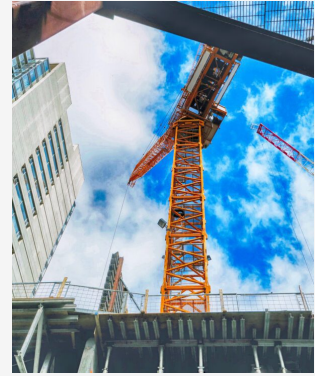


Nouvelles et réflexions de l'équipe de droit immobilier d'Osler, leader sur le marché (5e éd.) – Mai 2024

21 MAI 2024 8 MIN DE LECTURE



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.

Anousheh Torabi et Eric Choi admis comme associés d'Osler



Le groupe de droit immobilier commercial d'Osler a le plaisir d'annoncer qu'**Anousheh Torabi** et **Eric Choi** ont été admis comme associés d'Osler le 1^{er} mars.

Anousheh, qui s'est jointe à Osler en 2019, exerce dans nos bureaux de Vancouver et de Calgary. Elle possède une vaste expérience dans le secteur de l'immobilier, notamment en matière d'acquisition et de cession, de louage, de promotion immobilière et de prêt pour des portefeuilles d'actifs tels que bureaux, bâtiments industriels, commerces et habitations. Avant de se joindre à Osler, Anousheh a pratiqué le droit immobilier commercial au sein de cabinets d'envergure nationale à Calgary et à Vancouver. Anousheh a obtenu son diplôme *Juris Doctor* (J.D.) à l'Université Queen's et est titulaire d'un baccalauréat en commerce avec spécialisation en finance de la Haskayne School of Business de l'Université de Calgary.

Eric, qui s'est joint à Osler en 2015, travaille à partir de notre bureau de Toronto. Sa pratique couvre tous les aspects des transactions immobilières commerciales, dont l'acquisition, la vente, le financement et le crédit-bail commercial. Il a obtenu son diplôme *Juris Doctor* (J.D.) à

Pleins feux sur un membre de l'équipe de droit immobilier commercial – Bavia Bisetty, associée, Vancouver



Q : Parlez-nous de votre pratique.

Ma pratique englobe tous les aspects des opérations immobilières commerciales : les acquisitions et les cessions, le crédit-bail commercial, les financements et les coentreprises, pour toutes les principales catégories d'actifs. Je conseille également mes clients sur des questions touchant la gestion quotidienne de leurs actifs et leur exploitation.

Je me suis jointe à Osler il y a six ans pour diriger le groupe de droit immobilier commercial du bureau de Vancouver qui, à l'époque, était un nouveau bureau de la famille Osler, vieille de 160 ans. Une partie de mes responsabilités initiales consistait à créer et à faire croître le groupe de droit immobilier de Vancouver, ce que je suis fière d'avoir réalisé en recrutant une équipe formidable (dans ce qui était alors un marché de recrutement difficile, alors que la demande de professionnels en droit immobilier commercial atteignait un niveau record).

Je pratique en Colombie-Britannique et en Alberta, et cette approche cadre bien avec le modèle « une équipe, un cabinet » d'Osler. Pour moi, faire partie du groupe de droit immobilier d'Osler dans l'ouest du Canada signifie que je peux vivre, travailler et m'amuser dans deux villes incroyables. Pour nos clients, cela signifie qu'ils bénéficient des connaissances, des relations et de la familiarité d'une équipe homogène dans l'Ouest.

Q : Qu'est-ce qui vous plaît le plus dans le fait d'être une avocate spécialisée en droit de l'immobilier commercial chez Osler?

La qualité des clients, qui comptent parmi les plus brillants esprits du secteur, et la complexité du travail sont très gratifiantes. Faire partie d'un cabinet où l'excellence est inhérente à tout ce qu'il fait est également gratifiant. Le fait d'avoir accès à des praticiens compétents dans tout le pays signifie que nous pouvons fournir une expertise sur presque tout ce dont une entreprise commerciale a besoin. En quelques minutes, j'obtiens des réponses de mes collègues de partout au pays, sur presque n'importe quelle question ou ressource. Cette culture de collaboration, où l'on travaille ensemble afin de fournir le meilleur

service et les meilleurs résultats aux clients, forme le tissu du cabinet.

Q : Quelle est le mandat le plus intéressant, le plus gratifiante ou le plus important du point de vue commercial sur lequel vous avez travaillé au cours des 12 derniers mois?

C'est difficile à dire, car la plupart de nos mandats sont d'une complexité qui nécessite réflexion critique, leadership et réactivité!

Si je dois en choisir un, ce serait cette opération complexe de cession-bail d'une installation industrielle que nous avons conclue quelques jours avant la fin de 2023. L'autre partie était un fonds de capital-investissement sophistiqué basé aux États-Unis, qui avait retenu les services d'un avocat américain tout aussi sophistiqué. La date de clôture en 2023 était cruciale, tout comme la date de fixation du taux de rendement des obligations du gouvernement du Canada, et les négociations entourant les conventions clés ont été difficiles.

