Document generated on 10/11/2024 11:50 p.m.

Les Cahiers de droit

Hypothèque. Cession de priorité. Exercice d'une clause de résolution de la vente par le vendeur

Louise P. LeBel

Volume 14, Number 3, 1973

URI: https://id.erudit.org/iderudit/041775ar
DOI: https://doi.org/10.7202/041775ar

See table of contents

Publisher(s)

Faculté de droit de l'Université Laval

ISSN

0007-974X (print)
1918-8218 (digital)

Explore this journal

Cite this article

LeBel, L. P. (1973). Hypothèque. Cession de priorité. Exercice d'une clause de résolution de la vente par le vendeur. *Les Cahiers de droit*, *14*(3), 562–566. https://doi.org/10.7202/041775ar

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

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

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

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/

Hypothèque. Cession de priorité. Exercice d'une clause de résolution de la vente par le vendeur

Louise P. LeBel *

Une décision récente de la Cour supérieure, rendue par le juge Antoine Lacoursière dans une affaire de *Charter Credit Corporation* v. *Karlis Realties Inc. et Trust Général du Canada* [1], soulève à nouveau le problème de l'effet de la cession de priorité d'hypothèque. Elle porte sur le droit de l'ayant-droit du vendeur d'un immeuble de s'opposer à la vente de l'immeuble par le créancier hypothécaire subséquent auquel son auteur a cédé priorité.

Les faits

Dans l'espèce, l'auteur du Trust Général du Canada, le Trust de Montréal, avait rendu un immeuble à un dénommé Ruiz, par acte signé le 26 septembre 1969 et enregistré le 17 octobre 1969. Le Trust de Montréal avait retenu les garanties usuelles sur cet immeuble, soit un privilège de vendeur avec les clauses accessoires habituelles, entre autres la clause de résolution de la vente advenant l'émission d'un bref d'exécution *de terris*. Dans l'acte de vente même, le Trust de Montréal avait consenti à une cession de priorité en faveur de Charter Credit Corporation. De fait, Charter Credit Corporation avait déjà consenti un prêt à l'acheteur Ruiz, garanti par acte d'hypothèque passé le 25 septembre 1969 et enregistré le 6 octobre 1969.

Le prêteur Charter Credit prit une action hypothécaire contre Karlis Realties Inc. qui avait acheté cet immeuble de Ruiz et procéda à la saisie de l'immeuble. Le Trust Général du Canada fit signifier une tierce opposition en invoquant la clause résolutoire contenue dans l'acte de vente de son auteur.

La décision du tribunal

Le juge Lacoursière rejeta la tierce opposition. Il en vint à la conclusion que le vendeur de l'immeuble ne pouvait demander l'annulation de la saisie pratiquée par le créancier auquel il avait cédé priorité.

Le juge a lui-même soulevé une question préliminaire : l'hypothèque du créancier hypothécaire est-elle valide puisqu'elle a été consentie par un non-propriétaire ? Le juge en est venu à la conclusion que la constitution

* Professeur-assistant, Université Laval.

1. [1973] C.S. 771.

d'hypothèque sur l'immeuble d'autrui était valide à condition que l'emprunteur devienne subséquemment propriétaire de l'immeuble[2].

L'essentiel du jugement est consacré à l'analyse des rapports juridiques entre le vendeur et le créancier hypothécaire subséquent, bénéficiaire de la cession de priorité. L'acte de vente contenait les clauses suivantes:

> « La *venderesse... déclare consentir expressément à ce que l'acquéreur Jean Ruiz* donne à Charter Credit Corporation une bonne et valable première hypothèque sur ledit immeuble afin de garantir un prêt...
>
> Par les présentes, la venderesse accorde à Charter Credit Corporation bonne et valable priorité d'hypothèque entendant et voulant que leur hypothèque au montant de $22,000 ait priorité de rang sur le solde de $10,000 stipulé payable à la venderesse dans le présent acte...
>
> Ce contrat contient aussi cette clause résolutoire. Advenant le défaut par l'acquéreur... ou advenant l'émission d'un bref d'exécution *de terris* contre ledit immeuble... la venderesse aura le droit... de demander la résolution de la vente... et reprendra ledit immeuble... franc et quitte de toutes hypothèques... »

Le juge dégage deux éléments de ces clauses: l'auteur de Trust Général du Canada, soit Montreal Trust Co., a explicitement concédé à Charter Credit Corporation une priorité; l'acte de vente prévoit que l'acquéreur pourra donner à Charter Credit Corporation une bonne et valable première hypothèque.

Nonobstant la distinction entre les différentes sûretés[3], le juge Lacoursière tire son principal argument de cet engagement de permettre la création d'une bonne et valable première hypothèque. Il y voit une renonciation implicite à l'exercice de la clause résolutoire:

> « La préséance donnée dans le contrat n'aurait aucun effet s'il fallait comprendre que Montreal Trust, malgré la priorité qu'elle a reconnue, pouvait demander la résolution de la vente; l'hypothèque de la demanderesse a préséance sur la balance du prix de vente; elle a aussi préséance sur le droit de la tierce opposante de demander la résolution de la vente, faute de paiement de ce prix; l'action en résolution est liée au privilège du vendeur et occupe le même rang »[4].

