

## Litiges et règlement de différends en matière d'immobilier

Moteurs de premier plan de l'économie canadienne, les opérations et la promotion immobilières sont aussi un terreau fertile pour les différends aux enjeux élevés. En contexte litigieux, il est essentiel de pouvoir compter sur une équipe chevronnée qui comprend toutes les subtilités d'une transaction et qui se distingue par ses conseils avisés. Sachez que nous avons toutes les cartes en main pour vous permettre de régler efficacement vos différends et que nous vous accompagnerons tout au long du processus.

En tant que membres d'une pratique de litige parmi les plus éminentes au Canada, les avocates et avocats spécialisés en immobilier de BLG se démarquent par l'étendue de leurs compétences, leur savoir de portée nationale et leur expérience du terrain. Toujours à l'avant-garde, nous possédons une vaste expertise des litiges immobiliers en tout genre, y compris en matière de promotion immobilière dans les secteurs commercial, industriel et résidentiel.

Nous sommes pleinement conscients que le litige s'inscrit dans une stratégie d'affaires globale. Mue par vos objectifs, notre équipe spécialisée en règlement des différends immobiliers mise sur la collaboration pour gérer les risques et vous proposer des solutions judicieuses et opportunes, qu'il soit question d'ententes négociées, de recours ciblés ou d'arbitrage.

Nos services couvrent toutes les facettes des opérations et de la promotion immobilières, notamment :

- les transactions d'achat ou de vente annulées ou en voie de l'être;
- les enjeux relatifs aux baux commerciaux, dont le défaut de paiement de loyer, l'arbitrage de renouvellement ou la résiliation et les obligations qui s'ensuivent;
- les litiges entre actionnaires, coentreprises ou sociétés de personnes;
- les conflits relatifs à l'intérêt bénéficiaire;
- les réclamations impliquant une rupture de contrat, un manquement à l'obligation d'agir de bonne foi et avec honnêteté, une fausse déclaration, une fraude ou de la négligence;
- les clauses restrictives, droits de passage et litiges liés aux limites d'une propriété;
- les différends sur les frais de courtage.

