

## REVUE DE LA JURISPRUDENCE 2013 EN DROIT DES SÛRETÉS

Aurore BENADIBA

Volume 116, Number 1, 2014

REVUE SÉLECTIVE DE JURISPRUDENCE 2013

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1043673ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1043673ar>

[See table of contents](#)

### Publisher(s)

Éditions Yvon Blais

### ISSN

0035-2632 (print)

2369-6184 (digital)

[Explore this journal](#)

### Cite this article

BENADIBA, A. (2014). REVUE DE LA JURISPRUDENCE 2013 EN DROIT DES SÛRETÉS. *Revue du notariat*, 116(1), 105–125. <https://doi.org/10.7202/1043673ar>

# **REVUE DE LA JURISPRUDENCE 2013 EN DROIT DES SÛRETÉS**

**Aurore BENADIBA\***

Introduction . . . . .	107
1. Hypothèque légale de la construction. . . . .	107
1.1 Suspension et abandon des travaux. . . . .	108
1.2 Travaux de construction ou de rénovation et la notion de plus-value . . . . .	110
1.3 Substitution de garantie. . . . .	113
1.4 Dénonciation du sous-contrat à l'égard du propriétaire . . . . .	115
2. Exercice des recours hypothécaires. . . . .	117
2.1 Abandon de la prise en paiement . . . . .	118
2.2 Erreurs ou défaut quant à la publicité des droits réels mobiliers . . . . .	121
Conclusion . . . . .	124

---

\* LL.D., professeure agrégée, Faculté de droit, Université Laval.



## **INTRODUCTION**

L'année 2013 fut celle des éclaircissements, des nouveautés et des projections dans le domaine des sûretés. Les thèmes classiques, comme l'hypothèque légale de la construction et l'exercice des recours hypothécaires, ont donné l'occasion aux juges de rendre quelques décisions importantes, voire inédites, confirmant ainsi la vivacité du droit des sûretés. L'hypothèque légale de la construction est une source intarissable de contentieux comme l'éternelle distinction entre la suspension et l'abandon des travaux, la substitution de garantie (permettant au propriétaire de protéger son droit de propriété) ou encore les conditions de forme relatives à la dénonciation du contrat de sous-traitance adressée au propriétaire. Invariablement, comme les années précédentes, les juges se sont penchés tant sur l'expression « travaux de construction ou de rénovation » que sur la détermination de l'existence de la plus-value. Toutefois, les préoccupations environnementales ont conduit les tribunaux à s'interroger sur la valeur des travaux de décontamination d'un immeuble. Les juges ont aussi fait preuve de pouvoir créateur lors d'une demande d'abandon de prise en paiement déposée par le débiteur. On remarquera également que les tribunaux n'ont pas manqué de jouer leur rôle traditionnel en réaffirmant certains principes classiques en matière de publicité des droits hypothécaires. Nos commentaires porteront dès lors sur l'hypothèque légale de la construction (1.) et sur l'exercice des recours hypothécaires (2.).

### **1. HYPOTHÈQUE LÉGALE DE LA CONSTRUCTION**

L'année 2013 offre une pluralité de décisions relatives à l'hypothèque légale de la construction. Plusieurs décisions reviennent sur les conditions qui entourent la date de fin des travaux, notion capitale en cette matière. La distinction entre la suspension et l'abandon des travaux alimente le débat (1.1). Certaines décisions utiles précisent le contenu de la fameuse expression « travaux de construction ou de rénovation » qui peut paraître évidente au premier abord. L'une d'elles nous permettra de prendre la mesure de cette expression dans un contexte délicat et actuel appelé à des développements prometteurs, celui concernant la décontamination des sols (1.2). Certains jugements relatifs à la substitution d'hypothèque (1.3) et à

la dénonciation du contrat de sous-traitance (1.4) méritent aussi notre attention.

### 1.1 Suspension et abandon des travaux

Le droit positif fait de la notion capitale de fin des travaux un sujet intarissable, et ce, pour de multiples raisons. Notion stratégique et juridique essentielle puisque, comme nous le savons, la fin des travaux fixe le point de départ pour computer les délais à respecter pour l'accomplissement des formalités requises aux fins d'inscription et de conservation de l'hypothèque légale de la construction. Notion simple, en apparence, si l'on s'en tient à la définition de l'article 2110 du *Code civil du Québec* selon lequel la fin des travaux survient lorsque l'ouvrage est exécuté et en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine. Tout est dit, c'est-à-dire rien. Giroux l'avait déjà compris<sup>1</sup>. L'exécution partielle des travaux, la mauvaise exécution des travaux, la suspension ou l'arrêt des travaux sont donc des questions factuelles ayant des incidences juridiques importantes sur la validité et l'opposabilité d'une hypothèque légale de la construction. Les juges disposent alors d'un large pouvoir d'appréciation. La détermination de la date de la fin des travaux est une question de faits comme l'ont répété récemment les juges de la Cour d'appel dans l'affaire *Diamantopoulos c. Construction Dompat inc.*<sup>2</sup>. Il n'y a qu'une seule fin des travaux pour l'ensemble du projet, peu importe le nombre des intervenants, pourvu que tous les travaux prévus aux plans et devis aient été exécutés<sup>3</sup>. De manière plus significative, dans l'affaire *Centre sportif Rouville inc. c. Miroirs Laurier ltée* entendue par la Cour du Québec, le juge a conclu que les travaux nécessaires pour corriger la malfaçon ne retardaient pas la fin des travaux puisqu'il s'agissait d'une malfaçon mineure portant sur une construction fonctionnelle<sup>4</sup>. Ainsi, s'il reste encore des travaux à exécuter et en l'absence de plans et devis, la fin des travaux correspond à la date à laquelle la construction est prête pour l'usage destiné. Les juges prennent ici en compte la fonctionnalité de l'ouvrage<sup>5</sup>. Par ailleurs, le certificat de fin des travaux ne servira que de présomption simple renversable par la preuve contraire que d'autres travaux prévus au contrat restent à exécuter.

1. Georges-Michel GIROUX, *Le privilège ouvrier*, thèse de doctorat, Montréal, Éditions Albert Lévesque, 1933, p. 399, n° 298.

2. *Diamantopoulos c. Construction Dompat inc.*, 2013 QCCA 929.

3. *Ibid.*, par. 67 et 68.

4. *Centre sportif Rouville inc. c. Miroirs Laurier ltée*, 2013 QCCQ 1882, par. 40 et 41.

