

EYB2016REP1916

Repères, Avril, 2016

Mirna KADDIS *

Commentaire sur la décision Fabrication Al-Will inc. c. KWP inc. – La Cour d'appel tranche le débat sur le délai pour exiger une vente sous contrôle de justice plutôt qu'une prise en paiement suivant l'article 2779 du Code civil du Québec

Indexation

SÛRETÉS ; HYPOTHÈQUE ; EXERCICE DES DROITS HYPOTHÉCAIRES ; PRISE EN PAIEMENT ; VENTE SOUS CONTRÔLE DE JUSTICE ; INTERPRÉTATION DES LOIS ; MÉTHODE TÉLÉOLOGIQUE

TABLE DES MATIÈRES

[INTRODUCTION](#)

[I- LES FAITS](#)

[II- LA DÉCISION](#)

[A. En première instance](#)

[B. En Cour d'appel](#)

[III- LE COMMENTAIRE DE L'AUTEURE](#)

[CONCLUSION](#)

Résumé

L'auteure commente cette décision dans laquelle la Cour d'appel se penche sur le délai prévu à l'article 2779 du Code civil du Québec, qui prévoit le mécanisme par lequel il est possible d'exiger que l'exercice d'un droit hypothécaire se fasse par la voie d'une vente sous contrôle de justice plutôt que d'une prise en paiement. Ce faisant, la Cour fait une analyse approfondie de la doctrine et de la jurisprudence sur la question et tranche finalement le débat qui existait depuis des années sur la portée du délai prévu à cet article.

INTRODUCTION

Le jugement en question fait suite à une décision de la Cour supérieure rendue en 2014¹, dans laquelle le propriétaire d'un immeuble voulait se prévaloir du droit d'exiger que le recours hypothécaire de son créancier soit exercé par la voie d'une vente sous contrôle de justice plutôt que d'une prise en paiement. Ce mécanisme, prévu à l'article 2779 du Code civil du Québec (« C.c.Q. » ou « Code civil »), prévoit que le droit d'exiger une vente sous contrôle de justice doit être exercé « dans les délais impartis pour délaisser ». Depuis des années, un débat faisait rage quant à l'interprétation à donner à cette expression. Alors que certains étaient d'opinion que le délai auquel l'article 2779 C.c.Q. faisait référence était celui de l'article 2758 C.c.Q., d'autres croyaient au contraire que le droit d'exiger la vente sous contrôle de justice pouvait être exercé jusqu'à ce que le recours hypothécaire ait été complété. La Cour supérieure, retenant une interprétation restrictive de ce délai, a estimé que l'avis d'abandon de la prise en paiement avait été envoyé tardivement et a ordonné le délaissement forcé de l'immeuble. Dans une décision unanime, la Cour d'appel² a privilégié une interprétation large du délai prévu à 2779 C.c.Q., accueilli le pourvoi et ordonné une vente sous contrôle de justice, mettant de ce fait fin au débat.

Il est à noter que la décision de la Cour d'appel en question est liée à deux autres jugements en appel, l'un concernant un recours en oppression, l'autre concernant le remboursement d'une somme d'argent³. Toutefois, ce commentaire porte uniquement sur la décision mentionnée en titre et son analyse à l'égard du délai prévu à l'article 2779 C.c.Q.

I- LES FAITS

Le litige en question oppose indirectement les deux actionnaires de l'intimée KWP inc. (« KWP »), soit Kaycan Ltée (« Kaycan »), l'actionnaire majoritaire et Léo Sabourin (« Sabourin »), l'actionnaire minoritaire. Sabourin est aussi actionnaire unique de l'appelante Fabrication Al-Will inc. (« Fabrication »), propriétaire de l'immeuble situé à Repentigny et faisant l'objet des recours hypothécaires pertinents en l'espèce (l'« immeuble »).

