



CHAPITRE

14

Les lois statutaires pertinentes au courtage immobilier

COMPÉTENCE

C2 Appliquer les lois et la réglementation relatives au courtage immobilier

ÉLÉMENTS DE COMPÉTENCE

E6 Appliquer les lois relatives à l'immobilier

OBJECTIFS DU CHAPITRE

Les notions de droit étudiées jusqu'à maintenant découlaient principalement du Code civil du Québec.

Par ailleurs, des lois statutaires ont également une incidence importante en droit immobilier.

La Loi sur l'expropriation en est un exemple. Elle vient préciser le droit à l'expropriation d'un bien par l'État ou par d'autres organismes publics autorisés.

D'autres lois viennent limiter un propriétaire d'un bien immobilier dans son usage, dans sa jouissance et même dans sa disposition. En effet, la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, la Loi sur la qualité de l'environnement, la Loi sur le patrimoine culturel, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme en sont d'autres illustrations.

Aussi, tous comprendront que les lois à incidence fiscale comme la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières et les Lois fédérale et provinciale sur l'impôt sur le revenu peuvent avoir des effets juridiques non négligeables suite à une transaction immobilière.

Ainsi, à la fin du présent chapitre, ces différentes lois seront non seulement plus familières mais leurs principales notions seront bien comprises.



CHAPITRE 14 : Les lois statutaires pertinentes au courtage immobilier

La loi sur l'expropriation, L.R.Q., chapitre E-24

Il est important de rappeler que le Code civil du Québec, à l'article 952 stipule que :
« *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.* »

Ainsi le droit d'expropriation est un pouvoir exorbitant des principes du droit de propriété. Il ne peut être exercé que pour une cause d'utilité publique et moyennant une juste et équitable indemnité.

Le droit à l'expropriation peut porter sur un bien immeuble et aussi, sur un bien meuble si celui-ci est intimement lié à l'immeuble exproprié. Par exemple, si un immeuble abritant un commerce est exproprié, l'expropriation de cet immeuble va emporter l'expropriation de l'achalandage rattaché au commerce lequel est considéré en droit comme un bien meuble.

La loi sur l'expropriation vient préciser les conditions et les modalités de l'exercice de ce droit d'exproprier.

Ainsi l'article 35 stipule : « *Le présent titre régit toutes les expropriations permises par les lois du Québec et prévaut sur les dispositions inconciliables de toute loi générale ou spéciale.* ». L'article 36 précise que : « *Toute expropriation doit être décidée ou, suivant le cas, autorisée préalablement par le gouvernement aux conditions qu'il détermine.* » Celui-ci peut exercer lui-même ce droit ou le déléguer à des organismes dont il est responsable.

À l'article 75 de la Loi sur l'expropriation, il est stipulé: «*Peut imposer une réserve sur un bien quiconque est autorisé par la loi à exproprier ce bien, dans la même mesure, aux mêmes fins et avec les mêmes autorisations.* » Cette réserve a pour effet de paralyser le développement des immeubles que l'on désire exproprier plus tard. Il est alors interdit d'apporter des améliorations à l'immeuble. Cependant, il est permis de l'entretenir et d'y faire les réparations nécessaires pour éviter sa dégradation. Cette réserve est d'une durée maximale de deux (2) ans renouvelable une seule fois pour deux (2) années additionnelles.

Tel qu'exprimé précédemment, l'expropriation étant un droit qui va à l'encontre de la liberté pour un propriétaire de conserver ou de disposer comme il l'entend de son bien et qui force ce dernier à transférer son droit de propriété à l'état, l'exproprié ne recevra pas un prix de vente mais une indemnité qui comprend non seulement la valeur du bien exproprié mais aussi le préjudice qui résulte directement de l'expropriation. (Article 58).

L'expropriant ne peut prendre possession du bien exproprié sans verser au préalable une indemnité provisionnelle. (Article 53.9). En principe, selon l'article 53.11, celle-ci est : « *d'au moins 70 % de l'offre de l'expropriant ou, suivant le montant le plus élevé, d'au moins 70 % de l'évaluation municipale de l'immeuble exproprié ou, dans le cas d'une expropriation portant sur une partie seulement de l'immeuble, de la partie correspondante de cette évaluation.* » S'il s'agit d'un commerce, ferme ou industrie, le Tribunal administratif du Québec (TAQ) en établira le montant. (Article 53.13) Quant au locataire, il recevra de l'expropriant un montant forfaitaire équivalent à trois (3) mois de loyer. (Article 53.12)

L'expropriation débute par l'ouverture d'un dossier au Tribunal administratif du Québec (TAQ) qui a juridiction pour fixer le montant des indemnités si l'expropriant et l'exproprié ne s'entendent pas. Par ailleurs, la Cour supérieure du Québec est la seule à pouvoir décider si le droit à l'expropriation est fondé ou pas.

La loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, L.R.Q., chapitre P-41.1

Comme son titre l'indique, cette loi a pour but d'assurer la pérennité de la pratique de l'agriculture dans certains territoires du Québec.

Le gouvernement a désigné des zones agricoles. Pour savoir, si un immeuble fait partie d'un territoire désigné agricole, il faut se renseigner auprès soit de la municipalité où il est situé, soit au bureau de la publicité des droits (registre foncier) ou encore à la Commission de la protection du territoire agricole.

Quand un terrain est zoné agricole, plusieurs interdictions s'appliquent. Ainsi, sans l'autorisation de la Commission de la protection du territoire agricole, les activités suivantes sont interdites :

- 🏠 L'utilisation d'un lot à une fin autre que l'agriculture. (article 26)
- 🏠 L'utilisation d'une érablière située dans une région agricole désignée à une autre fin, et la coupe des érables. (article 27)

- ⌚ Un lotissement (aliénation d'une partie d'un lot) dans une région agricole désignée. (article 28)
- ⌚ Un lotissement si le propriétaire conserve un droit de propriété sur un lot contigu ou réputé contigu. (article 29)
- ⌚ L'enlèvement du sol arable. (article 70)

Cependant, la Loi prévoit certaines exemptions aux interdictions ci-devant énoncées :

- ⌚ Dans l'aire retenue pour fin de contrôle, une personne physique dont la principale occupation est l'agriculture, peut, sans l'autorisation de la Commission, construire sur un lot dont elle est propriétaire et où elle exerce sa principale occupation, une résidence pour elle-même, pour son enfant ou son employé.

Une personne morale ou une société d'exploitation agricole peut également construire une résidence pour son actionnaire ou son sociétaire dont la principale occupation est l'agriculture sur un lot dont elle est propriétaire et où cet actionnaire ou cet associé exerce sa principale occupation.

Une personne morale ou une société d'exploitation agricole peut également construire sur un tel lot une résidence pour un employé affecté aux activités agricoles de l'exploitation. (Article 40)

- ⌚ Une personne peut, sans l'autorisation de la Commission, effectuer une aliénation d'une superficie d'au moins cent hectares si la superficie résiduelle contiguë, ou qui serait contiguë selon les cas prévus aux articles 28 et 29, formée d'un ou plusieurs lots ou parties de lots est d'au moins cent hectares. (article 29.2)

- ⌚ Une personne peut, sans l'autorisation de la Commission, construire une seule résidence sur un ou plusieurs lots contigus ou qui seraient contigus selon les cas prévus aux articles 28 et 29 et qui sont des lots vacants ou sur lesquels des droits ne sont pas reconnus en vertu du chapitre VII, et dont elle est propriétaire, si la superficie de celui-ci ou de ces lots est ou forme un ensemble d'au moins 100 hectares. Elle peut utiliser à cette fin une superficie n'excédant pas un demi-hectare. (article 31.1)

- ⌚ La Loi, aux articles 101 et suivants, prévoit aussi des sources de droits acquis affectant un lot et qui sont transmissibles d'un propriétaire à un autre. En effet, un propriétaire, peut, sans l'autorisation de la Commission, aliéner lotir ou utiliser à des fins autre que l'agriculture un lot qui, au moment où la loi est entrée en vigueur :

- faisait l'objet d'une utilisation effective et légale à des fins autres que l'agriculture. (article 101)
- faisait l'objet d'un permis d'utilisation à des fins autres que l'agriculture. (article 101)

Autre exemption :

- Une personne peut, sans l'autorisation de la Commission, aliéner, lotir et utiliser à une fin autre que l'agriculture un lot qui, après la date à laquelle les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la Commission lui ont été rendues applicables, est ou devient adjacent à un chemin public où les services d'aqueduc et d'égout sanitaire sont déjà autorisés par un règlement municipal adopté avant cette date et approuvé conformément à la loi. (article 105)

Il est important de citer les articles 31 et 102 qui prévoient que laisser sous couverture végétale pendant plus d'une année la superficie sur laquelle porte un droit d'usage résidentiel ou un droit acquis en vertu de l'article 101 éteint ce droit.

