

## Un terrain est contaminé?

### Qui du vendeur ou de l'acheteur devrait effectuer l'étude de caractérisation?

Par Hélène Lauzon et Yvan Biron



Les dispositions de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (ci-après « LQE ») relatives aux terrains contaminés imposent à la personne qui projette de changer l'utilisation d'un terrain d'effectuer une étude de caractérisation de cette propriété<sup>1</sup> si certaines activités industrielles spécifiques y ont été exercées<sup>2</sup>. Or, si cette étude révèle la présence de contaminants au-delà des valeurs limites réglementaires<sup>3</sup>, un avis de contamination doit être inscrit au registre foncier contre la propriété en question.

Au fil des années, nous avons constaté que dans maintes transactions, le vendeur, plutôt que l'acheteur, s'est acquitté de l'obligation de faire l'étude de caractérisation dans le cadre du processus de « vérification environnementale ».

Nous croyons qu'il s'agit là de la voie à suivre afin d'éviter au vendeur de devoir inscrire un avis de contamination alors qu'il n'a pas l'assurance de la réussite de la transaction.

En effet, ce ne sont que les études de caractérisation « effectuées en vertu de la Loi » qui peuvent entraîner l'obligation d'inscrire un avis de contamination au registre foncier<sup>4</sup> et la LQE impose à la seule personne qui entend changer l'utilisation d'un terrain de procéder préalablement à une étude de caractérisation et d'inscrire un avis de contamination.

Si le vendeur effectue une telle étude, c'est dans le but de vendre le terrain au plus offrant sans égard à l'usage prévu. C'est habituellement l'acheteur qui projette d'en changer l'utilisation. Or, le fait d'effectuer une étude de caractérisation à des fins de vente n'impose pas ultimement l'obligation d'inscrire un avis de contamination puisqu'il ne s'agit pas d'une étude effectuée « en vertu de la Loi ».

Par contre, si l'étude est faite par l'acheteur éventuel dans le but de changer l'utilisation du terrain et que celle-ci révèle un dépassement des valeurs limites fixées par règlement, un avis de contamination devra être inscrit au registre foncier car il s'agit dans ce cas d'une étude de caractérisation effectuée spécifiquement en vertu de l'article 31.53 de la Loi.

La Loi précise que l'avis de contamination doit être inscrit par la personne qui a fait effectuer l'étude de caractérisation, de sorte que l'acquéreur potentiel effectuant l'étude aux fins d'un changement d'utilisation du terrain aurait vraisemblablement l'obligation d'inscrire l'avis, même si ultimement la transaction ne se concrétise pas.

Afin d'éviter toute discussion à cet égard avec le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs et de prévenir l'inscription d'un avis de contamination qui affecterait prématurément le titre de propriété du vendeur, **nous recommandons que les études de caractérisation, dans un contexte de vente, soient toujours effectuées par le vendeur puisque dans ce cas, l'inscription d'un avis de contamination n'est pas nécessairement requis.**

<sup>1</sup> Article 31.53 LQE.

<sup>2</sup> L'annexe III du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* établit la liste de ces activités industrielles.

<sup>3</sup> Ces valeurs limites sont établies aux annexes I et II du *Règlement*.

<sup>4</sup> Article 31.58 LQE.



LAVERY, DE BILLY

AVOCATS



Il serait également judicieux de spécifier dans l'offre de vente que les études de caractérisation seront préparées par le vendeur mais transmises à l'acheteur pour consultation seulement et remises à la date de clôture, le cas échéant. Ainsi, s'il désire changer l'utilisation de l'immeuble après en avoir pris possession, l'acheteur pourra se servir des études menées par le vendeur ou faire préparer de nouvelles études et, le cas échéant, inscrire un avis de contamination au registre foncier. Par la suite, il devra soumettre un plan de réhabilitation à l'approbation du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs.

Hélène Lauzon  
Yvan Biron

**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**  
514 877-2910  
ybiron@lavery.qc.ca

**Hélène Lauzon**  
514 877-2985  
hlauzon@lavery.qc.ca

**Louis-A. Leclerc**  
514 877-2991  
laleclerc@lavery.qc.ca

**Mathieu Quenneville**  
514 877-3087  
mquenneville@lavery.qc.ca

**Michel Yergeau**  
514 877-2911  
myergeau@lavery.qc.ca

#### À nos bureaux de Québec

**Daniel Bouchard**  
418 266-3055  
dbouchard@lavery.qc.ca

#### 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

#### Abonnement

Vous pouvez vous abonner, vous désabonner ou modifier votre profil en visitant notre site Internet [www.laverydebilly.com/htmlfr/Publications.asp](http://www.laverydebilly.com/htmlfr/Publications.asp) ou en communiquant avec Carole Genest au 514 871-1522, poste 3911.

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.