

## REVUE DE LA JURISPRUDENCE 2020 EN DROIT DES SÛRETÉS

Élise Charpentier

Volume 123, numéro 1, 2021–2022

REVUE SÉLECTIVE DE JURISPRUDENCE 2020

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1088964ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1088964ar>

[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 2020 EN DROIT DES SÛRETÉS. *Revue du notariat*, 123(1), 165–187. <https://doi.org/10.7202/1088964ar>

# REVUE DE LA JURISPRUDENCE 2020 EN DROIT DES SÛRETÉS

**Élise CHARPENTIER\***

INTRODUCTION . . . . .	167
1. Le cautionnement . . . . .	167
1.1 Le caractère exprès du cautionnement . . . . .	167
1.2 L'exception de non-subrogation . . . . .	169
1.3 La fiducie réputée de l'État . . . . .	170
2. L'existence de la sûreté . . . . .	171
2.1 La portée de l'article 2654.1 C.c.Q. . . . .	171
2.2 La plus-value, les intérêts et l'indemnité additionnelle . . . . .	172
2.3 Les articles 2797 et 2713.1 et suivants C.c.Q. . . . .	174
2.4 La prescription de l'obligation garantie . . . . .	177
3. L'exercice des droits hypothécaires à la suite du défaut du débiteur . . . . .	180
3.1 Le délaissement anticipé . . . . .	180
3.2 Les effets de la signification au nouveau propriétaire d'un préavis adressé à l'ancien propriétaire . . . . .	183
3.3 L'article 2778 C.c.Q. . . . .	185
CONCLUSION . . . . .	187

---

\* Professeure, Faculté de droit, Université de Montréal.



## **INTRODUCTION**

Bien que l'année 2020 ait été marquée par la pandémie, celle-ci n'a pas réduit de manière considérable l'activité des tribunaux au regard du droit des sûretés. Suivant l'*Arrêté n° 2020-4251 de la juge en chef du Québec et de la ministre de la Justice du Québec du 15 mars 2020*, la COVID-19 s'est néanmoins retrouvée au cœur de deux décisions dont il est ici question. Les décisions retenues cette année peuvent être classées selon qu'elles portent soit sur le cautionnement (1), soit sur les conditions d'existence de la sûreté (2), ou encore sur l'exercice des droits hypothécaires à la suite du défaut du débiteur (3).

### **1. Le cautionnement**

Si les décisions sont toujours abondantes en matière de cautionnement, la plupart d'entre elles tranchent fréquemment des désaccords sur les faits. Les litiges quant à l'interprétation devant être donnée à des règles de droit sont peu nombreux. Cette année, les décisions retenues portent respectivement sur le caractère exprès que doit avoir le cautionnement, sur l'exception de non-subrogation et sur les droits du créancier titulaire d'une hypothèque et d'un cautionnement par rapport à la fiducie réputée de l'État pour les sommes retenues à la source par les employeurs.

#### **1.1 Le caractère exprès du cautionnement**

Dans le contexte d'une relation d'affaires établie, l'affaire *Duchesneau c. Footmaxx of Canada inc.*<sup>1</sup> met en scène une entreprise, son unique actionnaire et un fabricant d'équipements spécialisés. Au moment d'un nouvel achat, le fabricant a transmis à l'entreprise un contrat et, pour la première fois, un autre document autorisant le prélèvement des sommes dues sur la carte de crédit de l'entreprise, une pratique connue des parties, mais s'écartant de celle-ci en ajoutant un cautionnement.

---

1. 2020 QCCA 1478.

Lors d'une conversation téléphonique, le représentant du fabricant précise à l'actionnaire que sa signature est nécessaire afin que les paiements soient faits à l'aide d'une carte de crédit de l'entreprise. Ne souhaitant pas s'engager personnellement, l'actionnaire coche la case précisant que les paiements se feraient par carte Visa et signe l'autorisation, mais prend bien soin de ne rien inscrire dans la section du contrat portant sur le cautionnement.

Dans ce contexte, la Cour d'appel a conclu que la signature ne reflétait pas une volonté de l'actionnaire de cautionner l'obligation de l'entreprise pour plusieurs raisons :

Même si le contrat de cautionnement n'est assujéti à aucune formalité, la volonté de s'engager personnellement ne se présume pas et doit résulter d'une manifestation expresse de volonté. Des présomptions et des conjectures ne suffisent pas à conclure à son existence.<sup>2</sup>

[...] la clause de cautionnement invoquée par l'intimée modifie substantiellement l'engagement financier de l'appelant. En effet, il ressort clairement de la preuve que l'appelant ne voulait, sous aucune considération, engager sa responsabilité personnelle. Il n'avait jamais signé de cautionnement par le passé et les échanges ultérieurs entre les parties confirment qu'il ne se croyait pas responsable de la dette de son entreprise et qu'il refusait de consentir quelque garantie personnelle que ce soit pour en assurer le paiement. Considérant la relation à long terme des parties, la bonne foi exigeait que l'intimée informe clairement l'appelant de cette nouvelle exigence contractuelle qui, au surplus, visait non seulement le nouveau contrat de prêt d'équipements, mais l'ensemble des contrats signés par les parties. Or, aucune intervention de cette nature n'a été faite par l'intimée, qui a plutôt tenté d'obtenir un engagement personnel en catimini en modifiant unilatéralement les termes du contrat.<sup>3</sup>

Quant à l'expression de la volonté, cette décision montre, encore une fois<sup>4</sup>, l'intérêt d'un certain formalisme impératif en matière de cautionnement. Comme le souligne la Cour :

le cautionnement [...] devrait faire l'objet d'une rubrique distincte dans un contrat ou du moins être coiffé d'un titre permettant aisément à la personne qui s'engage de saisir la teneur de son obligation. Il [serait] également important de pouvoir déterminer si le signataire

---

2. *Ibid.*, par. 21.

3. *Ibid.*, par. 26.

