

REVUE DE LA JURISPRUDENCE 2016 EN DROIT DES SÛRETÉS

Élise CHARPENTIER

Volume 119, Number 1, 2017

REVUE SÉLECTIVE DE JURISPRUDENCE 2016

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1043205ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1043205ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (print)

2369-6184 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

CHARPENTIER, É. (2017). REVUE DE LA JURISPRUDENCE 2016 EN DROIT DES SÛRETÉS. *Revue du notariat*, 119(1), 173–188. <https://doi.org/10.7202/1043205ar>

REVUE DE LA JURISPRUDENCE 2016 EN DROIT DES SÛRETÉS

Élise CHARPENTIER*

1. Généralités	175
1.1 L'interdiction des pénalités sur les arrérages	175
1.2 Une limite à la protection des renseignements personnels d'ordre financier	177
1.3 L'hypothèque légale et l'abus de droit	179
2. L'existence de la sûreté	181
2.1 Le cautionnement	181
2.2 Les hypothèques légales	183
3. L'exercice des droits hypothécaires : quelques précisions	185
3.1 L'article 2761 et la notion de « tout autre intéressé »	186
3.2 L'article 2779 et le sens de l'expression « délai imparti pour délaisser »	187
CONCLUSION	188

* Professeure titulaire, Faculté de droit, Université de Montréal.

Les décisions rendues par les tribunaux en matière de sûretés en 2016 reflètent toute la richesse et la complexité de cette matière. On y trouve aussi bien des illustrations de règles connues et des réponses claires à des questions techniques, que l'affirmation du rôle des grands principes ayant inspiré la réforme du Code civil. Aussi, on s'intéressera d'abord à des décisions portant sur des règles dépassant le cadre fourni par des dispositions du *Code civil du Québec* relatives au cautionnement, aux priorités et aux hypothèques (1). Les autres décisions retenues peuvent être réparties en deux : celles où la question de l'existence même d'une sûreté se pose (2) et celles portant sur l'exercice des droits hypothécaires (3).

1. Généralités

Le droit des sûretés s'appuie sur un corpus législatif très large qui inclut, comme le montrent certaines décisions rendues cette année, la *Loi sur l'intérêt*¹ (1.1), la *Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques*² (1.2), la *Charte des droits et libertés de la personne*³ ou l'article 7 du *Code civil du Québec* (1.3).

1.1 L'interdiction des pénalités sur les arrérages

Dans un rare jugement portant sur la *Loi sur l'intérêt*⁴, la Cour suprême analyse la portée de la règle interdisant les pénalités sur les arrérages dans les emprunts hypothécaires⁵.

La convention stipulait un taux d'intérêt annuel de 25 % sur le prêt. Elle prévoyait que la débitrice devait effectuer des paiements d'intérêts mensuels suivant un *taux payable* (qui correspondait au

1. *Loi sur l'intérêt*, L.R.C. (1985), ch. I-15.

2. *Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques*, L.C. 2000, ch. 5.

3. *Charte des droits et libertés de la personne*, RLRQ, c. C-12.

4. Préc., note 1.

5. *Krayzel Corp. c. Équitable, Cie de fiducie*, 2016 CSC 18 (en appel de la Cour d'appel de l'Alberta). Les motifs de la majorité sont rédigés par le juge Brown, ceux de la dissidence, par la juge Côté.

plus élevé de : 7,5 % ou le taux préférentiel majoré de 5,25 %) et la renonciation par la créancière aux intérêts accumulés en l'absence de défaut de paiement. À la suite du défaut, la créancière a exigé le remboursement du prêt au taux indiqué de 25 %. Or, l'article 8 interdit les stipulations « ayant pour effet d'élever les charges sur ces arrérages au-dessus du taux d'intérêt payable sur le principal non arriéré »⁶. Cet article s'applique lorsque des conditions imposent, en guise de pénalité, un taux plus élevé en cas de défaut de paiement. Selon la majorité, la question qui se pose est celle de savoir si l'article 8 s'applique également lorsque des conditions prévoient, en guise d'escompte, un taux plus bas en l'absence de défaut de paiement. Elle conclut qu'« une hausse du taux d'intérêt déclenchée par le seul fait de l'écoulement du temps ne contrevient pas à l'art. 8. Cependant, une hausse déclenchée par un défaut de paiement va à l'encontre de cette disposition, peu importe que la condition attaquée se présente comme une modalité imposant un taux supérieur en guise de pénalité pour cause de défaut de paiement ou consentant un taux inférieur en guise de récompense pour l'absence de défaut de paiement »⁷.

