



CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE
DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

OUTILS

**COOPÉRATIVE
D'HABITATION
SOUS
EMPHYTÉOSE :
PISTES DE
SOLUTION**

Mars 2018

REMERCIEMENTS

La réalisation de la présente étude a été rendue possible grâce au soutien financier du ministère de l'Économie, de la Science et de l'Innovation (MESI) et du Conseil québécois de la coopération et de la mutualité (CQCM) dans le cadre de l'Entente de partenariat pour le développement coopératif (Axe 1 - Volet D - Réalisation d'activités structurantes et innovantes). Y contribuent également les partenaires suivants : le Mouvement Desjardins, La Coop fédérée, Agropur coopérative, Promutuel, SSQ Groupe financier et La Capitale mutuelle de l'administration publique.

Merci aux partenaires
du développement coopératif



TABLE DES MATIÈRES

Remerciements.....	ii
Table des matières.....	iii
1. Introduction.....	1
2. Objectifs.....	1
3. Limites de l'étude.....	2
4. L'emphytéose : ni vente ni louage.....	2
4.1 L'acte d'emphytéose.....	3
4.2 Durée temporaire.....	4
4.3 Obligations de l'emphytéote.....	4
4.4 Le propriétaire du terrain.....	5
5. L'expiration de l'emphytéose.....	6
5.1 Le propriétaire reprend le fonds de terre.....	7
5.2 Le propriétaire cède le terrain à l'emphytéote.....	8
5.3 Le propriétaire reconduit l'emphytéose.....	9
6. Les coopératives d'habitation sous emphytéose.....	9
7. Prévoir et planifier.....	11
7.1 Pistes de solution.....	11
8. Conclusion.....	12
Bibliographie.....	13
Annexe 1.....	15

1. INTRODUCTION

Les coopératives d'habitation se distinguent par leurs propriétés foncières et par leur gestion immobilière qui est assurée par les membres qui en sont locataires. Dans la majorité des cas, les coopératives d'habitation sont propriétaires du bâtiment et du terrain sur lequel elles sont construites. Or, quelques cas font exception à cette forte majorité; ces coopératives possèdent un bail emphytéotique. Ces dernières ont ainsi érigé ou rénové des bâtiments sur des fonds de terrains obtenus par emphytéose, dont elles sont les propriétaires pour une durée limitée. Plusieurs raisons peuvent mener à l'utilisation d'un bail emphytéotique, dont la rareté et le prix élevé des terrains dans certains milieux urbains.

Or, légalement, l'emphytéose fait en sorte qu'à la fin du bail, les améliorations incluant évidemment les constructions deviennent propriétés du propriétaire du terrain, et ce, sans compensation pour l'emphytéote (les coopératives d'habitation). Ces coopératives d'habitation font face à un risque de démutualisation important, et plusieurs d'entre elles risquent tout simplement d'être dissoutes. À ce jour, encore peu de coopératives ont eu à faire face à ce type de situation; cela est explicable par la longue durée caractérisant ce type de bail. Les institutions financières refusent parfois même d'accorder des prêts importants à des emphytéotes arrivant à échéance dans les prochaines années.

La pérennité du parc immobilier coopératif pourrait grandement être affectée par cette situation. La fin d'un bail emphytéotique combiné à la fin des conventions met les coopératives d'habitation dans des situations embarrassantes où peu de cas d'exemples existent encore. Le présent projet a ainsi comme objectif de documenter et d'évaluer la situation afin d'identifier les pistes de solution à proposer aux coopératives d'habitation touchées par cette problématique. Ce document permettra d'outiller et de préparer les coopératives d'habitation et les intervenants qui voudraient mieux comprendre l'emphytéose et les possibilités qui s'offrent à eux.

2. OBJECTIFS

Consacré au risque de démutualisation¹ qu'encourt les coopératives d'habitation sous emphytéose, ce projet vise à :

1. Identifier les coopératives d'habitation sous emphytéose à travers le Québec;
2. Identifier les nus-propriétaires des terrains;
3. Identifier les enjeux et les risques pour les coopératives sous emphytéose ainsi que des pistes de solution visant à préserver le parc immobilier coopératif.

Le présent rapport vise à documenter l'emphytéose et à offrir des pistes de solution aux coopératives dans une telle situation.

¹ La démutualisation est la conversion d'une coopérative en une autre forme d'organisation (généralement une forme détenue par les investisseurs, une entreprise à capital-actions). La démutualisation peut se produire par la conversion de l'avoir propre en actions, ou elle peut être le résultat d'une fusion, d'une acquisition ou d'un rachat impliquant des entreprises qui ne sont généralement pas des coopératives ou des mutuelles. Quelle que soit la forme qu'elle prend, la démutualisation implique le transfert à des investisseurs privés d'avoir ou d'actifs qui ont été constitués au fil des ans dans la coopérative – la démutualisation d'une coopérative ou d'une mutuelle est une décision importante et, bien qu'il existe des exceptions, ce processus est irréversible.

3. LIMITES DE L'ÉTUDE

Un recensement exhaustif des coopératives d'habitation possédant un bail emphytéotique n'a pas été possible. Cette information est généralement connue de la coopérative d'habitation et du bailleur de fonds, et très peu d'entre eux semblent l'avoir indiqué sur le registre foncier du Québec. En plus d'être une opération très coûteuse, les recherches sur le registre foncier pour chacune des coopératives auraient nécessité beaucoup de temps. L'information y figurant aurait également été partielle. La CQCH a donc mis cette méthode de côté.

Par ailleurs, comme il s'agit d'une situation peu connue et peu commune, l'information recueillie lors de l'enquête peuvent également être partielle. En effet, ce n'est pas tous les membres d'une coopérative qui sont au courant de l'existence de ce type de bail.