Une personne, qui désire obtenir l'autorisation pour exercer une activité que la loi interdit, doit en faire la demande d'abord à la municipalité où est situé le lot. Celle-ci doit ensuite transmettre cette demande à la Commission avec une recommandation motivée selon les critères prévus à l'article 62.2 de la Loi. Ultiment, à la fin du processus, la Commission rendra une décision motivée.

La loi sur la qualité de l'environnement, L.R.Q., chapitre Q-2

Le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs a pour principale mission de d'assurer la protection de l'environnement. Ainsi, à l'article 19.1, la Loi sur la qualité de l'environnement stipule que :

«Toute personne a droit à la qualité de l'environnement, à sa protection et à la sauvegarde des espèces vivantes qui y habitent, dans la mesure prévue par la présente Loi, les règlements, les ordonnances, les approbations et les autorisations délivrées en vertu de l'un ou l'autre des articles de la présente Loi»

Dans ce contexte l'article 31.1 prévoit que :

«Nul ne peut entreprendre une construction, un ouvrage, une activité ou une exploitation ou exécuter des travaux suivant un plan ou un programme, dans les cas prévus par règlement du gouvernement, sans suivre la procédure d'évaluation et d'examen des impacts sur l'environnement prévue dans la présente section et obtenir un certificat d'autorisation du gouvernement.»

Quels sont les projets soumis à une telle autorisation? Plusieurs types de projets, d'activités ou de travaux sont soumis à une telle autorisation préalable. Dans une

publication intitulée «Autorisation gouvernementale en matière d'environnement», le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, précise que sont sujets à l'obtention de cette autorisation, notamment :

- ⌆ la construction et l'exploitation de toute usine ou l'utilisation de tout procédé industriel dont il est susceptible de résulter une émission ou un rejet de contaminants;
- ⌆ l'établissement d'un système de traitement d'eau potable ou d'eaux usées;
- ⌆ la réalisation de travaux dans un milieu humide;
- ⌆ plusieurs types de travaux effectués sur les rives ou dans le littoral d'un lac ou d'un cours d'eau;
- ⌆ la construction et l'exploitation de plusieurs types d'établissements agricoles.

La présentation de la demande d'une telle autorisation doit être présentée selon la forme et accompagnée de certains documents obligatoires. Si cette requête n'est pas complète, le Ministère allouera trente (30) jours au demandeur pour fournir les renseignements et/ou les documents manquants.

La loi sur le patrimoine culturel, L.R.Q., chapitre P-9.002

Cette Loi a remplacé, le 19 octobre 2012, la Loi sur les biens culturels. Celle-ci a pour but principal de favoriser la sauvegarde et la mise en valeur des éléments les plus représentatifs et les mieux conservés de notre patrimoine.

Dans ce contexte, le ministre de la Culture, des Communications peut classer ou reconnaître tout bien patrimonial dont la conservation présente un intérêt public. Plus souvent qu'autrement, il le fait sur recommandation du Conseil du patrimoine culturel du Québec.

L'article 29 de la loi stipule que :

«Le ministre peut, après avoir pris l'avis du Conseil, classer en tout ou en partie tout bien patrimonial dont la connaissance, la protection, la mise en valeur ou la transmission présente un intérêt public.»

L'article 5 prévoit la création d'un Registre et inventaires du patrimoine culturel :

«Il est tenu au ministère de la Culture et des Communications un registre dans lequel doivent être inscrits tous les éléments du patrimoine culturel désignés, classés, déclarés, identifiés ou cités conformément à la présente loi.

Ce registre contient une description suffisante de ces éléments du patrimoine culturel.

.....»

Ce registre appelé Répertoire du patrimoine culturel du Québec est public et il est possible d'y avoir accès gratuitement au site suivant :

<http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpcq/accueil.do?methode=afficher>

Pour vérifier si un bien patrimonial est classé, il suffit de consulter ce répertoire. Dans le cas d'un immeuble protégé, le registre foncier pourrait également fournir une telle information.

Il est important, notamment pour un courtier immobilier, de connaître certaines des interventions nécessitant une autorisation du ministre responsable de l'application de la Loi.

