

REVUE DE LA JURISPRUDENCE 2021 EN DROIT DES SÛRETÉS

Élise Charpentier

Volume 123, numéro 2, 2021–2022

REVUE SÉLECTIVE DE JURISPRUDENCE 2021

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1091724ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1091724ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (imprimé)

2369-6184 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Charpentier, É. (2021). REVUE DE LA JURISPRUDENCE 2021 EN DROIT DES SÛRETÉS. *Revue du notariat*, 123(2), 537–559. <https://doi.org/10.7202/1091724ar>

REVUE DE LA JURISPRUDENCE 2021 EN DROIT DES SÛRETÉS

Élise CHARPENTIER*

INTRODUCTION	539
1. <i>L'Arrêté n° 2020-4251</i> sur la suspension de certains délais en raison de l'état d'urgence sanitaire	539
1.1 Le délai relatif au délaissement du bien.	539
1.2 Le délai applicable à l'inscription de l'avis d'hypothèque légale de la construction	540
2. L'existence de l'hypothèque.	541
2.1 La fin des travaux.	541
2.2 La somme pour laquelle une hypothèque conventionnelle est consentie	543
3. L'exercice des droits hypothécaires	546
3.1 L'inopposabilité d'un délaissement volontaire	546
3.2 Le délai pour faire échec à l'exercice du droit du créancier	548
3.3 La prise en paiement	551
3.4 La libération du débiteur	556
CONCLUSION	558

* Professeure, Faculté de droit, Université de Montréal.

INTRODUCTION

Après une revue des quelques décisions portant sur l'Arrêté n° 2020-4251 de la juge en chef du Québec et de la ministre de la Justice du 15 mars 2020¹ (1), inspirée de l'organisation du Code civil du Québec, j'aborderai successivement les décisions relatives à l'existence de l'hypothèque (2), puis celles portant sur l'exercice des droits hypothécaires (3).

1. L'Arrêté n° 2020-4251 sur la suspension de certains délais en raison de l'état d'urgence sanitaire

L'Arrêté n° 2020-4251 édicte notamment :

Les délais de prescription extinctive et de déchéance en matière civile sont suspendus jusqu'à l'expiration de la période de la déclaration d'état d'urgence sanitaire prévue par le décret n° 177-2020 du 13 mars 2020.

De même, les délais de procédure civile sont suspendus durant cette période, à l'exception des affaires jugées urgentes par les tribunaux.

Cette disposition soulève des questions relativement à certains délais applicables en matière d'hypothèque, dont ceux prévus aux articles 2727 et 2758 C.c.Q.

1.1 Le délai relatif au délaissement du bien

L'an dernier, j'avais retenu deux décisions contradictoires où se posait la question de savoir si l'Arrêté n° 2020-4251 avait une incidence sur les délais prévus à l'article 2758 C.c.Q. Cette disposition prévoit que celui contre qui le droit hypothécaire est exercé doit délaisser le bien, avant l'expiration du délai « de vingt jours à compter de l'inscription du préavis s'il s'agit d'un bien meuble, de soixante jours s'il s'agit d'un bien immeuble, ou de dix jours lorsque l'intention du créancier est de prendre possession du bien; il est toutefois de trente jours pour tout préavis relatif à un bien meuble grevé d'une hypothèque dont l'acte constitutif est accessoire à un contrat

1. Ci-après l'« Arrêté n° 2020-4251 » ou l'« Arrêté ».

de consommation ». Plus précisément, il s'agissait d'affaires où les juges avaient dû déterminer si, en raison de l'Arrêté, ces délais expiraient ou pas et, dans ce dernier cas, si le créancier devait procéder par délaissement forcé anticipé.

L'affaire *8653631 Canada inc. (Construction SNJ) c. Sebag*² me paraissait particulièrement intéressante, car après avoir bien distingué les délais de procédure civile et les délais de prescription extinctive et de déchéance en matière civile, le juge fait apparaître clairement la nature du délai prévu à l'article 2758 C.c.Q. :

The decree issued in March concerns procedural delays, extinctive prescription and peremptory delays [*les délais de procédure civile et les délais de prescription extinctive et de déchéance en matière civile*]. In the Court's perspective, the 60 day delay that the creditor is required to provide prior to exercising a hypothecary action is not covered by the latter to delays referred to in the decree.

[...]

The 60 day notice, being the minimum period that a creditor must wait before taking its action, is not one where the failure to act within a certain delay will lead to the dismissal of the creditor's action.

Le juge avait donc conclu que l'Arrêté ne s'appliquait pas dans ce contexte. Or, cette position a été adoptée dans au moins quatre décisions au cours de l'année 2021³.

1.2 Le délai applicable à l'inscription de l'avis d'hypothèque légale de la construction

La question de savoir si l'Arrêté n° 2020-4251 s'applique dans le cadre de l'article 2727 C.c.Q. a amené un juge à préciser que les délais indiqués à cet article sont bien des délais de déchéance⁴. Cette qualification avait été retenue dans l'affaire *Paul E. Richard c. 9231-6892 Québec inc.*⁵, mais la question est si importante qu'il me paraît opportun d'en traiter brièvement.

2. 2020 QCCS 2613.

3. *Banque de Montréal c. Hamel*, 2021 QCCS 640; *Banque de Montréal c. Lavoie*, 2021 QCCS 641; *Banque de Montréal c. Grenier*, 2021 QCCS 642; *Banque de Montréal c. Lachance*, 2021 QCCS 643.

4. *2440-9427 Québec inc. c. 10144983 Canada Limited (Bonfort)*, 2021 QCCS 717.

5. 2019 QCCS 1174.

Le litige résulte de l'inscription, le 8 juin 2020, d'un avis d'hypothèque légale qui mentionne que les travaux ont été achevés le 30 avril 2020. Le propriétaire de l'immeuble soutenait que l'avis était tardif puisque le délai de 30 jours avait expiré le 30 mai 2020.

Après avoir rappelé que « [l]a qualification d'un délai doit être déterminée en tenant compte des termes de la disposition ainsi que du but poursuivi et du rôle qu'il joue »⁶, le juge appuie son raisonnement sur les termes « subsiste », « est conservée » et « s'éteint » employés par le législateur à l'article 2727 C.c.Q. Il estime que « ces termes envisagent la survie et l'extinction du droit lui-même de l'hypothèque légale de construction et non seulement du droit d'action », puis conclut qu'« [i]l s'agit donc d'un délai de déchéance »⁷.

