

Financement et services financiers
Restructuration, insolvabilité et droit bancaire

lavery
DROIT ► AFFAIRES

DES HYPOTHÈQUES LÉGALES DE LA CONSTRUCTION PASSENT AVANT UNE SUPER PRIORITÉ SUR CERTAINS ACTIFS MALGRÉ LA PORTÉE GÉNÉRALE DE CETTE DERNIÈRE¹

BENJAMIN GROSS

avec la collaboration de
Catherine Méthot, stagiaire

LES FAITS

- ▶ Maisons Marcoux Inc. (« Maisons Marcoux ») détient des propriétés immobilières à Boisbriand et ailleurs;
- ▶ La Caisse populaire du Centre Nouvelle-Beauce (ci-après la « Caisse ») a financé l'ensemble des propriétés de Maisons Marcoux pour 3 633 621 \$ ainsi que les propriétés situées à Boisbriand pour un montant de 400 000 \$;
- ▶ Vingt-huit créancières (les « Créancières ») détiennent des hypothèques légales de la construction sur les terrains situés à Boisbriand et sur lesquels elles ont construit des bâtiments;
- ▶ Le 20 mars 2008, une Ordonnance initiale pour Maisons Marcoux est rendue;
- ▶ Le 8 avril 2008, une convention de financement intérimaire accordant un crédit de 2 150 000 \$ intervient entre Maisons Marcoux et la Caisse; ce financement est garanti par une super priorité accordée en vertu de l'Ordonnance initiale et grevant tous les biens de Maisons Marcoux;
- ▶ 878 975 \$ provenant de ce financement intérimaire sont dédiés au projet de Boisbriand;
- ▶ Maisons Marcoux a fait cession de ses biens le 18 juillet 2008;

- ▶ La valeur nette de réalisation des actifs de la faillite s'élève à 5 097 653 \$, ce qui inclut un montant de 1 200 000 \$ rapporté par la vente des immeubles du projet de Boisbriand;
- ▶ Le syndic a prévu rembourser 895 808 \$ à la Caisse dans l'état de collocation, compte tenu de sa super priorité et de la préséance de celle-ci sur les hypothèques légales de la construction des Créancières.

LA PROCÉDURE

Les Créancières demandent au Tribunal de réaménager l'ordre de collocation établi par le syndic, afin que leurs créances aient préséances sur la super priorité de la Caisse, mais uniquement sur une partie des actifs de Maisons Marcoux, soit les propriétés de Boisbriand.

LA DÉCISION

Tout d'abord, le Tribunal conclut que les Créancières n'ont pas un rang prioritaire à celui de la Caisse en raison de la super priorité accordée à celle-ci par l'Ordonnance initiale. En effet, il souligne que même avant l'entrée en vigueur des amendements à la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*², ci-après « LACC », en 2009, « les tribunaux canadiens ont reconnu qu'ils avaient juridiction pour accorder une super priorité en vertu de la loi, même si elle s'établissait avant une créance établie prioritaire en vertu des lois provinciales.³ »

En effet, le Tribunal considère qu'il a le pouvoir de modifier l'ordre de collocation établi par le syndic en vertu de la LACC et de la clause de retour prévue au paragraphe 4 de l'Ordonnance initiale.

Cependant, le Tribunal estime que les Créancières doivent bénéficier d'une protection équitable et que leurs droits ne peuvent être complètement anéantis par la super priorité de la Caisse, et ce, pour les motifs suivants :

1. Le montant du financement temporaire s'élevait à 2 000 000 \$ en date de la faillite; la liquidation des actifs de Maisons Marcoux ayant rapporté plus de 5 000 000 \$, la créance de la Caisse découlant du financement temporaire n'est pas en péril;
2. En affectant le produit de la vente des terrains de Boisbriand (soit 1 200 000 \$) au seul remboursement du financement intérimaire, le Syndic cause un préjudice irréparable aux Créancières puisqu'elles perdent ainsi tous leurs droits;
3. Tant Maisons Marcoux que la Caisse ont manifesté une ouverture certaine à ce que les Créancières ne perdent pas tous leurs droits, tout en voulant obtenir une marge de manœuvre pour tenter de sortir Maisons Marcoux de sa mauvaise situation financière;

¹ *Maisons Marcoux Inc. (Syndic de)*, 2010 QCCS 1806.

