

# Actualités et perspectives du groupe de premier plan en droit immobilier d'Osler – printemps 2023

27 AVR 2023 12 MIN DE LECTURE

## Expertises Connexes

- [Droit municipal, aménagement du territoire](#)
- [Gouvernement et secteur public](#)
- [Immobilier](#)
- [Immobilier commercial](#)
- [Infrastructures](#)
- [Litiges en droit des sociétés et en droit commercial](#)



Restez au fait de l'évolution du droit et de l'actualité grâce aux avocats en droit de l'immobilier commercial d'Osler et découvrez-en plus sur notre groupe et sur leurs activités.

## Les modifications réglementaires répondent aux préoccupations du secteur de l'immobilier commercial concernant l'interdiction fédérale visant les acheteurs étrangers

La loi que le gouvernement fédéral a adoptée à la fin de l'année 2022, dans l'objectif affiché de protéger le parc de logements au Canada des spéculateurs étrangers, a eu pour effet involontaire de toucher des opérations commerciales sans aucun rapport avec le parc de logements (centres commerciaux, immeubles de bureaux, etc.), créant de l'incertitude et des risques dans le secteur de l'immobilier commercial et entraînant le retard ou l'annulation d'opérations purement commerciales.

Le groupe Immobilier d'Osler s'est empressé de souligner les conséquences négatives de cette loi sur le secteur, notamment en accordant des entrevues à la [presse grand public](#) et en promouvant les intérêts du secteur de l'immobilier commercial sur [LinkedIn](#).

En mars, le ministre du Logement et de la Diversité et de l'Inclusion a annoncé une série de modifications réglementaires concernant la [Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens](#) (la Loi), qui apaise bon nombre des inquiétudes exprimées par Osler et le secteur de l'immobilier commercial à l'égard de cette loi; toutefois, le Règlement modifié ne règle pas entièrement ces questions. L'application de la Loi aux opérations portant sur des immeubles ayant un usage résidentiel actuel devra continuer

d'être évaluée avec soin et au cas par cas. Lire [l'article d'Osler](#) sur les préoccupations qui ont trouvé réponse dans la modification du Règlement.

---

## Le gouvernement de l'Ontario propose d'apporter des modifications importantes à la politique de planification provinciale

Le 6 avril 2023, le gouvernement de l'Ontario a dévoilé ses dernières propositions d'orientations stratégiques et propositions législatives dans le cadre de son Plan d'action pour l'offre de logements. Ces propositions comprennent la publication, pour commentaires, d'une nouvelle Déclaration de planification provinciale, qui remplacera la Déclaration de principes provinciale et le Plan de croissance. Pour présenter les modifications proposées dans leur contexte, Osler a élaboré un [document de comparaison](#) (ainsi qu'une table de concordance) concernant le projet de déclaration de planification provinciale de 2023, ainsi qu'un document de comparaison indiquant les modifications qu'il est proposé d'apporter à la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

## Une cour confirme que des acheteurs peuvent fixer le prix d'éléments d'actif de manière à dissuader l'exercice d'un droit de préemption

Quelles sont les obligations des acheteurs et des vendeurs à l'égard du titulaire d'un droit de préemption dans le cadre d'une vente d'éléments d'actif? La Cour d'appel a précisé que, si les titulaires du droit de préemption doivent se voir offrir la chance de payer le prix proposé par l'acheteur et accepté par le vendeur, il n'existe pas de « juste prix » dans ce contexte. L'acheteur tiers et le titulaire du droit de préemption sont en concurrence : le premier peut fixer le prix offert de manière à dissuader le second d'exercer son droit de préemption, à condition que ce prix soit contraignant pour l'acheteur et que le droit de préemption ne soit pas réduit à néant.

[Lire l'article](#) de Mark Gelowitz et Sandy Hay, avocats de litige d'Osler, sur le succès de leur stratégie de défense dans ce dossier et ce que cela signifie pour les opérations portant sur des biens grevés d'un droit de préemption.

## À partir de quel point la densification atteint-elle ses limites? Les défis de la densification urbaine

Au plus fort de la pandémie, nous avons assisté à une accélération très rapide du phénomène des achats effectués en ligne et avons été à même de constater l'incidence que cela a eue sur l'immobilier. La demande d'espaces industriels est devenue insatiable alors que la demande d'espaces physiques de vente au détail était – au mieux – tiède. Tout indique que cette tendance devrait se poursuivre dans un avenir prévisible, bien que des efforts concertés en faveur d'un retour dans les bureaux, au moins dans certains secteurs, aient apporté une certaine aide aux surfaces commerciales physiques dans des marchés urbains centraux à forte densité d'espaces de bureaux.

