

DUNTON RAINVILLE AVOCATS

PROCÉDURE - n.f. – 1344; de procéder 1. vx Manière de procéder pour aboutir à un résultat. [...]

Le Nouveau Petit Robert, 2004.

Pour Dunton Rainville, la meilleure manière pour aboutir à un résultat se caractérise par un engagement à vous faire profiter de nos connaissances afin de vous informer de sujets qui concernent vos principales préoccupations.

Notre seconde édition vous présente : Deux questions d'actualité touchant les sûretés; Une revue de la jurisprudence récente; Des nouvelles de Dunton Rainville. ■

Deux questions d'actualité:

Priorités de garanties - votre créance est meuble ou immeuble?

Votre assumption d'hypothèque suit le courant?

Me Anne-Marie Coutu

Le droit bancaire est l'un des nombreux champs d'expertise offerts par Dunton Rainville. Nous servons une clientèle institutionnelle en ce domaine et nous sommes à l'affût de toute tendance jurisprudentielle qui peut remettre en question certaines pratiques des institutions bancaires ou amener des modifications dans les approches à être préconisées.

Deux sujets ont retenu notre attention pour la présente chronique : La priorité qui sera donnée à une garantie sur un solde de prix de vente : mobilière ou immobilière ? Et quand l'assumption d'hypothèque risque-t-elle de faire perdre au créancier l'engagement du débiteur principal ?

Priorité de garanties

Résumons les faits d'un dossier plaidé par la sous-signée devant la Cour d'appel du Québec alors que nous représentions une Caisse populaire qui revendiquait la priorité de sa garantie.

Un individu, faisant affaires sous une raison sociale, demande un financement auprès d'une Caisse populaire qui accepte tel financement garanti cependant par l'universalité des créances. Bien que non spécifique, la garantie sur les créances porte notamment sur un solde de prix de vente d'un immeuble pour lequel l'individu reçoit mensuellement un paiement. L'hypothèque mobilière est dûment publiée au Bureau de la Publicité des Droits Personnels et Réels Mobiliers.

Quelques jours plus tard, devant un besoin de liquidité immédiat, le même individu vend à un tiers sa créance qui était également assortie d'une hypothèque immobilière (solde de prix de vente). Cette cession de créance est publiée par le notaire instrumentant au Bureau de la Publicité des droits du Registre Foncier de la circonscription concernée.

LA FORCE D'UNE PASSION

Quelques mois plus tard, l'individu devient insolvable et la Caisse populaire exerce sa garantie sur les créances connues, dont celle précitée. Évidemment, le tiers acheteur de la créance s'oppose au paiement à la Caisse et invoque priorité liée à son hypothèque immobilière.

À qui ira la créance garantie tant par hypothèque mobilière qu'immobilière dans les circonstances? Une piste? La nature de la créance. Bien que la Cour supérieure ait d'abord décidé de qualifier la créance (solde de prix de vente) rattachée à l'immeuble d'immobilière, la Cour d'appel a reconnu de façon unanime, que la garantie consentie sur créance même si elle est assortie d'une garantie immobilière, est avant tout mobilière.

La Caisse a donc eu gain de cause étant donné la publication de sa garantie sur l'universalité de créances au Registre des Droits Personnels et Réels Mobiliers. Ce débat a mis en lumière le fait que la nature primaire d'une créance est mobilière et relève donc, au niveau de la publicité, du Registre des Droits Personnels et Réels Mobiliers. Bien que cette créance puisse provenir ou être en lien avec un bien immobilier, le créancier d'une universalité de créances n'aura pas l'obligation de l'inscrire au Registre foncier.

