

TEMPÊTE À L'HORIZON : LES RÉPERCUSSIONS DES CHANGEMENTS À LA LOI SUR LA CONCURRENCE SUR LA LOCATION

Publié le 6 mars, 2024

Catégories: [Perspectives](#), [Publications](#)

La *Loi sur le logement et l'épicerie à prix abordable* (les **Modifications de 2024**) [1] a apporté des modifications à la *Loi sur la concurrence* (la **Loi**) [2] qui ne se limitent pas au secteur de l'épicerie : en effet, elles concernent tous les propriétaires et locataires. Le résumé de haut niveau qui suit ouvre la voie à [un webinaire de McMillan, qui traitera plus en profondeur des conséquences et des considérations liées à l'interprétation, à la négociation et à la rédaction des baux à la lumière desdites modifications.](#)

Auparavant, lorsqu'un tribunal concluait qu'un accord ou un arrangement entre des concurrents diminuait ou était susceptible d'empêcher ou de diminuer la concurrence, la Loi accordait au Bureau de la concurrence le pouvoir de délivrer une ordonnance i) interdisant à une personne de faire quoi que ce soit dans le cadre de l'accord ou de l'arrangement; ou ii) exigeant de toute personne (avec le consentement de celle-ci et du commissaire) qu'elle prenne toute autre mesure [3]. Le nouvel article 90.1(1.1), qui entrera en vigueur le 15 décembre 2024, élargit ce concept de manière considérable en accordant au tribunal le pouvoir de délivrer une ordonnance en vertu de l'article 90.1(1) s'il conclut qu'un des objets importants de l'accord ou de l'arrangement, ou d'une partie de celui-ci, est d'empêcher ou de diminuer la concurrence – même si aucune des personnes visées par l'accord ou l'arrangement n'est un concurrent. Les dispositions législatives proposées dont le Parlement est saisi en ce moment élargissent le bassin des parties pouvant tenter une poursuite en cas de violation de l'article.

Le gouvernement fédéral a fait la promotion des Modifications de 2024 comme étant des mesures visant à diminuer les prix dans les épiceries et à uniformiser les règles du jeu pour les petits épiciers. Toutefois, les modifications apportées à la Loi ne se limitent pas aux épiceries. Par conséquent, de nombreuses questions demeurent sans réponse, y compris en ce qui concerne le traitement des accords existants. Quoiqu'il soit possible que le Bureau fournisse des directives non contraignantes plus tard cette année, de nombreux baux et accords connexes doivent être réexaminés à la suite des Modifications de 2024, tout particulièrement à la lumière des prochaines pénalités accrues pour non-conformité.

Malgré l'incertitude actuelle liée aux Modifications de 2024, les propriétaires et les locataires doivent examiner attentivement les répercussions de ces modifications sur les baux nouveaux et existants, car des clauses telles que les exclusivités et les restrictions d'accès pourraient susciter la colère du tribunal ou des parties privées qui cherchent à contester l'accord. Les propriétaires et les locataires pourraient devoir chercher des moyens créatifs de protéger leurs intérêts dans les limites de la Loi modifiée et les loyers devront possiblement être structurés différemment si les locataires n'ont pas de position exclusive assurée dans le marché.

Il est primordial d'examiner les modifications de 2024 sous la perspective de l'immobilier pour les propriétaires et les locataires afin de se conformer à la Loi, tant dans leurs baux actuels que dans leurs nouvelles ententes, et d'éviter de lourdes pénalités en cas de non-conformité. Joignez-vous à nous pour le webinaire de McMillan afin d'en apprendre davantage à ce sujet et de participer à la conversation.

[1] LC 2023, ch. 31 (anciennement le projet de loi C-56).

[2] LRC 1985, ch. C-34 [la Loi].

[3] La Loi, supra note 2, art. 90.1(1).

Par [Christina Kobi](#), [Melodie Eng](#), [Alyssa Girardi](#), [Jacob Stucken](#)

Mise en garde

Le contenu du présent document ne fournit qu'un aperçu du sujet et ne saurait en aucun cas être interprété comme des conseils juridiques. Le lecteur ne doit pas se fonder uniquement sur ce document pour prendre une décision, mais devrait plutôt obtenir des conseils juridiques précis. Il est préférable d'obtenir un avis juridique spécifique.

© McMillan S.E.N.C.R.L., s. r. l. 2024