4. Voir, entre autres, *Lorrain c. 6989641 Canada inc.*, 2016 QCCA 816; *Toitures PLC inc. c. Gestion immobilière Rouillard inc.*, 2006 QCCS 5165; *Frenette et Frères ltée c. Ycon inc.*, J.E. 93-1136 (C.S.).

d'un document s'engage au nom de la compagnie ou personnellement à titre de caution. Le fait de prévoir l'emplacement pour deux signatures distinctes facilite[rait] cette preuve.<sup>5</sup>

D'autres pays connaissent déjà des normes similaires applicables en droit de la consommation<sup>6</sup> et un projet de réforme français<sup>7</sup> propose de modifier le premier alinéa de l'article 2297 du Code civil afin qu'il se lise comme suit :

La caution personne physique appose elle-même, à peine de nullité de son engagement, la mention qu'elle s'engage en qualité de caution à payer au créancier ce que lui doit le débiteur en cas de défaillance de celui-ci, dans la limite d'un montant en principal et accessoires exprimé en toutes lettres et en chiffres.

En cas de différence, le cautionnement ne vaut que pour la somme écrite en toutes lettres.

La question de l'existence ou non d'un cautionnement se pose trop souvent pour que le législateur fasse l'économie d'une intervention destinée à clarifier la situation juridique des parties. Ceci aurait par ailleurs aussi pour intérêt d'éliminer le recours aux tribunaux dans bien des situations.

## 1.2 L'exception de non-subrogation

L'obligation d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi, codifiée aux articles 6 et 1375 C.c.Q., se manifeste également à l'article 2365 C.c.Q. qui protège la caution des actes posés par le créancier. Cette règle est au cœur des affaires *Gestion Biltmore inc. c. Fiducie familiale 2D*<sup>8</sup>, qui a retenu l'attention l'an dernier<sup>9</sup>, et

5. *Duchesneau c. Footmaxx of Canada inc.*, préc., note 1, par. 22.

6. Pour une illustration, voir l'article 314-15 du *Code de la consommation* (France) : La personne physique qui s'engage par acte sous seing privé en qualité de caution pour l'une des opérations relevant des chapitres II ou III du présent titre fait précéder sa signature de la mention manuscrite suivante et uniquement de celle-ci :

« En me portant caution de X..., dans la limite de la somme de... couvrant le paiement du principal, des intérêts et, le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée de..., je m'engage à rembourser au prêteur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si X... n'y satisfait pas lui-même. »

7. *Avant-projet d'ordonnance portant réforme du droit des sûretés*, « Réforme du droit des sûretés : avant-projet d'ordonnance », ministère de la Justice, 18 décembre 2020.

8. 2020 QCCA 43.

9. Élise CHARPENTIER, « 25 ans de jurisprudence en droit des sûretés », (2020) 122 *R. du N.* 137.

*Municipalité régionale de comté de la Vallée-du-Richelieu c. Ouellette*<sup>10</sup>.

L'affaire *Ouellette* constitue une bonne illustration du type de situation où l'article 2365 C.c.Q. permet à la caution d'être libérée en tout ou en partie. Elle met en scène une créancière qui bénéficiait d'un cautionnement et d'une hypothèque mobilière de premier rang. Le litige résulte de ce que la créancière a cédé son rang à un autre prêteur. La débitrice a, par la suite, fait cession de ses biens. Or, n'eût été la cession de rang, l'exercice de ses droits hypothécaires aurait permis à la créancière d'être satisfaite en entier de sa créance.

Les effets de l'article 2365 C.c.Q. sont très bien décrits :

[...] la caution qui est privée d'une sûreté ou d'un droit qu'elle aurait pu faire valoir par subrogation, suite au fait du créancier, se trouve libérée de son obligation jusqu'à la concurrence de la valeur de cette sûreté ou de ce droit, notamment lorsqu'il libère une garantie consentie par le débiteur et dont la caution pourrait bénéficier dans le cadre de la subrogation.

À l'appui de sa décision, le juge cite un passage particulièrement éclairant du jugement *Paré c. Barette* : « [l]e principe qui ressort des articles 1531 et 2365 C.c.Q. est qu'un créancier s'expose à ne pouvoir exiger de son débiteur la plénitude de son obligation si, en raison de sa faute ou de sa négligence, il place son débiteur dans une situation désavantageuse<sup>11</sup>. »

### **1.3 La fiducie réputée de l'État**

Une décision de la Cour d'appel<sup>12</sup> est venue préciser la situation du créancier titulaire d'une hypothèque et d'un cautionnement dans le contexte où l'État souhaite recouvrer des sommes retenues à la source par un employeur par l'entremise de sa fiducie réputée. En principe, la priorité de l'État n'a pas d'incidence sur les créanciers titulaires d'une hypothèque immobilière, celle-ci étant une garantie visée par règlement. L'article 2201(2) du *Règlement de l'impôt sur le revenu* précise toutefois :

---

10. 2020 QCCQ 4964.

11. REJB 2003-49698, 2003 CanLII 13231 (C.S.), par. 80.

12. *Procureur général du Canada c. Caisse Desjardins de Limoilou*, 2020 QCCA 1612.

[...] le montant de la garantie visée au paragraphe (1) est réputé ne pas dépasser l'excédent du montant de l'obligation garantie par l'hypothèque qui est impayé au moment du défaut sur la somme des montants suivants :

- a) les montants représentant chacun la valeur, déterminée au moment du défaut, compte tenu des circonstances, y compris l'existence d'une fiducie présumée établie au profit de Sa Majesté conformément au paragraphe 227(4) de la Loi, des droits du créancier garanti garantissant l'obligation, consentis par la personne ou non, y compris les garanties et droits de compensation, mais à l'exclusion de l'hypothèque visée au paragraphe (1) [...]

La question se posait donc de savoir si la valeur du cautionnement devait être prise en compte dans le calcul du montant de la garantie visée par règlement. Pour les motifs de la juge Gagné, la Cour a conclu que :

[l]e mot « *garanties/guarantees* » doit être pris dans son acception large qui inclut le cautionnement [...] non seulement les mots « droits du créancier garanti/*all the rights of the secured creditor* » sont suffisamment larges pour englober les droits personnels détenus par le créancier garanti, mais les deux exemples donnés par le législateur [les garanties et droits de compensation] appartiennent à cette catégorie.<sup>13</sup>

## 2. L'existence de la sûreté

Les décisions rassemblées dans cette section portent aussi bien sur des notions fondamentales que sur des dispositions techniques. Il sera ainsi question de la portée de l'article 2654.1 C.c.Q., de la place des intérêts et de l'indemnité additionnelle dans le calcul de la somme devant être attribuée à un créancier titulaire d'une hypothèque légale de la construction, des articles 2797 et 2713.1 et suivants C.c.Q., de l'étendue de la garantie conférée au créancier et des effets de la prescription.

