

# CASE AND COMMENT

## PICARD v. ROME ET AL.<sup>1</sup>

PRIVILÈGE — CONSTRUCTION — TRAVAUX DE PLÂTRAGE — FINS DES TRAVAUX.

La Cour Supérieure, dans l'affaire *Picard v. Rome*, eût à déterminer la validité d'un privilège de constructeur. L'on contestait la validité de ce privilège, parce qu'il semblait avoir été enregistré après le délai prévu par l'article 2013f C.C., c'est-à-dire 30 jours après la fin des travaux. Voici la situation dans laquelle s'est présenté le problème.

En vertu d'un contrat passé à Iberville, Picard avait effectué pour les comptes et bénéfice de Rome, des travaux de plâtrage qui furent complètement terminés le 28 février 1957. Les travaux de construction sur l'immeuble continuèrent pendant un certain temps après le 28 février.

Le 30 mars, le demandeur Picard enregistra un privilège sur l'immeuble et accomplit les formalités d'enregistrement. Le 5 avril, Picard intenta la présente action contre Rome et d'autres mis-en-causes.

Avant de passer à l'analyse du jugement, il est nécessaire de situer ce problème dans l'ensemble des lois consacrées à ce privilège. Les articles 2013, 2013a à f, C.C. traitent du privilège qui permet aux ouvriers, fournisseurs de matériaux, constructeurs et architectes d'obtenir une sûreté réelle sur l'immeuble qu'ils ont érigé. Ces articles sont l'expression d'une réconciliation, effectuée par le législateur, de deux principes fondamentaux: la protection des droits de ceux qui ajoutent au patrimoine de leur débiteur, et le maintien du droit de propriété et du droit hypothécaire qui lui est associé.

L'article 2013 C.C. édicte:

L'ouvrier, le fournisseur de matériaux, le constructeur et l'architecte ont un privilège et un droit de préférence sur l'immeuble, mais seulement quant à la plus-value donnée à cet immeuble par leurs travaux ou matériaux, à l'encontre de tous les autres créanciers.

C'est l'idée maîtresse du privilège sur construction d'immeuble qui est élaborée en détail aux articles 2013a à f, C.C.. L'interprétation de cette réglementation doit donc se faire en raison de l'idée maîtresse et des principes qu'elle réconcilie.

Il faut remarquer que la réconciliation que l'on retrouve dans ces articles ne se fit pas sans difficultés; en effet, l'histoire de cette législation indique qu'il fut nécessaire, en 1894, de modifier les dispositions du Code Napoléon qui avaient été introduites dans notre code lors de la codification. Il y eut d'autres changements en 1895, 1904, 1916, 1924, 1947.<sup>2</sup> Ces changements, bien

---

<sup>1</sup>[1959] C.S. 23.

<sup>2</sup>(1895), 59 Vict., c. 42; (1904), 4 Ed. VII, c. 42; (1916), 7 Geo. V. c. 52; (1924), 14 Geo. V, c. 73; (1947), II Geo. VI, c. 72.

qu'ils rendirent plus claire l'idée du législateur, ont soulevé des problèmes qui n'ont pas encore été définitivement résolus par les arrêts de nos tribunaux.

L'un de ces problèmes que nous voulons examiner est la détermination du moment où les travaux prennent fin. L'article 2013f énonce ce qui suit:

Le constructeur et l'architecte ont un privilège sur l'héritage, à raison de leurs travaux comme tels, pourvu que, avant l'expiration de trente jours qui suivent la fin des travaux, ils fassent enregistrer au bureau d'enregistrement de la division où est situé l'immeuble, un état de leur créances respectives.

On retrouve la même expression "fin des travaux" dans les articles déclarant la nécessité de l'enregistrement du privilège de l'ouvrier et du fournisseur de matériaux.<sup>3</sup> Il est très important de déterminer ce que veut dire "fin des travaux" car, comme le souligne M. Giroux,<sup>4</sup> c'est la base et le point de départ du problème de la conservation du privilège; il est impossible de parler de la validité d'un privilège sans discuter de la fin des travaux qui marque le commencement de la période de conservation du privilège et qui doit être fixé dans le temps avec précision.

Le Code Civil à l'article 2013a précise que "les mots 'fin des travaux' signifient la date à laquelle la construction est devenue prête pour l'usage auquel elle est destinée." Cette définition, bien qu'elle éclaire ce que le législateur veut dire par "fin des travaux", ne suffit pas car elle est peu précise. Il est donc nécessaire, afin de fixer dans le temps la fin des travaux, de définir premièrement le mot "construction" et ensuite l'expression "prête pour l'usage auquel elle est destinée."

