

J.L.

LAGACÉ, LÉVEILLÉ & MERCIER, AVOCATS

Drummondville, le 3 juin 2016

PAR COURRIEL ET COURRIER
NOMBRE DE PAGES TRANSMISSES : 1

Monsieur François Bachand
Monsieur Pierre Lizotte
Collectif de Bromontois(es) inquiets

**OBJET : Cession en emphytéose entre La Ville de Bromont
Et la Société d'agriculture du comté de Shefford (SACS)**

Messieurs,

Vous avez sollicité notre opinion eu égard à une cession en emphytéose intervenue entre la Ville de Bromont et la Société d'agriculture du comté de Shefford . Plus particulièrement, à titre de citoyens de la Ville de Bromont, vous êtes concernés et septiques par l'affirmation à l'effet que, « selon les clauses du bail, la Ville jouirait d'une protection financière et légale quant aux aménagements et à l'entretien de l'immeuble. »

Aux fins de l'accomplissement de notre mandat, nous avons pris connaissance de la cession en emphytéose liant la Ville de Bromont « la VILLE » et la Société d'agriculture du comté de Shefford « la SOCIÉTÉ », une personne morale sans but lucratif initialement constituée selon la *Loi sur les Sociétés d'agriculture* et continuée selon la Partie 3, de la *Loi sur les compagnies*, soit une copie conforme émanant du greffe de la ville qui nous fut remise aux fins d'étude.

À priori, nous nous permettons une mise en garde au lecteur à l'effet que la présente opinion s'avère forcément succincte et limitée, compte tenu des considérations ci-après évoquées, notamment la durée de l'emphytéose et l'impossibilité de prévoir à l'avance de façon exhaustive la multitude de scénarios susceptibles de se produire durant une période de cinquante (50) années, découlant de facteurs économiques et sociaux, ainsi que leur incidence et les conséquences en résultant.

Ceci étant dit, les articles régissant l'emphytéose se retrouvent aux articles 1195 à 1211 C.c.Q. entrés en vigueur en 1994 avec les nouvelles dispositions du Code civil du Québec. Plus particulièrement, la définition de l'emphytéose se retrouve à l'article 1195.

235, rue Hériot, bureau 450, Drummondville, Québec, J2C 6X5
Téléphone : 819-472-6668, Télécopieur : 819-472-2206 Courriel : info@iclaqace.com
Téléphone urgence : 819-473-1111

1195. L'emphytéose est le droit qui permet à une personne, pendant un certain temps, d'utiliser pleinement un immeuble appartenant à autrui et d'en tirer tous ses avantages, à la condition de ne pas en compromettre l'existence et à charge d'y faire des constructions, ouvrages et plantations qui augmentent sa valeur d'une façon durable. (L'emphase est nôtre).

Par ailleurs, l'article 1209 C.c.Q. nous indique ce qui suit :

1209. À la fin de l'emphytéose, le propriétaire « la VILLE » reprend l'immeuble libre de tous droits et charges consentis par l'emphytéote « la SOCIÉTÉ », sauf si la fin de l'emphytéose résulte d'une résiliation amiable ou de la réunion des qualités de propriétaire et d'emphytéote dans la même personne.

La Clause 6 de la cession en emphytéose nous informe de l'existence d'une convention d'un terme ferme de cinquante (50) ans à compter de la dernière date de signature du bail et non d'une durée maximale de 50 ans. La Clause 10.10 stipule pour sa part que la SOCIÉTÉ s'oblige à exploiter et gérer les améliorations et l'ensemble immobilier pendant toute la durée du contrat conformément à celui-ci.

Chaque chose possédant un coût, la Clause 10.2 détermine les obligations financières de la SOCIÉTÉ, cette dernière s'engageant fermement à améliorer l'immeuble à un coût de réalisation qui ne pourra être moindre que QUINZE MILLION QUATRE CENT MILLE DOLLARS 15 400 000,00 \$.

Nous remarquons qu'aucun délai n'est mentionné pour la fin des travaux, lesquels s'avèrent être une considération essentielle de l'existence de la cession en emphytéose.

Par ailleurs, aux fins de lui permettre de s'acquitter de ses obligations financières, la SOCIÉTÉ est autorisée, en vertu de la Clause 10.14 à hypothéquer conventionnellement ses droits emphytéotiques :

«La SOCIÉTÉ peut hypothéquer conventionnellement ses droits emphytéotiques, incluant ses droits de propriétaire superficiaire dans les Améliorations et les Améliorations excédentaires uniquement aux fins de la réalisation des Améliorations. ...]