### 2.1 La portée de l'article 2654.1 C.c.Q.

Dans le cadre d'une procédure d'expropriation d'immeubles situés sur son territoire, la Ville de La Prairie a réclamé au Procureur général du Canada les revenus futurs dont elle s'estimait privée en

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



conséquence de l'expropriation<sup>14</sup>. La Ville s'appuyait sur le caractère réel attaché à sa créance prioritaire pour obtenir une somme d'argent au terme de l'article 952 C.c.Q. Le Procureur général du Canada a présenté une requête en irrecevabilité mettant en doute l'intérêt de la Ville qui a donné lieu à un jugement intéressant en ce qu'il circonscrit clairement la portée de l'article 2654.1 C.c.Q.

Le juge explique bien les conséquences de la position défendue par la Ville :

[l]’hypothèse du procureur de la Ville, si elle s’avérait fondée, nous conduit à un non-sens où une municipalité serait en droit, lors de la collocation des créanciers après vente en justice, de réclamer les impôts fonciers pour les quarante prochaines années et ce montant serait prioritaire à la créance hypothécaire grevant le bien vendu. Cette prétention pourrait réduire à néant la perspective du prêteur hypothécaire de récupérer sa créance hypothécaire lors de la vente en justice. Cette hypothèse mettrait à mal tout le système de crédit hypothécaire.<sup>15</sup>

La demande de la Ville a donc évidemment été jugée irrecevable puisque l'article 2654.1 constitue une exception devant être interprétée restrictivement. Il ne s'applique que lorsque la créance vise des impôts fonciers, ce qui exclut d'emblée celles résultant de l'émission de permis de construction et les droits de mutation. De plus, la créance de la Ville doit être liquide et exigible, elle n'a pas de droit de suite relativement aux impôts fonciers des 40 prochaines années.

## **2.2 La plus-value, les intérêts et l'indemnité additionnelle**

Le calcul de la plus-value et la question de savoir si le créancier a ou non droit aux intérêts et à l'indemnité additionnelle a encore une fois retenu l'attention de la Cour d'appel<sup>16</sup>. En première instance, le juge avait inclus les intérêts et l'indemnité additionnelle lors de l'évaluation de la plus-value globale<sup>17</sup>.

---

14. *Ville de La Prairie c. 9255-2504 Québec inc.*, 2020 QCCS 307.

15. *Ibid.*, par. 50.

16. *Knot c. Pasquin, St-Jean et Associés inc.*, 2020 QCCA 612.

17. La Cour d'appel réaffirme aussi le principe selon lequel la plus-value doit être évaluée au moment où les travaux sont faits et non sur celle que celui-ci conserve au moment du litige (voir, entre autres, *Construction Steco inc. c. Gestion Michel Bélanger inc.*, 2013 QCCA 217; *Crédit foncier Franco-canadien c.* (à suivre...))

En appel, la Cour souligne d'abord qu'il faut bien distinguer la valeur de la créance de celle de la garantie qui est limitée par la plus-value que les travaux ont conférée à l'immeuble. Les intérêts et l'indemnité additionnelle n'interviennent pas lors de l'évaluation de la plus-value, mais plutôt lors du calcul de la créance.

La Cour précise ensuite que l'article 2667 C.c.Q. doit donc être lu en conjonction avec les articles 2959 et 2960 C.c.Q. :

Les intérêts et l'indemnité additionnelle doivent donc être déterminés par l'officier taxateur en fonction des paramètres prévus aux articles 2959 et 2960 C.c.Q., ce qui pourrait avoir pour effet de modifier la répartition au prorata entre les créanciers dans la mesure où, sous réserve de l'inscription d'un avis pour le surplus, seuls les intérêts de l'année courante et des trois années précédentes sont garantis par l'hypothèque. Seuls ces montants doivent être considérés aux fins du partage de la plus-value relative. Le solde des intérêts sera colloqué comme une créance chirographaire.<sup>18</sup>

Afin de déterminer la part de la plus-value relative revenant à chaque créancier titulaire d'hypothèques légales de la construction, la marche à suivre pour l'officier taxateur est claire. Il doit, dans un premier temps, déterminer la plus-value à laquelle l'ensemble des créanciers titulaires d'hypothèques légales de la construction peuvent prétendre. Dans un second temps, pour partager la somme au prorata des créances, il détermine la somme à laquelle chacun des créanciers a droit en tenant compte des avis d'hypothèque inscrits et, dans la mesure où les créanciers réclament des intérêts échus depuis plus de trois ans, des avis inscrits conformément à l'article 2960 C.c.Q. Si la plus-value est supérieure à la créance garantie, le créancier ne peut évidemment pas prétendre à plus que ce qui lui est dû. Si elle est inférieure à la créance garantie, celui qui a contracté avec le propriétaire de l'immeuble peut néanmoins

---

(...suite)

*Modular Windows of Canada*, J.E. 85-169 (C.A.)). Elle précise que « [c]onclure qu'il faut faire abstraction de la valeur que pourrait avoir le projet une fois complété pour évaluer la plus-value conférée par des travaux "incomplets" comme le suggèrent les appelants signifierait essentiellement que ces travaux, pris isolément et sans tenir compte de leur finalité, ne confèreraient jamais de valeur à l'immeuble. Les hypothèques légales de la construction seraient souvent inutiles afin de protéger les artisans du milieu de la construction lorsque les travaux sont abandonnés pour des motifs hors leur contrôle, surtout en début de projet » (*ibid.*, par. 19).

18. *Ibid.*, par. 32.

espérer être colloqué comme un créancier chirographaire pour le solde de sa créance.