5. *Ibid.*

Force est de constater qu'un certain nombre de questions taraudent cette notion de date de fin des travaux. Certaines sont réglées par les tribunaux et n'empêchent pas la fin des travaux de survenir comme celles, déjà évoquées, concernant les manquements ou malfaçons de l'entrepreneur<sup>6</sup>. D'autres nécessitent encore des éclaircissements comme la distinction entre la suspension et l'abandon des travaux. Avec la décision *Côté Thériault c. Meubl'Art inc.*<sup>7</sup>, la Cour supérieure est revenue sur cette subtile différence. Le critère mis en avant par la Cour est celui de la prévisibilité. Il y a suspension des travaux lorsque leur reprise est prévisible. En revanche, l'imprévisibilité de la reprise permet la qualification d'abandon des travaux qui équivaut à la fin des travaux. Cet abandon constitue le point de départ du fameux délai de 30 jours pour inscrire l'hypothèque légale, puis de celui de 6 mois pour la conserver. Or, en cas de suspension, les formalités d'inscription et de conservation de l'hypothèque légale sont encore possibles. Ainsi, la qualification est à la fois stratégique et décisive pour la validité de l'hypothèque légale. Il est vrai que la décision *Côté Thériault c. Meubl'Art inc.* reprend les enseignements passés, notamment ceux dégagés par les affaires *Belinco Développements inc.*<sup>8</sup>, *Construction Raoul Pelletier*<sup>9</sup> et *Nova Construction plus (JPR) inc. c. Hypothèque CIBC inc.*<sup>10</sup>. Ce critère de prévisibilité est une idée du professeur Serge Binette, notaire, reprise à bon escient par les tribunaux<sup>11</sup>. Il ressort clairement de cette récente affaire *Côté Thériault c. Meubl'Art inc.* que deux éléments doivent être combinés. Le premier est matériel, soit l'arrêt de travaux incomplets par le propriétaire ou par l'entrepreneur ou les deux. Le second est intentionnel, soit l'absence d'intention de reprendre les travaux. Cette intention doit précisément être examinée sous l'angle de la prévisibilité. Les juges devront analyser les intentions du propriétaire et de l'entrepreneur<sup>12</sup>. L'entrepreneur avait-il l'intention de reprendre les travaux, de les compléter ? Le propriétaire souhaitait-il abandonner les travaux ou avait-il posé des gestes incompatibles avec le désir de les conti-

6. *Mador c. Malouin*, [2004] R.D.I. 814 (C.S.) ; *Centre sportif Rouville inc. c. Miroirs Laurier ltée*, préc., note 4.

7. *Côté Thériault c. Meubl'Art inc.* (2003), 2013 QCCS 2204.

8. J.E. 96-1236 (C.S.).

9. *Construction Raoul Pelletier (1997) inc. c. Caisse populaire Desjardins du Centre-ville de Québec*, 2011 QCCS 1466, par. 29, note 1.

10. *Nova Construction plus (JPR) inc. c. Hypothèque CIBC inc.*, 2006 QCCA 1017.

11. *Ibid.*

12. *Hôtel Motel Levesque inc. c. 148699 Canada Ltée*, [1989] R.D.I. 434 (C.S.) ; *Belinco Développements inc. c. Bazinet*, J.E. 96-1236 (C.S.), p. 16 ; *Nova Construction plus (JPR) inc. c. Hypothèque CIBC inc.*, 2006 QCCA 1017, par. 49 et 50.

nuer<sup>13</sup> ? Les faits de chaque espèce sont à l'évidence les seuls guides permettant de scruter la prévisibilité d'une telle reprise ou du désir d'abandon. Dans l'affaire *Côté Thériault*, à la suite de l'interruption des travaux incomplets, l'entrepreneur ne s'était pas présenté pendant des mois sur le chantier, ce qui avait démontré que toute reprise demeurerait imprévisible<sup>14</sup>. Par ailleurs, l'entrepreneur avait sans cesse repoussé la livraison de l'ouvrage et, malgré les multiples « ultimatums » matérialisés par une entente signée et une mise en demeure, il n'avait jamais exécuté les travaux restants. La Cour supérieure a même souligné l'existence d'une clause pénale rédigée en des termes convaincants qui aurait pu encourager la reprise des travaux. Dans ces conditions, l'abandon des travaux paraissait évident et imposait le prononcé de la radiation de l'hypothèque inscrite tardivement, hors délai légal<sup>15</sup>, et, « par ricochet »<sup>16</sup>, celui du préavis d'exercice.

## 1.2 Travaux de construction ou de rénovation et notion de plus-value

À notre grande satisfaction, les juges se sont arrêtés de nouveau, en 2013, tant sur l'expression « travaux de construction ou de rénovation » que sur la notion centrale de plus-value. Manifestement, ces concepts doivent évoluer selon les préoccupations sociétales actuelles. Les tribunaux, notamment dans l'affaire *CS Terrec inc. c. Renaud-Prescott*<sup>17</sup>, se sont livrés à un véritable travail de construction de la norme juridique. L'honorable juge Pierre Dallaire de la Cour supérieure nous offre une analyse méticuleuse afin de savoir si des travaux de décontamination donnent lieu à l'inscription d'une hypothèque légale. De l'aveu même du juge<sup>18</sup>, la question de la qualification des travaux de décontamination en des travaux de construction a été rarement traitée par les tribunaux. Une décision pertinente, *Charles-Auguste Fortier inc. (Arrangement relatif à)*<sup>19</sup>, semble être le seul appui à l'argumentaire des parties. Elle a donc été reprise par le tribunal pour être appliquée dans un contexte quelque peu différent. Dans cette affaire, la Cour supérieure avait

13. *Mount-Royal Concrete Floor Ltd. c. Beauharnois Holding Limited*, [1975] C.S. 146, p. 22.

14. *Ibid.*, par. 31.

15. *Ibid.*, par. 33.

16. *Ibid.*, par. 33.

17. *CS Terrec inc. c. Renaud-Prescott*, 2013 QCCS 1301.

18. *Ibid.*, par. 77.

19. *Charles-Auguste Fortier inc. (Arrangement relatif à)*, 2008 QCCS 4004.

rejeté l'existence d'une hypothèque légale au motif que les travaux de décontamination avaient excavé des sols non destinés à remblayer l'immeuble. Selon ce jugement, « à partir du moment où les sols sont extraits de l'immeuble, sans être destinés à y être replacés, ils perdent le caractère immobilier en vertu des articles 900 et 902 C.c.Q. »<sup>20</sup>. Le juge Dallaire, dans *CS Terrec inc. c. Renaud-Prescott*, fait sienne l'analyse du juge Étienne Parent dans la décision *Charles-Auguste Fortier inc. (Arrangement relatif à)*<sup>21</sup> en déclarant notamment :

Si les seuls travaux effectués consistent à décontaminer des sols qui ont été excavés et transportés ailleurs pour être décontaminés, dans un contexte où ils ne doivent pas être ramenés par la suite sur le site, il est clair que ces sols, devenus biens meubles, ne peuvent donner ouverture à l'hypothèque légale qui vise les travaux de *construction ou rénovation d'un immeuble*.<sup>22</sup>

