Document generated on 06/03/2025 12:10 p.m.

Revue du notariat

REVUE DE LA JURISPRUDENCE 1994-2019 EN DROIT DES SÛRETÉS

Élise Charpentier

Volume 122, Number 1, 2020

REVUE SÉLECTIVE DE JURISPRUDENCE SOULIGNANT LE 25e ANNIVERSAIRE DU *CODE CIVIL DU QUÉBEC*

URI: https://id.erudit.org/iderudit/1069943ar
DOI: https://doi.org/10.7202/1069943ar

See table of contents

Publisher(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (print)
2369-6184 (digital)

Explore this journal

Cite this article

Charpentier, É. (2020). REVUE DE LA JURISPRUDENCE 1994-2019 EN DROIT DES SÛRETÉS. *Revue du notariat*, *122*(1), 137–167. https://doi.org/10.7202/1069943ar

Tous droits réservés © Chambre des notaires du Québec, 2020

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/

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/

REVUE DE LA JURISPRUDENCE 1994-2019 EN DROIT DES SÛRETÉS

Élise CHARPENTIER*

INTRODUCTION 139

1. Le cautionnement 139

   1.1 L'obligation de renseignement et le droit à l'information 139

   1.2 L'exception de non-subrogation 141

   1.3 La fin du cautionnement attaché à l'exercice de fonctions 143

2. Les créances prioritaires 145

3. L'objet et l'étendue de l'hypothèque 147

   3.1 Les frais engagés 147

   3.2 L'aliénation du bien hypothéqué 148

4. L'hypothèque conventionnelle 149

   4.1 L'obligation garantie 149

   4.2 Le gage 151

5. Les hypothèques légales 152

   5.1 L'hypothèque légale du syndicat de copropriété divise 152

---

* Professeure, Faculté de droit, Université de Montréal. Je remercie Jin Ge Li, mon assistante de recherche, de ses commentaires et suggestions.

5.2 L'hypothèque légale de la construction 153

5.3 La signification de certaines hypothèques légales . . 155

5.4 L'article 2731 C.c.Q. 156

6. L'exercice des droits hypothécaires 158

6.1 Le préavis 159

6.2 Le droit de remédier au défaut 160

6.3 La prise en paiement 161

CONCLUSION 166

INTRODUCTION

Le droit des sûretés ayant été profondément modifié lors de la réforme du Code civil, plusieurs questions se posaient au moment de l'entrée en vigueur de celui-ci. La mise en place de nouveaux mécanismes, de même que l'imprécision de certaines dispositions ont inévitablement fait surgir des controverses. L'apport de la jurisprudence en la matière est donc particulièrement important[1]. Certaines décisions ont eu une incidence fondamentale, mais l'analyse de la jurisprudence illustre peut-être surtout combien chaque imprécision peut rapidement donner lieu à des litiges.

Inspirée de l'organisation du *Code civil du Québec*, j'aborderai successivement les décisions relatives au cautionnement, à la créance prioritaire, à l'objet et à l'étendue de l'hypothèque, à l'hypothèque conventionnelle, à l'hypothèque légale puis, enfin, à l'exercice des droits hypothécaires.

1. Le cautionnement

En matière de cautionnement, la volonté du législateur de protéger la caution n'imprègne pas l'ensemble des règles applicables, mais se manifeste clairement à travers certaines d'entre elles. La jurisprudence permet d'éclairer les rapports entre les articles 1375 et 2345 C.c.Q. Elle permet aussi de mieux cerner la portée de la règle relative à la fin du cautionnement attaché à l'exercice de fonctions, mais laisse parfois perplexe, comme en ce qui a trait à l'exception de non-subrogation.

1.1 L'obligation de renseignement et le droit à l'information

À l'aune de l'article 1375 C.c.Q., quelle portée fallait-il donner aux articles 2345 et 2355 C.c.Q. ? L'existence de l'obligation de renseignement découlant de la bonne foi a clairement été reconnue dès 1992. Dans l'arrêt *Banque de Montréal* c. *Bail Ltée*[2], la Cour

1. Ont été exclues de cette revue de la jurisprudence les décisions portant sur la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, sur la *Loi sur l'intérêt* ou sur la *Loi sur les banques*, de même que celles appliquant des solutions admises en 1994.
2. *Banque de Montréal* c. *Bail Ltée*, [1992] 2 R.C.S. 554.

suprême fonde l'obligation de renseignement sur la nécessité de pallier les inégalités informationnelles des parties. La Cour établit clairement les conditions nécessaires à la reconnaissance d'une obligation de renseignement : l'une des parties doit avoir une connaissance, réelle ou présumée, de l'information; de la nature déterminante de l'information en question; et de l'impossibilité pour l'autre partie de se renseigner elle-même ou la confiance légitime de la partie ignorante vis-à-vis de celle qui est informée. La portée de l'obligation de renseignement est donc circonscrite[3].

Comme l'a très justement observé la Cour d'appel dans une décision fondamentale, « [o]n serait porté à croire que les articles 2345 et 2355 C.c.Q. ont codifié, en ce qui a trait au contrat de cautionnement, la théorie globale de l'obligation de renseigner. Il n'en est rien. »[4] Le texte de l'article 2345 C.c.Q. prévoit :

> Le créancier est tenu de fournir à la caution, sur sa demande, tout renseignement utile sur le contenu et les modalités de l'obligation principale et sur l'état de son exécution.

Cette disposition ne remplace pas l'article 1375 C.c.Q., comme l'explique bien le juge Rochon :

> Cet article n'a pas pour effet de restreindre la portée de l'obligation positive de renseignement. Cet article a un contenu spécifique particulier. Il permet à la caution d'obtenir « sur demande » des renseignements concernant « le contenu et les modalités de l'obligation principale et de l'état de son exécution ». Cette disposition se comprend d'autant plus que la caution est généralement un tiers. L'article autorise le créancier à révéler à la caution les renseignements pertinents sur le dossier du débiteur sans qu'il soit nécessaire d'obtenir l'autorisation de ce dernier.
>
> L'article 2345 C.c.Q. ajoute peut-être aux droits de la caution par rapport au droit antérieur, mais certes ne les restreint pas. Soutenir la thèse contraire conduirait à une aberration. Si l'on devait restreindre, en matière de cautionnement, la théorie générale de l'obligation de renseigner au seul contenu de l'article 2345 C.c.Q., il faudrait conclure que la théorie globale embrasse l'ensemble des champs contractuels à l'exception du contrat de cautionnement.[5]

---

3. *Ibid.*, p. 587.
4. *Trust la Laurentienne du Canada Inc.* c. *Losier*, J.E. 2001-254 (C.A.), par. 32. Les juges Gendreau et Proulx souscrivent aux motifs énoncés dans l'opinion du juge Rochon.
5. *Ibid.*, par. 35 et 36.

L'article 2345 C.c.Q. est l'une des principales expressions de la volonté du législateur de protéger la caution. L'article 2355 C.c.Q. marque l'importance du droit accordé à la caution en précisant que la caution ne peut renoncer, à l'avance, au droit à l'information.

S'appuyant sur le fait que l'article 2345 C.c.Q. emploie le terme « renseignement » alors que le terme « information » est utilisé à l'article 2355 C.c.Q., certains auteurs ont soutenu que le « droit à l'information correspondrait à la théorie globale de l'obligation de renseignement alors que le droit au renseignement aurait un contenu spécifique [...] »[6]. L'opinion très convaincante du juge Rochon a mis fin au débat. Il écrit :

> Soit dit avec égards, je ne partage pas ce point de vue quant à la distinction de la notion de « renseignement » et « d'information ». Il me semble plutôt que ce sont là les deux facettes d'une même médaille. L'article 2345 C.c.Q. crée un droit à la caution d'obtenir, sur demande, certains renseignements [...]. L'article 2355 C.c.Q. ne fait que prohiber la renonciation d'avance à l'un ou l'autre de ces droits.
>
> J'ajouterai que l'interprétation suggérée par certains du « droit à l'information » enlèverait toute utilité à l'article 2355 C.c.Q. en ce qui a trait à ce droit. Il serait en effet contraire à l'ordre public (art. 9 C.c.Q.) de renoncer d'avance à la bonne foi de son cocontractant, pierre angulaire de la théorie générale de l'obligation de renseigner. Serait nécessairement invalide la clause contractuelle libérant un cocontractant de son obligation d'agir de bonne foi tant au moment de la formation, de l'exécution que de l'extinction du contrat.[7]

Par la suite, la Cour d'appel a rendu une décision où elle incite les tribunaux à faire preuve de plus de rigueur avant de conclure que le créancier a manqué à son obligation d'information. Elle y souligne l'importance de l'obligation de la caution de se renseigner[8].

1.2 L'exception de non-subrogation

L'obligation de renseignement est également abordée, quoique de manière incidente, dans une décision de la Cour d'appel[9] mettant en scène une personne qui est l'âme dirigeante de deux sociétés titulaires d'hypothèques immobilières. L'une des obligations était dou-

6. *Ibid.*, par. 38.
7. *Ibid.*, par. 39 et 40.
8. *Banque Laurentienne du Canada* c. *Mackay*, [2002] R.J.Q. 365 (C.A.).
9. *Gestion Biltmore inc.* c. *Fiducie familiale 2D*, 2020 QCCA 43.

blement garantie : par l'hypothèque de second rang et par un cautionnement. À la suite de la prise en paiement du bien par la créancière de premier rang, la créancière qui était auparavant de second rang réclame le paiement à la caution. La question s'est alors posée de savoir si la caution pouvait efficacement soulever l'exception de non-subrogation.