² L.R.C. 1985, c.C-36.

³ *Ibid* Par. 42.

4. Le Tribunal ne doit pas modifier l'Ordonnance initiale, mais il est approprié d'accorder un redressement aux Créancières en leur permettant de recevoir leur part dans la réalisation de l'actif. Pour ce faire, la super priorité de la Caisse sera remboursée à même le produit de dispositions d'autres actifs que les propriétés de Boisbriand :
- « [68] Décider autrement aurait pour effet de privilégier la créance hypothécaire antérieure de la Caisse au détriment des détentrices d'hypothèques légales du domaine de la construction.
- [69] La super priorité associée à un financement temporaire (DIP) est une mesure extraordinaire qui doit être limitée à ce qui est raisonnablement nécessaire pour permettre à une débitrice de faire face aux obligations découlant du plan de réarrangement. »
3. Le remboursement des autres montants dus à la Caisse, soit au-delà de 4 000 000 \$, ne préoccupe pas la Cour, car ces créances sont de rang inférieur aux hypothèques légales de la construction des Créancières en vertu des règles du *Code civil du Québec*;
4. Le fait que le raisonnement du Tribunal soit fondé sur l'équité pose-t-il problème eu égard aux droits de la Caisse? Nous le croyons pour la raison suivante. Lorsque la Caisse a accordé un financement intérimaire de 2 150 000 \$ à Maisons Marcoux, les actifs de celle-ci se chiffraient à environ 6 000 000 \$ et les créances totales de la Caisse à un peu plus de 4 000 000 \$. Même en accordant le financement intérimaire, la Caisse était assurée de recouvrer pratiquement la totalité de ses créances grâce, notamment à sa super priorité. Or, en limitant l'assiette de la super-priorité de la Caisse, le Tribunal a fait en sorte de limiter le montant total que cette dernière pourra recouvrer. Avoir connu cette possibilité la Caisse aurait peut-être diminué le financement intérimaire accordé à Maisons Marcoux d'un montant au moins équivalant à la valeur des hypothèques légales des Créancières.
5. Le Tribunal semble faire une distinction entre la modification de l'ordre de priorité de l'Ordonnance initiale et le redressement qu'il accorde aux Créancières. Or, le redressement ordonnant que la super priorité soit remboursée sur le produit de disposition d'autres actifs de Maison Marcoux que les terrains de Boisbriand, alors que l'Ordonnance initiale précisait que la super priorité grevait tous les biens de Maisons Marcoux n'est rien d'autre qu'une modification de l'Ordonnance initiale.

À première vue, il semblerait plus prudent de considérer ce cas comme un cas d'espèce en raison des circonstances particulières de la cause. Malgré le raisonnement du Tribunal qui, cela dit avec égards, semble présenter certaines failles, et dans un domaine de droit autre que celui de la faillite et de l'insolvabilité, nous pourrions vraisemblablement parler de jugement d'équité. Mais il ne faut pas oublier qu'en matière d'insolvabilité, l'équité est un principe de droit directeur. Finalement, bien que chaque décision soit toujours ancrée dans les faits qui lui sont propres, il faut se rappeler que chacune d'entre elles est susceptible de servir de référence pour de futurs cas similaires.

