



# COLLOQUE

**DROIT DE L'HABITATION EN CRISE(S) :  
VERS L'ÉDIFICATION D'UNE POLITIQUE  
D'ENCADREMENT DES PRATIQUES  
IMMOBILIÈRES**

**PROGRAMME DÉTAILLÉ**

COMITÉ SCIENTIFIQUE  
PRE MARIE-HÉLÈNE DUFOUR  
ET PR PASCAL FRÉCHETTE

**26 OCTOBRE 2023**

**CENTRE JUDICIAIRE JEAN MELANSON** (A9-130)  
CAMPUS PRINCIPAL DE SHERBROOKE



# COLLOQUE

## **DROIT DE L'HABITATION EN CRISE(S) :**

### **VERS L'ÉDIFICATION D'UNE POLITIQUE D'ENCADREMENT DES PRATIQUES IMMOBILIÈRES**

26 octobre 2023 – Faculté de droit de l'Université de Sherbrooke

## **PROGRAMME**

9 h 00	Mot d'ouverture
9 h 15	<b>Première séance</b> <b>Les copropriétés résidentielles ou le difficile équilibre entre droits individuels et collectifs</b> Gaële Gidrol-Mistral (UQAM) et Sophie Croisetière (UQAM) <b>L'immobilier titrisé : le droit au logement à l'épreuve de la financiarisation de l'habitation</b> Pascale Cornut St-Pierre (Université d'Ottawa) et Alexandra Bahary-Dionne (Université d'Ottawa)
10 h 30	Pause
10 h 45	<b>Deuxième séance</b> <b>Un encadrement nécessaire des clauses d'exclusion des garanties légales, ces clauses plus populaires que jamais dans les actes de vente d'immeubles résidentiels</b> Claudia Bérubé (Université de Sherbrooke) <b>Le notaire : un juriste accompagnateur en droit de l'habitation</b> André Phan (Université de Sherbrooke)
12 h 00	Repas
13 h 15	<b>Troisième séance</b> <b>Qu'est-ce qu'une fiducie foncière communautaire?</b> Alexandra Popovici (Université de Sherbrooke) <b>La fiscalité de l'usufruit dans le modèle de la Coopérative d'habitation à capitalisation individuelle : vers une complexification et une multiplication des liens entre sujets et objets de droit</b> Sébastien Brault (Université de Sherbrooke)
14 h 30	Pause
14 h 45	<b>Quatrième séance</b> <b>Écueils contemporains en droit locatif : l'accès au logement complexifié</b> Pascal Fréchette (Université de Sherbrooke) <b>Réflexions en vue de l'édification d'une Loi sur la protection du consommateur immobilier</b> Marie-Hélène Dufour (Université de Sherbrooke)
16 h 00	Mot de clôture

## **DESCRIPTION DES CONFÉRENCES**

### **Les copropriétés résidentielles ou le difficile équilibre entre droits individuels et collectifs**

Gaële Gidrol-Mistral (UQAM) et Sophie Croisetière (UQAM)

Depuis quelques années, les modes d'habitat collectif sont en pleine expansion. Foisonnement de copropriétés résidentielles là où régnaient le modèle des maisons unifamiliales, floraison de projets immobiliers à vocation écologique, éco-énergétique ou éco-responsable, construction de complexes immobiliers, véritables outils de planification publique en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Les copropriétés résidentielles constituent un milieu de vie complexe où s'entrecroisent divers intérêts (individuel, collectif, commun, public, général), mettant en tension l'individuel et le collectif, le privé et le public, le patrimonial et le social. Dans cet océan d'intérêts et de fonctions, il devient parfois difficile de ne pas perdre de vue que la fonction première d'une copropriété est d'être un lieu habité. Investir ce milieu de vie nécessite peut-être de retrouver le sentiment d'appartenance propre à chaque communauté.