Le jugement de la Cour supérieure avait abordé la question sous l'angle d'un défaut d'information et déterminé que la caution avait subi un préjudice au sens de l'article 2365 C.c.Q.[10]. La Cour d'appel a infirmé la décision de première instance. La principale question qu'elle se pose est la suivante :

> Le juge de première instance a-t-il commis une erreur de droit en statuant que l'appelante avait commis une faute ouvrant ainsi la porte à l'application de l'exception de subrogation prévue à l'article 2365 C.c.Q. ?

La Cour conclut qu'« [e]n l'absence d'un manquement par l'appelante à son obligation d'information, l'exception de subrogation ne saurait trouver application. Le juge fait erreur à cet égard »[11].

L'affirmation selon laquelle, en l'espèce, il n'y a pas de manquement à l'obligation d'information n'est pas discutable. On peut toutefois s'interroger sur le rôle qu'aurait pu jouer l'exception de non-subrogation. Le juge Schrager écrit que la caution « était [...] en mesure d'exiger l'abandon de la prise en paiement de Les prêts Mont-Val et de réaliser elle-même la vente ou demander à procéder par vente sous contrôle de justice ». Or, selon l'article 2779 C.c.Q., seuls « [l]es créanciers hypothécaires subséquents ou le débiteur peuvent, dans les délais impartis pour délaisser, exiger que le créancier abandonne la prise en paiement et procède lui-même à la vente du bien ou le fasse vendre sous contrôle de justice [...] ».

On peut soutenir que le fait pour un créancier hypothécaire dont l'obligation est également garantie par un cautionnement de ne pas demander la vente du bien comme le lui permet l'article 2779 C.c.Q. est une situation potentiellement visée par l'article 2365 C.c.Q. Cet article se lit comme suit : « Lorsque la subrogation aux droits du créancier ne peut plus, par le fait de ce dernier, s'opérer

---

10. *Gestion Biltmore inc.* c. *Fiducie familiale 2D*, 2017 QCCS 4151, par. 13.
11. Précité, note 9, par. 48.

utilement en faveur de la caution, celle-ci est déchargée dans la mesure du préjudice qu'elle en subit. » Son application dépend donc de trois conditions : 1. la subrogation aux droits du créancier ne peut plus s'opérer utilement en faveur de la caution; 2. ce qui précède résulte du fait du créancier; 3. la caution en subit un préjudice. D'une part, la prise en paiement empêche certainement la subrogation aux droits du créancier puisque l'article 2783 C.c.Q. prévoit que le créancier qui a pris le bien en paiement le prend libre des hypothèques publiées après la sienne. D'autre part, aux termes de l'article 2779 C.c.Q., le créancier de second rang dispose d'un moyen d'empêcher la prise en paiement que le créancier a négligé d'exercer. Reste évidemment à déterminer, dans chaque cas particulier, le prix qui aurait été obtenu si le bien avait été vendu, puis la part de ce prix qui aurait été attribuée au créancier et qui aurait servi à décharger, en tout ou en partie, la caution[12].

1.3 La fin du cautionnement attaché à l'exercice de fonctions

L'entrée en vigueur de l'article 2363 C.c.Q. a suscité une controverse quant à sa portée. D'une part, l'interprétation large, fondée sur l'idée que l'article 2363 C.c.Q. était destiné à protéger la caution, avait pour effet d'englober toutes les situations où un lien existe entre le cautionnement et les fonctions de la caution[13]. D'autre part, l'interprétation restrictive limitait l'application de l'article 2363

12. En première instance, le juge a estimé que la caution avait subi un préjudice : « [...] il est su que la vente subséquente de l'immeuble a rapporté 428 000 $. En additionnant la créance de Mont-Val, soit 303 000 $ à celle de Gestion Biltmore inc. au 30 avril 2012, soit 85 681,97 $, nous pouvons constater que la créance totale s'élevait alors à 388 681,97 $. Par voie de conséquence, la vente supporte largement le montant total des créances cumulées, le recours de Gestion Biltmore inc. doit donc être rejeté » (*Gestion Biltmore inc.*, précité, note 10, par. 17). Ayant déterminé que l'article 2365 C.c.Q. ne s'appliquait pas, la Cour d'appel n'a pas évalué si la caution avait subi un préjudice. Abordant la question de la valeur de l'immeuble dans la perspective de la fin de non-recevoir, le juge Schrager note néanmoins que « [l]a preuve de la valeur de l'Immeuble lors de la prise en paiement en mai 2013 est inadéquate. Le prix de la revente en février 2015 n'est pas exorbitant comparativement au montant des deux dettes majorées de 18 mois d'intérêts plus débours » (*Gestion Biltmore inc.,* précité, note 9, par. 53). On remarque ici que le juge fait référence aux deux prêts hypothécaires, mais qu'en définitive, la caution est condamnée à payer la somme de 81 600 $ en remboursement du second prêt hypothécaire.
13. Voir, par exemple, *Armoires D.L.M. inc.* c. *Constructions Plani-sphère inc.*, J.E. 96-639 (C.S.). En ce sens, voir André BÉLANGER, « De la fonction de la caution en tant que terme implicite du cautionnement », (1998) 58 *R. du B.* 137; Pierre CIOTOLA, *Droit des sûretés,* 3e éd., Montréal, Éditions Thémis, 1999, p. 67 et s.

C.c.Q. aux cautionnements légaux[14]. À mi-chemin entre ces deux lectures, on a aussi proposé une interprétation qui permettait d'appliquer l'article 2363 C.c.Q. dans les situations où les parties avaient explicitement convenu que la cessation des fonctions de la caution mettrait fin au cautionnement[15].

En 2004, la Cour suprême a tranché en faveur de l'interprétation large[16]. Il ne fait plus de doute que l'article 2363 C.c.Q. vise tous les cautionnements attachés à l'exercice de fonctions. Le jugement de la Cour, qui s'appuie largement sur la dissidence du juge Chamberland de la Cour d'appel, a été rendu par le juge LeBel. Celui-ci résume ainsi l'opinion du juge Chamberland :

> Selon lui, l'art. 2363 C.c.Q. doit recevoir une interprétation large afin de réaliser son objectif de protection des intérêts de la caution. Dans son optique, l'art. 2363 C.c.Q. n'est pas le simple pendant de l'art. 1954 C.c.B.C. En vertu de cette disposition, les cautionnements, tant légaux que conventionnels, qui sont attachés à des fonctions ont pour terme la cessation de leur exercice. D'après le juge Chamberland, la caution qui veut bénéficier de ce terme doit prouver que le cautionnement a été consenti en raison de la fonction qu'elle exerce au sein de l'entreprise. Le juge dissident conclut donc qu'il n'est pas nécessaire de prouver que le créancier a alors reconnu à la caution la faculté de résilier son obligation lors de la cessation de l'exercice de ses fonctions. Il note aussi que l'art. 2363 C.c.Q. n'est pas d'ordre public et qu'en conséquence les parties pourront écarter l'application de cette disposition dans leur contrat. Enfin, le juge Chamberland souligne que la caution demeure tenue des dettes qui existent au moment où le cautionnement prend fin.[17]

Le juge LeBel explique bien le fondement de son raisonnement :

> Malgré les difficultés causées par cette disposition et les inquiétudes exprimées quant à son effet sur la pratique juridique et commerciale, en droit québécois, l'art. 2363 C.c.Q. paraît bien vouloir, comme le conclut le juge Chamberland, que tous les cautionnements attachés à l'exercice de fonctions particulières aient pour terme la cessation de l'exercice de ces fonctions.

---

14. Par exemple, le cautionnement du tuteur (art. 242 C.c.Q.), du liquidateur d'une succession (art. 790 C.c.Q.) et de l'administrateur du bien d'autrui (art. 1324 C.c.Q.).
15. Pour une illustration, voir *Caisse populaire Desjardins de Plessisville* c. *Parent*, J.E. 2000-789 (C.S.).
16. *Épiciers Unis Métro Richelieu Inc., division « Économos »* c. *Collin*, [2004] 3 R.C.S. 257.
17. *Ibid.*, par. 14.

> On ne saurait restreindre cette disposition aux seuls cas de cautionnements légaux sans mettre de côté la méthode d'application large et libérale applicable à l'interprétation du *Code civil du Québec*. Comme l'a fait remarquer le juge Chamberland, cette disposition a pour objectif principal la protection de la caution. Dans ses commentaires relatifs au chapitre du cautionnement dans le *Code civil du Québec*, le ministre de la Justice a effectivement précisé que les dispositions relatives au cautionnement visent « à assurer une protection accrue des cautions et à limiter les abus souvent dénoncés ». Bien qu'il soit nécessaire de maintenir un équilibre entre la protection des intérêts de la caution et de ceux du créancier, l'opinion majoritaire de la Cour d'appel donnait une portée trop restrictive à cette disposition. Ainsi, contrairement à la prétention de l'intimée, l'art. 2363 C.c.Q. ne peut être interprété et appliqué comme s'il était la simple reconduction de l'art. 1954 C.c.B.C. et ne visait que les cautionnements légaux.[18]

La question s'était posée de savoir si la caution devait informer le créancier de la fin de ses fonctions. Comme le texte ne le précise pas, la Cour conclut que « [l]'article 2363 C.c.Q. produit donc ses effets sans que la caution ait à envoyer un avis quelconque au créancier ou à établir la connaissance acquise par celui-ci de la fin de ses fonctions »[19]. La caution doit toutefois prouver que le cautionnement a été consenti en raison des fonctions qu'elle exerce[20]. La Cour prend aussi bien soin de souligner que l'article 2363 C.c.Q. n'est pas d'ordre public et qu'en conséquence, les contractants peuvent exclure son application[21].