Ainsi, un nouveau remblai avec des sols exempts de toute contamination a permis la décontamination du terrain en fonction des techniques admissibles à l'époque<sup>23</sup>. De manière critiquable, selon notre opinion, le nouveau remblai « neuf » n'a pas été considéré comme la fourniture d'un nouveau matériau de construction pouvant, à lui seul, ouvrir droit à une hypothèque légale. Au demeurant, dans la décision *CS Terrec inc. c. Renaud-Prescott*, le juge Dallaire a affirmé procéder à une interprétation *a contrario* de l'affaire *Charles-Auguste Fortier inc.* précitée en considérant que si les sols excavés, une fois décontaminés, sont réintégrés sur le site, ils sont alors assimilés à des travaux de construction ou de rénovation au bénéfice de l'immeuble<sup>24</sup>. Les nouveaux matériaux décrits comme du « remblai contrôlé » ont été intégrés à l'immeuble. Le tribunal donne, par la même occasion, une définition de la notion de « remblai contrôlé » :

[...] il ne s'agit pas là de vulgaire terre prise n'importe où mais d'un matériau dont la composition et la qualité est la conséquence d'un travail, d'une intervention humaine en vue de s'assurer qu'il réponde aux normes environnementales en vue d'obtenir éventuellement un certificat de décontamination.<sup>25</sup>

20. *Ibid.*, par. 12.

21. *CS Terrec inc. c. Renaud-Prescott*, préc., note 17, par. 86 et 87.

22. *Ibid.*, par. 87.

23. *Charles-Auguste Fortier inc. (Arrangement relatif à)*, préc., note 19, par. 9.

24. *CS Terrec inc. c. Renaud-Prescott*, préc., note 17, par. 88.

25. *Ibid.*, par. 90.



Afin de conclure à la validité de l'hypothèque légale compte tenu de la « quantité monumentale de remblai contrôlé fourni par Terrec »<sup>26</sup> (900 tonnes)<sup>27</sup>, le juge a retenu qu'il y avait eu enlèvement des sols contaminés et remplacement de ces sols par de nouveaux matériaux, intégrés à l'immeuble<sup>28</sup>.

Nous pensons que le même raisonnement aurait pu être tenu dans l'affaire *Charles-Auguste Fortier inc. (Arrangement relatif à)* et conduire à valider l'hypothèque légale. La perte de la qualification de bien meuble pour les sols contaminés et extraits n'emporte pas le rejet de la qualification de nouveaux sols exempts de contamination. Les nouveaux sols auraient pu revêtir la qualification de biens meubles incorporés au fonds de terre et devenir immeubles, validant ainsi l'hypothèque légale.

Au nom de l'évolution de la société et des technologies dans le secteur de la construction, le juge Dallaire a poussé le raisonnement et a affiné l'analyse en considérant que « le fait d'incorporer à l'immeuble un « remblai contrôlé » en lieu et place de sols contaminés peut constituer un accessoire essentiel et indispensable pour que le bâtiment puisse servir à un quelconque usage ». Fort d'une prise de conscience sur les enjeux environnementaux en matière de contamination des sols due aux fuites d'hydrocarbures<sup>29</sup>, le juge a créé la notion de travaux accessoires et indispensables pour l'exploitation saine des immeubles conformément à leur vocation ou à leur usage. Cette grille d'analyse pertinente et englobante permettra de considérer tous travaux de décontamination comme des travaux de construction indispensables pour éviter, d'une part, le non-usage de l'édifice construit et, d'autre part, de tomber dans « les limbes de l'ostracisme rattaché à la contamination »<sup>30</sup>.

Une autre question juridique soulevée dans l'affaire *CS Terrec inc.* mérite tout autant notre attention : les travaux de décontamination apportent-ils une plus-value à l'immeuble ? D'emblée, le juge Dallaire a répondu par l'affirmative et penser le contraire serait, selon lui, un non-sens. Le juge a alors considéré comme un fait notoire que l'avis de décontamination puisse avoir un impact négatif

---

26. *Ibid.*, par. 95.

27. *Ibid.*, par. 89.

28. *Ibid.*, par. 94.

29. *Ibid.*, par. 107 et 108.

30. *Ibid.*, par. 112.

sur la valeur de l'immeuble<sup>31</sup>. Il en découle une présomption de réduction de la valeur de l'immeuble<sup>32</sup>. Par ailleurs, le maintien de la valeur du terrain inscrite au rôle d'évaluation municipale ne constitue pas une preuve suffisante, selon le juge, pour renverser cette présomption compte tenu de l'existence d'un avis de contamination publié. Seule chose certaine pour le juge : l'immeuble était alors apte à servir à l'usage, notamment, commercial du seul fait des travaux de décontamination effectués<sup>33</sup>. À l'évidence, et « ce[la] tombe sous le sens commun », l'immeuble a réalisé une plus-value du fait de la décontamination<sup>34</sup>. La Cour supérieure reprend ici les principes établis par la Cour d'appel dans l'arrêt *Beylerian*<sup>35</sup> en les adaptant à notre époque. La contamination d'un terrain est un fait comparable à une catastrophe telle qu'une inondation ou un incendie qui ravage un immeuble et lui fait perdre sa valeur. Dans ces conditions, les travaux de réhabilitation ne peuvent qu'apporter une plus-value à l'immeuble<sup>36</sup>. Reprenant ensuite un enseignement traditionnel<sup>37</sup>, la Cour a réaffirmé que l'obligation de prouver l'existence de la plus-value n'impliquait pas celle de fixer sa valeur exacte au stade de la requête en délaissement forcé et de la vente sous contrôle de justice. C'est seulement lors de l'étape ultime, au moment de la confection de l'ordre de collocation, qu'il faudra alors établir avec précision la plus-value<sup>38</sup>.

### 1.3 Substitution de garantie

La décision *Coffrage Alliance Ltée c. Groupe Aecon Québec Ltée*<sup>39</sup>, qui concerne une question inédite, soit celle d'une demande de substitution de garantie en remplacement d'une hypothèque légale émanant de l'entrepreneur et non du propriétaire, nous fera retenir notre souffle puisqu'une permission d'appel a été accueillie. De l'aveu de la Cour d'appel, cette question ne recueille l'unanimité ni au sein des cours de première instance, ni parmi les auteurs. Le juge Gascon a donc accordé la permission d'appel et le dépôt

31. *Ibid.*, par. 140.

32. *Ibid.*, par. 141.

33. *Ibid.*, par. 146

34. *Ibid.*, par. 153.

35. *Beylerian c. Constructions et rénovations Willico inc.*, 1997 CanLII 10829 (QC C.A.), p. 10.

36. *CS Terrec inc. c. Renaud-Prescott*, préc., note 17, par. 157.