### **L'immobilier titrisé : le droit au logement à l'épreuve de la financiarisation de l'habitation**

Pascale Cornut St-Pierre (Université d'Ottawa) et Alexandra Bahary-Dionne (Université d'Ottawa)

Selon plusieurs analyses, la titrisation des créances hypothécaires serait une cause déterminante de la hausse des prix sur les marchés immobiliers observables ici et ailleurs dans le monde. Au Canada, la titrisation de l'immobilier résidentiel a la particularité d'avoir été développée à l'initiative de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), une société d'État fédérale ayant pour mission de favoriser l'accès à l'habitation pour les ménages moins nantis. Notre contribution se penchera sur le cadre juridique de la titrisation fixé par la SCHL et son impact sur les droits des personnes qui cherchent à se loger. Elle envisagera la possibilité d'introduire des mesures protectrices du droit au logement à même les arrangements contractuels de la SCHL, de manière à contrer les effets délétères de la financiarisation de l'habitation.

### **Un encadrement nécessaire des clauses d'exclusion des garanties légales, ces clauses plus populaires que jamais dans les actes de vente d'immeubles résidentiels**

Claudia Bérubé (Université de Sherbrooke)

Depuis le début de la pandémie, les situations d'offres multiples et de surenchères ont fait exploser le prix de vente des immeubles résidentiels. Or, de plus en plus de gens se sont mis à acheter sans avoir effectué d'inspection au préalable, et de plus en plus de gens se sont mis à vendre leur propriété sans garantie légale, aux risques et périls de l'acheteur. Le gouvernement du Québec et l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) ont commencé à mettre en place certaines mesures visant à protéger les acheteurs, notamment en lien avec l'inspection préachat, mais ces mesures sont-elles suffisantes? Les parties comprennent-elles véritablement les conséquences juridiques d'une clause d'exclusion des garanties légales, avant de signer leur contrat? Nous proposerons de nouvelles mesures qui pourraient s'ajouter à celles déjà en place, tout en tentant de préserver le principe de la liberté contractuelle.

### **Le notaire : un juriste accompagnateur en droit de l'habitation**

André Phan (Université de Sherbrooke)

Dans un premier temps, les rôles connus actuels du notaire en immobilier, les défis et les enjeux seront présentés, ce qui permettra de constater que le rôle des notaires québécois est resté stagnant depuis les années 1960, avec le concept du notaire clérical. Par la suite, la notion du notaire architecte de l'ordre social privé développée par Roderick A Macdonald permet de voir comment le notaire peut agir sous trois rôles en lien avec ce concept en immobilier : le notaire thérapeute, le notaire gestionnaire et le notaire créateur de droit. Des exemples concrets permettront de montrer comment le notaire pourrait agir en droit immobilier et en droit de l'habitation, notamment en copropriété. Finalement, la présentation traitera aussi du projet de Loi-34 et de son impact potentiel sur le rôle du notaire en matière immobilière et en droit de l'habitation.

**VERS L'ÉDIFICATION D'UNE POLITIQUE D'ENCADREMENT  
DES PRATIQUES IMMOBILIÈRES****Qu'est-ce qu'une fiducie foncière communautaire?**

Alexandra Popovici (Université de Sherbrooke)

Le Community Land Trust (CLT) est un outil juridique privé développé dans les pays de common law pour assurer la protection d'objectifs communautaires comme la préservation pérenne d'un immeuble patrimonial, la protection de l'environnement ou encore l'accessibilité à des logements à coût abordable. Son exportation dans les pays de droit civil est de plus en plus florissante. Au Québec, le CLT connaît un réel engouement. Traduit spontanément comme une fiducie foncière communautaire, tout semble indiquer que cette technique juridique puisse facilement trouver sa place dans l'univers de l'économie sociale et solidaire québécois. Mais est-ce vraiment le cas? Cette étude conceptuelle se veut une analyse de la nature juridique des CLT en common law et de leur transposition possible en droit civil.

