

La protection et la réhabilitation des terrains contaminés Soyez vigilants plus que jamais dans vos transactions !

Par Hélène Lauzon¹ avec la collaboration
de Nadia Cattaneo



Les dispositions de la *Loi sur la qualité de l'environnement* relatives à la protection et à la réhabilitation des terrains sont entrées en vigueur le 1^{er} mars 2003². Quant au règlement d'application de ces dispositions de la Loi portant sur la protection et la réhabilitation des terrains, il est entré en vigueur le 27 mars 2003³.

Le présent bulletin vise à exposer quelles sont les modifications substantielles apportées par ces nouvelles dispositions de la Loi et du Règlement ainsi que leurs effets sur les transactions immobilières. Il se propose donc, dans un premier temps, de décrire les nouveaux mécanismes prévus dans la Loi et, dans un deuxième temps, de présenter, sous forme de tableau, quels sont les effets de la Loi sur les transactions immobilières.

La Loi modifiant la *Loi sur la qualité de l'environnement* et d'autres dispositions législatives relativement à la protection et à la réhabilitation des terrains ainsi que le *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains*.

La section IV.2.1 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* régit la question de la protection des terrains et leur réhabilitation en cas de contamination par l'imposition de certaines obligations spécifiques pour certaines catégories d'activités industrielles ou commerciales.

Qu'est-ce qu'un terrain contaminé?

Un terrain sera considéré contaminé aux fins de ces dispositions s'il contient des contaminants qui dépassent les valeurs limites fixées par règlement ou qui, s'ils ne sont pas visés par règlement, sont susceptibles de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain, aux autres espèces vivantes, à l'environnement en général ou aux biens. Le législateur édicte désormais spécifiquement que le terme « terrain » inclut les eaux souterraines et les eaux de surface qui s'y trouvent. Cela signifie donc que l'étude de caractérisation et le plan de réhabilitation, qui pourraient être requis en vertu des nouvelles dispositions de la Loi, pourront couvrir les eaux souterraines et les eaux de surface.

Quelles sont les valeurs limites?

En vertu du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains*, les valeurs limites⁴ sont les concentrations de contaminants acceptables dans un sol en fonction de plusieurs paramètres.

¹ Puisque les nouvelles dispositions de la LQE relatives aux terrains contaminés ont des effets dans plusieurs secteurs d'activités, l'auteure a jugé nécessaire de consulter divers collègues qu'elle remercie expressément pour leurs fructueux commentaires qu'ils ont formulés à l'égard des recommandations suggérées dans le cadre d'éventuelles transactions :

Yvan Biron	- Droit de l'environnement
Daniel Bouchard	- Droit municipal et environnement
Pierre Cadotte	- Droit immobilier
Pierre Denis	- Droit des sûretés
Marie-Andrée Gravel	- Droit des affaires
Odette Jobin-Laberge	- Droit civil
André Paquette	- Droit des affaires
Élise Poisson	- Litige commercial et immobilier
Jean-Yves Simard	- Litige commercial, réalisation de sûretés et faillite

² L.Q. 2002, c. 11, art. 20.

³ Décret 216-2003 du 26/02/03, (2003) 135 G.O. II, 1441.

⁴ Ces valeurs limites s'appliquent uniquement aux sols contaminés. Les critères de la *Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés*, adoptée par le ministère de l'Environnement en 1998, continuent de s'appliquer entre autres pour l'eau de surface et l'eau souterraine.



LAVERY, DE BILLY

AVOCATS



L'Annexe II du Règlement établit les valeurs limites acceptables pour les terrains où ne sont autorisés, en vertu de la réglementation municipale de zonage, que des usages industriels, commerciaux ou institutionnels⁵. Il s'agit à toutes fins pratiques des mêmes valeurs que celles établies autrefois selon le critère C de la *Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés* publiée par le ministère de l'Environnement en 1998. Les valeurs limites de l'annexe II s'appliquent de plus aux terrains constituant ou destinés à constituer l'assiette d'une chaussée ou d'un trottoir en bordure d'une chaussée, l'assiette d'une piste cyclable ou d'un parc municipal⁶. Les valeurs limites de l'annexe I, quant à elles, visent tous les autres usages non spécifiquement mentionnés à l'annexe II que ce soit les usages résidentiels, agricoles, villégiatures, etc.

