

# CONFÉRENCE GESTION ET PROJETS IMMOBILIERS :



## DÉFIS ET CONSIDÉRATIONS PRATIQUE EN ENVIRONNEMENT, IMMOBILIER ET EXPROPRIATION



# LOI SUR L'INTERDICTION D'ACHAT D'IMMEUBLES RÉSIDENTIELS PAR DES NON-CANADIENS

JEAN-MARTIN LAMBERT

SAFIE DIALLO

ASSOCIÉ | MONTRÉAL

SOCIÉTAIRE | MONTRÉAL



7 DÉCEMBRE 2023



# APERÇU DE LA PRÉSENTATION

01

## OBJECTIFS

Opportunités et défis pour les acteurs commerciaux dans le secteur immobilier

02

## CONTEXTE

Adoption, objectifs et principes directeurs de la *Loi*

03

## PORTÉE

Types d'immeubles visés et critère géographique

04

## APPLICATION

Définition d'achat et notion de contrôle

05

## INFRACTION

Sanctions, peines et procédures de contrôle

06

## IMPLICATION COMMERCIALE

Investissements étrangers et conséquences commerciales

07

## EXEMPTIONS

Catégories d'acheteurs exemptés et cas particuliers de dérogations

08

## ÉVOLUTIONS RÉCENTES

Réformes proposées et modifications apportées

09

## ÉTUDE DE CAS

Affaire Yi-Fang Tai  
Affaire DicePizza

10

## STRATÉGIES DE CONFORMITÉ

Meilleures pratiques commerciales



# RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE D'IMPACT DE LA NOUVELLE LÉGISLATION

## ENJEUX ET CONTEXTE DE L'ADOPTION DE LA LOI ET DU RÈGLEMENT

- Entrée en vigueur de la *Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens* et du *Règlement sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens* le **1<sup>er</sup> janvier 2023** pour une période de 2 ans
- Mesure fédérale prévue au Budget de 2022 pour répondre aux préoccupations quant à l'accessibilité du logement et pour mitiger les hausses de loyer



# CONTEXTE ET APERÇU

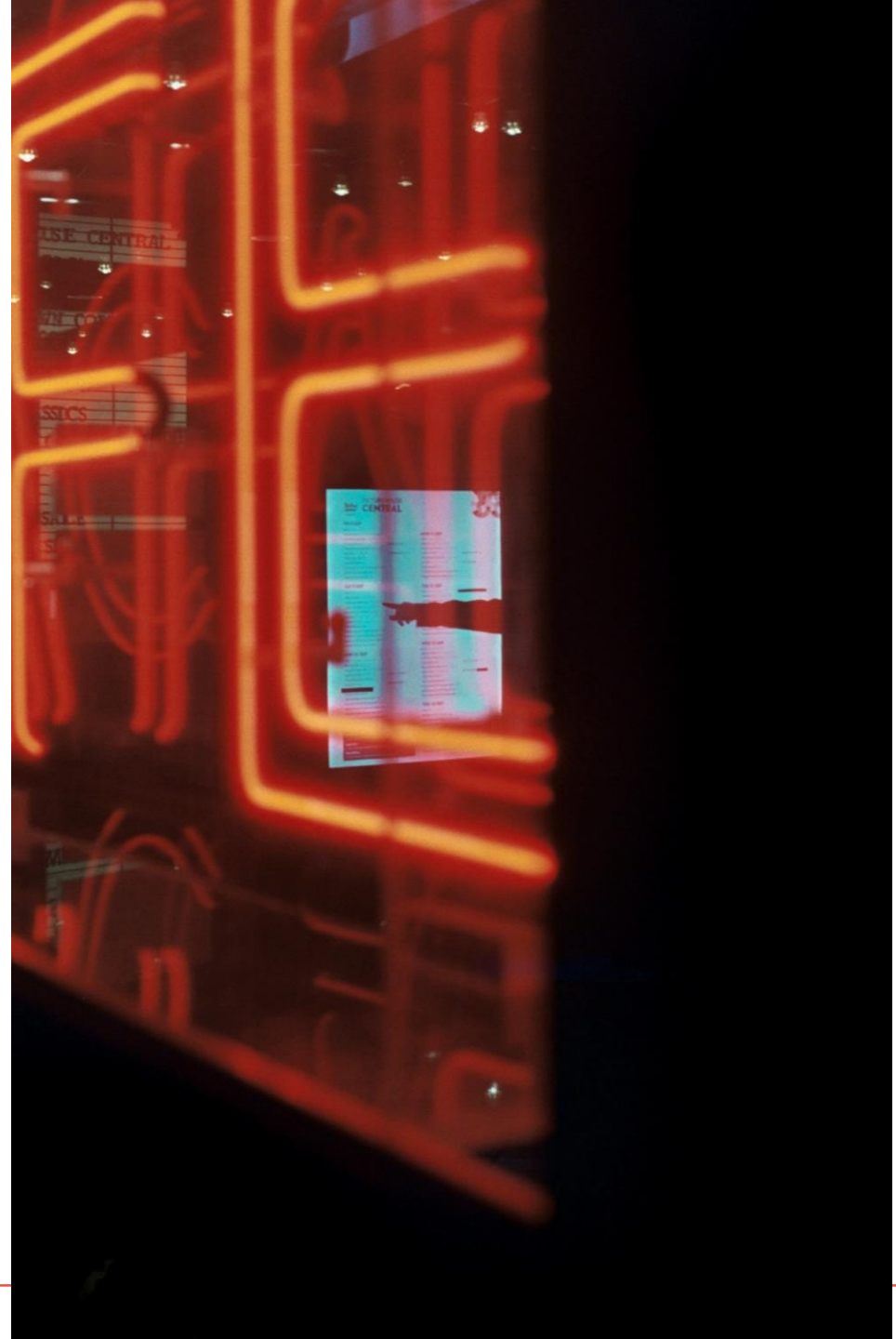
## LOI SUR L'INTERDICTION D'ACHAT D'IMMEUBLES RÉSIDENTIELS PAR DES NON-CANADIENS

- Interdiction aux personnes qui n'ont pas le statut de citoyen canadien ni de résident permanent d'acheter des immeubles résidentiels au Canada
- Sanctions prévues permettant au ministre responsable, à la suite d'une déclaration de culpabilité, de demander à un tribunal de procéder à la vente judiciaire d'un immeuble
- Confère le pouvoir d'établir par règlement des clarifications, des définitions et des exceptions particulières

## RÈGLEMENT SUR L'INTERDICTION D'ACHAT D'IMMEUBLES RÉSIDENTIELS PAR DES NON-CANADIENS

- Prévoit pour certains groupes de personnes des exceptions à l'interdiction
- Précise le traitement de certains types d'immeubles résidentiels aux termes de la *Loi*
- Définit les concepts d'achat et de contrôle prévus par la *Loi*
- Précise le processus établi dans la *Loi* selon lequel un tribunal peut ordonner la vente d'un immeuble
- Précise que l'interdiction prévue par la *Loi* ne s'applique pas dans le cas où elle irait à l'encontre des droits ancestraux

# PORTÉE ET APPLICATION DE LA LÉGISLATION





# DÉFINITION DU TERME « IMMEUBLE »

## *LOI*

2 Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente loi.

[...]

***immeuble résidentiel*** Immeuble ou bien réel, autre qu'un immeuble ou bien réel visé par règlement, situé au Canada et qui est :

- a)** une maison individuelle ou un bâtiment similaire, comprenant au plus trois locaux d'habitation, y compris la proportion des dépendances et du fonds sous-jacent ou contigu au bâtiment qui est raisonnablement nécessaire à son usage résidentiel;
- b)** une partie d'un bâtiment qui constitue une maison jumelée ou en rangée, un logement en copropriété ou un local semblable qui est, ou est destiné à être, une parcelle séparée ou une autre division d'un immeuble ou d'un bien réel sur laquelle il y a, ou il est prévu qu'il y ait, un droit de propriété distinct des droits de propriété des autres parties du bâtiment, y compris la proportion des parties communes et des dépendances du bâtiment, et du fonds sous-jacent ou contigu à celui-ci, qui est attribuable à la maison, au logement ou au local et qui est raisonnablement nécessaire à son usage résidentiel;
- c)** un immeuble ou un bien réel visés par règlement. (*residential property*)

***local d'habitation*** Habitation dotée d'une cuisine, d'une salle de bains et d'une pièce d'habitation privées. (*dwelling unit*)

# DÉFINITION DU TERME « NON-CANADIEN »



## LOI

### Définitions

2 Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente loi.

#### *non-Canadien*

a) Individu autre qu'un citoyen canadien, qu'une personne inscrite à titre d'Indien sous le régime de la [Loi sur les Indiens](#) ou qu'un résident permanent;

b) société constituée autrement que par une loi fédérale ou provinciale;

c) société constituée par une loi fédérale ou provinciale dont les actions ne sont pas cotées à une bourse de valeurs désignée en vertu de l'article 262 de la [Loi de l'impôt sur le revenu](#) et qui est contrôlée par une personne visée aux alinéas a) ou b);

d) personne ou entité visée par règlement. (*non-Canadian*)

## RÈGLEMENT

### Non-Canadien — entités

2 Pour l'application de l'alinéa d) de la définition de *non-Canadien* à l'article 2 de la Loi, les entités suivantes sont visées :

a) l'entité constituée autrement qu'en vertu des lois du Canada ou d'une province;

b) l'entité constituée en vertu des lois du Canada ou d'une province dont les actions ou les titres de participation ne sont pas cotés à une bourse de valeurs désignée en vertu de l'article 262 de la [Loi de l'impôt sur le revenu](#) et qui est contrôlée par l'entité visée à l'alinéa a) ou par la personne visée aux alinéas a), b) ou c) de la définition de *non-Canadien* à l'article 2 de la Loi.





# CRITÈRE GÉOGRAPHIQUE

## RÈGLEMENT

### Définitions

1 Les définitions qui suivent s'appliquent au présent règlement.

**agglomération de recensement** S'entend d'une agglomération de recensement au sens du document de Statistique Canada, intitulé *Classification géographique type (CGT) 2021*.  
(*census agglomeration*)

### Immeuble résidentiel — exclusion

**3 (1)** Pour l'application du passage introductif de la définition de *immeuble résidentiel* à l'article 2 de la Loi, l'immeuble ou le bien réel visé est celui qui est situé dans une région du Canada ne faisant pas partie d'une agglomération de recensement ou d'une région métropolitaine de recensement.