2. Les créances prioritaires

Au dixième anniversaire de l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*, les principales questions qui se posaient relativement aux priorités avaient déjà été soumises aux tribunaux. Dans l'affaire *Château d'Amos Ltée (syndic de)*[22], la Cour d'appel avait déterminé que la priorité pour taxes municipales est essentiellement un droit de préférence qui s'exerce seulement si le bien est dans le patrimoine du débiteur. Il ne s'agit donc pas d'un droit réel conférant un droit de suite au créancier. L'introduction de l'article 2654.1 C.c.Q a eu pour effet de changer la nature des créances prioritaires des

18. *Ibid.*, par. 36 et 37 (références omises).
19. *Ibid.*, par. 40.
20. *Ibid.*, par. 41.
21. *Ibid.*, par. 43.
22. [1999] R.J.Q. 2612 (C.A.).

municipalités et des commissions scolaires pour les impôts fonciers, celles-ci étant dorénavant constitutives d'un droit réel. Cette modification résulte, comme l'a bien souligné le professeur Ciotola, du fait que

> [l]e monde municipal était en émoi tout comme le monde de la faillite. Il n'en fallait pas plus pour que le législateur provincial intervienne pour conférer à la priorité pour les taxes foncières les caractéristiques d'un droit réel. Il n'en fallait pas plus pour que le législateur fédéral confère à la priorité les caractéristiques d'une créance garantie au sens de la loi sur la faillite et de l'insolvabilité.[23]

Le législateur avait mis en place un nouveau mécanisme. Les attributs qu'il lui a conférés laissaient bien penser qu'il ne s'agissait pas d'un droit réel. En ce sens, les jugements des tribunaux n'avaient rien d'étonnant; ils ont appliqué les nouvelles règles. L'incidence de celles-ci a néanmoins amené le législateur à modifier le droit applicable.

Par ailleurs, en raison de leur caractère occulte, les créances prioritaires peuvent avoir des conséquences importantes pour les autres créanciers. À cet égard, la priorité de l'État est probablement celle qui risque le plus d'affecter leurs droits. Afin d'informer les créanciers saisissants et les créanciers hypothécaires, le législateur a mis en place, à l'article 2654 C.c.Q., un mécanisme leur permettant de connaître le montant de la créance prioritaire de l'État. Le texte de l'article 2654 C.c.Q.[24] ne précise toutefois pas la conséquence du défaut de l'État d'inscrire sa dénonciation dans les 30 jours. Un jugement a conclu que l'État doit alors être traité comme un créancier chirographaire[25]. Le juge observe que décider autrement équivaudrait à vider la procédure de dénonciation de tout effet pratique. Il écrit :

---

23. « Jurisprudence en droit des sûretés : épizootique ou épisodique ? Réactions contaminées ou réfléchies ? », (2002) 104 *R. du N.* 85, 123.
24. Art. 2654 : « Le créancier qui procède à une saisie-exécution ou celui qui, titulaire d'une hypothèque mobilière, a inscrit un préavis d'exercice de ses droits hypothécaires, peut demander à l'État de dénoncer le montant de sa créance prioritaire. Cette demande doit être inscrite et la preuve de sa notification présentée au bureau de la publicité des droits.
Dans les trente jours qui suivent la notification, l'État doit dénoncer et inscrire, au registre des droits personnels et réels mobiliers, le montant de sa créance; cette dénonciation n'a pas pour effet de limiter la priorité de l'État au montant inscrit. »
25. *Caisse populaire Les Méchins* c. *9035-0489 Québec inc.*, [1999] R.D.I. 131 (C.S.).

> [...] l'article 2654 C.c.Q n'aurait aucun effet pratique si son second alinéa devait recevoir l'interprétation et l'application proposées en l'espèce par le Sous-Ministre du Revenu. Il serait en effet loisible à l'État d'ignorer dorénavant de façon systématique toute demande de dénonciation émanant d'autres créanciers, tout comme si cette disposition, pourtant rédigée en termes impératifs, n'existait pas.[26]

3. L'objet et l'étendue de l'hypothèque

Les articles 2666 à 2680 du Code civil portent sur l'objet et l'étendue de l'hypothèque. Les deux articles dont il sera ici question sont les principaux textes ayant donné lieu à des litiges : les articles 2667 et 2674 C.c.Q.

3.1 Les frais engagés

Jusqu'en 2002, les tribunaux interprétant l'article 2667 C.c.Q. selon lequel « [l]'hypothèque garantit, outre le capital, les intérêts qu'il produit et les frais légitimement engagés pour les recouvrer ou pour conserver le bien grevé », étaient arrivés à la conclusion que l'expression *frais légitimement engagés pour les recouvrer ou pour conserver le bien grevé* permettait au créancier d'obtenir le remboursement de ses honoraires extrajudiciaires[27]. Le législateur a choisi d'intervenir pour limiter les sommes pouvant être réclamées par le créancier aux termes de son hypothèque[28]. Le texte prévoit, depuis 2002, que « [l]'hypothèque garantit, outre le capital, les intérêts qu'il produit et les frais, autres que les honoraires pour les services professionnels, légitimement engagés pour les recouvrer ou pour conserver le bien grevé ».

L'application de cette disposition dans le cadre de l'article 2779 C.c.Q. n'allait pas nécessairement de soi. On peut toutefois bien affirmer que c'est le cas puisqu'en 2012 la Cour d'appel s'est prononcée en ce sens[29].

---

26. *Ibid.*, par. 19.
27. Voir, par exemple, *164618 Canada inc.* c. *Compagnie Montréal Trust*, [1998] R.J.Q. 2696 (C.A.).
28. Il a également apporté cette précision à article 2762 C.c.Q., mais pas à l'article 2779 C.c.Q. Voir *infra* nos commentaires relatifs aux articles 2761 et 2779 C.c.Q.
29. Voir *infra* nos observations au sujet de l'article 2779 C.c.Q.

3.2 L'aliénation du bien hypothéqué

Il aura fallu 10 ans pour connaître la portée de l'article 2674 C.c.Q. La question se posait en raison d'une apparente dissonance entre les textes français et anglais, qu'on trouve aussi aux articles 1714 et 2961.1 C.c.Q.[30]. L'expression « dans le cours des activités d'une entreprise » paraît en effet moins restrictive que « in the ordinary course of business of an enterprise »[31]. Il était donc possible de soutenir que cet article ne vise que l'aliénation des biens destinés à la revente dans le cours des activités de l'entreprise[32], ou qu'il doit aussi s'appliquer lors de l'aliénation de biens autres que ceux destinés à la revente[33].

C'est la première lecture qu'a retenu la Cour d'appel dans l'arrêt *Federated Insurance Co. of Canada* c. *Galp inc.*[34] au regard de l'article 1714 C.c.Q. L'opinion du juge Hilton s'appuie notamment sur une analyse comparative des articles 1714 et 2674 C.c.Q. Il écrit au sujet de l'article 2674 C.c.Q. : « [...] the movable property subject to the hypothec is therefore not any property of the enterprise that it might alienate in the course of its business, but rather, only property that is destined for sale by the enterprise »[35].

Le juge cite aussi les Commentaires du ministre de la Justice qui indiquent : « Cet article nouveau vise un double objectif : d'une part, maintenir l'hypothèque consentie par l'entreprise sur les biens qu'elle possède, mais qu'elle destine à la vente dans le cours même de ses activités et, d'autre part, permettre à l'acquéreur du bien d'obtenir celui-ci libre de l'hypothèque. »[36] Dans la mesure où il précise que la disposition s'applique aux biens qu'une entreprise destine à la vente dans le cours même de ses activités, cet extrait appuie l'interprétation restrictive de l'article 2674 C.c.Q. Il établit aussi

---

30. Voir aussi les articles 3104 et 3106 C.c.Q. où on réfère au « cours des activités du constituant » et « ordinary course of the activities of the grantor ».
31. On notera que si le bien hypothéqué est aliéné hors du cours des activités d'une entreprise, l'hypothèque subsiste avec ou sans formalité (art. 2700 C.c.Q.).
32. Voir, par exemple, *Caisse populaire Laurier* c. *Lunetterie des Galeries inc.*, J.E. 2000-851 (C.A.). En ce sens, voir Denise PRATTE, « Le droit de suite et l'hypothèque mobilière », (1997) *R. du B.* 413.
33. Voir, par exemple, *Legault & Frères* c. *2751-5717 Québec inc.*, [1997] R.J.Q. 2336 (C.Q.).
34. *Federated Insurance Co. of Canada* c. *Galp inc.*, J.E. 2004-1437 (C.A.).
35. *Ibid.*, par. 85.
36. *Ibid.*, par. 84.

clairement l'objectif du législateur : permettre à l'acquéreur du bien d'obtenir un bien libre de l'hypothèque[37].