Quels sont les pouvoirs du ministre?

Le ministre de l'Environnement s'est vu conférer le pouvoir d'ordonner à certaines personnes de soumettre un plan de réhabilitation accompagné d'un calendrier d'exécution :

- lorsqu'il constate la présence dans un terrain de contaminants dont la concentration excède les valeurs limites fixées par règlement;

ou

- lorsqu'il constate la présence dans un terrain de contaminants susceptibles de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain, aux autres espèces vivantes, à l'environnement en général ou aux biens [Il s'agit d'une formulation très semblable au dernier alinéa de l'actuel article 20 de la Loi.].

Le ministre de l'Environnement peut également ordonner à certaines personnes de soumettre une étude de caractérisation :

- lorsqu'il est fondé de croire que les contaminants ci-haut mentionnés peuvent être présents dans un terrain.

Quelles sont les personnes visées?

Ces personnes contre qui le ministre peut prendre une ordonnance sont les suivantes :

- les personnes ou municipalités qui, même avant l'entrée en vigueur de la Loi, ont émis, déposé, dégagé ou rejeté en tout ou en partie, les contaminants; dans ce cas ce n'est que le « pollueur » qui est visé et **la Loi a une portée rétroactive;**
- les personnes ou municipalités qui ont **permis**, même avant l'entrée en vigueur de la Loi, l'émission, le dépôt, le dégagement ou le rejet de contaminants; il peut s'agir dans ce cas soit des administrateurs ou dirigeants qui, par leur omission d'intervenir, ont permis implicitement la contamination, soit du propriétaire qui tolère les gestes de son locataire; **la Loi a dans ces cas aussi une portée rétroactive;**
- les personnes ou municipalités qui ont ou ont eu la garde du terrain après l'entrée en vigueur de la Loi, à titre de propriétaires, de locataires ou à quelqu'autre titre que ce soit [les syndics, prêteurs, séquestres, séquestres intérimaires, contrôleurs, acheteurs subséquents pourraient désormais encourir une responsabilité à ce titre].

Toutefois, le ministre ne pourra prendre une ordonnance contre une personne qui a ou a eu la garde d'un terrain si celle-ci établit⁷:

- qu'elle ne connaissait pas et n'était pas en mesure de connaître, eu égard aux circonstances, aux usages ou au devoir de diligence, la présence de contaminants dans le terrain;

ou

- que, malgré le fait qu'elle connaissait la présence de contaminants dans le terrain, elle a agi, dans la garde de ce terrain, en conformité avec la loi, notamment dans le respect de son devoir de prudence et de diligence;

ou

- que la présence de contaminants dans le terrain résulte d'une migration en provenance de l'extérieur du terrain et dont l'origine est imputable à un tiers.

Quelles sont les obligations des exploitants industriels, municipaux, propriétaires, locataires, ou autres personnes qui ont la garde d'un terrain contaminé?

- a) Lorsque la personne fait l'objet d'une ordonnance parce que le ministre constate la présence de contaminants dont la concentration excède les valeurs limites fixées par règlement, ou qui, sans être visés par règlement, sont susceptibles de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain, aux autres espèces vivantes, à l'environnement en général ou aux biens :

⁵ À l'exception des établissements d'enseignement primaire ou secondaire, des centres de la petite enfance, des garderies, des centres hospitaliers, des centres d'hébergement et de soins de longue durée, des centres de réadaptation, des centres de protection de l'enfance et de la jeunesse ou des établissements de détention.

⁶ À l'exclusion des aires de jeu.

⁷ Le « pollueur » ne pourra bénéficier d'une telle exonération.

