

8 JUIN 2020

Projet de loi 61 visant la relance de l'économie du Québec

Auteurs : [Marc-André Boutin](#), [Anthony Arquin](#), [Agnès Pignoly](#) et [Anna Baghramyran](#)

Le projet de loi no 61, *Loi visant la relance de l'économie du Québec et l'atténuation des conséquences de l'état d'urgence sanitaire déclaré le 13 mars 2020 en raison de la pandémie de la COVID-19* (le « Projet »), a été présenté à l'Assemblée nationale le 3 juin 2020. Des mesures additionnelles relatives à la protection des locataires commerciaux ont été ajoutées le 4 juin 2020. Le gouvernement s'attend à ce que le Projet, qui demeure sous réserve de modifications, soit adopté le 12 juin 2020. Le Projet prévoit des mesures d'accélération pour une période de deux ans suivant sa sanction, pour les projets favorisant la relance de l'économie du Québec, soit notamment la construction de maisons des aînés, de centres d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), de systèmes de transport collectif, de routes et d'écoles.

Nous analysons ci-dessous certaines des mesures saillantes et leur impact prévu.

1. Suspension du droit de résilier les baux commerciaux pour non-paiement du loyer

Le Projet prévoit la suspension, pendant la période commençant à la date de son adoption et se terminant le 1^{er} août 2020 (ou toute autre date spécifiée par le gouvernement), le droit des bailleurs de résilier les baux commerciaux, de saisir des biens contenus sur les lieux loués ou d'inscrire un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire en cas de non-paiement du loyer dû après le 13 mars 2020. Cette suspension des droits des bailleurs s'appliquerait nonobstant toute disposition du bail entre le bailleur et le locataire. Cette mesure ne s'applique pas aux baux résidentiels.

Cette mesure soulève certaines questions, notamment en raison de son caractère temporaire. En attendant l'adoption du Projet, les bailleurs sont libres d'exercer leurs droits. En outre, le Projet suspend les droits des bailleurs plutôt que de les annihiler, ce qui signifie qu'une fois la suspension terminée, les bailleurs commerciaux pourront exercer leurs droits résultant du non-paiement du loyer, y compris pour la période faisant l'objet de la suspension.

Nous notons que le gouvernement de la province de la Colombie-Britannique a adopté une approche plus ciblée en empêchant, à compter du 29 mai 2020, l'expulsion des petites entreprises dont les bailleurs, bien qu'ils soient admissibles à l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC), choisissent de ne pas conclure une entente de réduction de loyer assortie d'un moratoire sur l'expulsion et ne s'inscrivent pas au programme de l'AUCLC.

2. Procédures allégées

a. Loi sur l'expropriation

Le Projet introduit également des procédures d'expropriation allégées permettant d'accorder plus rapidement au ministre des Transports des autorisations pour l'acquisition et l'expropriation des terrains situés sur l'ensemble du territoire de la province, notamment dans le cadre de projets en cours, tels que le Réseau électrique métropolitain (REM) et le prolongement des lignes bleue et jaune du réseau de métro de la Société de transport de Montréal. Cela pourrait réduire les délais de réalisation, mais aura des répercussions sur les droits des parties expropriées.

Par exemple, les propriétaires de terrains situés à proximité de ces projets ne pourront pas contester le droit d'exproprier. Le Projet écarte également le mécanisme de fixation des indemnités provisionnelles par le Tribunal administratif du Québec, en cas d'expropriation d'un commerce. Cette indemnité qui a pour but de permettre à la partie expropriée de recevoir une compensation financière pendant les

procédures d'expropriation qui peuvent être longues. Aux termes du Projet, l'indemnité provisionnelle sera fixée à la discrétion du ministre, et ce, y compris dans le cas de projets en cours, tel que la ligne bleue du métro de Montréal.

En vertu du Projet, les litiges en cours relatifs au droit d'exproprier dans le cadre du prolongement de la ligne bleue du métro de Montréal ne pourront plus être poursuivis et les demandes visant à contester ce droit deviendront irrecevables, et ce, à compter de la date de la sanction du Projet. Toutefois, dans un tel cas, le Projet prévoit une certaine compensation en permettant aux parties expropriées de demander le remboursement de certains frais, incluant les frais de justice.

b. Loi sur la qualité de l'environnement

Le Projet introduit également des mesures visant à alléger les processus prévus par la *Loi sur la qualité de l'environnement* (LQE) afin d'accélérer la mise en œuvre des projets désignés en autorisant le gouvernement à déclarer, sous certaines conditions et par voie de règlement, certaines dispositions de la LQE inapplicables et à prévoir des dispositions de remplacement qui s'appliquent dans un tel cas.

Ceci dit, un tel règlement ne pourra déroger aux dispositions de la LQE applicables à la région de la Baie James et du nord québécois.

De plus, l'obligation d'obtenir l'autorisation ministérielle avant de réaliser certains projets ou d'apporter des modifications à ces projets demeurera applicable dans le cas des activités suivantes :

- tout travail, toute construction ou toute autre intervention susceptible de porter atteinte de façon permanente à des milieux humides et hydriques;
- toute construction sur un ancien lieu d'élimination de matières résiduelles; et
- l'exploitation subséquente issue des projets visés par le Projet.

En outre, le Projet établit des règles spécifiques pour régir les travaux dans certains habitats de poissons qui pourraient résulter des projets désignés. Le Projet prévoit également la possibilité pour le ministre de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, pour le ministre des Forêts, de la Faune et des Parcs ou bien par voie de règlement, selon le cas, d'imposer une compensation financière lorsque la réalisation d'activités découlant des projets désignés dans les milieux humides et hydriques, l'habitat d'une espèce floristique menacée ou vulnérable ou encore dans un habitat faunique est autorisée aux termes du Projet.

Nous surveillerons et tiendrons nos clients informés des nouveaux développements relatifs au Projet ainsi que ses impacts.

Personnes-ressources : [Marc-André Boutin](#) et [Anthony Arquin](#)