



L'UNITÉ D'EXPLOITATION

Par André Morin, avocat

Le point de vue de l'entrepreneur

Lorsque vient le moment de procéder à la publication d'une hypothèque légale de construction (art. 2726 et suivants C.c.Q.), l'entrepreneur général se doit de fournir un certain nombre d'informations à son procureur, et ce, afin de bien identifier ce qui est communément appelée « l'unité d'exploitation ». En effet, il est particulièrement important de bien cibler le ou les immeubles qui ont bénéficié de la plus-value apportée par les travaux et/ou matériaux de l'entrepreneur général, ses sous-traitants et fournisseurs, notamment en fonction des titres de propriété, du type de bâtiment construit, et également de la manière dont ils sont exploités. En 1929, dans l'affaire *Gadbois c. Stimson-Reeb* [1929] S.C.R. 587, la Cour suprême a émis une règle générale pouvant se comprendre simplement « un lot, une hypothèque ». Cette règle doit souffrir certaines exceptions, notamment lorsque plusieurs immeubles (lots) sont utilisés comme un tout par le propriétaire en fonction du projet immobilier qu'il a développé sur les lots en question.

Afin d'illustrer nos propos, pensons à un immeuble de 24 logements, avec divers aménagements communs, construit sur plusieurs lots identifiés comme tels au bureau de la circonscription foncière concernée. Dans ce cas, de toute évidence, il s'agit d'une seule unité d'exploitation, faisant en sorte que l'entrepreneur serait bien fondé de procéder à la publication d'une hypothèque légale de construction unique pour le total des sommes lui demeurant dues, et ce, sur les quatre lots en question.

En matière de copropriété, le professionnel mandaté par l'entrepreneur doit tenir compte d'une donnée additionnelle fort importante, à savoir la manière dont a été publiée la déclaration de copropriété sur le projet concerné. S'agit-il alors d'une copropriété unique ou encore, de plusieurs copropriétés? Bref, en ce domaine, non seulement l'entrepreneur devra-t-il renseigner son procureur quant au type de construction érigée, mais ce dernier devra également procéder à une recherche de titres exhaustive afin de bien identifier le cadre juridique (déclaration de copropriété) qui chapeaute le projet.

Récemment, l'Honorable juge William Fraiberg de la Cour supérieure a eu à se pencher sur un cas particulier qui illustre bien les difficultés inhérentes à l'identification de ce qui constitue l'unité d'exploitation. En effet, dans l'affaire *2861-7918 Québec Inc. (Construction Serge Gagnon) c. Navaro Inc. et al*, le Tribunal

était saisi d'une situation particulière, en ce que deux immeubles de douze unités chacun, adossés l'un à l'autre (comme des semi-détachés) avaient été bâtis chacun sur un lot distinct, mais pouvaient apparaître à l'observateur externe comme une seule et même structure de trois étages et demi.

Il importe également de préciser que chaque immeuble avait son propre stationnement, une entrée d'eau et d'égout séparée, des installations électriques distinctes et aucun accès intérieur pouvant permettre de communiquer de l'un à l'autre.

La question à trancher par le tribunal, en apparence fort simple, consistait à déterminer si la publication par l'entrepreneur général d'une hypothèque unique pour le total des sommes dues à l'encontre des deux lots en question était valide ou, s'il eut été nécessaire de séparer les montants entre les deux lots concernés.

Après avoir entendu une preuve documentaire étoffée, de même que plusieurs témoins, le juge Fraiberg en arrive à la conclusion que la publication d'une seule hypothèque à l'encontre des deux lots est valide, puisque l'entrepreneur général était bien fondé à se fier à ce qu'il voyait, à savoir l'érection de ce qui apparaissait comme une seule structure, laissant ainsi présumer à une seule unité d'exploitation.

En effet, l'honorable magistrat considère que les principes émis par l'affaire *Gadbois* (précitée) ne sauraient imposer une obligation à l'entrepreneur qui participe à la construction d'un tel type de bâtiment, de procéder à une enquête approfondie, notamment en étudiant les plans et devis, de même que certaines dispositions réglementaires de l'arrondissement de Pointe-aux-Trembles.

Après avoir cité de longs extraits de l'affaire *Gadbois*, de même qu'avoir analysé une quantité appréciable de jurisprudences sur le sujet, le Juge Fraiberg en arrive à la conclusion qu'il serait déraisonnable d'imposer une telle obligation à l'entrepreneur général, et nous ne saurions mieux faire que de citer un extrait de son jugement (par. 54) :

"If it were not, the building professional or supplier would be forced to go to unreasonable length to safeguard his rights in a situation that often is too urgent to permit that luxury."

Finalement, il importe de préciser que la détermination de ce qui peut constituer une unité d'exploitation demeure une question de faits et chaque cas particulier doit être analysé en fonction de l'ensemble des informations disponibles.

