

KAILEY SUTTON



Catégories: [ESG](#), [Notre équipe](#), [Avocats](#)

La pratique de Kailey Sutton est axée sur le droit municipal, l'aménagement du territoire, la construction et le développement. Elle représente et conseille l'ensemble des parties prenantes dans le domaine de la construction et des infrastructures, notamment les propriétaires, promoteurs, contribuables, municipalités, entrepreneurs et consultants. Elle intègre autant que possible à sa pratique les critères ESG (environnement, société et gouvernance) et les notions de technologie immobilière et de technologie du bâtiment.

Forte de son expérience liée à l'obtention d'approbations initiales et de permis pour le développement et la construction, Kailey aide ses clients à l'égard de diverses formes d'approbations, y compris les modifications de plans d'aménagement, changements de zonage, disjonctions, dérogations mineures, plans de subdivision et approbations de plans d'implantation. Elle les conseille également sur les procédures d'expropriation, les questions relatives à la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* et au *Code du bâtiment*, ainsi que les questions de conformité aux règlements administratifs et à la réglementation. Elle plaide et fait des représentations

fréquemment devant les conseils municipaux et les comités d'ajustement, le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (auparavant le Tribunal d'appel de l'aménagement local et la Commission des affaires municipales de l'Ontario), l'Organisme d'appel local de Toronto et la Cour des infractions provinciales. Elle a en outre déposé des documents auprès de la Cour supérieure de justice de l'Ontario dans le cadre de litiges liés à la construction, et a été inscrite au dossier.

L'expérience de Kailey comprend la rédaction et la négociation d'ententes complexes en matière de construction et de développement, y compris des contrats de construction personnalisés et normalisés, des ententes-cadres d'approvisionnement et de services, des ententes d'exploitation et d'entretien, des accords de partenariat, des ententes relatives à l'utilisation d'une grue, à l'arrimage et à l'étagage, des conventions de services, des accords de subdivisions, des ententes de plans d'emplacement et des accords conclus aux termes de l'article 37. Elle a représenté des clients dans le cadre d'enjeux liés à l'acquisition de portefeuilles immobiliers, de projets d'immeubles résidentiels et en copropriété de faible et de grande hauteur, de projets universitaires et hospitaliers, d'installations industrielles, d'infrastructures en partenariat public-privé (PPP), de projets d'énergie renouvelable et d'installations artistiques.

Comme ancienne courtière et experte en assurance, elle compte sur une grande expertise en matière de gestion et de répartition des risques, de médiation, de négociation et de règlement.

Kailey est membre du comité des programmes de l'Urban Land Institute, membre à titre individuel de l'exécutif de la Section du droit municipal de l'Association du Barreau de l'Ontario, membre de la Building Industry and Land Development Organization, et publie régulièrement des articles et donne des présentations sur des questions d'aménagement et de droit de la construction. Elle a aussi été professeure auxiliaire à l'ADZ School of Construction Management du George Brown College (2021), où elle a donné un cours sur le droit des contrats de construction.

Courriel: kailey.sutton@mcmillan.ca

Expertise: Construction et infrastructures, Droit municipal et droit de l'aménagement du territoire

Langue parlée: English

LinkedIn: www.linkedin.com/in/kaileysutton

Lieu: Toronto

Téléphone: 416.945.8008

Poste / Titre: Associée, Construction et infrastructures | Droit municipal et aménagement du territoire

Mandats d'administrateur et associations professionnelles:

- Association du Barreau canadien
- Association du Barreau de l'Ontario, section du droit de la construction et de l'infrastructure
- Association du Barreau de l'Ontario, section du droit municipal
- Building Industry and Land Development Association (BILD)
- Urban Land Institute (ULI), section de Toronto, comité des programmes
- Réseau des femmes en infrastructure

Publications:

- [“Acting Reasonably” in Contract Involving Municipal Discretion](#), Ontario Bar Association (31 mars 2023)
- [City of Toronto Abandons Minimum Parking Standards to Advance Environmental Sustainability and Residents Health](#), Ontario Bar Association (mars 2022)
- [Legal: “The risks of scope creep \(Part 1 of 2\)”](#), co-auteure avec Patrick Pinho and Geza R. Banfai, Canadian Consulting Engineer (février 2022)
- [Legal Notes: ESG Requirements Coming to Future Constructions Contracts](#), Daily Commercial News (janvier 2022)
- [Legal Notes: The Legal Stakes of ESGs and Construction](#), Daily Commercial News (janvier 2022)
- [Indemnities and Limitations of Liability – What Every Contractor Should Know](#), Ontario General Contractors' Association (janvier 2022)
- [Am I covered? The Supply of Project and Construction Management and other Consulting Services under Ontario's Construction Act](#), Construction Law Letter, Vol 36, No. 5, p. 4-7 (mai 2020)
- [A Recipe for Good Governance](#), Ivey Business Journal (septembre 2017)

Éducation et admissions:

Degré: Certificat en droit de la construction

University: Université du York, Osgoode School of Professional Development

An: 2023

Degré: Barreau de l'Ontario

An: 2017

Degré: J.D.