Cependant, cette même Clause 10.14 poursuit en précisant :

« ...Il est expressément prévu que toute reprise de l'Ensemble immobilier par la Ville sera sujette aux hypothèques de tout créancier hypothécaire de la SOCIÉTÉ, s'il en est. »

Afin de pleinement comprendre l'étendue des obligations de la VILLE et des implications potentielles, la lecture de la Clause 10.15 ABANDON, s'avère utile :

« ...Pour plus de précision, si la VILLE devait reprendre possession de l'Ensemble immobilier suite à un abandon de celui-ci par la SOCIÉTÉ, mais sans que cette dernière n'ait obtenu la renonciations aux charges réelles requises aux termes du présent article, la reprise de possession par la Ville aura alors lieu à charge des droits hypothécaires de tout créancier de la SOCIÉTÉ, s'il en est. (L'emphase est nôtre).

Il en résulte que dans l'éventualité d'une reprise de possession par la VILLE, cette dernière devra ultimement assumer les hypothèques grevant l'immeuble.

Comment expliquer la possibilité qu'un tiers, la VILLE, soit liée par un contrat de financement impliquant la SOCIÉTÉ et des créanciers, soient la Caisse Desjardins de Granby-Haute-Yamaska et Investissement Québec ?.

Cette situation s'explique par le libellé de l'article 1209 C.c.Q., lequel prévoit qu'à la fin de l'emphytéose, le propriétaire « la VILLE » reprend l'immeuble libre de tous droits et charges consentis par l'emphytéote. D'où l'importance de l'intervention des créanciers, lesquels à défaut, risquent la perte de leurs droits.

Or, le Code civil du Québec prévoit six (6) façons par lesquelles une emphytéose peut prendre fin, dont notamment la résiliation du contrat pour non exécution. (1). Nous précisons qu'en l'absence d'une entente à l'amiable entre les parties, l'éventualité d'un recours aux Tribunaux ne peut être écartée. De plus, le choix de payer ou non les charges appartient aux emphytéotes (2). Les emphytéotes peuvent disposer de leur bien comme ils le désirent, sous réserve des termes et conditions prévues à la cession en emphytéose.

D'où la nécessité de la Clause 16, rédigée essentiellement en vue de la protection des créanciers dans l'éventualité de la survenance de tout événement mettant en péril la continuation des opérations de la SOCIÉTÉ et le respect de ses engagements envers des tiers. En effet, il y est prévu que tous les actifs, activités et exploitations des immeubles seront transférés sans aucune interruption, à un mandataire désigné par la Caisse Desjardins de Granby-Haute-Yamaska et Investissement Québec.

(1) Fontaine c. Labbé, 2015 QCCS 2768

(2) Gestion Furst inc. Gestion 1050 de la Montagne inc.

L'absence de toute disposition relative à la nature du mandat ainsi octroyé, à sa durée, aux modalités et à la responsabilité de la rémunération du mandataire incite à proposer que cette clause ne fut rédigée qu'aux seules fins de protéger les intérêts légitimes du ou des créancier hypothécaire et qu'à ce titre, elle est forcément limitée dans le temps. En effet, dès la satisfaction de ces dits intérêts financiers, la continuation des opérations, le cas échéant, devra être assumée par la VILLE avec toutes les conséquences et les coûts qui en découlent.

En d'autres mots, il appert qu'au-delà du délai requis pour le remboursement du ou des créancier hypothécaires, la VILLE ne peut revendiquer aucune protection tangible et concrète à l'encontre de la responsabilité et des coûts reliés à l'exploitation, la gestion et la protection du site dans l'éventualité d'un défaut de la SOCIÉTÉ.

Pour toutes ces raisons, nous sommes d'opinion qu'il s'avère impossible de prétendre que la Ville jouit d'une protection financière et légale sans faille en vertu des termes de la Cession en emphytéose soumise à notre étude.

Nous vous remercions de la confiance témoignée et nous demeurons disponibles pour toutes questions et/ou informations additionnelles. Dans l'intervalle, recevez Chers Messieurs, l'assurance de notre plus haute considération.

LACACÉ, LÉVEILLÉ & MERCIER, avocats



ME GINETTE LÉVEILLÉ
gleveille@jclagace.com

GL/ct