37. En ce sens : *Beylerian c. Constructions et rénovations Willico inc.*, préc., note 35.

38. *CS Terrec inc. c. Renaud-Prescott*, préc., note 17, par. 159 à 163.

39. *Coffrage Alliance ltée c. Groupe Aecon Québec ltée*, 2013 QCCA 886.

d'exposés afin que cette question soit tranchée de manière accélérée puisque, selon ses termes, le système judiciaire à avantage à connaître la réponse<sup>40</sup>. La décision de première instance rendue par la Cour supérieure<sup>41</sup> mérite donc que l'on s'y attarde. Les faits sont simples : une compagnie sous-traitante, la société Coffrage Alliance, a publié une hypothèque légale à l'encontre d'un immeuble appartenant à l'État et qui a fait l'objet de travaux supervisés par un entrepreneur général, le groupe Aecon Québec. La compagnie d'assurance Chartis s'est portée caution pour le paiement des obligations contractées par le groupe Aecon envers ses sous-traitants et fournisseurs. La société Coffrage souhaitait voir condamner les compagnies Aecon et Chartis pour le paiement du solde contractuel, des coûts supplémentaires et le versement de dommages et intérêts. La société Coffrage a aussi demandé l'extension de l'assiette de l'hypothèque légale aux montants réclamés et le prononcé d'une ordonnance de délaissement afin de procéder à une vente sous contrôle de justice. La question sous-jacente de l'insaisissabilité des biens appartenant à l'État aurait mérité des développements. La Cour supérieure s'est limitée à la demande de radiation de l'hypothèque légale et sa substitution par un cautionnement financier. Même au prix d'une interprétation large de l'article 2731 du *Code civil du Québec*, le tribunal reconnaît que le groupe Aecon ne peut être assimilé à un propriétaire, statut qui lui donnerait le droit de former une demande de substitution de sûreté<sup>42</sup>. Le tribunal a alors retenu le critère de l'intérêt économique suffisant pour admettre la requête formée par le sous-traitant en s'appuyant sur l'opinion doctrinale de madame Édith Lambert<sup>43</sup>. Le groupe Aecon a été privé des montants qui lui sont dus puisque le procureur général l'a menacé d'exercer une rétention aussi longtemps que l'immeuble reste grevé d'une hypothèque légale (par. 39). Le groupe Aecon a donc invoqué un « lourd préjudice » qui justifierait, selon lui, un intérêt à formuler une telle demande de substitution d'hypothèque. Il a aussi soutenu qu'il ne pouvait recevoir du procureur général les fonds nécessaires pour payer les soldes contractuels dus aux sous-traitants et finaliser le projet (par. 14). Manifestement, la Cour supérieure a été sensible à cet argument. Par ailleurs, toujours selon la Cour, le recours prévu à l'article 804 du *Code de procédure*

---

40. *Ibid.*, par. 10 et 11.

41. *Québec (Procureur général) c. Coffrage Alliance ltée*, 2013 QCCS 1430.

42. *Ibid.*, par. 72.

43. Édith LAMBERT, *Les sûretés*, vol. 4 : hypothèques légales et certains effets de l'hypothèque (art. 2724 à 2747 C.c.Q.), coll. « Commentaires sur le *Code civil du Québec* », Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2009.

*civile* n'est pas limité au seul propriétaire de l'immeuble et peut être présenté par toute personne qui a subi un préjudice du fait d'une inscription sur le registre foncier<sup>44</sup>. À l'appui de son raisonnement, la Cour cite l'affaire *C.L.A. Golf-O- Dome aréna inc. c. Entreprises de béton Fern Leclerc ltée*<sup>45</sup> qui renvoie à la décision *Construction Socam ltée c. Ece électrique inc.*<sup>46</sup>. Or, sur ce point, la Cour a procédé par analogie, mais de manière erronée puisque dans l'affaire citée, il était question de l'application de l'article 805 du *Code de procédure civile* et non de l'article 804 dudit code, qui permet à toute personne de demander la radiation d'une inscription illégale ou irrégulière. La Cour avait en effet affirmé que le recours de l'article 805 n'était pas limité au seul propriétaire de l'immeuble, mais à toute personne qui souffrait d'un préjudice à la suite d'une inscription illégale<sup>47</sup>. Il sera donc intéressant de connaître la position de la Cour d'appel sur cette question nouvelle. Nous y reviendrons assurément dans une prochaine chronique.

#### 1.4 Dénonciation du sous-contrat à l'égard du propriétaire

La Cour du Québec, dans la décision *Caluori c. D'Onofrio*<sup>48</sup>, fait une percée remarquable au sujet de la dénonciation du contrat de sous-traitance au propriétaire d'un immeuble. Rappelons l'importance de l'acte de dénonciation : il constitue l'acte de naissance de l'hypothèque légale de construction au profit du sous-traitant. La dénonciation doit, en principe, être écrite si on suit les prescriptions de l'article 2728 du *Code civil du Québec*. Un formalisme est donc requis par le législateur. Or, la Cour du Québec a préféré déduire de la participation active du propriétaire aux travaux de construction<sup>49</sup> une dénonciation formelle. La Cour du Québec fait alors une différence entre, d'une part, la connaissance présumée du propriétaire de l'existence des travaux<sup>50</sup> et, d'autre part, sa participation active lors de la conclusion du contrat de sous-traitance et l'exécution des travaux.

---

44. *Ibid.*, par. 40.

45. [1993] R.D.I. 54 (C.S.).

46. 2001 CanLII 10932 (QC C.S.).

47. *C.L.A. Golf-O-Dome aréna inc. c. Entreprises de béton Fern Leclerc ltée*, préc., note 45, p. 56.

48. *Caluori c. D'Onofrio*, 2013 QCCQ 14369.

49. *Ibid.*, par. 19 et 22 ; dans le même sens, voir : *Blais c. 9052-5486 Québec inc.*, J.E. 2000-647 (C.Q.), p. 5 et 6.

50. *Société de cogénération de St-Félicien, société en commandite/St-Félicien Cogénération Limited Partnership c. Industries Falmec inc.*, 2005 QCCA 441, par. 61 ; *Doré c. Construction Gaétan Savard inc.*, 2005 QCCA 1231, par. 42 et 48.