4. L'EMPHYTÉOSE : NI VENTE NI LOUAGE

L'emphytéose (anc. bail emphytéotique) confère au preneur – l'emphytéote – un droit réel de propriété. L'emphytéote possède en fait tous les droits d'un propriétaire (*stricto sensu*), mais pour une durée déterminée. L'emphytéote n'est pas un locataire. Il possède au contraire temporairement l'immeuble, c'est-à-dire un fonds de terrain ou un bâtiment, qu'il a obtenu par emphytéose. En échange, il est tenu d'apporter des améliorations à l'immeuble ou de le mettre en valeur. En d'autres termes, l'emphytéote possède le statut et les obligations d'un propriétaire, mais, en vertu du contrat d'emphytéose, il a l'obligation d'augmenter la valeur de la propriété, de la manière prescrite (en réalisant, par exemple, un projet comportant un certain nombre de logements ayant une valeur particulière). Aux termes de l'emphytéose, l'emphytéote doit remettre l'immeuble à son propriétaire, sans contrepartie ni indemnité (Jobin, 1996 : 30-31).

L'emphytéose est souvent utilisée pour permettre le développement de terrains fédéraux, provinciaux ou municipaux qui doivent demeurer propriété du domaine public et qui peut cependant s'accommoder d'un certain développement qui les met davantage en valeur (parcs, bâtiments, installations portuaires, etc.). Mais il est également utilisé dans une foule de situations analogues impliquant le domaine privé où figurent les mêmes impératifs économiques et juridiques. Les articles §§1195-119 du Code civil du Québec résument la problématique :

§1195. L'emphytéose est le droit qui permet à une personne, pendant un certain temps, d'utiliser pleinement un immeuble appartenant à autrui et d'en tirer tous ses avantages, à la condition de ne pas en compromettre l'existence et à charge d'y faire des constructions, ouvrages ou plantations qui augmentent sa valeur d'une façon durable. L'emphytéose s'établit par contrat ou par testament.

§1196. L'emphytéose qui porte à la fois sur un terrain et un immeuble déjà bâti peut faire l'objet d'une déclaration de coemphytéose, dont les règles sont les mêmes que celles prévues pour la déclaration de copropriété. Elle est en outre assujettie, compte tenu des adaptations nécessaires, aux règles de la copropriété établie sur un immeuble bâti par un emphytéote.

§1197. L'emphytéose doit avoir une durée, stipulée dans l'acte constitutif, d'au moins 10 ans et d'au plus 100 ans. Si elle excède 100 ans, elle est réduite à cette durée.

§1198. L'emphytéose portant sur un terrain sur lequel est bâti l'immeuble détenu en copropriété, ainsi que celle qui porte à la fois sur un terrain et sur un immeuble déjà bâti,

peuvent être renouvelées, sans que l'emphytéote soit obligé d'y faire de nouvelles constructions ou plantations ou de nouveaux ouvrages, autres que des impenses utiles.

§1199. Le créancier de l'emphytéote peut faire saisir et vendre les droits de celui-ci, sous réserve des droits du propriétaire de l'immeuble. Le créancier du propriétaire peut également faire saisir et vendre les droits de celui-ci, sous réserve des droits de l'emphytéote.

Selon le C.c.Q. (ex. §1209), l'emphytéose ne concerne pas uniquement un fonds de terre, mais l'objet du droit emphytéotique peut consister tant en un fonds de terre qu'en un bâtiment. À cet égard, l'équivocité du C.c.Q. s'explique par des raisons historiques : l'emphytéose a très longtemps été associée au monde rural, voire au servage féodal, mais il est désormais une réalité presque exclusivement urbaine (Frenette, 2005 : 9). Quoi qu'il en soit, l'emphytéote possède donc tous les droits d'un propriétaire, mais de façon temporaire (Lafond, 2007 : 170). Une entreprise donnée – une coopérative d'habitation, par exemple – peut ainsi acquérir (ou obtenir) un fonds de terrain par bail emphytéotique, y élever et y exploiter des immeubles locatifs. Ces immeubles devront toutefois être remis sans compensation au propriétaire du fonds de terre, qui pourra dès lors en disposer et en profiter : « c'est sans doute pour cette raison qu'un bon nombre d'immeubles de Montréal et de Québec sont construits sur des terrains obtenus par bail emphytéotique » (Clermont, Yaccarini, 1996 : 108).

4.1 L'acte d'emphytéose

Bien que chaque emphytéose soit différente, certains contenus, dits obligatoires, doivent se retrouver dans l'acte de l'emphytéose. Voici les éléments qui devront y être présentés :

- **Les obligations générales de l'emphytéote**

Les obligations de l'emphytéote sont listées dans l'acte d'emphytéose. Cette section présente les actions qui doivent être prises par l'emphytéote tout au long du bail emphytéotique pour honorer le contrat. Ces obligations sont principalement en lien avec le maintien de l'immeuble et l'amélioration de sa valeur.

- **La durée de l'emphytéose**

L'acte prévoit également la durée d'utilisation de l'immeuble par l'emphytéote comprise entre 10 et 100 ans. Cet élément contient généralement une clause empêchant l'emphytéote d'abandonner l'immeuble avant la fin du bail.

- **La redevance ou la rente emphytéotique**

Si tel est le cas, les modalités de paiement d'une redevance ou d'une rente sont établies dans l'acte emphytéotique. Cela inclut le prix demandé et les moyens utilisés pour verser les montants au propriétaire.

- **Les assurances**

La loi n'oblige en rien l'emphytéote à assurer l'immeuble du propriétaire. Ainsi, pour protéger sa propriété, il est possible pour le propriétaire d'insérer dans l'acte une clause d'assurance. Cette clause demande à l'emphytéote de faire état de preuves d'assurance.

- **Les taxes**

La loi prévoit déjà que l'emphytéote doit assumer les charges foncières liées à l'immeuble. Cette clause complète les obligations légales en listant l'ensemble des taxes à la charge de l'emphytéote.

- **Les défauts et recours en cas de défaut**

L'acte d'emphytéose prévoit les recours que pourra prendre le propriétaire dans le cas où ce dernier ne répondrait pas aux obligations du bail adéquatement.

- **Un engagement à prendre fait et cause**

La clause d'engagement à prendre « fait et cause » prévoit que l'emphytéote devra prendre parti en cas de litige judiciaire lié à l'immeuble ou aux constructions. Ce dernier pourrait ainsi assumer les frais et les dépenses engagés par le propriétaire pour se défendre.