Hélène Lauzon est membre du Barreau du Québec et se spécialise en droit de l'environnement, de l'énergie et des ressources naturelles



- elle doit faire valoir, le cas échéant, qu'elle bénéficie d'une exception;
 - si elle ne bénéficie pas d'une exception, elle doit soumettre un plan de réhabilitation accompagné d'un calendrier d'exécution;
 - elle doit inscrire un avis de contamination au registre foncier si la concentration excède les valeurs limites réglementaires;
 - si elle désire maintenir ses sols en place et que leur concentration dépasse les valeurs limites réglementaires, elle doit accompagner son plan de réhabilitation d'une évaluation des risques toxicologiques et écotoxicologiques ainsi que d'une évaluation des impacts sur les eaux souterraines. Le plan doit dans ce cas comporter les restrictions applicables à l'utilisation du terrain;
 - elle doit obtenir le consentement écrit du propriétaire si le plan de réhabilitation prévoit des restrictions à l'utilisation du terrain;
 - si le plan approuvé contient des restrictions, elle doit inscrire au registre foncier un avis de restriction d'utilisation du terrain et en transmettre une copie au ministre;
 - si le plan approuvé est par la suite modifié, elle doit inscrire au registre foncier un avis énonçant les modifications apportées;
 - dès l'achèvement des travaux précisés au plan, elle doit obtenir une attestation d'un expert établissant que les travaux ou ouvrages ont été réalisés conformément aux exigences du plan⁸;
 - elle peut inscrire un avis de décontamination au registre foncier lorsque le terrain a fait l'objet de travaux de décontamination et qu'une étude de caractérisation subséquente révèle l'absence de contaminants ou la présence de contaminants dont la concentration n'excède pas les valeurs limites réglementaires.
- b) Lorsque la personne fait l'objet d'une ordonnance parce que le ministre a des motifs raisonnables de croire à la présence de contaminants dont la concentration excède les valeurs limites fixées par règlement ou dont la présence est susceptible de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain, aux autres espèces vivantes, à l'environnement en général ou aux biens :
- elle peut être appelée à soumettre une étude de caractérisation⁹ et, dans la mesure où les résultats de l'étude démontrent une contamination, elle peut être assujettie aux obligations déjà énumérées à la section précédente (IV a).
- c) Lorsque la personne cesse ses activités et qu'il s'agit d'activités commerciales ou industrielles désignées par règlement¹⁰:
- elle doit procéder à une étude de caractérisation dans les six (6) mois de cette cessation d'activités ou à l'intérieur d'un délai supplémentaire n'excédant pas dix-huit (18) mois que peut accorder le ministre;
 - elle doit inscrire un avis de contamination au registre foncier si la concentration excède les valeurs limites réglementaires;
 - l'étude doit être communiquée au ministre et au propriétaire du terrain;
 - si les résultats de l'étude révèlent la présence de contaminants dont la concentration excède les valeurs limites réglementaires, elle doit soumettre au ministre un plan de réhabilitation accompagné d'un calendrier d'exécution et d'un plan de démantèlement des installations présentes sur le terrain, le cas échéant;
- les contaminants qui excèdent les valeurs limites réglementaires pourront être maintenus en place dans la mesure où une évaluation toxicologique et écotoxicologique ainsi qu'une évaluation des impacts sur les eaux souterraines accompagnent le plan;
 - elle doit obtenir le consentement écrit du propriétaire si le plan prévoit des restrictions à l'utilisation du terrain;
 - un avis de restriction doit être inscrit au registre foncier si le plan comporte des restrictions d'utilisation;
 - une attestation d'un expert doit être obtenue dès l'achèvement des travaux indiquant que leur réalisation est conforme au plan;
 - le cas échéant, un avis de décontamination pourra être inscrit au registre foncier si les conditions d'inscription d'un tel avis sont respectées.
- d) Lorsqu'une personne, à titre de propriétaire, de locataire ou à quelque autre titre que ce soit, a la garde d'un terrain dans lequel se trouvent des contaminants dont la concentration excède les valeurs limites réglementaires et qui proviennent d'une activité désignée par règlement¹¹:
- elle doit aviser par écrit le propriétaire si elle est informée de la présence de contaminants qui excèdent les valeurs limites réglementaires aux limites du terrain ou s'il existe un risque sérieux de migration hors du terrain de contaminants susceptibles de compromettre un usage de l'eau;

⁸ Le ministre tient à jour une liste des experts habilités à fournir ces attestations.

