

# **LES CRÉANCIERS GARANTIS AU QUÉBEC: PAS DE SAUF-CONDUIT ENVIRONNEMENTAL**

Anne-Marie Sheahan  
Philippe Bélanger

18 avril 2005

L'expertise. Les résultats.<sup>mc</sup>

McCarthy  
Tétrault

[mccarthy.ca](http://mccarthy.ca)

# INTRODUCTION

- La responsabilité environnementale des créanciers garantis
  - rattachée à l'exploitation du bien
  - mais surtout à la réhabilitation des terrains contaminés
  - en mouvance depuis le début des années 1990



Les pieds sur terre.

# INTRODUCTION (suite)

- La prudence est de mise
  - avant de prendre une sûreté
  - avant d'amorcer la réalisation
  - moments clés:
    - préavis d'exercice
      - choix du recours hypothécaire
      - délaissement volontaire
    - requête en délaissement forcé



Les pieds sur terre.

# INTRODUCTION (suite)

- constitution de l'inventaire (présomption de bon état, 1329 CCQ)
- simple et pleine administration (1301 et suivants CCQ)
- responsabilité pour la perte du bien sauf force majeure, usage normal (1308(2) CCQ)



Les pieds sur terre.

## INTRODUCTION (suite)

- moyens
  - recherche de titres
  - accès à l'information
  - vérification du terrain
  - ententes avec les autorités environnementales
- pas de développement significatif depuis 1994 quant aux conséquences de l'exercice d'un recours hypothécaire sur la responsabilité environnementale



Les pieds sur terre.

## INTRODUCTION (suite)

- Deux préoccupations principales
  - responsabilité statutaire
    - pour l'exploitation
    - pour la réhabilitation
  - hypothèques légales pour les coûts de caractérisation et de réhabilitation



Les pieds sur terre.

# RESPONSABILITÉ STATUTAIRE

- Règle de base inchangée
  - depuis le début des années 1990
  - critère: contrôle d'une activité ou d'une propriété et implication dans la gestion environnementale
  - le créancier garanti qui n'a pas la possession d'un bien – n'a pas de contrôle suffisant, même si son débiteur est en défaut (*CN c. Ontario* (1992, C.A.O.), *Ontario c. Tyre King Tire Recycling* (1992, C.J.O.))



Les pieds sur terre.

# RESPONSABILITÉ STATUTAIRE (suite)

- Protection statutaire
  - États-Unis
    - *Comprehensive Environmental Response, Compensation and Liability Act, 1980*
    - *U.S. c. Fleet Factors Corp.* (1990, 11th circuit C.A.): participation à la gestion financière et pouvoir d'influence
    - *Lender Liability Rule* de l'EPA (avril 1992) jugé invalide



Les pieds sur terre.



# RESPONSABILITÉ STATUTAIRE (suite)

- Amendements de 1996
  - « owner and operator » exclut le créancier garanti qui détient des droits de propriété pour protéger sa sûreté et ne participe pas à la gestion
  - participer à la gestion
    - = contrôle décisionnel sur conformité environnementale ou général



Les pieds sur terre.

# RESPONSABILITÉ STATUTAIRE (suite)

- participer à la gestion
    - ≠ - détenir ou abandonner une sûreté
    - surveiller l'application du contrat
    - effectuer des inspections et exiger des mesures
    - donner des conseils
    - ajouter des engagements environnementaux au contrat
    - restructurer et renégocier le contrat
    - prendre un « response action »
- (vente dès que possible)



Les pieds sur terre.

# RESPONSABILITÉ STATUTAIRE (suite)

- Ontario
  - *Brownfields Statute Law Amendment Act, 2001*
  - e.e.v. octobre 2002
  - *Environmental Protection Act* et *Water Resources Act*
  - exclusions de responsabilité – créancier garanti qui n'a pas la possession
    - vérification
    - mesures de maintien et protection (services, clôtures, assurances, taxes, collecte des loyers)



Les pieds sur terre.

