

Mécanisme d'aliénation des biens-fonds des universités ontariennes et restrictions relatives au grèvement des biens immobiliers

01 août 2025

L'année 2025 a vu les collèges et les universités de l'Ontario pâtir de pressions financières importantes, en raison d'un ensemble de facteurs, notamment les restrictions fédérales imposées aux admissions d'étudiants étrangers, le gel des droits de scolarité pour les étudiants canadiens et la hausse des coûts. De nombreuses universités ont dû supprimer des programmes et licencier des employés. Pour atténuer le problème, les universités de l'Ontario pourraient envisager des occasions de production de recettes tirées de leurs biens immobiliers, comme la vente ou la location.

Points à considérer

Généralement, les universités ontariennes détiennent leurs biens immobiliers en nom propre (ils ne sont pas détenus par un ministère provincial ni considérés comme des terres publiques). Toutefois, la situation de chaque université étant unique, il est prudent d'effectuer une recherche de titres afin de vérifier les droits de propriété.

En qualité de sociétés d'État, les universités ontariennes bénéficient de certains avantages, dont des exemptions à l'égard de certaines obligations imposées par les municipalités aux propriétaires fonciers ordinaires, notamment :

- Exemption des taxes foncières;
- Exemption des droits d'aménagement;
- Possibilité de lotir des terrains sans être tenu de se conformer à l'article 50 de la Loi sur l'aménagement du territoire.

Toutefois, plusieurs obligations prévues par la loi s'appliquent aux biens immobiliers détenus par les universités ontariennes. Le présent bulletin en présente deux : 1) les exigences relatives à l'aliénation de biens-fonds acquis grâce au soutien provincial, 2) les restrictions relatives au grèvement des biens immobiliers des universités.

Le mécanisme d'aliénation des biens-fonds des universités



Aux fins d'aliénation de biens immobiliers, les universités ontariennes sont tenues de suivre le mécanisme d'aliénation des terres décrit par Infrastructure Ontario, un organisme public régi par la Loi de 2011 sur la Société ontarienne des infrastructures et de l'immobilier. Ce mécanisme prévoit qu'une université souhaitant aliéner un bienfonds initialement acquis auprès de la province ou grâce au soutien provincial doit : i) produire des preuves indépendantes d'une vente à « juste valeur » ou, si le bien-fonds est cédé à un prix inférieur au marché ou à tout autre prix non conforme à la Politique de capitalisation des immobilisations corporelles, établir une analyse de rentabilité et obtenir l'approbation du Conseil du Trésor ou du Conseil de gestion du gouvernement, et ii) obtenir l'approbation par décret du gouvernement de l'Ontario.

En outre, le paragraphe 4(1) de la <u>Loi de 2002 sur les collèges d'arts appliqués et de technologie de l'Ontario</u> habilite le ministre des Collèges et Universités, de l'Excellence en recherche et de la Sécurité à établir des **directives exécutoires**. La <u>directive exécutoire de 2003</u>, intitulée Produits de la vente ou du grèvement des biens immobiliers collégiaux, impose un certain nombre de restrictions à l'utilisation du produit d'une aliénation. Est notamment exigée l'autorisation écrite du ministre si l'université souhaite affecter le produit de la vente ou de la location d'un bien immobilier à des projets d'immobilisations précis.

En résumé, une université qui souhaite aliéner un bien immobilier acquis auprès de la province ou grâce au soutien provincial doit généralement obtenir :

- Des preuves indépendantes d'une vente à « juste valeur »;
- Une décision officielle du conseil d'administration de l'université;
- L'approbation par décret du gouvernement de l'Ontario;
- L'approbation du ministre pour utiliser le produit de la vente.

De surcroît, un <u>texte non contraignant de 2003</u>, portant sur l'acquisition et l'aliénation des biens immobiliers des universités, vise à « aider les conseils des collèges en leur proposant des pratiques exemplaires qu'ils pourront trouver utiles lors de l'achat, de la vente ou de la location de biens immobiliers ». Il recommande de tenir compte des risques et responsabilités juridiques ainsi que des besoins à long terme de l'établissement avant toute vente, location ou acquisition d'un bien immobilier.

De plus amples renseignements factuels sont nécessaires pour déterminer si les exigences en matière d'aliénation mentionnées ci-dessus s'appliquent à un bail ou tout autre octroi de droit réel. Ainsi, un bail à long terme consenti par l'université à un tiers, surtout si le bail n'est pas conclu à des fins éducatives, sera vraisemblablement considéré comme une aliénation. En revanche, le bail à court terme d'un espace accessoire aux activités éducatives de l'université (p. ex. un local pour un fournisseur de services alimentaires dans l'aire de restauration d'un bâtiment) ne sera très probablement pas considéré comme une aliénation.

Les restrictions relatives au grèvement des biens immobiliers des universités

Des restrictions s'imposent aux universités ontariennes qui souhaitent grever un bien immobilier. Elles découlent de la <u>directive exécutoire de 2003</u> intitulée Opérations bancaires, investissements et emprunts, qui établit les exigences applicables aux



opérations bancaires, aux investissements et aux emprunts pour toutes les universités de l'Ontario. Il importe de souligner, comme le prévoit ce texte, que les « collèges sont uniquement responsables des obligations financières créées au moyen de l'obtention d'un prêt, d'une hypothèque ou de quelque autre dette ou de la conclusion d'une convention de placement ou d'une entente financière », et que tout contrat de prêt bancaire doit expressément prévoir que les droits et recours envers l'emprunteur ou toute autre contrepartie sont limités au collège.