En cherchant à déterminer la signification du mot "construction" nos tribunaux ont hésité entre deux sens possibles: soit le résultat du travail d'un corps de métier ou d'un ouvrier, ce qui donnerait lieu à plusieurs constructions et plusieurs fins de travaux pour chaque nouveau bâtiment, soit l'ensemble de tous les travaux divers nécessaires à la finition d'un immeuble.

Le fond du problème dans l'affaire *Picard v. Rome* se trouve justement dans l'usage des deux sens du mot construction. Il était essentiel, comme il fut indiqué auparavant, de déterminer à quelle date précise avait eu lieu la fin des travaux afin de décider si le privilège de Picard avait été enregistré à temps, c'est-à-dire dans les trente jours suivant la fin des travaux.

Picard en intentant son action alléguait que ses travaux avaient donné à la propriété une plus-value dépassant la somme de \$473.51 qu'il réclamait et

Qu'avant l'expiration des trente jours qui suivent la fin des travaux, le demandeur a enregistré en date du trente mars 1957 sur l'immeuble plus haut mentionné... un privilège d'entrepreneur.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup>Articles 2013d et 2013e, C.C.

<sup>4</sup>Giroux, G. M., *Le Privilège Ouvrier*, Editions Albert Levesque (Montreal) 1933, no. 297 p. 299.

<sup>5</sup>*Picard v. Rome*, précité à la p. 25.

La preuve établit que les travaux avaient été, en effet, exécutés par Picard et avaient été terminés le 28 février, donnant à l'immeuble une plus-value d'au moins \$473.51.

En défense, Rome alléguait entre autres, que le privilège avait été enregistré tardivement, soit plus de trente jours après la fin des travaux *du demandeur*.

L'honorable juge Brossard considéra comme principale la défense résumée ci-haut et, dans son jugement, s'attarde à expliquer pourquoi elle doit être rejetée. Notant qu'à la date d'enregistrement, "certains travaux généraux de construction de l'immeuble auxquels furent incorporés les travaux du demandeur n'étaient pas terminés depuis plus de trente jours."<sup>6</sup> il se rapporte à la thèse de Giroux<sup>7</sup> pour donner à l'expression "fin des travaux" et au mot "construction" l'interprétation suivante:

... (par) les mots "fin des travaux" doit s'entendre dans le cas d'un ensemble de travaux effectués sans "solution de continuité" non pas séparément et individuellement de chaque partie de la construction afférente aux travaux de chaque corps de métier, mais de cet ensemble de travaux.<sup>8</sup>

Et plus loin il ajoute:

Les mots "fin des travaux" doivent s'entendre de la date à laquelle toute construction et non pas simplement celle d'un corps de métier est devenue prête pour l'usage auquel elle est destinée.<sup>9</sup>

En déclarant la validité du privilège du constructeur Picard, ce jugement détermine nettement la signification du mot "construction" comme l'ensemble des travaux effectués, la totalité de l'amélioration portée à l'immeuble.

L'arrêt *Picard v. Rome*, en soutenant cette interprétation, va à l'encontre de plusieurs jugements qui adoptaient l'autre définition ou, du moins, exprimaient de fortes tendances à considérer le moment où chaque corps de métier a terminé ses travaux comme étant la fin des travaux pour ce corps de métier sans égard aux autres.

Dans l'affaire *Veziro v. Lessaro et al.*<sup>10</sup> l'honorable juge Duclos exprimait l'opinion suivante:

Dans un édifice ou bâtiment, il y a plusieurs constructions. Il y a la construction des fondations; la construction des murs, du toit, etc. Quand par exemple, la construction des fondations est terminée, cette construction "est devenue prête pour l'usage auquel elle est destinée" c'est-à-dire à recevoir les murs.

Et de nouveau en 1942 dans l'affaire *Asconi Building Corp. v. Creswell-Pomeroy Ltd.*, l'honorable juge Prévost de la Cour du Banc du Roi, formula ainsi son opinion:

... Quand l'Art. 2013a parle de construction devenue prête pour l'usage auquel elle est destinée, il n'entend pas désigner nécessairement par là une maison ou un bâtiment quelconque dans son intégralité, mais toute entreprise relative à l'industrie de la construction immobilière. On peut entreprendre de construire toute une

<sup>6</sup>*Ibid.*, p. 26.

<sup>7</sup>Giroux, G. M., *op. cit.*, no. 298 pp. 299-300.