L'action initiale avait été intentée par la Banque de développement du Canada (« BDC ») par suite du défaut de Fabrication aux termes d'un prêt octroyé par la BDC à l'appelante. Aux termes de ce prêt, Fabrication avait consenti une hypothèque sur l'immeuble qui était également grevée d'une hypothèque de deuxième rang en faveur de Kaycan. Le 3 août 2011, la BDC a publié un premier avis d'exercice hypothécaire de vente sous contrôle de justice contre l'immeuble. Quelques mois plus tard, soit le 4 novembre 2011, BDC a cédé sa créance hypothécaire à KWP, qui a comparu en reprise d'instance le 29 novembre 2011.

Le 12 janvier 2012, KWP a signifié un nouveau préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de prise en paiement de l'immeuble. Le 13 mars 2013, soit à l'audience de cette demande de prise en paiement et de délaissement forcé, Fabrication a voulu se prévaloir du droit prévu à l'article 2779 C.c.Q. et a exigé que soit plutôt ordonnée une vente sous contrôle de justice de l'immeuble. À ce moment-là, plus d'un an s'était écoulé depuis l'envoi du préavis d'exercice de KWP. La question en litige, autant en première instance qu'en appel, était donc de savoir si la demande de Fabrication avait été faite dans les délais prévus au Code civil.

II- LA DÉCISION

A. En première instance

Afin de déterminer si la demande de Fabrication est faite dans les temps, la Cour supérieure se prête à un exercice d'interprétation de l'article 2779 C.c.Q., dont il est utile de reproduire le texte ici :

2779. Les créanciers hypothécaires subséquents ou le débiteur peuvent, **dans les délais impartis pour délaisser**, exiger que le créancier abandonne la prise en paiement et procède lui-même à la vente du bien ou le fasse vendre sous contrôle de justice ; ils doivent, au préalable, avoir inscrit un avis à cet effet, remboursé

les frais engagés par le créancier et avancé les sommes nécessaires à la vente du bien.

L'avis doit être signifié au créancier, au constituant ou au débiteur, ainsi qu'à celui contre qui le droit hypothécaire est exercé et son inscription est dénoncée, conformément au livre De la publicité des droits.

Les créanciers subséquents qui exigent que le créancier procède à la vente du bien doivent, en outre, lui donner caution que la vente se fera à un prix suffisamment élevé qu'il sera payé intégralement de sa créance.

La Cour cite un passage de l'ouvrage de l'auteure Denise Pratte⁴ dans lequel cette dernière affirme que la majorité des décisions rendues considère que le délai pour demander l'abandon de la prise en paiement (art. 2779 C.c.Q.) est celui prévu à l'article 2758, al. 2 C.c.Q.

Le tribunal constate tout de même, à la suite de la jurisprudence soumise par Fabrication, qu'un autre courant jurisprudentiel a adopté une interprétation plus large du délai prévu à l'article 2779 C.c.Q.

Malgré tout, la Cour supérieure conclut que le délai pour demander l'abandon de la prise en paiement était expiré depuis le mois de mars 2012, soit un an avant la demande, et qu'ainsi Fabrication avait trop tardé à demander la vente sous contrôle de justice. La prise en paiement et le délaissement forcé sont donc ordonnés.

B. En Cour d'appel

Écrivant au nom de la Cour d'appel, l'honorable juge Dominique Bélanger identifie la seule question en appel comme étant l'interprétation à donner au délai de l'article 2779 C.c.Q. La Cour constate d'abord que cet article a créé un débat constant dans la doctrine et la jurisprudence depuis son entrée en vigueur et fait état des différentes positions sur la question. Il est utile de faire ici un bref résumé de la doctrine analysée par la Cour.