⁹ L'étude doit être attestée par un expert. Le ministre tient à jour une liste d'experts habilités à fournir ces attestations.

¹⁰ Le Règlement énumère cent six (106) catégories d'activités commerciales ou industrielles.

¹¹ Cette situation vise l'exploitant actuel.

- elle doit aviser le ministre de tout risque sérieux de migration de contaminants hors du terrain;
 - pour certaines catégories d'activités industrielles ou commerciales¹²:
 - ⇒ elle devra assurer le contrôle de la qualité des eaux souterraines à l'aval hydraulique du terrain :
 - i) s'il se trouve dans le terrain une nappe phréatique qui alimente en tout ou en partie une prise d'eau souterraine destinée à la consommation humaine,
 - ii) si le terrain est situé à moins d'un kilomètre d'une prise d'eau de surface destinée à la consommation humaine¹³,
 - ⇒ elle devra prélever trois fois par année un échantillon des eaux souterraines à chaque point d'échantillonnage,
 - ⇒ elle devra, de plus, mettre en place sur le terrain concerné un système de puits de contrôle.
 - e) Lorsqu'une personne projette de modifier l'utilisation d'un terrain où s'exerce une activité commerciale ou industrielle désignée par règlement :
 - elle doit procéder à une étude de caractérisation du terrain [sauf s'il en existe une déjà, accompagnée d'une attestation d'un expert établissant qu'elle satisfait aux exigences du guide du ministère et que son contenu est toujours d'actualité];
 - elle doit transmettre une copie de l'étude complétée au propriétaire et au ministre, accompagnée d'une attestation d'un expert;
 - elle doit inscrire un avis de contamination au registre foncier si la concentration excède les valeurs limites réglementaires;
 - elle doit soumettre au ministre un plan de réhabilitation avec un calendrier d'exécution lorsque sont présents dans le terrain des contaminants dont la concentration excède les valeurs limites réglementaires;
 - si le plan prévoit le maintien en place des contaminants, elle doit accompagner le plan d'une évaluation des risques toxicologiques et écotoxicologiques ainsi que d'une évaluation des impacts sur les eaux souterraines;
 - elle doit informer le public par le biais d'un avis dans le journal distribué dans la municipalité et par la tenue d'une assemblée publique. Une copie de l'avis et un rapport des observations recueillies au cours de l'assemblée publique doivent accompagner le plan;
 - elle doit obtenir le consentement écrit du propriétaire si le plan prévoit des restrictions à l'utilisation du terrain;
 - un avis de restriction doit être inscrit au registre foncier si le plan comporte des restrictions d'utilisation;
 - une attestation d'un expert doit être obtenue dès l'achèvement des travaux indiquant que leur réalisation est conforme au plan;
 - le cas échéant, un avis de décontamination pourra être inscrit au registre foncier si les conditions d'inscription d'un tel avis sont respectées;
 - elle doit obtenir un permis de construction et un permis de lotissement, le cas échéant, de la municipalité, lesquels permis ne pourront être délivrés que si le projet est conforme au plan de réhabilitation.
- f) Lorsqu'une personne projette volontairement de réhabiliter en tout ou en partie un terrain et d'y maintenir en place les contaminants dont la concentration excède les valeurs réglementaires :
- elle doit soumettre au ministre un plan de réhabilitation seulement si elle a l'intention d'y maintenir des contaminants dont la concentration excède les valeurs limites réglementaires. Le cas échéant, ce plan sera accompagné d'un calendrier d'exécution et d'une évaluation des risques toxicologiques et écotoxicologiques ainsi que des impacts sur les eaux souterraines;
 - elle doit joindre au plan une étude de caractérisation;
 - elle doit inscrire un avis de contamination au registre foncier si la concentration excède les valeurs limites réglementaires;
 - elle doit obtenir le consentement écrit du propriétaire si le plan prévoit des restrictions à l'utilisation du terrain;
 - un avis de restriction doit être inscrit au registre foncier si le plan comporte des restrictions d'utilisation;
 - une attestation d'un expert doit être obtenue dès l'achèvement des travaux indiquant que leur réalisation est conforme au plan;
 - le cas échéant, un avis de décontamination pourra être inscrit au registre foncier si les conditions d'inscription d'un tel avis sont respectées.