Nous assistons aujourd'hui à un autre effet induit par la société sur l'immobilier, bien que cet effet ait été beaucoup plus progressif, à savoir la « densification » de l'immobilier urbain. Si cette tendance est principalement liée à la migration urbaine et à la pénurie de biens immobiliers résidentiels abordables qui en résulte, elle devrait avoir des répercussions sur de nombreux autres secteurs immobiliers. Tous les acteurs de l'espace immobilier ont donc intérêt à suivre l'évolution de ces changements.

[Lire ou écouter cet article](#), le plus populaire de la Rétrospective de l'année juridique d'Osler (2022).

---

## Mandats saillants récents

- Conseil de Choice REIT dans le cadre d'un financement de 76 millions de dollars d'un portefeuille de quatre centres commerciaux ayant une épicerie ou une pharmacie comme locataire principal à Toronto et à Calgary, émis par Manulife, en tant que prêteur.
- Conseil de Choice REIT dans le cadre de l'acquisition d'une participation de 50 % dans deux bâtiments industriels d'une valeur de 71 millions de dollars par l'entremise d'une structure de société en commandite qu'Osler a établie pour permettre l'acquisition de la valeur des bâtiments sur un site, bâtiment par bâtiment, au fur et à mesure de l'achèvement des travaux.
- Conseil d'un client dans le cadre d'une opération de swap consistant pour chaque partie à racheter 50 % de la position en coentreprise de l'autre dans deux tours de bureaux au centre-ville de Calgary.
- Après le 31 décembre 2022, Dream et Great Gulf Group ont acquis un site d'une superficie de 4,5 acres dans le cadre de la phase 1 du projet d'aménagement de Quayside, au centre-ville de Toronto. Lorsqu'il sera entièrement achevé, le projet d'aménagement de Quayside occupera un site de 12 acres et devrait comprendre plus de 4 000 unités résidentielles, dont plus de 800 logements abordables, l'accent étant mis sur les logements familiaux, 3,5 acres d'espaces verts publics et la plus grande structure résidentielle en bois massif du Canada. Quayside sera une communauté dynamique, inclusive et résiliente. Osler a conseillé Dream Unlimited en matière de partenariat et de financement du projet dans le cadre d'un vaste mandat réunissant nos équipes en droit immobilier et en droit des sociétés.
- Conseil d'une importante société d'aménagement et de lotissement dans le cadre de sa demande de changement de zonage à l'égard d'un projet d'aménagement de quatre tours de 45 à 60 étages près du coin Yonge et Steeles, dans le nord de Toronto, visant à faire désigner la zone comme zone de haute densité.
- Représentant du vendeur dans le cadre de la vente d'un terrain industriel aménageable d'une superficie d'environ un million de mètres carrés à un organisme gouvernemental

pour un montant d'environ 20 millions de dollars.

---

## Team announcements

Nous avons le plaisir d'annoncer que **Josh Disenhouse** et **Matthew Ritchie** du groupe Immobilier commercial d'Osler sont devenus associés d'Osler, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2023.



Josh s'est joint à Osler en 2017 après avoir exercé comme avocat le droit au sein des groupes de l'immobilier commercial et des baux commerciaux d'un autre cabinet de Bay Street. La pratique de Josh englobe tous les aspects des opérations immobilières commerciales, dont l'acquisition, la vente, le financement et la location de biens immobiliers. Josh possède une vaste expérience en matière de location commerciale, notamment de bureaux, de locaux industriels et de commerces de détail. Josh conseille également des entreprises spécialisées dans les énergies renouvelables en matière de droits relatifs au regroupement de terres et le financement de projets éoliens, hydroélectriques et solaires, ainsi que des sociétés pipelinaires et de transport d'électricité relativement aux servitudes, réclamations, exigences en matière de permis, acquisitions et questions connexes.