Le juge explique bien que « [c]es délais existent en raison de la nature exceptionnelle des droits créés par la loi aux fins de protéger les intervenants dans le domaine de la construction qui, autrement, n'auraient pas nécessairement le pouvoir économique de se protéger contractuellement. En contrepartie, la survie même de ces droits est assujettie aux délais stricts énoncés par le législateur »⁸.

L'Arrêté s'appliquant, l'inscription n'était pas tardive.

2. L'existence de l'hypothèque

L'existence de l'hypothèque a peu retenu l'attention cette année. Les deux jugements analysés portent sur des questions souvent abordées, mais apportent des précisions pouvant avoir une incidence importante en pratique aussi bien relativement à l'hypothèque légale de la construction qu'à l'égard de la rédaction d'un acte d'hypothèque conventionnelle.

2.1 La fin des travaux

L'affaire *9051-1916 Québec inc. c. LG Construction TR inc.*⁹ résulte aussi d'un litige entourant la question de savoir si une

6. 2440-9427 *Québec inc. c. 10144983 Canada Limited (Bonfort)*, préc., note 4, par. 46.

7. *Ibid.*, par. 47.

8. *Ibid.*, par. 50.

9. 2021 QCCS 1720.

hypothèque légale avait été inscrite dans le délai imparti par la loi¹⁰. Cette question a souvent été abordée en jurisprudence, mais cette décision illustre bien que l'interruption des travaux par l'entrepreneur peut, en certaines circonstances, marquer la fin des travaux. Dans cette affaire, l'Arrêté n'avait pas d'incidence puisque l'avis avait été inscrit avant le début de la pandémie.

Les faits révèlent que la propriétaire de l'immeuble et l'entrepreneur faisaient vie commune au moment où les parties ont signé des contrats relatifs à des travaux de rénovation d'un immeuble. Les travaux commencent vers le 26 septembre 2018. Le couple met toutefois un terme définitif à sa relation alors que les travaux ne sont pas terminés. Les travaux cessent complètement le 26 octobre 2018 puis, le 12 décembre 2018, l'entrepreneur inscrit deux avis d'hypothèque légale.

La propriétaire prétend que l'inscription de l'avis d'hypothèque est tardive puisque, les travaux ayant été abandonnés, ils ont pris fin le 26 octobre 2018. Adoptant la position contraire, l'entrepreneur soutient que son avis d'hypothèque respecte les exigences de l'article 2727 C.c.Q. puisqu'il a inscrit son avis alors que les travaux n'étaient pas complètement exécutés.

Constatant que les travaux n'ont pas repris depuis leur interruption et qu'une reprise des travaux est imprévisible, le juge conclut que « comme la date de fin des travaux est arrêtée au 26 octobre 2018 à la suite de leur abandon, il en découle que les avis d'hypothèque légale publiés le 12 décembre 2018 l'ont été plus de trente jours après la fin des travaux »¹¹.

Cette décision s'appuie, entre autres, sur l'affaire *Nova Construction plus (JPR) inc. c. Hypothèque CIBC inc.*¹². Ce jugement

10. L'article 2727 C.c.Q. prévoit :

L'hypothèque légale en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble subsiste, quoiqu'elle n'ait pas été publiée, pendant les 30 jours qui suivent la fin des travaux.

Elle est conservée si, avant l'expiration de ce délai, il y a eu inscription d'un avis désignant l'immeuble grevé et indiquant le montant de la créance. Cet avis doit être signifié au propriétaire de l'immeuble.

Elle s'éteint six mois après la fin des travaux à moins que, pour conserver l'hypothèque, le créancier ne publie une action contre le propriétaire de l'immeuble ou qu'il n'inscrive un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire.

11. 9051-1916 *Québec inc. c. LG Construction TR inc.*, préc., note 9, par. 85.

12. 2006 QCCA 1017.

indique que « [l]a jurisprudence reconnaît que l'abandon des travaux peut être le fait tant du propriétaire que de l'entrepreneur ». Puis, il précise qu'« [i]l y a abandon lorsque la reprise des travaux cesse d'être prévisible et suspension lorsque la reprise des travaux est et demeure prévisible »¹³. La précision ne peut pas être ignorée, et les décisions auxquelles renvoie la Cour d'appel à l'appui de l'idée selon laquelle « l'abandon des travaux peut être le fait tant du propriétaire que de l'entrepreneur » sont plus nuancées¹⁴. L'« abandon » par l'entrepreneur n'est généralement pas considéré comme un abandon si le propriétaire continue les travaux. La Cour d'appel l'a d'ailleurs rappelé, encore une fois, l'an dernier. Ainsi, dans *Knot c. Pasquin, St-Jean et Associés inc.*, on indique clairement que « [s]i le projet n'est pas terminé, la date de fin des travaux correspond à celle de l'abandon des travaux, soit lorsque l'interruption des travaux est combinée à l'intention manifeste du propriétaire de fermer définitivement le chantier, faisant en sorte que la reprise des travaux cesse d'être prévisible »¹⁵.

Malgré ces enseignements clairs, la question de la détermination de la date de la fin des travaux continue de donner naissance à des litiges. Par exemple, le contexte particulier de l'« abandon des travaux » se posait aussi cette année dans l'affaire *Rona inc. c. Nathalie Brault Syndic inc.*¹⁶, où rien ne permettait de conclure à une intention manifeste des propriétaires d'abandonner les travaux.

2.2 La somme pour laquelle une hypothèque conventionnelle est consentie

L'affaire *Syndic de 9392-6673 Québec inc.*¹⁷ porte sur la validité d'un acte d'hypothèque, plus précisément sur l'exigence de l'article 2689 C.c.Q. selon lequel l'acte constitutif d'une hypothèque doit « indiquer la somme déterminée pour laquelle elle est consentie ». La clause de prix de vente et la clause hypothécaire du contrat de vente étaient rédigées comme suit :

13. *Ibid.*, par. 52.

