



FEVRIER  
2004

# LA COLONNE JURIDIQUE

PRÉVOST AUCLAIR FORTIN D'AOUST, avocats

## HYPOTHÈQUE LÉGALE DE LA CONSTRUCTION ET LE FORMALISME DE LA DÉNONCIATION

Par Sylvain Lallier, avocat

Le sous-traitant, pour bénéficier du droit à l'hypothèque légale de la construction, doit préalablement à l'exécution des travaux, dénoncer son contrat au propriétaire suivant les termes de l'article 2728 du *Code civil du Québec* qui se lit comme suit :

*« Art. 2728 L'hypothèque garantit la plus-value donnée à l'immeuble par les travaux, matériaux ou services fournis ou préparés pour ces travaux; mais, lorsque ceux en faveur de qui elle existe n'ont pas eux-mêmes contracté avec le propriétaire, elle est limitée aux travaux, matériaux ou services qui suivent la dénonciation écrite du contrat au propriétaire. L'ouvrier n'est pas tenu de dénoncer son contrat. »*

À maintes reprises, les sous-traitants ayant omis de dénoncer leur contrat au propriétaire ont souvent tenté de contourner ce défaut en alléguant la renonciation de la part du propriétaire à recevoir ladite dénonciation.

C'est exactement la situation qui s'est présentée dans la cause *Pilote c. Les Fondations J.M.R. Bafaro inc.* (REJB 2003-37051) alors que le sous-traitant n'ayant pas dénoncé son contrat au propriétaire a reçu des paiements par chèque que lui expédiait le propriétaire directement.

La question se pose donc à savoir si le propriétaire, en expédiant des chèques directement au sous-traitant, a renoncé au droit de recevoir une dénonciation permettant ainsi au sous-traitant de publier une hypothèque légale de la construction contre l'immeuble du propriétaire. La Cour d'appel, sous la plume de l'honorable Jean-Louis Baudouin, a conclu que l'hypothèque légale enregistrée par le sous-traitant, en l'occurrence *Les Fondations J.M.R. Bafaro inc.*, n'était pas valide puisque celle-ci n'avait pas été précédée d'une dénonciation adressée au propriétaire avant l'exécution des travaux.

En somme, l'honorable magistrat a refusé de considérer les paiements effectués directement entre le propriétaire et le sous-traitant comme étant une renonciation au droit de recevoir la dénonciation et il base sa décision sur deux arguments.

Premièrement, il ne voit pas de quelle façon le propriétaire est entré directement en relation contractuelle avec le sous-traitant, et ce, même si celui-ci a reçu des sommes directement du propriétaire.

Deuxièmement, le juge Baudouin ne trouve nulle part, dans la preuve qui lui a été présentée, une indication claire que le sous-traitant a manifesté au propriétaire sa volonté de le mettre en garde de son intention de se prévaloir éventuellement de l'hypothèque légale de construction.

Nonobstant le fait que le juge en vient à la conclusion que l'hypothèque publiée par le sous-traitant est invalide, l'honorable juge Baudouin en vient à la conclusion qu'un propriétaire peut, dans certaines circonstances, renoncer au droit de recevoir ladite dénonciation. Cependant, cette dénonciation doit résulter d'un geste clair, indicatif et dénoter une volonté précise de renoncer à la dénonciation écrite.

## DROIT DE L'ENVIRONNEMENT ET SOLS CONTAMINÉS

Par Daniel Goupil, étudiant

Il y a un an déjà, d'importantes modifications à la *Loi sur la qualité de l'environnement* venaient transformer la gestion des sols contaminés au Québec. Au fondement des nouvelles règles en la matière se trouve le principe du « pollueur payeur ». L'objectif est simple – et lourd de conséquences : mettre en place un mécanisme d'ordonnance visant à élargir, autant que possible, la responsabilité des propriétaires et gardiens de terrains, afin d'atteindre une personne solvable *potentiellement responsable* de la contamination. Ainsi, le gouvernement cherche-t-il à éviter que l'ensemble de la collectivité n'assume les coûts de la décontamination des sols.

S'appuyant sur les nouvelles dispositions, le Ministre pourra agir en deux temps :

1. Ordonner à toute personne qui a eu la propriété *ou la garde* d'un terrain contaminé de procéder à une étude de caractérisation attestée par un expert nommé par le Ministre;
2. Sur la base des résultats obtenus, ordonner que lui soient communiqués un plan de décontamination et un calendrier d'exécution.

De plus, le propriétaire ou le gardien qui cesse (ou change l'utilisation) des activités commerciales ou industrielles prévues par la loi devra procéder à la même étude dans les six mois; si l'étude révèle la présence de contaminants qui excèdent les valeurs limites réglementaires, un plan de décontamination devra être communiqué et éventuellement mis en œuvre.