Il est généralement admis par les tribunaux inférieurs et supérieurs que la simple connaissance, par le propriétaire, du sous-entrepreneur ne peut exempter ce dernier de l'obligation de dénoncer son contrat. Un simple avis<sup>51</sup> du sous-entrepreneur au propriétaire ou une conversation<sup>52</sup> ne peuvent valoir dénonciation. Cette position est justifiée par le double rôle de la dénonciation. D'une part, le propriétaire est avisé que l'entrepreneur général a donné un sous-contrat pour l'exécution de certains travaux. D'autre part, l'avis écrit est un geste positif, posé par le sous-traitant, pour informer le propriétaire de son intention d'invoquer son droit à l'hypothèque sur l'immeuble dans l'hypothèse où l'entrepreneur général ne paierait pas le prix du sous-contrat<sup>53</sup>. Les juges sont ainsi unanimes sur la logique qui sous-tend l'exigence de la dénonciation même si ce formalisme, consistant à imposer une dénonciation écrite, relève de l'ordre public de protection (c'est-à-dire qu'il est prévu en faveur du propriétaire qui pourrait y renoncer de manière claire et évidente)<sup>54</sup> et non de direction<sup>55</sup>. C'est dans ces conditions que les tribunaux ont eu pour habitude d'analyser le comportement du sous-traitant pour y déceler une démarche positive auprès du propriétaire qui caractériserait ainsi son intention de se prévaloir de son droit réel accessoire en cas de défaut de paiement<sup>56</sup>.

De manière notable, dans la récente décision *Caluori c. D'Onofrio*, la juge Handman de la Cour du Québec a pris en considération les relations nouées entre le propriétaire, l'entrepreneur principal et le sous-traitant<sup>57</sup>. Elle a particulièrement souligné que le propriétaire de l'immeuble en question était également l'architecte du projet et le donneur d'ouvrage. La Cour a relevé que le propriétaire, sous cette triple casquette, avait pris connaissance de la soumission du sous-traitant avant la signature du contrat. Il avait fait le tour du chantier avec l'entrepreneur et le sous-traitant. Il possédait même une copie du devis produit par le sous-traitant qui, avec peu de modifications, est devenu par la suite le contrat de sous-traitance. Le propriétaire avait aussi apporté des modifications sur des points

51. *Roland Jacques inc. c. Laboratoires du Dr Renaud inc.*, [1980] C.A. 553.

52. *Constructions Gaétan Lessard Inc. c. Perron*, J.E. 80-716 (C.S.).

53. *Honco inc. c. Essor Hélicoptères inc.*, [1995] R.D.I. 327 (C.A.), repris par *Société de cogénération de St-Félicien c. Industries Falmecc inc.*, préc., note 50, par. 61.

54. *Ibid.*, par. 33.

55. *Pilote c. Fondations J.M.R. Bafaro inc.*, J.E. 2003-341 (C.A.), par. 29.

56. *Paccou c. Gérard Dion et Fils inc.*, [2004] R.D.I. 862 (C.S.), par. 30.

57. *Caluori c. D'Onofrio*, préc., note 48 et *Blais c. 9052-5486 Québec inc.*, préc., note 44, par. 19 à 21.

importants au contrat. De plus, il était présent lors de la signature du contrat. Pour en déduire une participation active du propriétaire, la Cour a aussi constaté qu'il avait suivi l'avancement des travaux et était impliqué dans tous les aspects du projet.

La Cour a donc déclaré que dans certains cas exceptionnels, lorsque le propriétaire de l'immeuble est le véritable maître d'œuvre, une dénonciation peut ne pas être requise en raison de la participation active du propriétaire aux travaux. D'ailleurs, la Cour a repris clairement la solution rendue dans une précédente décision de la Cour du Québec, la cause *Blais c. 9052-5486 Québec inc.*<sup>58</sup>. Ainsi, la Cour a affirmé que le sous-traitant a obtenu tous les détails et tous les documents permettant de conclure à la réception d'une dénonciation écrite au sens de l'article 2728 du *Code civil du Québec*. Le formalisme de la dénonciation peut donc être remplacé par le comportement actif du propriétaire. Or, cette interprétation élargie, à certains égards critiquable, de l'article 2728 du *Code civil du Québec* s'écarte de la position traditionnelle des Cours supérieure et d'appel qui recherchent systématiquement la preuve d'une mise en garde ou d'une démarche du sous-traitant qui révélerait son intention de se prévaloir éventuellement de l'hypothèque légale à l'égard du propriétaire<sup>59</sup>. À notre avis, cette dénonciation non formelle ou circonstancielle devrait toujours avoir pour fonction de mettre en garde le propriétaire de la position préférentielle du sous-traitant afin qu'il puisse se protéger en retenant, si nécessaire, les montants dus à l'entrepreneur général en vertu de l'article 2123 du *Code civil du Québec*. Selon nous, à défaut d'un formalisme strict, l'information complète du propriétaire tant sur les conditions du sous-contrat que sur les intentions réelles du sous-traitant doit être clairement prouvée.

## 2. EXERCICE DES RECOURS HYPOTHÉCAIRES

Deux questions principales ont occupé les tribunaux en matière de recours hypothécaires. Tout d'abord, et parfois de manière inédite, les tribunaux se sont prononcés sur les critères de l'article 2779 et de l'article 2780 du *Code civil du Québec* relatifs à l'abandon de la prise en paiement (2.1). Ensuite, de manière traditionnelle, les juges sont revenus sur les possibles erreurs portant sur le nom du

58. *Blais c. 9052-5486 Québec inc.*, préc., note 49, et *Caluori c. D'Onofrio*, préc., note 48, par. 19 et 22.

59. *Honco inc. c. Essor Hélicoptères inc.*, préc., note 53 ; *Pilote c. Fondations J.M.R. Bafaro inc.*, préc., note 55, par. 23.

constituant lors de la publicité faite au Registre des droits personnels et réels mobiliers (RDPRM) et sur le défaut de publicité du préavis d'exercice d'un droit hypothécaire (2.2).

### **2.1 Abandon de la prise en paiement**

Une décision traitant de deux questions inédites, dont l'une controversée, retiendra notre attention dans cette section consacrée à l'abandon de la prise en paiement demandée par le débiteur. Rappelons que l'article 2779 du *Code civil du Québec* met en place un mécanisme protecteur des intérêts du débiteur et de l'ensemble des créanciers hypothécaires en soumettant au contrôle du tribunal la prise en paiement exercée par un des créanciers hypothécaires. Le créancier poursuivant, désireux prendre le bien hypothéqué en paiement, pourrait être contraint d'abandonner son recours et se voir imposer de vendre le bien lui-même ou le faire vendre si un autre créancier hypothécaire, dit subséquent, prouve en quelque sorte un intérêt certain. Le créancier forçant l'abandon devra donner caution au créancier poursuivant que la vente se fera à un prix suffisamment élevé et qu'il sera payé intégralement de sa créance. Une lettre de crédit irrévocable remplit généralement cette exigence du troisième alinéa de l'article 2779. L'une des particularités de l'article 2779 est d'envisager que le débiteur, dans un ultime sursaut, puisse échapper à la perte de son droit de propriété et forcer lui aussi l'arrêt de la poursuite en prise en paiement. Dans ce cas, le débiteur n'aura pas à justifier de la fourniture d'une caution, c'est-à-dire de la garantie que le créancier puisse être intégralement payé à l'issue de la vente. Toutefois, conformément à l'article 2779, alinéa 2, le débiteur devra, « au préalable, avoir inscrit un avis à cet effet, remboursé les frais engagés par le créancier et avancé les sommes nécessaires à la vente du bien ». Or, il est vrai que l'exigence du remboursement des frais engagés par le créancier poursuivant refroidit bien souvent les meilleures volontés du débiteur. Dans le plupart des cas, le débiteur est insolvable ou dans une situation financière précaire au point de ne pouvoir trouver les sommes nécessaires pour arrêter la prise en paiement. Ce recours est donc rarement exercé en pratique par le débiteur, d'où l'intérêt de la décision *Jovicic c. Mafhoum*<sup>60</sup> dont on peut dégager deux enseignements notables.