En vertu de l'article 2 de la Loi, un immeuble est considéré comme patrimonial: «tout bien immeuble qui présente un intérêt pour sa valeur archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, paysagère,

scientifique ou technologique, notamment un bâtiment, une structure, un vestige ou un terrain;»

Ainsi, dans le cas d'un immeuble classé, une autorisation du ministre est nécessaire avant :

- de l'altérer, de le restaurer, de le réparer ou de le modifier ;
- de le démolir en tout ou en partie ;
- de le déplacer ;
- de l'utiliser comme adossement à une construction ;
- de le transporter hors Québec.

Toujours selon l'article 2, un site patrimonial classé est «un lieu, un ensemble d'immeubles ou, dans le cas d'un site patrimonial visé à l'article 58, un territoire qui présente un intérêt pour sa valeur archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, identitaire, paysagère, scientifique, urbanistique ou technologique.»

S'il s'agit d'un site patrimonial classé ou déclaré, une autorisation du ministre est nécessaire avant :

- de diviser, de subdiviser, de rediviser ou de morceler un terrain ;
- de modifier l'aménagement ou l'implantation d'un immeuble ;
- de faire une construction ;
- de réparer ou de modifier l'apparence extérieure d'un immeuble ;
- de démolir en tout ou en partie un immeuble ;
- d'excaver le sol, même à l'intérieur d'un bâtiment ou pour une intervention archéologique pour laquelle un permis est demandé (sauf pour les inhumations et les exhumations);
- de faire un nouvel affichage ;
- de modifier, de remplacer ou de démolir une enseigne ou un panneau-réclame.

Pour assister le ministre et pour le conseiller, la Loi prévoit la création d'un Conseil du patrimoine culturel du Québec composé de 12 membres nommés par le gouvernement du Québec dont les pouvoirs sont précisés à l'article 83 de la loi :

«Le Conseil doit donner son avis au ministre sur toute question que celui-ci lui réfère. Il peut aussi faire au ministre des recommandations sur toute question relative à la connaissance, la protection, la mise en valeur et la transmission du patrimoine culturel ainsi que sur toute question relative aux archives visées à la Loi sur les archives (chapitre A-21.1).»

Il peut recevoir et entendre les requêtes et suggestions des individus et des groupes sur toute question visée par la présente loi.

Il tient des consultations publiques sur les projets de déclaration de sites patrimoniaux par le gouvernement et, à la demande du ministre, sur toute question que celui-ci lui réfère.

Lorsque le Conseil et un autre organisme consultatif, tel que le Bureau d'audiences publiques sur l'environnement, tiennent une consultation publique sur un même projet, le Conseil doit s'efforcer de convenir avec cet autre organisme de tenir les consultations simultanément.»

La Loi prévoit des amendes pour des infractions à la Loi. A titre d'exemple, citons l'article 198 de la Loi :

«Toute personne qui vend un bien patrimonial classé sans avoir donné au ministre l'avis écrit préalable prévu à l'article 54 ou vend ou donne un document ou un objet patrimonial classé sans avoir obtenu l'autorisation du ministre prévue à l'article 52 commet une infraction et est passible, s'il s'agit d'une personne physique, d'une amende d'au moins 2 000 \$ et d'au plus 190 000 \$ et, s'il s'agit d'une personne morale, d'une amende d'au moins 6 000 \$ et d'au plus 1 140 000 \$.»

Le délai de prescription est d'une année après la constatation de l'infraction et d'au plus 5 ans après la perpétration de cette infraction.

Aussi, en cas de non-respect de la Loi, celle-ci met à la disposition du ministre d'autres recours comme la possibilité de faire annuler des transactions qui auraient été effectuées à l'encontre de cette Loi.

La loi sur l'aménagement et l'urbanisme, L.R.Q., Chapitre A-19.1

Cette loi est à la fois substantielle et complexe. Seuls ses principes de base seront étudiés.

En vertu de l'article 2.23 :

« Toute communauté métropolitaine est tenue de maintenir en vigueur, en tout temps, un plan d'aménagement et de développement de son territoire. Il en est de même pour une municipalité régionale de comté. » (Article 3)

Tel que le décrit un texte émanant du ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, ce plan permet :