De façon pratique, cette décision doit éveiller un état d'alerte quant à la nature d'une créance avant d'opter pour sa prise en garantie, et de s'assurer de vérifier les deux systèmes de publicité des droits, tant mobiliers qu'immobiliers pour participer au rang d'une garantie. Dans ce dossier présenté à la Cour d'appel, le débiteur avait offert à un créancier envers qui il s'était endetté, une garantie immobilière sur un solde de prix de vente d'immeuble dont il était lui-même créancier et il fut décidé que son acte d'hypothèque immobilière, bien qu'inscrit en premier rang sur l'immeuble (Registre foncier) était, dans les faits, en second rang puisque la publicité au Registre des Droits Réels Mobiliers sur l'universalité des créances du débiteur en question, inscrite antérieurement, tenait lieu de premier rang sur cette créance.

Caisse populaire Desjardins de la Ouareau c. Gilles Dandurand et als, C.A. Montréal, 500-09-009288-002, le 29 janvier 2003, Juges Melvin L. Rothman, Louise Mailhot et Jacques Chamberland

Assumption d'hypothèque

Dans un autre ordre d'idée, une préoccupation souvent rencontrée dans les pratiques bancaires est l'assumption d'hypothèque. Nous avons retenu une récente décision fort intéressante de la Cour supérieure qui a dû se pencher sur cette notion d'assumption d'hypothèque. Dans cette affaire, la Cour devait décider si le premier constituant de l'hypothèque qui a vendu son bien et a procédé à une délégation de paiement envers le nouvel acquéreur pouvait invoquer le fait que des changements aient été apportés dans le prêt, sans son accord ou son intervention et, pour ce motif, se dégager de ses obligations envers le prêteur. Le Tribunal a conclu que dans le cas où des modalités sans importance sérieuse ont été modifiées en cours de route, dans le cours normal des affaires en pareille matière, c'est-à-dire la révision du taux d'intérêts applicable ou la prolongation du remboursement du prêt, le débiteur original ne peut être libéré.

Le débiteur original pourra cependant être libéré dans le cas où un ajout d'autres avances aux sommes originellement prêtées serait fait, sans son intervention. Il est donc indiqué, pour l'institution bancaire, de contacter le ou les constituants originaux toujours liés aux obligations dans le cas de modifications majeures au prêt initial.

Depuis ce jugement, la doctrine suggère une vérification systématique des deux registres de publication.

Caisse populaire Desjardins de Pohénégamook c. 9099-3601 Québec Inc. et al., C.S. Kamouraska, 250-17-000212-048, juge Frank G. Barakett

Revue de la jurisprudence récente

Contrat de travail – rémunération

La Cour est saisie d'une requête en révision d'une décision de l'arbitre qui a rejeté la prétention de cadres intermédiaires qui agissent comme coordonnateurs des activités de soir quant à leur droit à une compensation pour leur période de repas alors que l'établissement de santé exige qu'ils demeurent présents dans l'immeuble du centre hospitalier durant leurs heures de repas non rémunérées afin qu'ils puissent intervenir rapidement en cas d'urgence.

Les requérants plaident qu'en vertu des dispositions du *Règlement sur certaines conditions de travail applicables aux cadres des Régies régionales et des établissements de Santé et Services sociaux (Décret n° 1218-96)* et de ses amendements, ils ont droit à une telle compensation. En tout état de cause les requérants invoquent l'application de l'article 79 de la Loi sur les normes du travail (L.R.Q. c. N-1.1) au soutien de leurs prétentions.

L'arbitre saisi de l'affaire en première instance rejette la prétention des requérants à l'effet que les dispositions des articles 10 et 27 du Décret prévoit le paiement de temps supplémentaire pour les cadres requis de prendre leur période de repas dans le Centre hospitalier tout en demeurant disponible pour répondre à des demandes urgentes. Cette décision est fondée sur l'interprétation de l'article 10 qui prévoit qu'un cadre ne peut recevoir de rémunération pour des heures supplémentaires de travail requises par l'exercice normal de ses tâches d'autant que les heures de travail requises ne vont pas au delà de l'horaire habituel. En ce qui concerne l'application de l'article 79 de la Loi sur les normes du travail, l'arbitre considère qu'il ne s'applique pas compte tenu du fait que le Décret contient des dispositions contraires. En effet, le premier alinéa de l'article se lit comme suit :