---

60. *Jovicic c. Mafhoum*, 2013 QCCS 676.

Premièrement, le juge Dugré s'est prononcé sur la signification de l'expression « dans les délais impartis pour délaisser » de l'article 2779 du Code civil alors que, dans une affaire précédente *Arutyunov c. 3095-7252 Québec inc.*<sup>61</sup>, les juges de la Cour d'appel avaient volontairement refusé de se prononcer<sup>62</sup>. Dans cette dernière affaire, la Cour d'appel avait considéré que le débiteur n'ayant pas respecté une des obligations préalables<sup>63</sup> prévues à l'article 2779 – celle de rembourser les frais engagés et les avances nécessaires – ne pouvait prétendre au droit d'exiger l'abandon du recours hypothécaire. Cette preuve de l'absence de remboursement et de paiement suffisait à elle seule pour qu'on lui refuse le droit au recours prévu à l'article 2779 du *Code civil du Québec*<sup>64</sup>. Or, dans la récente affaire à l'étude *Jovicic c. Mafhoum*, le juge Dugré est revenu sur le débat jurisprudentiel portant sur le délai visé à l'article 2779<sup>65</sup>. Deux tendances sont observables. Selon le juge Landry de la Cour supérieure dans la décision *Compagnie Trust National c. Whitehall Estates Ltd.*<sup>66</sup>, le délai est de 60 jours en matière immobilière alors que dans la décision *Construction Paul Filiatreault S.D. inc. c. Caisse Desjardins des Chutes*, le juge Pelletier a souligné que le délai prévu à l'article 2779 n'était pas un délai de rigueur et que l'avis d'abandon pouvait être enregistré au-delà du délai de 60 jours<sup>67</sup>. Dans ces conditions, le juge Dugré dans *Jovicic c. Mafhoum*, fort d'une interprétation « textuelle, contextuelle et téléologique »<sup>68</sup>, a considéré que le contexte et le but de cet article ne sont pas de prévoir un délai de rigueur et qu'il doit être interprété en faveur du débiteur<sup>69</sup>. Par le jeu d'une lecture croisée et appuyant son argumentaire sur la décision *Gestion François Beaudoin inc. c. Gestions M. Houle inc.*<sup>70</sup>, le juge Dugré a renvoyé notamment à la solution de la décision *Construction*

61. *Arutyunov c. 3095-7252 Québec inc.*, 2012 QCCA 828.

62. *Ibid.*, par. 10.

63. L'inscription d'un avis est la deuxième obligation préalable de l'article 2779 du *Code civil du Québec*.

64. *Arutyunov c. 3095-7252 Québec inc.*, préc., note 61, par. 10 et 11.

65. Débat repris encore récemment par *Banque de Nova Scotia c. Lunger*, 2013 QCCS 4761, par. 45-57.

66. *Compagnie Trust National c. Whitehall Estates Ltd.*, C.S. Hull, n° 550-05-003691-964, 21 octobre 1996, j. Landry (confirmé par la Cour d'appel, n° 500-09-003407-962, 28 février 1997, j. Rothman, Otis et Trudeau).

67. *Construction Paul Filiatreault SD inc. c. Caisse Desjardins des Chutes Montmorency*, 2006 QCCS 3150, par. 15 et 17.

68. *Jovicic c. Mafhoum*, préc., note 60, par. 23.

69. *Ibid.*, par. 26.

70. *François Beaudoin inc. c. Gestions M. Houle inc.*, 2010 QCCS 3484.



*Paul Filiatreault S.D. inc. c. Caisse Desjardins des Chutes*<sup>71</sup> : la demande du débiteur de faire vendre le bien plutôt que de le prendre en paiement pourrait alors être présentée tant et aussi longtemps qu'il n'y a pas eu de jugement en délaissement ou d'acte volontaire consenti et accepté par le créancier<sup>72</sup>.

Deuxièmement, toujours dans l'affaire *Jovicic c. Maqhoum*, le juge Dugré, de manière inédite<sup>73</sup>, a fixé les critères permettant l'exercice du pouvoir judiciaire sur le fondement de l'article 2780, alinéa 1 du Code civil. Ainsi, le tribunal, de manière discrétionnaire et non arbitraire, peut revenir à titre exceptionnel sur la demande d'abandon formulée par le débiteur et permettre au créancier hypothécaire de poursuivre sa prise en paiement si les circonstances suivantes le justifient<sup>74</sup> :

a) l'utilité de la vente ; b) le caractère purement dilatoire de la demande du débiteur ; c) le caractère abusif de la demande du débiteur ; d) les intérêts du créancier et du débiteur ; et e) tout autre facteur pertinent dans les circonstances.

Ici encore se révèle la manifestation du pouvoir créateur des juges. Le législateur a omis de préciser les critères d'appréciation de l'article 2780 du *Code civil du Québec*. Le juge Dugré de la Cour supérieure l'a fait. En l'espèce, la débitrice a présenté une demande d'abandon de manière abusive et dilatoire puisqu'elle avait donné l'immeuble à un tiers et s'était fait consentir un droit d'usage sur cet immeuble. Le débiteur ne pouvait donc invoquer sa qualité de propriétaire de l'immeuble et ne pouvait justifier d'un intérêt au changement de recours hypothécaire<sup>75</sup>. C'est dans ces conditions que la Cour supérieure, dans l'affaire *Jovicic c. Maqhoum*, a préféré exercer la discrétion que lui confère l'art. 2780 C.c.Q. et autoriser le demandeur à prendre en paiement l'immeuble, tout en accordant un délai de 30 jours à la nouvelle propriétaire de l'immeuble pour délaisser et pour se reloger, le cas échéant<sup>76</sup>.

---

71. Préc., note 67.

72. *Ibid.*, par. 11.

73. *Jovicic c. Maqhoum*, préc., note 60, par. 53.

74. *Ibid.*, par. 57.

75. *Ibid.*, par. 64-68.

76. *Ibid.*, par. 73.