BENJAMIN GROSS

514 877-2983
bgross@lavery.ca

VOUS POUVEZ COMMUNIQUER AVEC LES MEMBRES DES GROUPES SUIVANTS POUR TOUTE QUESTION RELATIVE À CE BULLETIN

FINANCEMENT ET SERVICES FINANCIERS

DOMINIQUE BÉLISLE 514 878-5506 dbelisle@lavery.ca
 RICHARD BURGOS 514 877-2952 rburgos@lavery.ca
 GÉRARD COULOMBE 514 878-5526 gcoulombe@lavery.ca
 PIERRE DENIS 514 877-2908 pdenis@lavery.ca
 JEAN-SIMON DESCHÊNES 418 266-3075 jsdeschenes@lavery.ca
 FRANCIS DESMARIS 514 877-2980 fdesmaris@lavery.ca
 MARTIN J. EDWARDS 418 266-3078 medwards@lavery.ca
 BRIGITTE M. GAUTHIER 514 878-5546 bgauthier@lavery.ca
 BENJAMIN DAVID GROSS 514 877-2983 bgross@lavery.ca
 ÉDITH JACQUES 514 878-5622 ejacques@lavery.ca
 FRANÇOIS MARTEL 514 878-5578 fmartel@lavery.ca
 JEAN MARTEL 514 877-2969 jmartel@lavery.ca
 BENOIT VINCENT MOREL 514 878-5590 bmorel@lavery.ca
 JACQUES PAUL-HUS 514 877-2935 jpaulhus@lavery.ca
 LOUIS PAYETTE 514 878-5581 lpayette@lavery.ca
 CARL M. RAVINSKY 514 878-5594 cravinsky@lavery.ca
 FRANÇOIS RENAUD 514 878-5586 frenaud@lavery.ca
 LOUIS ROCHETTE 418 266-3077 lrochette@lavery.ca
 SPIRIDOULA VASSILOPOULOS 514 877-3012 svassilopoulos@lavery.ca

RESTRUCTURATION, INSOLVABILITÉ ET DROIT BANCAIRE

PIERRE BOURQUE 514 878-5519 pbourque@lavery.ca
 EUGÈNE CZOLJI 514 878-5529 eczolji@lavery.ca
 PHILIPPE D'ETCHEVERRY 514 877-2996 pdetcheverry@lavery.ca
 DANIEL DES AULNIERS 418 266-3054 ddesaulniers@lavery.ca
 JACQUES Y. DESJARDINS 613 560-2522 jdesjardins@lavery.ca
 MARTIN J. EDWARDS 418 266-3078 medwards@lavery.ca
 JOCELYNE GAGNÉ 514 878-5542 jgagne@lavery.ca
 NICOLAS GAGNON 514 877-3046 ngagnon@lavery.ca
 JULIE GRONDIN 514 877-2957 jgrondin@lavery.ca
 RICHARD HINSE 514 877-2902 rhinse@lavery.ca
 JEAN LEGAULT 514 878-5561 jlegault@lavery.ca
 PIERRE M. LEPAGE 514 878-5562 plepage@lavery.ca
 PATRICE RACICOT 514 878-5567 praticot@lavery.ca
 JEAN-YVES SIMARD 514 877-3039 jysimard@lavery.ca
 MATHIEU THIBAUT 514 878-5574 mthibault@lavery.ca
 VINCENT THIBEAULT 514 877-3003 vthibeault@lavery.ca
 DOMINIQUE VALLIÈRES 514 877-2917 dvallieres@lavery.ca
 BRUNO VERDON 514 877-2999 bverdon@lavery.ca
 EMIL VIDRASCU 514 877-3007 eviderascu@lavery.ca
 JONATHAN WARIN 514 878-5516 jwarin@lavery.ca

COMMENTAIRES

La lecture de ce jugement appelle des commentaires sur certains points :

1. La décision est rendue en imposant toutefois la condition que les montants des réclamations découlant des hypothèques légales de la construction soient établis subséquentement;
2. Le Tribunal note expressément que, compte tenu du montant net de la réalisation des actifs de Maisons Marcoux, le remboursement de la super priorité de la Caisse n'est pas en péril. La conclusion du Tribunal aurait-elle été différente si le montant net de la réalisation des actifs n'avait pas été suffisant pour rembourser la Caisse après le remboursement des Créancières? Selon nous, la réponse à cette question est affirmative;

ABONNEMENT VOUS POUVEZ VOUS ABONNER, VOUS DÉABONNER OU MODIFIER VOTRE PROFIL EN VISITANT LA SECTION PUBLICATIONS DE NOTRE SITE INTERNET lavery.ca OU EN COMMUNIQUANT AVEC CAROLE GENEST AU 514 877- 3071.

► lavery.ca

© Tous droits réservés 2010 ► LAVERY, DE BILLY, S.E.N.C.R.L. ► AVOCATS

Ce bulletin destiné à notre clientèle fournit des commentaires généraux sur les développements récents du droit.

Les textes ne constituent pas un avis juridique. Les lecteurs ne devraient pas agir sur la seule foi des informations qui y sont contenues.

MONTRÉAL QUÉBEC OTTAWA