

## Les Cahiers de droit



# Privilège de fournisseur de matériaux : moment de la naissance d'un tel privilège

Louise P. LeBel

Volume 14, Number 2, 1973

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/041754ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/041754ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Faculté de droit de l'Université Laval

ISSN

0007-974X (print)

1918-8218 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

LeBel, L. P. (1973). Privilège de fournisseur de matériaux : moment de la naissance d'un tel privilège. *Les Cahiers de droit*, 14(2), 350–353.  
<https://doi.org/10.7202/041754ar>

Tous droits réservés © Faculté de droit de l'Université Laval, 1973

This document is protected by copyright law. Use of the services of Érudit (including reproduction) is subject to its terms and conditions, which can be viewed online.

<https://apropos.erudit.org/en/users/policy-on-use/>

**é**rudit

This article is disseminated and preserved by Érudit.

Érudit is a non-profit inter-university consortium of the Université de Montréal, Université Laval, and the Université du Québec à Montréal. Its mission is to promote and disseminate research.

<https://www.erudit.org/en/>

## Privilège de fournisseur de matériaux : moment de la naissance d'un tel privilège

Louise P. LEBEL \*

*Roger Landry Limitée v. Place St-Gabriel Inc.*,  
[1973] C.S. 12.

La demanderesse, qui a repris l'immeuble en vertu d'une clause de dation en paiement, demande la radiation d'un privilège de fournisseur de matériaux.

Au mois d'octobre 1969, le fournisseur de matériaux a reçu une commande pour la fabrication de fenêtres et de portes. Le 15 décembre 1969, la demanderesse enregistre un acte d'obligation hypothécaire contenant une clause de dation en paiement. Les 23 et 24 décembre 1969, le fournisseur livre les fenêtres et les portes.

L'un des moyens soulevés par la demanderesse est le défaut de livraison de matériaux avant l'enregistrement de l'acte d'hypothèque contenant la clause de dation en paiement.

De son côté, le fournisseur de matériaux soutient que la commande a été reçue et en grande partie exécutée par la préparation du bois avant l'enregistrement de l'acte contenant la clause de dation, la livraison ne pouvant être faite avant que le bâtiment ne soit prêt à recevoir les matériaux.

Le juge Lesage donne raison au fournisseur de matériaux :

« La livraison sur les lieux après le 15 décembre n'était que la suite de l'exécution commencée bien avant... »

Cet arrêt nous amène à considérer le moment de la naissance du privilège de fournisseur de matériaux. Est-il besoin de rappeler l'intérêt de cette question ?

Si le privilège a pris naissance après l'enregistrement d'une hypothèque contenant une clause de dation en paiement, l'exercice de la clause a un effet rétroactif à la date de l'enregistrement de l'hypothèque et le privilège est étient. La jurisprudence est unanime et s'appuie sur l'article 1085 du *C.c.*<sup>2</sup> Elle refuse même au fournisseur de matériaux une action *de in rem verso* pour se faire rembourser.

Cependant, si le privilège a pris naissance avant l'enregistrement d'une hypothèque contenant la clause de dation en paiement, et que toutes les

\* Professeur-assistant, Université Laval.

1. À la page 16.

2. *C.A. Brown Inc. v. Dame Allan*, [1953] C.S. 349; *Dame Dumberry v. Dame Moquin*, [1959] C.S. 184, commenté par Roger COMTOIS dans (1959) 62 *R. du N.* 165; *Larin v. Brière*, [1965] B.R. 800.

formalités ont été respectées pour la validité du privilège, le privilège est opposable au créancier qui reprend l'immeuble.