Elle fonde cette conclusion à la fois sur le sens ordinaire des mots employés à l'article 8 et sur son objectif : « [s]i le législateur avait eu l'intention d'interdire uniquement les pénalités (et non les escomptes), il n'aurait pas utilisé les mots "amende" et "taux d'intérêt", en sus du mot "pénalité", pour décrire les sortes de charges qui pourraient également être interdites. De plus, en précisant que l'analyse devait porter sur l'*effet* de la condition hypothécaire attaquée, le législateur entendait clairement indiquer que les conditions hypothécaires déguisées en "boni", "escompte" ou "avantage" ne seraient pas, en tant que telles, conformes à l'art. 8. Le fond, et non la forme, doit l'emporter. Ce qui compte, c'est la manière dont la condition attaquée s'applique et les conséquences qu'elle entraîne, peu importe le nom qu'on lui donne. Si la condition a pour effet

6. *Loi sur l'intérêt*, préc., note 1, art. 8. (1) « Il ne peut être stipulé, retenu, réservé ou exigé, sur des arrérages de principal ou d'intérêt garantis par hypothèque sur immeubles ou biens réels, aucune amende, pénalité ou taux d'intérêt ayant pour effet d'élever les charges sur ces arrérages au-dessus du taux d'intérêt payable sur le principal non arriéré.

(2) Le présent article n'a pas pour effet de prohiber un contrat pour le paiement d'intérêt, sur des arrérages d'intérêt ou de principal, à un taux ne dépassant pas celui payable sur le principal non arriéré. »

7. *Krayzel Corp. c. Équitable, Cie de fiducie*, préc., note 5, par. 3.

d'imposer sur les arrérages un taux plus élevé que celui payable sur la somme non arriérée, elle contrevient à l'art. 8 »⁸.

Ces motifs sont fondés sur une interprétation qui « consiste à dégager l'intention du législateur en examinant les termes d'une loi dans leur contexte global en suivant le sens ordinaire et grammatical qui s'harmonise avec l'économie de la loi et son objet. Tout au long de ce processus, il importe de se rappeler que tout texte de loi est censé apporter une solution de droit et "s'interprète de la manière la plus équitable et la plus large qui soit compatible avec la réalisation de son objet" »⁹.

La Cour est divisée quant au principe devant guider l'interprétation de cet article. Les juges dissidents, qualifiant l'article 8 d'exception au principe de la liberté contractuelle et à la règle générale selon laquelle les escomptes sont permis, en proposent une interprétation restrictive qui s'appuie sur le constat qu'il n'interdit pas expressément les escomptes.

1.2 Une limite à la protection des renseignements personnels d'ordre financier

La Banque Royale du Canada, créancière des Trang, a obtenu un jugement contre ceux-ci. Elle a ensuite produit un bref de saisie-exécution auprès du shérif à Toronto, permettant à ce dernier de vendre l'immeuble des Trang. Le shérif, n'ayant pas obtenu un état de mainlevée d'hypothèque de la part de la Banque Scotia, a refusé de vendre l'immeuble. La Banque Scotia n'a pas fourni les informations, car elle croyait qu'elle ne pouvait pas le faire sans le consentement des Trang. La Banque Royale du Canada a donc soumis la question aux tribunaux ontariens.

La Cour suprême a unanimement ordonné à la Banque Scotia de communiquer l'état de mainlevée d'hypothèque à la Banque Royale du Canada¹⁰. D'abord parce que la *Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques*¹¹ ne vise pas à empêcher les tribunaux de rendre des ordonnances exigeant

8. *Ibid.*, par. 25 (références omises).

9. *Ibid.*, par. 15 (références omises).

10. *Banque Royale du Canada c. Trang*, 2016 CSC 50 (en appel de la Cour d'appel de l'Ontario). Les motifs de la Cour sont rédigés par la juge Côté.

11. Préc., note 2.

la communication des informations si le débiteur ne répond pas à une demande qui lui est faite. La juge Côté conclut qu'une « cour peut rendre une ordonnance exigeant la communication dans ce contexte si le débiteur ne répond pas à une demande qui lui est faite par écrit de signer un formulaire de consentement à la fourniture de l'état de mainlevée d'hypothèque au créancier, ou s'il ne se présente pas à un simple interrogatoire du débiteur judiciaire. Le créancier qui a déjà obtenu un jugement, produit un bref de saisie-exécution et accompli l'une ou l'autre des démarches susmentionnées a établi l'existence de sa créance et donné l'avis requis. Une ordonnance de communication devrait être accordée au créancier d'un jugement qui a signifié la requête en communication au débiteur. Le créancier d'un jugement se trouvant dans une telle situation ne devrait pas avoir à entamer une procédure lourde et coûteuse pour réaliser sa créance. Ce qui précède constitue un fondement suffisant pour ordonner à Banque Scotia de remettre l'état de mainlevée à RBC, et il y a lieu de lui enjoindre de le faire »¹². Mais, comme elle l'ajoute, il y a plus.

