

les citoyens mexicains, à trois exceptions près :

- ils ne peuvent pas posséder de droits d'utilisation de l'eau ou de droits miniers;
- ils doivent demander un permis avant d'acquérir un terrain;
- ils ne sont pas autorisés à posséder une propriété dans une zone de 100 kilomètres le long des frontières et de 50 kilomètres le long des côtes.

Les non-résidents doivent se procurer un permis supplémentaire émis par la Secretaría de Relaciones Exteriores (SRE) (le ministère des Affaires étrangères).

Il est possible d'acquérir indirectement un terrain dans une zone frontalière ou côtière au moyen d'un *fideicomiso* — une fiducie bancaire conclue pour un terme de 50 ans. La banque est alors la détentrice légale du titre de propriété pour le compte de l'acheteur. De plus, le *fideicomiso* sert aussi en dehors des zones frontalières ou côtières pour établir un titre de propriété collective ou des droits de succession.

Pour empêcher la constitution de très grandes propriétés, la loi mexicaine en limite la taille. Ces limites varient selon la nature du terrain.

Ainsi, les terrains irrigués ne peuvent dépasser 100 hectares, les terrains non irrigués, 300 hectares.

Au Mexique, les transactions immobilières peuvent s'avérer complexes et les Canadiens ont intérêt à étudier de très près tout projet d'achat. Les agents immobiliers mexicains ne sont ni accrédités ni réglementés. Les règlements de zonage limitent l'usage de certaines propriétés et le financement n'est en général pas facile à trouver. Il peut être très difficile d'expulser des locataires qui occupent déjà les lieux. Les frais de conclusion de la vente sont habituellement à la charge de l'acquéreur et incluent la commission de l'agent et les droits de cession immobilière. L'acheteur doit en outre payer le *notario* (notaire), qui doit exécuter toute transaction immobilière.

Les propriétés en temps partagé sont de plus en plus communes au Mexique. Cependant, la présence d'exploitants sans scrupule dans ce domaine a donné lieu à de nombreuses plaintes. Les acheteurs doivent donc se montrer extrêmement prudents. En vertu de la loi mexicaine, l'acheteur dispose de cinq jours pour annuler un contrat de temps partagé sans verser de frais supplémentaires.