

# L'immobilier au Québec

*Le marché immobilier québécois offre un cadre stable, transparent et bien réglementé, propice aux investissements et à l'implantation d'activités commerciales. Il repose toutefois sur des règles juridiques distinctes du reste du Canada en raison de son système de droit civil et de compétences partagées entre les autorités provinciales et municipales.*

*Voici un tour d'horizon des principales réalités à connaître pour investir ou développer des activités immobilières au Québec.*

## Le cadre juridique

Contrairement aux autres provinces canadiennes, le Québec est régi par le Code civil du Québec et non par la Common law. Cela a des implications concrètes, notamment :

- Les notions de propriété, d'usufruit, de servitudes et d'hypothèques sont codifiées et interprétées différemment.
- Les contrats immobiliers (achat, vente, bail) sont fortement structurés par la loi.
- Le rôle du notaire est central dans les transactions immobilières. Contrairement à la pratique plus judiciaire ailleurs au Canada, le notaire agit comme officier public et assure la validité et la publication des actes.

Ce cadre juridique offre une grande prévisibilité, mais exige une bonne compréhension des concepts locaux et une adaptation des pratiques contractuelles.

## Langue et environnement d'affaires

Le Québec est la seule province canadienne dont la langue officielle est le français. Cela se reflète dans l'environnement d'affaires et particulièrement dans l'exploitation d'immeubles commerciaux. L'affichage visible au public doit respecter les exigences de la *Charte de la langue française*, notamment en matière de prédominance du français. Ces règles s'appliquent tant aux enseignes extérieures qu'à certains éléments d'information destinés à la clientèle.



Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2025, les obligations linguistiques applicables aux entreprises ont été précisées et élargies, dans la foulée de l'adoption de la Loi 96. Les entreprises qui emploient 25 employés et plus durant une période de six mois doivent désormais s'inscrire auprès de l'*Office québécois de la langue française* (OQLF) et entreprendre un processus de francisation. L'affichage commercial extérieur doit inclure un descriptif en français nettement prédominant dans le même champ visuel que toute marque de commerce.

Ces obligations touchent également les contrats d'adhésion, les communications avec les consommateurs, les documents de travail internes et les outils technologiques utilisés dans le milieu de travail. Ces balises, bien définies et accompagnées par l'OQLF, s'intègrent dans les pratiques courantes des entreprises établies au Québec. Un accompagnement juridique adapté permet de s'y conformer efficacement dès la phase de planification d'un projet.

En vertu de la législation applicable au Québec, tout document publié au Registre foncier doit obligatoirement être rédigé en français, conformément aux dispositions de la *Charte de la langue française*. Cependant, il est permis de rédiger des actes en anglais, sous réserve de certaines conditions. Par exemple, un acte rédigé en anglais ne pourra être publié au Registre foncier que s'il est accompagné d'une traduction officielle en français. De plus, le consentement des parties à l'acte peut être requis pour la rédaction en anglais, en conformité avec les exigences légales.

## Cadre fédéral applicable aux investissements étrangers

Tout investissement étranger significatif au Canada est encadré par la *Loi sur l'investissement Canada*. Cette loi fédérale impose aux non-Canadiens qui acquièrent le contrôle d'une entreprise canadienne de soumettre un avis d'investissement.

La loi prévoit un processus structuré et transparent : un avis d'investissement pour la plupart des transactions et un examen plus approfondi lorsque la valeur dépasse certains seuils (1,452 milliard de dollars en 2026 pour les investisseurs de pays membres de l'OMC). Un volet relatif à la sécurité nationale peut également s'appliquer. Ce cadre, comparable à ceux en vigueur dans la plupart des pays de l'OCDE, vise à assurer la transparence des investissements tout en maintenant une ouverture marquée aux capitaux étrangers.

### À savoir

Ces obligations s'ajoutent aux démarches provinciales et doivent être intégrées au calendrier de toute transaction d'envergure.

## Structure d'investissement et immatriculation

Toute entreprise d'une autre province canadienne ou de l'étranger qui souhaite exercer des activités au Québec doit s'immatriculer auprès du *Registraire des entreprises du Québec* dans les 60 jours suivant le début de ses activités dans la province. L'immatriculation confère un numéro d'entreprise du Québec (NEQ), qui sert d'identifiant officiel auprès des autorités publiques.