Université: Université de Toronto

An: 2016

Degré: MA, Criminology

Université: Université de Toronto

An: 2012

Mentions dans les médias:

- "[Legal Notes: New layers of 'green' compliance added to federal projects](#)", Daily Commercial News by ConstructConnect (10 août 2023)
- "[The legal pitfalls for companies using proptech](#)" par Natalka Falcomer, Real Estate Magazine (1 mars 2022)

Prix et reconnaissancesPrésentations:

- Best Lawyers in Canada (2024), avocate à surveiller, droit municipal et droit immobilier
- Best Lawyers in Canada (2023), avocate à surveiller, droit municipal

Présentations:

- ULI Toronto: New Year, New Excess Soil Regulations

- 26 janvier 2022

-

https://toronto.uli.org/events/detail/35EF2D67-E62E-4482-BDD2-2A39E88BF28A/?utm_source=realmagnet&utm_medium=email&utm_campaign=TOR%20-%20Excess%20Soil%202022

- Responses to Select Questions from the "The Impact of COVID- 19 on the Construction Industry: McMillan Answers Your Questions", Webinar

- 3 avril 2020

- Webinaire: The Impact of COVID-19 on the Construction Industry: McMillan Answers Your Questions

- 31 mars 2020

Mandats représentatifs: Mandats représentatifs : Secteur de la Construction:

- Rédaction et négociation de nombreux contrats de construction et prestation de conseils aux termes de nombreux tels contrats pour des nouveaux clients et des clients existants, notamment des clients institutionnels et autres propriétaires, promoteurs, ingénieurs et architectes, entrepreneurs et corps de métier.
- A aidé l'Ontario Association of Architects (OAA) à mettre à jour son contrat type OAA 600 pour les services d'architecte et son contrat type OAA 900 pour les services de sous-consultant, des documents conformes aux normes sectorielles.
- A aidé l'Association of Consulting Engineering Companies – Ontario (ACEC-ON), en partenariat avec la Municipal Engineers Association (MEA), à mettre à jour son formulaire type de convention entre le client et l'ingénieur pour les services de consultation professionnelle, un document conforme aux normes sectorielles.
- A agi pour un membre du groupe Dream Unlimited relativement à la rédaction et à la négociation de contrats de gestion de construction (CCDC 5B) concernant la construction d'immeubles résidentiels et commerciaux de certains blocs en territoire ontarien et québécois du projet Zibi de Dream, un complexe résidentiel de 34 acres suivant un plan directeur et impliquant l'aménagement de berges et d'îles de la rivière des Outaouais, à Ottawa et à Gatineau.
- A été mandatée par une municipalité ontarienne pour préparer un contrat à prix forfaitaire sur mesure devant servir à la construction d'une installation récréative et pour apporter son soutien pendant l'appel d'offres et la phase de construction du projet.
- A agi pour SickKids (Hospital for Sick Children) relativement à la rédaction et à la négociation de divers contrats de construction.
- A agi pour Mattamy Homes Limited dans le cadre de la rédaction et de la négociation de contrats de construction et de conventions connexes nécessaires à la construction d'ensembles résidentiels durables comprenant un système d'énergie géothermique.
- A agi pour Westbank Projects Corp. relativement à la rédaction et à la négociation de contrats CCDC 5A et CCDC 17 et de conventions connexes.
- A agi pour Timbercreek Asset Management Inc. relativement à la rédaction et à la négociation de contrats de développement et de construction, dont des conventions d'aménagement, des conventions de partage de coûts et des contrats CCDC, pour les besoins de divers projets résidentiels au Canada.
- A agi pour un cabinet d'architectes dans le cadre de la rédaction et de la négociation de contrats de consultation relatifs à la prestation de services de conception se rapportant à divers projets d'aménagements à usage mixte en Ontario.
- A agi pour Magna International Inc. dans la préparation de modèles de contrats de construction, dont

des contrats CCDC 5B, pour les besoins de ses projets au Canada.

