

Article vedette: mai 2011

**Struc-Forme Inc. c. Axor Construction Canada Inc.
500-09-020465-100**



**© 2011 Dominique Zurrini
Zurrini & Associates**

For the full-text of the decision cited in this case comment: [Click here](#)

Le 5 février 2010, la Cour Supérieure a rendu un jugement, par l'entremise de l'Honorable Danielle Grenier, accueillant la requête introductive d'instance en radiation d'une hypothèque légale, intentée par Axor Construction Canada Inc. (ci-après appelée « Axor »).

Les faits sont les suivants.

En date du 31 juillet 1992, le gouvernement fédéral signe avec Aéroports de Montréal (ci-après appelée « ADM ») une convention de bail (ci-après appelé le « Bail ») prévoyant notamment la cession du droit d'accession en faveur d'ADM pour des améliorations à être construites sur les lieux visés par le Bail.

Suite à la publication par ADM, en 2005, d'un document d'appel d'offres visant la construction d'un hôtel au-dessus du terminal transfrontalier d'une part, et la relocalisation dudit terminal de l'autre, en 2006, la Société en commandite Adamax immobilier (ci-après appelée « Adamax »), une société affiliée au Groupe Axor Inc., obtient le contrat de construction de l'hôtel au-dessus du terminal transfrontalier (ci-après appelé « Contrat-Hôtel »), alors que le contrat de relocalisation du terminal transfrontalier (ci-après appelé « Contrat-Terminal ») est confié à Groupe Axor Inc.

Le Contrat-Terminal comporte une clause par laquelle l'entrepreneur, Groupe Axor Inc., renonce à l'enregistrement d'une hypothèque légale sur l'immeuble en question, et une autre clause par laquelle il s'engage à obtenir la même renonciation de tous ses sous-traitants.

Il convient de mentionner que le Contrat-Terminal, qui ne concerne que les travaux de relocalisation du terminal transfrontalier, comporte aussi une liste de documents contractuels qui doivent être considérés comme en faisant partie intégrante, parmi lesquels se trouvent le document d'appel d'offres de 2005 et ses annexes. Or, l'annexe E, intitulée « Conditions administratives générales et exigences générales pour les travaux reliés à la construction de l'hôtel seulement », contient la clause CG-5, par laquelle l'adjudicataire renonce à toute hypothèque légale sur les bâtiments et s'engage à obtenir la même renonciation des sous-traitants.

En vertu d'un arrangement interne, Groupe Axor Inc. fait exécuter les travaux découlant du Contrat-Terminal par sa filiale, Axor.

C'est ainsi qu'en date du 20 novembre 2006, Axor signe un contrat de sous-traitance avec Struc-Forme Inc. (ci-après appelé le «Contrat»).

Puis, le 14 juin 2007, ADM cède à Adamax, pour la durée du Contrat-Hôtel, le bénéfice de la renonciation au droit d'accession qui lui avait été accordé par le bail du Bail, et Adamax, en retour, s'engage à exécuter, conformément à l'entente intervenue en 2006, les améliorations locatives, en l'occurrence les travaux découlant du Contrat-Hôtel.

En date du 4 juillet 2007, Groupe Axor Inc. se voit confier la réalisation desdites améliorations locatives, qu'il fait exécuter par sa filiale, Axor, qui se charge aussi de l'exécution des travaux découlant du Contrat-Terminal.

Or, en août 2009, Struc-Forme Inc. fait publier un avis d'hypothèque légale de construction sur le lot sur lequel est érigé l'hôtel pour une créance de plus de deux millions de dollars (2 000 000\$) suivi, en janvier 2010, de la publication d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de délaissement et de vente sous contrôle de justice.

Dès lors, par sa requête introductive d'instance, Axor demande la radiation de ces inscriptions, invoquant la clause de renonciation aux hypothèques légales contenue dans le Contrat, plus particulièrement à son article 19.

L'Honorable Danielle Grenier de la Cour supérieure accueille la requête introductive d'instance d'Axor, jugeant que Struc-Forme Inc. avait failli à ses obligations contractuelles, considérant, entre autres, la clarté et la non-ambiguïté dudit article 19, par laquelle elle avait renoncé à la publication d'hypothèques légales.

La décision de l'Honorable Danielle Grenier a été portée en appel par Struc-Forme Inc. Cependant, la Cour d'appel, en date du 8 décembre 2010, a confirmé la décision de première instance et a, par conséquent, rejeté l'appel.

Struc-Forme Inc. prétendait que la clause de renonciation que renfermait l'article 19 ne visait que les bâtiments dont le gouvernement fédéral était elle-même propriétaire. Or, selon elle, l'hôtel n'appartenait pas au gouvernement fédéral, puisque ce dernier avait cédé son droit d'accession à ADM qui, à son tour, l'avait cédé à Adamax, laquelle était dès lors devenue propriétaire dudit hôtel par droit de superficie. Ainsi, Struc-Forme Inc. soumettait que la publication d'une hypothèque légale de la construction sur le lot sur lequel était érigé l'hôtel était valide.

Cependant, la Cour d'appel, en étudiant le libellé des dispositions du Bail, notamment de l'article 3.08.01, remarque qu'en 1992, ADM consentait immédiatement une vente au gouvernement fédéral pour un dollar (1.00\$) de toutes les améliorations locatives effectuées pendant toute la durée du Bail, incluant l'hôtel; cette vente a été faite sous la condition suspensive de l'expiration ou de la résiliation du Bail.

La Cour d'appel explique qu'il devient dès lors évident que le gouvernement fédéral, en consentant ledit Bail à ADM en 1992 et en renonçant à son droit d'accession, envisageait déjà la construction d'un hôtel sur les lieux loués dont il reprendrait possession à l'expiration du Bail. Par conséquent, une clause de renonciation à la publication d'hypothèques légales

sur les lieux loués a été incluse dans le Bail et dans tous les contrats en découlant et ce, afin que le gouvernement fédéral reprenne, à l'expiration du Bail, les lieux loués libres de toutes dettes, hypothèques, charges et privilèges.

Ainsi, la Cour d'appel considère comme mal fondées les prétentions de Struc-Forme Inc., rejette, par conséquent, l'appel, et maintient la décision de première instance de l'Honorable Danielle Grenier.

**© 2011 Dominique Zurrini
Zurrini & Associates**