- **Expropriation**

L'acte d'emphytéose prévoit les modalités et les dispositions à prendre dans le cas d'une expropriation complète ou partielle. Ainsi, si l'emphytéote ne peut plus disposer pleinement de l'immeuble, l'emphytéose prendrait alors fin et des indemnités pourraient être versées à ce dernier.

- **Médiation et arbitrage**

Cette section de l'acte prévoit les modalités de recours dans le cas de litiges entre les deux parties du bail : emphytéote et propriétaire.

4.2 Durée temporaire

L'emphytéose est un contrat par lequel un bailleur cède un immeuble à un preneur pour une durée de 10 à 100 ans. Dans le cas des coopératives d'habitation, ces baux ont généralement une durée de \pm 35 ans, de manière à correspondre à l'échéance de l'hypothèque originale (Sylvestre, *et al.* 2000 : 127).

D'une part, une durée minimale de 10 ans est fixée par la loi dans le but évidemment d'accorder à l'emphytéote un terme suffisant lui permettant de pouvoir jouir de son droit et de l'immeuble. Une durée maximale de 100 ans est imposée de manière à empêcher qu'elle puisse être stipulée perpétuelle. Soulignons que si le terme convenu excède 100 ans, la loi le réduira à cette durée².

4.3 Obligations de l'emphytéote

Pendant la durée de l'emphytéose, l'emphytéote jouissant à toutes fins pratiques des droits attachés à la qualité de propriétaire de l'immeuble, assume, au terme du régime légal, des obligations beaucoup plus étendues que celles du propriétaire. Bon nombre de ces obligations visent par ailleurs à protéger les intérêts du propriétaire qui se retrouvera, en fin de compte, à reprendre ses droits dans son immeuble et dans les constructions érigées par l'emphytéote. En voici un aperçu :

² CQCH, 2010. *L'emphytéose*, Trousse d'intervention destinée aux employés des fédérations de coopératives d'habitation, 94 p.

- L'obligation de faire des constructions ouvrages ou plantations qui augmentent de manière durable la valeur de l'immeuble (1195 C. c. Q.). Cette obligation fondamentale a évidemment été plus amplement commentée précédemment;
- À moins d'une dispense accordée par le propriétaire, l'obligation de faire dresser, à ses frais, un état des immeubles soumis à son droit (1201 C. c. Q.);
- L'obligation de payer le prix stipulé dans l'acte constitutif (1202 et 1207 C. c. Q.). Bien que la loi ne l'impose plus, l'acte constitutif peut prévoir l'obligation pour l'emphytéote de verser au propriétaire de l'immeuble un « prix », une « redevance » ou une « rente emphytéotique » qui peut être payable globalement ou par versements³. Cette obligation est tout à fait indépendante de l'obligation de l'emphytéote d'effectuer les constructions ouvrages ou plantations et d'assurer la conservation de l'immeuble. En pratique, et pour bon nombre de coopératives d'habitation visées par de telles conventions, on constate que le propriétaire n'exige souvent aucune rente ou s'il en exige une, elle est souvent fixée à une valeur nominale (par exemple pour un prix de 1 \$ exigible annuellement). L'absence de rente ou son faible prix vise évidemment le plus souvent à tenir compte de l'utilité sociale et la gestion à but non lucratif des constructions qui devront être réalisées et administrées par l'emphytéote pendant la durée de l'emphytéose. Dans d'autres cas, des montants plus significatifs sont parfois exigés. Signalons en terminant que le défaut par l'emphytéote de payer le prix de la rente peut notamment donner ouverture à un recours du propriétaire en résiliation de l'acte d'emphytéose (1207 C. c. Q.);
- L'obligation de conserver et d'entretenir l'immeuble et les constructions à y être érigées (1195, 1203, 1204 et 1210 C. c. Q.). L'emphytéote étant tenu de mettre en valeur l'immeuble du propriétaire en y faisant des constructions ou des ouvrages qui en augmentent la valeur de manière durable, il est normal qu'il soit tenu d'effectuer les réparations, même majeures, se rapportant à l'immeuble et aux constructions ou aux ouvrages qu'il a l'obligation de réaliser. Ayant l'obligation de remettre l'immeuble et les constructions concernées en bon état à la fin de l'emphytéose, l'emphytéote devra naturellement éviter d'y commettre des dégradations ou de les laisser simplement dépérir. En cas de contravention, divers recours seront offerts au propriétaire pour éviter que ses droits soient mis en péril (1204 C. c. Q.).
- L'obligation d'acquitter les charges foncières dont l'immeuble est grevé (1205 C. c. Q.). Pendant toute la durée de l'emphytéose, la loi impose à l'emphytéote, jouissant à toutes fins pratiques des droits attachés à la qualité de propriétaire, d'assumer les charges foncières dont l'immeuble du propriétaire est grevé ainsi que celles portant sur les constructions, les ouvrages ou plantations qu'il réalise sur ce même immeuble⁴.

4.4 Le propriétaire du terrain

Le propriétaire *peut* exiger une redevance annuelle – une rente –, mais ce n'est pas toujours le cas : en soi, l'emphytéose peut être onéreuse ou gratuite. Comme les rentes exigées par les nus-propriétaires sont souvent symboliques, il ne faut pas confondre l'emphytéose et le don de terrain qui sont deux pratiques différentes. L'avantage du propriétaire, outre le rendement rattaché à la réalisation d'un projet locatif, par exemple, est de pouvoir éventuellement bénéficier de

³ L'ancien article 567 du *Code civil du Bas-Canada* en faisant une condition de fond. Cette exigence a toutefois été abandonnée avec le nouveau *Code*.