¹² Le Règlement énumère quarante-six (46) catégories d'activités visées.

¹³ Cette obligation de contrôle ne sera pas applicable s'il est démontré que l'activité industrielle ou commerciale exercée sur le terrain n'est aucunement susceptible d'altérer la qualité des eaux.

En terminant, le propriétaire d'un terrain contaminé qui a fait l'objet, avant l'entrée en vigueur de la Loi, d'une convention conclue avec le ministre afin de réhabiliter le terrain doit inscrire au registre foncier toute restriction d'utilisation dont fait mention cette convention. Telle convention doit être considérée comme un plan de réhabilitation approuvé par le ministre.

Quelles sont les obligations spécifiquement applicables aux municipalités?

- La municipalité doit tenir à jour une liste des terrains contaminés situés sur son territoire sur la base des avis inscrits au registre foncier qui lui auront été communiqués par le ministre (avis de contamination, avis de restriction d'utilisation, avis de modification du plan de réhabilitation, avis de décontamination);
- La municipalité doit, préalablement à la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement, obtenir une attestation d'un expert établissant que le projet visé par la demande de permis est compatible avec le plan de réhabilitation.

Ainsi, dans un but préventif, les entreprises et municipalités devraient faire l'inventaire de leurs terrains, procéder à une étude de caractérisation sur chacun d'eux afin de connaître l'origine de la contamination, si contamination il y a, et déterminer la meilleure procédure à suivre pour respecter leur devoir de prudence et de diligence. De même, s'il y a contamination d'un terrain, évaluer la nécessité pour la personne qui en a la garde, le locataire ou le propriétaire, d'aviser le propriétaire du fonds voisin et de prendre les mesures qui s'imposent s'il existe des contaminants aux limites du terrain ou s'il existe un risque sérieux de migration susceptible de compromettre un usage de l'eau.

Notre cabinet peut vous prêter main-forte dans l'instauration, au sein de votre entreprise ou municipalité, des mesures qui rendront celles-ci conformes aux nouvelles dispositions.

Impacts sur vos transactions des dispositions de la *Loi sur la qualité de l'environnement* relatives aux terrains contaminés et du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains*.

VENTE

Vendeur (propriétaire)

Avant l'entrée en vigueur

- Le **vendeur « pollueur »** d'un terrain contaminé pourra faire l'objet d'une ordonnance¹⁴ même s'il a procédé à la vente avant l'entrée en vigueur de la Loi, puisque la Loi a une portée rétroactive.
- Le **vendeur « non pollueur »** d'un terrain contaminé ne s'expose pas à une ordonnance de réaliser une étude de caractérisation ou un plan de décontamination s'il a procédé à la vente de ce terrain avant l'entrée en vigueur de la Loi.

Après l'entrée en vigueur

- Le **vendeur « pollueur »** d'un terrain contaminé qui vend son terrain après l'entrée en vigueur de la Loi pourra faire l'objet d'une ordonnance¹⁵ même pour le passé.
- Le **vendeur « non pollueur »** d'un terrain contaminé qui vend son terrain après l'entrée en vigueur de la Loi pourra désormais faire l'objet d'une ordonnance à titre de propriétaire ayant ou ayant déjà eu la garde d'un terrain contaminé¹⁶.

VENTE

Acheteur

Avant l'entrée en vigueur

- **L'acheteur** qui, avant l'entrée en vigueur de la Loi a acquis un terrain contaminé, pourra, à titre de propriétaire, faire l'objet d'une ordonnance dans le futur même s'il n'a pas contribué à la contamination.