### **2.3 Les articles 2797 et 2713.1 et suivants C.c.Q.**

La décision *Syndic de Montréal c'est électrique* (« MEC »)<sup>19</sup> met en scène un organisme chargé de la gestion d'une course de Formule E dans les rues de Montréal en 2017 et ayant obtenu un crédit variable d'un montant maximum de 10 000 000 \$ auprès d'une Caisse Desjardins. Le prêt était garanti par un cautionnement de la Ville de Montréal et une hypothèque mobilière de premier rang. À la suite de l'échec de la course de Formule E et du défaut de MCE, la Caisse a demandé le remboursement du prêt à la caution. Celle-ci a versé plus de 9 000 000 \$ à la Caisse et a obtenu une quittance subrogative publiée au RDPRM. Par la suite, la Ville a demandé à MCE de lui verser les montants qui se trouvaient dans son compte auprès de la Caisse, ce que celle-ci a fait le 26 janvier 2018. Par la suite, MCE a fait cession de ses biens en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*. Le litige oppose la Ville de Montréal au Syndic de MCE :

Le Syndic rejette le statut de créancière garantie de la Ville à l'égard des créances de MCE, y compris les sommes en dépôt dans le compte de cette dernière auprès de la Caisse, vu que l'assiette des sûretés découlant de la Subrogation ne les inclut pas. Le Syndic ajoute qu'il estime que l'avis de retrait de l'autorisation de percevoir les créances et le paiement subséquent de 1 722 161,61 \$ effectué par MCE à la Ville lui sont inopposables. Le Syndic annonce qu'il fera une demande de remboursement du montant.<sup>20</sup>

L'article 2697 C.c.Q. prévoit que « [l]'acte constitutif d'une hypothèque mobilière doit contenir une description suffisante du bien qui en est l'objet ou, s'il s'agit d'une universalité de meubles, l'indication de la nature de cette universalité ». En conséquence, comme l'explique éloquemment le juge Mainville, lorsque la description des biens visés par une universalité prend la forme de cases cochées et paraphées, les biens décrits vis-à-vis des cases n'ayant pas été cochées ni paraphées ne sont pas grevés de l'hypothèque.

En l'espèce, les parties avaient coché les cases suivantes :

---

19. 2020 QCCA 1609. Les juges Dutil et Bélanger souscrivent aux motifs du juge Mainville.

20. *Ibid.*, par. 11.

E) Universalités de biens : Les biens présents et futurs faisant partie de l'universalité ou des universalités ci-après décrites ainsi que ceux acquis en remplacement (ci-après appelés « les biens ») :

- toutes les marchandises et autres biens destinés à la vente, à la location ou en réserve, ainsi que les biens servant à l'emballage, présents et à venir;
- tous les produits finis ou en cours de fabrication ou de transformation, les matières premières et autres accessoires entrant dans leur fabrication ou transformation, les biens servant à l'emballage, présents et à venir;
- tous les biens présents et à venir servant à l'exploitation de l'entreprise du constituant, notamment les équipements, la machinerie, l'outillage, l'ameublement, les véhicules-moteurs et autres accessoires; (je souligne)

H) Les créances, effets ou sommes d'argent provenant de la location, de la vente ou autre aliénation des biens hypothéqués, y compris les sommes en dépôt dans toute institution financière.

Elles n'avaient toutefois pas coché ni paraphé celles-ci :

A) Universalité des créances et comptes à recevoir : L'universalité des créances présentes et à venir du constituant, découlant de quelque source que ce soit (ci-après appelées « les créances »), incluant les intérêts et autres revenus provenant de celles-ci, les sûretés réelles ou personnelles garantissant ces créances et les sommes d'argent provenant de leur perception. L'hypothèque grève notamment les comptes clients, les contrats, les lettres de change, les valeurs mobilières et les dépôts au sens de la Loi sur l'assurance-dépôts.

B) Universalité(e) [sic] particulière(s) de créances : L'universalité des créances présentes et à venir du constituant, découlant de \_\_\_\_ (ci-après appelés « les créances »), incluant les intérêts et autres revenus provenant de celles-ci, les sûretés réelles ou personnelles garantissant ces créances et les sommes d'argent provenant de leur perception.

D) Créance(s) spécifique(s) : la ou les créances suivantes (ci-après appelés « la ou les créances »), incluant les intérêts et autres revenus provenant de celle(s)-ci, les sommes d'argent provenant de leur perception les sûretés réelles ou personnelles garantissant celle(s)-ci :

Or, selon la Ville de Montréal, l'expression « tous les biens présents et à venir servant à l'exploitation de l'entreprise » inclut aussi les créances de l'entreprise. Elle appuie sa position sur certains

jugements de la Cour supérieure où une interprétation large de cette expression a été retenue. La Cour d'appel confirme la décision du juge de première instance :

Or, il est manifeste que le juge ne tire pas une conclusion générale quant à la portée de cette expression. Comme il se doit, il l'interprète à la lumière des circonstances dans lesquelles le contrat d'hypothèque a été conclu, tout en lui donnant le sens qui résulte de l'ensemble du contrat. Or, toutes les cases de l'Hypothèque en cause qui portent sur l'universalité des créances et comptes à recevoir, sur l'universalité particulière de créances ou sur des créances déterminées, ne sont ni cochées ni paraphées par les parties. Le juge estime qu'il s'agit là d'une indication claire de la volonté des parties de ne pas les inclure dans l'assiette de l'Hypothèque. Il a raison.<sup>21</sup>

La Cour est également d'accord avec le raisonnement du juge de la Cour supérieure selon lequel « [d]ans le contexte précis du contrat d'Hypothèque en cause, il semble assez évident que l'expression « biens présents ou à venir servant à l'exploitation de l'entreprise » se rapporte à des biens physiques, tels l'équipement ou la machinerie, vu l'énumération qui la suit »<sup>22</sup>.

La Ville de Montréal reprochait aussi au juge de ne pas avoir tenu compte de la convention de crédit, « laquelle prévoit l'obligation pour MCE de se doter d'une hypothèque mobilière de premier rang "grevant l'universalité des biens meubles et actifs mobiliers de l'Emprunteur, corporels et incorporels, présents et futurs" »<sup>23</sup>. À ce sujet, le juge Mainville écrit ce qui suit :

Je note à cet égard que, sous peine de nullité absolue, l'hypothèque mobilière sans dépossession doit être constatée dans un écrit. Cet écrit doit avoir une portée non équivoque et il « doit constater la création d'une hypothèque et non pas l'engagement d'en créer une ». Si la Convention de crédit peut certes avoir un effet interprétatif en ce qu'elle fait partie du contexte entourant l'Hypothèque, c'est néanmoins cette dernière qui doit être interprétée à la lumière de l'intention des parties. Nous ne sommes pas dans une situation où, comme dans *Banque de développement du Canada c. Centre du Moteur E.D. de Laval inc. (syndic de)*, la Convention de crédit est « reflété[e] dans tous les actes d'hypothèque ». Au contraire, pour les motifs déjà exposés ci-dessus, il est manifeste ici que l'Hypothèque ne comprend pas l'universalité des créances.<sup>24</sup>

---

21. *Ibid.*, par. 29.