⁴ À noter que l'article premier de la *Loi sur la fiscalité municipale*, L. R. Q., c. F-21, assimile au terme de cette loi l'emphytéote à un propriétaire immobilier.

l'amélioration de la valeur de ses actifs, après la reprise de possession. Or, le propriétaire ne se retrouve pas sans obligation quant à l'emphytéose. Comparativement à celles assumées par l'emphytéote, les obligations découlant du régime légal s'imposant au propriétaire de l'immeuble sont passablement plus restreintes. Ce dernier étant privé de la jouissance de son immeuble pendant la durée de l'emphytéose, il est donc normal qu'il possède plus de droits qu'il n'assume d'obligations et que celles de l'emphytéote soient largement orientées vers une protection des intérêts du propriétaire qui reprendra ses droits à la fin de l'emphytéose. En voici un bref aperçu :

- L'obligation de délivrer le bien et d'assumer les garanties du vendeur à son égard (1206 C. c. Q.). La loi prévoit que le propriétaire de l'immeuble est tenu, à l'égard de l'emphytéote, aux mêmes obligations que le vendeur. Par ce renvoi, le propriétaire de l'immeuble sera ainsi tenu de délivrer l'immeuble à l'emphytéote, d'en garantir le droit de propriété et la qualité (1706 C. c. Q.). Par exemple, l'emphytéote qui se verrait délivrer par le propriétaire un immeuble affecté de vices cachés pourrait bénéficier des dispositions du droit de la vente édictées en faveur de l'acheteur et exercer certains recours appropriés;
- L'obligation potentielle de reprendre l'immeuble avant terme (1208 et 1211 C. c. Q.). L'emphytéote possède, en théorie du moins, le droit d'abandonner, avant la fin de l'emphytéose, l'immeuble du propriétaire si à ce moment il a satisfait pour le passé à toutes ses obligations et qu'il laisse ainsi l'immeuble libre de toutes charges (telles les hypothèques et les servitudes). Dans un tel cas, le propriétaire doit normalement reprendre son immeuble avant l'arrivée du terme prévu. En pratique toutefois, et comme il est possible de le stipuler dans l'acte d'emphytéose, l'emphytéote renoncera le plus souvent à l'exercice de ce droit.

L'emphytéote n'est pas le propriétaire du fonds visé, mais il possède tous les droits attachés à la qualité de propriétaire – *jus utendi, jus fruendi, jus abutendi* –, sous réserve des limitations prévues par la loi et par l'acte constitutif d'emphytéose. L'acte constitutif peut ainsi limiter l'exercice des droits des parties, notamment pour accorder au propriétaire des droits ou des garanties qui protègent la valeur du fonds ou de l'immeuble, qui assurent sa conservation, son rendement ou son utilité ou pour autrement préserver les droits du propriétaire ou de l'emphytéote, ou régler l'exécution des obligations prévues dans l'acte constitutif (Gaudreault, 2007 : 93). L'acte constitutif peut, par exemple, comporter une clause obligeant l'emphytéote à utiliser le terrain et les immeubles et constructions érigées à une fin spécifique. L'emphytéote, en contrepartie de son droit d'utilisation de l'immeuble, ne doit pas en compromettre l'existence et y faire des constructions, ouvrages ou plantations qui augmentent sa valeur d'une façon durable.

5. L'EXPIRATION DE L'EMPHYTÉOSE

À l'expiration de l'emphytéose, le propriétaire – État, municipalité, particulier, etc. – du fonds de terrain (re)devient légalement propriétaire du fonds et de *tous* les biens qui s'y rattachent, à moins de conventions à l'effet contraire. Il recueille donc la propriété des immeubles construits sur son fonds par l'emphytéote : « il s'agit de l'effet de la règle d'accession par laquelle le propriétaire d'un fonds est propriétaire des biens qui s'y rattachent » (Berger, 2004 : 3). Comme nous l'avons déjà dit, l'emphytéote n'a droit à aucune compensation, à moins d'avoir conclu une entente *ad hoc* avec le propriétaire du fonds de terrain ou du bâtiment.

En somme, l'emphytéote est le « détenteur précaire du fonds reçu » (Frenette, 1979 : 443). Il est néanmoins pleinement propriétaire des constructions ou des ouvrages réalisés pendant la durée de

l'emphytéose et il peut les hypothéquer, mais il doit les remettre libres de toute charge au propriétaire à l'expiration de l'emphytéose (Frenette, 1979 : 443). La fin de l'emphytéose est de ce fait un *remembrement* du droit de propriété, c'est-à-dire la réunion des qualités de propriétaire et d'emphytéote dans une même personne.

Chaque emphytéose est unique – durée, conditions, clauses, etc.- il est donc difficile, de recenser tous les cas de figure possibles. Sur le plan juridique, en revanche, il n'existe que trois scénarios possibles à l'expiration d'une emphytéose donnée :

1. Le propriétaire reprend le fonds de terrain et les immeubles qui s'y trouvent;
2. Le propriétaire cède le terrain à l'emphytéote, à un coût plus ou moins élevé;
3. Le propriétaire reconduit l'emphytéose, avec ou sans condition.

Le propriétaire est entièrement libre de retenir l'une ou l'autre de ces solutions et de rejeter les autres : sur le plan juridique, là encore, il n'a tout simplement pas à consulter l'emphytéote, ni à obtenir son accord. Il peut ainsi unilatéralement reprendre son bien, par exemple, avant de le mettre en vente sur le marché ou le céder à un nouveau preneur. Heureusement, l'emphytéote – ici, la coopérative d'habitation – peut faire valoir ses intérêts auprès du propriétaire, de manière plus ou moins formelle. Il a d'ailleurs avantage à se préparer à l'expiration de l'emphytéose, de manière à éviter la démutualisation de la coopérative et la liquidation de ses immeubles.

5.1 Le propriétaire reprend le fonds de terre

Ce scénario est expressément prévu par le C.c.Q. : « à la fin de l'emphytéose, le propriétaire reprend l'immeuble libre de tous droits et charges consentis par l'emphytéote » (§1209). Il s'agit du scénario à éviter, puisqu'il entraînerait en définitive la démutualisation de la coopérative d'habitation – les immeubles élevés sur le fonds de terrain passeraient immédiatement aux mains du nus-propriétaire.

Un tel scénario a peu de chance de se produire au Québec, puisque les fonds de terrain sur lesquels sont situées les coopératives d'habitation appartiennent le plus souvent à l'État ou à des municipalités, qui ont intérêt à maintenir la vocation ou l'affectation sociale du parc immobilier existant. Il s'agit de la raison qui a poussé la ville de Montréal à récemment reconduire les emphytéoses qu'elle avait conclues avec les coopératives d'habitation situées sur son territoire.