<sup>8</sup>*Picard v. Rome*, précité à la p. 26.

<sup>9</sup>*Ibid.*, p. 26.

<sup>10</sup>(1926), 64 C.S. 298 aux pp. 299 et 300.

maison, ou seulement ses fondations. Dans le premier cas la construction objet du contrat, c'est la maison; dans le second cas, la construction consiste dans les fondations seulement.

En second lieu, la date de la fin des travaux doit également être recherchée en fonction de ce qui fait l'objet du contrat entre les parties sans égard aux entreprises confiées à des tiers.<sup>11</sup>

Cette décision de la Cour du Banc du Roi fut suivie en 1951 par la Cour Supérieure dans l'arrêt *Dorval v. Plante et Boulet*.<sup>12</sup>

En raison de l'énorme différence que l'on trouve entre ces décisions et celle de *Picard v. Rome*, il paraît utile de savoir laquelle est la plus conforme aux buts que se propose le législateur aux articles 2013, C.C.

M. Walter S. Johnson dans son article "The End of the Work"<sup>13</sup> présente une étude des changements qu'a subi l'article 2013a en vue de la fin des travaux; il souligne que le changement opéré en 1895 fut fait justement en vue de corriger les injustices qui résultaient du texte antérieur qui était le suivant:

2013b: Le droit de préférence ou privilège sur l'héritage existe en la manière suivante:

... et avec enregistrement pourvu qu'il soit effectué dans les trente jours qui suivent le parachèvement ou la cessation des dits travaux.<sup>14</sup>

Ce texte interprété littéralement forçait chaque ouvrier, fournisseur de matériaux, constructeur et architecte à enregistrer leur privilège dans les trente jours qui suivaient la date où ils avaient cessé de travailler à l'immeuble. Ces gens étaient souvent dans l'incertitude quant à la fin de leurs travaux et, surtout dans le cas des ouvriers, perdaient fréquemment leur privilège.

L'honorable juge Langelier dans l'affaire *Quintal v. Bénard et Barolet*<sup>15</sup> déclare que c'était précisément pour obvier à ces difficultés que la loi de 1894 fut modifiée et la formule suivante adoptée: "Dans les trente jours qui suivent la date à laquelle la construction est devenue prête pour l'usage auquel elle est destinée."<sup>16</sup> L'on doit remarquer que cette formule est essentiellement celle que l'on trouve aujourd'hui.

Cette analyse est d'ailleurs soutenue par l'opinion de M. Giroux:

En présence d'un tel texte (Art. 2013a), on ne peut admettre que la fin des travaux soit la date à laquelle un corps de métier donné a cessé de travailler sur un immeuble. En vertu de cette théorie, il y aurait plusieurs fins des travaux, v.g. la fin des travaux pour les briqueteurs serait la date à laquelle ils ont terminé leurs ouvrages. L'article 2013a contredit nettement cette opinion qui lui est diamétralement opposée, mais qui cependant était possible et communément acceptée avec l'ancienne rédaction des articles 2013 et suivants.<sup>17</sup>

<sup>11</sup>[1942] B.R. 718. Voir aussi la critique de M. Walter S. Johnson dans son article "The End of the Work" (1951), 11 R. du B. pp. 254, 255.

<sup>12</sup>[1951] C.S. 359. Voir l'opinion de M. C. Demers, *Traité de Droit Civil du Québec*, Montreal, (1950), t. XIV, p. 174.

<sup>13</sup>*Op. cit.*, p. 245.

<sup>14</sup>(1894), 57 Vict. c. 46.

<sup>15</sup>(1901), 20 C.S. 199, à la p. 202.

<sup>16</sup>(1895), 59 Vict. c. 42.

<sup>17</sup>Giroux, G. M., *op. cit.*, no. 298, p. 299.

De plus l'on peut dire que cette interprétation est conforme aux deux droits que cherche à réconcilier l'article. D'une part, celui qui participe aux travaux et ainsi augmente la valeur de l'immeuble et qui parfois doit attendre quelque peu pour que sa créance soit réglée, se trouve automatiquement protégé par un droit réel même contre la faillite du propriétaire tant que durent les travaux. D'autre part il est raisonnable que tout tiers, ayant un intérêt actuel ou futur sur l'immeuble, s'attende à ce que, tant qu'il y a des travaux en cours, il ait des créances non acquittées.