### Expérience

- **Litiges transactionnels**

- Un promoteur immobilier, relativement à la mainlevée d'un certificat d'affaire en instance et au rejet du procès sommaire d'un acheteur dans l'affaire [2022 BCSC 1674](#), où notre client s'est défendu contre des allégations de rupture de contrat et une demande de levée de la déchéance après l'échec d'une transaction.
  - Un promoteur immobilier, dans le cadre de quatre actions connexes en Colombie-Britannique (2021) où la question de l'intérêt dans les terres n'avait pas été plaidée adéquatement, lesquelles ont entraîné l'annulation de cinq certificats d'affaires en instance et l'attribution de dépens spéciaux dans trois dossiers ([2021 BCSC 1922](#), [2021 BCSC 2354](#), [2021 BCSC 2310](#), *Marharj v. Chou*, [décision non publiée] et [2021 BCSC 2580](#)).
  - Locataire de bureaux, relativement à l'exercice d'une option d'achat d'un immeuble commercial dans le cadre d'un arbitrage et d'un règlement (2018-2019), grâce auxquels le locataire a pu acquérir la propriété à long terme de l'immeuble sans passer par les tribunaux.
  - Un promoteur immobilier, relativement à la défense fructueuse d'un dossier de remembrement des terres où notre client faisait valoir plusieurs conventions d'achat et de vente, dont les tribunaux ont confirmé le caractère exécutoire en première instance ([2017 BCSC 430](#)) et en appel ([2018 BCCA 337](#)).
  - Un promoteur immobilier, dans le cadre de l'opposition fructueuse à un jugement sommaire dans un dossier de litige contractuel portant aussi sur la *Real Estate Development Marketing Act* (REDMA), où notre client a établi que les questions de crédibilité nécessitaient un procès complet et a ainsi préservé son droit de se défendre sur le fond.
  - Un vendeur immobilier, dans le cadre d'un procès sommaire où l'acheteur réclamait des dommages-intérêts en raison de l'état du bien immobilier lors de la clôture de la vente et où notre client a obtenu gain de cause en invoquant une clause de vente « en l'état ».
  - Un propriétaire foncier, dans le cadre d'une action où un acheteur alléguait la cession d'une option d'achat et où notre client a obtenu gain de cause et conservé le contrôle du bien immobilier ([2008 BCSC 978](#))
  - Un vendeur immobilier, relativement à l'obtention d'une rare ordonnance d'exécution intégrale obligeant l'acheteur à conclure la transaction prévue ([1997 CanLII 2085](#))
- **Litiges en matière de location commerciale**
    - Un locateur, dans le cadre de l'opposition fructueuse à une injonction visant le rétablissement d'un bail résilié et l'interdiction de reprise des lieux, de sorte que notre client a conservé son pouvoir de relouer les lieux ([2024 BCSC 2503](#)).
    - Un locateur, dans le cadre de l'opposition fructueuse à une demande de levée de la déchéance présentée par un locataire, de sorte que notre client a évité le rétablissement et conservé son droit de résiliation ([2024 BCSC 2246](#)).
    - Un locataire commercial, dans le cadre d'un arbitrage privé (2024) au terme duquel notre client a recouvré les loyers payés en trop en démontrant que le locateur percevait systématiquement un loyer excessif grâce à une formule complexe.
    - Un locataire d'un commerce de détail, relativement à l'obtention d'injonctions interdisant au locateur de reprendre les lieux et protégeant le bail pendant les litiges en cours ([2023 BCSC 2367](#) et [2023 BCSC 2479](#)).
    - Un locateur, relativement à l'obtention de dommages-intérêts en raison de l'inoccupation des lieux loués par le locataire, qui invoquait la force majeure et l'impossibilité d'exécution ([2023 ABKB 300](#)).
    - Une entreprise de construction, dans le cadre de l'opposition fructueuse à une demande de certificat d'affaire en instance dans le dossier *HK United Construction Ltd. v. Malanca*, [2022](#)

[ONSC 6295](#), un litige commercial au terme duquel notre client a gardé le contrôle d'un grand projet immobilier.