L'expiration des emphytéoses coïncide généralement, mais pas nécessairement, avec la fin des conventions d'exploitation. La fin des conventions est maintenant engagée depuis une dizaine d'années et, d'ici 2020, 15 842 logements coopératifs verront leur convention d'exploitation arriver à terme. Il s'agit d'un peu plus de la moitié du parc actuel de logements coopératifs québécois. Les prochaines années seront déterminantes pour l'ensemble du secteur de l'habitation coopérative puisque les coopératives d'habitation, qui passeront le cap de la fin des conventions durant cette période, seront des modèles pour celles qui suivront (CQCH, 2013). Si la convention d'exploitation de la coopérative d'habitation a déjà pris fin au moment où prend fin l'emphytéose, l'immeuble pourrait simplement être rétrocédé au propriétaire. Une contradiction surgit toutefois si la convention d'exploitation de la coopérative d'habitation n'a pas déjà pris fin au moment où pris fin l'emphytéose. Trois articles de la Loi sur les coopératives semblent, en effet, contredirent ce qui a été précédemment dit :

§221.2.3. Une coopérative d'habitation dont un immeuble a été construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme d'aide à l'habitation du gouvernement, du gouvernement fédéral ou de l'un de leurs ministères ou organismes doit :

- 1° constituer une réserve suffisante pour assurer la gestion saine et prudente, l'entretien et la préservation de l'immeuble;
- 2° nommer un vérificateur conformément au deuxième alinéa de l'article 135;
- 3° faire procéder à une inspection de l'immeuble par un expert au moins tous les cinq ans et présenter le rapport de l'expert à l'assemblée de la coopérative qui suit son dépôt;
- 4° établir une planification quinquennale des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble ainsi que des budgets y afférents;
- 5° en plus des exigences prévues à l'article 132, faire état, dans son rapport annuel, de la date de la dernière inspection de l'immeuble, des travaux d'entretien et de préservation réalisés et des budgets liés à la planification quinquennale.

§221.2.4. La coopérative doit préserver l'affectation sociale ou communautaire d'un tel immeuble. 2015, c. 3, a. 33.

§221.2.6. L'aliénation d'un tel immeuble autrement que par expropriation ou par vente forcée, l'établissement d'une emphytéose sur celui-ci ainsi que la modification de son affectation par toute coopérative, autre que celle dont l'objet principal est de faciliter l'accès à la propriété, doivent être autorisés par le ministre, qui peut assortir son autorisation des conditions qu'il détermine.

Ces informations amènent à se questionner sur l'impact de la convention sur un bail emphytéotique. Il serait louable dans cette situation de présumer qu'un troisième parti devrait être inclus dans les discussions, le gouvernement responsable de ladite convention. Comme encore peu de situations similaires sont connues, les conseils juridiques d'experts seraient alors primordiaux afin de défendre les intérêts de tous les partis impliqués.

5.2 Le propriétaire cède le terrain à l'emphytéote

Ce scénario est lui aussi expressément prévu par le C.c.Q. : « la réunion des qualités de propriétaire et d'emphytéote dans une même personne » (§1209). À l'expiration de l'emphytéose, le propriétaire peut donner le fonds de terrain ou l'immeuble à celui qui était jusque-là l'emphytéote. Ce dernier devient alors le nouveau propriétaire du fonds de terrain. Le propriétaire peut également vendre le fonds à celui qui était jusque-là l'emphytéote. Dans un tel cas, la relation propriétaire/emphytéote ne joue plus – il s'agit plutôt d'une transaction de vente, conclue entre un vendeur et un acheteur. Sur le plan juridique, celui qui avait jusque-là été l'emphytéote ne jouit d'ailleurs d'aucun droit particulier et il ne peut pas légalement invoquer son ancien droit. En fait, le propriétaire est ainsi libre de vendre l'immeuble à un autre acheteur. Comme nous l'avons déjà souligné, chaque emphytéose est unique, mais il est loisible de penser que les coopératives d'habitation ont avantage à acheter le fonds de terrain qui leur avait d'abord été cédé par emphytéose, puisque ce fonds et les bâtiments qui s'y trouvent pourraient éventuellement passer aux mains d'un nouveau propriétaire, et ce dernier n'aurait aucune obligation légale envers elles. Coûteuse ou non, l'acquisition pure et simple de la propriété doit donc être intégrée à la démarche de planification de la fin d'une convention d'exploitation et du bail emphytéotique.

5.3 Le propriétaire reconduit l'emphytéose

L'emphytéose est d'une durée limitée – elle ne peut durer moins de dix ans ni excéder cent ans. Elle peut toutefois être renouvelée, notamment s'il est prévu d'apporter des améliorations additionnelles à la propriété. À défaut d'une entente particulière, le terrain et les améliorations apportées – ici, les immeubles de la coopérative – seront remis au propriétaire à l'expiration de l'emphytéose. Si le propriétaire et l'emphytéote s'entendent, l'emphytéose peut être reconduite. Il s'agira alors d'une *nouvelle* emphytéose, sans lien juridique avec l'emphytéose précédente : le preneur ne peut donc pas juridiquement invoquer l'emphytéose précédente afin de conserver les droits qu'il avait jusqu'alors. Les conditions de la nouvelle emphytéose sont absolument indépendantes des conditions de l'emphytéose échue. À l'instar de l'acquisition de la propriété, le renouvellement de l'emphytéose doit donc être intégré à la démarche de planification à l'approche de l'expiration d'une convention d'exploitation, car les institutions publiques et les institutions financières ont leurs propres exigences : « les prêteurs préfèrent en effet que la durée de l'emphytéose soit supérieure à celle de la période d'amortissement » (Gaudreault, 2005).

6. LES COOPÉRATIVES D'HABITATION SOUS EMPHYTÉOSE

Montréal et Québec ne sont évidemment pas les seules villes du Québec dans lesquelles des coopératives d'habitation ont été construites sur des terrains acquis par emphytéose – on trouve aujourd'hui des cas analogues à Gatineau et à Trois-Rivières, par exemple.