14. Voir, entre autres, *Caisse populaire Sainte-Victoire c. La Boîte à lunch D.M.*, [1998] R.D.I. 282 (C.S.), p. 285 : « [I]l aurait pu y avoir fin des travaux avant la fin du contrat si l'on avait fait la preuve que l'entrepreneur avait l'intention de quitter en laissant les lieux tels qu'ils se trouvaient et que la propriétaire avait accepté cela. »

15. 2020 QCCA 612, par. 16.

16. 2021 QCCQ 6859.

17. 2021 QCCS 306.

PRIX

Cette vente est faite pour le prix de HUIT CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE DOLLARS (875 000,00 \$) dont la somme de quatre-vingt-dix mille dollars (90 000,00 \$) payée au vendeur ce jour, dont quittance pour autant de la part du vendeur.

Quant au solde de sept cent quatre-vingt-cinq mille dollars (785 000,00 \$), l'acquéreur le paiera en versements mensuels et consécutifs, lesquels versements seront effectués par chèques post-datés, au montant de huit mille six cent quatre-vingt-six dollars et dix cents (8 686,10 \$) comprenant chacun capital et intérêt au taux de six pour cent (6,00 %) l'an, calculé semi-annuellement et non à l'avance, dont le premier versement deviendra dû et exigible le premier (1^{er}) juin deux mille quatorze (2014) et les autres successivement le premier jour de chaque mois jusqu'à parfait paiement.

[...]

HYPOTHÈQUE

En garantie du remboursement du solde du prix de vente ci-dessus en capital et intérêts, frais et accessoires et de l'accomplissement de toutes ses obligations créées en considération des présentes, l'acquéreur hypothèque en faveur du vendeur, jusqu'à concurrence de sa créance l'immeuble ci-dessus décrit et vendu.

Est-ce que la mention « jusqu'à concurrence de sa créance » qui se trouve à la clause hypothécaire est suffisante au regard l'article 2689 C.c.Q., qui exige que l'acte constitutif indique la somme déterminée pour laquelle l'hypothèque est consentie ? La notaire ayant affirmé s'être fortement inspirée du modèle de la Chambre des notaires, la question est particulièrement importante puisque susceptible de se poser de nouveau. En l'espèce, la notaire n'a fait qu'une modification mineure au texte du modèle : elle a simplement remplacé « jusqu'à concurrence du solde dû au vendeur » par « jusqu'à concurrence de sa créance ».

Pour déterminer si la mention « jusqu'à concurrence de sa créance » est suffisante, la juge procède à une analyse de l'ensemble de l'acte. Elle retient que la notaire a joint à l'acte le tableau intitulé « Amortissement » indiquant la somme de 785 000 \$ et que les détails de l'inscription au registre foncier indiquent une vente de l'immeuble au prix de 875 000 \$ et une hypothèque de 785 000 \$.

Après avoir souligné le fait que l'article 2689 C.c.Q. n'exige pas que le montant soit indiqué en numéraire, mais bien que « [l]'acte constitutif d'hypothèque doit indiquer la somme déterminée pour laquelle elle est consentie », la juge rappelle que l'article 2689 C.c.Q. a, notamment, pour fonction d'informer les tiers de l'étendue de la garantie, puis conclut :

Ici, il y a équivalence entre le solde du prix de vente et le montant de l'hypothèque. Les termes « jusqu'à concurrence de sa créance » dans l'Acte réfèrent, dans le contexte, au solde de prix de vente dû par la Débitrice au créancier dont le montant de 785 000 \$ est inscrit au paragraphe précédent. Aussi, le montant de 785 000 \$ est spécifié au tableau « Amortissement » annexé à l'Acte et l'inscription par l'Officier de la Publicité des droits au registre foncier réfère au montant de 785 000 \$ à la mention « hypothèque ».

Il en résulte que l'hypothèque consentie est évaluable en argent et les tiers sont informés de l'existence de l'hypothèque au montant de 785 000 \$ ce qui est l'objectif poursuivi par l'article 2689 C.c.Q.¹⁸

Cette décision rejoint l'affaire *St-Jacques c. Charbonneau*¹⁹, qui portait sur la validité d'un acte comportant une description inexacte de l'obligation garantie, où la Cour d'appel a clairement indiqué que « [p]our 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) »²⁰. La Cour précise alors 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 »²¹. L'affaire *Syndic de 9392-6673 Québec inc.* montre toutefois bien que s'il n'est pas essentiel que l'acte constitutif d'hypothèque précise l'obligation garantie, une telle mention est parfois essentielle à la détermination de la somme pour laquelle l'hypothèque est consentie.

18. *Ibid.*, par. 20 et 21.

19. [1999] R.D.I. 200 (C.A.).

20. *Ibid.*, p. 207.

21. *Ibid.*

3. L'exercice des droits hypothécaires

Outre le premier jugement dont il sera question, cette année les jugements portant sur l'exercice des droits hypothécaires s'inscrivent dans le contexte bien particulier où ils interviennent après qu'un premier jugement a été rendu à la suite du défaut du débiteur.

3.1 L'inopposabilité d'un délaissement volontaire

L'article 2764 C.c.Q. édicte :

Le délaissement est volontaire lorsque, avant l'expiration du délai indiqué dans le préavis, celui contre qui le droit hypothécaire est exercé abandonne le bien au créancier afin qu'il en prenne possession ou consent, par écrit, à le remettre au créancier au moment convenu.

Si le droit hypothécaire exercé est la prise en paiement, le délaissement volontaire doit être constaté dans un acte consenti par celui qui délaisse le bien et accepté par le créancier.

L'article 2768 C.c.Q. indique quelles sont les conséquences juridiques d'un délaissement volontaire : « Le créancier qui a obtenu le délaissement du bien en a la simple administration jusqu'à ce que le droit hypothécaire qu'il entend exercer soit effectivement exercé. »

En 2003, la Cour d'appel a précisé que le délaissement volontaire ne met pas fin au délai indiqué dans le préavis²². En conséquence, malgré le délaissement, tout intéressé peut faire échec à l'exercice du droit du créancier, notamment par le biais des articles 2761 et, dans le cas d'une prise en paiement, 2779 C.c.Q.