Cet objectif n'est pas réalisé au détriment des droits du créancier puisque l'hypothèque de celui-ci se reporte sur d'autres biens. En effet, s'agissant de biens destinés à la revente, normalement des biens de même nature remplacent ceux qui sont aliénés.

4. L'hypothèque conventionnelle

Parmi les règles particulières relatives aux hypothèques conventionnelles, celle ayant trait à l'obligation garantie a été l'objet d'importantes interrogations depuis l'entrée en vigueur du Code civil. Par ailleurs, l'hypothèque mobilière avec dépossession a été au cœur d'une décision de la Cour suprême qui a amené le législateur à transformer le gage de manière significative.

4.1 L'obligation garantie

Les articles 2687 et 2689 C.c.Q. prévoient respectivement que l'hypothèque « peut être consentie pour quelque obligation que ce soit » et que l'acte constitutif doit « indiquer la somme déterminée pour laquelle elle est consentie ». Dans l'affaire *St-Jacques* c. *Charbonneau*[38], la Cour d'appel devait juger de la validité d'une convention hypothécaire grevant un immeuble où l'obligation principale était décrite en ces termes :

> L'emprunteur reconnaît par les présentes qu'il est ou qu'il pourra à l'avenir être endetté envers le créancier aux termes de certaines facilités de crédit qui lui sont présentement ou qui pourront à l'avenir lui être accordées par le créancier lorsque celui-ci le juge à propos.
>
> Ces endettements du débiteur envers le créancier peuvent ou pourront résulter d'avances directes de fonds ou de prêts faits par le créancier au débiteur dans le cadre d'une ouverture de crédit ou de garanties, lettres de change ou autres facilités de crédit, remboursables à demande ou autrement et que le créancier peut de temps à autre, lorsqu'il le juge à propos, accorder au débiteur, étant entendu toutefois que rien au présent acte ne doit être interprété comme constituant une obligation de la part du créancier d'accorder au débiteur de tels prêts ou autres facilités de crédit.

37. À ce sujet, voir *Club médico-sportif inc.* c. *Banque de développement du Canada*, 2008 QCCA 2459.
38. [1999] R.D.I. 200 (C.A.).

Dans les faits, au moment de la signature de l'acte, le débiteur était déjà endetté envers le créancier pour une somme supérieure à 23 000 $. Si la notaire avait indiqué cette obligation au lieu d'utiliser un formulaire conçu pour des ouvertures de crédit, il n'y aurait pas eu de litige.

La Cour d'appel note qu'aucune disposition du *Code civil du Québec*, pas plus d'ailleurs du *Code civil du Bas Canada*, n'exige la détermination de la nature ou du montant de l'obligation principale. Le jugement est très clair. On peut y lire :

> Pour être valide, l'acte d'hypothèque doit respecter les conditions suivantes : être notarié, comporter une description de l'immeuble qui est grevé, indiquer la somme déterminée pour laquelle l'hypothèque est consentie et être enregistré (maintenant publié). Je ne connais pas de disposition permettant d'ajouter à ces conditions de validité.[39]

La Cour précise que « [l]es autres créanciers pourront faire valoir leur droit si l'obligation garantie par l'hypothèque est éteinte, réduite ou inexistante »[40] et estime que

> [l]es tiers ne sont pas lésés puisqu'ils peuvent constater au bureau d'enregistrement (maintenant bureau de la publicité des droits réels) l'existence et l'étendue de l'hypothèque grevant l'immeuble, même s'ils ne connaissent pas la nature de l'obligation. Si l'hypothèque peut garantir le paiement d'avances futures – forcément inconnues –, je ne vois pas quel préjudice les tiers pourraient subir si l'obligation actuelle n'est pas précisée dans l'acte d'hypothèque.[41]

Dans cette perspective, toutes les hypothèques constituées pour garantir le remboursement de dettes futures ou indéterminées sont nécessairement valides[42]. La Cour d'appel a donc clairement rejeté le principe français de la spécialité de l'hypothèque[43] qui aurait tout de même eu pour intérêt de protéger, non pas les tiers,

---

39. *Ibid.*, p. 207.
40. *Ibid.*
41. *Ibid.*, p. 207.
42. Voir aussi *Investissements Mont Écho inc.* c. *Banque Nationale du Canada*, [2008] R.J.Q. 650 (C.A.); *Banque HSBC Canada* c. *9082-3659 Québec Inc.*, [2005] R.D.I. 339 (C.S.).
43. Ce principe avait pourtant été reçu par certains juges et auteurs. Voir, par exemple, *Banque Nationale du Canada* c. *Gestion Gi-Mau Inc.*, [1996] R.D.I. 423 (C.S.); Jacques AUGER, « L'hypothèque garantissant des obligations futures non identifiées : l'hypothèque volante ! », (1994-95) 97 *R. du N.* 450.

mais bien le débiteur ou l'acquéreur subséquent du bien ayant assumé les obligations garanties par l'hypothèque[44].

4.2 Le gage

Depuis l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec,* on proposait deux interprétations de l'article 2702 C.c.Q. qui prévoyait que « l'hypothèque est constituée par la remise du bien ou du titre au créancier ». La controverse résultait du fait que l'article ne précisait pas si le titre devait être négociable ou pas. L'enjeu était de taille puisqu'une interprétation large, englobant le titre non négociable, étendait la capacité des personnes physiques n'exploitant pas une entreprise de consentir une hypothèque mobilière, alors que celle-ci était limitée relativement à l'hypothèque sans dépossession[45]. La Cour suprême, dans l'arrêt *Caisse populaire Desjardins de Val-Brillant* c. *Blouin*[46], a reconnu que l'hypothèque mobilière avec dépossession pouvait grever une créance non constatée par un titre négociable.

À la suite de cette décision, le législateur a agi sur plusieurs fronts. Il a introduit les articles 2714.1 et suivants portant sur l'hypothèque mobilière avec dépossession sur certaines valeurs ou certains titres[47]. Il a modifié la portée de l'article 2683 C.c.Q. en ajoutant les biens incorporels, notamment des créances représentées par des titres non négociables, à la liste des biens que les personnes physiques n'exploitant pas une entreprise peuvent hypothéquer sans dépossession[48]. Il a précisé à l'article 2702 C.c.Q. que la remise nécessaire à la formation du gage doit être « matérielle » excluant ainsi la remise d'une créance non représentée par un titre négociable.

Après la décision *Caisse populaire Desjardins de Val-Brillant* c. *Blouin*, l'hypothèque mobilière avec dépossession était le méca-

---

44. À ce sujet voir les observations très éclairantes du professeur Boudreault (« Sûretés », (2009) 111 *R.du N.* 139, 155 et s.).
45. Art. 2683 C.c.Q.
46. 2003 CSC 31.
47. L.Q. 2008, c. 20. Pour une étude détaillée, voir Michel DESCHAMPS, « Sûretés et ventes portant sur des valeurs mobilières », (2010) 1 *C.P. du N.* 179 et Marc BOUDREAULT, « L'hypothèque portant sur des valeurs mobilières ou des titres intermédiés : une garantie efficace ou aux risques et périls du créancier ? », (2010) *C.P. du N.* 311.
48. Voir l'article 15.02 du *Règlement sur le registre des droits personnels et réels mobiliers.*

nisme ouvert aux personnes physiques n'exploitant pas une entreprise souhaitant hypothéquer leurs biens incorporels. Depuis l'intervention du législateur, cette hypothèque joue un rôle plus limité alors que l'hypothèque sans dépossession est devenue plus accessible.

Par la suite, la Cour suprême a rendu une décision mettant en doute l'efficacité de l'utilisation de créances pécuniaires comme garanties par le biais de la compensation conventionnelle[49]. Au lendemain de cette décision, le gage a fait un retour en force puisque le législateur a introduit un nouveau régime juridique permettant de grever des créances pécuniaires qui s'appuie sur l'hypothèque avec dépossession[50].

5. Les hypothèques légales

Des quatre hypothèques légales, l'hypothèque de la construction est celle qui donne le plus fréquemment naissance à des litiges soumis aux tribunaux. Il en sera donc ici beaucoup question. Les observations relatives à la signification de certaines hypothèques légales et à l'article 2731 C.c.Q. s'appuient également sur un bon nombre de jugements impliquant des créanciers titulaires d'hypothèque légale de la construction, mais les enseignements qui s'en dégagent ont une portée plus large. Ils se retrouvent donc sous des rubriques distinctes. En raison de leur importance pour la pratique notariale, rappelons d'abord l'évolution des règles relatives aux sommes dues pour les charges communes en copropriété divise.

5.1 L'hypothèque légale du syndicat de copropriété divise

L'hypothèque légale du syndicat est un mécanisme intéressant, mais elle ne lui offre pas une protection très efficace. En effet, cette hypothèque disparaît nécessairement lors d'une vente sous contrôle de justice. Elle disparaît aussi lorsqu'un autre créancier hypothécaire, de rang antérieur, prend le bien en paiement. Jusqu'à la modification de l'article 1069 C.c.Q. apportée par le législateur en 2002, les tribunaux n'avaient donc d'autres choix que de constater que l'acquéreur ou le créancier hypothécaire devenu propriétaire

49. *Caisse populaire de l'Est de Drummond* c. *Canada,* [2009] 2 R.C.S. 94.
50. À ce sujet voir les articles 2713.1 et s. C.c.Q. et Michel DESCHAMPS, « Les sûretés sur dépôts bancaires et autres créances pécuniaires », (2016) 75 *R. du B.* 433.

n'était pas tenu de payer les sommes dues pour les charges communes antérieures à la vente ou à la prise en paiement du bien[51].