22. *Ibid.*, par. 30.

23. *Ibid.*, par. 31.

24. *Ibid.*, par. 33 (notes omises).

Subsidiairement, la Ville de Montréal soutenait que le solde du compte auprès de la Caisse était grevé d'une hypothèque mobilière avec dépossession. Dans un premier temps, le jugement présente de manière aussi détaillée que pédagogique les dispositions du *Code civil du Québec* relatives à l'hypothèque mobilière avec dépossession sur certaines créances pécuniaires (les articles 2713.1 et s.)<sup>25</sup>. Dans un second temps, il analyse la prétention de la Ville de Montréal. Celle-ci s'appuyait sur certaines des stipulations des clauses suivantes :

a) Autorisation de débit

Toute somme exigible de l'Emprunteur pourra être débitée de l'un ou l'autre de ses comptes détenus à la Caisse ou du Crédit le cas échéant.

b) Imputation

Toutes sommes perçues de l'Emprunteur ou de toute autre personne ou provenant du produit de la réalisation des sûretés ou de toute autre source pourront être imputées par la Caisse en paiement et/ou en réduction de toute dette qui lui est due par l'Emprunteur, et ce à la discrétion et au choix de la Caisse. Ces sommes seront d'abord imputées aux Intérêts courus ainsi qu'au coût de l'assurance vie et de l'assurance invalidité souscrite(s) en relation avec le ou les financements prévus aux présentes, le cas échéant, et ensuite au remboursement du capital.

Selon la Ville de Montréal :

[C]es dispositions confèrent à la Caisse la « maîtrise » du compte de MCE au sens de l'art. 2713.3 C.c.Q., établissant par le fait même une hypothèque mobilière avec dépossession de la créance que représente le solde créditeur du compte. La Ville est d'opinion qu'il s'agit là de clauses de compensation contractuelle insérées dans un contrat de crédit. Elle ajoute que la « maîtrise » d'une créance pécuniaire peut être ainsi consentie au moyen de telles clauses de compensation, sans plus.<sup>26</sup>

La Cour rejette cette thèse. Le juge Mainville divise ses motifs en trois sections précédées d'intertitres résumant les conclusions. Il explique d'abord que « [l]es dispositions contractuelles en cause ne concernent pas une compensation contractuelle ni confèrent-elles la "maîtrise" du compte à la Caisse au sens de l'article 2713.3

25. Vingt paragraphes de la décision sont consacrés à cette présentation.

26. *Syndic de Montréal c'est électrique*, préc., note 19, par. 62.

C.c.Q. »<sup>27</sup>. Bien que cette conclusion ait été suffisante pour rejeter l'appel, le juge précise que même si le contrat avait contenu une clause de compensation conventionnelle, cette clause n'aurait pas suffi, puisque « [l]e client doit consentir à ce que le solde du compte financier serve à garantir l'exécution d'une obligation afin de constituer sur celui-ci une hypothèque mobilière avec dépossession »<sup>28</sup>. Une analyse de l'article 2713.1 C.c.Q. amène ensuite le juge à préciser que la Ville de Montréal, créancière subrogée, ne peut pas prétendre à l'hypothèque mobilière avec dépossession puisque « [l]a cession de l'hypothèque mobilière sans dépossession du solde créancier d'un compte financier prévue par l'article 2713.1 C.c.Q. ne peut s'effectuer au profit d'un créancier tiers sans un accord de maîtrise ou sans que ce créancier devienne lui-même titulaire du compte »<sup>29</sup>.

#### **2.4 La prescription de l'obligation garantie**

La prescription de l'obligation en cours d'instance est un phénomène qui peut se produire dans l'hypothèse où l'hypothèque grève le bien d'une personne qui n'est pas débitrice de l'obligation dont elle garantit l'exécution. En 2018, la Cour d'appel a décidé que bien que l'obligation ait été liquide et exigible au moment où le créancier avait entrepris son action hypothécaire, son extinction au cours de l'instance hypothécaire avait entraîné l'extinction de l'hypothèque. À la Cour suprême<sup>30</sup>, l'appel a été rejeté par le juge en chef Wagner et les juges Abella, Moldaver, Karakatsanis, Brown, Rowe, Martin et Kasirer pour les motifs exposés par la Cour d'appel. Selon la juge Côté toutefois le dépôt de la requête en délaissement forcé et prise en paiement a entraîné l'interruption de la prescription pour les fins de l'exercice du recours hypothécaire.

La prescription est également au cœur d'une autre décision, *Immeubles Prime inc. c. Patrick Morin inc.*<sup>31</sup>. Au sujet de la prescription du recours hypothécaire, la Cour d'appel rejette l'idée selon laquelle l'article 2923 C.c.Q. viserait les droits réels immobiliers principaux et non les droits réels immobiliers accessoires, ce qui

---

27. Voir *ibid.*, par. 65 à 72.

28. Voir *ibid.*, par. 73 à 79.

29. Voir *ibid.*, par. 80 à 83.

30. *Banque Toronto-Dominion c. Young*, 2020 CSC 15.

31. 2020 QCCA 929 (requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême, 2020-11-12 (C.S. Can.) 39393).

exclurait l'hypothèque<sup>32</sup>. Elle montre bien que les décisions s'appuyant sur cette idée auraient pu être résolues dans le même sens en se fondant plutôt sur l'article 2661 C.c.Q. puisque l'extinction de la créance par l'effet de la prescription entraîne nécessairement celle de l'hypothèque non pas en raison de la prescription de celle-ci, mais bien parce que l'hypothèque est un accessoire. On notera que l'article 2797 C.c.Q., qui énonce que « [l]hypothèque s'éteint par l'extinction de l'obligation dont elle garantit l'exécution », repose sur la même idée. Le juge Hamilton l'explique bien :

Comme la créance est assujettie au délai de prescription de trois ans prévu à l'article 2925 C.c.Q., qui s'applique aux actions pour faire valoir un droit personnel, certains concluent que le délai de prescription du recours hypothécaire est de trois ans. Cela n'est pas exact. Le délai de prescription demeure le délai de dix ans prévu à l'article 2923 C.c.Q.; le délai de prescription de trois ans prévu à l'article 2925 C.c.Q. ne s'applique que de façon indirecte aux recours hypothécaires.