- ↑ *« D'établir un consensus parmi les municipalités locales en ce qui concerne les enjeux strictement régionaux et intermunicipaux;*
- ↑ *D'assurer la concertation relative à des problèmes d'aménagement touchant plusieurs MRC voisines (par exemple, gestion de la croissance urbaine, planification des transports, etc.);*
- ↑ *D'assurer la conciliation entre les orientations et les projets gouvernementaux et municipaux;*
- ↑ *D'intégrer à l'aménagement du territoire des perspectives reliées au développement socioéconomique et à l'équilibre environnemental (par exemple, gestion intégrée de la ressource eau par bassin-versant, gestion de la forêt privée régionale, etc.);*
- ↑ *De retenir une planification territoriale où l'aménagement et le développement seront liés de manière à réunir sur le territoire les conditions propres à une recherche de l'augmentation du niveau de vie (développement économique), tout en préservant et en mettant en valeur le milieu de vie (environnement social et culturel) et le [cadre de vie](#) des collectivités (environnement naturel et bâti);*
- ↑ *D'élaborer un ensemble de lignes directrices en matière d'aménagement du territoire que devront respecter les municipalités locales en adoptant des plans et des règlements d'urbanisme conformes. Celles-ci lieront le gouvernement, ses ministères et ses mandataires lorsqu'ils projeteront d'intervenir, et ce, dans le respect des mesures prévues à l'article 149 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.»*

De plus, l'article 33 oblige une municipalité régionale de comté à adopter un plan d'urbanisme qui doit être conforme aux objectifs du schéma.

L'article 113 stipule en outre que :

«Le conseil d'une municipalité peut adopter un règlement de zonage pour l'ensemble ou partie de son territoire,»

Un texte du ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire précise les buts visé par un règlement de zonage :

- ↑ De découper le territoire en autant de zones qu'il le juge nécessaire;
- ↑ D'effectuer des regroupements de constructions et d'usages selon différents critères environnementaux (nuisances, capacité portante), fonctionnels (localisation préférentielle), esthétiques (caractéristiques architecturales) et socio-économiques (incidences sur la population en place, rentabilité économique);
- ↑ De prohiber ou d'autoriser les constructions et usages dans chacune des zones en fonction de l'utilisation du sol en vigueur ou de la vocation que l'on veut leur attribuer

Par ailleurs, tel qu'écrit dans le document précité, un règlement de zonage ne peut :

- ↑ **Prohiber un usage licite** dans toutes les zones de la municipalité à moins que ce soit principalement pour assurer la conformité au schéma d'aménagement et de développement.
- ↑ **Régir les personnes** (p. ex., prévoir une personne par logement) et le mode de tenure des immeubles (par exemple, interdire la copropriété);
- ↑ **Empêcher toute utilisation possible d'un terrain** puisque cela serait considéré comme une expropriation déguisée;
- ↑ **Porter sur un même objet qu'un règlement provincial** adopté en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement à moins d'avoir obtenu l'approbation du ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs;
- ↑ **Déroger aux libertés et aux droits fondamentaux** inscrits dans les chartes canadiennes et québécoises;
- ↑ **Empiéter sur un domaine fédéral**;
- ↑ **Être rétroactif** ;
- ↑ Instaurer ou le maintenir un service de garde en milieu familial pour le seul motif qu'il s'agit d'un service de garde en milieu familial;
- ↑ Maintenir une garderie tenue par une personne qui est titulaire d'un permis permettant d'exploiter un centre d'accueil appartenant à la classe de centres de garderie délivré par le ministre de la Santé et des Services sociaux avant le 29 novembre 1979;

- ⓘ Maintenir un centre de la petite enfance tenu par une personne qui est titulaire d'un permis de garderie délivré par l'Office des services de garde à l'enfance avant le 1^{er} septembre 1997 ;

Tout règlement doit être soumis à une consultation publique avant d'être adopté par une municipalité.

La loi concernant les droits sur les mutations immobilières, L.R.Q., chapitre D-15.1

Une autre loi statutaire fort importante qui reçoit souvent application dans le domaine des transactions immobilières doit faire l'objet de commentaires et de certaines explications : La Loi concernant les droits sur les mutation immobilières, L.R.Q., chapitre D-15.1.

Des droits doivent être imposés par toute municipalité suite au transfert d'immeuble situé sur son territoire : l'article 2 de cette Loi en témoigne :

«Toute municipalité doit percevoir un droit sur le transfert de tout immeuble situé sur son territoire, calculé en fonction de la base d'imposition établie conformément au deuxième alinéa, selon les taux suivants:

- 1° sur la tranche de la base d'imposition qui n'excède pas 51 700 \$: 0,5%;
- 2° sur la tranche de la base d'imposition qui excède 51 700 \$ sans excéder 258 600 \$: 1%;
- 3° sur la tranche de la base d'imposition qui excède 258 600 \$: 1,5%.