Ces décisions appliquaient simplement des règles qui ne leur permettaient pas d'en arriver à un autre résultat. Le législateur a donc revu le droit applicable afin de mieux protéger le syndicat. Son intervention n'a pas porté sur les règles relatives à l'hypothèque légale du syndicat. Il a plutôt atteint son objectif en modifiant une règle relevant du droit des biens. Ainsi, depuis 2002, l'article 1069 C.c.Q. prévoit que « celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction de copropriété divise est tenu au paiement de toutes les charges communes dues relativement à cette fraction au moment de l'acquisition ». La protection des intérêts du syndicat passe donc par l'attribution d'une créance dont le paiement peut de nouveau être garanti par l'inscription d'un nouvel avis d'hypothèque légale. L'acquéreur d'une fraction de copropriété a donc tout intérêt à demander au syndicat des copropriétaires de lui fournir un état des charges communes dues relativement à la fraction de copropriété qu'il souhaite acquérir par vente conventionnelle, vente forcée ou prise en paiement.

5.2 L'hypothèque légale de la construction

La notion de plus-value a été au cœur de nombreux litiges. La Cour d'appel a été amenée à préciser que le fait qu'un immeuble ait été construit ou rénové fait naître une présomption d'existence de la plus-value[52]. La portée de cette présomption est importante puisque le créancier « n'a pas à prouver, à l'étape de la requête en délaissement forcé et vente en justice, le montant de la plus-value que les travaux effectués ont apportée à l'immeuble »[53]. La détermination de la valeur que les travaux et les matériaux ont donnée à l'immeuble n'étant indispensable que dans le cadre de la distribution du prix de vente de celui-ci, cette solution est probablement la seule acceptable d'un point de vue pratique.

---

51. Voir, par exemple, *Peluzo* c. *Crédit industriel Desjardins inc.*, [1996] R.D.I. 495 (C.A.); *contra Syndicat des copropriétaires Château Corot* c. *Banque Royale du Canada*, [1999] R.D.I. 509 (C.Q.).
52. *Beylerian* c. *Constructions et rénovations Willico inc.*, [1997] R.J.Q. 1246 (C.A.) (les juges Mailhot et Baudouin souscrivent aux motifs exprimés dans l'opinion écrite du juge Dussault).
53. *Ibid.*, p. 1253.

L'absence d'information quant à la quotité de la plus-value rend toutefois difficile l'application de certaines règles, comme les articles 2761 et 2779 C.c.Q. L'article 2761 C.c.Q. permet au débiteur de faire échec à l'exercice du droit du créancier en lui payant ce qui lui est dû. La somme due ne correspond toutefois pas à la somme que le créancier hypothécaire pourrait recevoir si l'immeuble était vendu puisque seule la partie de la créance représentant la plus-value conférée à l'immeuble est garantie par l'hypothèque légale. De même, si un créancier titulaire d'une hypothèque légale de la construction choisit de prendre l'immeuble en paiement, un créancier hypothécaire subséquent peut exiger que l'immeuble soit plutôt vendu. Le troisième alinéa de l'article 2779 C.c.Q. indique qu'il doit alors donner caution que la vente se fera à un prix suffisamment élevé pour que le créancier titulaire de l'hypothèque légale de la construction soit payé intégralement de sa créance, et non qu'il reçoive une somme correspondant à la plus-value. Ces difficultés techniques ont été évoquées par la doctrine, mais elles restent toujours sans solution satisfaisante, les tribunaux n'ayant pas jusqu'ici été appelés à se pencher sur celles-ci.

Par ailleurs, l'article 2952 C.c.Q. prévoit que l'hypothèque légale de la construction prend rang avant toute autre hypothèque publiée pour la plus-value apportée à l'immeuble. Il n'indique toutefois pas la marche à suivre lorsque le prix obtenu ne suffit pas pour payer l'ensemble des créanciers hypothécaires. Comme l'explique le juge Bouchard de la Cour d'appel :

> Selon les tenants de la première théorie, dite « théorie de la plus-value relative », il faut procéder à une ventilation pour établir, 1º) le montant du produit de la vente qui correspond au terrain et 2º) le montant du produit de la vente qui correspond aux travaux de construction. Ensuite, il faut colloquer les hypothèques conventionnelles sur la partie du produit de la vente attribuée au terrain et les hypothèques légales de la construction sur le montant attribué à la plus-value donnée à l'immeuble.
>
> Selon les tenants de la seconde théorie, dite « théorie de la plus-value absolue » dont les appelants se font les porte-voix, l'hypothèque légale de la construction, comme toute autre hypothèque, grève l'ensemble de l'immeuble. À la suite de la vente de celui-ci, le produit de réalisation doit donc être versé aux détenteurs d'hypothèques légales jusqu'à concurrence d'un montant équivalant à la plus-value apportée à l'immeuble, et ce, avant toute autre hypothèque.[54]

54. *Construction Delaumar inc.* c. *Verrières Val des arbres inc. (Séquestre de)*, 2012 QCCA 985, par. 6 et 8.

Il conclut, comme le juge de première instance, que la méthode de la plus-value relative doit être retenue[55] pour les motifs suivants :

> Il faut nécessairement tenir compte de la valeur du terrain si on veut déterminer le montant de la plus-value. Comme les créanciers de la construction prennent rang uniquement pour la plus-value apportée à l'immeuble, il revenait au juge d'établir cette dernière afin d'éviter qu'ils ne prennent rang avant les autres créanciers hypothécaires pour un montant supérieur à la plus-value, ce qui serait contraire à l'article 2952 *C.c.Q.*[56]

Dans l'affaire *Financière Castleton ltée* c. *Robert Hardy inc.*[57], la Cour d'appel explique la portée de la théorie de la plus-value relative qu'elle a adoptée en 2012[58]. On peut y lire :

> C'est donc un montant correspondant à la 'plus-value relative' qui, au moment de distribuer les sommes provenant de la réalisation d'une garantie, revient exclusivement aux détenteurs d'une hypothèque légale de la construction, et non un montant correspondant à la « plus-value absolue », telle que fixée à la date de la fin des travaux. La plus-value relative correspond à un pourcentage du prix de vente net obtenu lors de la vente de l'immeuble sous contrôle de justice. Ce pourcentage est égal au rapport de la valeur marchande ajoutée par les travaux sur la juste valeur marchande totale de l'immeuble, ces deux valeurs étant fixées à la date de la fin des travaux. Le prix de vente net est le prix obtenu lors de la vente sous contrôle de justice moins les créances prioritaires.[59]

Quoiqu'elle puisse sembler aller de soi, la précision qu'on trouve à la fin de la citation selon laquelle « le prix de vente net est le prix obtenu lors de la vente sous contrôle de justice moins les créances prioritaires » a le mérite de dissiper les doutes qui pouvaient subsister.

5.3 La signification de certaines hypothèques légales

Outre l'hypothèque du syndicat, les hypothèques légales de l'État et des personnes morales de droit public, de la construction et celle résultant d'un jugement doivent être signifiées[60]. Les disposi-

55. *Ibid.*, par. 48.
56. *Ibid.*, par. 46 et 47.
57. 2017 QCCA 1725.
58. *Construction Delaumar inc.* c. *Verrières Val des arbres inc.*, précité, note 54.
59. Précité, note 57, par. 28.
60. Voir les articles 2725, 2727 et 2730 C.c.Q.

tions applicables posent cette exigence sans toutefois indiquer le délai dans lequel la signification doit avoir lieu ni la sanction applicable au défaut de signification. La question a donc été soumise aux tribunaux. La Cour d'appel s'est prononcée à deux reprises, dans le contexte de l'hypothèque légale de la construction.

D'abord, dans l'arrêt *Mitchell* c. *Entreprises Pierre Poirier inc.*[61], le créancier avait signifié l'avis 42 jours après la fin des travaux. La Cour d'appel a indiqué qu'en l'absence d'indication à l'article 2727 C.c.Q., la signification ne devait pas nécessairement avoir lieu dans les 30 jours suivant la fin des travaux. Elle affirme le caractère essentiel de la signification, mais estime que cette obligation « ne doit être sanctionnée que si le propriétaire subit un préjudice découlant d'un délai indu »[62].

Ensuite, dans l'affaire *Doré* c. *Construction Gaétan Savard inc.*[63], le créancier n'avait tout simplement pas signifié l'avis d'hypothèque. La Cour précise que « [...] l'exigence de signification de l'avis de conservation m'apparaît être d'ordre public de protection, de telle sorte 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 »[64]. En l'absence de signification de l'avis d'hypothèque, le propriétaire n'a donc pas à établir un quelconque préjudice. La juge Mailhot précise que

> [...] s'agissant d'une condition essentielle ou d'une obligation imposée au créancier, mais relevant uniquement de l'intérêt personnel du propriétaire, un créancier hypothécaire (ou toute autre personne étant dans une situation semblable) ne pourrait pas invoquer ce défaut.[65]

La jurisprudence n'offre pas, à ce jour, d'illustration d'une situation où le délai de signification a été considéré indu.