Mais dès que les travaux ont pris fin, la situation change; ceux qui ont participé aux travaux et qui ont encore des réclamations à faire doivent chercher à les protéger, car on ne peut s'attendre qu'un tiers qui exerce un droit quelconque sur l'immeuble supporte une réduction de la valeur de ce droit à cause d'un privilège dont il ignore la présence.

L'on voit donc que l'enregistrement du privilège dans les trente jours qui suivent la fin de l'ensemble des travaux ne va pas à l'encontre des droits en jeu mais aide plutôt à les réconcilier d'une façon équitable.

Par contre, les arguments qui peuvent être avancés en faveur de l'interprétation qui permet plusieurs fins de travaux pour chaque construction d'immeuble semblent limités à une interprétation grammaticale et logique du texte des articles 2013, C.C. et suivants, cette interprétation n'est certainement pas plus conforme à la rédaction de ces articles que celle qui a été soutenue dans l'arrêt *Picard v. Rome*, ou encore à l'application de la règle que tout droit allant à l'encontre du droit de propriété est un droit strict qui doit être interprété de façon à l'étendre le moins possible et sauvegarder, jusqu'à l'encontre du texte de la loi, le propriétaire et les intérêts des tiers. Ceci est sans doute un argument valable, mais en raison de la réconciliation effectuée dans un esprit d'équité, l'autre interprétation semble nettement préférable.

L'honorable juge Brossard dans l'affaire *Picard v. Rome* a donc rendu une décision qui semble conforme à l'idée du législateur exprimée dans le régime du privilège en faveur de ceux qui participent à la construction d'immeubles. Le fait que cette décision va à l'encontre de quelques jugements soit de la Cour Supérieure ou même de la Cour du Banc de la Reine ne la rend que plus remarquable et l'appui des auteurs cités laisse espérer qu'elle sera suivie à l'avenir.

Une étude complète du problème de la fin des travaux demanderait également l'examen de deux autres questions qui dépassent la portée du jugement de l'affaire *Picard v. Rome*; la première, extension de l'étude du mot construction faite ci-haut, est de déterminer si le privilège s'étend aux travaux de réparation et rénovation; la seconde est celle qui fut indiquée au début de commentaire: l'examen de l'expression "devenue prête pour l'usage auquel elle est destinée". Ces deux problèmes sont de trop grande envergure pour être traités à fond ici, il suffira donc d'indiquer d'une façon générale l'aspect présent de ces problèmes.

En cherchant à préciser quelles sortes de travaux sont compris dans la construction dont parle l'article 2013a C.C., il faut déterminer si ce mot, en plus de désigner l'ensemble des travaux nécessaire pour bâtir un immeuble, comprend aussi les travaux de réparation ou de rénovation qui peuvent se faire sur un immeuble déjà érigé.

Sur ce point ni la jurisprudence ni la doctrine sont unanimes; certains juges et auteurs considèrent ce privilège comme étant un droit strict et, remarquant que les mots réparation ou rénovation ne sont pas inclus dans le texte de nos articles comme ils le sont dans ceux du Code Napoléon, déclarent que ces travaux ne donnent pas droit au privilège.<sup>18</sup> D'autres suivent le principe d'équité et, prévoyant qu'il pourrait y avoir enrichissement sans cause si ces travaux étaient exclus de la protection du privilège, déclarent que le privilège entre en jeu si les travaux résultent en une plus-value.<sup>19</sup>

L'état actuel du droit positif semble bien résumé dans l'arrêt *Hudon v. Olitsky et Vanofsky*<sup>20</sup> ou l'honorable juge Denis, commentant l'arrêt *Masson v. Salomon*,<sup>21</sup> déclare,

Quoi qu'il en soit de ces opinions contradictoires de trois juges de la Cour du Banc du Roi contre deux juges de la même cour; sur une question qui reste ouverte à la discussion, il est certain que le privilège n'existe que quant à la plus-value donnée à l'immeuble par les travaux qui y sont faits.

Il reste donc à examiner brièvement la signification de l'expression "prête pour l'usage auquel elle est destinée". Cette expression semble avoir été introduite pour servir de guide à la détermination de la fin des travaux.