Cette distinction comporte des conséquences importantes. Le délai de prescription de l'article 2925 C.c.Q. s'applique au droit du créancier de poursuivre son débiteur pour le paiement de la créance. Ce délai n'a rien à voir avec le recours hypothécaire du créancier contre le propriétaire de l'immeuble, si ce n'est que le recours hypothécaire n'est plus possible dès lors que la dette est éteinte. Même si le propriétaire bénéficie de façon indirecte de la prescription de la créance et qu'il est donc préjudicié par la renonciation, la suspension ou l'interruption de la prescription, ces questions sont indépendantes du propriétaire et peuvent survenir entre le créancier et le débiteur sans sa participation ni même sa connaissance.<sup>33</sup>

La distinction est importante puisque, comme en l'espèce, un créancier qui intente un recours personnel contre sa débitrice et obtient un jugement la condamnant à lui payer une somme d'argent bénéficie d'un délai de dix ans pour exécuter ce jugement en vertu de l'article 2924 C.c.Q. À cet égard, le juge Hamilton reprend les propos du juge de première instance qui écrivait :

Pour le Tribunal, la créance n'est pas anéantie ou éteinte en raison du jugement. Elle est toujours en vigueur, elle est même maintenant

---

32. Les jugements auxquels réfère le juge Hamilton sont les suivants : *Québec (Sous-ministre du Revenu) c. Corbeil*, 2005 CanLII 28802 (C.Q. Q.C.); *Placements Rivière Gatineau Incorporée c. Baron*, [1999] n° AZ-99036428 (C.Q.); *Banque Laurentienne du Canada c. Bélanger*, [1999] n° AZ-99031221 (C.Q.); *Charlebois c. Société d'habitation et de développement de Montréal*, [1997] n° AZ-98031057 (C.Q.).

33. *Immeubles Prime inc. c. Patrick Morin inc.*, préc., note 31, par. 34 et 35.



reconnue et, par l'effet du jugement qui la consacre, un nouveau droit lui est attaché, celui d'exercer une procédure d'exécution contre les biens du débiteur. En somme, l'obligation principale du débiteur reste essentiellement la même.<sup>34</sup>

On ne peut que saluer cette décision où le droit est exposé de manière aussi claire que précise. Les décisions rendues jusqu'ici conduisaient au même résultat, mais ne respectaient ni la lettre ni l'esprit des dispositions du Code civil qui ne laissaient pourtant pas de place à l'interprétation.

### **3. L'exercice des droits hypothécaires à la suite du défaut du débiteur**

Plusieurs articles du *Code civil du Québec* encadrent l'exercice des droits hypothécaires. Parmi ceux-ci, les articles 2757, 2758, 2767 et 2778 C.c.Q. sont au cœur des décisions retenues cette année.

#### **3.1 Le délaissement anticipé**

L'article 2767C.c.Q. prévoit ce qui suit :

Le délaissement est également forcé lorsque le tribunal, à la demande du créancier, ordonne le délaissement du bien, avant même que le délai indiqué dans le préavis ne soit expiré, parce qu'il est à craindre que, sans cette mesure, le recouvrement de sa créance ne soit mis en péril, ou lorsque le bien est susceptible de dépérir ou de se déprécier rapidement. En ces derniers cas, le créancier est autorisé à exercer immédiatement ses droits hypothécaires.

La demande n'a pas à être signifiée à celui contre qui le droit hypothécaire est exercé, mais l'ordonnance doit l'être. Si celle-ci est annulée par la suite, le créancier est tenu de remettre le bien ou de rembourser le prix de l'aliénation.

À ce sujet, j'ai retenu trois décisions.

L'affaire *Banque Royale du Canada c. Robert*<sup>35</sup> illustre bien ce qui peut arriver après la signification de l'ordonnance à celui contre qui le droit hypothécaire est exercé. La question qui se posait était

---

34. *Patrick Morin inc. c. 9221-2240 Québec inc.*, 2018 QCCQ 2897, par. 65 (cité au par. 37 de la décision de la Cour d'appel).

35. 2020 QCCS 765.

celle de savoir comment le débiteur qui a des motifs valables à faire valoir peut contester ce jugement. Comme le souligne le juge, « aussi curieux que cela puisse paraître, dans de telles circonstances, le débiteur bénéficie d'un recours, et il peut être présenté à un juge de la même juridiction que celui qui a rendu le jugement contesté<sup>36</sup> ». La personne qui souhaite contester le jugement procède alors aux termes d'un avis d'opposition fondé sur l'article 482 C.p.c.<sup>37</sup>.

En l'espèce, le défaut du débiteur relativement au paiement des versements hypothécaires et des taxes municipales n'était pas très important. C'est son défaut de respecter la destination de l'immeuble spécifiée au contrat qui, ultimement, a entraîné l'application de l'article 2767 C.c.Q. L'immeuble unifamilial, dont la destination ne devait pas être de nature commerciale, a été transformé par le débiteur afin de cultiver du cannabis médical. La créancière craignait « [...] que sa garantie puisse être substantiellement réduite, voire qu'elle soit anéantie, car un ingénieur lui a confirmé qu'il existe des risques importants d'incendie dus aux nombreuses déficiences dans l'installation du système électrique, dont les composantes ne sont pas compatibles avec le milieu très humide dans lequel les activités de culture se déroulent<sup>38</sup> ». La juge ayant « considéré que la banque s'était déchargée du fardeau de démontrer que sa créance était en péril, et que sans cette mesure, l'immeuble était susceptible de dépérir ou de se déprécier rapidement »<sup>39</sup>, le délaissement forcé de l'immeuble avait été ordonné. Le débiteur n'ayant pas réussi à démontrer que « les allégations de la demande originaire qui ont entraîné le prononcé de l'ordonnance sont insuffisantes ou fausses », l'opposition a été rejetée.

---

36. *Ibid.*, par. 6 (voir aussi le par. 7).

37. L'article 482 C.p.c. se lit comme suit :

L'ordonnance en délaissement d'un bien, rendue avant même que ne soit expiré le délai indiqué dans le préavis d'exercice d'un droit hypothécaire, peut, à la demande de celui qui possède ou détient le bien, être annulée par le tribunal si les allégations de la demande originaire qui ont entraîné le prononcé de l'ordonnance sont insuffisantes ou fausses.