# RESPONSABILITÉ STATUTAIRE (suite)

- réponse à un danger lié au rejet d'un contaminant sur la santé et la sécurité, l'environnement naturel, la propriété, la vie végétale ou animale
- pas d'ordonnance contre créancier garanti en possession
  - 5 ans
  - sauf négligence grave ou inconduite délibérée ou risque de dommage à la santé et la sécurité, environnement naturel, propriété, vie animale ou végétale
- transparence: avis au MOE et copie de rapports sur demande du MOE



Les pieds sur terre.

# RESPONSABILITÉ STATUTAIRE (suite)

- Colombie-Britannique
  - *Waste Management Act*, 1996
  - personnes responsables de la réhabilitation
  - inclut: créancier garanti qui
    - devient propriétaire ou
    - exerce le contrôle ou impose des exigences sur le traitement, la manutention ou l'élimination de substances ou impose des conditions qui causent la contamination



Les pieds sur terre.

# RESPONSABILITÉ STATUTAIRE (suite)

- exclut: créancier garanti agissant pour protéger sa sûreté qui
  - participe aux questions financières
  - peut influencer une opération ou augmenter la contamination, sans le faire
  - impose des exigences qui ne causeront ni n'augmenteront pas la contamination
  - fait vérifier l'état d'un bien pour déterminer les étapes futures



Les pieds sur terre.

# RESPONSABILITÉ STATUTAIRE (suite)

## ➤ Saskatchewan

➤ *Environmental Management and Protection Act, 2002*

➤ « person responsible for a discharge »

➤ exclut le créancier garanti

sauf:

- participation dans la gestion quotidienne
- contrôle du terrain
- cause un rejet ou aggrave un effet nocif



# RESPONSABILITÉ STATUTAIRE (suite)

- Terre-Neuve et Labrador
  - *Environmental Protection Act, 2002*
  - personnes responsables de la réhabilitation
  - inclut: créancier garanti qui
    - devient propriétaire, sauf « compliance agreement »
    - exerce la garde, la gestion ou le contrôle du terrain qui cause la contamination
    - impose des exigences sur ces activités ou sur le traitement, la manutention ou l'élimination de substances causant la contamination



Les pieds sur terre.



# RESPONSABILITÉ STATUTAIRE (suite)

- exclut: créancier garanti agissant pour protéger sa sûreté qui
  - participe aux questions financières liées au terrain
  - peut influencer une opération pour causer ou augmenter la contamination, sans le faire
  - impose des exigences qui ne causeront ni n'augmenteront pas la contamination
  - fait vérifier état pour déterminer les étapes futures
- responsabilité limitée
  - à la valeur des actifs sous gestion
- mêmes obligations de faire rapport



Les pieds sur terre.

# RÉFORME QUÉBÉCOISE

- Sur la protection et la réhabilitation des terrains contaminés, aux termes de la *Loi sur la qualité de l'environnement*
- Mars 2003
- Dispositions pertinentes
  - toujours l'infraction de « permettre le rejet d'un contaminant », art. 20



Les pieds sur terre.

# RÉFORME QUÉBÉCOISE (suite)

- pouvoirs d'ordonnance (31.43)
  - caractérisation et réhabilitation
  - personne ayant rejeté ou permis le rejet (rétroactif)
  - depuis mars 2003, personne ayant eu la garde du terrain (proprio, locataire, quelque autre titre)

exemple: simple administration



Les pieds sur terre.

# RÉFORME QUÉBÉCOISE (suite)

- exclusions relatives à la garde:
  - ignorance de la contamination (circonstances, usages, devoir de diligence)
  - dès la connaissance, a respecté la loi quant à la garde du terrain, particulièrement quant au devoir de prudence et de diligence
  - source = migration provenant de l'extérieur, imputable à un tiers



Les pieds sur terre.

# RÉFORME QUÉBÉCOISE (suite)

- caractérisation et réhabilitation
  - cessation de certaines activités industrielles ou commerciales (31.51)
  - changement d'usage de certains terrains (31.53)
  - volontaire (31.57)
- transparence
  - publication d'avis de contamination (31.58)
  - avis au propriétaire voisin (31.52)



Les pieds sur terre.