En d'autres termes, un grand nombre de choses très importantes devaient se produire dans un laps de temps très court pour satisfaire un grand nombre de personnes importantes dans le cadre d'une opération très importante. Nous y sommes parvenus et il n'y a pas de résultat plus gratifiant que lorsque, en plus de votre merveilleux client, la « partie adverse » vous appelle pour vous dire à quel point vous avez joué un rôle clé dans le succès de l'opération.

Budget 2024 – de bonnes et de mauvaises nouvelles pour l'immobilier

Le budget 2024 a apporté de bonnes et de mauvaises nouvelles pour le secteur immobilier. L'augmentation de l'offre de logements abordables est bien accueillie, mais l'augmentation proposée du taux d'inclusion des gains en capital pourrait avoir un effet négatif sur l'investissement. Dans leur [bulletin](#), **Paul Morassutti** et **Alexei Kovalev** partagent leur point de vue sur les mesures proposées dans le budget 2024 qui se répercutent sur l'immobilier.

Pour une analyse complète du budget fédéral de cette année, y compris les commentaires de **Stephen Poloz**, conseiller spécial d'Osler, [veuillez cliquer ici](#).

Sur la scène provinciale, le gouvernement de l'Ontario a annoncé des projets de modification de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et de la *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement*. Veuillez consulter notre [analyse](#), y compris des versions annotées très utiles indiquant les modifications proposées, préparées par **Chris Barnett** et **Evan Barz** d'Osler.

Mandats récents dignes de mention

- Représentation des prêteurs garantis dans le cadre de la mise sous séquestre en cours de The One, à Toronto
- Vente d'une résidence pour personnes âgées à Ottawa, en Ontario, pour le compte de Chartwell Résidences pour retraités
- Acquisition d'un titre franc sur un terrain situé à Barrie, en Ontario, pour le compte de SmartCentres Real Estate Investment Trust
- Acquisition d'Indigo Books & Music par Trilogy Retail Holding
- Prêt à la construction pour un syndicat de prêteurs dans le cadre d'un projet de

construction de 450 logements en copropriété à Toronto

- Prêts totalisant plus de 300 millions de dollars garantis sur plus de 40 immeubles d'habitation pour le compte d'un prêteur
- Financement de la construction d'un projet à usage mixte dans le quartier Six Points de Toronto
- Cession d'un centre commercial à Halifax, en Nouvelle-Écosse, pour le compte d'une importante caisse de retraite
- Investissement d'iCON Infrastructure dans QSL, exploitant de terminaux portuaires et de logistique

Nos équipes Droit immobilier et Droit du franchisage travaillent ensemble

L'un des nombreux avantages de choisir Osler est la possibilité d'accéder à des conseils de grande qualité sur des questions sectorielles pertinentes pour votre entreprise.

Les relations de travail étroites entre les membres de notre équipe de droit immobilier et nos collègues du groupe [Droit du franchisage](#) d'Osler, leader sur le marché, en sont un excellent exemple, en particulier pour les questions relatives au secteur de la vente au détail.

Nous voyons de nombreuses questions immobilières difficiles se poser pour les détaillants et les propriétaires en relation avec les réseaux de franchises, y compris les questions de bail dans les documents d'information et les droits des franchiseurs lorsqu'un franchisé est en défaut à l'égard de son bail. Avec l'aide de notre équipe Droit du franchisage, Osler a conseillé de nombreux détaillants et franchiseurs locaux et étrangers, en particulier ceux qui étendent leurs activités au Canada, afin qu'ils puissent s'y retrouver parmi les importantes différences judiciaires, législatives et culturelles pour faire une entrée en douceur et réussie sur le marché canadien.

Ensemble, nous avons conseillé un certain nombre de grandes marques canadiennes et internationales, notamment TELUS, GM Canada, Purolator, Live Nation Canada, DoorDash, Ralph Lauren, Estee Lauder, Reformation Brands, Levi Strauss et De'Longhi. Veuillez communiquer avec [Paul Morassutti](#), chef du groupe Droit immobilier d'Osler, ou [Andraya Frith](#), chef du groupe Droit du franchisage d'Osler, pour plus de détails sur la façon dont nous pouvons vous aider à répondre à vos besoins juridiques et commerciaux.

Événements à venir

Coentreprises immobilières : Des défis dans un paysage changeant – 30 mai 2024

Dans un marché immobilier en constante évolution, le règlement des différends entre coentrepreneurs est un processus complexe. Le repérage des problèmes éventuels à un stade précoce du processus de négociation nécessite une expertise et une expérience permettant de sortir des impasses et des stagnations potentielles.

Bavia Bisetty, associée au sein du groupe de droit immobilier d'Osler, s'entretiendra avec **Vera Liu**, directrice des placements chez KingSett Capital, et **Avtar Bains**, fondateur et président de Premise Properties. Leur conversation portera sur les perspectives commerciales et juridiques du processus de négociation, ainsi que sur certains des points d'achoppement les plus courants qui peuvent faire dérailler des relations d'affaires par ailleurs fructueuses. Pour vous inscrire, cliquez [ici](#).

Communiquez avec nous

Avec une équipe de 25 avocats et de 10 techniciennes 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.

Pour en savoir plus sur le travail que nous faisons, communiquez avec l'un de nos associés pour discuter de vos besoins en matière de droit immobilier.