

## Les Cahiers de droit



# Le défendeur à l'action en déclaration de privilège du fournisseur de matériaux de l'article 2013e, alinéa 5 du Code civil. City Properties Ltd. v. Rock Utilities Ltd. et University Holdings Corp., [1967] B.R. 195.

Maurice Tancelin

Volume 9, Number 1, 1967–1968

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1004345ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1004345ar>

[See table of contents](#)

### Publisher(s)

Faculté de droit de l'Université Laval

### ISSN

0007-974X (print)

1918-8218 (digital)

[Explore this journal](#)

### Cite this article

Tancelin, M. (1967). Le défendeur à l'action en déclaration de privilège du fournisseur de matériaux de l'article 2013e, alinéa 5 du Code civil. City Properties Ltd. v. Rock Utilities Ltd. et University Holdings Corp., [1967] B.R. 195. *Les Cahiers de droit*, 9(1), 99–102. <https://doi.org/10.7202/1004345ar>

## Chronique de jurisprudence

Le défendeur à l'action en  
déclaration de privilège du fournisseur de matériaux  
de l'article 2013e, alinéa 5 du Code civil

**City Properties Ltd. v. Rock Utilities Ltd. et University  
Holdings Corp. [1967] B.R. 195.**

M. TANCELIN †

La Cour d'appel avait à résoudre la question de savoir si l'action en déclaration de privilège du fournisseur de matériaux de l'article 2013e alinéa 5 pouvait être intentée contre le propriétaire subséquent de l'immeuble dans lequel l'appareil fourni, en l'espèce un système de chauffage, avait été installé. Il s'agissait en somme d'un cas de dissociation entre la qualité de débiteur (acheteur de l'appareil) et la qualité de propriétaire de l'immeuble au moment où l'action était intentée, dissociation résultant de la vente de l'immeuble entre le moment de la fourniture de l'appareil et celui de l'exercice de l'action en déclaration de privilège. Le fournisseur s'était conformé à l'alinéa 2 de l'article 2013e en enregistrant l'avis. Ensuite il intenta l'action prévue à l'alinéa 5 de cet article contre le nouveau propriétaire, tiers détenteur de l'immeuble.

L'alinéa 5 de 2013e exige que le fournisseur poursuive « son débiteur » et mette en cause le registraire. Ceci vise l'hypothèse de l'alinéa 2 de cet article, où le fournisseur a contracté « avec le *propriétaire lui-même* » ; car lorsqu'il a traité avec le constructeur, hypothèse de l'alinéa 3, il doit en outre (le texte dit « *aussi* ») mettre en cause le propriétaire. En somme, cet alinéa 5 signifie que le fournisseur de matériaux qui a traité avec le propriétaire lui-même doit poursuivre cette personne qui se trouve être en même temps son débiteur, et mettre en cause le registraire et que le fournisseur qui a traité avec le constructeur doit poursuivre le constructeur et mettre en cause, outre le registraire, le propriétaire lui-même.

---

† L.L.M. (McGill), docteur en droit (Paris), professeur auxiliaire à la faculté de de Droit de l'université Laval.

Il apparaît donc clairement que l'alinéa 5 envisage uniquement l'hypothèse, la plus simple, où les qualités de propriétaire de l'immeuble et de débiteur c'est-à-dire d'acheteur de matériaux incorporés à l'immeuble sont rassemblés sur la même tête.

Or dans l'espèce soumise à la Cour d'appel, les deux qualités se trouvaient disjointes puisque le débiteur n'avait plus la qualité de propriétaire au moment où le créancier/fournisseur intenta son action en déclaration de privilège dans les délais prescrits. La Cour fit cependant droit à l'action intentée contre le tiers détenteur, en dépit du fait que la loi oblige le fournisseur de matériaux à poursuivre « son débiteur ».

La solution adoptée par la Cour nous paraît correcte ; mais les motifs invoqués laissent l'interprète dans la perplexité.

Il semble difficile de souscrire à l'audacieuse formule du juge Rinfret qui voit dans le nouveau propriétaire le « débiteur de privilège ». S'il se trouve tenu, c'est en vertu du droit de suite, comme le note justement le savant juge, p. 199 : le privilège constitue une charge sur l'immeuble, (charge dont il est tenu *propter rem*) nullement une « dette » entrant dans le champ d'application de 1980. Il n'est pas tenu personnellement de la dette de son auteur ; il est tenu en tant que détenteur de la chose ; « *propter rem* ».

