

## Overseas Investment Act - restrictions concernant les étrangers non-conformes

Pour la majorité d'étrangers, les modifications à la loi Overseas Investment Act (**OIA**) ont supprimé leur capacité de détenir l'immobilier résidentiel néo-zélandais. Les changements concernent tout intérêt acquis dans l'immobilier résidentiel à partir du 22 octobre 2018. Bien qu'il y ait quelques exonérations aux nouvelles restrictions, elles sont limitées.

Plusieurs années plus tard, et nous constatons toujours des malentendus au sujet des restrictions de l'OIA.

Un exemple de ceci est les propriétaires étrangers d'appartements faisant partie d'un hôtel qui croient pouvoir utiliser l'appartement comme ils le souhaitent quand le bail hôtelier se termine.

Quels que soient les droits détenus au 22 octobre 2018, essentiellement ces droits ne peuvent pas être modifiés ultérieurement de sorte que le propriétaire acquiert effectivement des droits supplémentaires qui ont été interdits à partir du 22 octobre 2018.

Par conséquent, si un étranger non-conforme a acquis ses droits dans l'appartement hôtelier après le 21 octobre 2018, les droits qu'il a acquis ne lui donnent pas le droit de changer automatiquement l'utilisation de l'appartement en une utilisation résidentielle. L'interdiction d'utilisation résidentielle signifie que l'appartement hôtelier ne peut pas être utilisé comme logement à long terme tant que l'étranger non-conforme en est propriétaire.

La raison pour laquelle cela est le cas est parce que, à compter du 22 octobre 2018, la OIA a introduit de nouvelles restrictions à l'égard des personnes qui peuvent détenir les droits dans l'immobilier résidentiel en Nouvelle-Zélande. L'immobilier résidentiel ne peut appartenir qu'à des citoyens néo-zélandais, australiens ou singapouriens ou, dans certaines circonstances, à des résidents néo-zélandais ou à des résidents permanents australiens et singapouriens.

Un appartement faisant partie d'un hôtel est de nature commerciale. Cela veut dire que tout étranger non-conforme qui a acquis un tel appartement à partir du 22 octobre 2018 n'a acquis qu'un intérêt commercial dans l'appartement. Un propriétaire étranger non-conforme n'a pas le droit automatique à convertir ultérieurement la nature commerciale de l'appartement en une nature résidentielle, car le 21 octobre 2018 était la dernière date à laquelle il pouvait acquérir un intérêt dans l'immobilier résidentiel.

Dans certaines circonstances, il pourrait y avoir des possibilités de faire demande soit des exonérations soit un consentement pour une conversion de l'appartement hôtelier à une utilisation résidentielle. Cependant, rien ne garantit que le consentement soit donné et les coûts y liés seraient élevés. De plus, même si le consentement est accordé, on peut présumer que cela serait à condition que le propriétaire non-conforme doit toujours vendre l'appartement immédiatement après la conversion.

Un autre exemple est que la location à long-terme de biens résidentielles est également soumise aux exigences de l'OIA. Ceci veut dire que les locataires étrangers non-conformes ne sont plus autorisés à avoir un bail à long-terme pour un bien résidentiel.

Si vous ou vos clients voudriez un conseil spécifique concernant les droits OIA, Martelli McKegg serait ravis de vous aider. Nous intervenons pour un certain nombre de groupes d'appartements hôteliers et avons une expérience considérable de travailler avec l'Overseas Investment Office.

## **Contact**

[Lee Harris](#)