L'affaire *St-Arneault c. St-Arneault*²³ porte sur une autre question, celle de savoir si un acte de délaissement volontaire peut être

22. *Québec (Sous-ministre du Revenu) c. Industrielle-Alliance, compagnie d'assurance sur la vie*, [2003] R.J.Q. 1781 (C.A.), par. 50 : « On aura compris que le délaissement volontaire consenti par le débiteur et accepté par le créancier qui désire exercer la prise en paiement avant l'expiration du délai (art. 2764 C.C.) ne peut faire échec aux droits dont disposent les créanciers subséquents. Ces droits peuvent être exercés dans le délai imparti pour délaisser l'immeuble. Le délaissement volontaire, même accepté, ne transfère donc pas la propriété du bien convoité et la convention de délaissement volontaire du 6 juillet 1998 ne pouvait autoriser Industrielle-Alliance à prendre le bien en paiement avant l'expiration de tel délai. »

23. 2021 QCCS 1373 (en appel).

déclaré inopposable. Le litige se résume comme suit : « Dans le cadre d'une saga familiale impliquant un père (demandeur/défendeur reconventionnel) et ses enfants (défendeurs/demandeurs reconventionnels), le père a cherché à se rendre insolvable par le délaissement volontaire en paiement d'immeubles de grande valeur au profit d'un créancier hypothécaire privé, rendant illusoire les créances de ses enfants à son égard²⁴. » Les enfants demandent de déclarer inopposable à leur égard le délaissement volontaire.

Le juge examine deux questions :

Est-ce que les demandeurs reconventionnels ont fait la preuve des éléments nécessaires pour faire déclarer inopposables à leur égard les délaissements volontaires en prise en paiement ? Est-ce que l'on peut valablement s'attaquer, par action en opposabilité, à un délaissement volontaire en prise en paiement ?²⁵

À la suite d'une analyse des faits, le juge répond affirmativement à la première question²⁶. La réponse à la seconde question l'amène à distinguer les faits qui lui ont été soumis de ceux qui ont été à l'origine d'autres litiges. Il reconnaît que certains jugements ont exclu l'action en inopposabilité du délaissement volontaire :

Il est vrai que dans la très grande majorité des cas, l'exercice d'un recours hypothécaire ne peut être attaqué par action en inopposabilité. Le créancier hypothécaire a déjà une garantie de préférence accordée parfaitement légitimement et ne fait qu'exécuter son droit strict, sans plus.²⁷

En l'espèce, l'acte de délaissement était toutefois un contrat synallagmatique par lequel le propriétaire délaissait un bien dont la valeur était bien supérieure à sa dette. Le juge qualifie l'acte de « transaction ou [...] [d']acte juridique frauduleux attaquant »²⁸. Au soutien de sa conclusion, il cite l'affaire *Syndic de Gagnon* – où le juge a conclu que « tant l'hypothèque que les mesures d'exécution s'y rattachant sont des actes juridiques au sens de l'art. 1631 C.c.Q. »²⁹ – et la doctrine qui enseigne que l'article 1631 C.c.Q.

24. *Ibid.*, par. 1.

25. *Ibid.*, ce passage précède le paragraphe 29.

26. *Ibid.*, par. 30 et s.

27. *Ibid.*, par. 42.

28. *Ibid.*, par. 43.

29. *Ibid.*, par. 45, citant *Syndic de Gagnon*, 2019 QCCS 1546, par. 80-83, conf. par *Syndic de Gagnon*, 2020 QCCA 1242.

s'applique à tout acte juridique ou paiement fait avec l'intention de le frauder qui cause un préjudice au créancier³⁰.

3.2 Le délai pour faire échec à l'exercice du droit du créancier

L'affaire *Martel c. Groupe Élisabeth Fortin inc.*³¹ illustre bien le fait que le propriétaire d'un bien devant être vendu peut agir, même au tout dernier moment, pour obtenir la suspension des mesures d'exécution. Dans cette affaire, le montant que le débiteur devait payer conformément à l'article 2761 C.c.Q. pour faire échec au recours était contesté.

C'est par une demande introductive d'instance en injonction provisoire que le propriétaire s'est adressé au tribunal le jour où un avis d'expulsion devait être exécuté. Avant cette date, le propriétaire avait obtenu un relevé détaillant le montant réclamé pour faire échec à la vente, mais n'avait pas acquitté la somme en raison de l'absence de facture ou détail relativement aux « frais engagés ». Le premier relevé transmis au propriétaire indiquait que les « frais engagés » s'élevaient à 28 636,29 \$, alors que le capital et les intérêts représentaient la somme de 245 102,05 \$³². Le propriétaire avait offert de verser à la créancière hypothécaire un montant de 258 000 \$. Le refus de la créancière a amené le propriétaire à présenter une demande d'injonction provisoire pour faire échec à son expulsion et à la vente du bien.

Même si la somme offerte par le propriétaire n'était pas suffisante au regard de l'avis transmis au jour de l'audience sur l'injonction, la juge a tout de même accordé l'injonction provisoire. Elle constate une apparence de droit forte que le propriétaire était en mesure de faire échec à la vente par le paiement du solde en capital et en intérêts courus :

[...] la preuve ne permet pas d'établir avec certitude ce que sont les frais de gestion ni la capacité des demandeurs de les assumer, dans le cas où il s'agirait de « frais engagés ».

30. *St-Arneault c. St-Arneault*, préc., note 23, par 46 et s.

31. 2021 QCCS 2560.

32. Cet avis postérieur corrige le montant des intérêts courus. Les « frais engagés » demeurent identiques.

Il existe une apparence de droit ou une question sérieuse à être jugée, notamment quant à la détermination de la quotité et de la qualification des frais engagés.

Si ceux-ci devaient être réduits à néant, la démonstration serait suffisante par les montants du prêt subrogatoire et des sommes en fidéi-commis pour faire échec à l'exercice de la vente et respecter les dictées de l'article 2761 C.c.Q.