La base d'imposition du droit de mutation est le plus élevé parmi les montants suivants:

- 1° le montant de la contrepartie fournie pour le transfert de l'immeuble;
- 2° le montant de la contrepartie stipulée pour le transfert de l'immeuble;
- 3° le montant de la valeur marchande de l'immeuble au moment de son transfert.

Toutefois, une municipalité peut, par règlement, fixer un taux supérieur à celui prévu au paragraphe 3° du premier alinéa pour toute tranche de la base d'imposition qui excède 500 000 \$. Un taux fixé en vertu du présent alinéa ne peut, sauf dans le cas de la Ville de Montréal, excéder 3%.

Dans le cas du transfert d'un immeuble situé sur le territoire de plus d'une municipalité et à l'égard duquel, par l'application du troisième alinéa, différents taux sont applicables à une même tranche de la base d'imposition, le taux fixé par chaque municipalité ne s'applique qu'à la partie de cette tranche qui correspond, en proportion, à la partie de la base d'imposition attribuable au territoire de chaque municipalité.»

Lorsqu'il s'agit de calculer cette taxe, il est donc important de vérifier auprès de la municipalité où est situé l'immeuble le taux pour toute tranche qui excède 500 000 \$.

Le site suivant permet de calculer les droits de mutations pour la plupart des municipalités sises au Québec :

<http://www.calculconversion.com/calcul-taxe-de-bienvenue-mutation.html>

Cependant, il y a exonération de paiement dans certains cas dont quelques-uns sont ci-après énumérés à l'article 20 de la loi :

«20. Il y a exonération du paiement du droit de mutation dans les cas suivants:

- a) le montant de la base d'imposition est inférieur à 5 000 \$;*
- b) l'acte est relatif au transfert d'un immeuble à une personne morale alors que le cédant est une fiducie qui a été constituée dans le seul but d'acquérir et de détenir temporairement l'immeuble jusqu'à ce que cette personne morale soit constituée;*
- c) l'acte est relatif au transfert d'un immeuble par un cédant, qui est une personne physique ou une fiducie, à un cessionnaire qui est une fiducie, lorsque celle-ci est établie au bénéficiaire exclusif du cédant;*
- d) l'acte est relatif au transfert d'un immeuble en ligne directe, ascendante ou descendante, entre conjoints ou à un cessionnaire qui est le conjoint du fils, de la fille, du père ou de la mère du cédant ou qui est le fils, la fille, le père ou la mère du conjoint du cédant;*
- e) l'acte est relatif au transfert d'un immeuble par une personne physique à un cessionnaire qui est une fiducie, alors que le cédant et la personne au bénéfice de laquelle la fiducie est établie sont la même personne ou des personnes liées entre elles au sens du paragraphe d);*
 - e.1) l'acte est relatif au transfert d'un immeuble par une fiducie à la personne physique au bénéfice de laquelle la fiducie est établie, lorsque cette personne et celle qui a cédé l'immeuble à la fiducie sont la même personne ou des personnes liées entre elles au sens du paragraphe d);*
- f) l'acte est relatif au transfert d'un immeuble à un cessionnaire qui a assuré un prêt hypothécaire, lorsque ce transfert est effectué du créancier hypothécaire à l'assureur en vertu d'une clause de la police d'assurance stipulant que le paiement de l'indemnité, advenant la défaillance du débiteur, est conditionnel à ce transfert;*

- g) *l'acte est relatif au transfert d'un immeuble à un cessionnaire qui reprend le droit de propriété de son immeuble en conséquence d'une réserve de propriété en sa faveur;*
- h) *l'acte est relatif au transfert d'un immeuble à une coopérative d'habitation, alors lucratif qui a acquis l'immeuble dans le seul but de le transférer à la coopérative d'habitation.*

Pour l'application du paragraphe d) du premier alinéa, on entend par «conjoints», outre les époux et conjoints unis civilement, deux personnes de sexe différent ou de même sexe qui, à la date du transfert, vivent maritalement l'une avec l'autre et qui ont vécu maritalement l'une avec l'autre tout au long d'une période de douze (12) mois se terminant avant la date du transfert ou sont les père et mère d'un même enfant. Deux personnes de sexe différent ou de même sexe qui vivaient maritalement l'une avec l'autre à un moment quelconque avant la date du transfert sont réputées vivre maritalement l'une avec l'autre à cette date, sauf si elles vivent séparées à cette date en raison de l'échec de leur union et si cette séparation s'est poursuivie durant une période d'au moins 90 jours qui comprend cette date.

