

**Olympic Towers Limited** (*Requérante*)  
*Intimée;*

et

**Theodore Sherman et Harold Strom,**  
**fiduciaires, et Robert Lalonde et Shervale**  
**Developments Inc.** (*Intimés*) *Requérants;*

et

**Donald MacLeod, fiduciaire** *Intimé.*

1978: 19 décembre; 1978: 21 décembre.

Présents: Les juges Pigeon, Dickson, Beetz, Estey et Pratte.

#### DEMANDE EN CASSATION

*Appel — Requête en autorisation d'appel — Requête en cassation — Procédures prises comme mesures dilatoires — Procédures prises au mépris de la bonne foi — Loi sur la Cour suprême, S.R.C. 1970, chap. S-19, art. 46.*

Olympic a déposé une demande d'autorisation de pourvoi contre une décision de la Cour d'appel de l'Ontario refusant l'autorisation d'appel d'une décision de la Cour divisionnaire, ou, subsidiairement, d'une décision de la Cour divisionnaire qui a cassé un appel et rejeté une demande d'examen judiciaire d'une ordonnance du juge Flanigan de la Cour de comté dans des procédures relatives au privilège du constructeur sur les biens d'Olympic. Le litige découle d'actions relatives au privilège du constructeur intentées en 1975. Un fiduciaire avec pouvoir de vendre les biens immeubles en vertu de *The Mechanics' Lien Act* a été nommé à peu près au moment où la Cour suprême de l'Ontario délivrait une injonction, dans des procédures intentées antérieurement, empêchant les créanciers hypothécaires d'exercer leur pouvoir de vente aux termes de l'hypothèque. En juin 1978, M. le juge Flanigan a homologué la vente des biens. Le juge local a rendu quelques mois plus tard une ordonnance conférant le droit de propriété conformément à son homologation antérieure. Une série de procédures s'ensuivit pour aboutir à la demande d'autorisation de pourvoi à cette Cour qui découle fondamentalement du refus du juge local d'accorder un ajournement de deux semaines. Les requérants ont présenté une requête pour casser la demande d'autorisation de pourvoi.

*Arrêt:* La requête en cassation doit être accordée.

Rien au dossier n'indique que le juge local ait commis une erreur de droit en refusant d'accorder un ajournement, ni des démarches qui auraient pu être prises, ou

auraient dû l'être, et qui auraient produit un montant dont auraient pu bénéficier les créanciers autres que le créancier hypothécaire. La créance de ce dernier augmentait tous les jours sous forme d'intérêts sur le capital exigible de \$7,000,000. Comme les questions en litige ont été longuement étudiées et que la demande d'autorisation de pourvoi est dépourvue de fondement, l'art. 46 peut à bon droit s'appliquer. La demande d'autorisation de pourvoi relève des tactiques dilatoires et la procédure a été prise au mépris de la bonne foi. Il convient de ne pas trancher la question de savoir si la Cour suprême du Canada a le pouvoir d'accorder une autorisation de se pourvoir du rejet, par une cour d'appel provinciale, d'une demande d'autorisation d'appel de la décision d'un tribunal inférieur. On ne doit pas considérer que la présente décision déclare que l'on a conclu à l'encontre du pouvoir d'accorder pareille autorisation dans un cas approprié.

REQUÊTE EN CASSATION d'une requête pour autorisation de se pourvoir d'une décision de la Cour d'appel de l'Ontario refusant une autorisation d'appel ou, subsidiairement, de la décision de la Cour divisionnaire. Requête en cassation accueillie.

*Morris Manning*, pour les intimés, requérants.

*B. A. Crane, c.r.*, pour la requérante, intimée.

*Eric Williams*, pour Donald MacLeod, fiduciaire.

*Morris Kirtzer*, pour le créancier privilégié.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE ESTEY—Les intimés Theodore Sherman et Harold Strom, fiduciaires, Robert Lalonde et Shervale Developments Inc. demandent, apparemment aux termes de l'art. 46 de la *Loi sur la Cour suprême*, la cassation d'une demande d'autorisation de pourvoi introduite par avis déposé par la requérante Olympic Towers Limited à l'encontre de:

- a) une décision de la Cour d'appel de l'Ontario, en date du 4 décembre 1978, qui a refusé l'autorisation d'appel d'une décision de la Cour divisionnaire de l'Ontario, en date du 6 novembre 1978; ou, subsidiairement,
- b) la décision de la Cour divisionnaire, en date du 6 novembre 1978, qui a cassé un appel et rejeté une demande d'examen judiciaire d'une

ordonnance de M. le juge Flanigan, en date du 20 septembre 1978, dans des procédures relatives au privilège du constructeur sur les biens de la requérante.

Pareille requête soulève de multiples questions. Les débats ont tout de suite porté sur le point de savoir si les lois ou la jurisprudence permettent à cette Cour d'accorder l'autorisation de se pourvoir du rejet, par une cour d'appel provinciale, d'une demande d'autorisation d'appel de la décision d'un tribunal inférieur. Compte tenu de la solution que j'envisage en l'espèce, il n'est pas nécessaire de trancher ce point, mais il ne faut pas, à mon avis, laisser l'impression, même implicitement, que l'on conclut à l'encontre du pouvoir d'accorder pareille autorisation dans un cas approprié.

