

1961
 {
 *Nov. 6

GENERAL TRUST OF CANADA }
 (*Intervenant*) }

APPELLANT;

AND

1962
 {
 Jan. 23

ROLAND CHALIFOUX LIMITÉE }
 (*Plaintiff*) }

RESPONDENT.

AND

LAVAL TRANSPORT INC. MIS-EN-CAUSE.

ON APPEAL FROM THE COURT OF QUÉEN'S BENCH, APPEAL SIDE,
 PROVINCE OF QUEBEC

Real property—Lien—Unpaid balance on repair work—Bankruptcy of debtor—Trust deed—Possession of property by trustee—Whether trust deed prevents lien from taking effect—Civil Code, arts. 1981, 2081.

Having executed repairs to buildings belonging to L Co., the plaintiff registered in April 1955, a builder privilege on these buildings. In September 1955 it instituted this action against L Co. for debt and for a declaration that the privilege was valid. Neither L Co., who was in bankruptcy at the time, nor the trustee in bankruptcy defended the action. However, the appellant trust company intervened, invoked a trust deed, dated February 1948, stipulating that on default the trust company had a right to be put in possession of these buildings and to administer or sell them, and pleaded that the privilege was invalid since the ownership of L Co. had become conditional or precarious by virtue of the trust deed. By a judgment, dated June 1955, the trust company had been put in possession of the assets of L Co. The trust company's claim was dismissed by the trial judge, and this judgment was affirmed by the Court of Queen's Bench. The trust company appealed to this Court.

Held: The appeal should be dismissed.

*PRESENT: Taschereau, Fauteux, Abbott, Martland and Ritchie JJ.

The trust company's claim that the trust deed had rendered the privilege null could not be supported. The trust deed was a contract of warranty and not of alienation, a loan and not a transfer of ownership. The rights given to the trust company by the trust deed did not have the effect of making the ownership of L Co. conditional or precarious. The privilege claimed by the plaintiff was not extinguished by virtue of art. 2081 of the *Civil Code*, since L Co. was owner at the time the repairs were effected. The trust company's claim was incompatible with the provisions of art. 1981 of the Code, which declares that the property of the debtor is the common pledge of his creditors.

The covenant in the trust deed by which L Co. assumed the obligation to keep his property clear of liens could not bind a third party.

Laliberté et al. v. Larue, Trudel et Picher et al., [1931] S.C.R. 7, applied; *Vachon v. Deschênes*, 59 Que. K.B. 193, distinguished.

1962
 GENERAL
 TRUST
 OF CANADA
 v.
 ROLAND
 CHALIFOUX
 LTÉE.
 et al.

APPEAL from a judgment of the Court of Queen's Bench, Appeal Side, Province of Quebec¹, affirming a judgment of Côté J. Appeal dismissed.

Ernest Lafontaine, for the intervenant, appellant.

Jean-Louis Dorais, Q.C., for the plaintiff, respondent.

The judgment of the Court was delivered by

FAUTEUX J.:—La compagnie Roland Chalifoux Limitée a, du 8 septembre 1953 au 9 avril 1955, effectué des travaux de réfection sur des immeubles appartenant à Laval Transport Inc. au coût de \$30,560.08 dont \$17,585.08 demeura non payé. Le 22 avril 1955, elle fit enregistrer sur ces immeubles un privilège d'entrepreneur pour le solde ci-dessus, donnant, le même jour, avis de cet enregistrement à la compagnie débitrice. Le 25 septembre suivant, elle poursuivait cette dernière demandant, en outre d'une condamnation personnelle pour la dette, la reconnaissance de la validité de son privilège et adoptant les conclusions usuelles pour en assurer la pleine réalisation.

Au moment de l'institution de cette action, la défendresse était en faillite. Ni le failli, ni le syndic ne contestèrent.