Il est bon de souligner que le moment de la naissance du privilège n'est pas la date d'enregistrement du privilège, tel enregistrement étant considéré comme une mesure de conservation du privilège. C'est dans ce sens que fut réglé le conflit apparent entre les articles 2103 et 2103e du *C.c.*

Aussi dans l'arrêt *Munn and Shea Ltd v. Hogue Ltée and Davis*, la Cour d'appel s'est exprimée ainsi :

« L'intervenante semble être sous l'empire d'une grave erreur en faisant dater le privilège de la demanderesse de la date de l'enregistrement... lorsque le fournisseur de matériaux contracte avec le propriétaire, son privilège, au contraire commence à exister de la date de la livraison même des matériaux, suivie de leur emploi dans la construction... Ce n'est que pour la conservation du privilège que la loi prescrit certaines formalités comme l'enregistrement. »<sup>3</sup>

La Cour suprême<sup>4</sup>, dans un jugement peu élaboré du juge Duff et auquel se rallient les juges Mignault, Newcombe, Rinfret et Lamont, confirme le jugement de la Cour d'appel :

« ... the special office of the registration herein prescribed is not to give birth to the right, but to protect and conserve a right otherwise constituted. »

Cependant, la Cour suprême ne précise pas de façon positive, comme l'avait fait la Cour d'appel, la date de naissance du privilège.

La Cour d'appel, pour sa part, a réitéré sa position à maintes reprises.<sup>5</sup> Dans toutes ces causes, la livraison des matériaux avait commencé avant l'enregistrement de l'acte contenant la clause de datation en paiement. De façon constante, la jurisprudence a décidé que dans un tel cas, le privilège était valide. Mais le motif qui en est donné est-il exact ? Est-ce vraiment à la date de la fourniture des matériaux que remonte le privilège ?

Déjà dans l'affaire *Sofnec*, le juge Choquette s'était exprimé ainsi :

« ... mais le privilège de fournisseur de matériaux de constructeur ou de sous-entrepreneur remonte à la fourniture ou préparation des matériaux ou à l'exécution des travaux convenus. »<sup>6</sup>

Le juge Choquette semble admettre en *obiter dictum* que la date de naissance du privilège puisse être antérieure à la date de la livraison des matériaux. Et cette date serait la date du début de la préparation des matériaux. C'est la solution qu'a adoptée le juge Lesage dans la cause de *Roger Landry Ltée* :

3. (1928) 44 B.R. 198, aux pp. 201 et 202.

4. [1928] R.C.S. 398.

5. *Louis Belle-Isle Lumber Inc. v. Craft Finance Corp. et Fernhill Homes Limited et Lawrence*, [1966] B.R. 135, décision confirmée en Cour suprême, [1966] R.C.S. 661, (le juge ABBOTT se contente de manifester son approbation du raisonnement de la Cour d'appel) ; *Nineteen hundred Tower Limited v. Cassiani*, [1967] B.R. 787, appel rejeté par la Cour suprême, [1967] R.C.S. vi ; et *Sofnec Inc. v. Amico Inc.*, [1969] B.R. 941.

6. Précité, à la page 944.

«... l'exécution de l'obligation de fournir les matériaux était commencée depuis octobre précédent et s'est ensuite continuée durant les mois de novembre et décembre. La livraison sur les lieux après le 15 décembre n'était que la suite de l'exécution commencée avant.»<sup>7</sup>

« La preuve a révélé... (qu'elle) a commencé d'exécuter cette commande dès le mois d'octobre et a entièrement fabriqué le bois nécessaire à son exécution durant les mois d'octobre, novembre et décembre. »<sup>8</sup>

La preuve de la date du début de la préparation des matériaux peut se faire par les entrées dans les livres ou le témoignage des employés du fournisseur. C'est une preuve unilatérale que le propriétaire ou le créancier hypothécaire jouissant d'une clause de dation en paiement peut difficilement contredire.

Ne serait-il pas préférable alors de dire que le privilège naît à la date du contrat ?

Dans l'affaire *Assistance Loan and Finance Corporation v. Bourassa*,<sup>9</sup> le juge Turgeon repousse cette prétention qui avait été accueillie en première instance par le juge Laroche. Le juge Turgeon donne l'argument suivant :

« Le privilège de l'article 2013 du C.c. affecte la plus-value donnée à un immeuble par les travaux de construction ou d'amélioration. Il ne peut naître avant que ces travaux ne soient commencés. »<sup>10</sup>

Ne peut-on pas repousser cet argument en disant, comme l'a fait le juge Rinfret, dissident dans ce même arrêt<sup>10</sup>, que le dernier paragraphe de l'article 2013e fixe la mesure du privilège, mais n'établit pas sa date de naissance.