L'analyse des articles 4.3.5 et 4.3.6 de l'annexe 1 de la *Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques*¹³ amène la Cour à la conclusion que les Trang ont implicitement consenti, lors de la signature de leur contrat, à la communication de l'état de mainlevée d'hypothèque par la Banque Scotia à la Banque Royale du Canada puisqu'il s'agit là de renseignements « moins sensibles »¹⁴. En conséquence, « un débiteur hypothécaire raisonnable saurait que le solde du prêt hypothécaire impayé serait ultimement communiqué au shérif une fois le bref de saisie-exécution présenté. Un débiteur hypothécaire raisonnable saurait aussi que, dans de telles circonstances, la propriété serait vendue pour acquitter la créance de RBC, sous réserve de satisfaire les droits de la créancière hypothécaire, Banque Scotia. En outre, un débiteur hypothécaire raisonnable saurait que, dans de telles circonstances, le créancier d'un jugement a le droit d'obtenir la communication de l'état de mainlevée de l'hypothèque dans le cadre d'un interrogatoire ou par suite de la présentation d'une requête »¹⁵.

12. *Banque Royale du Canada c. Trang*, préc., note 10, par. 32.

13. Préc., note 2.

14. Voir *supra*, note 10, par. 34 et s.

15. *Ibid.*, par. 47.

Cette décision a un impact important pour les banques en ce qu'elles n'ont vraisemblablement pas besoin d'obtenir le consentement du débiteur pour avoir accès à des renseignements personnels d'ordre financier en vue de faciliter le recouvrement de leur créance en cas de défaut.

1.3 L'hypothèque légale et l'abus de droit

Bien que les articles 6 et 7 du Code civil, qui portent sur la bonne foi, aient été peu utilisés en matière hypothécaire, quelques décisions ont déjà montré que les juges n'hésitent pas, lorsque les circonstances s'y prêtent, à sanctionner les créanciers qui abusent de leurs droits¹⁶. Trois décisions rendues cette année et qui concernent des hypothèques légales de la construction s'inscrivent dans ce contexte.

Il n'est pas rare que l'hypothèque légale de la construction soit inscrite par des personnes qui n'y ont pas droit. Cette hypothèque n'est, toutefois, généralement pas utilisée de manière abusive, excessive ou déraisonnable, contrairement à ce qui s'est produit dans l'affaire *2436-7427 Québec inc. c. Constructions Osmat inc.*¹⁷. Il s'agit d'un cas où plusieurs faits ont amené le tribunal à conclure que le créancier n'avait pas droit à l'hypothèque : l'avis d'hypothèque et le préavis d'exercice d'un droit hypothécaire n'avaient pas été inscrits dans les délais requis et l'entrepreneur n'avait pas contracté avec la propriétaire, mais avec sa locataire¹⁸. Dans la très vaste majorité des situations, ces irrégularités, toujours fatales, ne sont en revanche pas suffisantes pour que la conduite de l'entrepreneur soit sanctionnée. Cette affaire se distingue en ce que les gestes posés par l'entrepreneur résultaient d'une volonté de forcer la propriétaire de l'immeuble à lui verser des sommes d'argent qu'elle

16. Voir par ex. : *9000-6040 Québec inc. c. Chaichem inc.*, J.E. 96-1743 (C.S.) (appel déserté, 1997-01-13, n° 500-09-003118-965), où la juge Pierrette Rayle, alors à la Cour supérieure, a refusé d'ordonner le délaissement forcé et la vente du bien hypothéqué car elle est arrivée à la conclusion que l'exercice des droits hypothécaires était abusif. Dans le même sens, voir : *175987 Canada inc. c. Provost*, [2004] R.D.I. 437(C.S.) ; *Bélangier c. Caisse populaire Desjardins du Bas-St-François*, [2007] R.R.A. 589 (C.S.) ; *Nathan c. Société hypothécaire Scotia*, [2008] R.R.A. 566 (C.S.).

17. 2016 QCCS 2327.