La deuxième question, longuement débattue par les avocats en présence, est de savoir si l'art. 46 autorise cette Cour à casser une demande d'autorisation de pourvoi, lorsqu'elle est d'avis que cette demande constitue un abus de procédures. En tant que tribunal d'appel, cette Cour a bien sûr le droit et, d'ailleurs dans l'intérêt des parties au litige, l'obligation de contrôler ses propres procédures et de prévenir les abus.

Le 11 décembre 1978, les auteurs de la présente requête (les intimés dans la demande d'autorisation) ont demandé au Juge en chef de cette Cour, en vertu de la règle 56(4) semble-t-il, d'entendre au plus tôt la demande d'autorisation dont l'audition était fixée au 23 janvier 1979. Cette requête a été rejetée et l'audition de la demande d'autorisation est toujours fixée au 23 janvier 1979. Le motif de cette requête au Juge en chef était qu' [TRANSDUCTION] «il est de la plus grande importance que cette demande soit présentée le plus tôt possible». La question soulevée par la présente requête en cassation ne lui a donc pas été soumise par la requête visant à hâter la procédure.

Le litige qui oppose les parties en présence remonte à 1975 et découle d'actions intentées en vertu de *The Mechanics' Lien Act* de l'Ontario, qui ont été en définitive réunies, et poursuivies par

un seul créancier privilégié. Par la suite, l'intimé MacLeod a été nommé fiduciaire avec pouvoir de vendre les biens immeubles en cause, en vertu de *The Mechanics' Lien Act*, par une ordonnance rendue par le juge local siégeant à Ottawa, en février 1978. Vers la même époque, une injonction *ex parte* a été accordée par la Cour suprême de l'Ontario, dans des procédures intentées antérieurement, pour interdire aux créanciers hypothécaires d'exercer leurs pouvoirs de vente aux termes de l'hypothèque.

En juin 1978, M. le juge Flanigan, siégeant en qualité de juge local de la Cour suprême de l'Ontario à Ottawa, a homologué la vente des biens immeubles en cause aux termes d'un contrat de vente passé par le fiduciaire à la suite d'annonces publiées au cours des procédures de vente susmentionnées, aux termes de *The Mechanics' Lien Act*. Au cours de l'audition qui a précédé l'ordonnance du juge Flanigan, une personne présente a fait, sans formalité, une offre verbale d'achat des terrains et bâtiments à un prix non indiqué, mais il n'y a eu aucune offre en bonne et due forme. Par la suite, une ordonnance formelle approuvant la vente a prescrit le paiement du produit de la vente à la cour et le versement du produit net aux fiduciaires intimés pour les créanciers hypothécaires.

Il importe de noter que le prix d'achat prévu au contrat de vente est de \$5,350,000, alors que le solde dû aux termes de l'hypothèque dépasse \$7,000,000. Nous n'avons pas l'acte d'hypothèque devant nous mais, si l'on présume un taux de 10 pour cent, les intérêts s'accumulent au rythme de quelque \$14,000 par semaine. Il y a eu, ensuite, un déluge de procédures, notamment:

- a) Une requête pour citer M. le juge Flanigan, les fiduciaires intimés et leurs avocats, pour refus d'obtempérer à l'injonction accordée par la Cour suprême.
- b) Une ordonnance de la Cour suprême rescindant l'injonction susmentionnée qui interdisait l'exercice du pouvoir de vente prévu par l'hypothèque.
- c) Une demande d'examen judiciaire, devant la Cour divisionnaire de l'Ontario, de l'ordonnance

du juge local homologuant la vente. La Cour divisionnaire l'a rejetée par de longs motifs.

d) Un appel a été interjeté de l'ordonnance du juge local devant la Cour divisionnaire et il a été cassé.

e) Une demande d'autorisation d'appel des deux décisions de la Cour divisionnaire a été présentée à la Cour d'appel de l'Ontario et rejetée par celle-ci le 6 septembre 1978.

f) Le juge local a rendu une ordonnance conférant le droit de propriété aux acheteurs, aux termes du contrat susmentionné, sur paiement du prix d'achat, sous réserve des ajustements.

g) Un appel et une demande d'examen judiciaire de cette dernière ordonnance ont été présentés à la Cour divisionnaire, et tant l'appel que la demande d'examen judiciaire ont été cassés.