Après l'entrée en vigueur

- **L'acheteur** qui, après l'entrée en vigueur de la Loi acquiert un terrain contaminé, pourra, à titre de propriétaire, faire l'objet d'une ordonnance même s'il n'a pas contribué à la contamination¹⁷.

¹⁴ Il s'expose à l'obligation de réaliser une étude de caractérisation et un plan de réhabilitation pour la contamination passée. Il ne pourra pas se prévaloir d'une exonération.

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Sous réserve de l'exonération dont il pourra se prévaloir, le cas échéant, il s'expose à l'obligation de réaliser une étude de caractérisation et un plan de réhabilitation. Selon la catégorie d'activités exercées sur son terrain, il peut de plus s'exposer à l'obligation d'implanter un programme de contrôle de la qualité des eaux souterraines à l'aval hydraulique du terrain.

¹⁷ Sous réserve de la possibilité de faire valoir un moyen d'exonération le cas échéant.

LOCATION

Locateur

Depuis l'entrée en vigueur

- Le **locateur** d'un terrain contaminé ayant ou non contribué à la contamination pourra désormais faire l'objet d'une ordonnance soit à titre de propriétaire « pollueur », soit à titre de propriétaire « non pollueur » ayant permis la contamination en omettant d'agir, ou simplement à titre de propriétaire ayant la garde du terrain contaminé¹⁸.

LOCATION

Locataire

Depuis l'entrée en vigueur

- Le **locataire** d'un terrain contaminé **ayant ou non contribué** à la contamination pourra désormais faire l'objet d'une ordonnance soit à titre de locataire « pollueur », soit à titre de locataire ayant la garde d'un terrain contaminé même s'il n'a pas participé à la contamination¹⁹.

FINANCEMENT

Créancier hypothécaire

Avant l'entrée en vigueur

- Le **créancier hypothécaire** qui, avant l'entrée en vigueur de la Loi, a obtenu la simple administration du bien suite à un jugement ordonnant le délaissement forcé ou a pris possession d'un terrain contaminé à des fins d'administration, ou a repris ce terrain en paiement de sa créance ne peut faire l'objet d'une ordonnance le contraignant à réaliser une étude de caractérisation ou un plan de réhabilitation.

Après l'entrée en vigueur

- Si, après l'entrée en vigueur de la Loi, le **créancier hypothécaire** obtient la simple administration du bien suite à un jugement ordonnant le délaissement forcé, ou prend possession à des fins d'administration, ou prend en paiement de sa créance un terrain contaminé, il peut, depuis le 1^{er} mars 2003, à titre de « gardien » du terrain, faire l'objet d'une ordonnance le contraignant à réaliser une étude de caractérisation ou un plan de réhabilitation²⁰.

¹⁸ Il s'expose à l'obligation de réaliser une étude de caractérisation et un plan de réhabilitation.

¹⁹ Sous réserve de la possibilité de faire valoir un moyen d'exonération le cas échéant.

²⁰ Sous réserve toutefois de la possibilité de faire valoir un moyen d'exonération. Ajoutons aussi que la Loi n'a pas une portée rétroactive pour le « gardien ».

FAILLITE

ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS

Syndic
Séquestre
Séquestre intérimaire
Contrôleur

Avant l'entrée en vigueur

- Si, avant l'entrée en vigueur de la Loi, le « gardien » (**syndic, séquestre, séquestre intérimaire ou contrôleur**) a pris possession à des fins d'administration d'un terrain contaminé, il ne peut en principe faire l'objet d'une ordonnance visant à le contraindre à réaliser une étude de caractérisation ou un plan de réhabilitation.

Après l'entrée en vigueur

- Si, après l'entrée en vigueur de la Loi, le « gardien » (**syndic, séquestre, séquestre intérimaire ou contrôleur**) a pris possession à des fins d'administration d'un terrain contaminé, il pourra, à titre de « gardien », faire l'objet d'une ordonnance visant à le contraindre à réaliser une étude de caractérisation ou un plan de réhabilitation sous réserve toutefois de l'article 14.06 de la *Loi sur la faillite* ou de l'article 11.8 de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*.

