



LAPOINTE ROSENSTEIN
MARCHAND MELANÇON

S.E.N.C.R.L. Avocats

Bulletin

Droit immobilier

Octobre 2018



M^{re} Julie Lanteigne

Le présent bulletin d'information a été rédigé en collaboration avec Tania L. Pinheiro, stagiaire.

Le REM : qui paie la note?

Le 1^{er} mai 2018 est entré en vigueur le *Règlement concernant la redevance de transport à l'égard du Réseau express métropolitain* (le « **Règlement** »). Ce Règlement a pour objectif de financer la construction du Réseau express métropolitain (le « **REM** »), en imposant aux propriétaires de bâtiments une redevance de transport payable lors de l'obtention de permis de construction pour la réalisation de certains travaux (la « **Redevance** »)¹.

Le Règlement cessera de s'appliquer à la plus rapprochée des deux dates suivantes : celle du jour où la cible de financement du REM sera atteinte (600 000 000 \$) ou celle qui tombe 50 ans après son entrée en vigueur².

Travaux assujettis

La Redevance est perçue à l'égard de travaux selon les quatre caractéristiques cumulatives suivantes : le type de travaux, la valeur des travaux, la superficie touchée et l'emplacement du bâtiment.

D'abord, seuls certains types de travaux donnent lieu au paiement de la Redevance. Sont assujettis à la Redevance les travaux suivants : la construction d'un bâtiment, la modification d'un bâtiment, y compris un réaménagement, une reconstruction³ ou une augmentation de la superficie de plancher, et le changement d'usage d'un bâtiment⁴, total ou partiel.

De surcroît, seuls les travaux dont la valeur excède 750 000 \$ sont assujettis au versement de la Redevance⁵, lequel montant est indexé de plein droit au 1^{er} janvier de chaque année selon le taux correspondant à la variation de l'indice moyen d'ensemble, pour le Québec, des prix à la consommation, sans les boissons alcoolisées et le tabac⁶.

La valeur des travaux est établie par la municipalité au moment de la délivrance du permis de construction et elle inclut, en sus des frais d'excavation et de remblayage, l'ensemble des frais de fourniture et d'installation de tous les matériaux et équipements intégrés au bâtiment, y compris ceux reliés à l'architecture, à la structure, à la mécanique et à l'électricité. Les frais de fourniture et d'installation d'appareillages reliés à l'exploitation d'un procédé industriel ainsi que le montant des taxes, ne sont toutefois pas comptabilisés⁷.

De plus, seuls les travaux visant une superficie de plancher supérieure à 186 mètres carrés (environ 2 002 pieds carrés) sont assujettis à la Redevance⁸. La superficie de plancher visée par les travaux correspond à la somme de la superficie de chacun des planchers faisant l'objet des travaux assujettis, laquelle est mesurée à partir de la face externe des murs extérieurs⁹.

Afin d'éviter la fragmentation de chantiers dans le but de soustraire ces derniers au paiement de la Redevance, le Règlement prévoit que l'évaluation de l'atteinte des seuils d'assujettissement doit prendre en considération, pour un bâtiment appartenant à un même propriétaire, la valeur des constructions et ouvrages et des meubles incorporés ainsi que la superficie de plancher précédemment autorisées par la réglementation municipale ou par le Règlement depuis son entrée en vigueur, et dans les 48 mois ayant suivi la dernière autorisation¹⁰.

Finalement, seuls les travaux concernant des bâtiments situés en tout ou en partie dans une zone propice à l'articulation de l'urbanisation et des services de transport collectif (une « **Zone** ») sont assujettis au versement de la Redevance¹¹. Les Zones correspondent à un cercle de un kilomètre tracé à partir de chaque gare ou station desservie par le REM, à l'exception des stations Édouard-Montpetit, Gare Centrale et McGill, pour lesquelles les Zones correspondent à un cercle d'un rayon de 500 mètres.¹²

Taux et calcul

La Redevance, estimée par la municipalité au moment de la délivrance du permis, est calculée en fonction de la superficie visée par les travaux, au taux de 107,64 \$ le mètre carré (environ 10 \$ le pied carré)¹³, lequel taux est indexé de plein droit au 1^{er} janvier de chaque année selon le taux correspondant à la variation de l'indice moyen d'ensemble, pour le Québec, des prix à la consommation, sans les boissons alcoolisées et le tabac¹⁴. La Redevance est toutefois imposée progressivement, soit à 50 % jusqu'au 31 décembre 2018, à 65 % jusqu'au 31 décembre 2019 et à 80 % du taux applicable jusqu'au 31 décembre 2020¹⁵.