Quant au préjudice sérieux et irréparable, l'expulsion de la résidence doit être considérée dans ce contexte comme un préjudice sérieux alors que la balance des inconvénients, dans un contexte où une injonction provisoire devait être prononcée, joue en la faveur des demandeurs et contre les défenderesses.³³

Elle appuie sa décision sur un arrêt de la Cour d'appel, *Marinacci c. Marinacci*³⁴, où, au sujet de l'évaluation des frais engagés, le juge Baudoin écrit :

La question de savoir si le 15 525 \$ prévu à la clause 4 est un maximum n'est donc pas pertinente, puisque l'acte hypothécaire ne s'applique pas. Il faut donc retourner à la règle générale des articles 2667 et 2761 C.c.Q. qui donnent le droit aux créanciers de se faire rembourser les sommes qu'ils ont dépensées pour conserver le bien grevé, tout en gardant à l'esprit le pouvoir d'appréciation du tribunal.

Si on tient compte de l'ensemble de la preuve et des chiffres ci-haut mentionnés, je suis d'avis que l'offre de la notaire Hotte était suffisante et que la Cour supérieure aurait dû permettre la consignation du montant offert, cette somme étant raisonnable et suffisante pour couvrir le défaut, et rejeter la requête en délaissement forcé.³⁵

La juge conclut qu'« il y a lieu d'agir avec prudence alors que les frais engagés ne sont pas déterminés ».

Il ne fait aucun doute que l'article 2761 C.c.Q. est un mécanisme important, que la possibilité de faire échec à l'exercice d'un droit hypothécaire est un élément fondamental du régime juridique relatif à l'hypothèque. Cette décision met toutefois en évidence les difficultés que peut poser son application. Dans l'état actuel du droit, la personne qui souhaite faire échec à l'exercice d'un droit hypothécaire n'a pas d'autre choix que de s'adresser au tribunal si

33. *Martel c. Groupe Élisabeth Fortin inc.*, préc., note 31, par. 27 à 30.

34. [2002] R.D.I. 675 (C.A.).

35. *Ibid.*, par. 40 et 41.

elle n'arrive pas à une entente avec le créancier sur la somme devant être versée.

Le contexte était bien différent dans l'affaire *Beauregard c. Caisse Desjardins de Charlesbourg*³⁶, puisque la créancière avait obtenu un jugement en délaissement forcé et prise en paiement. Le déroulement du procès avait toutefois été un peu particulier.

Le 28 octobre 2020, jour de l'instruction, le juge aurait indiqué au propriétaire que « tant que le jugement n'est pas rendu, il dispose de moyens afin de payer la créance et reprendre l'immeuble »³⁷. Le propriétaire a alors demandé à l'avocat de la créancière de lui indiquer le montant de la créance afin de la rembourser. L'information ne lui est toutefois communiquée que le 3 novembre 2020, le jour où le juge rend son jugement accueillant la demande de prise en paiement et déclarant la créancière propriétaire de l'immeuble.

Par la suite, l'ancien (vu la prise en paiement) propriétaire tente de racheter son immeuble, mais les parties ne parviennent pas à une entente. Devant cet échec, il dépose une demande introductive d'instance en injonction interlocutoire provisoire par laquelle il demande au tribunal d'annuler l'exécution du jugement. Cette demande est rejetée « au motif qu'une injonction ne peut être prononcée pour empêcher des procédures judiciaires »³⁸. L'ancien propriétaire dépose ensuite une autre demande introductive d'instance en injonction interlocutoire provisoire par laquelle il demande au tribunal non pas d'annuler l'exécution du jugement, mais d'ordonner, en sa faveur, le transfert de propriété de l'immeuble. Il fonde sa demande sur l'article 2761 C.c.Q. En réponse à cette demande, la créancière présente une demande en irrecevabilité soulevant l'autorité de la chose jugée. C'est la décision relative à cette demande en irrecevabilité dont il est ici question.

Le juge constate que le jugement du 3 novembre 2020 déclare la créancière hypothécaire propriétaire de l'immeuble et qu'il a pour effet d'éteindre sa créance. Il note que l'article 2761 C.c.Q. « permet au débiteur de faire échec à l'exercice du recours hypothécaire en payant la créance avant que le bien hypothéqué ne soit pris en paiement »³⁹, puis conclut qu'un jugement déclaratoire ou en injonction ne peut pas contrer l'autorité de la chose jugée et rejette la demande.

36. 2021 QCCS 2480.

37. *Ibid.*, par. 8.

38. *Ibid.*, par. 13.

39. *Ibid.*, par. 19.

Il prend toutefois soin de préciser que les allégations de l'ancien propriétaire relatives à l'absence de bonne foi de l'autre partie en ce qui a trait au paiement de la créance avant que le jugement ne soit rendu et dans le cadre des discussions entamées afin de permettre le rachat de l'immeuble, si elles « étaient fondées, ce sur quoi le Tribunal ne se prononce pas, [...] seraient de la nature d'un recours en dommages et non d'une injonction »⁴⁰. À cet égard, on se rappelle l'affaire *Bélanger c. Caisse populaire Desjardins du Bas-St-François*⁴¹, où le propriétaire empêché de faire échec à l'exercice d'un droit hypothécaire a, en raison de certaines circonstances bien particulières, obtenu des dommages-intérêts.

3.3 La prise en paiement

L'affaire *3092-2231 Québec inc. c. Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Vaudreuil*⁴² analyse l'effet d'un jugement rendu en 2018 par la Cour supérieure qui homologuait une transaction dont l'objet était qualifié de « dation en paiement volontaire ». La transaction fait suite à une demande en justice en délaissement forcé et prise en paiement, elle « prévoit des modalités de remboursement du prêt hypothécaire et, en cas de défaut, l'inscription au registre foncier d'un transfert volontaire de l'immeuble aux demandeurs ("voluntary surrender") »⁴³. La « nouvelle » propriétaire de l'immeuble prétend qu'elle a pris le bien en paiement et en est devenue propriétaire par l'inscription d'un acte volontairement consenti par la débitrice et accepté par le créancier et elle demande la radiation d'avis d'hypothèque légale résultant d'un jugement ayant été inscrits après le préavis.

La qualification du mécanisme joue un rôle important. S'il s'agit d'une prise en paiement, 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 »⁴⁴. En revanche, la dation en paiement n'a pas d'effet rétroactif⁴⁵.

40. *Ibid.*, par. 21.

41. [2007] R.R.A. 589 (C.S.).

42. 2021 QCCQ 201.

43. *Ibid.*, par. 19.