# RÉFORME QUÉBÉCOISE (suite)

- Excellente occasion
  - d'apporter une sécurité juridique
  - d'arrimer avec le reste de l'Amérique du Nord
  - pas fait...
    - pas de protection des créanciers garantis
    - ils peuvent être visés



Les pieds sur terre.

# HYPOTHÈQUES LÉGALES

- Certaines lois environnementales québécoises et fédérales créent une hypothèque légale
  - en faveur de la Couronne
  - pour les coûts de caractérisation et de réhabilitation
  - doivent être publiées (2725 CCQ)



Les pieds sur terre.

# HYPOTHÈQUES LÉGALES (suite)

- Exemples:

- LQE

- défaut d'exécuter une ordonnance (113)
    - défaut de se conformer aux obligations de caractérisation et de réhabilitation (31.62)



Les pieds sur terre.



# HYPOTHÈQUES LÉGALES (suite)

- *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, 14.06(7)
  - réclamation pour coûts de réhabilitation
  - immeubles affectés et contigus
  - super priorité
- voir aussi :
  - art. 227 et 232 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*
  - art. 413(4) de la *Loi sur les cités et villes*
  - art. 232.9 de la *Loi sur les mines*



Les pieds sur terre.

# HYPOTHÈQUES LÉGALES (suite)

- Créances prioritaires
  - droit de préférence aux autres créanciers, même hypothécaires (2650 CCQ)
  - opposable aux autres créanciers et tiers sans publication (2655 CCQ)
  - deux catégories pertinentes:
    - dépenses faites dans l'intérêt commun (2651(1°) CCQ)
    - créances municipales assimilées à des taxes (2651(5°) CCQ)



Les pieds sur terre.

# HYPOTHÈQUES LÉGALES (suite)

- Exemples:
  - nuisance ou insalubrité (81 LQE)
  - démolition d'un immeuble non conforme (227 et 232 *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*)
  - nettoyage ou remblai (413(14) de la *Loi sur les cités et villes*)



Les pieds sur terre.

# HYPOTHÈQUES LÉGALES (suite)

- Servitudes administratives
  - charges créées par l'État
  - au profit de la collectivité
  - fait échec à la purge des droits réels par vente sous contrôle de justice (2794 CCQ)



Les pieds sur terre.

# HYPOTHÈQUES LÉGALES (suite)

- *Caisse populaire de Victoriaville c. Gagné*, AZ-98026263, B.E. 98 BE-511 (C.S.)
  - Faits:
    - hypothèque légale de la CPTA pour travaux de nettoyage (40,000 \$)
    - jugement en injonction de cesser l'exploitation et de restaurer publiée par MENV aux termes de 118.2 LQE (« opposable à tout acquéreur subséquent »)



Les pieds sur terre.

# CONCLUSIONS

- En résumé,
  - dans la plupart des juridictions d'Amérique du Nord, on a introduit des règles de protection du créancier garanti
  - la réforme québécoise du régime de réhabilitation des terrains contaminés n'a pas clarifié les zones à risque pour le créancier garanti, elle les a même élargies



Les pieds sur terre.

## CONCLUSIONS (suite)

- le rang et la valeur de la créance garantie peuvent être affectés par:
  - l'existence préalable d'hypothèques légales environnementales publiées
  - la publication éventuelle d'hypothèques légales environnementales prioritaires
  - l'existence de créances prioritaires non publiées et
  - l'existence de servitudes administratives environnementales



Les pieds sur terre.

## CONCLUSIONS (suite)

- le créancier garanti doit, plus que jamais
  - choisir judicieusement ses sûretés, puis ses recours hypothécaires
  - être attentif et vigilant quant à l'état des biens en faisant l'objet et
  - n'intervenir dans le contrôle d'une activité, d'un bien ou dans la gestion environnementale qu'en connaissance de cause et qu'avec prudence.



Les pieds sur terre.