« Sauf une disposition contraire d'une convention collective ou d'un décret, l'employeur doit accorder au salarié pour le repas, une période de trente minutes sans salaire au delà d'une période de travail de cinq heures consécutives. [...] »

La Cour rejette la requête aux motifs que l'arbitre a exercé sa compétence lorsqu'il a interprété le Décret et que son interprétation de la Loi sur les normes du travail n'était pas manifestement raisonnable. Pour ces motifs la décision de l'arbitre est maintenue.

Landry c. Cliche, C.S. Labelle, le 19 janvier 2007,
560-17-000741-063

Relations du travail – droit de gérance – attribution du surcroît de travail

Le service des incendies de la municipalité est composé de pompiers réguliers, de pompiers temporaires et de pompiers à temps partiel. Les pompiers réguliers et les pompiers temporaires sont couverts chacun par une convention collective.

La municipalité attribue les surcroûts de travail soit, dans le cas d'un programme de prévention scolaire, selon la disponibilité de tous les pompiers de tous les secteurs concernés afin de répartir équitablement le travail, soit, dans le cas des déplacements, entretien et vérification des véhicules, en fonction du rattachement des véhicules à une caserne en particulier et aux pompiers affectés à cette caserne.

Des employés à temps partiel sont ainsi appelés à effectuer ce type de travail.

Le syndicat représentant les pompiers temporaires dépose un grief au motif que cette façon d'agir contrevient à la convention collective puisque ce type de travail aurait dû être offert aux employés temporaires avant d'être offert aux employés à temps partiel.

L'arbitre de grief donne raison au syndicat.

La municipalité présente une requête en révision judiciaire à la Cour supérieure prétendant que la décision de l'arbitre est manifestement déraisonnable.

Selon la municipalité, la décision de l'arbitre impose, entre autres, des restrictions au droit de gérance de l'employeur qui ne sont pas prévues à la convention collective.

Le tribunal constate tout d'abord que l'arbitre ne s'est pas prononcé sur la question de sa juridiction à entendre le grief.

Or, les dispositions de la convention collective régissant les employés réguliers, notamment celles relatives au droit de grief sur tous les sujets traités par la convention collective, ne s'appliquent pas nécessairement aux employés temporaires. Ceux-ci n'ont droit à la procédure de grief que dans le cas de certaines dispositions de la convention collective qui leur sont applicables.

Dans ces circonstances, le tribunal est d'avis que l'arbitre a rendu une décision manifestement déraisonnable et a excédé sa juridiction.

En ce qui a trait, entre autres, au droit de gérance de l'employeur, le tribunal constate que la convention collective ne contient aucune clause limitant les droits de l'employeur à cet égard.

Ville de Val-d'Or c. Leclerc, C.S. Abitibi, le 4 juillet 2006, 615-05-001015-050

Vente pour taxes impayées – demande d'annulation de la vente – expropriation déguisée

Monsieur Fattal se présente à une vente aux enchères d'immeubles pour défaut de paiement de taxes. Il achète un des terrains mis en vente, sans l'avoir examiné. Un fonctionnaire qu'il ne peut identifier lui aurait dit qu'on pouvait y construire un immeuble. Monsieur Fattal réalise sur les lieux que le terrain est utilisé par diverses personnes comme ruelle.

En fait, une partie de la ruelle est utilisée comme ruelle publique depuis plus de cinq ans et est identifiée comme telle par la municipalité dans un registre prévu à cette fin par la loi, et ce, après son acquisition par monsieur Fattal. La municipalité y installe un lampadaire. Par la suite, l'autre partie de la ruelle fait l'objet d'une réserve qui expire de plein droit après deux ans.

Monsieur Fattal discute avec la municipalité d'une expropriation, d'un échange, d'un crédit de taxes, mais aucune de ces solutions n'est retenue.