L'exonération prévue au paragraphe d du premier alinéa ne s'applique pas à un transfert fait à un descendant lorsque le cédant a acquis l'immeuble, soit d'un descendant en ligne directe, soit d'une fiducie qui a acquis l'immeuble d'un tel descendant, et que le cédant n'a pas conservé la propriété de l'immeuble pendant au moins deux ans après cette acquisition, sauf si le transfert résulte du décès du cédant ou si l'immeuble est cédé à la personne ou à la fiducie de qui il a été acquis.»

Par ailleurs, dans les cas d'exonération, la municipalité peut imposer un droit supplétif tel que le prévoit l'article 20.1 :

« 20.1. Toute municipalité peut prévoir qu'un droit supplétif au droit de mutation doit lui être payé dans tous les cas où survient le transfert d'un immeuble situé sur son territoire et où une exonération la prive du paiement du droit de mutation à l'égard de ce transfert. »

L'impôt sur le gain en capital

Quelques mots sur l'impôt que doit payer un contribuable lorsqu'il aliène un bien et qu'un gain en capital en résulte. Si ce dernier a aliéné des immobilisations ou encore, s'il a vendu ou cédé des actions, des obligations, une créance, un terrain ou un immeuble, il pourrait devoir inclure dans ses revenus une partie des gains réalisés.

En effet, si les gains dépassent les pertes, 50 % du surplus constitue un gain en capital imposable. Le contribuable devra alors inscrire ce gain en capital imposable à ses revenus. Cependant, le gain en capital provenant de la vente de sa résidence principale bénéficie à certaines conditions d'une exonération et ne sera pas sujet à taxation.

Une aliénation consiste en une opération par laquelle une personne dispose d'un bien par sa vente ou autrement ou encore suite à une expropriation.

Un gain en capital représente le montant qui correspond généralement au produit d'aliénation d'une immobilisation moins le prix de base rajusté de cette immobilisation et les dépenses engagées pour en disposer.

Toutes ces lois étudiées sommairement imposent certaines restrictions ou charges au propriétaire d'un immeuble soit pendant qu'il en est propriétaire et aussi, au moment où il s'en départit. Il est donc important pour le courtier immobilier d'être familier avec leurs principes afin d'être en mesure de mieux conseiller son client.

Résumé

La Loi sur l'expropriation, la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, la Loi sur la qualité de l'environnement, la Loi sur le patrimoine culturel, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ont des effets importants en droit immobilier.

La Loi concernant les droits sur les mutations immobilières et les Lois fédérale et provinciale sur l'impôt sur le revenu peuvent aussi avoir des effets juridiques non négligeables suite à des transactions immobilières.

La Loi sur l'expropriation permet à l'État et à des organismes légalement autorisés à forcer un propriétaire à se départir de son immeuble et des meubles qui s'y rattachent. Quiconque est autorisé par la loi à exproprier un bien peut imposer une réserve sur ce bien pour une durée de deux ans renouvelable pour une seule autre période de deux (2) ans. L'exproprié recevra une indemnité qui comprend non seulement la valeur du bien exproprié mais aussi pour le préjudice qui résulte directement de l'expropriation. L'expropriant ne peut prendre possession du bien exproprié sans verser à l'exproprié au préalable une indemnité provisionnelle. Le Tribunal administratif du Québec (TAQ) a juridiction en matière d'expropriation sauf que seule la Cour Supérieure du Québec est habilitée à décider du droit à l'expropriation s'il est contesté par l'exproprié.

La Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles a pour but d'assurer la continuité de la pratique de l'agriculture dans certains territoires du Québec. Dans ce contexte, le gouvernement du Québec a décrété sur son territoire des zones agricoles. La loi interdit spécifiquement des activités qui auraient pour effet de modifier la destination agricole de ces immeubles. Par ailleurs, cette loi reconnaît des exemptions à l'application de ce principe notamment, à ce qui a trait à certains droits acquis. Les demandes d'exemptions doivent être déposées à la municipalité qui, ensuite, la transfère avec ses recommandations à la Commission de la protection du territoire agricole qui ultimement décidera.

En vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement, toute personne a droit à la qualité de l'environnement, à sa protection et à la sauvegarde des espèces vivantes qui y habitent, dans la mesure prévue par cette loi, les règlements, les ordonnances, les approbations et les autorisations délivrées en vertu de l'un ou l'autre des articles de cette loi. Plusieurs types de projets, d'activités ou de travaux sont soumis à une telle autorisation préalable du ministère avant de pouvoir les amorcer.