La mise sur pied d'un répertoire des coopératives d'habitation détenant une emphytéose est une tâche difficile qui présente plusieurs contraintes. En effet, ces baux sont connus par l'emphytéote et les propriétaires du terrain. Par ailleurs, les indications ne sont pas écrites de manière systématique au rôle foncier de ces terrains. Néanmoins, il a été possible de dresser une liste non exhaustive des coopératives sous emphytéose. Cette liste s'appuie sur une enquête menée par la CQCH en 2017. L'enquête portait sur les données techniques des bâtiments de coopératives d'habitation. Par le biais de ce sondage, l'information de 96 coopératives d'habitation membre a pu être compilée.

La majorité des coopératives d'habitation est propriétaire des terrains sur lesquels s'implante leur(s) bâtiment(s); cinq coopératives affirment posséder un bail emphytéotique et une, être locataire sans bail emphytéotique. Ces baux emphytéotiques sont détenus par leur ville respective (n=3) et par le gouvernement du Québec, plus spécifiquement, deux sont la propriété de la Société québécoise des infrastructures et du Ministère des Transports (Tableau 1).

Tableau 1: Coopératives d'habitation avec un bail emphytéotique selon l'Enquête sur les données des bâtiments de coopératives d'habitation

Coopérative d'habitation	Ville	Emphytéose (durée)	Propriétaire	Programme	Fin de la convention
Le septième ciel	Québec	1982-2020	Ministère des Transports	Article 95 de la LNH 1979-1985	2016
Faubourg St-Louis	Québec	1982-2050	Société québécoise des infrastructures (SQI)	Article 95 de la LNH 1979-1985	2017
La Grand'Voile de Québec	Québec	1985-2051	Gouvernement du Québec	Programme intégré québécois 1984-1986	1990
Duhaut	Gatineau	1985-2040	Ville de Gatineau	Article 95 de la LNH 1979-1985	2018
Sous mon toit de Québec	Québec	1985-2040	Ville de Québec	Article 95 de la LNH 1979-1985	2020

Or, une recherche dans les archives de la CQCH a permis de répertorier davantage de coopératives d'habitation possédant une emphytéose. Un total de 92 coopératives d'habitation sont présentées aux pages 15 à 18. La majorité de ces coopératives sont situées à Montréal dont le bailleur est la ville. Le cas de Montréal est particulièrement intéressant : d'une part, on y trouve plus d'une cinquantaine de coopératives d'habitation construites sur des terrains acquis par emphytéose; d'autre part, la Direction de l'habitation de la ville de Montréal a déjà exploré plusieurs pistes de solution qui s'offrent aux coopératives qui font face à l'expiration de leur emphytéose⁵. Plus spécifiquement, elle s'est intéressée aux coopératives d'habitation en fin de convention et sous emphytéose. L'administration de la ville entend :

« Offrir aux organismes la possibilité que l'emphytéose soit prolongée aux conditions suivantes :

- Dépôt d'un plan de gestion des actifs (incluant un plan de rénovation des immeubles);
- Paiement d'une rente à déterminer tenant compte de la volonté de maintenir l'abordabilité des loyers;
- Réalisation des travaux avec, au besoin, l'appui d'un expert technique et selon un échéancier convenu.

À défaut, de répondre aux conditions, elle prévoit mettre fin à l'emphytéose, reprendre l'immeuble et le transférer à l'OMHM. »

Tel que discuté plus tôt, l'impact d'une convention sur la fin des baux emphytéotiques est encore peu connu. Quelles seraient les répercussions de la fin d'une emphytéose pour une coopérative d'habitation sous convention? Le répertoire permet d'observer qu'uniquement une coopérative vivra une telle situation dans les prochaines années. Il s'agit donc de cas d'exception comme la majorité des baux se terminent après la fin de la convention. En moyenne, les baux emphytéotiques se termineront en 2036. La majorité des emphytéoses devront être négociées ou des actions devront être prises

Tableau 2 : Répartition des coopératives d'habitation selon la durée avant la fin de l'emphytéose

Fin de l'emphytéose	N ^{bre} de coopératives
10 ans	11
10 à 20 ans	45
20 à 30 ans	33
Plus de 30 ans	3

⁵ Direction de l'habitation de Montréal, 2015. Coopératives et OSBL d'habitation en fin de convention fédérale et liés à la Ville par emphytéose : résultats de l'analyse et pistes de solutions, Direction de l'Habitation de Montréal, Montréal.

7. PRÉVOIR ET PLANIFIER

Les intervenants du Mouvement québécois des coopératives d'habitation doivent se familiariser avec les rudiments de l'emphytéose et informer les administrateurs des coopératives d'habitation concernées des répercussions de la fin du bail. Il serait judicieux que les coopératives d'habitation en question aient prévu une stratégie économique ou politique afin de faire face à l'expiration éventuelle de leur emphytéose. Surtout dans les cas particuliers où ces coopératives font face à un *double risque* de démutualisation : d'une part, les institutions financières refuseront de leur accorder des prêts importants ± 20 ans avant l'expiration de l'emphytéose; d'autre part, le propriétaire (re)deviendra l'unique propriétaire de l'immeuble à l'expiration de l'emphytéose.

Les coopératives d'habitation doivent éviter de présumer des intentions du propriétaire, qui pourra légalement reprendre son immeuble. Les raisons qui l'ont d'abord amené à le céder par emphytéoses ne sont peut-être plus valables aujourd'hui. En d'autres termes, il serait préférable de planifier une telle éventualité et d'éviter de croire que l'État ou la municipalité reconduira automatiquement l'emphytéose. La vente du fonds de terrain pourra également engendrer des coûts qui devraient être prévus dans les états financiers de la coopérative d'habitation.

En d'autres mots, chaque coopérative doit rapidement prévoir et planifier une stratégie afin de faire face à l'expiration de l'emphytéose. Les intervenants du milieu peuvent leur fournir une aide précieuse à cet égard, a fortiori les fédérations régionales, qui peuvent notamment faire valoir l'importance des coopératives d'habitation auprès de l'État ou des municipalités, par exemple (ces propriétaires sont souvent intéressés à maintenir un parc de logements coopératifs).