**La fiscalité de l'usufruit dans le modèle de la Coopérative d'habitation à capitalisation individuelle : vers une complexification et une multiplication des liens entre sujets et objets de droit**

Sébastien Brault (Université de Sherbrooke)

L'Estrie est le berceau des Coopératives d'habitation à capitalisation individuelle au Québec. Celles-ci offrent à leurs membres un accès abordable à la propriété. Fondé sur une structure juridique complexe, l'usufruit est primordial à la réussite de ce modèle. Cependant, nul ne semble avoir analysé les conséquences fiscales d'un tel montage juridique. Le droit fiscal canadien, influencé par la common law, modifie la nature juridique de l'usufruit du droit québécois; il n'est pas adapté aux nouvelles utilisations de l'institution. Le but de cette présentation est de mettre à jour la complexité du dialogue qui existe entre le droit civil, la common law et le droit fiscal et de dévoiler les difficultés que peut engendrer ce nouveau type de rapport aux biens.

**Écueils contemporains en droit locatif : l'accès au logement complexifié**

Pascal Fréchette (Université de Sherbrooke)

Dans le cadre des enjeux actuels liés à l'habitation, le droit locatif est au cœur des préoccupations. La législation pertinente, visant d'abord la protection des locataires, contient des lacunes qui influent directement sur l'accomplissement d'un droit au logement. L'application des règles traitant notamment de la hausse des loyers, de l'éviction et de la reprise de logement révèle diverses problématiques qui peuvent rendre illusoire l'accès à un logement décent et abordable. L'atteinte d'un équilibre entre les droits du locataire et ceux du locateur, dans le contexte de pénurie que l'on connaît, exige une reconsidération des écueils rencontrés.

**Réflexions en vue de l'édification d'une Loi sur la protection du consommateur immobilier**

Marie-Hélène Dufour (Université de Sherbrooke)

En droit québécois, la personne physique qui contracte avec un entrepreneur en construction ou un promoteur immobilier, que ce soit pour acheter une maison neuve ou une unité d'un immeuble à usage d'habitation ou encore, pour la faire construire, rénover, réparer ou entretenir, bien qu'elle soit un consommateur, ne bénéficie que d'une mince protection sur le plan juridique. Dans ce contexte, la présente étude consiste d'abord à exposer de quelle façon l'encadrement légal et réglementaire actuel est marqué d'incohérences et s'avère insuffisant à assurer la protection de ce consommateur immobilier. Par la suite, nous chercherons à poser les premiers jalons d'une éventuelle Loi sur la protection du consommateur immobilier en identifiant les règles particulières et mesures de protection ciblées qui devraient y être incluses.

## **CONFÉRENCIÈRES ET CONFÉRENCIERS**

### **Alexandra Bahary-Dionne (Université d'Ottawa)**

Les travaux d'Alexandra Bahary-Dionne se consacrent aux relations entre le droit, l'économie et les inégalités sociales, en particulier en droit privé. Sa recherche doctorale, supervisée par Pascale Cornut St-Pierre s'intéresse à l'endettement des particuliers, à sa valorisation par le secteur financier et sa relation avec les politiques sociales. Elle enseigne le droit des obligations.

### **Claudia Bérubé (Université de Sherbrooke)**

Me Claudia Bérubé est titulaire d'un baccalauréat en droit et d'une maîtrise en administration des affaires (MBA). Elle est membre du Barreau du Québec depuis 2012. Après avoir pratiqué dans un grand cabinet d'avocats durant près de 10 ans et avoir plaidé des dossiers d'envergure devant l'ensemble des tribunaux québécois, Me Bérubé se dédie maintenant à l'enseignement du droit, à titre de chargée de cours à forfait à la Faculté de droit de l'Université de Sherbrooke. Elle se spécialise dans les domaines du droit immobilier, du droit de la protection du consommateur et de la responsabilité professionnelle. Depuis 2021, elle agit également comme avocate consultante pour l'agence immobilière Re/Max D'abord inc., située à Sherbrooke et Magog. À ce titre, elle donne notamment des formations juridiques aux 120 courtiers immobiliers de l'agence.

### **Sébastien Brault (Université de Sherbrooke)**

Sébastien Brault est notaire fiscaliste. Il effectue actuellement son doctorat à l'Université de Sherbrooke sous la direction de la professeure Alexandra Popovici. Ses recherches sur les institutions fondamentales du droit privé québécois et sur les interactions entre ce droit privé et le droit fiscal canadien l'ont conduit à participer à la réflexion, l'élaboration et l'implantation de nouveaux modes alternatifs de propriété dans les Cantons-de-l'Est.