# AGGLOMÉRATIONS DE RECENSEMENT ET RÉGIONS MÉTROPOLITAINES



## QUÉBEC

- La ville de Montréal et la région métropolitaine de Montréal
- Ottawa–Gatineau (pour la portion située au Québec)
- Drummondville
- Québec
- Saguenay
- Sherbrooke
- Trois-Rivières

## COLOMBIE BRITANNIQUE

- La ville de Vancouver et le district régional du Grand Vancouver
- Squamish
- Abbotsford
- Chilliwack
- Kelowna
- Cranbrook
- Quesnel
- Prince Rupert
- Fort St. John

## ONTARIO

- La ville de Toronto et le Grand Toronto (GTA)
- Ottawa–Gatineau (pour la portion située en Ontario)
- London
- Kitchener–Cambridge–Waterloo
- Barrie
- Windsor, St. Catharines–Niagara
- Guelph
- Grand Sudbury
- Hamilton
- Kingston



# DÉFINITION DU TERME « ACHAT »

## RÈGLEMENT

### Achat

**4 (1)** Pour l'application de la Loi, l'acquisition, avec ou sans conditions, d'un intérêt légal ou en *equity* ou d'un droit réel dans un immeuble résidentiel constitue un achat.

### Exceptions

**(2)** Toutefois, le paragraphe (1) ne vise pas :

- a)** l'acquisition par un particulier d'un intérêt ou d'un droit réel résultant du décès, d'un divorce, d'une séparation ou d'un don;
- b)** la location d'un local d'habitation à un locataire aux fins de son occupation par le locataire;
- c)** le transfert selon les modalités d'une fiducie constituée avant l'entrée en vigueur de la Loi;
- d)** le transfert résultant de la réalisation par un créancier garanti du droit ou de l'intérêt garanti portant sur l'immeuble résidentiel;
- e)** l'acquisition par un non-Canadien d'un immeuble résidentiel à des fins de développement.



# CRITÈRE DU CONTRÔLE

## RÈGLEMENT

### Définitions

1 Les définitions qui suivent s'appliquent au présent règlement.

**contrôle** S'entend, à l'égard d'une société ou d'une entité :

- a) soit de la propriété directe ou indirecte d'actions ou de titres de participation qui représentent 10 % ou plus de la valeur des capitaux qui lui sont propres, ou lui conférant 10 % ou plus des droits de vote;
- b) soit du contrôle de fait de la société ou de l'entité, directement ou indirectement, par l'intermédiaire de la propriété, d'un accord ou autrement. (*control*)



# EXCEPTIONS

## RÈGLEMENT

- L'acquisition par un particulier d'un intérêt ou d'un droit réel résultant du décès, d'un divorce, d'une séparation ou d'un don;
- La location d'un local d'habitation à un locataire aux fins de son occupation par le locataire;
- Le transfert selon les modalités d'une fiducie constituée avant l'entrée en vigueur de la Loi;
- Le transfert résultant de la réalisation par un créancier garanti du droit ou de l'intérêt garanti portant sur l'immeuble résidentiel;
- L'acquisition par un non-Canadien d'un immeuble résidentiel à des fins de développement.
- La personne protégée, au sens du paragraphe 95(2) de cette loi;
- L'individu qui est un non-Canadien et qui fait l'achat d'un immeuble résidentiel avec son époux ou conjoint de fait, si l'époux ou le conjoint de fait est un citoyen canadien, une personne inscrite à titre d'Indien sous le régime de la [Loi sur les Indiens](#), un résident permanent ou une personne visée aux alinéas a) ou b);
- Le résident temporaire qui répond aux exigences de l'article 5 du *Règlement*
- Les catégories de personnes visées à l'article 6 du *Règlement*
- Situations incompatibles avec les droits reconnus et confirmés par l'article 35 de la *Loi constitutionnelle de 1982*



# CONSÉQUENCES DE SE RETROUVER EN INFRACTION

SANCTIONS ET PEINES PRÉVUES

PROCÉDURES DE CONTRÔLE

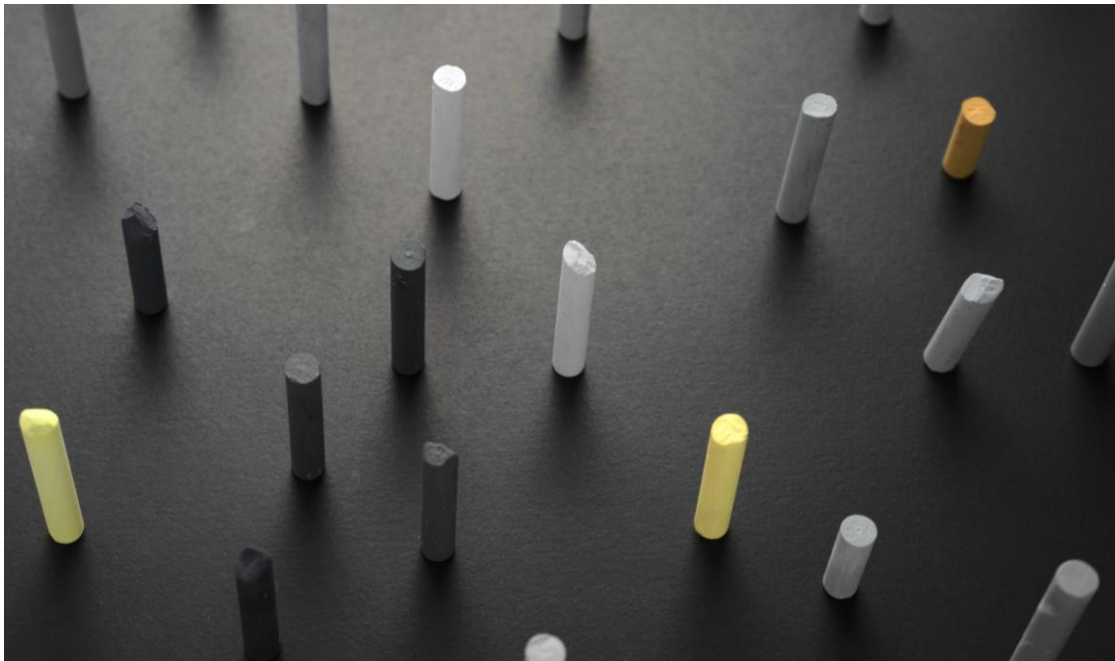
VÉRIFICATION DE CONFORMITÉ





# INFRACTIONS

La Loi prévoit de lourdes conséquences, et l'application des sanctions s'étend également à toute personne qui prête sciemment assistance à la personne en infraction.



## Infraction

**6 (1)** Tout non-Canadien qui contrevient à l'article 4 et 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, un immeuble résidentiel, tout en sachant que la présente loi en interdit l'achat à ce dernier, est coupable d'une infraction et passible, sur déclaration de culpabilité par procédure sommaire, d'une amende maximale de dix mille dollars.

## Coauteurs de l'infraction

**(2)** En cas de commission d'une infraction par une société ou une entité, les personnes mentionnées ci-après qui l'ont ordonnée ou autorisée, ou qui y ont consenti ou participé, sont considérées comme des coauteurs de l'infraction que la société ou l'entité ait été ou non poursuivie ou condamnée au titre de la présente loi :

- a) les dirigeants, administrateurs, cadres ou mandataires de la société ou de l'entité;
- b) ses cadres supérieurs;
- c) les individus autorisés à exercer des fonctions de gestion ou de surveillance pour son compte.

## Ordonnance de vente

**7 (1)** En cas de condamnation d'un non-Canadien pour contravention à l'article 4, la juridiction supérieure de la province où se trouve l'immeuble résidentiel auquel se rapporte la contravention peut rendre une ordonnance, sur demande du ministre, obligeant la vente de l'immeuble résidentiel de la manière et selon les conditions prévues par règlement.

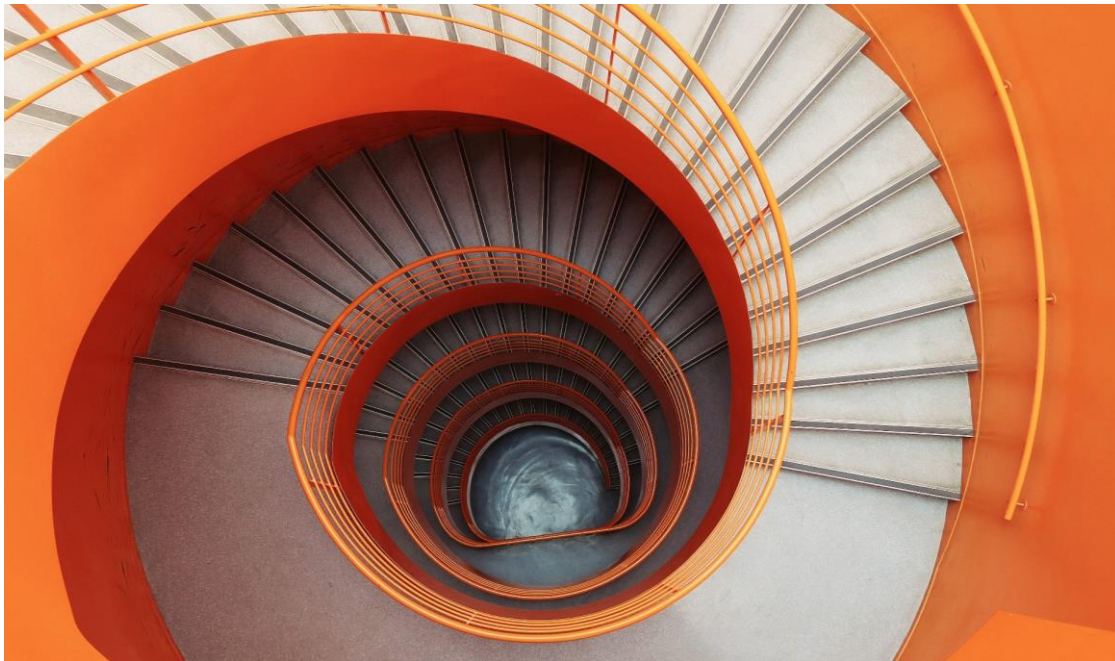
## Conditions

**(2)** Sous réserve des règlements, la juridiction supérieure peut assortir l'ordonnance des conditions qu'elle estime indiquées.