L'appelante, d'autre part, produisit une intervention. Elle invoqua un acte de fiducie signé le 27 février 1948 par Laval Transport Inc. pour garantir une émission d'obligations de celle-ci; sa qualité de fiduciaire; le défaut de la débitrice de satisfaire aux obligations par elle assumées en cet acte de fiducie; un jugement du 28 juin 1955 de la Cour supérieure la mettant en possession de l'actif de la débitrice, ainsi que pourvu à l'acte de fiducie dans le cas de défaut.

¹[1960] Que. Q.B. 1236.

1962
 GENERAL
 TRUST
 OF CANADA
 v.
 ROLAND
 CHALIFOUX
 LTÉE.
 et al.
 Fauteux J.

Elle alléguait de plus que la défenderesse n'avait jamais autorisé les travaux en question; que ceux-ci avaient été entrepris en paiement d'une dette de reconnaissance; que l'enregistrement de ce privilège était tardif aussi bien que le fruit d'une arrière-pensée née à la suite de la requête en faillite. Concluant sur cette intervention, l'intimée demanda à ce que ce privilège soit déclaré illégal, nul et radié, et qu'ordre soit donné au mis-en-cause, le Régistrateur de la Division d'enregistrement concernée, d'en effectuer la radiation.

La Cour supérieure rejeta cette intervention et accueillit la demande de l'entrepreneur.

Porté en appel, ce jugement fut confirmé par une décision unanime de la Cour du banc de la reine¹. D'où le pourvoi de l'intervenante à cette Cour.

Il n'y a, à vrai dire, qu'une seule question à considérer, savoir si, telle que formulée par l'appelante en son factum et à l'audition, l'acte de fiducie constitue une fin de non-recevoir du privilège de l'intimée même si, par ailleurs, ce privilège est valide nonobstant les autres moyens plaidés par l'appelante. En effet, si l'appelante n'a pas formellement abandonné ces autres moyens, la Cour supérieure et la Cour d'Appel les ont écartés comme mal fondés et l'appelante n'a aucunement tenté de démontrer que cette conclusion des deux Cours sur les faits était erronée.

C'est, en substance, la prétention de l'appelante que le droit de propriété de Laval Transport Inc. sur les immeubles hypothéqués par celle-ci en sa faveur est devenu conditionnel ou précaire par suite de ces dispositions de l'acte de fiducie prévoyant que sur défaut de la débitrice de se conformer à ses obligations, l'appelante avait droit, aux fins d'obtenir satisfaction de sa créance, d'être mise en possession de ces immeubles, les gérer ou en disposer de gré à gré ou par vente en justice.

Au soutien de cette prétention, l'appelante a invoqué le para. 2 de l'art. 2081 C.C., la décision de la Cour du banc de la reine dans *Vachon v. Deschênes*², et d'autres causes dans

¹[1960] Que. Q.B. 1236.

²[1935], 59 Que. K.B. 193.

lesquelles, suivant elle, le même principe aurait été reconnu. Les parties pertinentes de l'art. 2081 C.C. se lisent comme il suit:

2081. Les hypothèques et privilèges s'éteignent:

1.
2. Par la résolution ou par l'extinction légale du droit conditionnel ou précaire dans la personne qui a donné lieu au privilège ou à l'hypothèque.
3.

1962
 GENERAL
 TRUST
 OF CANADA
 v.
 ROLAND
 CHALIFOUX
 LITÉE.
 et al.
 Fauteux J.

Cette disposition est une application de l'art. 2038 C.C., aux termes duquel ceux qui n'ont sur un immeuble qu'un droit suspendu par une condition ou résoluble dans certains cas, ou sujet à rescision, ne peuvent consentir qu'une hypothèque soumise aux mêmes conditions ou à la même rescision. Migneault, Droit Civil Canadien, vol. 9, p. 180. Que ces dispositions de l'art. 2081 C.C. puissent trouver une application et entraîner l'extinction d'un privilège d'entrepreneur dans les cas où, comme dans *Vachon v. Deschênes, supra*, se trouve une clause de réméré permettant au vendeur de reprendre la propriété vendue sans obligation de rembourser aucun des deniers déboursés, ni paiement fait en rapport avec la vente, ni le coût des améliorations, le tout devant être considéré à titre de loyer et dommages liquidés, il ne s'ensuit pas qu'elles doivent s'appliquer en l'espèce. L'acte de fiducie ne contient aucune disposition de la nature de celles apparaissant à la convention examinée dans *Vachon v. Deschênes, supra*, ou aux conventions invoquées dans les autres causes citées par l'appelante.