5.4 L'article 2731 C.c.Q.

L'article 2731 C.c.Q. permet au propriétaire d'un bien grevé d'une hypothèque légale, autre que celle de l'État ou d'une personne

61. [2002] R.D.I. 19 (C.A.).
62. *Ibid.*, par. 13.
63. [2006] R.J.Q. 169 (C.A.). Les juges Morissette et Dufresne souscrivent aux motifs de la juge Mailhot.
64. *Ibid.*, par. 43.
65. *Ibid.*

morale de droit public, de demander au tribunal de déterminer le bien que l'hypothèque pourra grever, de réduire le nombre de ces biens ou de lui permettre de substituer à cette hypothèque une autre sûreté suffisante pour garantir le paiement. Il y a donc trois possibilités : la détermination du bien que l'hypothèque pourra grever, la réduction du nombre de ces biens et la substitution de sûreté. La première n'a pas retenu l'attention des tribunaux. La seconde a été évoquée particulièrement dans le contexte de la copropriété divise. En revanche, plusieurs décisions importantes portent sur la troisième.

Le promoteur d'une copropriété divise peut parfois avoir intérêt à demander la réduction de l'assiette de l'hypothèque puisque les fractions grevées sont destinées à la revente. Toutefois, la réduction est rarement possible en raison de l'article 1051 C.c.Q. qui prévoit que la créance protégée par l'hypothèque légale se répartit entre les unités de copropriété créées à la suite de la publication de la déclaration de copropriété. On a donc jugé qu'il n'est pas possible de réduire le nombre de fractions grevées de l'hypothèque, dans ce contexte, puisque cela aurait pour effet de limiter la garantie à une fraction de la créance[66].

S'agissant de la substitution de sûreté, le propriétaire qui souhaite offrir une autre garantie doit prouver que l'hypothèque lui cause un préjudice sérieux et réel, le simple désir d'avoir un titre clair ne suffit pas[67]. La garantie offerte en remplacement doit placer le créancier dans une situation équivalente à celle dans laquelle il se trouvait. Dans la décision *Développement Tanaka* c. *Commission scolaire de Montréal*[68], le juge Forget reprend les critères relatifs à la suffisance de la sûreté énoncés dans l'affaire *Construction Maurice Boivin inc.* c. *Construction Ellis Don ltée*, par la juge Johanne Trudel :

- elle doit être irrévocable et fournie par une institution solvable et autorisée;
- elle doit spécifiquement nommer, à titre de bénéficiaire, le détenteur de l'hypothèque légale et être offerte par le propriétaire de l'immeuble grevé;
- elle doit être d'un montant suffisant pour couvrir la créance en capital, ainsi que les intérêts, une indemnité additionnelle pour

66. *Eau Habitat Riverain inc.* c. *Tapis Dimension inc.*, 2017 QCCS 3259.
67. *Rénovation Marmax inc.* c. *Construction Citadelle inc.*, 2018 QCCA 501.
68. 2017 QCCA 1122, par. 101.

une période de temps adéquate, eu égard à la nature du dossier, et les frais;

– elle doit présenter, à défaut d'une valeur absolue qu'aucune sûreté n'offre, une garantie suffisante de recouvrement, c'est-à-dire qu'elle doit le plus possible être à l'abri d'une contestation afin qu'elle ne devienne pas un risque important.[69]

Dans le cas où il s'agit d'une hypothèque immobilière, le report de l'hypothèque sur un meuble comporte des risques importants pour le créancier[70]. Le créancier titulaire d'une hypothèque immobilière jouit en effet d'une sûreté relativement efficace puisque les créances prioritaires pouvant affecter ses droits sont peu nombreuses et plutôt limitées[71]. En revanche, la créance prioritaire de l'État pour les sommes qui lui sont dues en vertu des lois fiscales, qui peut être très importante, s'exerce sur les meubles, ce qui peut avoir de très sérieuses conséquences pour le titulaire d'une hypothèque mobilière[72].

Par ailleurs, la substitution permet au propriétaire du bien d'empêcher qu'un créancier hypothécaire s'enrichisse en le prenant en paiement[73]. Le créancier hypothécaire souhaitant prendre le bien en paiement ne peut, en effet, pas s'opposer à la substitution, même si la valeur du bien substitué en garantie est bien moindre que celle du bien que son hypothèque grevait, mais équivalente à sa créance[74].

6. L'exercice des droits hypothécaires

Le régime juridique relatif à l'exercice des droits hypothécaires à la suite du défaut du débiteur se caractérise, d'une part, par la volonté du législateur d'offrir au créancier des recours rapides et peu couteux et, d'autre part, par sa volonté de protéger le débiteur,

---

69. *Construction Maurice Boivin inc.* c. *Construction Ellis Don ltée,* B.E. 2000BE-1162 (C.S.). Ce passage est par ailleurs cité par le juge Forget dans *Développement Tanaka inc.* c. *Commission scolaire de Montréal*, 2007 QCCA 1122, par. 101.
70. Pour une illustration, voir *Groupe conseil CCI inc.* c. *Perreault,* 2015 QCCA 60. Dans cette affaire, il s'agissait d'une demande de report d'une hypothèque sur des sommes consignées en application des articles 2678 et 3066 C.c.Q. Les observations qu'on y trouve peuvent néanmoins nous éclairer dans le contexte de la substitution.
71. Art. 2651, par. 1 et 5 C.c.Q.
72. Art. 2651, par. 1 à 5 C.c.Q.
73. Voir, entre autres, les articles 2778 et 2779 C.c.Q.
74. *Brouillette-Paradis (Paysages Paradis)* c. *Boisvert*, 2009 QCCA 1615.

laquelle se manifeste notamment aux articles portant sur le préavis, le droit de remédier au défaut et la prise en paiement.

6.1 Le préavis

Point de départ de l'exercice des droits hypothécaires, le préavis est encadré de manière précise par le législateur. Ses prescriptions ont donc évidemment retenu l'attention des tribunaux.

D'abord, la Cour d'appel a clairement établi que sont impératives[75] les exigences de l'article 2757 C.c.Q. suivant lequel

> [l]e créancier qui entend exercer un droit hypothécaire doit produire au bureau de la publicité des droits un préavis, accompagné de la preuve de la signification au débiteur et, le cas échéant, au constituant, ainsi qu'à toute autre personne contre laquelle il entend exercer son droit.

Ensuite, à la lecture de l'article 2758 C.c.Q. il semble bien que l'ensemble des informations doivent être indiquées au préavis et que celles-ci soient exactes[76]. À ce sujet, la jurisprudence n'est pas encore tout à fait fixée. On peut cependant facilement admettre que l'erreur dans l'indication du numéro d'inscription d'une hypothèque est sans conséquence sur la validité du préavis[77]. La question se pose de savoir si tel doit également être le cas d'un préavis indiquant des montants erronés quant au défaut ou au montant de la créance en capital et intérêts. À ce jour, la question demeure controversée. Par exemple, dans le jugement *Bureau* c. *Desjardins*[78], le juge note qu'« [i]l est arrivé que les tribunaux en l'absence d'un préjudice, concluent à la validité d'un préavis affecté d'une lacune ou qui comportait une quelconque information erronée »[79], mais conclut que la différence de plus de 30 000 $ entre la somme réclamée dans le préa-

---

75. Voir *Amyot* c. *Banque Nationale du Canada*, [2004] R.J.Q. 2385 (C.A.); *167599 Canada inc.* c. *9007- 4337 Québec inc.*, J.E. 97-1899 (C.A.).
76. Le premier alinéa prévoit que « [l]e préavis d'exercice d'un droit hypothécaire doit dénoncer tout défaut par le débiteur d'exécuter ses obligations et rappeler le droit, le cas échéant, du débiteur ou d'un tiers, de remédier à ce défaut. Il doit aussi indiquer le montant de la créance en capital et intérêts, s'il en existe, et la nature du droit hypothécaire que le créancier entend exercer, fournir une description du bien grevé et sommer celui contre qui le droit hypothécaire est exercé de délaisser le bien, avant l'expiration du délai imparti ».
77. *Fairstone Financière inc.* c. *Rousseau*, 2018 QCCQ 3081.
78. 2017 QCCS 2582. Voir aussi *Bélanger* c. *Caisse populaire Desjardins du Bas-St-François*, [2007] R.R.A. 589 (C.S.).
79. *Ibid.*, par. 43.

vis et la somme due est « trop importante aux fins de considérer la validité du préavis »[80]. Dans d'autres décisions[81], les juges, bien qu'ayant considéré comme valides des préavis ne respectant pas les exigences de l'article 2758 C.c.Q., ont adopté une solution qui reflète, dans une certaine mesure, l'importance de l'information du débiteur en ce qu'ils lui ont accordé un délai supplémentaire pour exercer le droit prévu à l'article 2761 C.c.Q.

6.2 Le droit de remédier au défaut

L'article 2761 C.c.Q. permet au débiteur, et à tout autre intéressé, de « 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 et à toute omission ou contravention subséquente et, dans l'un ou l'autre cas, en payant les frais engagés ». Cet article est évidemment une mesure de protection puisqu'elle permet d'éviter l'exercice d'un droit hypothécaire. Il importait donc de déterminer jusqu'à quel moment le droit qu'il confère peut être exercé. L'article 2761 C.c.Q. précise que l'on « [...] peut exercer ce droit jusqu'à ce que le bien ait été pris en paiement ou vendu ou, si le droit exercé est la prise de possession, à tout moment ».