18. Le tribunal rappelle à cet égard que le fait que le propriétaire ait mis l'entrepreneur en contact avec son locataire et qu'il ait eu connaissance des travaux ne suffisent pas pour faire naître le droit à l'hypothèque légale.

ne lui devait clairement pas¹⁹. Le tribunal n'a donc pas seulement ordonné la radiation des inscriptions, mais il a également condamné l'entrepreneur à payer à la propriétaire de l'immeuble la somme de 10 000 \$ à titre de dommages-intérêts pour la perte de temps, les troubles et les inconvénients subis, la somme de 15 000 \$ en compensation d'une portion des honoraires extrajudiciaires puisque la contestation entourant la demande de radiation était frivole, voire abusive, et un montant de 10 000 \$ à titre de dommages punitifs parce que, selon la juge, la publication de l'hypothèque et du préavis conjuguée au « refus injustifié [...] de procéder à leur radiation constitue une atteinte illicite et intentionnelle à son droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de son Immeuble au sens de l'article 6 de la *Charte* »²⁰.

Il ressort clairement de la lecture de cette décision que l'entrepreneur savait très bien, dès le départ, qu'il n'avait pas le droit à l'hypothèque légale de la construction. Dans deux autres décisions rendues en 2016, les entrepreneurs avaient droit à cette hypothèque, mais ils ont exercé leur droit de manière abusive en indiquant une somme excessive dans leur avis d'hypothèque. Or, l'inscription d'une hypothèque légale de la construction peut avoir de graves conséquences pour le propriétaire d'un immeuble²¹. Ainsi, dans *Bochi c. 9115-7289 Québec inc.*²², l'inscription de l'avis constituait, comme c'est généralement le cas, un défaut aux termes du prêt hypothécaire et a empêché le propriétaire d'obtenir le financement nécessaire afin de compléter les travaux de rénovation de sa résidence. Dans cette affaire, le montant indiqué dans l'avis d'hypothèque était quatre fois supérieur à la créance et incluait une somme ajoutée à titre de pénalité alors que dans *9248-7511 Québec inc. c. Boucher*²³, le montant indiqué était trois fois supérieur au montant de la créance. Les avis d'hypothèque ont donc été radiés dans les deux cas. Cette solution paraît tout à fait acceptable, d'autant plus que le montant de la créance est totalement indifférent quant au droit à l'hypothèque. Comme la juge Lavigne l'explique dans *Roussy*

19. *2436-7427 Québec inc. c. Constructions Osmat inc.*, préc., note 17, par. 107.

20. *Ibid.*, par. 106 et 108.

21. Par exemple, dans l'affaire *2436-7427 Québec inc. c. Constructions Osmat inc.* (préc., note 17, par. 98) dont il a été question précédemment, l'inscription d'une hypothèque légale de la construction a empêché le propriétaire d'obtenir un prêt hypothécaire afin de procéder à des rénovations afin d'attirer des locataires. Ses revenus locatifs ont donc été significativement réduits.

22. 2016 QCCS 2459.

23. 2016 QCCS 5099.

(*Pros du plancher enr.*) c. *Ciarallo*, l'entrepreneur peut inscrire un avis d'hypothèque même si sa créance est minime par rapport à la valeur de l'immeuble²⁴. Dans cette situation, le propriétaire ne peut pas reprocher à l'entrepreneur l'inscription d'un avis d'hypothèque, mais il peut certes demander la substitution de l'hypothèque par une autre garantie comme le prévoit l'article 2731 C.c.Q.

2. L'existence de la sûreté

La question de l'existence même d'une sûreté s'est posée à quelques reprises cette année. Certains jugements ont porté sur la formation du contrat de cautionnement (2.1) tandis que d'autres se sont prononcés sur les conditions d'existence d'hypothèques légales (2.2).

2.1 Le cautionnement

Plusieurs décisions rendues cette année ont conclu à l'inexistence d'un cautionnement. Dans l'affaire *Lorrain c. 6989641 Canada inc.*²⁵, l'appelant a signé, à titre de secrétaire de la débitrice, un formulaire de « demande de crédit commercial ». Le litige porte sur l'interprétation d'une clause se lisant comme suit : « Le soussigné consent de payer au complet le montant de tous les achats des biens et service, incluant les frais de crédit s'il y a lieu, conformément aux modalités de paiement stipulées dans notre lettre de confirmation de l'ouverture du nouveau compte »²⁶.