7.1 Pistes de solution

Les baux emphytéotiques sont tous différents et doivent être abordés de manière différente selon les bailleurs impliqués. Ainsi, il est difficile de mettre en place une méthode qui pourrait desservir l'ensemble de ces coopératives. Tout de même, voici quelques pistes de solution afin de préparer le mouvement aux fins d'emphytéose :

Pour les coopératives d'habitation :

- Les membres du conseil d'administration des coopératives d'habitation devraient mettre en commun tous les documents et informations relatives à leur bail emphytéotique afin de bien se préparer pour les négociations futures ;
- Les membres du conseil d'administration des coopératives d'habitation devraient obtenir un mandat de leurs membres afin d'entamer les démarches de négociation avec le bailleur. Dans le cas échéant, ils devraient considérer une aide juridique ;
- Les membres du conseil d'administration des coopératives d'habitation devraient se positionner sur l'avenue qu'ils souhaitent poursuivre : reconduction, achat du terrain, etc.

Pour les intervenants du milieu :

- Les intervenants du milieu doivent prendre la mesure des risques qu'encourent les coopératives d'habitation, et ils doivent se doter des ressources nécessaires afin de faire face à cette problématique ;
- Les intervenants du milieu doivent sensibiliser les coopératives d'habitation sous emphytéose. Ils doivent les encourager à entamer les démarches juridiques et politiques qui s'imposent *avant* d'être confrontées à la fin de l'emphytéose ;

- Les intervenants du milieu doivent accompagner les coopératives d'habitation sous emphytéose en leur offrant leur concours juridique et politique. Le cas échéant, ils peuvent intercéder auprès du propriétaire au nom d'une coopérative ;
- Renégocier un bail emphytéotique exige certaines précautions. Les intervenants du milieu doivent s'assurer que les coopératives sont en mesure de mener des négociations fructueuses. Le cas échéant, ils doivent également les accompagner dans l'achat de l'immeuble.

8. CONCLUSION

Historiquement, l'emphytéose a permis à de nombreuses coopératives d'habitation de voir le jour en leur permettant de tirer bénéfice de la jouissance de terrains du domaine public ou privé, mais dont le propriétaire ne voulait pas se départir. Aujourd'hui, plusieurs de ces coopératives font face à un risque important de démutualisation. Chaque emphytéose est bien sûr unique, à l'instar de chaque contrat de vente ou de chaque bail locatif. Mais comme nous l'avons vu au cours des pages précédentes, l'expiration de l'emphytéose débouche sur trois scénarios possibles :

1. Le propriétaire reprend le fonds de terrain et les immeubles qui s'y trouvent;
2. Le propriétaire cède le terrain à l'emphytéote, à un coût plus ou moins élevé;
3. Le propriétaire reconduit l'emphytéose, avec ou sans condition.

Les coopératives d'habitation doivent prévoir et planifier différentes stratégies afin de faire face à ces différents scénarios. Et elles doivent le faire *avant* l'expiration de l'emphytéose, de manière à pouvoir défendre efficacement leurs intérêts ou à dégager les sommes nécessaires aux dépenses que ces scénarios l'obligeront (hypothétiquement) à faire. D'aucuns l'auront compris, les intervenants du milieu, *a fortiori* les fédérations régionales, peuvent jouer un rôle décisif dans ce processus de planification stratégique.

BIBLIOGRAPHIE

- Berger, J.-P., 2004. « L'emphytéose, un outil méconnu », *Collection fiscale*, vol. 6 (5) : 1-4
- Clermont, B., Yaccarini, B., 1996. *Initiation au droit des affaires du Québec, 4^e édition*. Québec, Presses de l'Université Laval, p. 108.
- CQCH, 2010. Trousse d'intervention destinée aux employés des fédérations de coopératives d'habitation, 94 p.
- CQCH, 2013. *Les coopératives d'habitation du Québec et la fin des conventions : principaux impacts*, Québec, CQCH.
- Frenette, F., 2005. *L'emphytéose*. Montréal, Wilson & Lafleur Ltée.
- Frenette, 1979. « Du droit de propriété : certaines de ses dimensions méconnues », *Cahiers de droit*, vol.20 (3) : 438-447.
- Gaudreault, A., 2007. *La fin des accords d'exploitation : défis et opportunités pour les coopératives d'habitation québécoises*, Québec, CQCH.
- Gaudreault, A., 2015. Les caractéristiques économiques et la viabilité financière du parc des OSBL d'habitation du Québec, Montréal, RQOH.
- Jobin, P.-G., 1996. *Le louage, 2^e édition*. Cowansville, Éditions Yvon Blais.
- Direction de l'habitation de Montréal, 2015. *Coopératives et OSBL d'habitation en fin de convention fédérale et liés à la Ville par emphytéose : résultats de l'analyse et pistes de solutions*, Direction de l'habitation de Montréal, Montréal.
- Lafond, P.-C., 2007. *Précis de droit des biens, 2^e ed.*, Montréal, Edition Thémis.
- Sylvestre, P., et al. 2000. *La coopérative d'habitation et la loi*, Montréal, Wilson & Lafleur.

