

# **COUR D'APPEL**

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
GREFFE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-026478-164  
(500-11-048114-157)

DATE : 9 janvier 2017

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE GENEVIÈVE MARCOTTE, J.C.A.**

---

**DANS L'AFFAIRE DE L'ARRANGEMENT DE :  
VILLE DE SEPT-ÎLES**

**REQUÉRANTE – mise en cause**

c.

**SOCIÉTÉ FERROVIAIRE ET PORTUAIRE DE POINTE-NOIRE S.E.C.  
ADMINISTRATION PORTUAIRE SEPT-ÎLES / SEPT-ÎLES PORT AUTHORITY  
INTIMÉES – requérantes**

et

**BLOOM LAKE GENERAL PARTNER LIMITED  
BLOOM LAKE RAILWAY COMPANY LIMITED  
QUINTO MINING CORPORATION  
8568391 CANADA LIMITED  
CLIFFS QUEBEC IRON MINING ULC  
THE BLOOM LAKE IRON ORE MINE LTD PARTNERSHIP  
WABUSH IRON CO. LIMITED  
WABUSH RESOURCES INC  
WABUSH MINES  
ARNAUD RAILWAY COMPANY  
SYNDICAT DES MÉTALLOS, SECTIONS LOCALES 6254 ET 6285  
MISES EN CAUSE – débitrices**

et

**FTI CONSULTING CANADA INC.  
MISE EN CAUSE – contrôleur**

---

## JUGEMENT

[1] La requérante Ville de Sept-Îles (Ville) demande la permission d'appeler d'un jugement rendu le 17 novembre 2016 par la Cour supérieure, Chambre commerciale, district de Montréal (l'honorable Stephen W. Hamilton) qui accueille la requête en jugement déclaratoire des intimées.

[2] Ces dernières ont acheté des immeubles dans le cadre de procédures en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies (LACC)*<sup>1</sup>. Par requête en jugement déclaratoire présentée dans le dossier constitué en vertu de la *LACC*, elles ont demandé au tribunal de déclarer qu'elles ne sont pas responsables des taxes dues à la municipalité pour la période précédant leur achat.

[3] La Ville plaidait que l'article 498 de la *Loi sur les cités et villes (LCV)*<sup>2</sup> lui donne un recours personnel contre l'acheteur d'un immeuble pour les taxes municipales impayées sur cet immeuble, même lorsque imposées pour une période antérieure à cet achat. Elle invoquait par ailleurs que son règlement de lotissement lui permettait de refuser d'octroyer le permis de lotissement recherché par les acheteurs, vu les arrérages de taxes accumulés avant leur achat.

[4] Le juge de première instance a rejeté ces prétentions. Il a déclaré que la Ville ne pouvait imputer les paiements de taxes des intimées sur les arrérages de taxes précédant les achats en raison du recours personnel dont dispose la Ville en vertu de l'article 498 *LCV*<sup>3</sup> et qu'elle ne pouvait non plus refuser de délivrer des permis de lotissement en raison de ces mêmes arrérages, en invoquant son règlement de lotissement.

[5] Il a conclu que le droit de la Ville de poursuivre les acheteurs en paiement des arrérages de taxes et d'intérêts pour la période précédant leur achat était purgé par les ordonnances d'approbation et de dévolution rendues antérieurement à cette vente, dont la Ville n'a d'ailleurs pas contesté la validité.

[6] Il s'exprimait ainsi aux paragraphes [21] à [24] du jugement :

[21] La Ville ne remet pas en question la validité des ordonnances. De toute façon, il serait trop tard pour elle de le faire : [Référence omise]

---

<sup>1</sup> L.R.C. (1985), c. C-36.

<sup>2</sup> RLRQ, c. C-19.

<sup>3</sup> Art. 498. Les taxes municipales imposées sur un immeuble peuvent être réclamées aussi bien du locataire, de l'occupant ou autre possesseur de cet immeuble que du propriétaire, de même que de tout acquéreur subséquent de cet immeuble, lors même que tel locataire, occupant, possesseur ou acquéreur ne sont pas inscrits sur le rôle d'évaluation.