Pour que cette clause puisse être qualifiée de cautionnement, elle doit correspondre à la définition de l'article 2333 C.c.Q. : « le cautionnement est le contrat par lequel une personne, la caution, s'oblige envers le créancier, gratuitement ou contre rémunération, à exécuter l'obligation du débiteur si celui-ci n'y satisfait pas. » Or, la clause ne comporte aucune mention voulant qu'une personne s'engage à payer quoi que ce soit pour une autre si celle-ci ne le fait pas. En vertu de la clause, seul le « soussigné » s'engage à payer conformément aux modalités de paiement stipulées dans la lettre de confirmation de l'ouverture du nouveau compte. Bien que l'appelant ait signé, à titre de secrétaire de la débitrice, le formulaire de « demande de crédit commercial », il ne devient pas pour autant le

24. *Roussy (Pros du plancher enr.) c. Ciarallo*, 2016 QCCQ 12771, par. 40.

25. 2016 QCCA 816.

26. *Ibid.*, par. 12.

« soussigné » qui, dans ce contexte, est la société par actions dont il est le secrétaire, ni la caution des dettes de celle-ci. Par ailleurs, comme le cautionnement doit être exprès, l'analyse des faits entourant la signature de ce document ne permet pas de conclure à l'existence d'un cautionnement par présomption. Le tribunal cite une décision où la juge Louise Otis, alors à la Cour supérieure, écrivait « [l]e cautionnement est un contrat consensuel qui commande la manifestation de la volonté expresse de souscrire un engagement pour autrui. Conséquemment, le cautionnement n'émane pas de présomptions ni ne résulte de conjectures »²⁷.

À peine rendue, cette décision a été citée dans *Atala finance-ment et hypothèques commerciales ltée c. 9259-8564 Québec inc.*²⁸ où on a conclu à l'inexistence d'un cautionnement, malgré le fait que le contrat comportait des clauses relatives à un tel contrat. Le tribunal a estimé que la créancière n'avait pas réussi à prouver une manifestation claire de volonté de cautionner. Plusieurs faits ont amené le tribunal à cette conclusion. La juge retient entre autres que la clause « n'est pas distincte dans une section bien identifiée avec un titre évocateur. Elle se camoufle plutôt dans une section intitulée "Representations" et elle est jointe à une déclaration qui vise l'autorité du soussigné à titre de président de la compagnie. Aucune signature personnelle distincte n'est demandée à la suite de cette clause ou à la fin du contrat en lien avec le cautionnement »²⁹.

Ces deux décisions montrent toute l'importance de la présentation matérielle du contrat. Si les contrats analysés avaient comporté des indications claires que le signataire s'engageait « à titre de caution », les résultats auraient vraisemblablement été bien différents.

La détermination de l'existence ou non d'un cautionnement requiert parfois non seulement l'analyse de documents, mais aussi la prise en compte du contexte des échanges, particulièrement lorsque ceux-ci se déroulent dans le cadre de longues négociations portant sur des enjeux importants. Ainsi, un jugement de la Cour supérieure montre que le fait d'écrire être « d'accord pour une caution [...] » ne signifie pas nécessairement qu'un cautionnement ait pris naissance³⁰. Cette expression peut être une simple manifesta-

27. *Frenette et Frères ltée c. Ycon inc.*, J.E. 93-1136 (C.S.), p. 5.

28. 2016 QCCS 5544.

29. *Ibid.*, par. 87.

30. *Bureau canadien d'investigation et d'ajustement (BCIA) inc. (Syndic de)*, 2016 QCCS 4824.

tion de volonté de négocier lorsque l'ensemble de la preuve démontre plutôt que des négociations ont effectivement eu lieu par la suite, mais qu'elles ont pris fin faute d'entente.

2.2 Les hypothèques légales

L'une des premières questions qui se posent lorsqu'il s'agit de déterminer si un entrepreneur a droit à l'hypothèque légale de la construction est celle de savoir si l'immeuble construit ou rénové appartient à l'État ou à une personne morale de droit public et s'il est affecté à l'utilité publique. L'article 916 C.c.Q. établit que « [...] nul ne peut s'approprier par occupation, prescription ou accession les biens de l'État [...]. Nul ne peut non plus s'approprier les biens des personnes morales de droit public qui sont affectés à l'utilité publique ». Étant non susceptibles d'appropriation, ces biens sont nécessairement insaisissables et, en conséquence, ils ne peuvent pas être grevés d'une hypothèque (art. 2668 C.c.Q.).