# ÉVOLUTIONS RÉCENTES ET RÉFORMES PROPOSÉES

*Propositions de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)*



*À la suite de l'entrée en vigueur de la Loi et du Règlement, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a reçu de la rétroaction verbale et plus de 345 courriels et lettres de nombreuses parties prenantes touchées provenant d'un large éventail de secteurs.*

1. Définition relative aux terrains vacants
2. Définition de « contrôle »
3. Exception pour les titulaires d'un permis de travail temporaire
4. Exceptions applicables à l'achat aux fins d'aménagement et aux entités cotées en bourse au Canada
5. Autres commentaires reçus par la SCHL





# MODIFICATIONS APPORTÉES

## RÈGLEMENT

1. **Définition de « contrôle »** : Passage du seuil de contrôle de 3 % à 10 %
2. **Terrains vacants** : Abrogation de la disposition relative aux terrains vacants en application de la définition d'« immeuble résidentiel » afin que l'interdiction ne s'applique pas aux terrains vacants
3. **Travailleurs étrangers temporaires** : Les modifications introduisent une exception pour les travailleurs temporaires, qui permettra à un plus grand nombre de résidents temporaires travaillant au Canada d'acheter une habitation et de l'occuper.
4. **Exceptions applicables à l'achat aux fins d'aménagement et aux entités cotées en bourse au Canada** : Les modifications introduisent une exception pour l'acquisition d'un immeuble résidentiel par un non-Canadien à des fins d'aménagement.



# JURISPRUDENCE

***9357-4010 Québec Inc. c. Yi-Fang Tai et al., n° 500-17-123410-220, Honorable Sylvain Lussier, J.C.S., 31 janvier 2023***

La Cour supérieure du Québec a rendu jugement le 31 janvier 2023 confirmant la validité d'une promesse d'achat signée avant l'entrée en vigueur de la *Loi*, même si l'acte de vente n'avait pas encore été signé en date du 1<sup>er</sup> janvier 2023. Par contre, la Cour précise que la description des immeubles dans la promesse d'achat ne doit pas avoir été modifiée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Le jugement n'a pas été porté en appel.

***DicePizza c. Reyes Dorador, 2023 QCCS 3583***

La *Loi* est abordée uniquement sous le premier critère du test pour l'émission d'une ordonnance Norwich sur le fait que M. Reyes a déclaré dans le même schéma du 22 septembre 2020 cité ci-dessus que M. Diaz « en tant qu'étranger ne peut pas faire d'investissements immobiliers ». C'est assez audacieux pour une déclaration sans référence à une autorité légale. Comme le demandeur l'a plaidé devant la Cour, la *Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens* (fédéral) a été adoptée en 2022. Sans entrer dans une analyse des dispositions de la *Loi*, et la question étant caduque compte tenu de la chronologie, la Cour observe en outre que la *Loi* s'applique aux propriétés résidentielles.

# STRATÉGIES DE CONFORMITÉ ET MEILLEURES PRATIQUES



1. Dispositions de protection dans les contrats d'achat et de vente
2. Formation du personnel de vente et des équipes professionnelles
3. Grande prudence et contrôle diligent lors des transactions

# LOI CONCERNANT L'EXPROPRIATION

## RÉFORME MAJEURE DU DROIT QUÉBÉCOIS

La *Loi sur l'expropriation* québécoise est revue de fond en comble avec le projet de loi 22 intitulé *Loi concernant l'expropriation*

ADINA GEORGESCU

ROXANE NADEAU

ASSOCIÉE | MONTRÉAL

SOCIÉTAIRE | MONTRÉAL



7 DÉCEMBRE 2023



# TABLE DES MATIÈRES

01

CONTEXTE

02

PRINCIPES

03

VALEUR À  
L'EXPROPRIÉ

04

UMEPP

05

INDEMNISATION

06

DÉPENSES

07

PROCÉDURE

08

CONCLUSION



# CONTEXTE



## CONTEXTE

# HISTORIQUE

- *Loi sur l'expropriation* (« **LSE** ») en vigueur depuis 1973
- Projets de loi spéciaux depuis 2017 pour des projets de transport en commun (REM, métro, tramway)
- 25 mai 2023, proposition du projet de loi 22 : *Loi concernant l'expropriation* (« **LCE** ») par la ministre des Transports et vice-première ministre, Geneviève Guilbault
- Objectif : réduction des montants des indemnités à payer pour les autorités expropriantes de façon à réduire les coûts des projets d'infrastructure
- Plusieurs semaines d'étude détaillée en commission parlementaire
- Adoption imminente à l'Assemblée nationale dans les semaines à venir



# PRINCIPES





## PRINCIPES

# PROPRIÉTÉ ET VALEUR

- L'expropriation constitue une limite au droit de la propriété privée dans le but de servir une utilité publique
- Le *Code civil du Québec* prévoit la règle de base en la matière :

**952. LE PROPRIÉTAIRE NE PEUT ÊTRE CONTRAINT DE CÉDER SA PROPRIÉTÉ, SI CE N'EST PAR VOIE D'EXPROPRIATION FAITE SUIVANT LA LOI POUR UNE CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE ET MOYENNANT UNE JUSTE ET PRÉALABLE INDEMNITÉ.**

- Valeur à l'exproprié (au propriétaire): principe utilisé depuis plus d'un siècle voulant qu'il faille évaluer l'immeuble sous l'angle le plus avantageux pour l'exproprié
- Valeur à l'expropriant : principe voulant qu'il faille évaluer l'immeuble sous l'angle le plus avantageux pour l'autorité expropriante



## PRINCIPES

# UMEPP ET *PLANNING BLIGHT*

- UMEPP : usage le meilleur et le plus profitable
- UMEPP : l'usage qui, au moment de l'évaluation, confère à l'immeuble la valeur la plus élevée soit en argent, soit en agrément et/ou commodité d'un lieu
- Traditionnellement, l'UMEPP doit faire abstraction des règles, lois et règlements applicables et doit permettre l'utilisation aux fins du calcul d'un usage qui n'est pas en vigueur au moment de l'expropriation
- *Planning blight* : lorsque les autorités expropriantes modifient les usages permis pour un immeuble en fonction de leurs incitatifs budgétaires afin de limiter l'indemnité qu'elles devront payer aux expropriés
- Lorsque le *planning blight* va de l'avant, l'expropriant non seulement exproprie, mais affecte aussi la valeur de l'immeuble. C'est alors une valeur à l'expropriant qui est utilisée plutôt que la valeur à l'exproprié.
- L'utilisation de l'UMEPP dans le calcul de l'indemnité sert à contrer le *planning blight*



# VALEUR À L'EXPROPRIÉ



## VALEUR À L'EXPROPRIÉ

# LSE

- La LSE ne prévoyait pas explicitement que la valeur du bien exproprié se basait sur la valeur à l'exproprié, et donc sur la valeur marchande. Néanmoins, c'est bien de cette façon que la jurisprudence interprétait la valeur du bien exproprié.
- Dans toutes les provinces canadiennes, y compris le Québec, l'évaluation de l'indemnité immobilière en accord avec le principe de la valeur à l'exproprié a toujours été établie en premier lieu en se basant sur la valeur marchande de la propriété expropriée.



## VALEUR À L'EXPROPRIÉ

# LCE

- La LCE maintient la valeur marchande du bien comme élément central de la détermination de l'indemnité. Alors que la LSE ne mentionnait pas explicitement la valeur marchande, la LCE énonce clairement que :

ART. 84 : « [L]'INDEMNITÉ IMMOBILIÈRE EST CONSTITUÉE DE LA VALEUR MARCHANDE DU DROIT EXPROPRIÉ »

- Cette valeur marchande s'évalue selon l'UMEPP, et la LCE modifie fondamentalement ce que peut constituer l'UMEPP (art. 86, par. 2 b) LCE), ce qui attaque directement le principe de la valeur à l'exproprié



UMEPP



UMEPP

# LSE

- L'UMEPP n'était pas un concept explicitement nommé dans la LSE, mais c'était le principe applicable par tous les tribunaux

« EN MATIÈRE D'EXPROPRIATION, L'UMEPP À RETENIR VISE À FAIRE ABSTRACTION D'UNE SITUATION ÉCONOMIQUE OU JURIDIQUE TEMPORAIREMENT DÉFAVORABLE QUI RISQUERAIT DE PÉNALISER L'EXPROPRIÉ À UN MOMENT QU'IL N'A PAS CHOISI POUR TRANSIGER. PAR CONSÉQUENT, L'HORIZON DE RÉALISATION PEUT ÊTRE ÉLARGI ET LE DEGRÉ DE PROBABILITÉ DE RÉALISATION D'UN PROJET AINSI QUE LES CONTRAINTES QUI L'AFECTENT PEUVENT ÊTRE MOINDRES. »

- *Ville de Longueuil c. 9113 2506 Québec inc.*, 2016 QCTAQ 08432, par. 52

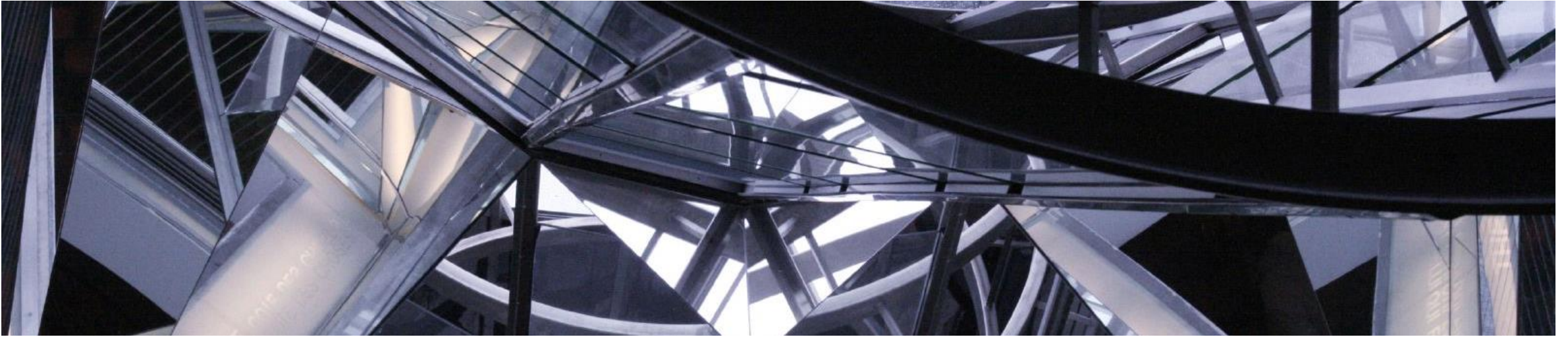


UMEPP

# LCE

- Il est maintenant nécessaire que l'usage soit « permis par les lois du Québec et du Canada et les règlements édictés en application de telles lois, incluant les règlements municipaux ». Il faut donc que l'usage déterminé ne soit pas, par exemple, interdit par un règlement de zonage municipal à la date de l'expropriation (art. 87 al. 2, par. 2 LCE)
- Dès lors, dans le cas où l'usage de l'immeuble en vigueur au moment de l'expropriation n'est pas celui qui correspond à son plein potentiel, il sera alors possible d'ignorer ce potentiel si l'usage requis afin de l'atteindre n'est pas autorisé par la réglementation. Alors, l'exproprié n'obtiendra pas la pleine valeur de son immeuble (art. 86 al. 2, par. 2 LCE)
- L'UMEPP est restreint encore plus par la LCE par l'ajout de l'obligation que « l'usage doit démontrer un rendement positif en regard du revenu net » (art. 87 al. 2, par. 3 LCE)
- Il doit désormais être « probable, et non seulement possible, que [l'usage sélectionné comme UMEPP] se concrétise dans les trois ans qui suivent la date de l'expropriation » (art. 87 al 2, par. 4 LCE)