La demande en nullité est notifiée à toutes les parties en l'instance dans les cinq jours de la notification de l'ordonnance.

Lorsque l'ordonnance est annulée, le créancier est tenu de remettre le bien ou de rembourser le prix de l'aliénation, le cas échéant.

38. *Banque Royale du Canada c. Robert*, préc., note 35, par. 21.

39. *Ibid.*, par. 26.

Dans la décision *Caisse Desjardins de Québec c. Terroux-Sevigny*<sup>40</sup>, le débiteur avait d'abord endommagé l'immeuble, puis l'avait abandonné et la créancière avait des doutes relatifs à l'existence d'une assurance. L'immeuble était donc susceptible de dépérir ou de se déprécier rapidement. Le juge a donc ordonné au débiteur de délaisser le bien hypothéqué. Le juge n'a toutefois pas autorisé le créancier à exercer immédiatement son droit hypothécaire. Il l'explique en ces termes :

Avec le délaissement forcé anticipé, le défendeur n'aura plus accès à l'immeuble. Ainsi, il n'y a plus de risque que l'immeuble dépérisse ou se déprécie rapidement en raison de gestes que pourrait poser le défendeur.

Le droit d'exercer immédiatement un recours hypothécaire en vertu des articles 2767 C.c.Q. est une mesure d'exception qui doit être interprétée restrictivement.

Par conséquent, la demande pour exercer immédiatement la prise en paiement n'est pas accordée. Suivant l'article 2768 C.c.Q., la Caisse aura la simple administration de l'immeuble jusqu'à ce qu'elle puisse effectivement exercer la prise en paiement.<sup>41</sup>

S'appuyant sur *Banque Nationale du Canada c. 9146-2614 Québec inc.*<sup>42</sup>, où le juge Dumas avait fait une analyse très détaillée de la doctrine et de la jurisprudence, en l'espèce le juge Cantin distingue bien les deux possibilités prévues à l'article 2767 C.c.Q. (le délaissement forcé anticipé et l'exercice anticipé des droits hypothécaires). La distinction est importante puisque l'absence d'ordonnance permettant l'exercice immédiat des droits hypothécaires laisse ouverte la possibilité de remédier au défaut prévue à l'article 2761 C.c.Q. et, comme en l'espèce lorsqu'il s'agit d'une prise en paiement, celle d'exiger la vente du bien en respectant les exigences de l'article 2779 C.c.Q.

Cette décision, comme la suivante, pose par ailleurs la question de savoir si le créancier devait procéder par délaissement forcé anticipé en raison de l'*Arrêté n° 2020-4251 de la Juge en chef du Québec et de la ministre de la Justice*. En l'espèce, le préavis d'exercice d'un recours hypothécaire avait été publié le 30 janvier 2020. Selon le juge, le délai de 60 jours prévu par l'article 2758 C.c.Q.

---

40. 2020 QCCS 1948.

41. *Ibid.*, par. 20-22.

42. 2010 QCCS 4611.

n'était pas expiré en raison de l'*Arrêté* qui suspend les délais de déchéance en matière civile. Il conclut : « C'est pour cette raison que la Caisse doit plutôt procéder par délaissement forcé anticipé<sup>43</sup>. »

En revanche, dans la décision 8653631 *Canada inc. (Construction SNJ) c. Sebag*<sup>44</sup>, avant d'analyser le texte de l'article 2767 C.c.Q., le juge pose la question de savoir si l'*Arrêté* empêche l'expiration du délai de 60 jours prévu à l'article 2758 C.c.Q. :

The decree issued in March concerns procedural delays, extinctive prescription and preemptory 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. Hence, the Court concludes that it is not covered by the decree and that article 2767 C.C.Q. is not the appropriate procedural vehicle for Plaintiff to protect its rights.<sup>45</sup>

Cette décision me paraît 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.

### **3.2 Les effets de la signification au nouveau propriétaire d'un préavis adressé à l'ancien propriétaire**

La décision *Schokbéton inc. c. 9321-4435 Québec inc.*<sup>46</sup> – qui résulte d'une demande conjointe pour une décision sur un point de droit en vertu de l'article 209 C.p.c. – porte sur les effets de la signification à une employée du nouveau propriétaire d'un préavis adressé

43. *Ibid.*, par. 12.

44. 2020 QCCS 2613. Dans cette affaire, l'immeuble était accessible à tous, au moins un itinérant y avait accès et il n'était pas assuré.

45. *Ibid.*, par. 13 et 15. On notera toutefois que le juge déclare que le délai de l'article 2758 C.c.Q. est expiré et que le requérant peut exercer ses droits hypothécaires (*ibid.*, par. 17).

46. 2020 QCCS 3052.

à l'ancien propriétaire. D'une part, est-ce que cette signification constitue une signification valide à « la personne contre qui le créancier entend exercer ses droits »<sup>47</sup> ? D'autre part, ce préavis somme-t-il efficacement le nouveau propriétaire de délaisser l'immeuble<sup>48</sup> ?

Le juge considère que l'employée qui a reçu signification l'a fait au nom de l'ancien propriétaire puisque « [r]ien ne permet de présumer avec certitude qu'elle a donné le Préavis [au nouveau propriétaire] étant donné qu'il ne lui était pas adressé »<sup>49</sup>. Il rappelle que la loi « exige la signification par huissier dans le but d'éliminer toute incertitude »<sup>50</sup> et, qu'en l'espèce, une incertitude demeure. Il ajoute que la connaissance du nouveau propriétaire est précaire et, du coup, insuffisante<sup>51</sup>. Il indique très justement que les conséquences du processus lancé par un préavis « sont extrêmement sérieuses et c'est pourquoi les règles qui le gouvernent sont impératives. Le Code impose un régime qui a pour but d'éliminer toute équivoque et toute incertitude dans la communication du préavis. Ici, ces failles ne sont pas éliminées »<sup>52</sup>.