Finalement, monsieur Fattal intente un recours contre la municipalité prétendant qu'elle a agi de mauvaise foi dans le cadre de leurs discussions et qu'en définitive son terrain a été l'objet d'une expropriation déguisée.

La Cour supérieure conclut que le demandeur a acheté sans faire preuve, au préalable, de la prudence élémentaire à laquelle on s'attend d'un adjudicataire ou d'un acquéreur, que les gestes posés par la municipalité n'étaient pas sans motif ni empreints de mauvaise foi, et qu'il n'y a pas eu de dépossession équivalant à une expropriation déguisée.

Le tribunal rejette l'action.

Fattal c. Ville de Montréal, C.S. Montréal, le 14 juin 2006, 500-05-036514-972.

Réclamations pour perte – Travaux publics – inconvénients raisonnables

La demanderesse qui exploite un marché d'alimentation réclame des dommages à la ville pour perte de revenus et frais additionnels reliés à des travaux effectués par la ville. La ville avait entrepris des travaux de réfection des infrastructures d'aqueduc, d'égouts pluviaux et sanitaires et de repavage de la chaussée sur l'étroite rue où est situé le commerce de la demanderesse ainsi que 49 autres commerces. La Cour a rejeté la demande. La demanderesse prétend qu'en raison de travaux et des détours pour accéder à son commerce, elle a subi

une importante diminution de son achalandage. Le juge indique que bien que la demanderesse subit des inconforts, ils ne dépassent pas la limite de ce qui est raisonnable. De plus, les inconforts subis par la demanderesse ne sont pas distincts de ceux subis par les autres commerçants de la rue. La Cour conclut que la ville a été diligente dans l'accomplissement des travaux et la durée, compte tenu de leur ampleur, était raisonnable. De plus, l'accès au commerce par véhicule ou même à pied a toujours été possible pendant toute la durée des travaux.

La Cour d'appel a déjà accordé une indemnité à un commerçant à la suite de travaux publics. Il s'agissait de circonstances exceptionnelles qui ont entraîné la fermeture du commerce compte tenu du fait que les travaux avaient été engagés pour une très longue période rendant la survie du commerce impossible. La Cour exige donc la démonstration d'un préjudice particulier, distinct des inconforts habituels des autres citoyens obligés de subir ces travaux. Toutefois, la règle générale veut que les citoyens doivent subir les inconforts normaux des travaux d'aménagement municipaux.

Supermarchés GP inc. c. Québec (Ville de) C.S. Québec
le 8 novembre 2006 200-05-016984-028 ■

Des nouvelles de Dunton Rainville

Me François Guimont, M. Pierre Lavoie, CRIA, Me Pierre St-Onge et M. Thierry Viallet, CRIA ont été nommés associés.

Me Marie-Janou Macerola (Barreau 1992) s'est jointe à notre cabinet au bureau de Laval. Me Macerola pratique principalement en droit de la famille.

Me Pierre Archambault (Barreau 2006) et Me Nicolas Charron-Geadah (Barreau 2006) se sont aussi joints à notre cabinet au bureau de Montréal. Ils pratiquent respectivement en droit public, du travail et de l'emploi et en droit public et commercial.

Dunton Rainville et Dessau Soprin sont fiers d'avoir été partenaires du Cocktail des retrouvailles des Assises annuelles de l'Union des Municipalités du Québec qui se déroulait sur le M/V Louis-Joliet le 11 mai dernier à Québec.

La 7^e édition de *Loi sur les normes du travail (Coll. Alter Ego). Législation, jurisprudence et doctrine*, de Me Charles Caza, publiée au édition Wilson & Lafleur, a été lancée à la fin du mois de mars 2007. ■

.....
LA PROCÉDURE est rédigée à des fins informatives et ne constitue pas un avis juridique.

Dunton Rainville S.E.N.C.R.L.

LA FORCE D'UNE PASSION