- Une ville ontarienne, dans le cadre de l'action intentée par un locataire commercial dans l'affaire [Orillia \(City\) v. Metro Ontario Real Estate Limited, 2021 ONCA 291](#), un litige portant sur l'interprétation d'un bail (dates de fin et obligations de réparation) où la Cour d'appel de l'Ontario a donné raison à la Ville et clarifié les droits de celle-ci en tant que locatrice.
- Deux franchisés en restauration rapide, relativement au règlement de deux litiges portant sur le loyer au terme d'un arbitrage commercial (2021) à Halifax, qui a entraîné des ajustements de loyer à l'avantage des locataires.
- Des locataires institutionnels et privés, dans le cadre de nombreux arbitrages fructueux en matière de loyers de baux fonciers (2016 à 2020) ayant débouché sur des rajustements de loyer favorables et des règlements négociés selon des formules d'évaluation complexes.
- Un cabinet de restructuration agissant comme responsable de la vente désigné par le tribunal, dans l'affaire [Royal Bank of Canada v. Oxford Medical Imaging Inc., 2019 ONSC 1020](#), où notre client défendait la résiliation et la cession d'un bail dans le cadre d'un contrat de vente d'actifs. La Cour a confirmé la validité de l'opération et rejeté les objections des locataires.
- Un fournisseur de prix et d'articles promotionnels, dans le cadre de la défense fructueuse contre la tentative d'un locateur de tenir notre client responsable de l'arriéré de loyers d'une société mère dans l'affaire [H. De Groot Real Estate v. Scribes Inc., 2018 ONSC 870](#), où la Cour a rejeté l'action pour cause d'absence de contrat, de cession ou d'obligation en equity.
- Un locataire, relativement à l'obtention d'une injonction contre un locateur qui entravait l'usage des lieux loués et l'intérêt à bail du locataire ([2018 BCSC 1762](#)).
- Un sous-locataire, relativement à l'application de la doctrine de la préclusion découlant d'une question déjà tranchée afin de confirmer la validité d'un sous-bail commercial et d'obtenir une détermination favorable du loyer en appel ([2018 BCCA 277](#)).
- Un preneur d'un bail foncier commercial, relativement à l'exécution d'une sentence arbitrale en matière de loyer (2013 à 2015) dont la méthode d'évaluation inférieure au marché a été confirmée par la Cour supérieure et la Cour d'appel de l'Ontario.
- Un locataire commercial, dans le cadre de la défense fructueuse contre une action où le locateur alléguait l'occupation après terme en raison d'un serveur laissé sur place, à l'issue de laquelle notre client a évité toute responsabilité après terme ([2017 ONSC 5833](#)).
- Un locataire commercial, relativement à l'obtention d'une injonction empêchant le locateur d'entraver ses droits de stationnement, grâce à laquelle l'accès des clients a pu être préservé à cet endroit très achalandé ([2010 BCSC 1371](#)).
- Un locataire commercial, relativement à l'opposition fructueuse à une demande de résiliation de bail pour manquement à la Commercial Tenancy Act présentée par le locateur, de sorte que notre client a pu continuer d'occuper les lieux ([2010 BCSC 4](#)).
- Un locataire d'un commerce de détail, relativement à l'opposition fructueuse à une demande d'un séquestre visant le retrait de l'intérêt à bail et à une injonction qui aurait éliminé les droits de stationnement exclusifs, de sorte que notre client a préservé des modalités d'occupation importantes ([2008 CanLII 6937](#)).
- Un locataire commercial, relativement à la défense fructueuse contre la tentative d'un séquestre d'éteindre un intérêt à bail dans l'affaire [Winick v. 1305067 Ontario Limited, 2008 CanLII 6937](#), où la Cour a refusé d'approuver la vente et a préservé les droits locatifs de notre client.

- Un réseau canadien de centres de conditionnement physique, relativement à l'opposition fructueuse à une demande de mesure injonctive dans l'affaire *Good Life Corporation v. Hazeldean Properties Inc.*, [2008 CanLII 17126](#), au terme de laquelle un locataire commercial a conservé ses droits de stationnement exclusifs sur un terrain commercial achalandé
- Un locataire d'un commerce de détail, relativement à l'opposition fructueuse à une injonction obligeant l'entreprise à poursuivre ses activités dans les locaux du locateur, de sorte que notre client a protégé son autonomie ([2007 BCSC 1564](#)).
- Un locataire, relativement à l'obtention d'une mesure injonctive dans l'affaire *Loblaw Companies Limited and National Grocers Co. Ltd. v. Mitra Kermani* (Cour supérieure de justice de l'Ontario), un dossier de nuisance et d'entrave aux droits sur un bien immobilier commercial.
- **Litiges entre actionnaires, coentreprises ou sociétés de personnes**
  - Un actionnaire à 50 pour cent, relativement au rachat des parts du coactionnaire après démonstration que la copropriété n'était pas viable, de sorte que notre client a obtenu la propriété et le contrôle exclusifs ([2023 ONSC 480](#)).
  - Une firme de courtage immobilier, relativement à son exclusion d'un litige impliquant une coentreprise dont faisait partie l'un de ses courtiers, de sorte que notre client a préservé son indépendance et échappé à toute responsabilité ([2012 BCSC 997](#)).
  - Un investisseur immobilier, relativement à l'opposition fructueuse à une demande de mainlevée d'un certificat d'affaire en instance, afin de préserver l'intérêt du client dans le bien immobilier en litige ([2009 BCSC 1041](#)).
- **Litiges relatifs aux titres et à l'intérêt bénéficiaire**
  - Un propriétaire foncier privé, dans le cadre du règlement d'un dossier de possession adversative d'un immeuble du centre-ville de Toronto (2025), qui a mené à l'obtention d'un titre enregistré et a mis fin à l'incertitude qui perdurait depuis longtemps.
  - Une ville ontarienne, en défense dans l'affaire *Grape Island Property Owners Association Inc. v. Corporation of the City of Orillia*, [2025 ONSC 1480](#), un dossier de préclusion propriétélle lié à l'installation de quais sur un plan d'eau public, qui s'est soldé par une victoire complète pour la Ville et la protection de l'accès public.
  - Un créancier, en défense contre une action où le demandeur invoquait la constitution d'une fiducie constructoire et résultoire pour tenter de mettre ses biens à l'abri de mesures exécutoires. Cet argument a été rejeté, de sorte que notre client a recouvré le plein montant de sa créance ([2025 BCSC 83](#)).
  - Une municipalité, en défense contre une demande de reconnaissance d'intérêt bénéficiaire dans un stationnement municipal où les tribunaux ont donné raison à la municipalité en première instance ([2022 BCSC 508](#)) et en appel ([2023 BCCA 209](#)).
- **Litiges relatifs aux servitudes et aux clauses restrictives**
  - Un propriétaire foncier torontois, dans le cadre de la négociation d'un règlement (2023) confirmant l'acquisition par prescription d'une servitude sur un chemin privé et assurant un accès à long terme, en toute légalité, à la propriété du client.
  - Un propriétaire foncier, relativement à l'obtention d'un jugement sommaire rejetant une demande d'application d'une clause restrictive, afin de protéger des droits d'aménagement ([2007 CanLII 38569](#)).
  - Des clients institutionnels torontois, dans l'affaire *Maple Leafs Sports & Entertainment Ltd. v. Loblaw Properties Limited and Ryerson University* (2012), un litige multipartite complexe (qui