Pouvoirs de la municipalité

Dorénavant, les municipalités exigeront un permis pour la réalisation de travaux assujettis à la Redevance, même si ces travaux auraient pu, en vertu de la réglementation municipale, être effectués sans permis de construction. L'émission de ce permis est conditionnelle au versement de la Redevance, telle qu'elle est estimée par la municipalité qui le délivre sur la base des renseignements fournis avec la demande de permis¹⁶.

Afin d'évaluer l'éventuel assujettissement des travaux à la Redevance, la municipalité peut exiger de toute personne demandant un permis relatif aux travaux assujettis, certains plans, documents et renseignements, y compris la valeur et la superficie des travaux¹⁷.

Lorsque la municipalité constate que l'emplacement du bâtiment faisant l'objet des travaux, la superficie réelle des travaux assujettis ou leur valeur diffère de ce qui a été établi au moment de la délivrance du permis, la Redevance est ajustée, entraînant un supplément ou un remboursement, selon le cas¹⁸. Si le permis auquel la Redevance est assortie est annulé, celle-ci est remboursée¹⁹.

La Redevance est perçue par la municipalité sur le territoire de laquelle se trouve une Zone, auprès de la personne qui détient le droit de propriété sur l'immeuble, la personne qui possède l'immeuble à titre d'emphytéote ou d'usufruitier, la personne qui détient un droit de propriété superficielle sur un immeuble, l'occupant d'un immeuble appartenant à toute personne non assujettie au paiement de la Redevance²⁰ ou un syndicat de copropriété²¹.

Conclusion

Quiconque refuse ou omet de payer la Redevance de transport est passible d'une amende qui correspond à la somme du montant de la Redevance et d'un montant additionnel pouvant aller jusqu'à 10 000 \$ pour une personne physique et 20 000 \$ dans les autres cas²².

Il est donc primordial pour les entreprises et les particuliers d'évaluer l'assujettissement de leurs travaux éventuels au paiement de la Redevance et de considérer le paiement de ces frais lors de la rédaction et de la négociation de contrats. Les parties souhaitant modifier contractuellement les dispositions du Règlement quant au débiteur de la Redevance doivent le faire de façon claire, afin que le contrat soit conforme à l'intention des parties. Il nous fera plaisir de vous assister afin de rédiger un contrat commercial ingénieux correspondant à vos besoins.

1. *Règlement concernant la redevance de transport à l'égard du Réseau express métropolitain*, arts. 1 et 2.
2. *Loi concernant le Réseau électrique métropolitain*, RLRQ, c. R-25.02, art 38 al. 2(2) et *Supra* note 1, art. 20.
3. Le paiement de la redevance n'est toutefois pas exigé pour la reconstruction résultant d'un sinistre survenu dans les 24 mois précédents. *Supra* note 1, art 4.
4. Constitue un changement d'usage le passage, même partiel, de l'une à l'autre des catégories décrites à l'Annexe D du Règlement. *Supra* note 1.
5. *Loi sur l'Autorité régionale de transport métropolitain*, RLRQ c. A-33.3, art 97.2, al. 1.
6. *Ibid*, art 97.2, al. 5.
7. *Supra* note 1, art 5.
8. *Supra* note 5, art 97.2, al. 4.
9. *Supra* note 1, art. 6.
10. *Ibid*, art 9.
11. *Ibid*, art. 3.
12. *Ibid*, art. 11.
13. *Ibid*, Annexe C.
14. *Ibid*, art. 3.
15. *Loi concernant le Réseau électrique métropolitain*, RLRQ c. r-25.02, art. 85.
16. *Supra* note 5, art 97.6, al. 1.
17. *Ibid*, art 97.8, al. 2.
18. *Supra* note 1, art 16.
19. *Supra* note 5, art 97.6 al. 3.
20. Sont notamment soustraits au paiement de la Redevance, les organismes public, les centres de la petite enfance, les organismes à but non lucratif, les mandataires de l'État et les organismes d'action communautaire. *Supra* note 1, art. 7 (5) et *Supra* note 5, art 97.12.
21. *Supra* note 1, art. 7.
22. *Ibid*, art. 19.

Le contenu de ce bulletin est de nature informative seulement et ne devrait pas être considéré comme un avis juridique.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :

Julie Lanteigne
514 925-6388
julie.lanteigne@lrm.com