Par ailleurs, le préavis met seulement en demeure l'ancien propriétaire de délaisser l'immeuble. Le nouveau propriétaire n'est pas sommé de le délaisser. Or, l'article 2758 C.c.Q. prévoit clairement que le préavis « doit [...] sommer celui contre qui le droit hypothécaire est exercé de délaisser le bien, avant l'expiration du délai imparti ». Plaidant qu'il s'agit simplement d'erreur de rédaction du préavis qui ne devrait pas lui causer un préjudice, le créancier soutient que le nouveau propriétaire peut savoir que son immeuble risque d'être vendu sous contrôle de justice, qu'il a suffisamment d'information pour agir et qu'il agit à ses risques et périls s'il l'ignore. S'appuyant sur une décision de la Cour d'appel<sup>53</sup>, le juge conclut

---

47. L'article 2757 C.c.Q. prévoit que « [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 ».

48. L'article 2758 C.c.Q. prévoit que « [l]e préavis d'exercice d'un droit hypothécaire doit [...] sommer celui contre qui le droit hypothécaire est exercé de délaisser le bien, avant l'expiration du délai imparti ».

49. *Schokbéton inc. c. 9321-4435 Québec inc.*, préc., note 46, par. 12.

50. *Ibid.*, par. 12.

51. *Ibid.*, par. 13.

52. *Ibid.*, par. 14.

53. *Amyot c. Banque Nationale du Canada*, [2004] R.J.Q. 2385, 2004 CanLII 21480 (C.A.).

que le préavis est nul et sans effet puisque « l'erreur en l'espèce se situe bien au-delà d'une coquille ou une lacune qui n'empêche pas le propriétaire de comprendre l'effet du document. Elle contamine un élément essentiel du Préavis et crée un doute sur le sens réel du document »<sup>54</sup>.

Cette décision constitue une excellente illustration de l'importance des dispositions destinées à protéger le débiteur et les personnes contre qui un créancier hypothécaire souhaite exercer ses droits. Elle affirme éloquemment que, malgré leur caractère apparemment technique, les articles 2757 et 2758 C.c.Q. posent des exigences qui ont pour fonction d'informer les parties, de s'assurer qu'elles comprennent bien la situation dans laquelle elles se trouvent et, qu'en cela, ils jouent un rôle essentiel.

### **3.3 L'article 2778 C.c.Q.**

L'article 2778 C.c.Q. prévoit qu'« [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 ».

Cette disposition 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. Outre l'affaire *CIBC Mortgage Corp. c. Vasquez* de la Cour suprême<sup>55</sup> qui établit le mode de calcul de « l'obligation garantie par hypothèque », on trouve peu d'illustrations de situations où la prise en paiement aurait eu pour effet d'enrichir le créancier<sup>56</sup>.

À cet égard, la décision *Entreprises Distinction inc. c. MNP ltée*<sup>57</sup> est un exemple éloquent du type de résultat que l'article 2778 C.c.Q. permet d'écarter. Ayant déterminé que la débitrice avait acquitté plus de la moitié de l'obligation garantie par l'hypothèque, le juge, la considérant inéquitable, n'a pas autorisé la prise en paiement.

54. *Schokbéton inc. c. 9321-4435 Québec inc.*, préc., note 46, par. 20.

55. [2002] 3 R.C.S. 168.

56. Pour un exemple, voir *Caisse Desjardins de Beauport c. Verret*, 2018 QCCS 3122.

57. 2020 QCCS 2962.

Celle-ci aurait en effet permis au titulaire de l'hypothèque de devenir propriétaire d'un immeuble dont la valeur dépasse 231 000 \$ alors que sa créance était d'un peu plus de 20 000 \$. Par ailleurs, comme le juge, on s'étonne du fait que la créancière de second rang ne soit pas intervenue à l'instance. Plus encore, le fait que celle-ci n'ait pas requis la vente de l'immeuble comme le lui permet l'article 2779 C.c.Q. est inexplicable.

Cette décision de la Cour supérieure retient l'attention non seulement en tant qu'illustration, mais aussi parce que des dommages-intérêts que le juge liquide y sont pris en compte par voie de compensation dans la détermination de la somme que la débitrice a acquittée. À l'appui de sa position, il cite une décision du juge Dalphond, alors à la Cour supérieure, où la compensation avait été soulevée dans le cadre d'une requête en délaissement forcé<sup>58</sup>.

Le raisonnement paraît bien respecter l'esprit de l'article 2778 C.c.Q. On peut se demander s'il en respecte aussi la lettre : le texte indique en effet que le tribunal doit tenir compte de la somme acquittée « au moment de l'inscription du préavis du créancier ». Bien qu'en principe la compensation judiciaire ne produise des effets qu'au moment du jugement<sup>59</sup>, on peut soutenir qu'elle devrait pouvoir être invoquée non seulement dans le cadre d'une requête en délaissement forcé, mais aussi dans le cadre de l'article 2778 C.c.Q. puisque, malgré le texte<sup>60</sup>, aucun principe ne justifie qu'il en soit autrement. Cette solution ne trahit pas l'esprit de l'article 2778 C.c.Q. Celui-ci a pour fonction d'empêcher qu'un créancier ne devienne propriétaire d'un bien dont la valeur serait de beaucoup supérieure au solde de sa créance. Or, le caractère inéquitable de la prise en paiement peut apparaître au moment où elle a lieu (au moment du jugement) et non seulement au moment où le préavis a été inscrit.

---

58. *Banque Nationale du Canada c. Noël*, [1996] R.J.Q. 109 (C.S.).

59. J.-L. BAUDOIN, P.-G. JOBIN et N. VÉZINA, *Les obligations*, 7<sup>e</sup> éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2013, par. 1084.

60. On peut comprendre que la situation où un débiteur invoque la compensation judiciaire pour établir qu'il a acquitté la moitié ou plus de son obligation ait échappé au législateur. Une telle situation se présente en effet rarement. Elle n'intervient pas dans la plupart des relations hypothécaires. On ne s'étonne toutefois pas que ce soit dans le cadre de l'exercice d'une prise en paiement par un créancier titulaire d'une hypothèque légale de la construction – où les litiges où le débiteur prétend avoir payé, en tout ou en partie, ce qui lui est réclamé par l'effet de la compensation sont fréquents – que la question ait été soulevée.

**CONCLUSION**

La plupart des décisions recensées précisent la portée de règles fondamentales qui soulèvent encore de nombreuses questions. L'apport des tribunaux au droit des sûretés est aussi considérable qu'indéniable. Comme je l'ai souligné ici à plusieurs reprises, dans la très vaste majorité des cas, leurs jugements, qui portent sur des situations aussi complexes à décrire qu'à analyser, reflètent par ailleurs une maîtrise remarquable de la langue française qui facilite sans conteste la tâche du lecteur ou de la lectrice.