

La colonne juridique

Hypothèque légale de la construction et biens de l'état

M^E ANDRÉ MORIN, AVOCAT

En matière d'hypothèque légale de la construction, il était généralement accepté que l'on puisse grever, d'une hypothèque légale de la construction, les biens de la société Hydro-Québec, sauf si ceux-ci étaient destinés à la production, au transport ou à la distribution d'énergie. Cette position était essentiellement basée sur les dispositions de l'article 27.4 de la Loi sur Hydro-Québec (L.R.Q. c. H-5) qui prévoyait ce qui suit :

« 27.4 La Société peut, aux fins de la présente section, acquérir tout bien. Elle peut également à ces fins, louer, céder, aliéner ou grever tout bien sauf s'il s'agit d'un immeuble destiné à la production, au transport ou à la distribution d'énergie. »

Il importe également de souligner que cette position était en quelque sorte confirmée par les dispositions de l'article 916 C.c.Q. qui prévoient, en substance, que nul ne peut s'approprier les biens des personnes morales de droit public (Hydro-Québec) qui seraient affectés à l'utilité publique. La combinaison de ces deux dispositions législatives permettait donc de grever, par hypothèque légale de la construction, les biens d'Hydro-Québec non affectés à l'utilité publique, dont notamment tout immeuble administratif ou tout autre bien n'étant pas directement associé « à la production, au transport ou à la distribution d'énergie ».

Cette position a d'ailleurs été retenue par la Cour supérieure dans l'affaire HMI-Promec s.e.n.c. c. Hydro-Québec et al.,

(200-09-006076-076), où l'Honorable Yvan St-Julien, J.C.S., a rejeté une requête en radiation d'hypothèque légale qui avait été publiée à l'encontre d'immeubles propriétés d'Hydro-Québec situés au Camp Eastmain et composés des bureaux administratifs, unités de logement, ainsi qu'unités d'activités sportives et autres loisirs.

Insatisfait de cette décision, l'entrepreneur général HMI-Promec a porté ce jugement en appel prétendant que les biens ci-haut décrits ne pouvaient tout simplement pas être grevés d'une hypothèque légale, s'agissant d'immeubles qui appartenaient à l'État, donc insaisissables.

Dans un arrêt rendu en date du 21 décembre 2007, la Cour d'appel casse le jugement rendu par le Juge St-Julien le 13 août 2007 et confirme que les immeubles ci-haut décrits ne peuvent être sujet à une hypothèque légale de la construction, et ce, bien qu'ils ne soient pas directement destinés à la production, au transport ou à la distribution d'énergie.

En fait, la Cour d'appel déclare que les dispositions de l'article 916 C.c.Q. ne peuvent s'appliquer aux biens visés par l'hypothèque légale en question et que le critère de l'affectation à l'utilité publique n'est tout simplement pas pertinent. En fait, la Cour d'appel vient affirmer que la distinction entre le domaine public et le domaine privé de l'État n'est pas reconnue dans notre droit, bien qu'elle soit tout à fait d'actualité dans le domaine des biens possédés par les villes et/ou municipalités (dualité domaniale).

Conséquemment, il n'y a pas lieu de distinguer parmi les biens d'Hydro-Québec, ceux qui seraient affectés à l'utilité publique et ceux qui ne le seraient pas. Quant aux dispositions de l'article 27.4 de la Loi sur Hydro-Québec, la Cour d'appel vient préciser que la portée de cet article est limitée aux seules fins de la section IV de ladite loi qui concerne le financement des activités de cette société d'État.

En l'espèce, vu que l'hypothèque légale n'a pas été publiée aux fins de garantir un tel financement, mais uniquement dans le cadre d'un litige contractuel entre un sous-traitant et un entrepreneur général, cet article ne peut être utilisé pour valider une telle hypothèque.

Ce jugement vient donc limiter de façon considérable la possibilité pour les fournisseurs de matériaux, sous-entrepreneurs et entrepreneurs généraux, de procéder à la publication d'une hypothèque légale de la construction sur des biens propriétés d'Hydro-Québec.

Toutefois, les projets d'Hydro-Québec sont, dans la plupart des cas, protégés par des cautionnements, tant d'exécution que pour le paiement de la main-d'œuvre et des matériaux devant être fournis par les entrepreneurs généraux.

En conclusion, il faut donc considérer qu'il est dorénavant impossible de publier une hypothèque légale de la construction sur des biens propriétés d'Hydro-Québec, et ce, même s'ils ne sont pas directement considérés comme étant affectés à l'utilité publique.