Il faut bien voir que la loi 72 élargit la responsabilité à toute personne qui a eu la propriété ou la garde du terrain; c'est dire que le locataire, le sous-locataire, le fiduciaire, l'administrateur ou le créancier saisissant *pourrait* être trouvé responsable de la décontamination du sol.

Il faudra par conséquent redoubler de vigilance lors de la prise de possession de terrains susceptibles d'avoir été contaminés. Pour ce faire, il importera de débusquer les raisons justifiant la valeur anormalement basse d'un terrain dont on s'apprête à prendre possession. Il s'agira de vérifier si l'activité industrielle ou commerciale exercée au préalable sur le terrain tombe sous les catégories prévues par la loi. Dans l'affirmative, recourir à un audit environnemental pourra s'avérer une mesure prudente afin de s'assurer de la viabilité et du potentiel de développement du sol.

En cas de doute et pour éviter les surprises aussi mauvaises que coûteuses, il deviendra courant pour tout entrepreneur avisé de demander une opinion juridique approfondie sur l'application des nouvelles règles de la *Loi sur la qualité de l'environnement* lors de l'utilisation d'un terrain susceptible d'avoir été contaminé. La nouvelle façon de faire est encore très jeune, peu utilisée et commentée; toutefois, elle commande un changement profond des habitudes en terme d'utilisation des sols, changement qu'il ne faut pas tarder à mettre en œuvre pour se protéger.

## RECRUTEMENT : RÉFLEXIONS PRÉALABLES

Par *Marcel Ménard, consultant en ressources humaines*

Nous poursuivons notre série de capsules sur le recrutement.

Voici une mise en situation :

Ainsi, suite à des commentaires de quelques employés, vous avez décidé de créer un nouveau poste. Cette décision représente des coûts importants lorsque vous additionnez salaire et cotisations d'employeurs aux divers régimes gouvernementaux.

Est-ce que cette décision de créer un nouveau poste est justifiable ?

Voici quelques questions que vous devriez vous poser avant de répondre dans l'affirmative et après avoir défini les principales responsabilités du poste.

Est-il possible d'organiser le travail différemment soit :

- ♦ Déléguer les responsabilités à d'autres personnes dont les tâches sont compatibles avec celles-ci. La majorité des employés a toujours un peu de « temps mort » dans son quotidien;
- ♦ Vérifier si la technologie ne pourrait pas répondre aux besoins qui génèrent la création de poste;
- ♦ Vérifier si la charge de travail est permanente et non ponctuelle ou cyclique. Le recours à la sous-traitance peut être une voie intéressante et plus économique pour répondre à des besoins ponctuels ou cycliques. Bien que les frais d'agence de personnel temporaire soient parfois élevés, vous y trouverez souvent une réponse efficace et tout de même moins onéreuse que de payer un salaire annuel.

Voilà donc quelques pistes de réflexion qui vous aideront à confirmer la pertinence de procéder à un recrutement ou non.

### DES NOUVELLES DE NOUS - RÉUNION ANNUELLE -

Selon une tradition, maintenant bien établie, tous les avocats(es) de **PRÉVOST AUCLAIR FORTIN D'AOUST** se réuniront samedi, le 21 février 2004.

Pour l'occasion, l'équipe s'est donnée rendez-vous chez **Hybride Technologies Inc.**, située à Piedmont, pour une visite de l'entreprise et une conférence. Suivra ensuite une partie de ballon-balai à l'extérieur, pour se terminer par un souper au restaurant **Chez Milot** à Boisbriand. Cette activité annuelle a pour objectif de recentrer les avocats(es) sur leur mission et resserrer les liens de l'équipe !



**PRÉVOST AUCLAIR  
FORTIN D'AOUST**

Société en nom collectif  
AVOCATS  
AGENTS DE MARQUES DE COMMERCE

### LA COLONNE JURIDIQUE

DÉPÔT LÉGAL  
BIBLIOTHÈQUE NATIONALE DU QUÉBEC

LE CONTENU DES PRÉSENTES N'EST PAS UN AVIS JURIDIQUE DU CABINET OU DES AUTEURS QUI N'EXPRIMENT QUE DES COMMENTAIRES.

#### Saint-Jérôme

55, rue Castonguay  
bureau 400, J7Y 2H9  
(450) 436-8244  
Télé : (450) 436-9735  
Montréal : (450) 476-9591

#### Blainville

10, boul. de la Seigneurie Est  
bureau 201, J7C 3V5  
(450) 979-9696  
Télé : (450) 979-4039

#### Montréal

1240, avenue Beaumont  
bureau 100, H3P 3E5  
(514) 735-0099  
Télé : (514) 735-7334

#### Sainte-Agathe

124, rue St-Vincent  
J8C 2B1  
(819) 321-1616  
Télé : (819) 321-1313

#### Affiliation en Ontario

Szemenyei Kirwin  
Mackenzie, law firm  
Toronto et London