La Loi sur le patrimoine culturel a pour but de favoriser la sauvegarde et la mise en valeur des éléments les plus représentatifs et les mieux conservés de notre patrimoine. Dans ce contexte, le ministère de la Culture, des Communications peut classer ou désigner tout bien patrimonial. Cette décision produit des effets juridiques sur un propriétaire d'un bien classé patrimonial qui limite l'exercice de son droit de propriété et même à l'occasion, de son droit d'en disposer. En vertu de cette loi, les municipalités possèdent également des pouvoirs qui leur permettent de protéger l'environnement patrimonial.

En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, les communautés urbaines et les municipalités régionales de comtés doivent adopter un schéma d'aménagement. De ce schéma découlent des plans d'urbanismes. Les municipalités peuvent alors adopter des règlements de zonage qui limitent ou interdisent des activités à l'intérieur de certaines zones de leur territoire. Ce droit de zonage n'est pas absolu et est sujet à une consultation publique avant de pouvoir être adopté.

En vertu de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières, des droits doivent être imposés par toute municipalité suite à un transfert de propriété d'un immeuble situé sur son territoire. Les taux de ceux-ci peuvent varier selon que l'immeuble est situé à Montréal ou dans une autre municipalité.

Les lois fiscales ont également un effet sur les transactions immobilière car 50 % du gain en capital qui en découle est taxable sauf lorsqu'il s'agit de la vente de la résidence principale.

Exercices

VRAI OU FAUX

Si l'affirmation proposée est fausse, veuillez préciser pourquoi.

	Vrai	Faux
1- Un propriétaire peut contester le droit à l'expropriation en s'adressant au tribunal administratif du Québec (TAQ). <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Justification :</i>		
2- En expropriation, l'indemnité ne porte que sur la valeur du bien exproprié. <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Justification :</i>		
3- La Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles interdit partout au Québec le changement de destination d'une terre agricole. <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Justification :</i>		
4- Lorsqu'un propriétaire d'un terrain zoné agricole désire obtenir une exemption à l'application de la Loi, il doit d'abord s'adresser à sa municipalité. <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Justification :</i>		

5- Un propriétaire d'une terre agricole ne peut jamais

invoquer des droits acquis.

Justification :

Vrai Faux

6- La Loi sur la qualité de l'environnement ne s'applique que si les inspecteurs de ce ministère le décident.

Justification :

7- Un bien classé patrimonial en vertu de la Loi ne peut jamais faire l'objet de transformation par son propriétaire.

Justification :

8- Un règlement de zonage est adopté directement par une municipalité sans autre formalité préalable.

Justification :

9- Les droits sur les mutations immobilières peuvent être imposées par les municipalités qui le décident.

Justification :

10- Le gain en capital sur un immeuble est imposé à 75 %

Justification :

CAS PRATIQUE

- 1 La propriété de Jean est expropriée par le gouvernement du Québec. Il vous consulte pour connaître comment il va calculer l'indemnité qu'il serait en droit d'exiger suite à cette expropriation. Répondez-lui.
- 2 Vous êtes courtier immobilier et vous avez signé un contrat de courtage avec André pour la vente de sa terre où il a toujours cultivé le maïs. Un acheteur se montre intéressé à s'en porter acquéreur pour ensuite vouloir la transformer en terrain de golf. Pourrait-il le faire s'il devenait propriétaire? Répondez en justifiant votre réponse.
- 3 Vous êtes courtier immobilier et vous avez signé un contrat de courtage pour vendre un immeuble classé bien culturel situé dans le Vieux-Montréal. Un acheteur voudrait s'en porter acquéreur pour le démolir afin d'y construire un édifice à condominiums. Il vous demande votre opinion sur ces intentions. Répondez-lui en justifiant en détail votre opinion.
- 4 Votre client se porte acquéreur d'un immeuble à un prix de 795 000 \$. Quels seront les droits de mutation qu'il devra payer? Calculez-les selon que l'immeuble est situé à Montréal ou à Rimouski.
- 5 Jean achète un terrain riverain à une rivière. Il remarque plusieurs marécages qui se retrouvent çà et là sur celui-ci. Il a l'intention de transformer cet endroit en centre de villégiature. La municipalité n'a pas d'objection et est consentante à lui accorder un permis de construction. Serait-il alors assujéti à d'autres formalités? Justifiez votre réponse.