# INDEMNISATION



## INDEMNISATION

# LSE

- L'indemnité accordée à l'exproprié est toujours composée de deux éléments : la valeur marchande de l'immeuble et le préjudice causé par l'expropriation (art. 58 LSE)
- L'expropriation a toujours un impact financier sur l'exproprié qui dépasse la simple perte de l'immeuble. Par exemple, l'exproprié peut être forcé de fermer le commerce qu'il exploitait dans l'immeuble ou encore il peut devoir engager des frais d'agence et de déménagement pour trouver un nouveau lieu pour accueillir ses activités.
- Très peu d'articles de la LSE s'attardaient à la détermination de ce préjudice. Les règles avaient été majoritairement développées dans la jurisprudence.



## INDEMNISATION

# LCE

- La LCE limite la période pouvant faire l'objet d'une indemnité pour préjudice subi (art. 102 par. 1 LCE):  
« NE SONT PAS DES PRÉJUDICES DIRECTEMENT CAUSÉS PAR L'EXPROPRIATION, NOTAMMENT :  
1° LES DOMMAGES SUBIS ANTÉRIEUREMENT À LA DATE DE L'EXPROPRIATION; »
- Ce paragraphe a donc pour effet de limiter les dommages admissibles à ceux étant postérieurs à l'expropriation
- La LCE empêche que soient considérés comme des préjudices directement causés par l'expropriation plusieurs autres dommages provenant du « projet de l'expropriant », ce qui a pour effet de rendre impossible leur compensation (art. 102 par. 2 LCE)
- La LCE autorise une autorité expropriante à effectuer des travaux sur l'immeuble visé avant même que l'expropriation ait eu lieu (art. 142 LCE)



## INDEMNISATION

# LCE

- La LCE prévoit que les indemnités accordées pour préjudice subi ne portent intérêt qu'au taux légal, excepté certaines exceptions, éliminant par le fait même l'indemnité additionnelle jusqu'alors accordée selon la LSE (art. 122 LCE)
- La LCE limite les projets d'entreprises admissibles à l'indemnité à ceux « permis par les lois du Québec et du Canada et les règlements édictés en application de telles lois, incluant les règlements municipaux » (art. 99 al. 1, par. 2 LCE)
- En plus d'être permis par les lois et règlements, le projet doit répondre aux conditions suivantes :
  - ✓ Il est économiquement réalisable par l'exproprié;
  - ✓ Le début des travaux de construction permettant sa réalisation est prévu dans l'année qui suit la date d'expropriation;
  - ✓ Il a franchi toutes les étapes préliminaires à son implantation;
  - ✓ Il a obtenu tous les permis, autorisations et approbations requis par les lois et règlements;
  - ✓ L'exproprié a une capacité financière suffisante pour le réaliser;
  - ✓ Il est économiquement rentable.



# DÉPENSES



## DÉPENSES

# LSE

- En vertu de l'article 48 LSE, l'exproprié avait le fardeau de la preuve en ce qui concerne l'établissement des dépenses engagées en raison de l'expropriation
- Ces dépenses pouvaient être compensées par le paiement de l'indemnité à titre de dommage direct lié à l'expropriation
- En général, la plus grande de ces dépenses était celle des frais d'expertise et des frais légaux
- Ce système était bien encadré par le TAQ, qui avait le pouvoir de refuser ou réduire certains frais d'expertise s'il jugeait ceux-ci injustifiés ou inutiles
- L'exproprié assumait donc le risque que les dépenses qu'il engageait ne soient pas entièrement compensées par l'indemnité.



## DÉPENSES

# LCE

- Son article 74 prévoit désormais que :
  - LORSQUE LA VALEUR DE L'INDEMNITÉ RÉCLAMÉE OU OFFERTE EST DE 750 000 \$ OU PLUS, LA PARTIE DESSAISIE DOIT PRÉPARER UN BUDGET DE DÉPENSES QUI DÉTAILLE LES DIFFÉRENTS POSTES DE DÉPENSES AINSI QUE LE MONTANT QU'ELLE ENTEND ENGAGER POUR CHACUN DE CES POSTES ET QU'ELLE PRÉVOIT RÉCLAMER À L'EXPROPRIANT DANS LE CADRE DE L'INDEMNITÉ DÉFINITIVE. CE BUDGET DE DÉPENSE DOIT ÊTRE ASSEZ DÉTAILLÉ POUR PERMETTRE À L'EXPROPRIANT DE FAIRE L'ANALYSE DE CE QUI Y EST PROPOSÉ.
  - LA PARTIE DESSAISIE DOIT NOTIFIER À L'EXPROPRIANT CE BUDGET DE DÉPENSE. DANS LES 30 JOURS DE CETTE NOTIFICATION, L'EXPROPRIANT DOIT NOTIFIER À LA PARTIE DESSAISIE S'IL EST EN ACCORD OU EN DÉSACCORD AVEC CE BUDGET. S'IL EST EN DÉSACCORD, LES PARTIES DOIVENT TENTER DE TROUVER UNE SOLUTION. SI LE DÉSACCORD PERSISTE ENTRE LES PARTIES, ELLES DOIVENT, AVANT QUE LES DÉPENSES NE SOIENT ENGAGÉES, S'ADRESSER AU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC POUR FAIRE TRANCHER LE DÉSACCORD.



# PROCÉDURES





## PROCÉDURES

# LSE

- La procédure d'expropriation sous la LSE suivait un cheminement classique.
- D'abord, l'expropriant envoyait un avis d'expropriation au propriétaire, aux locataires et aux occupants de bonne foi visés.
- Puis, les parties devaient comparaître devant le TAQ afin de déterminer l'indemnité provisionnelle . Cette indemnité provisionnelle visait à permettre la relocalisation de l'exproprié et à minimiser ses pertes économiques.
- Ensuite, une fois l'indemnité provisionnelle versée, l'expropriant devait signifier un avis de transfert de propriété et le publier au registre foncier qui indiquait le moment de la remise du bien exproprié à l'expropriant.
- Enfin, les parties devaient fixer l'indemnité définitive visant à compenser l'entièreté de la valeur du bien et du préjudice subi devant le TAQ . Il était aussi possible que les parties s'entendent hors cour sur le montant de l'indemnité.



## PROCÉDURES

# LCE

- La LCE maintient les grandes étapes de la LSE en y apportant de nombreuses clarifications sur la marche à suivre
- Les règles procédurales créées par la LCE auront probablement l'effet contraire de rallonger la procédure d'expropriation.
- La LCE prévoit que l'exproprié dispose d'une période de quatre mois à partir de la date de l'expropriation pour produire sa réclamation au TAQ concernant l'indemnité définitive (art 51 LCE)
- La LCE prévoit que « [l]a date de l'audience ne peut pas être fixée tant que les documents demandés par une partie à l'autre n'ont pas été communiqués » (art. 56 LCE)
- Les instances dont la valeur de l'indemnité réclamée ou offerte est de 500 000\$ ou plus, c'est-à-dire la majorité des instances, devront suivre une procédure semblable à celle des tribunaux judiciaires (art. 58 à 69 LCE)



# CONCLUSION

---

La LCE détonne des systèmes d'expropriation des autres provinces canadiennes et du fédéral

La LCE introduit des concepts précédemment bannis, comme le *planning blight* et la valeur à l'expropriant

La portée du projet de loi a été grandement atténuée durant l'étude détaillée en commission parlementaire, mais il demeure radicalement différent de la LSE

L'efficacité de la LCE reste à prouver quant à l'atteinte du but du gouvernement d'accélérer l'expropriation et d'en réduire les coûts

# TRANSACTIONS ET BAUX IMMOBILIERS

STEVEN CHAIMBERG  
ADINA GEORGESCU

ASSOCIÉ MONTRÉAL  
ASSOCIÉE MONTRÉAL



7 DÉCEMBRE 2023



# CONFÉRENCIERS



**STEVEN CHAIMBERG**  
**ASSOCIÉ, DROIT IMMOBILIER**  
**DIPLÔMÉ DE MCGILL (1981)**



**ADINA GEORGESCU**  
**ASSOCIÉE, DROIT ADMINISTRATIF,**  
**MUNICIPAL, DE L'URBANISME,**  
**ENVIRONNEMENT, DE L'ÉNERGIE**

# MILLER THOMSON EN CHIFFRES

---



**525** avocats

**10** bureaux au Canada – plus que tout autre cabinet national

**5** provinces comptant des établissements – Québec, Ontario, Saskatchewan, Alberta et Colombie-Britannique

**+ de 100 avocats et parajuristes au bureau de Montréal**

**+ de 50 avocats en droit immobilier**



# PLAN

- Considérations préliminaires et primordiales
- Conditions préalables à l'engagement
- Caractère révocable ou non de l'offre
- Lieux loués
- Durée, options, renouvellements et prolongations
- Nature du contrat de location
- Indemnités et incitatifs
- Obligations de construction du locateur et du locataire
- Clauses d'exploitation continue et possibilités de cessation
- Usage, exclusivités et clauses de non-concurrence
- Droits d'affichage



# PLAN

- Accès et zones de non-construction
- Départ d'autres locataires
- Cession et sous-location
- Réparations et entretien
- Contrôle des aménagements futurs
- Assurance, responsabilité et indemnisation
- Résiliation
- Dommages et destruction
- Manquement
- Sûretés
- Subordination, reconnaissance des droits et publication
- Incitatifs





# CONSIDÉRATIONS PRÉLIMINAIRES ET PRIMORDIALES

- Offre de bail vs lettre d'intention vs formulaire de proposition du locataire vs bail lui-même (pléthore d'options)
- Obligation d'agir de bonne foi, conformément au *Code civil du Québec*
- Consentements et approbations (doivent-ils être raisonnables, peuvent-ils être arbitraires, peut-on simplement dire « non »?)



