



**LAVERY, DE BILLY**  
AVOCATS

1, Place Ville Marie  
Bureau 4000  
**Montréal** (Québec)  
H3B 4M4  
Tél. : (514) 871-1522  
Fax : (514) 871-8977

925, Chemin St-Louis  
Bureau 500  
**Québec** (Québec)  
G1S 1C1  
Tél. : 1-800-463-4002  
Tél. : (418) 688-5000  
Fax : (418) 688-3458

45, rue O'Connor  
20<sup>e</sup> étage  
World Exchange Plaza  
**Ottawa** (Ontario)  
Tél. : (613) 594-4936  
Fax : (613) 594-8783

Cabinet associé :  
**Blake, Cassels & Graydon**  
Toronto, Ottawa, Calgary  
Vancouver, Londres

## LA COUR SUPRÊME TRANCHE : LE LIQUIDATEUR DOIT RESPECTER LES CONTRATS ANTÉRIEURS

**Le liquidateur continue la personnalité de la débitrice et doit respecter les contrats conclus par elle antérieurement en tenant compte de l'ensemble des circonstances et du but de la loi, qui est de réduire au minimum les pertes et préjudices des créanciers et de les répartir le plus équitablement possible.**

**Ce jugement traite, entre autres, de la validité d'une clause de défaut et de la possibilité pour le contractant de forcer la vente en cas de défaut. Il pourrait être applicable à d'autres types de contrat ainsi que, sous certains aspects, en droit de la faillite.**

Par jugement unanime rendu le 25 avril 1996, la Cour suprême s'est prononcée sur ces questions dans l'affaire *Dubois c. Raymond, Chabot, Fafard, Gagnon Inc.* (n° 23993); cette firme était chargée de la liquidation de Les Coopérants, Société mutuelle d'assurance-vie. L'appelant *Dubois* était représenté par M<sup>es</sup> Richard Wagner et Odette Jobin-Laberge de notre cabinet.

### LES FAITS

Dubois et Les Coopérants détiennent en copropriété indivise depuis quelques années déjà, deux immeubles situés à Laval. Les titres de propriété sont enregistrés et indiquent les parts respectives des indivisaires. Les parties ont par ailleurs conclu des conventions d'indivision régissant leurs droits respectifs pour chacun des immeubles et celles-ci ne sont pas enregistrées. Ces conventions prévoient un terme de 35 ans ainsi

### Sommaire

<b>Les faits</b>	<b>1</b>
<b>Les instances inférieures</b>	<b>2</b>
<b>La décision de la Cour suprême</b>	<b>2</b>
<b>À retenir</b>	<b>3</b>

qu'une clause de vente obligatoire à l'autre partie en cas de défaut. La liquidation ou la faillite de l'une des parties est réputée être un défaut immédiat.

Selon les termes de ces conventions, l'indivisaire non en défaut peut offrir de racheter la part de la partie défaillante à un prix qu'il détermine et, en cas de refus de cette dernière dans le délai fixé, le prix d'achat est alors fixé à 75 % de la juste valeur marchande de l'intérêt indivis telle qu'établie par des évaluateurs désignés par les parties, cette juste valeur marchande devant être déterminée sans égard au fait que l'immeuble est détenu en indivision.

*«Le liquidateur prétend que les conventions d'indivision sont nulles en raison du terme de 35 ans...»*

En janvier 1992, Les Coopérants font une demande judiciaire de nomination d'un liquidateur en raison de leur insolvabilité. Dès le 10 janvier 1992, Dubois engage le processus d'avis menant à la vente obligatoire. Il présente une offre ferme pour chacun des immeubles et celle-ci est refusée par le liquidateur. Le liquidateur prétend que les conventions d'indivision sont nulles en raison du terme de 35 ans qui y est prévu. Il ajoute qu'elles lui sont inopposables parce qu'un liquidateur est un tiers par rapport à la débitrice et qu'il doit agir au seul bénéfice des créanciers. Enfin, il allègue que la clause prévoyant le rachat de la part des Coopérants à 75 % de la valeur marchande est invalide parce qu'elle accorderait une préférence injuste à Dubois. Depuis 1992, le liquidateur refuse également de respecter les obligations relatives aux dépenses, contrairement aux exigences de la convention d'indivision.

---

## LES INSTANCES INFÉRIEURES

---

En juin 1992, le liquidateur présente une requête pour jugement déclaratoire demandant à la Cour supérieure de confirmer ses prétentions; celle-ci lui donne tort. Elle décide que le liquidateur n'est pas un tiers à l'égard de la débitrice et que le contrat est valide et doit être respecté.

