

1984, chapitre 80
**LOI CONCERNANT LES IMMEUBLES SITUÉS
AU 3470 ET 3480 RUE SIMPSON À MONTRÉAL**

Projet de loi 233

présenté par M. Harry Blank, député de Saint-Louis

Présenté le 21 novembre 1984

Principe adopté le 20 décembre 1984

Adopté le 20 décembre 1984

Sanctionné le 21 décembre 1984

Entrée en vigueur: le 21 décembre 1984

Loi modifiée: *Aucune*





CHAPITRE 80

Loi concernant les immeubles situés au 3470 et 3480 rue Simpson à Montréal

[Sanctionnée le 21 décembre 1984]

Préambule ATTENDU qu'au cours des années 1982 et 1983, Place 3470 Simpson Inc., en qualité de propriétaire des immeubles situés au 3470 et 3480 rue Simpson à Montréal, a vendu à 85 personnes un total de 96 usufruits sur des logements dans les immeubles situés au 3470 et 3480 rue Simpson, à Montréal;

Que les ventes d'usufruits qui furent faites l'ont été sur la foi de représentations à l'effet que les droits consentis aux usufruitiers étaient similaires à ceux d'un co-proprétaire divis, que le placement fait par les usufruitiers ne présentait aucun risque et que les emprunts qui seraient contractés par les usufruitiers se rembourseraient à même les fonds générés par les immeubles et par les avantages fiscaux découlant de leur placement;

Que, sur la foi de ces représentations, les usufruitiers se sont engagés financièrement en contractant des emprunts personnels dépassant de beaucoup leur capacité financière;

Que les créances garanties par hypothèques affectant ces immeubles sont échues depuis le 1^{er} novembre 1983 et qu'à cause de la quantité de droits réels enregistrés sur ces immeubles et de la nature même du droit d'usufruit, aucune source de financement n'a accepté de prêter aux propriétaires et aux usufruitiers la somme nécessaire pour rembourser les créances hypothécaires actuellement échues;

Qu'à la suite de l'exercice par les créanciers de leurs droits résultant d'une clause de cession de loyers apparaissant dans l'acte de créance hypothécaire, à partir du 1^{er} novembre 1983, les loyers perçus par les créanciers hypothécaires et par leurs mandataires se sont avérés insuffisants pour couvrir les paiements de comptes payables et les

créances hypothécaires au fur et à mesure de leur échéance et qu'un déficit important s'accumule depuis le 1^{er} novembre 1983 sans que les usufruitiers ne puissent rien y faire;

Qu'à cause du montant de financement déjà élevé qui grevait les immeubles et du déficit d'exploitation accumulé pendant la gestion des créanciers hypothécaires ou de leurs mandataires, il est aujourd'hui impossible d'obtenir le refinancement de la dette sur les immeubles;

Que les créanciers hypothécaires ont déjà intenté des procédures en vue d'exercer leur clause résolutoire et de se faire déclarer propriétaires irrévocables des immeubles tout en demandant l'extinction et la radiation des droits des usufruitiers;

Que dans l'éventualité où les créanciers seraient déclarés propriétaires des immeubles, les usufruitiers perdraient tous leurs droits et devraient assumer, à même leurs biens personnels, les emprunts contractés pour les fins d'achat d'usufruit sur les immeubles, se retrouvant dans de graves difficultés financières pour de nombreuses années;

Qu'il y a lieu, pour ces motifs, de permettre l'enregistrement d'une déclaration de copropriété sur les immeubles situés au 3470 et 3480 rue Simpson, à Montréal, malgré les articles 51 à 54 de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., chapitre R-8.1), à la condition cependant que les droits des locataires de ces immeubles n'en soient pas affectés;

LE PARLEMENT DU QUÉBEC DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

Enregistre-
ment d'une
déclaration
de copro-
priété

1. Malgré les articles 51 à 54 de la Loi sur la Régie du logement, sont autorisés à enregistrer une déclaration de copropriété visée aux articles 441*b* à 442*p* du Code civil sur les immeubles situés au 3470 et 3480 rue Simpson à Montréal les propriétaires à la date de la signature de cette déclaration et les usufruitiers de ces immeubles dont la désignation cadastrale est la suivante:

DÉSIGNATION

Le lot numéro DEUX MILLE DEUX CENT DIX-SEPT (2 217) du cadastre officiel du Quartier Saint-Antoine, division d'enregistrement de Montréal, avec bâtisses dessus construites, circonstances et dépendances portant les numéros civiques 3470 et 3480 rue Simpson, Montréal.