# CONDITIONS PRÉALABLES À L'ENGAGEMENT

- Le locateur est-il propriétaire des lieux loués?
- Des limitations ont-elles été publiées au registre foncier?
- L'offre doit-elle être approuvée par une tierce partie?



# CONDITIONS PRÉALABLES À L'ENGAGEMENT (SUITE)

- Le zonage est-il convenable?
- Y a-t-il des exigences de construction à respecter? Exemples : minimum de constructions futures, leasing, voies de circulation et stationnements, rues, feux de circulation, intersections.
- Vérification environnementale et nettoyage préliminaire, surtout si les lieux loués servaient auparavant à un usage industriel réglementé (ex. : concessionnaire automobile, station-service)



# CARACTÈRE RÉVOCABLE OU NON DE L'OFFRE

- Si aucun bail n'est signé, qu'advient-il de l'offre?
- L'offre doit-elle être réputée constituer le bail jusqu'à la signature du bail? (L'offre est-elle complète? Manque-t-il des éléments? Ex. : rien sur la cession, l'occupation continue, l'assurance.)
- Avant la signature du bail, le locateur peut-il empêcher le locataire d'accéder aux lieux loués? Peut-il refuser d'effectuer certains travaux ou de payer certains montants?
- Les parties elles-mêmes doivent-elles obtenir d'autres approbations (ex. : haute direction)?



# LIEUX LOUÉS

- Nature et emplacement des lieux loués
- Possibilité de déménagement ailleurs sur le site
- Risque de déménagement forcé advenant une reconfiguration du site
- Comment les lieux loués sont-ils mesurés?
- À combien s'élèvent les augmentations?
- Quelle superficie locative maximale le locataire est-il prêt à accepter?



# DURÉE, OPTIONS, RENOUVELLEMENTS ET PROLONGATIONS

- Quelle est la véritable date de début?
- La durée ne doit pas excéder 40 ans (droits de mutation).
- Le locataire préfère-t-il que la date de début ne tombe pas dans certaines périodes?
- Y a-t-il des conditions préalables à satisfaire avant la date de début (ex. : construction du centre commercial, ouverture et exploitation d'autres commerces, aménagement des voies d'accès et de la signalisation routière)?
- Durée de 10 ans vs 2 ans + 3 ans + 5 ans, les deux dernières options étant exercées à la signature de l'offre.



# DURÉE, OPTIONS, RENOUVELLEMENTS ET PROLONGATIONS (SUITE)

- Différence entre une option de « renouvellement » et une option de « prolongation » : nouveau bail vs continuation du bail existant, obligations de remise en état à la fin du bail.
- Loyer pendant la période d'exercice de l'option « égal ou supérieur à celui de la dernière année de la durée initiale » et incidence de l'indemnité payable au locataire.
- Si le loyer n'est pas indiqué, comment est-il déterminé (accord des parties, arbitrage obligatoire, décision du tribunal)?
- Pour exercer l'option, faut-il respecter des délais de rigueur et n'avoir commis aucun manquement?



# NATURE DE L'ENTENTE DE LOCATION

- Quel type de bail veut-on conclure? Net, double net, triple net, quadruple net?
- Brut ou semi-brut avec année de base
- Dépenses d'exploitation incluses et exclues, moyens de déterminer ce qui est compris ou pas et ce qui constitue des « frais d'administration »
- « Plafonds » et périodes de gratuité
- Déductions compensatoires, « oui » ou « non »





# INDEMNITÉS ET INCITATIFS

- Gestion par le locateur et le locataire
- Droits du locataire en cas de non-paiement
- Droits du locateur en cas de défaut du locataire (récupération)



# OBLIGATIONS DE CONSTRUCTION DU LOCATEUR ET DU LOCATAIRE

- Qui construit quoi?
- Quelle est l'ampleur des obligations de construction des parties (clé en main, sur mesure, etc.)?
- Qui produit les plans? Qui obtient les permis? Les parties peuvent-elles collaborer?
- Que fait-on si les travaux sont retardés (ex. : pénalités, délai prolongé, droit de résiliation avec remboursement des coûts engagés)?
- Au Québec, il faut tenir compte des vacances de la construction (été et hiver).



# OBLIGATIONS DE CONSTRUCTION DU LOCATEUR ET DU LOCATAIRE (SUITE)

- Quand commence la période d'aménagement du locataire?
- Obligations de paiement pendant la période d'aménagement
- Emménagement et déménagement (qui paie quoi, dates possibles, utilisation des ascenseurs et des quais de chargement)
- Collaboration avec d'autres professionnels pour bien gérer tout l'aspect construction
- Hypothèques légales (Québec) vs privilèges de construction (common law)



# CLAUSES D'EXPLOITATION CONTINUE ET POSSIBILITÉS DE CESSATION

- Dépend de l'usage : bureaux, commerce de détail, usage industriel
- Droits et obligations dans l'éventualité où le locataire cesse ses activités
- Les travaux de réaménagement sont-ils une « dépense d'exploitation » ou pas?
- L'obligation de payer un loyer en pourcentage affecte-t-elle les droits de fermeture?
- Si le locataire cesse ses activités, le locateur a-t-il le droit de résilier le bail après un certain temps? Si oui, le locataire a-t-il besoin d'une protection pour éviter d'être remplacé?
- Contrairement aux tribunaux de common law, les tribunaux du Québec autorisent les injonctions mandatoires (« vous étiez sérieux?!!! »).

# USAGE, EXCLUSIVITÉS ET CLAUSES DE NON-CONCURRENCE



- Importance de la rédaction claire (usage principal vs secondaire)
- L'« usage » n'est pas nécessairement « exclusif ».
- Le locataire et le locateur peuvent avoir des interprétations diamétralement opposées de la portée de la clause d'« usage ».
- Obligation de vérifier le titre pour voir si quelque chose pourrait nuire à l'usage du locataire et confirmer qu'aucune exclusivité similaire n'a été accordée.
- Exclusivités présentes vs futures
- Impact possible sur les propriétés adjacentes
- Moyens d'assurer la protection des droits exclusifs (le rejet des servitudes d'usage restreint en droit québécois, contrairement aux tribunaux de common law, est-il vraiment absolu?) : publication, obligation de l'engagement de respecter l'exclusivité, obligation d'indemnisation, clause pénale.
- Caractère raisonnable (portée, durée et rayon) et planification des acquisitions futures
- Recours juridiques si le locataire juge qu'un tiers contrevient à la clause
- Usages interdits sur la propriété (ex. : entraves au stationnement, bruit excessif, odeurs nauséabondes, activités sexuelles)

# USAGE, EXCLUSIVITÉS ET CLAUSES DE NON-CONCURRENCE

## (SUITE)



- Moyens d'assurer la protection des droits exclusifs (le droit québécois, contrairement à la common law, ne reconnaît pas les servitudes d'usage restreint).
- Les exclusivités peuvent-elles être protégées par la publication du bail, une obligation de l'engagement de respecter l'exclusivité, une obligation d'indemnisation ou une clause pénale?
- Caractère raisonnable (portée, durée et rayon) et planification des acquisitions futures
- Recours juridiques si le locataire juge qu'un tiers contrevient à la clause
- Usages interdits sur la propriété (ex. : entraves au stationnement, bruit excessif, odeurs nauséabondes, activités sexuelles)



# DROITS D'AFFICHAGE

- Le locataire peut-il utiliser ses éléments d'affichage standards?
- Restrictions quant au nombre, aux endroits et aux dimensions
- Droit de poser une enseigne sur poteau (endroit, dimensions, deux côtés)



# ACCÈS ET ZONES DE NON-CONSTRUCTION

- Protéger la visibilité des lieux loués depuis les stationnements et les routes, dans un centre commercial à construction fermée, à certains endroits, etc.
- Assurer le respect des ratios de stationnement en tout temps (conseil : vérifier les ratios de stationnement d'avance si c'est important pour le locataire).
- Empêcher le locateur d'éliminer des entrées ou des sorties ou de modifier la configuration du stationnement (ex. : café Country Style dans le stationnement d'un centre commercial en Ontario).





# DÉPART D'AUTRES LOCATAIRES

- Le concept est-il intéressant (centre commercial à construction fermée vs mégacentre commercial vs centre commercial linéaire vs partie commerciale d'un immeuble à bureaux)?
- Y a-t-il un pourcentage d'occupation minimum qui crée pour le locataire (i) l'obligation de commencer ses activités, (ii) le droit de payer seulement un loyer en pourcentage ou (iii) le droit de résilier l'offre ou le bail?
- Que se passe-t-il si le centre commercial est déserté?



# CESSION ET SOUS-LOCATION

- Le consentement du locateur est-il exigé (ex. : franchises)?
- Distinction entre la sous-location et la cession (rapports entre le locateur, le locataire et le cessionnaire/sous-locataire)
- Moyens d'assurer la présence continue du cessionnaire/sous-locataire si le locataire initial fait faillite ou contrevient au bail
- Le droit québécois autorise la novation dans les cas de cession si l'offre ou le bail ne dit rien sur le maintien de la responsabilité (impossible dans les provinces de common law).
- Possibilité d'autoriser une résiliation plutôt qu'une cession ou une sous-location, avec droit de retrait de la demande
- Montants additionnels payables en cas de cession/sous-location; qui garde quoi?
- Augmentation de loyer en cas de cession/sous-location
- Droit automatique de cession/sous-location à une personne liée ou à une société cotée en bourse
- Clause de changement de contrôle : portée et exclusions
- Les incitatifs sont-ils transférés au cessionnaire, réservés au locataire ou carrément éliminés?
- Pendant combien de temps la responsabilité du locataire subsiste-t-elle en cas de cession (surtout dans le contexte d'une option de prolongation/renouvellement)?



# RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

- Réparations majeures vs mineures
- Les dépenses en capital seront-elles amorties sur la vie utile (avec ou sans intérêt)? (Mais qu'est-ce qu'une « dépense en capital »?)
- Périodes de garantie minimums pour certains travaux du locateur
- Structurel vs non structurel (réparations « structurelles » vs réparation d'éléments « structuraux »)

# CONTRÔLE DES AMÉNAGEMENTS FUTURS (VOUS PENSIEZ ÊTRE OÙ, EXACTEMENT?)



- Déménagement des lieux loués, à tout moment, aux frais du locataire ou du locateur
- Types d'entreprises autorisés
- Possibilité pour le locateur de résilier l'offre ou le bail s'il souhaite démolir ou rénover le bâtiment



# ASSURANCE, RESPONSABILITÉ ET INDEMNISATION

- Si le locataire paie une partie de l'assurance du locateur, il est considéré comme un assuré additionnel.
- Types d'assurance nécessaires, montants, bénéficiaires des polices (lien avec les dommages et la destruction)
- Renonciation à la subrogation, responsabilité réciproque et divisibilité des intérêts
- Plafond de responsabilité
- Obtention d'une couverture suffisante auprès d'un courtier d'assurance, avec confirmation écrite



# RÉSILIATION

- Qu'est-ce qui peut rester, « qu'est-ce qui est quoi »?
- Lors du départ, aspects environnementaux (dans le cas d'une industrie réglementée), notamment l'obligation de réaliser une étude de caractérisation du terrain, l'obligation de restauration et l'impossibilité d'utiliser les lieux pour quoi que ce soit ou de les louer à un tiers pendant la restauration environnementale.



# DOMMAGES ET DESTRUCTION

- Délai de reconstruction maximum
- Cas où les lieux loués ne sont pas endommagés, mais où l'accès aux lieux est considérablement entravé
- Résiliation de l'offre ou du bail par le locateur même si les lieux loués ne sont pas endommagés
- Droit de relocation en cas de résiliation et de reconstruction dans les • années suivantes
- Réduction du loyer minimum ou versement d'un loyer additionnel jusqu'à ce que le locateur ou le locataire termine les travaux; aucune réduction si le locataire a causé les dommages



# MANQUEMENT

- Les deux parties peuvent commettre des manquements (arme à double tranchant)
- Droit de résiliation automatique (*ipso facto*)
- Différence entre la faillite et les autres manquements
- Avis de correction
- Droit de correction en tout temps ou renonciation à la possibilité de correction
- Clause pénale en cas de manquement





# SÛRETÉS

- Sûretés du locateur et du locataire
- Qui a priorité de rang?
- Quelle est l'utilité de l'hypothèque du locateur?
- Vérifier que le locateur ne compromet pas les droits de financement du locataire
- Faut-il conclure un contrat à trois pour s'assurer que la banque pourra exploiter le commerce en cas de manquement ou de faillite du locataire?
- Cautionnements additionnels (cautionnement vs garantie)
- Cautionnement valable pour toute la durée, pour les • premiers mois/années ou flottant
- Si des options de renouvellement/prolongation sont prévues, le cautionnement tombe-t-il ou non?
- Lettres de crédit et dépôts d'argent



# SUBORDINATION, RECONNAISSANCE DES DROITS ET PUBLICATION

- Droit de publier le bail; l'offre est-elle un bail?
- En quoi la publication protège-t-elle les droits du locataire (et du sous-locataire)?
- Que peut-on publier?
- Pourquoi la subordination et la reconnaissance des droits sont-elles demandées?
- La subordination et la reconnaissance des droits sont-elles efficaces?
- La convention de jouissance paisible est-elle la solution?



# INCITATIFS

- Loyer gratuit
- Avantages pour le locataire
- Construction sur mesure
- Exclusivités
- Droit de prendre de l'expansion
- Droit de premier refus (acquisition de la propriété, location des espaces adjacents)
- Droit de première offre
- Droit de payer seulement un loyer en pourcentage si le taux d'occupation est inférieur au seuil fixé, avec droit de résiliation si la situation dure plus de • mois
- Clause de non-concurrence ou de non-déplacement
- Capacité à déterminer quand ouvrir ou non le commerce (ex. : si le locateur ne fournit pas les lieux loués avant une date X, le locataire peut retarder l'ouverture) et obligation du locateur de dédommager le locataire pour les pertes de profits ou de marchandises commandées qui n'ont pu être vendues vu l'impossibilité d'ouvrir le commerce
- Droit d'essai : le locataire peut payer un loyer en pourcentage pendant un certain temps pour évaluer le potentiel des lieux loués. S'il n'est pas satisfait, il peut partir. S'il est satisfait, il peut conserver l'offre ou le bail (le loyer minimum sera fixé selon le loyer en pourcentage payé pendant la période d'essai).
- Interdiction pour le locateur de prendre certaines mesures qui pourraient nuire à la visibilité du locataire ou l'éloigner des
- L'emplacement compte plus que tout.



Des questions ?

Merci !

# DÉCISION IMPORTANTE: *BLAIS C. LAFORCE* 2022 EXP-7147 (C.A.)

**CAS D'APPLICATION:  
*BADIN C.3633012 CANADA INC.*  
(C.S. 2023-08-24)**



## *Blais c. Laforce* (C.A.)

- Avant d'en venir au cas d'application dans *Blais c. Laforce*, voyons les principes d'application de la garantie légale.



# La garantie légale

- À défaut d'une disposition à l'effet contraire, la vente d'une propriété immobilière se fait avec la garantie légale :  $\Rightarrow$  la garantie de droit de propriété  
 $\Rightarrow$  la garantie de qualité
- Garantie de qualité  $\Rightarrow$  garantie contre vice caché
- Vice caché  $\Rightarrow$  **vice + caché**
  - **Vice** : Vice qui rend le bien impropre à l'usage auquel on le destine OU qui en diminue la valeur de sorte que l'acheteur n'aurait pas acheté ou n'aurait pas versé ce prix.
  - **Caché** : qu'un examen fait par un acheteur diligent n'aurait pas pu déceler.



# Les effets de la garantie légale

Lorsqu'un immeuble est vendu de manière successive avec la garantie légale:

⇒ celui qui découvre un vice sur l'immeuble acquis pourra entreprendre un recours contre son vendeur, qui pourra à son tour entreprendre un recours contre son propre vendeur et ainsi de suite, jusqu'au vendeur qui, dans la chaîne des titres, est à l'origine du vice (sous réserve de la prescription)

OU

⇒ celui qui découvre un vice sur l'immeuble acquis pourra exercer ses recours contre tous ces vendeurs jusqu'au vendeur qui, dans la chaîne des titres, est à l'origine du vice (sous réserve de la prescription)

.





# Les effets de la garantie légale (suite)

Quel est l'intérêt de poursuivre les vendeurs antérieurs?

- Pallier à un vendeur insolvable
- On ajoute une série de co-débiteurs potentiels



# Absence de garantie légale

- Cependant, une transaction immobilière peut exclure la garantie légale pourvu que cela soit exprimé clairement et que le vendeur ne soit pas un vendeur professionnel.
- D'ailleurs, depuis quelques années déjà, il est courant de voir des transactions exclure la garantie légale.



# Absence de garantie légale (suite)

- Quelle est la conséquence de l'exclusion de la garantie légale?
- La décision de la Cour d'appel dans Blais c. Laforce:
  - L'acheteur qui acquiert un bien immeuble et qui renonce à la garantie légale, notamment à la garantie de qualité, peut devenir le seul responsable s'il est lui-même poursuivi en vice caché puisque, en faisant l'acquisition à ses risques et périls, il interrompt la chaîne et, ce faisant, il renonce à ses recours contre les auteurs en titre, même s'ils ont vendu avec la garantie légale.



## *Blais c. Laforce*

- La Cour d'appel confirme que celui qui a acheté un bien à ses risques et périls, donc sans garantie légale, et qui est lui-même poursuivi pour vice caché assume seul les risques liés au vice caché, car il n'a aucun recours contre son propre vendeur et ni les vendeurs antérieurs.
- Dans cet arrêt, M. Blais a acquis un immeuble sans la garantie légale. Par la suite, M. Blais vend l'immeuble avec la garantie légale à M<sup>me</sup> Ouellette, qui constate un vice et qui intente un recours contre M. Blais.



## *Blais c. Laforce* (suite)

- M. Blais intente alors un recours, non pas contre son propre vendeur – puisqu’il avait renoncé à la garantie de qualité - mais contre les vendeurs de celui-ci dans la chaîne des titres, qui avaient vendu avec la garantie légale.
- La Cour d’appel conclut qu’un vendeur poursuivi pour vice caché n’aura pas de recours contre son propre vendeur de qui il a acheté à ses risques et périls, mais également contre les vendeurs antérieurs même s’ils ont vendu avec la garantie légale.



# Cas d'application: *Badin c. 3633012 Canada inc.*

- En 2002, M. Badin acquiert un immeuble avec la garantie légale. En 2016, il apprend qu'un réservoir est enfoui sous terre et qu'il y a contamination du terrain.
- M. Badin, après avoir exécuté les travaux, entreprend un recours contre son vendeur, mais également contre les vendeurs de son vendeur. Le recours est intenté près de 15 ans après l'acquisition de l'immeuble.
- Il faut préciser que les vendeurs antérieurs ont tous acquis la propriété avec la garantie légale.



# Cas d'application: *Badin c. 3633012 Canada inc.* (suite)

- M. Badin fonde sa réclamation sur trois types de garanties:
  - la garantie légale de qualité – soit celle relative aux vices cachés;
  - la garantie légale de propriété – soit celle relative aux limitations de droit public;
  - la garantie de délivrance – soit celle relative aux représentations et garanties



# Cas d'application: *Badin c. 3633012 Canada inc.* (suite)

- La Cour d'appel fait droit aux demandes de M. Badin.
- Le tribunal reconnaît l'existence d'un vice caché et donc, contravention à la garantie de qualité.
- Donc, le recours contre les vendeurs antérieurs est accueilli et cette responsabilité est solidaire.





# Cas d'application: *Badin c. 3633012 Canada inc.* (suite)

- Mais en outre:
- il y a contravention à la garantie conventionnelle (représentation faite par le vendeur dans l'acte de vente) : il s'agit d'une garantie conventionnelle qui entraîne une obligation de résultat.
- il y a contravention à la garantie de droit de propriété, soit la présence du réservoir souterrain qui constitue une violation du droit public (art. 71, *Règlement sur les matières dangereuses*).



# Conclusion

- La cour dans *Blais c. Laforce* mentionne tout de même qu'il serait possible pour l'acquéreur qui acquiert à ses risques et périls de limiter l'exclusion à son vendeur immédiat en se faisant céder expressément par le vendeur les garanties légales qui découlent des ventes antérieures.
- En d'autres termes, il faudrait moduler la portée de la renonciation de l'acquéreur.