Selon la nature et l'ampleur de ses activités, l'investisseur pourra choisir de constituer une entité au Québec (société par actions, société en commandite, etc.) ou d'opérer par l'entremise de sa structure existante. Ce choix a des implications fiscales, contractuelles et réglementaires qui méritent d'être évalués en amont avec des conseillers juridiques et fiscaux.

## **Accéder aux actifs immobiliers : un marché généralement ouvert**

Le Québec permet aux entreprises, qu'elles soient canadiennes ou étrangères, d'acquérir des immeubles commerciaux ou industriels sans restriction généralisée. L'accès au marché est donc relativement fluide.

En matière résidentielle, une mesure fédérale temporaire encadre les acquisitions par des acheteurs non canadiens. La *Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens*, en vigueur jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2027, limite l'acquisition de certains immeubles résidentiels (trois logements ou moins) par les non-citoyens et non-résidents permanents dans les principales régions métropolitaines. Des exceptions sont prévues, notamment pour les résidents temporaires et les projets de développement. Cette mesure ne vise pas les immeubles commerciaux, industriels ni les immeubles résidentiels de quatre logements et plus.

Cela dit, l'usage d'un immeuble est étroitement lié à sa localisation et aux règles applicables, notamment dans des zones particulières comme les territoires agricoles protégés. Avant toute acquisition, une vérification approfondie s'impose. Elle vise à confirmer non seulement la validité du titre de propriété, mais aussi l'ensemble des contraintes pouvant affecter l'actif. Parmi les éléments généralement examinés figurent notamment :

- les charges et hypothèques existantes
- les servitudes (droit de passage, limitations d'usage)
- la conformité aux règlements municipaux
- l'historique environnemental du site

Le registre foncier du Québec étant public et accessible en ligne, ces vérifications peuvent être réalisées efficacement, mais elles doivent être interprétées à la lumière du droit civil.

## **Un rôle déterminant des municipalités**

L'un des aspects les plus structurants de l'immobilier au Québec réside dans l'importance du cadre municipal. Les municipalités disposent de pouvoirs étendus qui influencent directement la faisabilité d'un projet.

Le zonage détermine les usages permis (commercial, industriel, résidentiel) et encadre des éléments comme la densité, la hauteur des bâtiments ou encore les exigences en matière de stationnement. Au-delà du zonage, toute intervention sur un immeuble est généralement assujettie à l'obtention de permis spécifiques. Cela inclut la construction, la rénovation, mais aussi, dans plusieurs cas, le simple changement d'usage d'un local.

Ces règles varient considérablement d'une ville à l'autre. Une stratégie immobilière efficace doit donc toujours être développée à l'échelle locale et non seulement provinciale.

## Financement et construction : des particularités à intégrer



Le financement immobilier au Québec repose sur le régime des hypothèques, propre au droit civil et sur un système de publicité des droits qui garantit leur opposabilité.

Une particularité notable du droit civil québécois en matière de construction est l'hypothèque légale de la construction (art. 2726-2728 du *Code civil du Québec*). Ce mécanisme confère automatiquement aux architectes, ingénieurs, entrepreneurs, fournisseurs de matériaux et ouvriers une sûreté sur l'immeuble pour garantir le paiement de leurs créances. Il vise à protéger l'ensemble des intervenants d'un projet de construction. Pour l'investisseur, cela signifie qu'une gestion rigoureuse des contrats et un suivi des paiements aux sous-traitants sont des pratiques courantes et recommandées. Des mécanismes contractuels bien établis (retenues, quittances, attestations de paiement) permettent de gérer efficacement cet aspect.

Parallèlement, les projets de construction doivent composer avec un environnement réglementaire spécifique. Le secteur est fortement encadré, notamment en matière de licences et de relations de travail, ce qui peut influencer les coûts, les délais et l'organisation des chantiers. Ces aspects sont particulièrement importants pour les entreprises qui réalisent des projets de développement ou de repositionnement d'actifs.

## Les baux commerciaux

Le régime des baux commerciaux au Québec se caractérise par une grande liberté contractuelle. Contrairement au secteur résidentiel, peu de règles impératives viennent encadrer la relation entre locateur et locataire. Cette souplesse permet aux parties d'adapter le bail à leurs besoins opérationnels en matière de durée, de répartition des coûts et d'obligations d'entretien.