En raison de l'article 2781 C.c.Q. qui prévoit que « [l]orsqu'il n'a pas été remédié au défaut ou que le paiement n'a pas été fait dans le délai imparti pour délaisser, le créancier prend le bien en paiement par l'effet du jugement en délaissement, ou par un acte volontairement consenti [...] », la question s'est posée de savoir si l'on pouvait éviter la prise en paiement en payant après qu'un jugement en délaissement forcé a été rendu et lorsqu'un délai pour délaisser le bien a été accordé[82]. Selon le juge Chamberland de la Cour d'appel, « [d]ans une situation où le créancier hypothécaire a choisi d'exercer le recours hypothécaire de la prise en paiement, le débiteur peut [...] exercer le droit que lui confère le premier alinéa de l'article 2761 C.c.Q. jusqu'au prononcé du jugement en délaissement [...] »[83].

---

80. *Ibid.*, par. 48.
81. *9265-8756 Québec inc.* c. *9204-4114 Québec inc.*, 2017 QCCS 4657; *Caisse populaire Desjardins de Rivière-du-Loup* c. *Denis*, 2002 CanLII 296 (QC C.S.) et *Société d'hypothèques CIBC* c. *Ducharme*, [1998] R.D.I. 663 (C.S.).
82. *Stepner* c. *Popovick*, [1996] R.J.Q. 1724 (C.S.); *Martineau* c. *Caisse populaire Desjardins de St-Rédempteur*, [1996] R.D.I. 55 (C.S.).
83. *Summerside* c. *Turnberry, syndicat de copropriétaires*, [2000] R.J.Q. 693 (C.A.), par. 15.

Cette interprétation, dictée par le texte de l'article 2681 C.c.Q.[84], a également été retenue dans une autre affaire : « [a]ussi sympathique que puisse être la démarche du requérant, sa requête ne peut être accueillie si ce n'est pour déclarer que ses offres de remèdes ne sont pas libératoires vu leur fatale tardiveté »[85].

6.3 La prise en paiement

Les principales dispositions destinées à protéger celui dont le bien peut être ou est pris en paiement et ses autres créanciers – les articles 2778, 2779 C.c.Q. et, dans une moindre mesure, les articles 2782 et 2783 C.c.Q. – ont toutes été l'objet de discussions importantes.

– *L'autorisation de prendre en paiement*

L'article 2778 C.c.Q. a pour but d'empêcher qu'un créancier ne devienne propriétaire d'un bien dont la valeur serait de beaucoup supérieure au solde de sa créance, ce qui de l'avis du ministre de la Justice serait inéquitable[86]. Il prévoit ceci :

> À moins que celui contre qui le droit est exercé ne délaisse volontairement le bien, le créancier doit obtenir l'autorisation du tribunal pour exercer la prise en paiement lorsque le débiteur a déjà acquitté, au moment de l'inscription du préavis du créancier, la moitié, ou plus, de l'obligation garantie par hypothèque.

Dans l'arrêt *CIBC Mortgage Corp.* c. *Vasquez*[87], la Cour suprême a décidé que les intérêts payés doivent être pris en compte

84. À ce sujet, le juge Chamberland écrit : « [l]e premier alinéa édicte que "le créancier prend le bien en paiement par l'effet du jugement en délaissement". Le créancier n'a donc aucun autre geste à poser pour prendre le bien en paiement, du moins du point de vue juridique; le seul effet du jugement en délaissement suffit. Il y a simultanéité entre le jugement en délaissement et la prise en paiement. » (*Ibid.*, par. 13).
85. *Martineau*, précité, note 82, p. 57.
86. Pour une illustration d'une situation où la prise en paiement a été autorisée, voir *Millette* c. *Séguin*, [1998] R.D.I. 464 (C.S.), appel accueilli pour d'autres motifs par C.A. 2002-01-07. Pour une illustration d'une situation où la prise en paiement n'a pas été autorisée, voir *Caisse Desjardins de Beauport* c. *Verret*, 2018 QCCS 312.
87. [2002] 3 R.C.S. 168. Les motifs de la majorité (juges L'Heureux-Dubé, Gonthier et Arbour) ont été rédigés par les juges L'Heureux-Dubé et Gonthier. Les juges Bastarache et LeBel sont dissidents.

afin de déterminer si le débiteur a acquitté la moitié de l'« obligation garantie » par l'hypothèque.

L'autorisation de prendre le bien en paiement relève de la discrétion du tribunal qui tient notamment compte de la valeur du bien et du solde de la dette. Comme le soulignent les juges L'Heureux-Dubé et Gonthier :

> [p]ar ailleurs, dans cet exercice, le tribunal prendra également en considération le comportement des parties au litige. Il s'agit d'un troisième critère auquel fait référence l'art. 6 C.c.Q., où le législateur énonce que les droits civils doivent s'exercer selon les exigences de la bonne foi. Ainsi, il est possible pour le tribunal d'intervenir et d'imposer, s'il y a lieu, une sanction à la partie qui exerce ses droits dans le but de nuire à autrui ou d'une manière excessive ou déraisonnable.[88]

– *L'article 2779*

Inspirés des mêmes valeurs, l'article 2779 C.c.Q. permet au débiteur et aux créanciers hypothécaires subséquents de faire échec à l'exercice de la prise en paiement. Dans la mesure où ils respectent les exigences de l'article 2779 C.c.Q.[89], ceux-ci peuvent en effet exiger que le bien soit vendu plutôt que pris en paiement.

La question qui a le plus retenu l'attention a trait au délai pour invoquer l'article 2779 C.c.Q. Le texte indique que l'avis doit être inscrit dans le « délai imparti pour délaisser ». S'agit-il du délai indiqué dans le préavis ? En l'absence de délaissement volontaire, le délai s'étend-il jusqu'à la date du jugement en délaissement forcé ou jusqu'à la fin de la période accordée au débiteur pour abandonner le bien ? La réponse à ces questions apparemment techniques revêt une importance considérable pour celui qui a laissé s'écouler le

88. *Ibid.*, par. 44.
89. Art. 2779 : « Les créanciers hypothécaires subséquents ou le débiteur peuvent, dans les délais impartis pour délaisser, exiger que le créancier abandonne la prise en paiement et procède lui-même à la vente du bien ou le fasse vendre sous contrôle de justice; ils doivent, 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. L'avis doit être signifié au créancier, au constituant ou au débiteur, ainsi qu'à celui contre qui le droit hypothécaire est exercé et son inscription est dénoncée, conformément au livre De la publicité des droits. Les créanciers subséquents qui exigent que le créancier procède à la vente du bien doivent, en outre, lui donner caution que la vente se fera à un prix suffisamment élevé qu'il sera payé intégralement de sa créance. »

délai indiqué au préavis, une interprétation restrictive ayant pour effet de le priver du droit d'exiger la vente du bien.

Jusqu'à la décision de la Cour d'appel dans la décision *Summerside* c. *Turnberry, syndicat de copropriétaires*[90], la jurisprudence était divisée. Cette décision établit une simultanéité entre le jugement en délaissement et la prise en paiement. Il en résulte que « délai imparti pour délaisser » n'englobe pas le délai accordé au débiteur pour délaisser le bien dans le jugement ordonnant le délaissement.

Restait à savoir si on pouvait exiger la vente du bien entre la fin du délai indiqué au préavis et le moment où le jugement ordonnant le délaissement est rendu. 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 juge Bélanger, dans l'affaire *Fabrication Al-Will inc.* c. *KWP inc.*[91], arrive à la conclusion que la vente peut être requise jusqu'au moment où le jugement en délaissement est rendu. Au sujet du texte de l'article 2779 C.c.Q., elle 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, alors qu'il l'a fait aux articles 2749 et 2767 C.c.Q. Quant à l'intention du législateur, elle rappelle que l'article 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. Ceux-ci, de même que le débiteur, peuvent donc avoir intérêt à ce que le bien soit vendu étant donné que cela leur permet de recevoir une partie du prix de vente.

On s'est aussi interrogé sur l'étendue de l'obligation consistant à rembourser les frais engagés et à avancer les sommes nécessaires à la vente du bien qu'on trouve à l'article 2779 C.c.Q. Celle-ci s'étend-elle aux honoraires extrajudiciaires que le créancier a pu ou pourra avoir à débourser lors de l'exercice de ce recours ? La Cour d'appel a adopté une interprétation qui concilie l'ensemble des tex-

90. [2000] R.J.Q. 693, par. 15 (C.A.).
91. 2016 QCCA 22. Les juges Kasirer et Mainville souscrivent aux motifs de la juge Bélanger. En ce sens, voir aussi *Benevides* c. *Toro*, 2010 QCCS 730 et *Construction Paul Filiatreault S.D. Inc.* c. *Caisse Desjardins des Chutes Montmorency*, J.E. 2006-1392 (C.S.). Depuis la signification de l'avis d'abandon la veille de l'audience n'a pas été considérée comme un motif suffisant de rejet (*3184277 Canada inc.* c. *Bouvidard ltée*, 2017 QCCS 1276).

tes pertinents[92]. En se fondant sur l'article 2762 C.c.Q., elle a refusé l'interprétation selon laquelle cette exclusion ne profite qu'au débiteur hypothécaire. Le créancier hypothécaire subséquent qui se prévaut des dispositions de l'article 2779 C.c.Q. ne doit donc pas rembourser les honoraires extrajudiciaires du créancier qui exerce ses droits.

