

## Nouvelles et réflexions de l'équipe de droit immobilier d'Osler, leader sur le marché – Automne 2023

21 NOVEMBRE 2023 10 MIN DE LECTURE

### Expertises Connexes

- [Commerce de détail et biens de consommation](#)
- [Immobilier](#)
- [Immobilier commercial](#)



Restez au courant de l'évolution de la législation et de l'actualité du secteur Immobilier commercial d'Osler et découvrez les membres de notre équipe et ce sur quoi ils ont travaillé.

### S'attaquer à la crise de l'accessibilité au logement au Canada

Les lois de l'offre et de la demande n'ont pas été révoquées : si les prix des logements et des loyers augmentent plus rapidement que les prix de tous les autres biens, c'est que la demande de logements dépasse l'offre, sous l'effet de la croissance démographique. Pour stimuler la construction, le gouvernement a supprimé la TPS sur les immeubles d'habitation locatifs nouvellement construits. Cela suffira-t-il?



**Stephen Poloz**, ancien gouverneur de la Banque du Canada et conseiller spécial d'Osler, estime que cela aidera, mais qu'il faut aller plus loin.  
Le 1er novembre 2023, le gouvernement de l'Ontario a annoncé qu'il bonifierait le

remboursement de la taxe de vente harmonisée (TVH) pour les logements construits expressément pour la location qui sont admissibles (le remboursement bonifié de la TVH pour les logements à vocation locative de l'Ontario) afin d'encourager la construction de nouveaux logements locatifs dans la province. Le remboursement bonifié de la TVH pour les logements à vocation locative de l'Ontario équivaut au remboursement intégral de la portion provinciale de 8 % de la TVH pour les immeubles situés en Ontario. Voir l'article d'Osler sur la bonification du remboursement [ici](#). Consultez l'analyse d'Osler de l'Énoncé économique de l'automne 2023 qui présente les détails du plan d'action pour le logement du gouvernement fédéral.

---

## annonces de l'équipe



Osler a le plaisir de souhaiter la bienvenue à **Stefan Fews**, qui s'est joint cet été à titre d'associé au groupe de droit immobilier du cabinet à Montréal.

La pratique de Stefan est axée sur le droit immobilier commercial, les opérations de financement garanti et les coentreprises. Il possède une vaste expérience dans l'acquisition, le financement, la location et le développement de centres commerciaux, de tours de bureaux, de résidences pour aînés, d'hôtels et d'autres actifs immobiliers importants. Stefan représente régulièrement des fiducies de placement immobilier, des caisses de retraite et d'autres investisseurs institutionnels dans la négociation et l'établissement de partenariats ainsi que la constitution de sociétés et d'autres entités commerciales dans le cadre d'opérations immobilières au Canada et à l'échelle internationale.

Stefan est régulièrement reconnu comme avocat de premier plan dans le domaine du droit immobilier par les magazines *Chambers Canada*, *The Legal 500* et *Who's Who Legal*, entre autres. En 2022, il a été reconnu comme « Avocat de l'année » à Montréal dans le domaine du droit immobilier par *Best Lawyers in Canada*. Il a été également reconnu comme avocat de premier plan par le magazine *Lexpert* dans les domaines des infrastructures, des mines, du cannabis et du secteur de l'agroentreprise.



S'est également joint à l'équipe **Vincent Brais**, avocat inscrit au Barreau du Québec depuis 2021 qui provient du cabinet où Stefan travaillait antérieurement. Sa pratique est axée sur les opérations immobilières commerciales. Il participe à toutes les phases des dossiers liés au droit immobilier, qu'il s'agisse d'acquisition d'actifs, de coentreprises, de développement, de financement, de fiducies d'investissement ou de location commerciale. Les clients de Vincent apprécient son approche calme, réfléchie et hautement stratégique. Vincent représente régulièrement des prêteurs et des emprunteurs dans le cadre d'opérations complexes de financement immobilier commercial.