[20] In this case, the A&V Order [Approval and Vesting Order] determined the rights of the parties represented in that proceeding in respect of the assets that were the subject of the sale. Although Herbal Care had not been given notice and was not represented at the hearing giving rise to the A&V Order, this non-participation does not, in my view, impact on this motion. Herbal Care took no steps after becoming aware of the A&V Order to set aside or vary the A&V Order and did not appeal the A&V Order. Herbal Care is, in my view, bound by the terms of the A&V Order.

[22] L'intention des ordonnances est claire : les acheteurs acquièrent les immeubles libres de toute charge de toute nature, et les charges sont transférées sur le produit de la vente.

[23] Il est évident qu'un acheteur paiera moins cher s'il achète avec le risque de se faire poursuivre pour les dettes de son vendeur. Le but des ordonnances est de permettre aux débitrices de vendre au meilleur prix possible, au bénéfice de l'ensemble des créanciers, sans toutefois préjudicier les créanciers garantis et les créanciers prioritaires. [Référence omise]

[24] Cette façon de faire est expressément reconnue et permise par l'article 36(6) LACC :

(6) Le tribunal peut autoriser la disposition d'actifs de la compagnie, purgés de toute charge, sûreté ou autre restriction, et, le cas échéant, est tenu d'assujettir le produit de la disposition ou d'autres de ses actifs à une charge, sûreté ou autre restriction en faveur des créanciers touchés par la purge.

[7] Il paraît aussi utile de reprendre les extraits pertinents des ordonnances visées par la requête en jugement déclaratoire, tels que reproduits au jugement de première instance :

[13] **ORDERS and DECLARES** that upon the issuance of a Monitor's certificate substantially in the form appended as **Schedule "A"** hereto (the "**Certificate**"), all rights, title and interest in and to the Purchased Assets shall vest absolutely and exclusively in and with the Purchaser, free and clear from any and all right, title, benefits, priorities, claims (including claims provable in bankruptcy in the event that the Vendors should be adjudged bankrupt), liabilities (direct, indirect, absolute or contingent), obligations, interests, prior claims, security interests (whether contractual, statutory or otherwise), liens, charges, hypothecs, mortgages, pledges, trusts, deemed trusts (whether contractual, execution, notices of sale, options, agreements, rights of distress,

legal, equitable or contractual setoff, adverse claims, levies, taxes, disputes, debts, charges, options to purchase, rights of first refusal or other pre-emptive rights in favour of third parties, restrictions on transfer of title, or other claims or encumbrances, whether or not they have attached or been perfected, registered, published or filed and whether secured, unsecured or otherwise (collectively, the “**Encumbrances**”), including without limiting the generality of the foregoing Encumbrances created by order of this Court and all charges, security interests or charges evidenced by registration, publication or filing pursuant to the Civil Code of Québec, or any other applicable legislation providing for a security interest in personal or movable property, excluding however, the permitted encumbrances, easements and restrictive covenants listed on **Schedule “B”** hereto (the “**Permitted Encumbrances**”) and, for greater certainty, **ORDERS** that all of the Encumbrances affecting or relating to the Purchased Assets, other than the Permitted Encumbrances, be expunged and discharged as against the Purchased Assets, in each case effective as of the applicable time and date of the Certificate.

...

[21] **ORDERS** that for the purposes of determining the nature and priority of the Encumbrances, the balance of the Proceeds remaining following deduction for applicable Cure Costs (if any) and Transfer Taxes (if any is payable) that are remitted by the Monitor pursuant to Paragraph 20 of this Order (the “Net Proceeds”) shall stand in the place and stead of the Purchased Assets, and that upon the issuance of the Certificate, all Encumbrances except for the Permitted Encumbrances shall attach to the Net Proceeds with the same priority as they had with respect to the Purchased Assets immediately prior to the Closing, as if the Purchased Assets had not been sold and remained in the possession or control of the person having that possession or control immediately prior to the Closing.<sup>4</sup>

[8] La permission d’appeler du jugement en cause est régie par les articles 13 et 14 de la *LACC*. Or, dans l’affaire *Statoil Canada Ltd. (Arrangement relatif à)*<sup>5</sup>, mon collègue le juge Hilton soulignait à bon droit que, suivant une jurisprudence établie, ce genre de permission n’est pas fréquemment accordée, et qu’elle ne l’est que lorsque l’ensemble des quatre conditions cumulatives requises sont satisfaites :

<sup>4</sup> Jugement entrepris, paragr. 20.