VOTRE CONJOINT DANS VOTRE ENTREPRISE : QUELS SONT VOS RISQUES?

Par l'Équipe du droit de la famille

Malgré que vous soyez le seul propriétaire ou actionnaire de votre entreprise et le seul à assumer les risques financiers, vous n'êtes pas nécessairement à l'abri d'une réclamation de la part de votre conjoint en cas de rupture.

Il existe notamment trois recours au Québec qui permettent à un conjoint de réclamer une partie de la valeur de l'entreprise en cas de séparation, soit le partage de la société d'acquêts et la prestation compensatoire pour les conjoints mariés, l'enrichissement injustifié et l'action *pro socio* pour les conjoints non mariés.

Pour les conjoints mariés :

Le régime de la société d'acquêts :

Si vous êtes mariés et n'avez pas signé un contrat de mariage prévoyant la séparation de biens, vous êtes assujettis au régime de la société d'acquêts. Il se peut même que vous ayez choisi ce régime dans votre contrat de mariage. Si vous êtes assujettis à ce régime, la valeur de votre entreprise acquise pendant le mariage devra être partagée, sauf exceptions. Il vous est possible de changer de régime matrimonial en cours de mariage et d'opter pour le régime de la séparation de biens. Un contrat de mariage devra être rédigé, mais il devra quand même y avoir un partage de la société d'acquêts. Avant de prendre cette décision, plusieurs éléments doivent être pris en considération et il est sage de consulter son avocat au préalable.

La prestation compensatoire :

Vous êtes mariés sous le régime de la séparation de biens, vous possédez une entreprise, mais votre conjoint a participé dans celle-ci sans rémunération ou avec une rémunération qui ne correspond pas à sa prestation. Dans ce cas, il est possible que votre conjoint vous réclame une prestation compensatoire pour avoir enrichi votre patrimoine, alors que le sien s'est appauvri. Pour prévenir une telle réclamation, il est prudent de faire préparer une convention incluant certaines clauses sur la description de tâches, la rémunération et les avantages dans l'éventualité d'une séparation. Cette convention pourrait être revue périodiquement.

Pour les conjoints non mariés :

Le recours pour enrichissement injustifié :

Le recours pour enrichissement injustifié s'adresse aux conjoints non mariés. Il est similaire à celui de la prestation compensatoire pour gens mariés et conséquemment, les mêmes recommandations s'appliquent.

L'action *pro socio* :

Il s'agit pour un conjoint de faire reconnaître qu'une société a été formée entre eux même si aucun document n'existe. La société ainsi formée pourrait inclure votre entreprise. Cette réclamation est utilisée exceptionnellement, mais elle a été acceptée par les tribunaux. Cette action vise à démontrer que les conjoints ont eu l'intention de former une société ensemble, qu'ils y ont tous deux contribué financièrement ou autrement et qu'ils ont assumé les risques et les pertes ensemble, bref que les conjoints ont agi comme de réels partenaires sans documents à l'appui. Si cela est démontré devant le tribunal, celui-ci pourrait conclure que les conjoints sont copropriétaires de l'entreprise et ainsi partager la valeur de celle-ci.

Ce sont des situations qui méritent réflexion et consultation.

DES NOUVELLES DE NOUS

- Dans le cadre de la 6^e journée d'étude sur les réclamations sur contrats, **Me Richard Gendron** donnera une conférence qui aura lieu le 22 février prochain au Centre Mont-Royal à Montréal. Le sujet traité sera : « Conférence de règlement à l'amiable : comment s'y préparer et les pièges à éviter ».
- Le 6 février dernier, Me Jean-Sébastien Michaud a donné une conférence sur l'application du Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus et d'inscription devant les membres des CGA Section Laurentides, au Best Western de Saint-Jérôme. Ce règlement vise notamment la mise à jour des documents constitutifs des anciennes sociétés fermées et ce, avant le 12 octobre 2007.
- Félicitations à Madame Amélie Chouinard qui a réussi avec succès ses examens auprès du Barreau du Québec. Elle effectue présentement son stage à notre bureau de Saint-Jérôme.



**Prévost
Fortin
D'Aoust**
S.E.N.C.R.L.

Avocats

Agents de marques de commerce
et de brevets

LA COLONNE JURIDIQUE

DÉPÔT LÉGAL
BIBLIOTHÈQUE NATIONALE
DU QUÉBEC

LE CONTENU DE LA PRÉSENTE
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
Télec : (450) 436-9735
Montréal : (450) 476-9591

Blainville

370, boul. de la Seigneurie Ouest
bureau 100, J7C 5A1
(450) 979-9696
Télec : (450) 979-4039

Montréal

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

Sainte-Agathe

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

Affiliation en Ontario

Szemenyei Kirwin
Mackenzie, law firm
Toronto et London