Dans *Laliberté et al. v. Larue, Trudel et Picher et Les Appartements Lafontaine Limitée*¹, on considéra un acte de fiducie comportant des clauses substantiellement semblables à celles apparaissant à l'acte de fiducie produit en la présente cause et sur lesquelles l'appelante veut appuyer ses prétentions.

On jugea que cet acte ne conférait au fiduciaire que le droit d'un créancier hypothécaire ou gagiste et non ceux d'un propriétaire; que le sens de l'acte, tant dans son texte que dans son esprit, était celui du contrat hypothécaire et de nantissement; que le titre de propriété était demeuré entre les mains de l'obligée puisque sur paiement des obligations par elle assumées, le fiduciaire n'avait pas à lui signer

¹[1931] S.C.R. 7, 2 D.L.R. 12, 12 B.C.R. 436.

1962
 GENERAL
 TRUST
 OF CANADA
 v.
 ROLAND
 CHALIFOUX
 LTÉE.
 et al.
 Fauteux J.

une rétrocession mais qu'à lui donner une quittance finale et mainlevée des hypothèques. On en a conclu que les biens hypothéqués faisaient partie des biens de la compagnie débitrice et que, par suite de la faillite, ils avaient été dévolus au syndic et non aux obligataires.

Je suis clairement d'avis que l'acte de fiducie en la présente cause est également un contrat de garantie et non d'aliénation, un emprunt et non un transfert de propriété. Le droit de l'appelante, comme créancière hypothécaire, comme d'ailleurs celui de l'intimée, comme créancière privilégiée, de poursuivre la réalisation de leurs créances respectives sur les immeubles affectés n'a pas pour effet de rendre conditionnel ou précaire le droit de propriété de Laval Transport Inc. sur ces immeubles. A la vérité, la prétention de l'appelante est fondamentalement incompatible avec les dispositions de l'art. 1981 C.C. prescrivant que:

Les biens du débiteur sont le gage commun de ses créanciers et, dans le cas de concours, le prix s'en distribue par contribution, à moins qu'il n'y ait entre eux des causes légitimes de préférence.

L'appelante a également invoqué cette clause de l'acte de fiducie où Laval Transport Inc. assumait l'obligation:

De défendre, s'il y a lieu, ses titres aux biens ci-dessus désignés et particulièrement à ceux spécifiquement hypothéqués, qu'elle déclare et garantit être bons, et de tenir les dits biens libres et clairs de tous privilèges, charges et hypothèques, qui pourraient avoir priorité sur les garanties créées par le présent acte ou avoir rang égal avec ces garanties.

Cette stipulation, dit l'appelante, invalide le privilège de l'intimée. Il ne s'agit là, à mon avis, que d'une obligation purement personnelle assumée par la débitrice à l'endroit du fiduciaire. L'inobservation de cette obligation constitue sans doute un défaut donnant ouverture aux droits conférés au fiduciaire au cas de défaut, mais est ineffective pour empêcher un entrepreneur étranger à cette convention d'acquiescer valablement un privilège qui lui résulte de la loi. 1983 C.C.

Pour ces raisons, je dirais que c'est à bon droit qu'on a rejeté la demande de l'appelante de déclarer illégal, nul et radié le privilège enregistré par l'intimée et d'ordonner au Régistrateur de la Division d'enregistrement concernée d'en effectuer la radiation.

Je rejetterais l'appel avec dépens.

Appeal dismissed with costs.

*Attorney for the intervenant, appellant: E. Lafontaine,
Montreal.*

*Attorney for the plaintiff, respondent: J. L. Dorais,
Montreal.*

1962

GENERAL
TRUST
OF CANADA

v.

ROLAND
CHALIFOUX
LTÉE.
et al.

Fauteux J.
