées par les droits prévus à l'article 35 sont exemptées de l'application de l'interdiction et, pour plus de certitude, affirmer que la Loi ne prétend pas entraver l'exercice des droits protégés par traité pour déterminer qui peut ou ne peut pas acheter un immeuble résidentiel.

4. Autres concepts et définitions

La Loi prévoit que le Règlement peut prescrire ce qui constitue un « achat » aux fins de l'interdiction, ainsi que de définir le terme « contrôle ». La Loi permet également au Règlement de prescrire davantage ce qu'on entend par « non-Canadien ».

La définition de ces concepts est nécessaire afin de préciser la portée de l'interdiction, y compris son application aux achats d'immeubles résidentiels effectués par l'entremise de structures comme des sociétés, des fiducies et d'autres entités.

A. Achat

La Loi établit que l'interdiction s'applique à l'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens, directement ou indirectement. L'objectif de la politique est d'établir une définition globale de l'achat, qui reflète le fait que des non-Canadiens peuvent structurer leurs achats directement ou par l'entremise d'instruments comme des sociétés, des partenariats, des fiducies ou d'autres entités.

Le gouvernement reconnaît également qu'il peut y avoir certaines circonstances découlant d'événements transitoires ou de la vie où l'application de l'interdiction pourrait entraîner des difficultés indues imprévues ou inévitables. Par exemple, il peut y avoir

des situations où des non-Canadiens acquièrent des immeubles résidentiels à la suite d'événements imprévus de la vie ou d'autres arrangements déterminés avant l'entrée en vigueur de l'interdiction.

L'objectif de la politique est d'éviter des difficultés arbitraires et excessives dans l'application de l'interdiction, tout en établissant des critères clairs et transparents permettant aux non-Canadiens d'évaluer l'application de l'interdiction à leurs circonstances respectives.

Le gouvernement sollicite des commentaires sur une proposition visant à définir le terme « achat » de la manière suivante :

- acquérir ou consentir, conditionnellement ou inconditionnellement, un intérêt légal ou équitable ou un droit réel immobilier dans un bien résidentiel, y compris, au Québec, un droit ou une copropriété, des superficies, un usufruit ou une emphytéose.

L'acquisition par un non-Canadien du contrôle d'une société ou d'une entité qui détient une participation ou au Québec un droit réel immobilier dans un immeuble résidentiel constitue un achat aux fins de la Loi et du présent règlement.

Un « achat » n'inclurait pas :

- l'acquisition par un particulier d'un intérêt, ou pour le Québec, d'un droit réel immobilier, découlant de la succession (sous la forme d'un testament ou d'un patrimoine ou en raison du décès d'un colocataire);
- l'acquisition par un particulier d'un intérêt, ou pour le Québec, d'un droit réel immobilier, découlant d'un divorce ou d'une séparation;
- la location d'un logement à un locataire aux fins de l'occupation de ce logement par le locataire;
- le transfert d'un intérêt à un particulier en vertu des modalités d'une fiducie créée avant l'entrée en vigueur de la Loi;
- une ordonnance de saisie d'une hypothèque, d'une charge ou d'un privilège enregistré avant l'entrée en vigueur de l'interdiction.

Il est entendu que cette définition s'appliquerait aux offres conditionnelles ou aux conventions d'achat d'immeubles résidentiels, aux baux structurés de manière à inclure des options d'achat et aux achats impliquant le recours à des acheteurs désignés.

B. Contrôle

La Loi établit que l'interdiction s'applique aux sociétés constituées au Canada, lorsque la société est privée (c'est-à-dire qu'elle n'est pas cotée en bourse au Canada) et qu'elle est contrôlée par un non-Canadien. La Loi permet au Règlement de définir la notion de contrôle; c'est-à-dire la nature et le degré de propriété ou de contrôle étranger de la société nécessaires pour déclencher l'application de l'interdiction.

Le gouvernement sollicite des commentaires sur une proposition visant à définir le terme « contrôle » de la manière suivante :

- la propriété directe ou indirecte d'actions ou de titres de participation dans la société ou l'entité représentant 3 % ou plus de la valeur des capitaux propres de la société ou de l'entité, ou détenant 3 % ou plus des droits de vote de la société ou de l'entité;
- le contrôle de fait d'une société ou d'une entité, directement ou indirectement, par la propriété, l'accord ou autrement.

