



Bulletin sur les transactions immobilières

RIOPELLE GROUP PROFESSIONAL CORPORATION
SOCIÉTÉ PROFESSIONNELLE LE GROUPE RIOPELLE

Prenez conscience des clauses restrictives

mars 2015

Il y a un vieil adage qui dit que le propriétaire d'un terrain est maître chez lui.

Bien entendu, ce n'est plus entièrement exact de nos jours. Par exemple, lorsque nous habitons en ville, nous sommes assujettis à des règlements municipaux sur le zonage et le bruit ou à des lois provinciales comme la *Loi sur l'aménagement du territoire* qui ont un effet sur la façon dont on peut lotir les terres.

À l'échelon strictement local, la plupart des lotissements ont désormais des clauses restrictives inscrites sur le titre de propriété limitant ce que les propriétaires peuvent faire de leurs terres.

Ces clauses ont pour but de préserver le caractère d'un voisinage; si quelqu'un ne les respecte pas, ce document peut servir aux voisins à saisir de la question les tribunaux.

Les clauses restrictives courantes comprennent les restrictions en matière de modification des plans de drainage, la plantation d'arbres qui peuvent causer des dégâts, l'installation de cordes à linge ou d'autres questions de bon sens comme l'évitement de cacher une borne-fontaine ou l'utilisation du terrain comme lieu de décharge.

Celles-ci ne posent habituellement pas problème à l'acheteur moyen.

Toutefois, certains lotissements comportent des restrictions en matière d'installation d'une piscine ou d'une clôture, de changement de la couleur de l'habitation ou d'empêchement des propriétaires de garer leur remorque ou

leur caravane dans leur cour.

La difficulté, c'est que cela n'arrive pas au bon moment. Dès que l'acheteur signe le formulaire de l'OREA, il accepte sans le savoir de prendre le titre de propriété sous réserve de clauses restrictives qui viennent avec le terrain à condition que le vendeur les ait respectées. (Voir le paragraphe 10 – TITRE).

Au moment où l'avocat effectue la recherche de titre de propriété et informe le nouveau propriétaire des restrictions, il est trop tard : le nouveau propriétaire a déjà pris le titre sous réserve des restrictions qui pourraient maintenant s'avérer préoccupantes.

Que peut-on faire? Pas grand-chose. À part rayer cette partie du formulaire, il est important pour les courtiers en immeubles de découvrir s'il pourrait y avoir des utilisations prévues du terrain qui pourraient être restreintes pour l'acheteur.

Considérez aussi les restrictions qui pourraient s'appliquer à des biens-fonds particuliers comme des maisons historiques classées ou près des terres protégées.

S'il y a une préoccupation, il serait sage d'envisager d'inclure une condition que l'acheteur fasse examiner et approuver l'entente par son avocat pour que les restrictions puissent être examinées et considérées par l'acheteur avant qu'il soit trop tard.

Le coût de cet examen et de cette considération n'est pas prohibitif; il faut habituellement compter 50 \$ pour une recherche limitée au document des clauses restrictives.

Ce qui mène à un autre adage : mieux vaut prévenir que guérir.

Salutations distinguées.

Robert M. Riopelle

Nos Avocats

ROBERT M. RIOPELLE

PIERRE LAMBERT-BÉLANGER

GORDON CONLEY

JOSHUA BOND

ELEANOR BACCEGA

MATHIEU LAMBERT-BÉLANGER

PAUL GUEVREMONT

MÉLANIE M. NYLUND

DOMINIQUE LAMBERT

202-85 sud, rue Pine
Timmins, ON
P4N 2K1

Tel: 705.264.9591

F: 705.264.1393

TF: 866.624.1614

2888, boul. St. Joseph
Ottawa, ON
K1C 1G7

Tel: 613.834.4800

F: 613.834.4828

TF: 877-834.4855

L'Edifice Albert J. Ristimaki
4299, avenue Harold
South Porcupine, ON
P0N 1H0

Tel: 705.235-2211

F: 705.235-3084

TF: 855.235.2211

www.rglaw.ca