- A agi pour une entreprise canadienne d'entreposage frigorifique et d'entreposage d'aliments réfrigérés relativement à la rédaction et à la négociation d'un contrat CCDC 2 visant la construction d'une installation d'entreposage frigorifique.
- A agi pour une grande entreprise canadienne d'énergie solaire sur toiture relativement à la rédaction et à la négociation de conventions-cadres d'approvisionnement en matériel (p. ex., modules photovoltaïques, supports, onduleurs), de contrats de conception-construction et de conventions d'exploitation et d'entretien se rapportant à de nombreux projets d'énergie solaire.
- Conseillère juridique dans le cadre de la préparation de modèles de contrats de construction, y compris les contrats CCDC 5B, à l'intention d'une grande banque canadienne pour ses projets canadiens.
- Conseillère juridique auprès du concepteur relativement à l'entente de consultation sur les services de conception dans le cadre du projet de construction d'un palais de justice en PPP.
- Rédaction et négociation d'une entente de services de conception entre une coentreprise et un concepteur dans le cadre d'un projet d'infrastructure de transport en PPP faisant partie du dossier de l'offre retenue.
- Conseillère juridique auprès d'un prestataire de services pour la rédaction et la négociation d'un contrat de services pour une installation de traitement des eaux.
- Conseillère juridique auprès d'un grand promoteur résidentiel relativement à un contrat de consultant en évaluation environnementale et à la négociation avec le consultant pour satisfaire aux exigences municipales.
- Préparation d'un contrat-cadre de services et d'un contrat de services professionnels connexe pour un grand promoteur résidentiel, dans le cadre d'un projet comportant des obligations de service continues.
- Conseillère juridique auprès d'un client-proprétaire en matière de rédaction et de négociation d'une entente relative à une route d'accès, à l'utilisation d'une grue et à l'étaiyage contre un promoteur-voisin dans le cadre de l'aménagement d'un établissement de soins de longue durée.
- Conseillère juridique auprès d'un grand propriétaire-client dans le domaine de la fabrication industrielle sur la rédaction et la négociation de divers accords de gestion de la construction, de projets de contrats types et de conditions supplémentaires, concernant la rénovation et la construction de divers locaux industriels.
- Conseillère juridique auprès d'un grand propriétaire résidentiel-client pour la rédaction et la négociation d'un contrat de services pour l'installation et le démontage d'une grande exposition d'art temporaire, et rédaction d'un contrat d'événement pour l'utilisation de la même exposition.
- Aide à la rédaction d'une entente de coentreprise concernant le développement d'un centre éducatif situé à l'étranger.

- Conseillère juridique auprès d'une société d'ingénierie demanderesse-cliente qui souhaitait des conseils discrets sur la façon de naviguer dans le processus d'adjudication en vertu de la *Loi sur la construction*, et obtention d'une décision donnant droit au paiement intégral plus les intérêts.

Mandats représentatifs en planification municipale et aménagement du territoire

- Prestation de conseils et représentation de divers propriétaires dans le cadre de divers appels concernant des modifications du plan d'aménagement et du règlement de zonage initiées par la ville, y compris des appels concernant :
 - la modification n° 231 du plan d'aménagement de la ville de Toronto concernant des terrains où des infrastructures peuvent être installées et où elles sont interdites;
 - la modification n° 352 du plan d'aménagement de la ville de Toronto concernant la directive sur les immeubles de grande hauteur (Tall Buildings Guideline);
 - le règlement n° 569-2013 sur le zonage global de la ville de Toronto;
 - le règlement n° 1111-2017 de la ville de Toronto concernant le district de conservation du patrimoine de King-Spadina;
 - la modification n° 406 au plan d'aménagement de la ville de Toronto concernant le plan secondaire du centre-ville;
 - la modification n° 486 au plan d'aménagement de la ville de Toronto concernant le plan secondaire de King-Spadina;
 - le plan d'aménagement de la ville de Mississauga;
 - le plan d'aménagement de la ville de Vaughan (2010);
 - la modification du plan d'aménagement de la ville de Vaughan concernant le plan secondaire du corridor Yonge Steeles;
 - la modification du plan d'aménagement de la ville de Vaughan concernant le plan secondaire du corridor de Vaughan Mills;
- Prestation de conseils aux clients en ce qui concerne les exigences du règlement de zonage et du règlement sur les enseignes et la conformité à ces derniers, y compris, par exemple :
 - Analyses des règlements de zonage pour l'acquisition d'un important portefeuille de propriétés situées dans la ville d'Ottawa;
 - Analyse des règlements de zonage pour diverses institutions financières concernant l'ouverture de nouvelles succursales;
- Prestation de conseils et représentation de divers clients particuliers et promoteurs en ce qui concerne les demandes de permis d'aménagement propres à un site, notamment :
 - Représentation avec succès de divers propriétaires-clients en ce qui concerne les demandes de

dérogrations mineures et de disjonctions auprès de l'organisme d'appel local de Toronto, les modifications du plan d'aménagement et les rezonages;