Recommandations²¹

Vendeur
Acheteur
Locateur
Locataire
Achat par une municipalité suite à une vente pour taxes

- Obtenir toutes les études de caractérisation réalisées relativement au terrain faisant l'objet de la transaction;
- Répertorier les activités industrielles ou commerciales exercées sur le terrain;
- Évaluer la nécessité de procéder à une nouvelle étude de caractérisation;
- Évaluer le coût des études;
- Prévoir quelles sont les conséquences sur la transaction des conclusions non satisfaisantes de l'étude de caractérisation;
- Vérifier l'état des propriétés avoisinantes;
- Vérifier au bureau de la publicité des droits s'il y a inscription d'un avis de contamination, de restriction d'usage, de modification du plan ou de décontamination sur l'immeuble faisant l'objet de la transaction et sur les propriétés avoisinantes;
- Vérifier auprès de la municipalité et du ministère de l'Environnement s'il existe des permis et avis d'infraction;
- Vérifier le registre des terrains contaminés de la municipalité;
- Réévaluer la valeur marchande de l'immeuble, le cas échéant;
- Établir quelle partie assumera les risques reliés à la contamination, y compris les coûts de réhabilitation et négocier les représentations, garanties et clauses d'indemnisation appropriées;
- Vérifier, le cas échéant, quelles sont les exigences du créancier hypothécaire;
- Prévoir la nécessité d'obtenir une caution ou, si disponible, une assurance;

²¹ Nota Bene : Les personnes qui ont ou qui ont eu la garde du terrain contaminé pourront s'exonérer si elle établissent qu'elles se retrouvent dans l'un des trois cas visés dans la Loi. Voir à cet effet le Bulletin - premier volet. Par ailleurs, nous sommes conscients que, parmi les recommandations, certaines ne pourront être respectées ou obtenues dans le cadre d'une négociation.

Recommandations

- Prévoir la responsabilité couvrant les coûts de réhabilitation;
- Dans un cas de location, prévoir la nécessité de réaliser une étude de caractérisation avant, pendant et à la fin du bail et déterminer l'état dans lequel les lieux seront remis;
- Transmettre à l'acheteur ou au locataire tout plan de réhabilitation déjà approuvé par le ministère de l'Environnement;
- Déterminer dans quel état est transmis le terrain lors de la transaction;
- Prévoir quelles sont les conséquences sur la transaction de l'approbation ou de refus du plan de réhabilitation par le ministre;
- Si requis par le règlement, prévoir quelle partie assumera les obligations relatives au contrôle de la qualité des eaux souterraines et quelles sont les obligations relativement aux résultats de ce contrôle;
- Dans un cas de location, prévoir quelles sont les obligations du locataire lors d'un déversement accidentel ou lors d'un manquement à une loi ou un règlement de nature environnementale;
- Dans un cas de location, prévoir quels sont les droits du locateur en cas de défaut du locataire;
- Dans un cas de location, prévoir quelles sont les obligations du locataire face au propriétaire s'il désire soumettre pour approbation au ministère de l'Environnement un plan de réhabilitation;
- Tenir compte du fait qu'à l'égard de tout projet de construction ou de lotissement, les permis de construction et/ou de lotissement de la municipalité ne pourront être délivrés que si le projet est conforme au plan de réhabilitation approuvé par le ministre;

Créancier hypothécaire

La plupart des recommandations ci-haut énumérées valent pour le créancier hypothécaire et ajoutons les suivantes :

Avant le déboursé du prêt :

- Évaluer le risque environnemental des activités de l'emprunteur;
- Évaluer la nécessité d'obtenir la réhabilitation du terrain contaminé afin d'éviter entre autres, une éventuelle créance prioritaire de l'État si le ministre de l'Environnement procède lui-même à la réhabilitation;
- Exiger des rapports de l'état environnemental du site pendant la durée du prêt y compris les résultats du contrôle de la qualité des eaux souterraines si cette obligation est applicable en l'espèce.