**Julia Villeneuve** revient chez Osler à titre de sociétaire de première année au sein de l'équipe de droit immobilier après avoir fait son stage au bureau de Toronto. Elle a obtenu un double diplôme de J.D./H.B.A. de la faculté de droit et de l'école de commerce Ivey de l'université Western. Pendant ses études en droit, Julia a été assistante de recherche pour le professeur Rande Kostal et a représenté l'université Western à l'édition 2021 du concours de plaidoirie Bowman en droit fiscal. Pendant la partie du programme consacrée au H.B.A., Julia a été coprésidente du Ivey Law Club et vice-présidente responsable du mentorat du Ivey Women in Management Club.

Julia a travaillé sur un large éventail d'opérations immobilières commerciales, y compris le financement, la location commerciale et l'acquisition et la cession de biens immobiliers. Au cours de son stage, outre le groupe Immobilier, Julia est passée par le groupe Construction, infrastructures et énergie, le groupe Droit du travail et de l'emploi, le groupe Droit des régimes de retraite et des avantages sociaux, et a effectué un détachement auprès de la Banque Scotia.

## Mandats récents dignes de mention

### Osler représente Starbucks lors de l'ouverture de magasins



Le mois de juillet 2023 a marqué le retour de **Starbucks Coffee** à **First Canadian Place** à **Toronto**, qui abrite également Osler, après une longue absence. Starbucks est un client de longue date de notre équipe de droit immobilier et nous l'avons conseillée sur des contrats de location ainsi que sur d'autres questions liées au commerce et à la vente au détail à travers le Canada. En plus de travailler avec Starbucks sur son retour à First Canadian Place, Osler est fier de collaborer avec Starbucks pour ramener une forte présence dans la voie piétonnière PATH et le cœur du centre-ville de Toronto, avec d'autres établissements dont l'ouverture a eu lieu récemment ou est prévue dans les mois à venir.

Nous avons représenté **Oak Street Capital** dans le cadre de l'achat d'un portefeuille d'immeubles appartenant à Compagnies Loblaw Limitée et de la vente de certains immeubles à Regina et à Moncton à **Nexus REIT**.

Nous avons fourni des conseils sur les aspects immobiliers canadiens dans le cadre de deux procédures d'insolvabilité très médiatisées de détaillants, soit **Nordstrom** et **Bed Bath & Beyond**.

Nous avons conseillé **Chartwell Résidences pour retraités** dans le cadre de la vente d'un portefeuille de 16 établissements de soins de longue durée et de la liquidation de ses ententes de coentreprise relativement à un portefeuille de 40 résidences pour retraités.

Nous avons conseillé **Potentia Renewables** sur des questions immobilières liées au projet Prominence Solar en Alberta.

Nous avons fourni des conseils sur divers baux commerciaux à des détaillants internationaux de vêtements de mode.

Nous avons conseillé une banque canadienne sur le financement mezzanine d'un portefeuille de quatre immeubles multifamiliaux en Ontario.

## Chambers Canada 2024

**Chambers & Partners** a récemment publié son Canada Guide pour 2024 et Osler est ravi de compter neuf avocats de son équipe reconnus dans la catégorie Immobilier à l'échelle du Canada, tandis que Chris Barnett s'est classé dans la catégorie Zonage/Aménagement du territoire pour l'Ontario. Dans le secteur Commerce de détail, Osler s'est maintenu dans la catégorie 1 (Band 1) et compte maintenant trois des cinq avocats classés à l'échelle nationale dans cette catégorie, dont Savvas Kotsopoulos et Paul Morassutti de l'équipe de droit immobilier d'Osler.

En ce qui concerne le groupe de droit immobilier d'Osler, un client a déclaré ce qui suit dans le Canada Guide : « *Ce sont des avocats expérimentés qui ont de solides antécédents dans l'exécution d'opérations complexes. Il s'agit d'une équipe très compétente, des sociétaires aux associés, qui est très douée pour avoir une vue d'ensemble et comprendre les aspects commerciaux.* »

---

## Les détaillants s'installent au Canada

L'attrait du Canada en tant que destination mondiale pour la vente au détail d'articles de luxe reste inébranlable. Grâce à un régime politique et à des systèmes économique et financier stables, à une population éduquée et multiculturelle en forte croissance et à un cadre juridique comportant peu d'obstacles à la création d'entreprises, le Canada est devenu un pôle d'attraction pour les marques internationales qui cherchent à étendre leur empreinte physique.