- nécessitait un examen de différentes possibilités de règlement) portant sur l'application de clauses restrictives à un immeuble du centre-ville ayant une grande valeur historique.
- Une entreprise énergétique, relativement à l'obtention d'un jugement sommaire rejetant une demande d'application d'une clause restrictive dans l'affaire *Mohawk Square Developments Ltd. v. Suncor Energy Inc.*, [2007 CanLII 38569](#), afin de préserver les droits d'aménagement de la propriété.
  - **Litiges relatifs aux déclarations trompeuses**
    - Un groupe d'investisseurs, dans le cadre d'une action en dommages-intérêts contre des promoteurs pour non-déclaration de faits importants, où la Cour a donné raison à nos clients ([2008 BCSC 1160](#)).
  - **Litiges en matière de négligence**
    - Un prêteur immobilier, dans le cadre de la défense fructueuse à l'encontre d'une action en négligence intentée par des acheteurs d'unités en prévente et de la préservation d'une priorité sur fond d'échec d'un projet de lotissement ([2008 BCSC 201](#) et [2008 BCSC 1138](#)).
  - **Litiges relatifs aux frais de courtage immobilier**
    - Un propriétaire foncier, en défense dans une affaire de demande de commission fondée sur une relation de mandataire contestée, où la Cour a donné raison à notre client en première instance ([2012 ONSC 694](#)), et en appel ([2012 ONCA 600](#)).
    - Un propriétaire foncier, en défense dans une affaire de demande de commission alors que le contrat de courtage ne s'appliquait pas à la transaction en litige, où la Cour a donné raison à notre client en première instance ([2010 ONSC 3725](#)) et en appel ([2011 ONCA 77](#)).

---

## 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 800 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](http://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

### Ottawa

World Exchange Plaza  
100, rue Queen  
Ottawa, ON, Canada  
K1P 1J9  
T 613.237.5160  
F 613.230.8842

### Vancouver

1200 Waterfront Centre  
200 Burrard Street  
Vancouver, BC, Canada  
V7X 1T2  
T 604.687.5744  
F 604.687.1415

**Montréal**

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

T 514.954.2555  
F 514.879.9015

**Toronto**

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

T 416.367.6000  
F 416.367.6749

© 2026 Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L. Borden Ladner Gervais est une société à responsabilité limitée de l'Ontario.