*Équipements Yves Landry inc. c. Gaspé (Ville de)*³¹ est un bon exemple de situation où l'on peut se demander si un bâtiment est, ou non, affecté à l'utilité publique. Dans cette affaire, il s'agissait d'un bâtiment multifonctionnel devant servir à des Chevaliers de Colomb et à divers autres organismes communautaires et dont la construction avait été réalisée à la suite d'une entente entre la ville et les Chevaliers de Colomb. Suivant *Bâtiments Kalad'Art inc. c. Construction DRM inc.*³², l'expression « affectée à l'utilité publique » doit recevoir une interprétation large. En conséquence, la Cour d'appel conclut que le bâtiment doit être considéré comme un bien affecté à l'utilité publique puisqu'il a une « vocation répondant à de nombreux besoins de la population de la Ville de Gaspé »³³. La Cour précise que « [l]a contribution de 200 000 \$ des Chevaliers de Colomb sur ce projet de 2 000 000 \$ n'est pas de nature, dans les circonstances, à faire obstacle à cette conclusion »³⁴. C'est donc en vain que le sous-entrepreneur avait inscrit un avis d'hypothèque légale de la construction et un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire.

En dehors de l'hypothèse résultant de l'article 916 C.c.Q., les personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un

31. 2016 QCCA 474.

32. [2000] R.J.Q. 72 (C.A.).

33. *Équipements Yves Landry inc. c. Gaspé (Ville de)*, préc., note 31, par. 18.

34. *Ibid.*

immeuble ne peuvent pas toujours grever l'immeuble d'une hypothèque légale. Les règles applicables à l'hypothèque légale de la construction doivent en effet être interprétées de manière restrictive afin de tenir compte du caractère exceptionnel de cette sûreté. Ainsi, bien que l'article 2726 C.c.Q. prévoit qu'elle peut être acquise en faveur des architectes, il ne protège pas la créance d'un bureau d'architectes n'employant aucun architecte membre de l'Ordre des architectes du Québec. Dans *Urbacon Architecture inc. c. Urbacon Buildings Group Corp.*, la Cour d'appel explique que l'article 2726 C.c.Q. « confère un avantage à l'architecte au détriment des autres créanciers. Un tel avantage ne peut être conféré à une personne qui ne respecte pas la loi, *a fortiori* lorsqu'elle est d'ordre public »³⁵. Par ailleurs, bien que les accords interprovinciaux permettent à l'architecte d'une autre province canadienne d'obtenir un permis de l'Ordre pour exercer sa profession au Québec, l'obtention de ce permis est une exigence essentielle et non une simple formalité administrative qui, si elle n'est pas accomplie, ne saurait priver l'architecte de l'hypothèque légale de la construction.

Aux conditions posées par l'article 2726 C.c.Q. afin de bénéficier de l'hypothèque légale de la construction, s'ajoute, pour les personnes n'ayant pas contracté avec le propriétaire de l'immeuble, l'exigence de la dénonciation. L'article 2728 C.c.Q. prévoit, en effet, que l'hypothèque est alors limitée aux travaux, matériaux ou services qui suivent la dénonciation écrite du contrat au propriétaire. Un jugement de la Cour du Québec a toutefois reconnu l'efficacité d'une dénonciation adressée non pas au propriétaire, mais à un tiers qui avait pour rôle de l'accompagner dans tout le processus de conception et de réalisation du projet de rénovation de son immeuble³⁶. Le juge note que de la preuve établit que la dénonciation écrite avait été transmise au propriétaire³⁷.

35. *Urbacon Architecture inc. c. Urbacon Buildings Group Corp.*, 2016 QCCA 620, par. 29.

36. 9172-5119 *Québec inc. (Quincailleries architecturales Mirco) c. Auberge Madeleine*, 2016 QCCQ 6640. La question de savoir à qui la dénonciation doit être adressée et celle de son contenu se pose également dans le contexte des cautionnements requis au regard du *Règlement sur les contrats de travaux de construction des organismes publics*, RLRQ, c. C-65.1, r. 5. À ce sujet voir, entre autres, *Industries Panfab inc. c. Axa Assurances inc.*, 2016 QCCS 1625.

37. 9172-5119 *Québec inc. (Quincailleries architecturales Mirco) c. Auberge Madeleine*, préc., note 36, par. 81.

*P.M. c. Agence du revenu du Québec*³⁸, une décision portant sur une hypothèque légale de l'État, présente un raisonnement similaire à celui retenu dans l'affaire *9172-5119 Québec inc. (Quincailleries architecturales Mirco)*³⁹. Ces deux décisions sont en effet fondées sur l'idée que l'objectif d'information du mécanisme prévu par la loi peut être efficacement atteint quoique l'ensemble des exigences ne soient pas respectées ou le soient tardivement.