– *Les effets de la prise en paiement*

Outre l'affirmation sans équivoque du principe selon lequel la prise en paiement éteint l'obligation qu'on trouve à l'article 2782 C.c.Q., les dispositions relatives aux effets de la prise en paiement ne sont malheureusement pas des modèles de clarté législative. En effet, le législateur pose, au second alinéa de l'article 2782 C.c.Q., une règle dont la portée a dû être précisée par les tribunaux et le texte de l'article 2783 C.c.Q. semble contredire celui de l'article 2801 C.c.Q.

Implicitement, le législateur indique à l'article 2782 C.c.Q. qu'une créance prioritaire peut continuer d'« affecter » le bien pris en paiement. Quelle est la portée de la règle voulant que le créancier qui a pris le bien en paiement ne puisse réclamer ce qu'il paie à un créancier prioritaire qui lui est préférable ?

La question a été posée au regard de la créance de l'État pour les sommes dues en vertu des lois fiscales[93]. Après une analyse détaillée de la doctrine contradictoire[94], le juge Letarte de la Cour d'appel conclut ainsi :

---

92. *Canada (Procureur général)* c. *Caisse populaire St- Joseph-de-Bordeaux*, 2012 QCCA 826. La Cour a aussi précisé que les honoraires extrajudiciaires ne constituent pas des créances prioritaires, car elles ne sont pas des « dépenses faites dans l'intérêt commun » au sens de l'article 2651 C.c.Q. Cette expression n'englobe que les dépenses nécessaires pour empêcher la diminution de la valeur du bien hypothéqué ou de prévenir sa perte.
93. *Québec (Sous-ministre du Revenu)* c. *Banque Nationale du Canada*, [1999] R.J.Q. 950 (C.A.). Les juges Chamberland et Robert souscrivent aux motifs du juge Letarte.
94. Au terme de son analyse, le juge s'appuie sur l'opinion de la professeure Pratte qui écrit, entre autres : « Une autre question se pose sur ce que le législateur a voulu entendre par "ne peut réclamer ce qu'il paie à un créancier prioritaire" au deuxième alinéa de l'article 2782 C.c.Q. Nous verrons plus loin qu'une priorité n'accorde aucun droit de suite au créancier qui en bénéficie. Aussitôt que le bien formant l'assiette d'une priorité sort du patrimoine du débiteur, le créancier devient un créancier chirographaire. La prise en paiement a pour effet d'exclure le bien du patrimoine du débiteur, pour le transférer dans celui du créancier qui

(à suivre…)

> À mon avis, l'expression « créancier prioritaire » de l'article 2782 C.c.Q. a la même portée que les termes « créances prioritaires » de l'article 2771 C.c.Q. Ni l'un ni l'autre de ces articles ne peut être interprété comme manifestation implicite de la volonté du législateur d'obliger le créancier hypothécaire exerçant le recours de la prise en paiement à payer toutes les créances prioritaires.[95]

Il ne fait donc plus de doute que le créancier hypothécaire qui prend le bien en paiement n'est pas tenu de payer toutes les créances prioritaires. Le juge reconnaît néanmoins que le législateur a bien créé une telle obligation pour le créancier hypothécaire à l'article 2770 C.c.Q. Cet article prévoit en effet que « [l]orsque celui contre qui le droit hypothécaire est exercé a une créance prioritaire en raison du droit qu'il a de retenir le meuble, il est tenu de le délaisser, mais à charge de sa priorité » [nous soulignons].

Depuis que cette décision a été rendue, la priorité des municipalités et des commissions scolaires relative aux impôts fonciers a été transformée par l'ajout de l'article 2654 C.c.Q. : elle est maintenant constitutive d'un droit réel qui lui confère un droit de suite. Les municipalités et les commissions scolaires peuvent vraisemblablement aussi faire valoir leurs droits malgré la prise en paiement.

De prime abord, au regard de l'hypothèque légale de la construction[96], les articles 2783 et 2801 C.c.Q. semblent contradictoires. L'article 2783 C.c.Q. prévoit que « [l]e créancier qui a pris le bien en paiement en devient le propriétaire à compter de l'inscription du préavis. Il le prend dans l'état où il se trouvait alors, mais libre des hypothèques publiées après la sienne » [nous soulignons]. En revanche, l'article 2801 C.c.Q. précise que l'hypothèque des créan-

---

(... suite)
en devient propriétaire. Ainsi, on peut se demander pourquoi un créancier qui prend le bien en paiement devrait payer un créancier prioritaire, comme le prévoit cet article. Me Payette voit dans cette disposition une exception implicite à l'absence de droit de suite des priorités et soutient que le créancier hypothécaire, qui prend le bien en paiement, doit payer tous les créanciers prioritaires. Nous ne partageons pas cette opinion » (Denise PRATTE, *Priorités et hypothèques*, Sherbrooke, Les Éditions Revue de droit, Université de Sherbrooke, 1995, p. 276).

95. Précité, note 93, p. 955.

96. La question se pose particulièrement en cette matière puisque l'hypothèque légale de la construction peut être publiée après l'hypothèque du créancier qui prend le bien en paiement, mais elle prend rang avant (art. 2952 C.c.Q.).

ciers de rang postérieur s'éteint par l'inscription de l'acte de délaissement volontaire ou du jugement en délaissement forcé.

Malgré la formulation de l'article 2783 C.c.Q., il ne semble pas faire de doute que la priorité de rang de l'hypothèque légale de la construction sur toute hypothèque publiée conférée par l'article 2952 C.c.Q. fait en sorte qu'elle survit à la prise en paiement par un autre créancier. Jusqu'à tout récemment, on ne trouvait que quelques décisions de tribunaux de première instance sur cette question[97]. En 2018, la Cour d'appel est arrivée à la même conclusion. Dans l'arrêt *9103-3175 Québec inc.* c. *Icanda Corporation*[98], on peut en effet lire : « [l]a priorité conférée par cet article signifie que l'hypothèque légale de la construction 'créée' avant l'inscription du préavis par le créancier hypothécaire conventionnel survit à l'exercice de la prise en paiement malgré les termes de l'article 2783 *C.c.Q.* »[99].

Peu importe la date de son inscription, il est dorénavant indiscutable que la priorité de rang de l'hypothèque légale de la construction sur toute hypothèque publiée conférée par l'article 2952 C.c.Q. fait en sorte que celle-ci survit à la prise en paiement de l'immeuble par un autre créancier. Toutefois, dans la mesure où l'hypothèque légale de la construction résulte d'un contrat conclu ou dénoncé après l'inscription du préavis d'exercice de la prise en paiement, le créancier prend le bien libre de l'hypothèque légale puisque celle-ci n'a pas pris naissance avant l'inscription du préavis[100]. En effet, les droits réels ayant pris naissance après l'inscription ne sont pas opposables au créancier[101].

CONCLUSION

Les solutions qui se dégagent de la jurisprudence ne reflètent pas toujours l'état du droit positif puisque le législateur est beaucoup intervenu depuis l'entrée en vigueur du Code. Certaines modi-

---

97. *Compagnie Trust Royal* c. *Shafer*, [1997] R.D.I. 195 (C.S.); *Luongo* c. *Compagnie Trust National*, [1994] R.J.Q. 2647 (C.S.); *Caisse populaire Desjardins St-André d'Argenteuil* c. *Entreprises Jean-Paul Robert inc.*, [1997] R.D.I. 465 (C.Q.).
98. 2018 QCCA 1898.
99. *Ibid.*, par. 28.
100. *Caisse populaire Notre-Dame de Trois-Rivières* c. *Mondou*, [1995] R.J.Q. 950 (C.S.).
101. Art. 2783 C.c.Q.

fications viennent combler des failles dans l'organisation du nouveau régime juridique que les tribunaux ont été amenés à mettre en lumière. D'autres montrent bien que le législateur n'hésite pas à revoir son œuvre lorsqu'il n'est pas d'accord avec l'interprétation des règles ou la portée donnée à celles-ci par les tribunaux.

Mises à part quelques décisions, on constate que l'interprétation des règles du *Code civil du Québec* respecte généralement aussi bien la lettre des textes que leur esprit. La revue de la jurisprudence montre que les tribunaux ont été particulièrement sensibles à la volonté du législateur de protéger le débiteur. Au-delà des dispositions où cette volonté est claire, le principe suivant lequel les droits civils doivent être exercés de bonne foi, d'abord à peu près ignoré par la doctrine et les tribunaux en matière hypothécaire, commence à jouer un rôle déterminant lorsque les circonstances s'y prêtent. Certains juges n'hésitent en effet pas à sanctionner les créanciers hypothécaires qui abusent de leurs droits[102].

102. Voir, par exemple, *2436-7427 Québec inc.* c. *Constructions Osmat inc.*, 2016 QCCS 2327; *Bochi* c. *9115-7289 Québec inc.*, 2016 QCCS 2459; *9248-7511 Québec inc.* c. *Boucher*, 2016 QCCS 5099; *Nathan* c. *Société hypothécaire Scotia*, [2008] R.R.A. 566 (C.S.); *Bélanger* c. *Caisse populaire Desjardins du Bas-St-François*, [2007] R.R.A. 589 (C.S.); *175987 Canada inc.* c. *Provost*, [2004] R.D.I. 437 (C.S.); *9000-6040 Québec inc.* c. *Chaichem inc.*, J.E. 96-1743 (C.S.) (appel déserté, 1997-01-13, 500-09-003118-965).