La directive exécutoire Opérations bancaires, investissements et emprunts a été modifiée en 2009 afin de préciser que tout collège qui contracte une obligation financière nécessitant l'approbation prévue à l'article 28 de la Loi sur la gestion des finances publiques doit se conformer à la Procédure opérationnelle de 2009. Celle-ci précise les restrictions et conditions particulières qui s'appliquent aux opérations bancaires, aux investissements et aux emprunts des collèges. Elle définit également la procédure de demande d'approbation, à l'article 28 et la procédure de demande de financement à long terme auprès de l'Office ontarien de financement. Est également prévue la communication de renseignements précis au ministre, au moins 90 jours avant la date à laquelle son approbation est requise.

En résumé, une université souhaitant grever les biens immobiliers acquis grâce au soutien provincial devra probablement obtenir :

- L'approbation écrite du ministre au moins 90 jours à l'avance
- Des preuves indépendantes d'un grèvement à « juste valeur »
- Une décision officielle du conseil d'administration de l'université
- L'approbation par décret du gouvernement de l'Ontario;
- L'approbation du ministre pour utiliser le produit du grèvement.

En ce qui concerne les prêts hypothécaires, une exigence supplémentaire est énoncée dans l'article 28 de la <u>Loi sur l'administration financière</u>. Sauf exemption accordée en vertu du pouvoir discrétionnaire du ministre, l'approbation écrite de ce dernier est requise pour conclure une telle opération. Une opération conclue en violation de l'article 28 n'est ni contraignante ni exécutoire envers tout ministère ou organisme public, sauf si le ministre déclare par écrit que la <u>Loi</u> ne s'applique pas dans ce cas. Il peut assortir cette déclaration de conditions supplémentaires.

Conclusion

Les universités ontariennes désireuses de soulager leurs difficultés financières en mettant à profit leurs biens immobiliers disposent de plusieurs solutions, qui sont toutefois assujetties à certaines exigences dont il faut tenir compte en amont.

BLG peut vous conseiller quant aux options d'aliénation de biens immobiliers et vous aider à préparer l'avenir de façon stratégique.

Footnotes



Section 1 of the Ontario Infrastructure and Lands Corporation Act, 2011, S.O. 2011, c. 9, Sched. 32, adopts the definition of "Government property" from the Ministry of Infrastructure Act, 2011, S.O. 2011, c. 9, Sched. 27. Under subsection 1.1(1) of the Ministry of Infrastructure Act, "land or interests in land, and fixtures or interests in fixtures installed or placed in or used in connection with the land, are Government property if they belong to the Government."

² See Ministry of Infrastructure Act, 2011, S.O. 2011, c. 9, Sched. 27, s. 9(5).

Par

Brennan M. Carroll, Tyrone Sequeira

Services

Immobilier commercial, Urbanisme et aménagement du territoire, Éducation, Gouvernement et secteur public

BLG | Vos avocats au Canada

Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L. (BLG) est le plus grand cabinet d'avocats canadien véritablement multiservices. À ce titre, il offre des conseils juridiques pratiques à des clients d'ici et d'ailleurs dans plus de domaines et de secteurs que tout autre cabinet canadien. Comptant plus de 725 avocats, agents de propriété intellectuelle et autres professionnels, BLG répond aux besoins juridiques d'entreprises et d'institutions au pays comme à l'étranger pour ce qui touche les fusions et acquisitions, les marchés financiers, les différends et le financement ou encore l'enregistrement de brevets et de marques de commerce.

blg.com

Bureaux BLG

Calgary

Centennial Place, East Tower 520 3rd Avenue S.W. Calgary, AB, Canada T2P 0R3

T 403.232.9500 F 403.266.1395

Montréal

1000, rue De La Gauchetière Ouest Suite 900 Montréal, QC, Canada H3B 5H4

T 514.954.2555 F 514.879.9015

Ottawa

World Exchange Plaza 100 Queen Street Ottawa, ON, Canada K1P 1J9

T 613.237.5160 F 613.230.8842

Toronto

Bay Adelaide Centre, East Tower 22 Adelaide Street West Toronto, ON, Canada M5H 4E3

T 416.367.6000 F 416.367.6749

Vancouver

1200 Waterfront Centre 200 Burrard Street Vancouver, BC, Canada V7X 1T2

T 604.687.5744 F 604.687.1415



Les présents renseignements sont de nature générale et ne sauraient constituer un avis juridique, ni un énoncé complet de la législation pertinente, ni un avis sur un quelconque sujet. Personne ne devrait agir ou s'abstenir d'agir sur la foi de ceux-ci sans procéder à un examen approfondi du droit après avoir soupesé les faits d'une situation précise. Nous vous recommandons de consulter votre conseiller juridique si vous avez des questions ou des préoccupations particulières. BLG ne garantit aucunement que la teneur de cette publication est exacte, à jour ou complète. Aucune partie de cette publication ne peut être reproduite sans l'autorisation écrite de Borden Ladner Gervais s.e.n.c.r.l., s.r.l. Si BLG vous a envoyé cette publication et que vous ne souhaitez plus la recevoir, vous pouvez demander à faire supprimer vos coordonnées de nos listes d'envoi en communiquant avec nous par courriel à desabonnement@blg.com ou en modifiant vos préférences d'abonnement dans blg.com/fr/about-us/subscribe. Si vous pensez avoir reçu le présent message par erreur, veuillez nous écrire à communications@blg.com. Pour consulter la politique de confidentialité de BLG relativement aux publications, rendez-vous sur blg.com/fr/ProtectionDesRenseignementsPersonnels.

© 2025 Borden Ladner Gervais s.E.N.C.R.L., s.R.L. Borden Ladner Gervais est une société à responsabilité limitée de l'Ontario.