Le juge Brossard recherche la justification de son interprétation dans les deux derniers amendements qu'a subis le texte en question. Cette tentative ne semble pas s'imposer puisque le texte actuel s'explique suffisamment par lui-même. Il n'est pas non plus légitime de tirer argument des autres alinéas de l'article en question, l'alinéa 4 notamment, puisque, là encore, il est manifeste que le législateur n'a pas eu en vue l'hypothèse particulière à laquelle était confrontée la Cour, à savoir la dissociation des qualités de débiteur et de propriétaire.

C'est là en effet que réside le problème et c'est la solution donnée par la Cour à ce problème particulier qu'il faut justifier.

C'est en se fondant sur la nature juridique de l'action qu'il convient de résoudre la question. L'objet de l'action c'est, nous dit le juge Brossard, « de faire reconnaître le privilège et de l'exercer ; s'il s'agissait de l'action personnelle contre l'acheteur des matériaux, il ne serait pas nécessaire qu'elle soit enregistrée contre la propriété sur laquelle existe le privilège ou qu'elle soit intentée dans les trois mois après la fin des travaux pour éviter la prescription ». Puisqu'il ne s'agit pas de l'action personnelle, c'est donc qu'il s'agit de l'action réelle (cf. J. Pratte « véritable action hypothécaire »). En réalité, l'action est mixte quand elle

est intentée contre le débiteur quand il est encore propriétaire (cas prévu par la loi) ; mais elle est purement hypothécaire quand, comme dans le cas présent, elle est intentée contre le tiers détenteur de l'immeuble.

Comme telle, elle pouvait donc être intentée contre le propriétaire actuel, tenu *propter rem*.

A l'objection que le texte vise « le débiteur », on peut répondre que le texte vise l'hypothèse la plus simple, celle où les qualités de débiteur et de propriétaire sont réunies. Dans ce cas, il est indifférent de poursuivre « le débiteur » ou « le propriétaire » (2013f 2<sup>o</sup>) puisque le défendeur réunit par hypothèse les deux qualités sur sa tête. Mais dans l'espèce, les deux qualités sont dissociées ; le texte de l'article 2013e 5<sup>o</sup>, qui ne vise pas cette hypothèse, ne fait pas obstacle à ce que l'action soit valablement intentée contre le propriétaire actuel. Autrement dit, le caractère de l'action doit l'emporter sur la formule malheureuse de la loi.

Il ne fait aucun doute que l'on ne peut pas s'en tenir à la lettre de la loi sinon il faudrait dire que l'article 2013e 5<sup>o</sup> prive le fournisseur de matériaux de son privilège en l'obligeant à poursuivre seulement « son débiteur », même dans le cas où ce dernier ayant aliéné la chose, ne pourrait plus être tenu que sur l'ensemble de son patrimoine (1980 C.c.).

On ne prive pas un créancier privilégié de son privilège sous prétexte que la loi qui se voudrait complète ne parvient pas à l'être. La loi n'a pas prévu le cas de l'aliénation de l'immeuble par l'acheteur de matériaux entre la fourniture des matériaux et l'exercice de l'action en déclaration (intentée dans le délai légal évidemment). Force est donc d'y suppléer par l'interprétation et non par application littérale d'un texte qui manifestement ne couvre pas l'hypothèse soumise à la Cour.

C'est devenu un lieu commun à notre époque de se plaindre de la facture des lois. Il faut reconnaître que le législateur ne facilite pas la tâche des juges en édictant des dispositions détaillées qui ne répondent cependant pas, et ne peuvent pas répondre, à toutes les hypothèses possibles. Le juge se trouve alors placé devant l'alternative suivante : ou bien appliquer les textes à la lettre au risque d'aboutir aux solutions les plus contestables au point de vue juridique ; ou bien rechercher l'esprit de la loi, quitte à ne pas l'appliquer littéralement. Au reste cette dernière branche de l'alternative ne pourrait-elle pas se formuler autrement en remarquant que le juge ne doit appliquer la loi qu'aux hypothèses envisagées par le législateur et qu'il ne la viole en rien en ne l'appliquant pas à des hypothèses voisines mais non envisagées par

la loi ? C'est bien, semble-t-il, ce que la Cour d'appel a fait en l'espèce et il faut se féliciter que l'esprit de la loi l'ait emporté sur sa lettre. C'est toute une méthode législative que cette décision méritoire met en cause : il apparaît clairement que le législateur ne peut pas impunément mélanger les méthodes législatives ; c'est pourtant ce qui se produit depuis plusieurs décennies, avec l'insertion de textes faisant appel à la méthode analytique dans un corps de loi conçu à l'origine comme un exposé synthétique. Le jeu harassant de maître Jacques que cette disparité impose au juge québécois est néfaste car elle est une source constante d'incertitude dans les rapports juridiques des particuliers.