Communications téléphoniques non sollicitées

M^E FÉLIX ROCHON, AVOCAT

Récemment, le Conseil de la Radiodiffusion et des Télécommunications Canadienne (CRTC) a adopté deux décisions (CRTC 2007-48 et CRTC 2008-6) mettant en vigueur une politique encadrant les télécommunications non sollicitées et la Liste Nationale de Numéros de Télécommunication Exclus (LNNTÉ).

Effectivement, ces décisions ont pour effet de mettre en vigueur une liste de numéros de téléphone exclus. Dorénavant, tout consommateur qui désire faire cesser les appels de télévendeurs à son domicile pourra faire inscrire son numéro de téléphone résidentiel ou de cellulaire sur cette liste. Or, une fois ce numéro de téléphone inscrit, les entreprises de télécommunication auront l'obligation de soustraire ce numéro de téléphone de leurs listes d'appels. Ces entreprises de télécommunication devront mettre à jour leurs listes d'appels mensuellement en considération des nouveaux numéros de téléphone inscrits sur la LNNTÉ.

Certaines entreprises de télécommunication sont toutefois exemptées de l'application de la LNNTÉ. En effet, en vertu de l'article 41.7 de la Loi sur les télécommunications (L.R.C. 1993, ch. 38), dans les cas où la télécommunication est faite par une organisation de bienfaisance, effectuée par un organisme chargé de recueillir des informations dans le cadre d'un sondage ou encore réalisée par une entreprise dans le cadre d'une relation d'affaires avec les personnes sollicitées, ces entreprises pourront continuer à solliciter les consommateurs, malgré le fait que ces

derniers aient inscrit leur numéro de téléphone sur la LNNTÉ.

Les télécommunications effectuées par un parti politique, par un candidat à l'investiture d'un parti politique, ainsi que par un regroupement de membres d'un parti politique, sont également soustraites de l'application de la LNNTÉ. Finalement, la télécommunication faite dans l'unique but de solliciter l'abonnement à un journal largement diffusé est également soustraite de la LNNTÉ.

Il est cependant important de noter que l'application de la LNNTÉ vise uniquement les consommateurs. Cela veut donc dire que les entreprises de télécommunication peuvent toujours solliciter les entreprises, malgré le fait que ces dernières aient inscrit leur numéro de téléphone sur la LNNTÉ.

En somme, deux options s'offrent à vous pour inscrire votre numéro de téléphone sur la LNNTÉ. Dans un premier temps, vous pouvez consulter le site Internet www.lnnte-dncl.gc.ca/, ou encore, par téléphone au 1 (866) 580-3625.

Pour conclure, il est toujours possible de demander aux entreprises exemptées de l'application de la LNNTÉ de soustraire votre numéro de téléphone de leurs listes d'appel.

Finalement, dans la mesure où des entreprises vous sollicitent, malgré le fait que vous ayez inscrit votre numéro de téléphone sur la LNNTÉ, vous pouvez porter plainte par Internet ou par téléphone aux coordonnées ci-haut mentionnées. Les entreprises

fautives seront soumises à des amendes variant entre 1 500 \$ et 10 000 \$.

Cette nouvelle mesure mise en place par le CRTC vous permettra donc d'avoir du temps de qualité à votre domicile, sans vous faire sans cesse importuner par des appels téléphoniques non sollicités de télévendeurs.

Des nouvelles de nous!!

• M^e **Stéphane Sansfaçon**, du secteur de droit municipal et de l'environnement de notre cabinet, sera conférencier dans le cadre d'un colloque organisé par l'Institut Canadien intitulé « Autorisations, conformité et gestion des risques environnementaux », qui aura lieu les 27 et 28 novembre prochains à Montréal. La conférence de Me Sansfaçon a pour objet l'analyse de l'exercice fait par les municipalités et leurs nouveaux pouvoirs d'intervention en environnement, et aura comme objectif de permettre aux entreprises commerciales et industrielles de mieux s'outiller dans le cadre de la gestion de leurs dossiers environnementaux.

• N'oubliez pas que vous pouvez consulter nos parutions antérieures sur notre site Internet à l'adresse: www.pfdlex.com/fr/colonne/index.html

pfdlex.com

Prévost
Fortin
D'Aoust

AVOCATS

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
T 450.436.8244
514.501.5720
F 450.436.9735

Blainville

370, boul. de La Seigneurie O
bureau 100, J7C 5A1
T 450.979.9696
F 450.979.4039

Montréal

1240, avenue Beaumont
bureau 100, H3P 3E5
T 514.735.0099
F 514.735.7334

Sainte-Agathe-
des-Monts

120, rue Saint-Vincent
J8C 2B1
T 819.321.1616
F 819.321.1313