On pourrait voir dans le troisième paragraphe de l'article 2013e que le privilège du fournisseur qui contracte avec l'entrepreneur naît après la dénonciation du contrat du propriétaire. Cela semble être l'opinion de Giroux et du juge Rinfret.

« Le fournisseur n'acquiert pas de plein droit son privilège. La sûreté pour naître est soumise à la formalité de la dénonciation. »<sup>12</sup>

« C'est la connaissance du contrat par le propriétaire qui détermine la naissance du privilège. »<sup>13</sup>

Le privilège du fournisseur contractant avec le propriétaire naîtrait à la date du contrat.

« Il me semble déraisonnable de croire que le fournisseur de matériaux contractant avec le constructeur aurait droit à un privilège pour tous les matériaux livrés après la connaissance par le propriétaire du contrat intervenu et que le fournisseur

7. Précité, à la page 16.

8. Précité, à la page 13.

9. [1972] C.A. 631.

10. Précité, à la page 633.

11. Arrêt *Sofinac*, précité, à la page 637.

12. G. Giroux, *Le Privilège Ouvrier*, n° 239, p. 235.

13. Arrêt *Sofinac*, précité, juge RINFRET, p. 638.

contractant avec le propriétaire, qui, dès la signature du contrat, a eu connaissance, sera privé du même avantage. »<sup>14</sup>

Cependant, on décèle une contradiction dans le jugement du juge Rinfret; il écrit, à la page 636 :

« Je ne puis me convaincre que le législateur... ait voulu établir une différence entre le fournisseur de matériaux ou sous-traitant qui contracte avec le constructeur et ceux qui contractent avec le propriétaire. »

Le législateur n'a-t-il pas voulu sanctionner deux situations juridiques différentes? Le privilège du fournisseur qui contracte avec le propriétaire naît à la date de son contrat, tandis que celui du fournisseur qui ne contracte pas avec le propriétaire, naît à la date de la dénonciation du contrat au propriétaire, pourvu que dans les deux cas, les formalités de conservation (enregistrement) et d'exercice (action) du privilège soient respectées.

La source première du privilège se trouve dans la convention intervenue entre le propriétaire et le fournisseur de matériaux ou dans la dénonciation du contrat au propriétaire. Du seul fait de ce contrat ou de cette dénonciation, découle le droit éventuel à une garantie réelle sur l'immeuble, sous la condition de la livraison des matériaux, ces derniers ne servant qu'à établir la plus-value donnée à l'immeuble et la mesure du privilège.

D'un point de vue pratique, on peut difficilement assujettir le fournisseur à une vérification constante des inscriptions après la signature du contrat ou sa dénonciation pour savoir s'il doit ou non exécuter le contrat auquel il s'est engagé. Dans la plupart des cas, il aura signé le contrat en considération de la situation juridique telle qu'il l'aura constatée alors. Il ne saura pas par qui ni à quel moment un prêt sera contracté.

Le créancier hypothécaire, prêtant sur un immeuble en construction, au contraire, s'attendra normalement à ce que des fournisseurs livrent des matériaux. Avant de déboursier des fonds, il sera capable de vérifier l'existence des fournisseurs, l'état de leurs créances. Au cours des travaux, suivant des procédures bien connues dans l'industrie de la construction (estimations progressives, contrôle des factures, remises d'états des créances) il sera capable de s'assurer du paiement des créances des fournisseurs.

Cet arrêt du juge Lesage fait avancer timidement la jurisprudence en matière de privilège ouvrier. N'y aurait-il pas lieu maintenant de tirer parti de la dissidence du juge Rinfret dans l'affaire *Assistance Loan*?<sup>15</sup>

---

14. Arrêt *Sofinac*, précité, juge RINFRET, p. 638.

15. Précité, note 5.