C. Entités étrangères

La Loi renferme une définition de non-Canadien qui englobe à la fois les personnes physiques et les personnes morales. La Loi prévoit que le Règlement peut prescrire davantage ce qu'on entend par l'expression « non canadien ». L'objectif de la politique est d'indiquer d'autres structures juridiques, en plus des sociétés, qui pourraient être utilisées par des non-Canadiens pour acheter des immeubles résidentiels au Canada. Cette définition donne une plus grande certitude à l'égard des entités étrangères auxquelles l'interdiction s'appliquerait et qui pourraient autrement ne pas correspondre à la définition canadienne d'une société.

Le gouvernement sollicite des commentaires sur une proposition visant à préciser que la définition de l'expression « non-Canadien » signifierait également :

- une entité constituée autrement qu'en vertu des lois du Canada ou d'une province;
- une entité constituée en vertu des lois du Canada ou d'une province qui est contrôlée par un non-Canadien.

Aux fins de la Loi, on entend par entité toute organisation, structure ou relation qui n'est pas une société et qui comprend, sans s'y limiter, une société de personnes, une fiducie ou une association non constituée en personne morale.

5. Éléments d'application

La Loi établit des sanctions qui s'appliquent aux non-Canadiens qui achètent des immeubles résidentiels, directement ou indirectement, en contravention de l'interdiction. La Loi prévoit une amende maximale de 10 000 \$ pour une infraction sur déclaration de culpabilité par procédure sommaire.

La Loi prévoit également des sanctions qui s'appliquent à 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, directement ou indirectement, tout immeuble résidentiel, en sachant que le non-Canadien n'a pas le droit d'acheter l'immeuble résidentiel en vertu de la Loi.

Dans le cas d'une personne morale ou d'une entité, quiconque ordonne, autorise ou consent à la perpétration de l'infraction est réputé avoir participé à l'infraction. Cette disposition vise un dirigeant, un administrateur, un représentant, un mandataire de la société ou de l'entité; un cadre supérieur de la société ou de l'entité ou toute personne autorisée à exercer des fonctions de gestion ou de supervision au nom de la société ou de l'entité. Cela permet de s'assurer que les acteurs des entreprises ne peuvent se cacher derrière l'entreprise et peuvent être pénalisés en tant qu'individus pour les transgressions qui sont commises au nom de l'entreprise.

Il est entendu que la vente d'un immeuble en violation de l'interdiction n'a pas une incidence sur la validité de la vente.

A. Ordonnances judiciaires

La Loi prévoit que si un non-Canadien est reconnu coupable d'avoir contrevenu à l'interdiction, la cour supérieure de la province où se trouve l'immeuble résidentiel visé par la contravention peut, sur demande du ministre responsable, ordonner la vente de l'immeuble résidentiel. La Loi prévoit qu'une vente ordonnée par la cour fera en sorte que le non-Canadien ne recevra pas plus que le prix d'achat payé pour l'immeuble résidentiel.

La Loi prévoit que le Règlement peut préciser la prise d'ordonnances relatives au processus de vente ordonné par la cour établi dans la Loi, y compris la disposition de fonds dépassant le prix d'achat.

Le gouvernement sollicite des commentaires sur une proposition visant à préciser qu'une ordonnance ne peut être émise que dans les cas suivants :

- le non-Canadien a été reconnu coupable d'avoir enfreint l'article 4 de la Loi et est propriétaire de l'immeuble résidentiel au moment où l'ordonnance est rendue;
- un avis a été donné à ceux qui peuvent avoir le droit de recevoir le produit de la vente;
- la cour est convaincue que l'incidence d'une ordonnance de vente ne serait pas disproportionnée par rapport à la nature et à la gravité de la contravention, aux circonstances entourant la commission de la contravention et à la condamnation qui en découle.

Le gouvernement propose également de préciser qu'une ordonnance prévoit que le produit d'une vente sera distribué comme suit :

- en premier lieu, pour payer les frais de vente, y compris les frais administratifs engagés par le gouvernement pour présenter la demande de vente et les amendes impayées en vertu de la Loi;
- en deuxième lieu, pour payer ceux qui ont le droit de recevoir le produit de la vente en quantité et selon les priorités que la cour peut fixer, sauf que le condamné non canadien ne peut pas recevoir du produit un montant supérieur au prix d'achat qu'il a payé pour l'immeuble résidentiel;
- Enfin, avec tout résidu au receveur général du Canada.