### **Pascale Cornut St-Pierre (Université d'Ottawa)**

Pascale Cornut St-Pierre est professeure agrégée à la Section de droit civil de la Faculté de droit de l'Université d'Ottawa et co-directrice de l'Observatoire pluridisciplinaire sur le devenir du droit privé. Dans ses recherches, elle s'intéresse aux façons dont les milieux d'affaires perçoivent, mobilisent et développent le droit dans leurs domaines d'activités. Ses travaux touchent principalement au droit de l'entreprise, au droit financier ainsi qu'à l'impact de la globalisation économique sur le droit, en dialogue avec les recherches menées en sciences sociales, notamment en sociologie du droit, en sociologie économique et en économie politique.

### **Sophie Croisetière (UQAM)**

Notaire en pratique privée spécialisée en copropriété divise, Sophie Croisetière détient une maîtrise en urbanisme ce qui lui permet d'œuvrer également dans le domaine du droit municipal. Sa double formation en droit et en urbanisme alimente son intérêt pour les enjeux complexes de la construction territoriale et leurs implications légales qui sont au cœur de ses travaux de recherche. Récipiendaire d'une bourse d'études doctorales de la Chambre des notaires du Québec, elle s'intéresse à la relation entre les structures juridiques de droit privé, servant de socle au développement du territoire, et les règles de droit public, et, plus particulièrement, à la place et au rôle des projets de copropriétés divisées dans l'aménagement de l'espace.

### **Marie-Hélène Dufour (Université de Sherbrooke)**

Marie-Hélène Dufour est professeure à la Faculté de droit de l'Université de Sherbrooke depuis 2019. Ses intérêts de recherche se situent en droit civil et, outre le droit de la construction, portent sur le droit des obligations et des contrats nommés ainsi que sur la théorie des contrats. Elle est membre du Barreau du Québec depuis 2005. Avant d'entreprendre ses études doctorales, elle a été, pendant plusieurs années, avocate en pratique privée dans le secteur des litiges civils et commerciaux.

**VERS L'ÉDIFICATION D'UNE POLITIQUE D'ENCADREMENT  
DES PRATIQUES IMMOBILIÈRES**

**Pascal Fréchette (Université de Sherbrooke)**

Pascal Fréchette est professeur à la Faculté de droit de l'Université de Sherbrooke depuis 2014. Il y a notamment enseigné le droit des obligations, la responsabilité civile, le droit de la preuve civile et le droit des contrats nommés. Il est membre du Barreau du Québec et a œuvré pendant 10 ans en litige civil et commercial dans un grand cabinet montréalais.

**Gaële Gidrol-Mistral (UQAM)**

Professeure au Département des sciences juridiques de l'UQAM, Gaële Gidrol-Mistral dirige le Groupe de réflexion en droit privé (GRDP). Ses travaux proposent une lecture renouvelée des concepts du droit civil. Elle est l'auteur de plusieurs textes s'intéressant à la propriété collective et aux perspectives environnementales du droit des biens. Son dernier projet consacré aux Transformations générales du droit privé depuis le Code civil du Québec, qu'elle mène avec Alexandra Popovici, bénéficie du soutien financier du Fonds d'études notariales de la Chambre des notaires du Québec.

**André Phan (Université de Sherbrooke)**

André Phan est enseignant-chercheur doctorant à l'Université de Sherbrooke. Il est notaire depuis 2014 et a travaillé cinq ans en pratique privée. Depuis les cinq dernières années, il œuvre en pratique non traditionnelle et en recherche (vulgarisateur juridique chez Éducaloi et chargé de projets chez Juripop). Il est aussi médiateur accrédité. Il est le co-fondateur de l'Association des jeunes notaires du Québec.

**Alexandra Popovici (Université de Sherbrooke)**

Alexandra Popovici est professeure à la Faculté de droit de l'Université de Sherbrooke, où elle dirige également les programmes de Common Law et de droit transnational. Elle s'intéresse aux institutions fondamentales du droit privé dans une perspective critique et comparée.