Savvas Kotsopoulos, associé faisant partie du groupe Immobilier d'Osler, présente les principaux éléments que doivent prendre en compte les détaillants désireux de s'installer au Canada.

[Regardez cette vidéo](#)

---

## Les avocats du groupe Immobilier d'Osler dans les médias

**Paul Morassutti** a été interviewé dans le cadre du balado [The Canadian Real Estate Show Podcast](#), où il a abordé une série de questions relatives à l'immobilier commercial, notamment la rénovation des bâtiments, les récentes faillites de commerces de détail et l'incidence des taux d'intérêt élevés sur le marché, alors que les banques centrales tentent de faire face aux pressions inflationnistes.

**Yan Besner** a été cité par [Les Affaires](#) dans un article sur le marché de la location d'immeubles de commerce de détail à Montréal.

**Bryce Kustra et Paul Taylor** (associé du groupe Services bancaires et financiers, à Calgary) ont participé à l'émission Three Office Lease Clauses You Need to Master présentée par Avison Young.

---

## Pleins feux sur un membre de l'équipe de droit immobilier commercial – Yan Besner



### **Q : Parlez-nous de votre pratique.**

Je donne des conseils relativement à des acquisitions, des cessions, du financement et des opérations de location à des sociétés immobilières ayant des actifs immobiliers essentiels. Je fournis des conseils au quotidien à un grand nombre de clients du secteur du détail nationaux et internationaux relativement à leurs opérations de location commerciale partout au Canada. Je fournis également des conseils en matière immobilière à des propriétaires et gestionnaires d'organisations institutionnelles, des fiducies de placement immobilier, des bureaux de gestion de grande fortune et des autorités gouvernementales. J'ai dirigé le développement d'Estoppel Express, un service de production de certificats de préclusion créés au moyen de la plateforme Osler à l'œuvre. J'ai également rédigé le chapitre intitulé « *Landlord's Rights and Remedies in Quebec* » de l'ouvrage *Landlords Rights and Remedies in a Commercial Lease: A Practical Guide, Second Edition*, et j'ai donné pendant cinq ans des cours en finance internationale au programme de maîtrise de la Faculté de droit de l'Université de Montréal. J'ai été le président de la planification du programme ICSC+CANADIAN LAW pour ICSC+CANADIAN LAW en 2022.

### **Q : Qu'est-ce qui vous plaît le plus dans le fait d'être un avocat spécialisé dans l'immobilier commercial chez Osler?**

Mes collègues et les clients. Les gens sont parmi les plus intelligents que j'ai rencontrés et j'aime apprendre d'eux et avec eux au quotidien.

### **Q : Quelle est l'affaire la plus intéressante, la plus gratifiante ou la plus importante du point de vue commercial sur laquelle vous avez travaillé au cours des six derniers mois?**

J'ai aidé une société de logiciels d'envergure internationale dans tous les aspects de l'acquisition et de la mise en valeur de son portefeuille de centres de données au Québec, tout en négociant des baux commerciaux intéressants pour mes clients du secteur de la vente au détail de vêtements de mode. La variété de la pratique est et sera toujours la partie la plus gratifiante de cette carrière.

## Communiquez avec nous

Avec une équipe de 28 avocats et neuf adjointes juridiques répartis partout au Canada, le groupe de droit immobilier d'Osler offre des conseils juridiques éclairés en ce qui concerne des aménagements, acquisitions, cessions, coentreprises, baux et financements complexes et porteurs de changements portant sur des biens immobiliers commerciaux de tous types. Notre équipe aide les clients à mener à bien les opérations immobilières les plus complexes dans toutes les grandes villes du Canada, y compris Toronto, Montréal, Calgary et Vancouver.

[En savoir plus sur le travail que nous faisons.](#)