En décembre 1993, la Cour d'appel retient l'argument du liquidateur à l'effet que la clause permettant le rachat de l'intérêt indivis des Coopérants à 75 % de sa valeur marchande constitue une préférence non autorisée par la loi; seules les sûretés autorisées par la loi peuvent primer sur les droits des créanciers ordinaires. La Cour d'appel ajoute que le liquidateur est semblable à un fiduciaire et qu'il doit agir dans l'intérêt des créanciers et que les conventions ne lui sont pas opposables.

---

## LA DÉCISION DE LA COUR SUPRÊME

---

- **La validité des conventions d'indivision**

Les parties en indivision volontaire sont libres d'organiser comme elles l'entendent l'exercice de leurs droits indivis et les modalités de sortie de l'indivision par convention. La renonciation au droit de demander le partage avant 35 ans est justifiée par les circonstances et les conventions sont valides.

- **Leur opposabilité au liquidateur**

Le liquidateur continue la débitrice en défaut et assume tant ses droits que ses obligations. Le liquidateur n'est pas un tiers et les conventions n'avaient donc pas à être enregistrées pour lui être opposables.

La Cour reconnaît que l'imposition d'un régime de liquidation peut affecter l'exécution future du contrat mais déclare que le principe qui doit guider le liquidateur, ainsi que le tribunal si celui-ci exerce son pouvoir de surveillance, est celui du respect des contrats signés de bonne foi antérieurement à la liquidation à moins que les obligations qui y sont contenues ne soient préjudiciables aux autres créanciers eu égard à l'ensemble des circonstances.

L'un des éléments à considérer est la nature de l'obligation que le liquidateur doit respecter. La règle du traitement égal de tous les créanciers ne peut s'appliquer

intégralement dans le cas de l'exécution en nature d'une obligation de faire, en l'espèce vendre l'immeuble et la Cour cite, à titre d'exemple, l'obligation d'un locateur de fournir la jouissance des lieux.

De plus, il est certain que, pour le moins, à prix égal, il n'y a aucun avantage pour la débitrice à vendre à un acheteur autre que Dubois. Au contraire, le refus de lui vendre est susceptible de lui causer un préjudice lié à la nature de ses droits d'indivisaire et ce préjudice est tout à fait gratuit puisqu'il n'apporte aucun bénéfice aux créanciers.

- **La clause de 75 %**

L'évaluation à 75 % de la valeur marchande établie sans tenir compte du fait que l'immeuble est détenu en indivision n'est pas, à sa face même, susceptible de causer un préjudice aux autres créanciers puisque l'état d'indivision crée des restrictions sur la propriété d'une portion indivise d'un immeuble et celles-ci doivent donc se refléter dans le prix.

Le liquidateur n'ayant fait aucune preuve de la valeur marchande de l'immeuble, il ne peut démontrer que le prix proposé n'est pas juste. L'offre est donc valide, sous réserve du droit du liquidateur de faire préciser par le tribunal les modalités d'exécution, le cas échéant.

---

**À RETENIR**

---

- Le liquidateur n'est pas un tiers par rapport à la débitrice qu'il continue et il ne peut répudier d'emblée les contrats conclus de bonne foi par celle-ci avant son insolvabilité.
- Il doit les respecter en tenant compte de l'ensemble des circonstances, notamment de la nature de l'obligation à respecter. La règle de

l'égalité des créanciers ne peut être appliquée intégralement que pour les obligations monétaires.

- Le simple fait d'une évaluation à 75 % de la valeur ne permet pas de présumer qu'il y a une préférence injuste.
- Le liquidateur, s'il craint que le contrat crée une préférence injuste, doit en faire la preuve et demander alors des directives au tribunal.
- Le tribunal, lorsqu'il exerce son pouvoir de directives, doit tenir compte de l'ensemble des circonstances et du but de la loi qui est de réduire au minimum les pertes et préjudices des créanciers et de les répartir aussi équitablement que possible.

Cette décision est importante pour l'évaluation des droits de tout créancier d'une obligation non pécuniaire ainsi qu'en ce qui a trait à la validité de toute clause de rachat forcé établissant un mode de détermination du prix à payer. Plusieurs types de contrats contiennent des clauses de ce genre, telles les conventions entre actionnaires. Bien qu'elle soit rendue dans le cadre d'une liquidation, certains des principes énoncés pourront peut-être se répercuter sur le droit de la faillite.

**LAVERY, DE BILLY**  
AVOCATS

Droit de reproduction réservé.  
Le Communiqué fournit des commentaires généraux destinés  
à notre clientèle sur les développements récents du droit.  
Les textes ne constituent pas une opinion juridique.  
Les lecteurs ne devraient pas agir sur la seule foi  
des informations qui y sont contenues.