

Sites contaminés



Choses à savoir

- Chaque province du Canada a ses propres règlements, règles et normes à respecter pour les sites contaminés.
- Les provinces autorisent une approche fondée sur les risques ou sur des normes pour la remise en état des sites contaminés.
- En Ontario, le ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs a mis en place un régime pour les friches contaminées qui impose à ceux qui aménagent ou modifient l'utilisation d'un terrain pour un usage plus sensible (par exemple, de commercial à résidentiel) de respecter d'abord certaines normes et d'obtenir un rapport d'état du site.
- Les municipalités peuvent avoir leurs propres réglementations - différentes et distinctes des exigences provinciales applicables - qui doivent être prises en compte.
- Les autorités de réglementation ont de larges pouvoirs d'ordonner le « nettoyage » qui peuvent potentiellement affecter les actuels et anciens propriétaires, occupants, locataires et autres personnes responsables du contaminant, du site contaminé ou de l'entreprise qui a causé la contamination.
- Les tiers ou le gouvernement ont généralement un droit statutaire d'indemnisation dans divers régimes réglementaires au Canada pour les pertes ou les dommages subis en raison de la contamination des sites, y compris la contamination qui a migré hors du site. Ces demandes d'indemnisation sont traitées par les tribunaux dans le cadre d'une action civile.
- En règle générale, lorsque vous êtes propriétaire d'une entreprise qui a contaminé un site ou que vous achetez un site contaminé, vous héritez de la responsabilité associée à cette entreprise ou à ce site. Cette responsabilité peut être indéfinie.
- Si vous découvrez que votre site est contaminé, vous pourrez peut-être intenter une action contre la ou les parties responsables. Il faut comprendre qu'il y aura un délai de prescription applicable - une période de temps déterminée après que vous ayez découvert une éventuelle réclamation à l'intérieur de laquelle vous devez entamer une action. Les délais de prescription peuvent varier d'une province à l'autre.

RESSOURCES UTILES

- [Réaménagement des friches industrielles \(Ontario\)](#)
- [Règlement 153/04 de l'Ontario](#) (en anglais seulement)
- [Règles pour la gestion des sols et normes de qualité des sols de déblai](#)
- [Règlement sur la gestion des sols sur les lieux et des sols de déblai \(Ontario\)](#)
- [Gestion et développement des terres en Alberta](#) (en anglais seulement)
- [Sites contaminés – Colombie-Britannique](#) (en anglais seulement)
- Le réseau des friches industrielles canadiennes – [The State of Brownfields in Canada](#) (Nov 2018) (en anglais seulement)
- [Gérer les sols de déblai](#)
- [Gestion des sols sur les lieux et des sols de déblai](#)
- [Registre sur les sols de déblai](#) (en anglais seulement)

Choses à faire

- Faites votre vérification diligente avant d'acheter ou de louer des sites potentiellement contaminés. Faites appel à des consultants en environnement et à des conseillers juridiques dès le début pour vous assurer de bien comprendre le potentiel de contamination sur, dans ou sous toute propriété ou entreprise que vous envisagez d'acheter ou de louer.
- Si vous achetez un site contaminé, travaillez avec vos consultants en environnement et votre conseiller juridique pour établir des déclarations, des garanties et des indemnités appropriées en cas de contamination, ou prenez en compte les coûts et les imprévus de la contamination dans votre prix d'achat. Vérifiez s'il est possible de souscrire une assurance pour couvrir certains risques environnementaux.
- Comprenez que vous pouvez avoir des obligations légales d'auto-déclaration, une fois que vous avez découvert la contamination, selon l'endroit où la contamination réside et la province dans laquelle le site est situé.

RESSOURCES UTILES (CONTINUÉ)

osler.com

- [Les tribunaux de l'Ontario continuent de clarifier les droits à une indemnisation](#)
- [Directives des tribunaux de l'Ontario sur la découverte de faits](#)
- [La nouvelle législation sur les sols excédentaires \(sols de déblai\) de l'Ontario : obligations juridiques et gestion des risques](#)

RESSOURCES CONNEXES

- [Collaborer avec les autorités de réglementation environnementale](#)
- [Interventions d'urgences environnementales](#)
- [Posséder ou louer des biens immobiliers au Canada](#)
- [Investir dans une entreprise canadienne](#)
- [Insolvabilité et restructuration au Canada](#)

Besoin de plus de renseignements?



Le groupe de pratique du droit de l'environnement d'Osler peut vous aider. Apprenez-en davantage à osler.com/environnement