44. Art. 2783 C.c.Q.

45. L'article 1799 C.c.Q. prévoit que « [l]a dation en paiement est le contrat par lequel un débiteur transfère la propriété d'un bien à son créancier qui accepte de la recevoir, à la place et en paiement d'une somme d'argent ou de quelque autre bien qui lui est dû ».

Pour disposer du litige, le juge distingue l'autorité de la chose jugée de la force de la chose jugée :

L'autorité de la chose jugée est la qualité d'un jugement qui lui confère une présomption absolue et qui empêche ainsi les parties de soumettre la même affaire aux tribunaux pour qu'elle soit jugée à nouveau, sous réserve de leurs autres recours notamment l'appel.

Une transaction emporte l'autorité de la chose jugée entre les parties par rapport à ce qui a fait l'objet de la transaction. Précisons que la transaction résulte d'une négociation et qu'elle vise notamment à terminer un procès au moyen de concessions réciproques. Par conséquent, elle met fin au litige, dispose de façon définitive des droits des parties et ne donne pas lieu à une révision.

La force de la chose jugée est l'état d'un jugement qui n'est plus susceptible d'aucun recours, ce qui a pour effet juridique de rendre le jugement exécutoire. Le Tribunal qui rend un jugement homologuant un contrat de transaction lui donne la force de la chose jugée et le rend susceptible d'exécution forcée⁴⁶.

N'ayant pas le pouvoir de réexaminer les questions de fait ni de requalifier l'objet de la transaction, le juge constate qu'en l'espèce, le jugement de 2018 homologuant la transaction et concluant à la dation en paiement emporte l'autorité de la chose jugée et la force de la chose jugée et qu'il est exécutoire. Il précise que « l'autorité de la chose jugée ne concerne pas seulement le dispositif d'un jugement, mais également les motifs du jugement et “tout ce que le juge implicitement, mais nécessairement, décide en formulant sa sentence” »⁴⁷. En conséquence, les inscriptions antérieures à l'inscription de la dation en paiement sont valables.

En *obiter*, le juge mentionne que « la présomption de l'autorité de la chose jugée peut même s'appliquer à un jugement final qui contient une erreur de fait ou de droit. Dans ce cas, les parties peuvent utiliser les autres recours possibles dans le *Code de procédure civile*, tels que la rectification de jugement ou l'appel »⁴⁸. À ces exemples, on peut ajouter la rétractation de jugement, un mécanisme qui

46. 3092-2231 *Québec inc. c. Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Vaudreuil*, préc., note 42, par. 13 à 15.

47. *Ibid.*, par. 28. Dans cet extrait, il cite *Pesant c. Langevin*, (1926) 41 B.R. 412; *162568 Canada inc. c. 4499450 Canada inc.*, 2018 QCCA 237; et *Dion c. Dion*, 2018 QCCA 390.

48. 3092-2231 *Québec inc. c. Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Vaudreuil*, par. 27.

est au cœur de l'affaire *Syndicat des copropriétaires du 5148-5150 Hutchison, Montréal c. Pourguina*⁴⁹.

Cette affaire résulte d'un conflit entre deux copropriétaires divis. Une demande en délaissement forcé et prise en paiement avait fait suite à l'inscription d'un avis d'hypothèque légale du syndicat. Celui-ci résultait du non-paiement d'une somme de moins de 10 000 \$ relative aux frais communs. Le délaissement forcé ayant été ordonné, la copropriétaire fut évincée. Celle-ci « prétend[ait] que le Syndicat [...] a[vait] tiré avantage de sa situation précaire, notamment de son isolement, de sa profonde méfiance, et de son état de santé fragile, pour s'emparer d'un immeuble ayant une valeur foncière de plus d'un demi-million de dollars [...] pour une dette de moins de 10 000 \$ »⁵⁰ et demandait la radiation de l'hypothèque légale et la rétractation du jugement en délaissement forcé et prise en paiement.

Ce jugement me paraît particulièrement intéressant parce que, selon moi, la prise en paiement ne devrait jamais être permise lorsqu'elle entraîne manifestement un enrichissement démesuré du créancier. L'article 2778 C.c.Q. permet parfois d'éviter un tel résultat, mais en l'espèce il ne s'appliquait pas puisque la débitrice n'avait pas payé la moitié ou plus de l'obligation garantie⁵¹.

Au soutien de sa demande en rétractation, la copropriétaire ne prétendait pas avoir été empêchée de se défendre par fraude ou par surprise, mais pour une autre cause jugée suffisante⁵². Jusqu'en 2017, les questions relatives à la copropriété étaient discutées de manière informelle entre les parties. Il n'avait jamais été question de sommes dont la copropriétaire aurait été en défaut de payer. Au

49. 2021 QCCS 4918.

50. *Ibid.*, par. 2.

51. L'article 2778 édicte :

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.

52. L'article 346 C.p.c édicte :

La partie condamnée par défaut, faute de répondre à l'assignation, de participer à la conférence de gestion ou de contester au fond, peut, si elle a été empêchée de se défendre par fraude, par surprise ou par une autre cause jugée suffisante, s'adresser au tribunal qui a rendu le jugement pour demander que celui-ci soit rétracté et la demande originaire rejetée.

Le pourvoi en rétractation contient non seulement les motifs qui justifient la rétractation, mais aussi les moyens de défense à la demande originaire.

printemps 2017, un huissier lui avait signifié une première mise en demeure lui réclamant des frais communs non payés depuis 2009. À partir de cette date, les discussions informelles avaient cessé, et les documents relatifs à la copropriété avaient été signifiés à la copropriétaire⁵³. L'ensemble de ces documents ne lui avait pas été signifié en mains propres, puisqu'elle n'ouvrait pas aux personnes qu'elle ne connaissait pas, mais signifiés par huissier et mis dans l'huis ou la fente de sa porte. Elle n'avait toutefois pas réagi puisqu'elle explique : « j'ai porté peu d'attention au courrier d'expéditeurs que je ne reconnaissais pas, mais je lisais toujours le reste de mon courrier »⁵⁴. À ce sujet, la juge observe :

Le Tribunal est d'avis que bien que la réception non pas d'un ou deux, mais bien de 13 documents par huissier constituerait sûrement, dans un autre dossier, une preuve claire de négligence grossière, ceci n'est pas le cas en l'espèce. Bien qu'aucune preuve médicale ne soit au dossier, plusieurs éléments de la preuve suggèrent que la défenderesse est une personne vulnérable qui a, depuis plusieurs années, des comportements suggérant qu'elle fait face à des enjeux de santé.