Matthew est devenu avocat au sein du groupe Immobilier d'Osler en 2014, après avoir effectué son stage chez Osler. Il a une vaste expérience du conseil sur tous les aspects des opérations immobilières commerciales, notamment l'acquisition, la disposition, le

financement et la location (comme propriétaire ou locataire) de sites industriels, de bureaux, de commerces de détail, d'immeubles dotés de services hôteliers, d'établissements de soins de longue durée, de projets d'aménagement et d'immeubles à usage mixte. Il offre également des conseils en matière d'insolvabilité et de restructuration, ainsi que sur les aspects immobiliers des fusions et acquisitions.



Nous souhaitons également la bienvenue à Paul O'Brien, qui a rejoint le groupe Immobilier de Montréal en tant qu'avocat en janvier 2023. Admis au Barreau du Québec en 2017, Paul assiste les propriétaires et les locataires dans la rédaction, la révision et la négociation d'accords de non-divulgence, d'accords d'approvisionnement et de baux commerciaux. Paul s'est engagé comme bénévole au bénéfice de la fondation Pro Bono Canada au cours de ses études universitaires et, plus récemment, à titre de membre du conseil d'administration du Regroupement d'affaires de Lachine inc.

---

## Pleins feux sur le groupe Immobilier commercial



### **Stella Di Cresce**

#### **Q : Parlez-nous de votre pratique.**

Je pratique dans le domaine des opérations, en particulier les acquisitions, les dispositions et le financement de biens immobiliers commerciaux, ainsi que la structuration de coentreprises pour un large éventail de clients, notamment des FPI, des fiducies et des institutions financières. J'agis également dans des projets de construction et d'aménagement pour nos clients et leurs coassociés. En plus de mes activités dans le domaine des opérations, je conseille les propriétaires et les locataires dans tous les aspects de la location commerciale et de la gestion immobilière. Je suis rattachée au bureau de Toronto, mais je dirige souvent des opérations d'envergure nationale et je travaille en étroite collaboration avec des collègues de tous nos autres bureaux.

#### **Q : Qu'est-ce qui vous plaît le plus dans le fait d'être une avocate spécialisée en droit de l'immobilier commercial chez Osler?**

Être avocate spécialisée en droit de l'immobilier commercial chez Osler me donne l'occasion de travailler sur des opérations immobilières de grande envergure qui revêtent une importance stratégique pour nos clients. J'apprécie la variété du travail, la complexité des opérations et la possibilité de travailler avec nos différentes équipes. Aucun dossier n'est identique à un autre; chacun soulève des enjeux et des questions uniques. J'apprends constamment et je suis sans cesse mise au défi, ce qui est très important pour moi. J'aime également faire partie d'une équipe – travailler en collaboration avec certains des juristes les plus compétents du pays, mettre nos idées en commun et bénéficier de leurs lumières – et j'apprécie tout particulièrement les relations nouées à l'interne avec nos collègues et à l'externe avec nos clients, qui, je l'espère, dureront toute une vie.

#### **Q : Quel est le dossier le plus intéressant, gratifiant ou essentiel pour l'entreprise**

## cliente sur lequel vous avez travaillé au cours des six derniers mois?

L'opération la plus remarquable sur laquelle j'ai travaillé au cours des six derniers mois est l'acquisition de Summit REIT par Dream et GIC. Il s'agissait d'une opération très sophistiquée, extrêmement complexe et vitale pour l'entreprise, comportant un important volet immobilier qui portait sur un portefeuille de plus de 150 biens immobiliers industriels situés en Ontario, en Alberta, au Québec et au Nouveau-Brunswick. Ce mandat a nécessité un travail d'équipe colossal de la part des différents groupes d'Osler, notamment ceux en droit immobilier, en droit des sociétés, en fiscalité, en droit bancaire et en droit de la concurrence. Je suis fier d'avoir fait partie de cette équipe formidable et d'avoir apporté ma pierre à cette opération historique.

---

## Communiquez avec nous

Composé de 28 avocats et de 8 auxiliaires juridiques partout au Canada, le groupe Immobilier d'Osler offre des conseils juridiques tenant compte des considérations commerciales dans des dossiers complexes et transformateurs en matière de projets d'aménagement, d'acquisitions, des dispositions, de coentreprises, de baux et de financement de biens immobiliers commerciaux de tous types. Notre groupe aide ses clients à gérer leurs opérations immobilières, même les plus complexes. Fort d'une expertise locale dans tous les grands marchés canadiens, notamment **Toronto, Montréal, Calgary** et **Vancouver**, notre groupe vous conseille sur tous les aspects du droit immobilier.

[En savoir plus sur la pratique du groupe.](#)