Recommandations

Avant la réalisation des sûretés :

- Obtenir une étude de caractérisation;
- Évaluer l'opportunité de procéder à la réalisation dans un contexte d'insolvabilité pour bénéficier de l'immunité relative qui y est prévue en faveur du syndic;
- Évaluer quelle est la meilleure façon de réaliser la sûreté afin de minimiser votre responsabilité d'autant plus qu'après l'entrée en vigueur de la Loi, le créancier hypothécaire qui a la **garde** d'un terrain contaminé s'expose à l'obligation de respecter le plan de réhabilitation déjà approuvé par le ministère de l'Environnement. Doit-on privilégier l'un des moyens suivants?
 - ⇒ simple administration du bien aux termes d'un jugement en délaissement forcé;
 - ⇒ prise de possession à des fins d'administration;
 - ⇒ prise en paiement;
 - ⇒ vente sous contrôle de la justice;
 - ⇒ vente par le créancier.
- Puisque la Loi prévoit que le ministre peut lui-même procéder à la réhabilitation du terrain en cas de défaut de la personne qui en a la **garde**, cette créance pourra être garantie par une hypothèque légale et constitue **une créance prioritaire de l'État**. Il y a lieu de se demander si cette créance prévaudra sur toute hypothèque conventionnelle publiée avant l'entrée en vigueur de la Loi.

Syndic
Séquestre
Séquestre intérimaire
Contrôleur

- L'article 14.06 de la *Loi sur la faillite*, ainsi que l'article 11.8 de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* dégagent de toute responsabilité le syndic, séquestre, séquestre intérimaire ou contrôleur, donc le **gardien** au sens de la Loi, pour tout fait ou dommage lié à l'environnement survenu avant son intervention. Il est également dégagé de toute responsabilité découlant de tout fait ou dommage attribuable au non-respect d'une ordonnance dans la mesure où certaines conditions sont respectées. Ces dispositions semblent viser les ordonnances de nature curative;
- Qu'en est-il des ordonnances de nature préventive visant à obtenir une étude de caractérisation, ou encore visant à implanter un programme de contrôle de la qualité des eaux souterraines? Les « **gardiens** » seront-ils responsables?;
- Puisque la Loi prévoit que le ministre peut lui-même procéder à la réhabilitation du terrain en cas de défaut du « **gardien** », cette créance pourra être garantie par une hypothèque légale et constitue **une créance prioritaire de l'État**. Cette créance pourrait être reconnue comme une créance garantie dans un contexte d'insolvabilité (faillite, proposition, arrangement) dans la mesure où l'avis d'hypothèque aura été dûment publié au préalable.

**Vous pouvez communiquer
avec les membres suivants du
groupe Environnement,
énergie et ressources
naturelles pour toute question
relative à ce bulletin.**

à nos bureaux de Montréal

Yvan Biron
Nadia Cattaneo
Hélène Lauzon
Louis-A. Leclerc
Michel Yergeau

à nos bureaux de Québec

Daniel Bouchard
Lorne Giroux

Montréal

Bureau 4000
1, Place Ville Marie
Montréal (Québec)
H3B 4M4

Téléphone :
(514) 871-1522
Télécopieur :
(514) 871-8977

Québec

Bureau 500
925, chemin Saint-Louis
Québec (Québec)
G1S 1C1

Téléphone :
(418) 688-5000
Télécopieur :
(418) 688-3458

Laval

Bureau 500
3080, boul. Le Carrefour
Laval (Québec)
H7T 2R5

Téléphone :
(450) 978-8100
Télécopieur :
(450) 978-8111

Ottawa

Bureau 1810
360, rue Albert
Ottawa (Ontario)
K1R 7X7

Téléphone :
(613) 594-4936
Télécopieur :
(613) 594-8783

Site Web

www.laverydebilly.com

Droit de reproduction
réservé. Ce bulletin
destiné à notre clientèle
fournit des commentaires
généraux sur les
développements récents
du droit. Les textes ne
constituent pas un avis
juridique. Les lecteurs ne
devraient pas agir sur la
seule foi des informations
qui y sont contenues.