Revue 2024 des dossiers marquants en droit immobilier au Québec

21 janvier 2025

Auteurs

Carole Gélinas

Associée, Avocate

Katerina Kostopoulos

Avocate principale

Yasmine Belrachid

Avocate

Tout en accueillant l'année 2025 avec enthousiasme, nous avons cru bon de faire une courte rétrospective de l'année 2024 en matière de droit immobilier au Québec. Jetons un coup d'œil sur cette dernière année et quelques nouvelles qui méritent une attention particulière et un suivi en 2025. Sans dresser une liste exhaustive, nous souhaitions saisir l'occasion de rappeler que l'immobilier a la cote!

1. En matière de construction de logements locatifs, le *Règlement sur les immeubles (TPS/TVH)* a mis en vigueur une bonification du remboursement de la TPS pour les immeubles d'habitation locatifs dont la construction commence entre le 14 septembre 2023 et le 31 décembre 2030, et dont la date de fin est fixée au plus tard le 31 décembre 2035.
2. La procédure d'authentification d'un document canadien destiné à être utilisé dans un pays étranger a été uniformisée pour les membres faisant partie de la Convention du 5 octobre 1961 supprimant l'exigence de la légalisation des actes publics étrangers.
3. Le *Règlement 20-20-20* a été modifié dans l'optique d'alléger le fardeau financier des promoteurs immobiliers en faveur de la construction de logements sociaux et abordables à Montréal jusqu'à la fin de 2026.
4. En matière de location de logements, la *Loi limitant le droit d'éviction des locateurs et renforçant la protection des locataires aînés* a imposé un moratoire contre l'éviction de locataires par les locateurs qui souhaiteraient subdiviser, agrandir ou changer l'usage d'un logement, et ce jusqu'en juin 2027, en plus de protéger davantage les locataires de 65 ans ou plus contre une éviction ou une reprise de logement, lorsque ces derniers occupent depuis au moins 10 ans le logement et que leurs revenus sont égaux ou inférieurs à 125 % du revenu maximal permettant l'admissibilité à un logement à loyer modique selon la réglementation applicable.
5. La *Loi sur la concurrence* a été modifiée pour encadrer davantage les contrôles de propriété, notamment le recours aux clauses d'exclusivité et les clauses restrictives dans les baux commerciaux existants.
6. La *Loi sur la concurrence* a également été modifiée pour lutter contre l'écoblanchiment. Dans le domaine immobilier, les promoteurs doivent maintenant être capables de démontrer la véracité de leurs allégations écologiques concernant leurs propriétés.

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.

7. L'augmentation du taux d'inclusion dans le revenu des gains en capital a été annoncée dans le budget fédéral d'avril 2024, passant de50 % à 66,66 %, sur tous les gains en capital réalisés par les entreprises et les fiducies ainsi que par les particuliers pour la portion des gains en capital excédant 250 000 $ dans une année donnée. Compte tenu du changement de gouvernement potentiel et du fait que ces mesures n'ont pas force de loi, restez à l'affût des nouvelles à ce sujet.
8. Les autorités fiscales ont prévu une augmentation des taux de retenue applicables lors de la vente d'un bien canadien imposable par un non-résident du Canada depuis le 1er janvier 2025. En conséquence, les taux de retenue pour les dispositions effectuées depuis cette date ont augmenté de façon importante par suite de l'augmentation du taux d'inclusion à l'égard du gain en capital. Encore une fois cependant, l'incertitude demeure quant à l'application de cette mesure.
9. Le *Projet de loi no 86* modifiant entre autres la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* et la *Loi sur l'acquisition des terres agricoles par des non-résidents* a été déposé et présenté à l'Assemblée nationale par le ministre de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, M. André Lamontagne. Les modifications visent notamment le contrôle des acquisitions de terres agricoles et la lutte contre l'achat de terres par des investisseurs étrangers. Restez à l'affût de l'évolution de ce projet de loi.
10. La *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* a « ouvert la porte » à l'autorisation par les municipalités des projets d'habitation avant le 21 février 2027 qui dérogent à la réglementation d'urbanisme locale pourvu que les conditions établies soient respectées. Les municipalités se voient ainsi accorder un superpouvoir leur permettant de favoriser la mise en chantier de projets en 2025.

Suivant cette année forte en rebondissements dans le domaine immobilier, notre équipe de droit immobilier est motivée et disposée à répondre à toutes vos questions et demandes.

D'autres sujets vous viennent à l'esprit? Partagez-les avec nous et n'hésitez pas à nous contacter pour en discuter davantage. Bonne année 2025!

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.