## 2.2 Erreurs ou défaut quant à la publicité des droits réels mobiliers

La décision *151761 Canada inc. c. 9213-7116 Québec inc.*<sup>77</sup>, rendue par la Cour supérieure sous la plume de la juge Carole Hallée, a le mérite de nous rappeler certaines solutions traditionnelles en matière de publicité des droits réels mobiliers. La première question principale concernait l'opposabilité aux tiers d'une inscription comportant une erreur dans la désignation du nom légal du constituant. La seconde question portait sur le défaut de publication d'un préavis d'exercice.

Sur le premier point, la Cour supérieure a repris, sans s'attarder, les motivations de la Cour d'appel exposées dans la décision de référence *Caisse populaire Desjardins de St-Augustin-de-Desmaures c. 9076-3335 Québec inc. (Syndic de)*<sup>78</sup> qui s'est prononcée sur une question identique. L'erreur lors de la désignation d'une société dont le nom est un numéro de matricule entraîne la nullité de l'inscription de l'acte d'hypothèque<sup>79</sup>. Hormis le cas des véhicules routiers pour lesquels une fiche descriptive du bien doit être dressée, le droit hypothécaire grevant un bien mobilier ne peut être identifié que sous la fiche nominative, c'est-à-dire sous le nom du constituant identifié dans la réquisition déposée au RDPRM. Ainsi, la Cour supérieure a repris la solution de la Cour d'appel dans l'affaire précitée : le nom du constituant doit être inscrit avec précision conformément aux articles 305, 2981 alinéa 2 et 3024 du *Code civil du Québec* et aux articles 6, 13(2) et 16(2) du *Règlement sur le registre des droits personnels et réels mobiliers*<sup>80</sup>. En effet, même si le législateur n'a pas envisagé le cas d'une erreur matérielle ou précisé les formes de la désignation du nom du constituant, les tribunaux sont unanimes pour déclarer nul ce type d'erreur portant sur le nom d'une entreprise. Or, on peut remarquer que dans l'affaire étudiée *151761 Canada inc. c. 9213-7116 Québec inc.*<sup>81</sup>, la Cour supérieure n'a pas évoqué les véritables causes qui sous-tendent sa décision.

77. *151761 Canada inc. c. 9213-7116 Québec inc.*, 2013 QCCS 6130.

78. *Caisse populaire Desjardins de St-Augustin-de-Desmaures c. 9076-3335 Québec inc. (Syndic de)*, [2003] R.J.Q. 2101 (C.A.).

79. *151761 Canada inc. c. 9213-7116 Québec inc.*, préc., note 77, par. 38 ; reprise de la solution *Caisse populaire Desjardins de St-Augustin-de-Desmaures c. 9076-3335 Québec inc. (Syndic de)*, préc., note 78, par. 34.

80. RLRQ, c. CCQ, r. 8 ; *151761 Canada inc. c. 9213-7116 Québec inc.*, préc., note 77, par. 32.

81. *Ibid.*

En effet, le formalisme exigé en matière de publicité des droits réels vise à préserver la fiabilité et la sécurité juridique du registre ainsi que du système d'inscription des droits hypothécaires tout entier. Dans une autre affaire importante en la matière, *Équipements Roy inc. (Syndic de)*<sup>82</sup>, le juge Caron s'était lui aussi prononcé sur l'inopposabilité d'une inscription au RDPRM comportant une erreur sur le nom légal de la société constituante. Le juge Caron avait rappelé, à juste titre, que le formalisme exigé n'était pas un caprice du législateur et qu'au nom de la fiabilité et de la stabilité du registre, l'enregistrement inadéquat ne devait pas être interprété comme une simple erreur d'écriture<sup>83</sup>. L'erreur dans le nom du constituant porté sur la fiche nominative empêche le tiers d'effectuer une recherche qui lui aurait permis d'être informé de l'existence de l'hypothèque mobilière<sup>84</sup>. On regrettera également que la Cour supérieure ne se soit pas attardée sur l'examen du litige au regard de la finalité de l'institution comme l'ont fait aussi les juges de la Cour d'appel dans la cause *Exode Automobile inc. (Syndic de)*<sup>85</sup>. En effet, c'est au regard de la finalité de l'institution que doit être évaluée l'insuffisance d'une inscription faite au RDPRM<sup>86</sup>. Les juges de la Cour d'appel se sont donc interrogés sur la portée de l'erreur lors de l'inscription quant à l'efficacité de la publicité des droits. Une interprétation *in concreto* doit, selon les juges d'appel, être privilégiée pour déterminer si l'erreur est susceptible de créer une confusion dans le public. Toujours selon les juges d'appel, seules les erreurs qui empêchent d'atteindre la finalité poursuivie par le régime de la publicité des droits et qui le rendent, par conséquent, inefficace doivent être sanctionnées d'inopposabilité<sup>87</sup>. Cette interprétation téléologique n'a pas servi de guide pour le juge de la Cour supérieure dans la récente affaire *151761 Canada inc. c. 9213-7116 Québec inc.*<sup>88</sup>. Cependant, le résultat obtenu est le même. La solution était sans aucun doute évidente au point de s'imposer telle quelle. Toutefois, la Cour n'a pas manqué de souligner la responsabilité du notaire qui avait commis, selon elle, une double faute<sup>89</sup>. Il est

82. *Équipements Roy inc. (Syndic de)*, 2010 QCCS 5194, par. 16 à 20, affaire commentée par François BROCHU, « Prescription acquisitive et publicité des droits », (2011) 113 R. du N. 259, 289.

83. *Ibid.*, par. 18 à 19.

84. *Ibid.*, par. 17, reprenant les motivations de la décision *Exode Automobile inc. (Syndic de)*, 2005 QCCA 1208, par. 54.

85. *Exode Automobile inc. (Syndic de)*, préc., note 84.

86. *Ibid.*, par. 52.

87. *Ibid.*, par. 53.

88. Préc., note 77.

89. *151761 Canada inc. c. 9213-7116 Québec inc.*, préc., note 77, par. 33 à 37.

tout d'abord reproché au notaire de ne pas avoir rapidement inscrit l'hypothèque mobilière sans dépossession sur l'universalité de biens après la conclusion de l'acte de vente du fonds de commerce du 4 décembre 2009. Ensuite, la Cour a relevé que la notaire avait inscrit précipitamment l'hypothèque le 10 juin 2010 sous un numéro de matricule erroné, un jour avant la signification du préavis d'exercice par ailleurs non publié.