Pour la Cour supérieure, dans la mesure où le vendeur concédait une priorité d'hypothèque, il reconnaissait implicitement que la clause résolutoire prévue dans son acte de vente ne pouvait s'exercer à l'encontre du créancier hypothécaire postérieur. Autrement, elle était frappée d'inefficacité. Le juge observe que Montreal Trust Co. n'avait pas seulement consenti à la constitution de l'hypothèque, mais aussi stipulé que celle-ci lui était préférable. Selon la cour, cette clause aurait été vide de tout sens si, par l'utilisation d'une autre garantie de son acte de vente, il avait pu faire radier

---

2. Précité, note 1, à la page 775; voir aussi art. 2043 du *C.c.* et P.B. Mignault, *Droit civil canadien*, t. 9, Montréal, Wilson et Lafleur, 1916, pp. 117 et 118; *Perreault* v. *Caisse Populaire de Farnham et autres*, [1971] C.S. 737.
3. Louis Payette, « L'acte d'hypothèque et ses clauses accessoires », (1970) 73 *R. du N.* 89, fait une distinction entre la cession de rang et la cession de tous les droits.
4. Précité, à la note 1, à la page 776.

en totalité l'hypothèque qui était en principe préférable à ses propres garanties. Le juge souligne que cette interprétation est conforme à l'article 1014 du *Code civil.*

Selon la Cour supérieure, la cession de priorité, en vertu de l'article 2048 du *Code civil* supposerait nécessairement que le créancier qui cède priorité renonce implicitement à exercer la clause de dation en paiement. Autrement, la cession de préférence n'en est pas une. Le cessionnaire se voit reconnaître qu'un droit conditionnel résoluble en tout temps à l'initiative du cédant, en dépit des engagements pris par celui-ci.

Analyse de la jurisprudence antérieure

À cet égard, le juge Lacoursière s'est écarté de la solution retenue par la Cour supérieure dans l'affaire *Perreault* v. *Caisse Populaire de Farnham & Als*[5]. Dans cet arrêt, le juge Fortin avait fait droit à une requête en radiation d'hypothèque présentée par le vendeur d'un immeuble qui avait concédé priorité d'hypothèque au prêteur, la Caisse populaire de Farnham. La cour avait conclu que le seul effet de la cession de priorité d'hypothèque était d'accorder une préférence en cas de vente en justice. D'après elle, elle n'emportait pas renonciation à la clause résolutoire. Le cédant ne se serait engagé à accorder priorité à la créance du prêteur que dans la mesure où il n'exerçait pas lui-même sa clause de dation en paiement. Il avait tiré argument entre autre de l'article 2038 du *Code civil* pour prétendre que la Caisse populaire n'avait acquis de l'emprunteur qu'un droit conditionnel, sujet à révision. Dans l'analyse des rapports juridiques entre le vendeur et la Caisse populaire, cette solution ne tenait pas compte de l'engagement de Perreault de reconnaître une préférence au prêteur. Elle permettait au vendeur d'annuler totalement ses engagements envers le prêteur par son propre fait et à sa seule initiative. C'est ce qu'à bon droit le juge Lacoursière a refusé d'accepter dans l'affaire de *Charter Credit Corporation.* Partie à un acte de cession de priorité, le cédant ne doit poser aucun geste qui puisse mettre en péril ou détruire la priorité qu'il a lui même reconnue. Implicitement, la Cour supérieure verrait dans toute cession de priorité d'hypothèque consentie dans les termes de l'acte analysé dans cette instance qu'elle comportait une garantie implicite. Le cédant ne priverait pas le cessionnaire du bénéfice de la priorité par son propre fait.

Nonobstant le caractère distinct des garanties constituées par les clauses de dation en paiement et par la clause d'hypothèque proprement dite, le juge Lacoursière a cependant refusé de les dissocier totalement. Reconnaissant qu'elles pouvaient avoir des effets distincts, il a néanmoins refusé de donner à l'une une application telle qu'elle puisse priver l'hypothèque de toute

5. [1971] C.S. 737.

6. Voir L. Payette, précité, à la note 3, et R.C.T. Harris, « Sale by Sheriff and Dation en paiement », (1969) *Meredith Memorial Lectures* 45.

efficacité surtout lorsque l'un des créanciers a reconnu la préférence de l'autre.

Cependant, à l'égard du jugement de la Cour supérieure dans l'affaire *Charter Credit Corporation*, une réserve doit être faite. Le juge s'est fortement appuyé sur un arrêt de la Cour d'appel dans *Boileau* v. *Dame Charest*[7]. Il a prétendu y voir la reconnaissance explicite du principe d'après lequel la cession de priorité d'hypothèque impliquerait un engagement de ne pas exercer la clause de dation en paiement de la part du cédant. Certains passages des notes du juge Tellier soutiennent cette opinion[8].