Pourquoi a-t-elle ouvert une lettre en mai 2017 puis aucune autre ? Qu'a-t-elle fait des lettres signifiées par huissier chez elle ? Nous n'aurons peut-être pas de réponses à ces questions dans le cadre de ces procédures. Ce qui est clair par ailleurs, de l'avis du Tribunal, c'est que la santé fragile de la défenderesse constitue une « autre cause jugée suffisante » qui l'aurait empêché de se défendre en l'instance.⁵⁵

Pour que la demande en rétractation réussisse, la copropriétaire devait démontrer qu'elle avait des motifs sérieux de défense. La défense présentée était fondée sur le fait le préavis indiquait que le syndicat voulait prendre deux lots en paiement (la partie privative et la quote-part de 34 % des parties communes), mais n'incluait pas un autre lot dont la dame est propriétaire (une partie privative composée du garage). En revanche, les conclusions de la Demande introductive d'instance en délaissement forcé et prise en paiement visaient non seulement les deux lots décrits dans le préavis, mais aussi le lot qui n'était pas décrit au préavis. Le jugement de la greffière spéciale visait aussi les trois lots.

53. Ainsi, des mises en demeure, des avis demandant la convocation d'assemblée des copropriétaires, le procès-verbal d'une assemblée spéciale, le préavis d'exercice d'un droit hypothécaire, une demande introductive d'instance en délaissement forcé et prise en paiement, une copie du jugement et un avis d'exécution lui ont été signifiés.

54. *Syndicat des copropriétaires du 5148-5150 Hutchison, Montréal c. Pourguina*, préc., note 49, par. 42.

55. *Ibid.*, par. 53-54.

Les règles relatives au préavis étant d'ordre public, la juge conclut le jugement de la greffière spéciale est nul et sans effet. Le préavis est invalide puisqu'il contient une erreur relative à un élément essentiel⁵⁶. Elle conclut éloquemment :

[...] l'injustice qui résulterait du maintien de son jugement ordonnant le délaissement forcé est si grande eu égard aux circonstances qu'il faut y remédier. Rappelons ici l'article 345 C.p.c. qui prévoit qu'un « ...jugement peut, à la demande d'une partie, être rétracté par le tribunal qui l'a rendu si son maintien est susceptible de déconsidérer l'administration de la justice ». ⁵⁷

Ce passage du jugement est un peu étonnant. Rien n'oblige un créancier à exercer ses droits sur l'ensemble des biens qui sont grevés de son hypothèque⁵⁸. D'après les faits décrits dans la décision, ce n'est pas le préavis, mais les conclusions de la Demande introductive d'instance en délaissement forcé et prise en paiement et le jugement rendu par greffière spéciale qui posaient problème. Comme le lot où était situé le garage n'était pas visé dans le préavis, le syndicat ne pouvait pas en devenir propriétaire, et la propriétaire avait certainement des moyens de défense sérieux.

Par ailleurs, en l'absence d'un vice entachant la validité du préavis, la preuve de l'absence de défaut ou celle de l'invalidité de l'hypothèque sont certainement des moyens de défense sérieux. De même, en certaines circonstances, la preuve du fait que le débiteur n'a pas compris comment empêcher la prise en paiement comme l'article 2761 C.c.Q. le permet peut fonder la rétractation du jugement⁵⁹.

Dans un autre ordre d'idée, la juge précise comment le syndicat aurait dû procéder :

Selon le Tribunal, monsieur Latourelle qui avait une relation de longue date avec la défenderesse, aurait dû s'assurer, au nom du Syndicat, de signifier la défenderesse en mains propres et lui expliquer ce qui était envisagé. Il ne pouvait pas se satisfaire d'envoyer, par

56. *Ibid.*, par. 93.

57. *Ibid.*, par. 97.

58. L'article 2753 C.c.Q. prévoit que « [l]e créancier dont l'hypothèque grève plusieurs biens peut exercer ses droits hypothécaires, simultanément ou successivement, sur les biens qu'il juge à propos ».

59. *Caisse Desjardins Bois-Francs c. Gaumont*, 2019 QCCS 2812.

l'entremise d'un huissier, des documents à sa copropriétaire dont il connaissait la santé fragile.⁶⁰

On peut se demander s'il s'agit bien là d'une obligation juridique susceptible d'être imposée au syndicat. Est-ce que l'exigence relative à l'exercice de bonne foi des droits civils va jusque-là ? On peut aussi s'interroger sur la question de savoir s'il était vraiment possible pour le syndicat de « lui expliquer ce qui était envisagé » alors que la copropriétaire avait, semble-t-il, de « sérieux enjeux liés à sa santé mentale »⁶¹.

Finalement, comme le souligne la juge, « [l']intervention des services sociaux ou du curateur par exemple aurait sûrement aider les Parties à explorer des avenues permettant d'assurer un meilleur règlement de la situation »⁶². La lecture de la décision laisse certainement l'impression qu'un curateur, un tuteur ou un conseiller devrait être nommé pour protéger, représenter ou assister la copropriétaire.

3.4 La libération du débiteur

Il est relativement rare que l'article 1695 C.c.Q. soit analysé par les tribunaux. Cette année, la question de savoir si un créancier peut invoquer cette disposition pour limiter le montant dont son débiteur est libéré a fait l'objet d'une décision de la Cour d'appel⁶³. Le créancier, lors d'une vente sous contrôle de justice, s'était porté acquéreur du bien hypothéqué. La valeur marchande du bien étant inférieure au prix de l'adjudication, il a ensuite tenté de faire valoir que son débiteur devait être libéré en fonction non pas du prix, mais de la valeur marchande du bien.

Le texte de l'article 1695 C.c.Q. se lit comme suit :

Lorsqu'un créancier prioritaire ou hypothécaire acquiert le bien sur lequel porte sa créance, à la suite d'une vente faite par le créancier ou d'une vente sous contrôle de justice, le débiteur est libéré de sa dette envers ce créancier, jusqu'à concurrence de la valeur marchande du

60. *Syndicat des copropriétaires du 5148-5150 Hutchison, Montréal c. Pourguina*, préc., note 49, par. 69.

