

---

# ASSEMBLÉE NATIONALE

---

CINQUIÈME SESSION

TRENTE-DEUXIÈME LÉGISLATURE

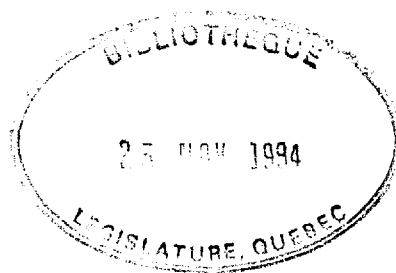
Projet de loi 233  
(Privé)

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

---

**Présentation**

**Présenté par  
M. Harry Blank  
Député de Saint-Louis**



---

**Éditeur officiel du Québec  
1984**



# **Projet de loi 233**

(Privé)

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

**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-propiétaire 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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:

**1.** Malgré les article 51 à 54 de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., chapitre R-8.1), les propriétaires et les usufruitiers des immeubles situés au 3470 et 3480 rue Simpson, à Montréal, sont autorisés à enregistrer une déclaration de co-propriété visée aux articles 441*b* à 442 *p* du Code civil sur les immeubles dont la désignation cadastrale est la suivante:

#### DESIGNATION

1. Un immeuble situé en la Ville de Montréal et composé comme suit:

*a)* du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SEPT CENT TRENTE-ET-UN (1731-2) au cadastre officiel du Quartier Saint-Ambroise, division d'enregistrement de Montréal,

*b)* du 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) au même cadastre,

avec bâtiments, circonstances et dépendances y érigés, notamment une bâtisse à logements multiples sise au 3470 de la rue Simpson, et une piscine.

2. Un immeuble situé en la Ville de Montréal et composé comme suit:

*a)* du lot numéro UN de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SEPT CENT TRENTE-ET-UN (1731-1) au cadastre officiel du Quartier Saint-Antoine, division d'enregistrement de Montréal,

*b)* du 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) au même cadastre,

*c)* du 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) au même cadastre,

avec bâtiments, circonstances et dépendances y érigés, notamment une bâtisse à logements multiples sise au 3480 de la rue Simpson.

**2.** Les droits des locataires actuels des immeubles situés au 3470 et 3480 rue Simpson à Montréal ne seront pas affectés par l'autorisation mentionnée à l'article 1 de la présente loi, sauf que ces droits s'exerceront contre le propriétaire du logement pour lequel un locataire possède son bail à compter de la vente du logement.

**3.** L'autorisation mentionnée à l'article 1 cessera d'exister et deviendra caduque à toutes fins que de droit si la déclaration de copropriété visée dans les articles 441*b* à 442*p* du Code civil n'est pas enregistrée sur les immeubles situés au 3470 et 3480 rue Simpson, à Montréal, avant le 31 décembre 1985.

**4.** La présente loi entre en vigueur le (*inscrire ici la date de la sanction de la présente loi*).