# MODERNISATION DU CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE – TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

ADINA GEORGESCU

ROXANE NADEAU

ASSOCIÉE | MONTRÉAL

SOCIÉTAIRE | MONTRÉAL



7 DÉCEMBRE 2023

# INTRODUCTION

---



« La transition énergétique correspond à l'abandon progressif de l'énergie produite à partir de combustibles fossiles en faveur des diverses formes d'énergie renouvelable. Elle correspond également à des changements dans les comportements, dans le but d'éliminer la surconsommation et le gaspillage d'énergie, et à l'émergence d'une culture de l'efficacité énergétique. »

- Plan directeur en transition, innovation et efficacité énergétiques du Québec

La mise en œuvre de la transition énergétique pour atteindre les cibles de décarbonation repose sur trois piliers :

- la sobriété énergétique;
  - l'efficacité énergétique;
  - la conversion aux énergies renouvelables.
- Plan de mise en œuvre du Plan vers une économie verte 2023-2028



# POLITIQUES ET PLANS





## POLITIQUES ET PLANS

# POLITIQUES CADRES

### POLITIQUE ÉNERGÉTIQUE

*Loi concernant la mise en œuvre de la Politique énergétique 2030 et modifiant diverses dispositions législatives, L.Q. 2016, c. 35*

### PLAN DIRECTEUR EN TRANSITION, INNOVATION ET EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUES DU QUÉBEC 2018-2023 (PROLONGÉ JUSQU'EN 2026)

### PLAN VERS UNE ÉCONOMIE VERTE

Politique-cadre d'électrification et de lutte contre les changements climatiques

Plans de mise en œuvre du Plan vers une économie verte (2021-2026, 2022-2027, 2023-2028)



# POLITIQUE ÉNERGÉTIQUE 2030

Le 7 avril 2016, le gouvernement du Québec lançait la Politique énergétique 2030.

- *Loi concernant la mise en œuvre de la Politique énergétique 2030 et modifiant diverses dispositions législatives, L.Q. 2016, c. 35*

Les objectifs de la Politique :

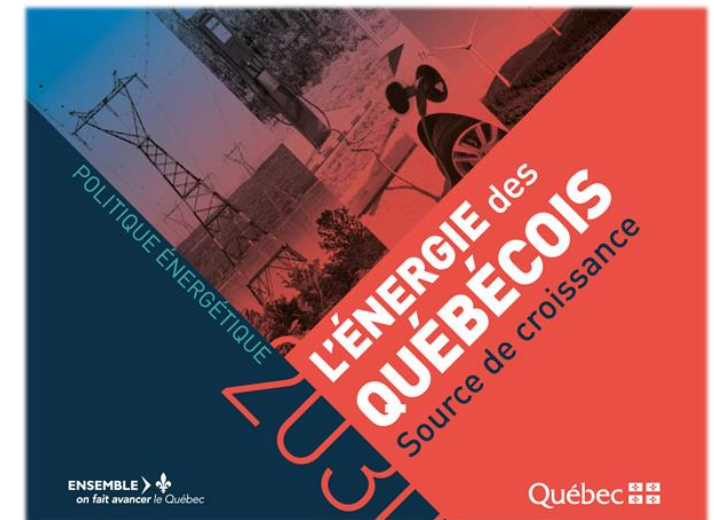
- privilégier une économie faible en carbone;
- mettre en valeur de façon optimale les ressources énergétiques du Québec;
- favoriser une consommation responsable;
- tirer pleinement parti du potentiel de l'efficacité énergétique;
- stimuler la chaîne de l'innovation technologique et sociale.



# POLITIQUE ÉNERGÉTIQUE 2030

Les cibles d'ici 2030 :

- améliorer de 15 % l'efficacité avec laquelle l'énergie est utilisée;
- réduire de 40 % la quantité de produits pétroliers consommés;
- augmenter de 25 % la production totale d'énergies renouvelables;
- augmenter de 50 % la production de bioénergie;
- éliminer l'utilisation du charbon thermique.







# PLAN DIRECTEUR EN TRANSITION, INNOVATION ET EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUES

- Le Plan directeur fait état des programmes et des mesures qui seront mis en place par les ministères, les organismes partenaires et les distributeurs d'énergie afin d'atteindre les cibles en matière énergétique.

## **Cibles :**

- A. Améliorer de 15 % l'efficacité avec laquelle l'énergie est utilisée
- B. Réduire de 40 % la quantité de produits pétroliers consommés au Québec
- C. Augmenter de 25 % la production totale d'énergies renouvelables
- D. Augmenter de 50 % la production de bioénergies
- E. Éliminer l'utilisation du charbon thermique au Québec

Conjuguer  
nos forces  
pour un avenir  
énergétique  
durable/

Plan directeur en transition,  
Innovation et efficacité énergétiques  
du Québec 2018-2023

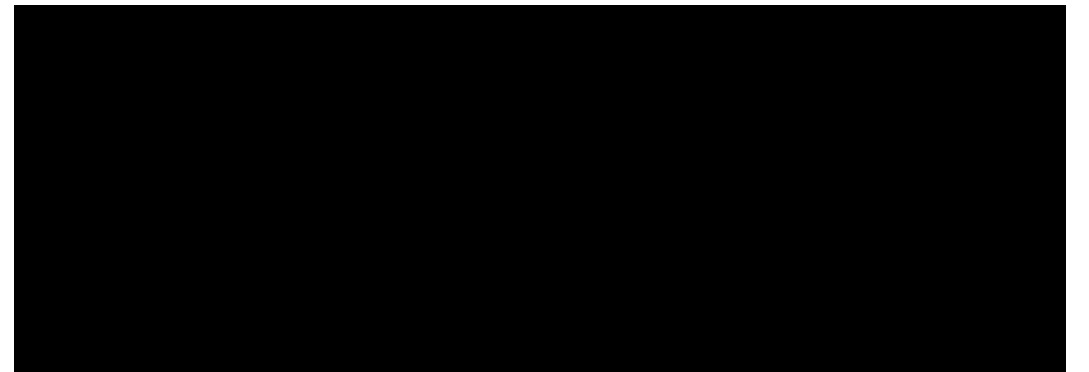


# PLAN POUR UNE ÉCONOMIE VERTE

- Le Plan pour une économie verte 2030 guident l'action du gouvernement vers l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 37,5 % d'ici 2030 par rapport au niveau de 1990.
- Le Plan de mise en œuvre du Plan vers une économie verte (« PMO ») 2023-2028 articule la mise en œuvre du PEV 2030 autour de 5 axes :
  1. Atténuer les émissions de gaz à effet de serre (responsable de % des émissions GES)
    - 1.1 Les transports (42,8 %)
    - 1.2 Les industries (30,6 %)
    - 1.3 Les bâtiments (9,6 %)
    - 1.4 Autres secteurs: agriculture, matières résiduelles et production d'électricité (17 %)
  2. Construire l'économie de demain
  3. Renforcer la résilience du Québec face aux impacts des changements climatiques
  4. Créer un environnement prévisible propice à la transition climatique
  5. Développer et diffuser les connaissances nécessaires à la transition climatique



# STRATÉGIES DE RÉDUCTION DES GES





## STRATÉGIES

# ÉLECTRIFICATION

- La capacité d'Hydro-Québec de répondre à la demande croissante
- L'obligation de distribuer de l'électricité
- La possibilité de créer des exceptions à l'obligation de distribuer de l'électricité en vertu de la *Loi visant notamment à plafonner le taux d'indexation des prix des tarifs domestiques de distribution d'Hydro-Québec et à accroître l'encadrement de l'obligation de distribuer de l'électricité*
- Offre biénergie – Hydro-Québec et Énergir : une subvention du contribuable québécois aux énergies fossiles de gaz naturel d'Énergir



## STRATÉGIES

# BIOÉNERGIE

- **Le gaz naturel de source « renouvelable » (GSR)**
  - *Règlement concernant la quantité de gaz de source renouvelable devant être livrée par un distributeur*
  - Modification de la définition de « gaz naturel » et de « gaz naturel renouvelable » dans la *Loi sur la Régie de l'énergie*
- **L'hydrogène vert**
  - Stratégie canadienne pour l'hydrogène (décembre 2020)
  - Stratégie québécoise sur l'hydrogène et les bioénergies 2030 (mai 2022)
  - Très grande valeur d'énergie par masse (1 kg équivaut à environ 2,8 kg d'essence)
- **Biomasse forestière**

# DÉCARBONER LES TRANSPORTS



## Électrification des transports

- Cibles: 35 % des voitures électrifiées d'ici 2030  
55 % des autobus urbains électrifiés en 2030  
65 % des autobus scolaires électrifiés en 2030
- Subventions
- Installation de bornes de recharge
- Rehaussement des exigences de la norme véhicules zéro émission (norme VZE)
- Grands projets d'infrastructure pour le transport en commun

## Carburants à faible intensité carbone

- Fédéral : *Règlement sur les combustibles propres* (DORS/2022-140) est enregistré le 21 juin 2022 donnant ainsi force de loi à la Norme sur les combustibles propres (NCP) du Canada
- Québec : *Règlement sur l'intégration de contenu à faible intensité carbone dans l'essence et le carburant diesel*

# DÉCARBONER LES TRANSPORTS



## Électrification des transports

- Cibles: 35 % des voitures électrifiées d'ici 2030  
55 % des autobus urbains électrifiés en 2030  
65 % des autobus scolaires électrifiés en 2030
- Subventions
- Installation de bornes de recharge
- Rehaussement des exigences de la norme véhicules zéro émission (norme VZE)
- Grands projets d'infrastructure pour le transport en commun

## Carburants à faible intensité carbone

- Fédéral : *Règlement sur les combustibles propres* (DORS/2022-140) est enregistré le 21 juin 2022 donnant ainsi force de loi à la Norme sur les combustibles propres (NCP) du Canada
- Québec : *Règlement sur l'intégration de contenu à faible intensité carbone dans l'essence et le carburant diesel*



## STRATÉGIES

# DÉCARBONER LES BÂTIMENTS

- Le Plan de mise en œuvre 2023-2028 prévoit une somme totale de plus d'un **milliard de dollars** pour appuyer la décarbonation dans le secteur des bâtiments visant notamment:
  - VALORISATION DES REJETS THERMIQUES
  - CONVERSION VERS L'ÉLECTRICITÉ ET LA BIÉNERGIE
  - MESURES D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE
  - AMÉLIORATION DE LA GESTION DE LA POINTE ÉLECTRIQUE
- *Règlement sur les appareils de chauffage au mazout* : **interdiction** à compter du 31 décembre 2023 d'installer des systèmes de chauffage au mazout ou d'en remplacer un par un appareil fonctionnant au moyen d'un combustible fossile





# LE RÔLE DES MUNICIPALITÉS

## Loi sur les compétences municipales (C-47.1)

Les municipalités locales ont compétence dans les domaines suivants :

- La production d'énergie et les systèmes communautaires de télécommunication;
- L'environnement
- Le bien-être de sa population

## Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (A-19.1)

- 1er juin 2023: Adoption de la *Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions* qui élargit les pouvoirs des communautés métropolitaines, des municipalités régionales de comté et des municipalités notamment en matière de lutte contre les changements climatiques et l'adaptation à ceux-ci.