C'est de ces décisions de la Cour divisionnaire qu'un appel a été interjeté devant la Cour d'appel de l'Ontario qui l'a rejeté sans motifs écrits ou consignés et apparemment sans entendre les intimés. Pour compléter la chronologie de ce litige, un avis de demande d'autorisation de pourvoi contre les décisions de la Cour d'appel et de la Cour divisionnaire a été déposé devant cette Cour comme je l'ai dit au début. La date fixée pour l'audition est le 23 janvier 1979. En réponse, les fiduciaires intimés ont déposé un avis de requête à l'effet de fixer l'audition de la demande d'autorisation de pourvoi au 18 décembre 1978. Enfin, il y a l'avis de requête qui nous occupe et par lequel les requérants (les intimés Sherman et Strom, fiduciaires, et Robert Lalonde et Shervale Developments Inc.) cherchent à obtenir un ordre annulant l'avis de demande d'autorisation de pourvoi.

En septembre 1978, pendant l'audition de la demande de l'ordonnance qui a conféré le droit de propriété à l'acheteur, une autre offre verbale, ou une réitération de l'offre verbale faite à l'audition de juin, a été soumise par une personne présente et Olympic Towers Limited ou certains de ses actionnaires, ou les deux, et peut-être aussi certains créanciers privilégiés ont demandé d'ajourner l'affaire pour deux semaines. M. le juge Flanigan a

étudié cette demande et l'a rejetée pour les motifs exposés à l'audience. La demande d'autorisation de pourvoi à cette Cour est essentiellement fondée sur le refus du juge local d'accorder pareil ajournement. Le dossier n'indique pas que l'offre générale d'achat faite à ce moment-là fût pour un prix supérieur à la créance exigible en vertu de l'hypothèque. Rien dans ce dossier assez volumineux n'indique pourquoi pareille offre, si elle était sérieuse, n'a pas été faite en réponse aux annonces parues lors des procédures de vente aux termes de *The Mechanics' Lien Act*.

En fait, absolument rien au dossier n'indique que le juge local ait commis une erreur de droit en rejetant la demande d'ajournement ou en rendant l'ordonnance du 20 septembre 1978.

Je remarque que les actions fondées sur les privilèges ont été réunies et que la partie qui assure leur poursuite, conformément aux dispositions de *The Mechanics' Lien Act*, ne s'est pas présentée devant cette Cour pour appuyer la requête en cassation des intimés.

L'article 46 de la *Loi sur la Cour suprême* prescrit que:

La Cour peut casser les procédures intentées dans les causes qui lui sont soumises, si, dans ces causes, il n'y a pas appel, ou si ces procédures sont prises au mépris de la bonne foi. S.R., c. 259, art. 45.

La requête en cassation est fondée sur le motif que l'avis de demande d'autorisation de pourvoi présenté par Olympic Towers Limited est [TRA-DUCTION] «une procédure . . . prise au mépris de la bonne foi». Rien au dossier n'indique que le juge local ait commis une erreur de droit en refusant d'accorder un ajournement, le 20 septembre, et en rendant l'ordonnance comme il l'a fait ce même jour. Rien au dossier n'indique des démarches qui auraient pu être prises, ou auraient dû l'être, et qui auraient produit un montant dont auraient pu bénéficier les créanciers autres que le créancier hypothécaire. La créance de ce dernier, dans les procédures actuelles, augmente tous les jours sous forme d'intérêts sur le capital exigible de plus de \$7,000,000. La requérante Olympic Towers Limited n'avance rien qui montre qu'elle peut raisonna-

blement espérer avoir gain de cause, de quelque façon, sur sa demande d'autorisation de pourvoi. Il convient aussi de souligner que *The Mechanics' Lien Act* a été adoptée, il y a longtemps pour instaurer une méthode rapide de détermination et de paiement des créances valables garanties par des biens immeubles qui prennent normalement naissance lors de la construction et de la reconstruction des immeubles. Cette procédure relative au privilège du constructeur a été soumise, à deux reprises, à la Cour divisionnaire et à la Cour d'appel de l'Ontario. Les questions en litige ont été longuement étudiées. La demande d'autorisation de pourvoi à cette Cour est complètement dépourvue de fondement et constitue manifestement une utilisation d'un moyen dilatoire de plus. A mon avis, c'est un cas qui justifie l'application de l'art. 46, car la procédure a été prise au mépris de la bonne foi. J'estime que, vu le dossier, cette affaire relève exactement de la dernière partie de l'art. 46 et je suis d'avis d'accueillir la requête en cassation de la demande d'autorisation de pourvoi, datée du 5 décembre 1978, avec dépens aux intimés Sherman et Strom, fiduciaires, et Lalonde et Shervale Developments Inc., et à l'intimé Donald MacLeod, fiduciaire.

*Requête en cassation accordée.*

*Procureurs de Olympic Towers Limited: Outerbridge, Thomas & Mueller, Toronto.*

*Procureurs de Theodore Sherman et Harold Strom, fiduciaires: Minden, Gross, Grafstein & Grafstein, Toronto.*

*Procureurs de Robert A. Lalonde: Cameron, Brewin & Scott, Toronto.*

*Procureurs de Shervale Developments Inc.: Tomosk, Mayhew & Karr, Ottawa.*

*Procureurs de Donald A. MacLeod, fiduciaire: Charleson, Clarke, McEnery & McEnery, Ottawa.*