Il semblerait à première vue que l'aptitude d'un bâtiment à répondre à ses fins se trouverait à l'instant où le bâtiment devient habitable. Mais malheureusement, on ne peut dire qu'un immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné au moment où il est habité car un bâtiment peut fort bien l'être avant que les travaux soient terminés ou encore ne l'être que quelque temps après.<sup>22</sup> La jurisprudence a d'ailleurs rejeté cette solution.<sup>23</sup>

Nos tribunaux hésitent quant au critère à employer pour décider du moment où une construction répond à ces fins. Est-ce quand les travaux requis par le contrat entre le constructeur et le propriétaire sont terminés?<sup>24</sup> Est-ce quand

<sup>18</sup>Voir : *Jubinville v. Dagenais & Perrault Limité*, [1942] C.S. 4; *La Perelle Lumber Co v. Langlois*, (1939), 77 C.S. 1; *Boileau v. Terriault*, (1935), 73 C.S. 129; *Rochon v. Garneau & Dame Bernstein*, (1935), 73 C.S. 5.

<sup>19</sup>Voir : *Hudon v. Dame Olitsky & Vanofsky*, [1945] C.S. 201; *Sirois v. Novis*, [1943] R.L. 418; *Masson v. Salomon*, (1937), 62 B.R. 50; *Chartrand v. Bigras*, (1936), 74 C.S. 52; *Blouin v. Dame Martineau*, (1925), 63 C.S. 73.

<sup>20</sup>[1945] C.S. 201.

<sup>21</sup>(1937), 62 B.R. 50.

<sup>22</sup>Voir Giroux, G. M., *op. cit.*, nos. 298, 300 pp. 300, 313. Il considère l'habitation comme une présomption réfutable. Voir aussi Johnson, W. S., *op. cit.*, pp. 256 à 260 au sujet de l'abandon des travaux.

<sup>23</sup>Voir Johnson, W. S., *op. cit.*, pp. 247, 248 et la liste des arrêts à la note no. 5.

<sup>24</sup>*Dorval v. Plante*, précité; *Asconi v. Creswell-Pomeroy*, précité; *Alpi v. Hamel & Lake*, (1939), 66 B.R. 448.

sont accomplies les spécifications contenues dans un permis municipal autorisant la construction,<sup>25</sup> ou encore lorsque le propriétaire et l'architecte acceptent les travaux?

Peut-on dire que la fin des travaux a lieu quand l'ensemble des travaux est presque terminé et qu'il ne reste que des détails à finir,<sup>26</sup> ou doit-on plutôt fixer ce moment quand tous les travaux même les plus minimes sont terminés?<sup>27</sup>

Le nombre des solutions offertes souligne que le problème en est un d'espèce et que la réponse dépend des circonstances.

Le critère à employer doit donc, me semble-t-il, être laissé à la discrétion des tribunaux, mais en raison des divergences et de l'incertitude qui existent, il serait utile d'établir un point de repère assez précis qui éliminerait autant que possible la contradiction dans les jugements.

Le cadre de ce commentaire ne permet pas de faire ici l'étude de la jurisprudence et de la doctrine qui pourrait établir ce point de repère. Mais l'examen des principes qui gouvernent le privilège suggère qu'il doit être trouvé en raison de la part que jouent trois classes de personnes impliquées dans ce privilège:

- 1) ceux qui participent aux travaux, car sans eux il n'y a pas de construction: la fin des travaux est atteinte quand ils n'ont plus de travaux à faire; de plus le privilège est établi pour leur protection;
- 2) le propriétaire, car c'est lui qui ordonne les travaux; il peut construire comme il l'entend puisqu'il est maître chez lui;
- 3) les tiers avec intérêt actuel ou futur, car c'est en raison de leurs intérêts que le privilège doit être enregistré dans un délai fixé sous peine d'extinction.<sup>28</sup>

Ce bref examen de l'arrêt *Picard v. Rome* et des difficultés qui entourent l'application de certains textes de la loi du privilège accordé à ceux qui participent aux constructions immobilières révèle à la fois la valeur de ce jugement et la nécessité de résoudre ces difficultés. L'on peut dire que la solution de l'affaire *Picard v. Rome* est un pas vers la solution équitable du problème de la fin des travaux et il est à espérer que d'autres jugements réussiront à éliminer les incertitudes qui nuisent au développement de la construction immobilière: partie importante de notre économie.

HUBERT SENEAL\*

<sup>25</sup>*Jubenville v. Dagenais*, précité.

<sup>26</sup>*Paquin v. Beauchamp*, (1931), 69 C.S. 139.

<sup>27</sup>*Schulte United Properties Ltd. v. Germain*, (1932), 53 B.R. 386, à la p. 390.

<sup>28</sup>Voir Giroux, *op. cit.*, nos. 302 & 313, pp. 302 à 305, 314, où il est proposé que la fin des travaux doit être examinée surtout au point de vue des tiers.

\*Editorial Assistant, McGill Law Journal, second year student.