<sup>5</sup> 2012 QCCA 665.

[3] A threshold issue is the criteria to be considered upon such an application for leave. Based on the judgment of Wittman, J.A., as he then was, in *Resurgence Asset Management LLC v. Canadian Airlines Corp.*,<sup>6</sup> there are four such criteria:

- whether the point on appeal is of significance to the practice;
- whether the point raised is of significance to the action itself;
- whether the appeal is prima facie meritorious, or, on the other hand, whether it is frivolous, and;
- whether the appeal will unduly hinder the progress of the action.

[4] Judges of this Court to whom such applications have been addressed have held unanimously that the four criteria are cumulative; with the result that an applicant's failure to establish any one of them will result in the dismissal of the application.<sup>7</sup> In addition, it is also generally understood that an applicant carries a heavy burden in order to obtain leave, and that appellate courts will only grant such applications sparingly.<sup>8</sup>

[9] En l'espèce, la Ville, par ses arguments, remet en question l'opportunité de rendre les ordonnances d'approbation et de dévolution qui ont acquis la force de chose jugée en février 2016 et que la Ville n'a pas cru opportun de contester. Elle tente de faire valoir, après le fait, un argument sur la portée de ces ordonnances qui est contraire à l'intention du juge qui a rendu ces mêmes ordonnances en des termes clairs.

[10] La Ville ne me convainc pas que les moyens d'appel soulevés sont soutenable, alors que la décision à l'égard de laquelle elle cherche à se pourvoir tient des faits de l'affaire et du texte clair des ordonnances déjà rendues.

**POUR CES MOTIFS, LA SOUSSIGNÉE :**

---

<sup>6</sup> [2000] A.J. No. 610, 2000 ABCA 149, paragr. 6 et 7.

<sup>7</sup> Voir 4370422 *Canada inc. (Davie Yards inc.) (Arrangement relatif à)*, 2011 QCCA 2442, aux paragr. 11 et 12 (J. Pelletier); *Newfoundland and Labrador v. AbitibiBowater inc.*, 68 C.B.R. (5th) 57, 2010 QCCA 965, aux paragr. 25–29 (J. Chamberland); *Papiers Gaspésia inc. (Arrangement relatif à)*, 9 C.B.R. (5th) 103, au paragr. 5 (J. Bich); *Société industrielle de décolletage et d'outillage (SIDO) ltée (Arrangement relatif à)*, 2010 QCCA 403, au paragr. 9 (J. Bich); *Imprimerie Mirabel inc. v. Ernst & Young inc.*, 2010 QCCA 1244, au paragr. 5 (J. Dufresne).

<sup>8</sup> Voir *supra*, note 5, paragr. 3 et 4.

[11] **REJETTE** la requête pour permission d'appeler du jugement déclaratoire;

[12] **AVEC LES FRAIS DE JUSTICE.**



---

GENEVIÈVE MARCOTTE, J.C.A.

M<sup>e</sup> Richard Laflamme  
M<sup>e</sup> Félix Antoine Pinard-Beaudoin  
Stein Monast  
Pour la requérante

M<sup>e</sup> Alain N. Tardif  
M<sup>e</sup> Chloé D'Astous  
McCarthy Tétrault  
Pour Société ferroviaire et portuaire de Pointe-Noire S.E.C.

M<sup>e</sup> Luc Morin  
M<sup>e</sup> Nicolas Mancini  
Fasken Martineau Dumoulin  
Pour Administration portuaire Sept-Îles / Sept-Îles Port Authority

M<sup>e</sup> Iliia Kravtsov  
Blake, Cassels & Graydon  
Pour Bloom Lake General Partner Limited, Bloom Lake Railway Company Limited,  
Quinto Mining Corporation, 8568931 Canada Limited, Cliffs Quebec Iron Mining ULC,  
The Bloom Lake Iron ORE Mine Ltd Partnership, Wabush Iron Co. Limited, Wabush  
Resources inc., Wabush Mines, Arnaud Railway Company

M<sup>e</sup> Sylvain Rigaud  
Norton Rose Fulbright Canada  
Pour FTI Consulting Canada inc.

M<sup>e</sup> Daniel Boudreault  
Philion, Leblanc, Beaudry, avocats, S.A.  
Pour Syndicat des métallos, sections locales 6254 et 6285

Date d'audience : 21 décembre 2016