# LE RÔLE DES MUNICIPALITÉS

## Loi sur les compétences municipales (C-47.1)

Les municipalités locales ont compétence dans les domaines suivants :

- La production d'énergie et les systèmes communautaires de télécommunication;
- L'environnement
- Le bien-être de sa population

## Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (A-19.1)

- 1er juin 2023: Adoption de la *Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions* qui élargit les pouvoirs des communautés métropolitaines, des municipalités régionales de comté et des municipalités notamment en matière de lutte contre les changements climatiques et l'adaptation à ceux-ci.



# MUNICIPALITÉS

- Plusieurs municipalités adoptent des plans d'action et des mesures visant la décarbonation des bâtiments qui misent sur le remplacement des sources d'énergie fossile par l'électrification :
  - MONTRÉAL
  - LAVAL
  - GATINEAU
- Plan climat 2020-2030 de la Ville de Montréal:
  - CARBONEUTRALITÉ D'ICI 2050
  - PARC IMMOBILIER 100 % ZÉRO CARBONE
  - ÉLIMINATION DU MAZOUT DANS LES BÂTIMENTS
  - SYSTÈME DE COTATION ET DE DIVULGATION DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS



# MONTRÉAL

Adoption du **Règlement sur la divulgation et la cotation des émissions de gaz à effet de serre des grands bâtiments**, entré en vigueur le 27 septembre 2021

Le Règlement oblige le propriétaire du bâtiment assujéti à, chaque année, divulguer les renseignements relatifs aux émissions de GES de son bâtiment.

Le Règlement s'applique graduellement aux bâtiments suivants :

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 :

- tout bâtiment d'une superficie de plancher de 5 000 m<sup>2</sup> et plus;
- tout bâtiment comprenant 50 logements et plus;

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024 :

- tout bâtiment d'une superficie de plancher de 2 000 m<sup>2</sup> et plus;
- tout bâtiment comprenant 25 logements et plus;
- tout autre bâtiment déterminé par ordonnance du comité exécutif.



# MONTRÉAL

## Objectif de zéro émission de GES pour les bâtiments d'ici 2040

Réglementation à venir:

- Modification du *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments* pour inclure « entre autres, des critères d'efficacité énergétique et d'architecture résiliente et bioclimatique, selon les types de bâtiments ».
- Modernisation de la réglementation pour que les bâtiments puissent recevoir certains types d'équipements, comme les systèmes de recharge pour les voitures électriques ou des équipements fonctionnant à l'énergie solaire.



# MONTRÉAL

## Objectif de zéro émission de GES des bâtiments d'ici 2040

Divers règlements comportant des obligations pour les industries sont à venir :

- Pour les grands bâtiments de 2 000 m<sup>2</sup> et plus, l'obligation d'afficher aux portes d'entrée la performance d'émission de GES du bâtiment selon un système de cotation allant de A à F. La lettre A est attribuée aux bâtiments ayant atteint le seuil zéro émission, tandis que les bâtiments grands émetteurs reçoivent la lettre F.
- Pour les grands bâtiments de 2 000 m<sup>2</sup> et plus déjà existants, l'obligation de respecter des niveaux d'émission de GES graduellement restreints pour atteindre ultimement zéro émission.
- Pour les nouveaux bâtiments, l'obligation d'être zéro émission.

# LAVAL



## Le plan climatique de Laval - Horizon 2035

- Subvention jusqu'à 2000 \$ pour le remplacement des systèmes de chauffage au mazout.
- Adoption du règlement L-12964 concernant l'imposition d'une taxe visant les appareils de chauffage fonctionnant au mazout

## Politique écoresponsable des bâtiments municipaux – décembre 2022

- Réduire les émissions de GES des bâtiments municipaux de 15 % d'ici 2035
- S'assurer que tout nouveau bâtiment municipal ne contribue pas à l'augmentation des émissions de GES
- Retirer les équipements au mazout de tous les bâtiments municipaux d'ici 2030
- Tendre vers une décarbonation du parc immobilier municipal au terme du cycle de vie utile des installations existantes et en fonction de la disponibilité des sources d'énergie de remplacement



# GATINEAU

## Le plan climat de la Ville de Gatineau

- D'ici 2030, la Ville de Gatineau cherche à réduire de 35 % les émissions de GES par rapport à 2015. Elle vise la carboneutralité pour 2050.
- Dans son plan, la Ville de Gatineau reconnaît que l'électrification peut soulever des contraintes, telles que la gestion des pics de consommation et la question de l'autonomie énergétique en cas de panne du réseau. Elle s'engage tout de même à explorer, dans les années à venir, les sources d'énergie renouvelable, tout en mettant l'accent sur l'hydroélectricité.
- La Ville a également un règlement pour établir un programme de conversion des systèmes de chauffage au mazout, ainsi qu'un programme pour améliorer la cote ÉnerGuide des bâtiments de la collectivité.





# PRÉVOST

- Règlement 831 sur la décarbonation des bâtiments et autres mesures de réduction de gaz à effet de serre
  - Interdiction d'installer dans un bâtiment (neuf ou existant) un équipement fonctionnant en tout ou en partie au moyen d'un combustible fossile, dont notamment une chaudière ou un générateur d'air chaud.
  - Certaines exceptions sont prévues (urgence, sinistre, grands bâtiments à performance de +12%, non raccordé au réseau d'Hydro-Québec)
- Recours en contestation du règlement entrepris par Énergir

# PROJET DE LOI 41



## Loi édictant la Loi sur la performance environnementale des bâtiments et modifiant diverses dispositions en matière de transition énergétique

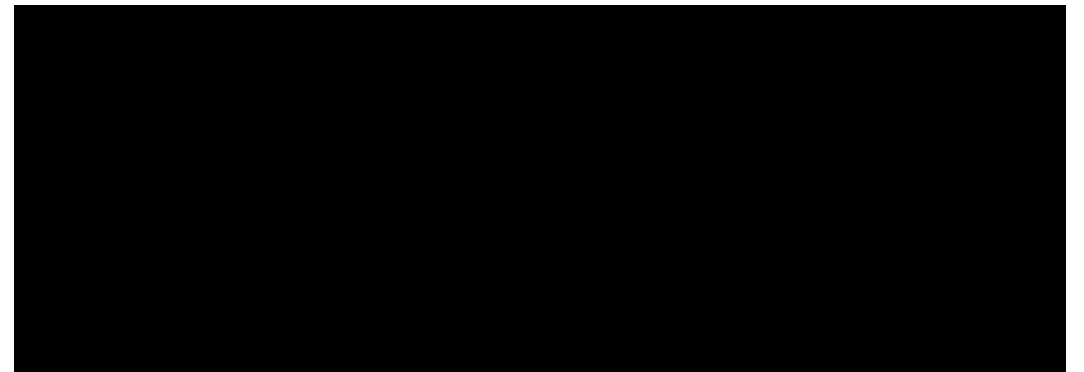
- Déclaration au ministre obligatoire
- Cote de performance environnementale attribuée par règlement
- Normes en matière de performance environnementale des bâtiments établies par règlement
- Dans le cas d'un distributeur d'énergie, élaborer et administrer une plateforme numérique lui permettant de transférer à un propriétaire les renseignements relatifs à la consommation énergétique d'un bâtiment
- Possibilité pour les municipalités de faire approuver des règlements qui portent sur le même objet et les mêmes bâtiments, à défaut ils seront inopérants



**RÉFORME EN COURS  
DU CADRE LÉGISLATIF ET  
RÈGLEMENTAIRE  
APPLICABLE AU SECTEUR  
ÉNERGÉTIQUE**



# CONCLUSION



# NOS CONFÉRENCIERS OUR SPEAKERS



**JEAN-MARTIN LAMBERT**

AVOCAT ASSOCIÉ

[JMLAMBERT@MILLERTHOMSON.COM](mailto:JMLAMBERT@MILLERTHOMSON.COM)

514.871.5429



**ADINA GEORGESCU**

AVOCATE ASSOCIÉE

[AGEORGESCU@MILLERTHOMSON.COM](mailto:AGEORGESCU@MILLERTHOMSON.COM)

514.871.5494



**CHANTAL JOUBERT**

AVOCATE ASSOCIÉE

[CJOUBERT@MILLERTHOMSON.COM](mailto:CJOUBERT@MILLERTHOMSON.COM)

514.871.5435



**STEVEN CHAIMBERG**

AVOCAT ASSOCIÉ

[SCHAIMBERG@MILLERTHOMSON.COM](mailto:SCHAIMBERG@MILLERTHOMSON.COM)

514.879.4055



**SAFIE DIALLO**

SOCIÉTAIRE

[SDIALLO@MILLERTHOMSON.COM](mailto:SDIALLO@MILLERTHOMSON.COM)

514.871.5374



**ROXANE NADEAU**

SOCIÉTAIRE

[RNADEAU@MILLERTHOMSON.COM](mailto:RNADEAU@MILLERTHOMSON.COM)

514.871.5459



# NOUS JOINDRE

## BUREAU

Montréal

514 875.5210

## COMMUNIQUEZ AVEC NOUS

[mtlevents@millerthomson.com](mailto:mtlevents@millerthomson.com)

## SUIVEZ-NOUS

[MILLERTHOMSON.COM](http://MILLERTHOMSON.COM)



## ADRESSE

1000 rue de la Gauchetière Ouest

Bureau 37000

Montréal, Québec



© 2023 Miller Thomson s.e.n.c.r.l. Tous droits réservés. Tous les droits de propriété intellectuelle, y compris le droit d'auteur afférent à la présente publication, sont la propriété de Miller Thomson s.e.n.c.r.l. La reproduction intégrale et la distribution de cette publication sont autorisées à condition qu'aucune modification ne soit apportée à sa forme ou à son contenu. Toute autre forme de reproduction ou de diffusion est expressément interdite sans le consentement préalable écrit de Miller Thomson.

Cette présentation a été rédigée à titre informatif uniquement et ne constitue qu'un résumé de certains points de droit. Les renseignements contenus aux présentes ne constituent pas un avis juridique; nous mettons en garde les personnes qui en prennent connaissance de ne pas prendre de décision sans avoir préalablement obtenu un avis juridique propre à leur situation.

Pour demander cette présentation dans un format accessible, envoyez un courriel à l'adresse [archives@millerthomson.com](mailto:archives@millerthomson.com)