

Nouveau mécanisme d'acquisition et d'aliénation de biens de conseils scolaires en Ontario

06 mars 2024

Le 8 juin 2023, l'Ontario a adopté le <u>projet de loi 98</u>, promulguant la Loi de 2023 sur l'amélioration des écoles et du rendement des élèves (la « loi »). Cette loi modifie la Loi sur l'éducation, la Loi de 1996 sur l'Ordre des enseignantes et des enseignants de l'Ontario et la Loi de 2007 sur les éducatrices et les éducateurs de la petite enfance.

Vous trouverez ci-après certains des changements législatifs dont les conseils scolaires devront tenir compte relativement à l'aliénation de biens.

Changements importants

Depuis le 31 décembre 2023, l'acquisition et l'aliénation de biens immeubles par un conseil scolaire sont régies par le Règlement de l'Ontario 374/23 (le « nouveau règlement »), qui remplace le Règlement de l'Ontario 444/98 (l'« ancien règlement »).

Période de transition

Un conseil scolaire qui présente une proposition d'aliénation (vente, location ou autre) d'un de ses biens au plus tard le 30 décembre 2023 devra se conformer à l'article 3 ou 4 de l'ancien règlement et aura trois ans pour terminer le processus. Si l'aliénation ne s'est pas concrétisée au 30 décembre 2026 mais que le conseil souhaite toujours mener ce projet à bien, il devra faire une nouvelle proposition conforme au nouveau règlement.

Augmentation du pouvoir discrétionnaire du ministre

Le nouveau règlement élargit les pouvoirs discrétionnaires du ministre de l'Éducation (le « ministre »), lequel peut intervenir plus largement et beaucoup plus tôt qu'auparavant. Dans le cadre par exemple de l'aliénation de biens excédentaires, selon l'ancien règlement, le conseil en question aurait pris les décisions à sa guise; dans le cadre du nouveau règlement, qui élimine certaines des prescriptions, c'est le ministre qui détient le plus de pouvoirs. Concrètement, cela veut dire que dorénavant, si le ministre



détermine que le conseil peut offrir le bien immeuble à quelque personne ou organisme que ce soit, le conseil peut s'exécuter plus promptement qu'il ne le pouvait avant.

Processus d'aliénation plus rapide à la discrétion du ministre

Le paragraphe 1(2) du nouveau règlement n'a pas d'équivalent dans l'ancien règlement. Il permet à un conseil d'aliéner un de ses biens de manière plus expéditive s'il demeure possible, tout au long de la transaction, d'accommoder les élèves (par exemple au moyen d'un échange de biens, d'une cession-bail ou d'un autre type d'entente qui permet de continuer à accueillir les élèves). La transaction doit être approuvée par le ministre et être faite à la juste valeur marchande.

Aliénation obligatoire et exemptions discrétionnaires du ministre

Le nouveau règlement prévoit dorénavant un mécanisme d'aliénation obligatoire, décrit à l'article 2. Il s'agit d'une importante nouveauté, puisque selon l'ancien règlement, un conseil devait lui-même prendre des mesures concrètes pour aliéner un emplacement scolaire. En vertu du nouveau règlement, le ministre exigera l'aliénation de biens d'un conseil scolaire si ce dernier a constaté qu'un emplacement ou un autre bien n'est pas actuellement utilisé et que l'emplacement ou le bien n'est pas nécessaire pour répondre aux besoins actuels ou des 10 prochaines années du conseil en matière d'installations d'accueil pour les élèves.

Aux termes du paragraphe 2(2), le ministre peut accorder une exemption si le conseil démontre, à la satisfaction du ministre, qu'il aura encore besoin du bien pour accueillir les élèves dans plus de 10 ans.

Offre étendue à davantage d'entités

L'avis concernant l'aliénation prévu par le nouveau règlement comprend l'ajout de pouvoirs discrétionnaires. Il importe de noter qu'en vertu de l'article 5 du nouveau règlement, c'est le ministre qui déterminera la personne ou l'organisme à qui offrir le bien, contrairement à ce qui était prescrit par l'ancien règlement. De plus, la liste de personnes ou d'organismes à qui le bien en question peut être offert est beaucoup plus courte, tout en comportant une nouvelle catégorie de vaste portée; se retrouvent donc sur cette liste 1) les conseils scolaires, 2) la Couronne du chef de l'Ontario et 3) les personnes ou organismes pour lesquels le bien est nécessaire afin de réaliser les priorités provinciales qui ont été repérées à cette fin.

Jusqu'à maintenant, le ministre n'a pas clarifié quels organismes et personnes seraient considérés comme ayant besoin du bien pour « réaliser les priorités provinciales qui ont été repérées à cette fin ». Il semble que cette formulation ait été incluse pour permettre au ministre d'évaluer, à sa discrétion, les priorités provinciales au moment où la disposition en cause est prise en considération, sous réserve de la priorité des autres conseils scolaires et de la Couronne de l'Ontario.



La troisième catégorie, vu sa portée générale, pourrait permettre à certaines personnes ou certains organismes - publics ou privés - d'être considérés plus tôt dans le processus d'aliénation. En effet, il n'était jusque-là pas possible d'aliéner un bien à une personne ou un organisme privé avant que le processus lié à l'avis concernant l'aliénation - avec sa beaucoup plus longue liste d'organismes publics prescrits - n'ait entièrement suivi son cours.

Points à retenir

Cet article ne résume que quelques-uns des changements introduits par le nouveau règlement, qu'il convient de parcourir en entier pour bien en saisir la portée.

Bien que le nouveau processus d'aliénation soit moins complexe et probablement moins chronophage, les conseils scolaires pourraient perdre au change et jouir de moins de marge de manœuvre compte tenu des pouvoirs discrétionnaires accrus et de l'intervention précoce du ministre.

Les clients institutionnels comme les conseils scolaires peuvent consulter notre groupe <u>Droit immobilier commercial</u> pour s'assurer d'obtenir des recommandations stratégiques relativement à l'acquisition et à l'aliénation de biens immeubles. Les personnes et les organismes publics comme privés souhaitant acquérir des biens excédentaires offerts par des conseils scolaires peuvent aussi faire appel à BLG pour obtenir des éclaircissements quant au nouveau règlement.

Si vous avez des questions ou souhaitez bénéficier de notre expertise pour vous adapter à ces changements, n'hésitez pas à communiquer avec votre juriste de BLG ou l'une des personnes-ressources ci-dessous.

Par

Brennan M. Carroll, Tyrone Sequeira

Services

<u>Urbanisme et aménagement du territoire, Immobilier commercial, Éducation, Conseils scolaires et écoles privées</u>



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.