Il est indéniable que les opinions de la Cour d'appel contiennent ces passages. Cependant, la *ratio decidendi* de cet arrêt paraissait toute autre. Charest, vendeur d'un immeuble s'était réservé les garanties usuelles. Par la suite, il avait fait un prêt à l'acquéreur et s'était fait accorder une hypothèque. Il avait par la suite vendu cette créance hypothécaire et prétendait faire radier cette hypothèque en exercice de la clause résolutoire que contenait son acte de vente. En réalité, le problème dans l'espèce, était réglé beaucoup plus par les règles relatives à la vente de créance. Le vendeur de la créance ne pouvait évincer son acheteur par son propre fait. À cet égard, l'arrêt de la Cour d'appel n'a pas toute la portée qu'y a vue le juge Lacoursière. Le motif réel de l'arrêt de la Cour d'appel semble se situer en réalité dans l'application des règles de la vente relatives à la garantie contre l'évinction plutôt que dans l'application des règles relatives à la cession de priorité d'hypothèque.

La décision de la Cour supérieure dans l'affaire *Charter Credit Corporation* apparaît raisonnable. Elle admet qu'en concédant la priorité d'hypothèque, le cédant a voulu que le cessionnaire soit payé par préférence. Dans la mesure où son acte comportait telle reconnaissance, il ne saurait être question pour lui de poser un geste juridique qui puisse réduire à néant son engagement. Sa clause résolutoire ne s'exercerait que sous réserve de l'hypothèque du bénéficiaire de la cession de priorité.

Il est intéressant de comparer cette solution à celle qui a été adoptée dans la situation juridique inverse, soit celle où le bénéficiaire d'une cession de priorité prétendait exercer une clause de dation en paiement à l'encontre des droits du cédant[9].

---

7. (1927) 42 B.R. 344.

8. Arrêt précité à la note 7. « Si, après avoir vendu mon immeuble sous condition résolutoire, je permets à mon acheteur de l'hypothéquer absolument et sans condition en faveur d'un tiers, en vertu de quel principe de droit ou de justice pourrais-je, à l'avènement de la condition résolutoire, dire au tiers : "Votre hypothèque ne vaut rien, parce que celui de qui vous la tenez n'avait qu'un titre résoluble" ? Le tiers me répondrait avec raison : "Quel qu'ait été le titre de votre acheteur, vous êtes lié, vous, par le consentement que vous avez donné à mon hypothèque." »

9. *In re Fortin, Massé* v. *Corporation de Crédit de la Rive Sud*, [1958] C.S. 171 ; *Louis Belle-Isle Lumber* v. *Craft Finance Corporation*, [1966] B.R. 135 ; *Sebe* v. *Assistance Loan and Finance Corporation*, [1968] B.R. 707 ; *La Compagnie d'Assurance-Vie* v. *Les Héritiers de Dame Lacasse et autres*, [1970] C.S. 274 *contra : Plouffe et Cie Ltée* v. *Aubin*, (1931) 50 B.R. 280 et *Goldsmith* v. *Montreal Motor Transport Ltd. et Dame Guay*, (1934) 72 C.S. 277, où suivant les termes employés, le cessionnaire a fait plus qu'une cession de son rang, mais une cession de tous les droits contenus dans l'acte.

La jurisprudence est maintenant fixée: la cession de priorité d'hypothèque n'emporte pas de soi cession de la priorité de dation en paiement. Tirant argument ici du caractère distinct de ces deux sûretés, (l'hypothèque et la dation en paiement), la jurisprudence refuse de reconnaître à une cession de priorité en cas de vente en justice une portée telle qu'elle permettrait l'annulation totale des inscriptions hypothécaires du créancier antérieur.

La décision du juge Lacoursière vient ici faire le pendant de cette jurisprudence. En raison d'une obligation implicite de ne poser aucun acte qui puisse entraîner l'annulation de la préférence en cas de vente en justice, la Cour subordonne l'exercice de la clause de dation en paiement ou de la clause en résolution de la vente, à la reconnaissance dans tous les cas des droits hypothécaires du cessionnaire. La clause de dation en paiement est en quelque sorte frappée d'inefficacité entre les deux parties à une cession de priorité d'hypothèque. Lorsque l'acte ne comporte que cession de priorité d'hypothèque, sans autre stipulation quant à la dation en paiement, ni l'une ni l'autre des parties à l'acte ne peut obtenir la radiation de l'hypothèque. Si elles se font déclarer propriétaires par recours à l'action en dation en paiement, leurs hypothèques subsistent.

Conclusion

Les tribunaux, par l'ensemble de ces décisions, nous ramènent constamment aux mêmes problèmes: rédaction claire de l'acte d'hypothèque et stipulation précise quant à la nature des priorités que l'on entend céder. Comme le fait observer, il y a déjà quelques années, Me Harris dans une étude intitulée *Sales by Sheriff and Dation en paiement*[10], il est nécessaire en rédigeant des clauses de priorité de se souvenir que l'on traite d'actes de nature juridique distincte. Si l'on entend éviter de faire progresser la jurisprudence, activité passionnante pour les juristes, mais coûteuse pour le justiciable, il importe de rédiger de façon précise, claire et sans se fier à ce que l'on pense être l'interprétation générale d'une clause.

10. Précité, à la note 6, à la page 59.