Invoquant le fait que la signification tardive d'un avis d'hypothèque légale de l'État l'aurait empêché de vendre son immeuble à sa fille, le propriétaire de celui-ci en demandait la radiation. Or, l'article 2725 C.c.Q. indique simplement que « [l']avis doit être signifié au débiteur ». Il n'impose pas un délai. Cette disposition s'apparente à celle relative à l'hypothèque légale de la construction au sujet de laquelle la Cour d'appel a écrit que le propriétaire « n'ayant pas reçu une signification ou ayant subi un préjudice en l'ayant reçu tardivement peut invoquer l'invalidité de l'avis »⁴⁰. En l'espèce, la question se posait donc de savoir si le propriétaire avait ou non subi un préjudice. Dans un premier temps, le juge souligne que le propriétaire avait été informé par courrier recommandé, qu'il savait que l'Agence du revenu du Québec avait inscrit un avis d'hypothèque légale. Il note ensuite que la vente à sa fille était un stratagème visant à protéger la valeur nette réelle de la résidence. Le juge écrit : « Ils ne peuvent tout simplement pas se fermer les yeux et par la suite invoquer préjudice dans le fait qu'ils ne peuvent mener à terme leur projet de vente »⁴¹.

3. L'exercice des droits hypothécaires : quelques précisions

Plusieurs articles du *Code civil du Québec* encadrent l'exercice des droits hypothécaires. Parmi ceux-ci, les articles 2761 et 2779 C.c.Q. contribuent à éviter que l'exercice de ces droits conduise à des injustices. En effet, le débiteur doit être informé par le créancier et il a droit à un certain délai pour remédier à son défaut. De plus, le débiteur peut exiger du créancier la vente du bien plutôt que sa prise en paiement. Ces dispositions sont au cœur de deux décisions rendues par la Cour d'appel.

38. 2016 QCCS 1209.

39. Préc., note 36.

40. *Doré c. Construction Gaétan Savard inc.*, [2006] R.J.Q. 169 (C.A.), par. 43.

41. *P.M. c. Agence du revenu du Québec*, préc., note 38, par. 96.

3.1 L'article 2761 et la notion de « tout autre intéressé »

L'article 2761 C.c.Q. prévoit que « [l]e débiteur ou celui contre qui le droit hypothécaire est exercé, ou tout autre intéressé, peut faire échec à l'exercice du droit du créancier en lui payant ce qui lui est dû ou en remédiant à l'omission ou à la contravention mentionnée dans le préavis ». L'affaire *Charron c. Julien*⁴² constitue une belle illustration d'une situation où un tiers peut avoir intérêt à utiliser ce mécanisme afin d'éviter l'exercice d'un droit hypothécaire. En l'espèce, à la suite de l'inscription d'un préavis d'exercice d'une prise en paiement, une créancière postérieure – titulaire d'une hypothèque résultant d'un jugement lui accordant une pension alimentaire – a acquitté la créance du titulaire de l'hypothèque antérieure et elle a inscrit sa subrogation. Au moment de cette inscription, elle sait qu'une promesse d'achat de l'immeuble est acceptée.

Le litige résulte du souhait de la subrogée d'obtenir la propriété de l'immeuble et de la volonté du promettant-acheteur d'obtenir un titre. Ils s'adressent tous deux à la Cour supérieure. La première présente une requête en délaissement forcé et en prise en paiement, le second une demande en passation de titre. La subrogée a contesté le droit du promettant-acheteur de faire échec à sa prise en paiement jusqu'en Cour d'appel.

La Cour d'appel s'était déjà penchée sur la notion de « tout autre intéressé » qu'on trouve à l'article 2716 C.c.Q.⁴³. Dans *Charron c. Julien*⁴⁴, elle confirme le jugement de la Cour supérieure⁴⁵ qui permet à la personne dont l'offre d'achat a été acceptée de faire échec à la prise en paiement. À défaut de pouvoir obtenir la propriété de l'immeuble, la créancière subrogée a donc été remboursée du montant auquel elle avait droit. La Cour d'appel précise toutefois que, comme elle avait refusé d'accepter paiement alors que les sommes étaient disponibles par l'entremise de la notaire, il aurait été abusif de lui permettre de percevoir des intérêts en surplus du montant qui lui était dû⁴⁶.

42. 2016 QCCA 572.

43. *Murray c. Xceed Mortgage Corporation/Corporation hypothécaire Xceed*, 2011 QCCA 2385 ; *Compagnie d'assurances Temple c. 9111-1963 Québec inc.*, 2012 QCCA 450.

44. Préc., note 42.

45. *Canuel c. Julien*, 2016 QCCS 107.

46. *Charron c. Julien*, préc., note 42, par. 49.