Le deuxième point litigieux dans l'affaire *151761 Canada inc.* concernait les conséquences juridiques liées au défaut de publication du préavis d'exercice. Là encore, la juge Hallée a répondu directement et a fait siennes les motivations de la décision *Amyot c. Banque Nationale du Canada*<sup>90</sup>, un classique en la matière : la signification et l'inscription d'un préavis sont des formalités obligatoires et constituent une procédure incontournable dont l'absence entraîne le rejet<sup>91</sup>. Dans l'affaire *Amyot c. Banque Nationale du Canada*, il était question de l'absence complète de préavis. Les juges de la Cour d'appel, sans exiger la preuve d'un préjudice, avaient donc considéré ce manquement comme fatal pour le créancier. Par conséquent, les juges avaient obligé le créancier à rembourser le prix de la vente des actions, avec intérêts et indemnité additionnelle<sup>92</sup>. Il est vrai que si la décision avait été rendue sous l'emprise des nouvelles dispositions de l'article 2759 du *Code civil du Québec* modifié par la *Loi sur le transfert des valeurs mobilières et l'obtention des titres intermédiés*<sup>93</sup>, la solution aurait été inverse. La nouvelle rédaction de l'article 2759 du *Code civil du Québec* dispense de préavis<sup>94</sup> le créancier ayant une hypothèque mobilière sur des valeurs mobilières ou des titres intermédiés, et ce, de manière dérogatoire au droit commun en matière hypothécaire. Le législateur a créé une exception notable au profit de tout créancier, courtier<sup>95</sup> ou non,

---

90. *Amyot c. Banque Nationale du Canada*, J.E. 2004-1773 (C.A.).

91. *Ibid.*, par. 31, reprenant les propos de M<sup>e</sup> Louis Payette.

92. *Ibid.*, par. 38 et 39.

93. *Loi sur le transfert des valeurs mobilières et l'obtention de titres intermédiés*, RLRQ, c. T-11.002.

94. Il y a aussi une dispense de respecter les délais légaux impartis en matière de préavis. Par ailleurs, le créancier peut vendre directement ou prendre en pleine propriété les valeurs mobilières ou les titres intermédiés sans égard aux règles de droit commun quant à l'exercice des recours hypothécaires ; pour une critique du nouveau régime, voir notamment Aurore BENADIBA, « La Loi sur le transfert des valeurs mobilières et l'obtention des titres intermédiés ou les excès d'un régime d'exception en matière de sûretés mobilières », (2012) 53 *C. de D.* 303.

95. Le législateur a élargi le contenu de l'article 2759 du *Code civil du Québec*, ancienne version, qui ne visait que les courtiers en valeurs mobilières.

détenant directement ou indirectement des valeurs mobilières ou des titres intermédiés à des fins de gage ou d'hypothèque.

Revenons à l'affaire *151761 Canada inc. c. 9213-7116 Québec inc.* : la juge Hallée a peaufiné son raisonnement puisqu'en l'espèce, une requête en délaissement forcé et en prise en paiement avait été accueillie en présence d'un préavis signifié, mais non publié. Selon la juge, le délaissement ne corrige pas le vice résultant de l'absence de l'inscription du préavis. Toujours selon la juge et avec raison, le jugement comporte une erreur fatale : l'absence de publication du préavis aurait dû entraîner le rejet de la requête en délaissement et prise en paiement<sup>96</sup>. Ainsi, cette décision confirme la fatalité d'une erreur portant sur le nom du constituant et celle, tout aussi grave, portant sur le défaut de publication du préavis d'exercice d'un droit hypothécaire. Ce ne sont que des réponses traditionnelles justifiables au regard de la fiabilité du système de publicité des droits réels mobiliers et de la sécurité des règles juridiques.

## CONCLUSION

La variété de décisions rendues lors de l'année 2013 ne peut que réjouir le juriste curieux de prendre connaissance de nouveaux développements en matière de droit des sûretés. Parmi les questions traitées, celle concernant la qualification des travaux de décontamination en des travaux de construction, inédite, nous a permis de nous rendre compte de l'impact négatif de l'avis de décontamination sur la valeur d'un immeuble<sup>97</sup>. Les travaux de réhabilitation apportent forcément une plus-value à l'immeuble décontaminé. Cette solution s'est imposée comme une évidence. Elle a été aussi l'occasion pour les juges de suppléer la volonté du législateur, notamment lorsqu'il a été question de décider si le tribunal pouvait user du pouvoir discrétionnaire de l'article 2780 du *Code civil du Québec* pour revenir sur la demande d'abandon de prise en paiement formulée par le débiteur<sup>98</sup>, ou encore lorsque les juges ont fait preuve de créativité en remplaçant le formalisme de la dénonciation écrite adressée au propriétaire par la preuve du comportement actif du propriétaire lors de la conclusion du sous-contrat et l'exécution des travaux de construction<sup>99</sup>.

---

96. *Amyot c. Banque Nationale du Canada*, préc., note 90, par. 41.

97. *CS Terrec inc. c. Renaud-Prescott*, préc., note 17.

98. *Jovicic c. Majhoum*, préc., note 60.

99. *Caluori c. D'Onofrio*, préc., note 48.

L'année 2013 a aussi permis l'énoncé de solutions traditionnelles. Par exemple, la Cour supérieure a rappelé, à bon escient, que les règles en matière de publicité des droits réels ne doivent supporter aucune interprétation souple risquant ainsi de compromettre le système de publicité tout entier<sup>100</sup>. Ainsi, le système de publicité des droits réels doit être doté de règles prévisibles, accessibles et stables afin de respecter le principe élémentaire de sécurité juridique<sup>101</sup>.

---

100. *151761 Canada inc. c. 9213-7116 Québec inc.*, préc., note 77.

101. Jean-Louis BERGEL, « La sécurité juridique », (2008) 110 *R. du N.* 271, 273 ; « La sécurité juridique est donc, selon le statut que les juristes lui accordent et les contextes, un concept, un idéal ou un principe qui exige la prévisibilité, la stabilité et l'accessibilité aux règles » : Martin NADEAU, « Perspectives pour un principe de sécurité juridique en droit canadien : les pistes du droit européen », (2009-10) 40 *R.D.U.S.* 511, 516 ; Caroline SALVIEJO, *Le principe de sécurité juridique en droit communautaire et européen*, thèse de doctorat, Montpellier, Faculté de droit, Université de Montpellier I, 2003, p. 2. Selon cette auteure, la sécurité juridique dans sa définition téléologique renvoie à l'idée d'une série d'exigences que doivent posséder soit les normes juridiques, soit le système pris en tant que tel. Ce principe renvoie aux exigences de prévisibilité du droit, d'accessibilité aux normes juridiques, et de stabilité du droit. Voir aussi Aurore BENADIBA, *Les sûretés mobilières sur les biens incorporels*, thèse de doctorat, cotutelle Université de Montréal et Université de Paris 1, Panthéon-Sorbonne, 2012, en ligne : <[https://papyrus.bib.umontreal.ca/xmlui/bitstream/handle/1866/8625/BenAdiba\\_Aurore\\_2012\\_these.pdf](https://papyrus.bib.umontreal.ca/xmlui/bitstream/handle/1866/8625/BenAdiba_Aurore_2012_these.pdf)>, par. 2.