Désignation Cette désignation remplace celle mentionnée en annexe en raison du dépôt au bureau de la division d'enregistrement de Montréal des plan et livre de renvoi de ce lot.

Reprise de possession prohibée **2.** Le propriétaire d'un logement situé dans l'un de ces immeubles ne peut exercer ni directement, ni indirectement le droit prévu par l'article 1659 du Code civil contre une personne locataire au 21 décembre 1984.

Délai d'enregistrement **3.** L'autorisation mentionnée à l'article 1 cessera d'exister et deviendra caduque si la déclaration de copropriété visée aux articles 441*b* à 442*p* du Code civil n'est pas enregistrée avant le 31 décembre 1985 sur les immeubles situés au 3470 et 3480 rue Simpson à Montréal avec le consentement de la majorité en nombre des usufruitiers qui détiennent sur ces immeubles des droits d'usufruit au 21 décembre 1984.

Droits conservés **4.** Les droits des créanciers existant le 21 décembre 1984 et les procédures judiciaires et les actes institués par ceux-ci à cette date ne sont ni affectés ni modifiés par la présente loi et, malgré l'article 441*j* du Code civil, le consentement à la déclaration de copropriété ainsi que son enregistrement n'auront pas pour effet, sauf avec leur consentement, de diviser l'hypothèque, le privilège ainsi que tout droit réel que détiennent à cette date les créanciers sur ces immeubles et ce, malgré le fait que l'on aura déterminé la valeur relative de chaque fraction de copropriété à la déclaration de copropriété.

Vente d'une fraction de copropriété **5.** La mise en vente d'une fraction de copropriété avant ou après l'enregistrement de la déclaration de copropriété dans les immeubles situés au 3470 et 3480 rue Simpson à Montréal doit se faire par la remise d'une offre de vente à l'acquéreur éventuel.

Contenu de l'offre de vente L'offre de vente doit indiquer le nom et l'adresse de l'offrant et de l'acheteur éventuel, le prix de vente, la date de livraison et les droits réels qui grèvent la fraction, un état estimatif des prestations annuelles ou certaines charges que doivent payer les propriétaires, un état des contrats relatifs à l'administration des immeubles, un état des réparations majeures qui doivent être faites aux immeubles, les sources de financement du projet et les derniers états financiers relatifs à ces immeubles. Une copie de la présente loi doit être annexée à cette offre de vente.

Résiliation **6.** L'acquéreur d'une fraction peut dans les dix jours de l'acceptation de l'offre de vente résilier celle-ci en avisant l'offrant par écrit.

Délai de rigueur **7.** La vente ne peut avoir lieu dans un délai inférieur à 15 jours de l'acceptation de l'offre de vente et l'acquéreur ne peut renoncer à ce délai.

Application des articles 5 à 7 **8.** Les articles 5 à 7 cessent de s'appliquer le 31 décembre 1986.

Enregistrement par dépôt **9.** Une copie conforme du dispositif et de l'annexe de la présente loi doit être enregistrée en même temps que l'enregistrement de la déclaration de copropriété; cet enregistrement se fait par dépôt.

Entrée en vigueur **10.** La présente loi entre en vigueur le 21 décembre 1984.

ANNEXE

DÉSIGNATION DU LOT 2217 DU CADASTRE DU QUARTIER SAINT-ANTOINE, DIVISION D'ENREGISTREMENT DE MONTRÉAL, AVANT LE 7 NOVEMBRE 1983

1) Le lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SEPT CENT TRENTE-ET-UN (1731-2) et le lot numéro TROIS de la resubdivision officielle du lot U de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SEPT CENT VINGT-SIX (1726-U-3) portant le numéro civique 3470, rue Simpson, Montréal;

2) Le lot numéro UN de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SEPT CENT TRENTE-ET-UN (1731-1), le lot numéro DEUX de la resubdivision officielle du lot U de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SEPT CENT VINGT-SIX (1726-U-2) et le lot numéro DEUX de la resubdivision officielle du lot I de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SEPT CENT VINGT-SIX (1726-I-2) portant le numéro civique 3480, rue Simpson, Montréal.