Un point distinctif pour les investisseurs habitués à d'autres juridictions : au Québec, le renouvellement d'un bail commercial n'est pas automatique. Contrairement au régime français, par exemple, qui prévoit un droit au renouvellement encadré par la loi, le droit québécois privilégie la liberté contractuelle. Cela offre une flexibilité appréciable aux deux parties, à condition de prévoir les modalités de renouvellement dès la négociation initiale.

Dans la pratique, les baux commerciaux couvrent souvent des périodes longues et prévoient des mécanismes sophistiqués d'ajustement du loyer, de partage des frais et de renouvellement. Une attention particulière doit être portée à certaines clauses structurantes, notamment :

- les mécanismes d'indexation du loyer
- les obligations de remise en état des lieux
- les restrictions d'usage
- les conditions de résiliation ou de transfert

Un bail bien structuré est un levier stratégique pour sécuriser la rentabilité et la flexibilité d'un projet immobilier.

## La copropriété divise

Lorsqu'un investissement porte sur un immeuble à unités (résidentiel, commercial ou mixte), le régime de la copropriété divise peut s'appliquer. Ce régime, encadré par les articles 1038 et suivants du *Code civil du Québec*, implique une structure de gouvernance propre : un syndicat de copropriété administre les parties communes et chaque copropriétaire contribue aux charges communes en proportion de la valeur relative de sa fraction.

Depuis août 2025, un nouveau règlement impose aux syndicats de copropriété des obligations renforcées, notamment l'établissement d'un carnet d'entretien professionnel, la réalisation d'une étude du fonds de prévoyance sur 25 ans et la délivrance d'une attestation de l'état de la copropriété lors d'une vente. Ces exigences visent à assurer une meilleure transparence et une gestion financière plus rigoureuse des immeubles en copropriété, ce qui contribue à la stabilité et à la prévisibilité du marché pour les investisseurs.

## Fiscalité : un environnement à double niveau

La fiscalité immobilière au Québec s'inscrit dans un système combinant les niveaux provincial et fédéral, ce qui ouvre la porte à des stratégies adaptées selon la structure de l'investissement. Concrètement, un projet immobilier peut être affecté par plusieurs types de charges, dont :

- les droits de mutation lors de l'acquisition
- les taxes foncières municipales
- les taxes à la consommation (TPS et TVQ) dans certains contextes, notamment pour les immeubles commerciaux

Ces éléments varient selon l'emplacement, la nature de l'actif et la structure juridique choisie, ce qui fait de la planification fiscale un levier stratégique.

## Responsabilité environnementale

Le Québec s'est doté d'un cadre environnemental rigoureux qui reflète l'importance accordée à la protection du territoire. La contamination d'un terrain peut entraîner des obligations de caractérisation, de réhabilitation, de divulgation et de restriction d'usage susceptibles d'affecter l'exploitation, la valeur et la transférabilité de l'immeuble, d'où l'importance d'une diligence environnementale approfondie.

Cette réalité, bien connue des acteurs du marché, est généralement intégrée dans les processus d'acquisition par l'entremise d'évaluations environnementales de site (Phase I et Phase II) et de clauses contractuelles adaptées. Au-delà de la transaction elle-même, certaines situations, comme un changement d'usage, peuvent déclencher des obligations supplémentaires, notamment en matière de caractérisation ou de décontamination. Un accompagnement spécialisé permet de gérer ces exigences efficacement et d'en faire un élément de diligence plutôt qu'un obstacle.



## Expropriation

Comme dans l'ensemble du Canada, les autorités publiques québécoises (gouvernement provincial, municipalités, organismes parapublics) disposent d'un pouvoir d'expropriation permettant d'acquérir des droits immobiliers pour des fins d'intérêt public, moyennant le versement d'une indemnité.

La *Loi concernant l'expropriation*, entrée en vigueur le 29 décembre 2023, a modernisé ce régime québécois et prévoit désormais un cadre plus structuré de compensation, dans lequel la valeur marchande du droit exproprié constitue une composante centrale de l'indemnité. L'expropriation demeure peu fréquente en contexte commercial, mais un investisseur actif dans des secteurs visés par des projets d'infrastructures publiques ou de transport collectif gagne à en connaître les grandes lignes.

## Personne-ressource



**Audrey-Julie  
DALLAIRE**

Associée | Droit immobilier

Montréal  
T. +1 514 397 7523  
[adallaire@fasken.com](mailto:adallaire@fasken.com)