3.2 L'article 2779 et le sens de l'expression « délai imparti pour délaisser »

Inspiré des mêmes valeurs que l'article 2761 C.c.Q., l'article 2779 C.c.Q. permet au débiteur et aux créanciers hypothécaires subséquents de faire échec à l'exercice d'un droit hypothécaire : la prise en paiement. Dans la mesure où ils respectent les exigences de l'article 2779 C.c.Q., le débiteur et les créanciers subséquents peuvent exiger que le bien soit vendu par le créancier qui souhaitait plutôt le prendre en paiement. L'article 2779 C.c.Q. indique cependant que la demande d'abandon de la prise en paiement doit être inscrite dans le « délai imparti pour délaisser ». Sur la procédure à suivre, la principale question s'étant posée est celle du délai dans lequel le droit d'exiger l'abandon de la prise en paiement doit être exercé. La réponse à cette question, apparemment technique, revêt une importance considérable pour ceux qui ont laissé écouler le délai indiqué au préavis de prise en paiement, une interprétation restrictive ayant pour effet de les priver du droit de requérir la vente du bien.

Jusqu'ici, la jurisprudence était divisée. Depuis la décision de la Cour d'appel dans *Summerside c. Turnberry, syndicat de copropriétaires*⁴⁷, qui établit une simultanéité entre le jugement en délaissement et la prise en paiement, il est clair que le « délai imparti pour délaisser » n'englobe pas le délai accordé au débiteur pour délaisser le bien dans le jugement ordonnant le délaissement. La question se posait toutefois de savoir si on pouvait exiger la vente du bien entre la fin du délai indiqué au préavis de prise en paiement et le moment où le jugement ordonnant le délaissement est rendu⁴⁸. La Cour d'appel a répondu par l'affirmative dans l'affaire *Fabrication Al-Will inc. c. KWP inc.*⁴⁹ où la débitrice avait signifié une demande d'abandon de la prise en paiement plus de 60 jours après avoir reçu signification du préavis d'exercice d'un droit hypothécaire. La juge de première instance avait conclu que cet avis était tardif. Après avoir constaté l'existence de la créance et le défaut du débiteur, elle avait ordonné le délaissement forcé de l'immeuble et la prise en paiement.

47. [2000] R.J.Q. 693 (C.A.), par. 15.

48. En ce sens, voir *Construction Paul Filiatreault S.D. inc. c. Caisse Desjardins des Chutes Montmorency*, J.E. 2006-1392 (C.S.), [2006] R.D.I. 497 (C.S.) et *Benevides c. Toro*, 2010 QCCS 730.

49. 2016 QCCA 22. Les juges Kasirer et Mainville souscrivent aux motifs de la juge Bélanger.

Adoptant une interprétation fondée à la fois sur le texte de l'article 2779 C.c.Q. et sur l'intention du législateur de protéger l'intérêt du débiteur et des créanciers subséquents, la Cour d'appel, sous la plume de la juge Bélanger, arrive à la conclusion que la vente du bien donné en garantie peut être requise jusqu'au moment où le jugement en délaissement est prononcé. Au sujet du libellé de l'article 2779, la Cour souligne que l'expression « dans les délais impartis pour délaisser » ne doit pas être comprise comme se limitant aux délais prévus à l'article 2758 C.c.Q. puisque ce n'est pas ce que le législateur a indiqué contrairement à ce qu'il a fait aux articles 2749 et 2767 C.c.Q. Quant à l'intention du législateur, le tribunal rappelle que l'article 2779 C.c.Q. a pour but d'empêcher qu'un créancier s'enrichisse aux dépens des autres créanciers hypothécaires et du débiteur, car en prenant le bien en paiement, il profite de la totalité de la valeur du bien s'il jouit d'un meilleur rang que les autres créanciers. Ceux-ci, de même que le débiteur, ont donc intérêt à ce que le bien soit vendu étant donné que cela leur permet de recevoir une partie du prix de vente.

CONCLUSION

On remarque, encore une fois cette année, l'importance des litiges ayant un lien avec l'industrie de la construction : plus de la moitié des décisions dont il a été question impliquent un acteur de cette industrie. Ces jugements illustrent tout à la fois la complexité et la variété des questions que les dispositions législatives applicables à l'hypothèque légale de la construction soulèvent. Parmi ces jugements, certains ont néanmoins une portée plus large en ce que les principes qui s'en dégagent peuvent également s'appliquer aux hypothèques légales de manière plus générale, comme c'est le cas, par exemple, de la décision *P.M. c. Agence du revenu du Québec*⁵⁰.

50. Préc., note 38.