ANNEXE 1

Ville	Coopérative d'habitation	Bailleur	Fin de la convention	Échéance de l'emphytéose
Gatineau	Sur l'île	Ville de Gatineau	2019	2044
Gatineau	L'alternative	Ville de Gatineau		2045
Gatineau	du Coteau	Ville de Gatineau	2021	2045
Gatineau	Le Ruisseau	Ville de Gatineau	2020	2044
Gatineau	Du haut	Ville de Gatineau	2018	2051
Montréal	Alphonse-Desjardins	Ville de Montréal	2016	2032
Montréal	Cyrille-Vaillancourt	Ville de Montréal	2016	2032
Montréal	Sault au Récollet	Ville de Montréal	2017	2034
Montréal	Voisins Voisines	Ville de Montréal	2020	2037
Montréal	Au pied de la Montagne	Ville de Montréal	2019	2035
Montréal	Côté cour	Ville de Montréal	2020	2037
Montréal	Prince Arthur	SHQ	2021	2033
Montréal	Le Plateau	SHQ	2017	2021
Montréal	La folle du Logis	Ville de Montréal	2020	2035
Montréal	Haïtienne	Ville de Montréal	2018	2034
Montréal	Mercier	Ville de Montréal	2018	2034
Montréal	Parc Marquette	Ville de Montréal	2018	2035
Montréal	Le retour à l'école	Ville de Montréal	2017	2034
Montréal	La Boîte à Surprise	Ville de Montréal	2023	2039
Montréal	Osmose	Ville de Montréal	2019	2036
Montréal	La Légende	Ville de Montréal	2021	2038
Montréal	Olympia	Ville de Montréal	2021	2038
Montréal	Sourire à la vie	Ville de Montréal	2021	2037
Montréal	Grande Maison	Ville de Montréal	2021	2037
Montréal	Louis Cyr St-Henri	Ville de Montréal	2023	2039
Montréal	Devonshire	SDM	2021	2037

Ville	Coopérative d'habitation	Bailleur	Fin de la convention	Échéance de l'emphytéose
Montréal	La Colombe	Ville de Montréal	2023	2039
Montréal	Jeanne-Mance	SCHL	2016	2030
Montréal	Jeanne-Mance	SCHL	2018	2032
Montréal	Le Dolmen	Ville de Montréal	2019	2035
Montréal	La Roseraie	Ville de Montréal	2020	2036
Montréal	Alfred Rouleau	Ville de Montréal	2016	2032
Montréal	Victor Barbeau	Ville de Montréal	2016	2032
Montréal	À l'ombre de la Montagne	Ville de Montréal	2021	2037
Montréal	Montérégie	Ville de Montréal	2020	2036
Montréal	Oasis sauvé	Ville de Montréal	2020	2036
Montréal	Académie des St-Anges	Ville de Montréal	2021	2037
Montréal	L'embellie	Ville de Montréal	2017	2037
Montréal	Objectif Chez-nous	Ville de Montréal	2021	2030
Montréal	Aux Espaces verts	Ville de Montréal	2024	2041
Montréal	Aux portes du quartier	Ville de Montréal	2022	2040
Montréal	Berthe Louard	Ville de Montréal	2032	2032
Montréal	Bonheur d'occasion	Ville de Montréal	2039	2039
Montréal	Carcajou	Ville de Montréal	2035	2035
Montréal	Chez-nous, Chez-vous	Ville de Montréal	2025	2042
Montréal	Chung Hua	Ville de Montréal	2025	2042
Montréal	Claire Heureuse	Ville de Montréal	2022	2022
Montréal	Communautaire La Source (sauvé)	Ville de Montréal	2034	2018
Montréal	Côte du quai	Ville de Montréal	2039	2039
Montréal	Fief Saint-Augustin	Ville de Montréal	2040	2040
Montréal	du Troisième type	Ville de Montréal	2022	2040
Montréal	En Trac	Ville de Montréal	2023	2041
Montréal	Guadeloupe	Ville de Montréal	2025	2042

Ville	Coopérative d'habitation	Bailleur	Fin de la convention	Échéance de l'emphytéose
Montréal	la Légende	Ville de Montréal	2021	2038
Montréal	la Petite-Patrie	Ville de Montréal	2023	2052
Montréal	L'Athamor	Ville de Montréal	2025	2042
Montréal	le Martinet	Ville de Montréal	2022	2039
Montréal	les Amériques	Ville de Montréal	2022	2040
Montréal	les Dynamiques de Mtl	Ville de Montréal	2022	2040
Montréal	Mission Latina	Ville de Montréal	2022	2040
Montréal	Monoique de Montréal	Ville de Montréal	2016	2030
Montréal	Multi carrefour	Ville de Montréal	2022	2039
Montréal	Olympia	Ville de Montréal	2021	2038
Montréal	Paxane	Ville de Montréal	2022	2040
Montréal	Rivière des prairies	Ville de Montréal	2029	2041
Montréal	Rose et Bleu	Ville de Montréal	2022	2040
Montréal	Sainte-Cécile	Ville de Montréal	2020	2036
Montréal	Solidarité du Sud-Ouest de Montréal	Ville de Montréal	2019	2035
Montréal	Villa Norbert	Ville de Montréal	2024	2041
Québec	Faubourg	Province de Québec		2020
Québec	Claire Fontaine	SHQ	2018	2022
Québec	La Saluade	Province de Québec	2017	2020
Québec	Vie de Quartier	Province de Québec	2017	2020
Québec	Sous mon toit de Québec	Ville de Québec	2020	2040
Québec	de la Chevrotière	Province de Québec	2017	2020
Québec	St-Gabriel	N.D.	2015	2045
Québec	Sainte-Marie	Province de Québec		2020
Québec	Notre-Dame de la Garde	Ville de Québec	2018	2048
Québec	Grandir en ville	Province de Québec	2016	2020
Québec	La Pente-douce	Ville de Québec	2018	2037

Ville	Coopérative d'habitation	Bailleur	Fin de la convention	Échéance de l'emphytéose
Québec	La Fameuse	Ville de Québec	2019	2039
Québec	Pointe à Carcy	Ville de Québec	2018	2036
Québec	La goélette	Ville de Québec	2018	2036
Québec	L'oasis de Limoilou	Ville de Québec	2020	2039
Québec	La marée haute	Ville de Québec	2019	2038
Québec	Ludovica	Ville de Québec	2017	2036
Québec	L'archange	N.D.	2017	2046
Québec	Les bons amis	Ville de Québec	2019	2038
Québec	Septième ciel	Province de Québec	2016	2020
Québec	Le vieux-Moulin	Ville de Québec	2018	2038
Québec	MGR Ferland	Ville de Québec	2017	2037
Québec	La Grand'Voile	Province de Québec	1990	2051



CQCH

CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE
DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

840, rue Raoul-Jobin, bureau 202, Québec (Québec) G1N 1S7
T.: 418 648-6758 • F.: 418 648-8580 • SF: 1 800 667-9386
Courriel: info@cqch.qc.ca • Site Internet: cooperativehabitation.coop