61. *Ibid.*, par. 46.

62. *Ibid.*, par. 100.

63. *Béland c. Amyot*, 2021 QCCA 1060 (les juges Morissette et Gagné souscrivent aux motifs de la juge Lavallée).

bien au moment de l'acquisition, déduction faite de toute autre créance ayant priorité de rang sur celle de l'acquéreur.

Le débiteur est également libéré lorsque, dans les trois années qui suivent la vente, ce créancier reçoit, en revendant le bien ou une partie de celui-ci, ou en faisant sur le bien d'autres opérations, une valeur au moins égale au montant de sa créance, en capital, intérêts et frais, au montant des impenses qu'il a faites sur le bien, portant intérêt, et au montant des autres créances prioritaires ou hypothécaires qui prennent rang avant la sienne.

Une lecture littérale de cet article permet de soutenir la position du créancier. En revanche, l'esprit de la règle est bien différent, comme l'explique d'ailleurs éloquemment la juge Lavallée⁶⁴. L'article 1695 C.c.Q. reprend une disposition ajoutée au *Code civil du Bas Canada* lors de la crise économique des années 1930. Elle a pour fonction d'éviter qu'un créancier qui acquiert le bien hypothéqué à un prix inférieur à sa valeur marchande conserve une créance contre son débiteur pour la différence entre la créance initiale et le prix qu'il a payé. Sans cette règle, le créancier serait « doublement avantageux aux dépens du débiteur : il est propriétaire de l'immeuble et il retient une bonne partie de sa créance contre ce dernier. Pour éviter que le choix entre ces deux modes d'acquisition ne désavantage indûment le débiteur, l'intervention du législateur était nécessaire »⁶⁵. S'appuyant, entre autres, sur l'arrêt *Garcia Transport ltée c. Cie Royal Trust*⁶⁶ et *Larkin c. Boissonneault*⁶⁷, la juge retient que :

[...] permettre au créancier d'invoquer cette règle pour faire obstacle à la libération de son débiteur, en tentant d'établir la valeur marchande du bien après s'en être porté adjudicataire dans le cadre d'une vente sous contrôle de justice – que celle-ci ait lieu de gré à gré ou aux enchères – serait contraire à l'article 1695 al. 1 C.c.Q. qui, faut-il le rappeler, est d'ordre public économique de protection pour le débiteur.

Aussi, m'apparaît-il contraire à la lettre et à l'esprit de cette règle impérative, édictée au bénéfice du débiteur, qu'elle puisse être plaidée avec succès par le créancier afin de lui permettre de remédier à l'erreur dans l'appréciation du prix de son adjudication [...].⁶⁸

64. *Ibid.*, par. 15 et s.

65. *Ibid.*, par. 15.

66. [1992] 2 R.C.S 499.

67. [2003] R.D.I. 718 (C.A.).

68. *Béland c. Amyot*, préc., par. 31 et 32

Elle cite également un passage très convaincant de l'affaire *Placements Racine Inc. c. Trust général du Canada*⁶⁹ :

Un doute dans l'interprétation des mêmes articles touchant la libération de certains débiteurs devrait être résolu conformément au but correctif visé par le législateur et lui donner plein effet ainsi que le suggère l'article 41 de la Loi d'interprétation (ch. I-16, L.R.Q.) :

41. Toute disposition d'une loi, qu'elle soit impérative, prohibitive ou pénale, est réputée avoir pour objet de remédier à quelque abus ou de procurer quelque avantage.

Une telle loi reçoit une interprétation large, libérale, qui assure l'accomplissement de son objet et l'exécution de ses prescriptions suivant leurs véritables sens, esprit et fin.

Pour éviter qu'un créancier tente de nouveau d'utiliser l'article 1695 C.c.Q. afin de corriger son erreur d'évaluation du bien hypothéqué, le texte de l'article 1695 pourrait être revu. Le problème ne se poserait pas, s'il précisait :

Lorsqu'un créancier prioritaire ou hypothécaire acquiert le bien sur lequel porte sa créance, à la suite d'une vente faite par le créancier ou d'une vente sous contrôle de justice, le débiteur est libéré de sa dette envers ce créancier

- au moins à la hauteur du prix payé par le créancier,
- toutefois, si la valeur marchande du bien est supérieure à ce prix, jusqu'à concurrence de la valeur marchande du bien au moment de l'acquisition, déduction faite de toute autre créance ayant priorité de rang sur celle de l'acquéreur.

CONCLUSION

Il est impossible de répondre à la question de savoir quelles sont les conséquences de la pandémie sur l'activité des tribunaux en matière de sûretés. On peut néanmoins tenter quelques constats. L'Arrêté n° 2020-4251 a une portée limitée : il a été appliqué dans le contexte de l'article 2727 C.c.Q. portant sur l'inscription de l'avis d'hypothèque légale de la construction, mais la plupart des juges ne l'appliquent pas lorsqu'il s'agit du délai relatif au délaissement du bien prévu à l'article 2758 C.c.Q. Par ailleurs, on peut redouter

69. [1989] R.J.Q. 2287 (C.A.), cité au par. 41 du jugement *Béland c. Amyot*, préc., note 63.

que les effets économiques de la pandémie aient mené au défaut de nombreux débiteurs, puis à l'exercice de droit hypothécaire par leur créancier. Les décisions retenues cette année montrent toutefois que, même après qu'un jugement a été rendu, certains débiteurs tentent de conserver leur bien et réussissent parfois. À cet égard, quoique qu'il ne soit pas impossible de mettre de côté la prise en paiement comme l'illustre l'affaire *Syndicat des copropriétaires du 5148-5150 Hutchison, Montréal c. Pourguina*, lorsque le créancier choisit plutôt la vente (sous contrôle de justice ou par le créancier), la situation du propriétaire est bien différente. Même si un jugement en délaissement forcé a été rendu, le propriétaire du bien peut, jusqu'au dernier moment, éviter la vente de son bien, s'il est en mesure de faire échec à l'exercice du droit du créancier, comme le permet l'article 2761 C.c.Q.