- Opposition couronnée de succès au nom d'un grand propriétaire-client à l'appel de l'approbation de la modification du règlement de zonage, et négociation réussie du règlement de l'appel de l'approbation du plan d'implantation;
- Représentation couronnée de succès d'un propriétaire-client dans le cadre d'une demande visant à rejeter l'appel d'un voisin au motif qu'aucune question valide relative à l'aménagement du territoire n'a été soulevée;
- Conseillère juridique de clients sur diverses questions relatives aux droits d'utilisation fonciers, notamment en ce qui concerne des servitudes et des droits de passage;
- Conseillère juridique de clients en ce qui concerne les questions relatives à l'Office de protection de la nature de Toronto et de la région, y compris les autorisations d'utilisation, les permis et les transferts de l'Office.
- Représentation de divers propriétaires et locataires-clients en ce qui concerne la réponse à des avis d'infraction en matière de zonage et de code du bâtiment et à leur résolution, y compris la négociation de résolutions, de règlements et la comparution devant la Cour des infractions provinciales.
- Représentation de divers propriétaires-clients dans le cadre de demandes de dérogations mineures et de disjonctions, y compris en ce qui concerne ce qui suit :
 - Obtention de servitudes réciproques à l'égard de nouveaux développements au nom d'un grand promoteur propriétaire-client et d'un promoteur voisin;
 - Obtention d'une disjonction (ajout de lots) au nom de l'acheteur d'une grande installation industrielle et d'une servitude sur le terrain séparé au profit du vendeur;
 - Conseillère juridique auprès de clients-voisins sur les droits d'opposition et d'appel en ce qui concerne les demandes d'utilisation des terres par les propriétaires voisins;

Mandats représentatifs dans le domaine de l'expropriation

- Représentation et prestation de conseils à des propriétaires et à des locataires en ce qui concerne diverses questions d'expropriation, y compris, par exemple :
 - Conseils au propriétaire d'une grande propriété commerciale dans le cadre d'un différend en matière d'évaluation concernant une prise de possession par Metrolinx en vue du développement d'une infrastructure supplémentaire de train léger sur rail;
 - Représentation du propriétaire d'une grande propriété commerciale dans le cadre d'un différend concernant la nécessité d'une prise de possession;
 - Représentation d'un grand locataire commercial dans le cadre de la négociation du droit à une

part de l'indemnisation par rapport au propriétaire en fief simple;

Autres mandats:

- Conseillère juridique auprès d'un vendeur international en ce qui concerne les changements apportés au régime réglementaire en Ontario.
- Représentation d'un propriétaire-client dans le cadre de négociations avec un promoteur voisin concernant des transferts de terrains impliquant des titres complexes; examen, révision et négociation d'accords de coopération avec un promoteur voisin; prestation de conseils au propriétaire-client quant au respect de ses obligations envers la Ville au titre de l'accord conclu aux termes de l'article 37 et d'autres accords de développement; examen, révision et négociation d'un accord de servitude réciproque avec la ville.
- Conseillère juridique auprès d'un grand acheteur commercial-client concernant l'achat de plusieurs millions de dollars d'espace commercial stratifié en pleine propriété dans la ville de Toronto en ce qui concerne la conformité au règlement de zonage, la conformité au règlement sur les enseignes et l'examen des accords de développement concernant les obligations continues.
- Conseillère juridique auprès d'un important acheteur commercial-client en ce qui concerne une réclamation pour retard dans le cadre d'un important aménagement à usage mixte dans la ville de Toronto, dans le contexte d'une grève, d'ordres d'arrêt des travaux et de retards liés à une pandémie, à l'égard de laquelle les dommages-intérêts pour retard s'élèvent à plusieurs millions de dollars.
- Prestation de conseils et représentation d'un client en ce qui concerne les droits et permissions relatifs à l'utilisation d'un parc aérien et les allocations pour les routes d'accès.

Engagements d'enseignement:

- Professeur auxiliaire, ADZ School of Construction Management, Collège George Brown (2021) – **Cours sur le droit des contrats de construction.**

Industries: Construction et infrastructures

Domaines de pratique: Droit municipal et droit de l'aménagement du territoire