Du point de vue doctrinal, la Cour soulève l'interprétation textuelle que retiennent les auteurs Boudreault⁵ et Deslauriers⁶ voulant que, si le législateur avait voulu que le délai de 2779 C.c.Q. soit assimilé à celui de l'article 2758 C.c.Q., il l'aurait indiqué clairement comme cela a été fait aux articles 2749 C.c.Q. (qui utilise l'expression « avant l'expiration du délai imparti pour délaisser le bien tel qu'il est fixé par l'article 2758 ») et 2767 C.c.Q. (qui utilise l'expression « avant même que le délai indiqué dans le préavis ne soit expiré »). Ces auteurs soutiennent plutôt que le droit de demander la vente sous contrôle de justice peut être exercé tant que le jugement en délaissement forcé n'est pas rendu. Le professeur Boudreault ajoute que ceci semble être la solution la plus équitable. La professeure Denise Pratte⁷ en arrive à la même conclusion, soulignant que si, en vertu de l'article 2761 C.c.Q., un débiteur hypothécaire peut remédier à son défaut jusqu'à ce que la prise en paiement soit effective, il devrait en être de même pour remplacer la prise en paiement par une vente sous contrôle de justice.

Le professeur Pierre Ciotola⁸, dans un traité plus ancien qui ne prend toutefois pas en compte les développements jurisprudentiels les plus récents, va encore plus loin et soutient que le délai de l'article 2779 C.c.Q. s'étend jusqu'à la fin du délai imparti par le jugement en délaissement forcé. Finalement, de l'autre côté du spectre, l'auteur Louis Payette est d'opinion que le délai de l'article 2779 C.c.Q. correspond à ceux prévus à l'article 2758 C.c.Q.

Adoptant une approche téléologique d'interprétation, la juge Bélanger souligne que l'objectif de l'introduction de l'article 2779 C.c.Q. en 1994 était de corriger une situation où le débiteur ou un créancier subséquent n'avaient, face à un recours hypothécaire de prise en paiement, aucun droit de demander la vente sous contrôle de justice si la valeur de l'immeuble dépassait celle de la dette garantie. L'objectif de cette disposition était donc essentiellement la protection des intérêts du débiteur et des autres créanciers. Le cas d'espèce reflétait d'ailleurs bien ce scénario ; la somme des hypothèques grevant l'immeuble était d'environ 3 millions de dollars et la valeur municipale qui lui était attribuée laissait entrevoir une réalisation positive.

La Cour convient donc d'interpréter l'article 2779 C.c.Q. de manière à favoriser l'intention du législateur d'assurer la protection du débiteur ou d'un créancier subséquent. Ainsi, la Cour décide que l'avis d'abandon peut être signifié en tout temps avant le jugement en délaissement forcé.

Finalement, la Cour ajoute que, malgré sa conclusion, on ne devrait pas craindre que le mécanisme de 2779 C.c.Q. soit utilisé à outrance ou de manière dilatoire à la dernière minute, car l'article prévoit aussi des formalités qui mitigent les inconvénients du créancier exerçant son recours (p. ex. le remboursement des frais engagés, le cautionnement et le paiement à l'avance des frais de la vente sous contrôle de justice).

III- LE COMMENTAIRE DE L'AUTEURE

C'est donc plus de 20 ans après l'adoption du *Code civil du Québec* que l'on clôt le débat sur l'interprétation à donner à l'expression « dans les délais impartis pour délaisser » de l'article 2779 C.c.Q. après qu'il eut fait couler beaucoup d'encre.

Il est intéressant de souligner l'analyse globale que la Cour d'appel fait de l'article 2779 C.c.Q. et des garanties que l'article offre, surtout en lien avec certains faits dans cette affaire qui auraient pu être interprétés contre l'appelante. En effet, l'abandon de la prise en paiement avait ici été demandé non seulement plus d'un an après l'envoi du préavis d'exercice (ce qui déjà porte à un questionnement sur une telle durée), mais en fait après huit jours de procès, par voie d'une demande verbale d'amender la défense au début des plaidoiries. Cette façon de faire de l'appelante peut faire sourciller et aurait pu teinter l'analyse de la Cour d'appel, qui aurait pu y voir une dernière tentative désespérée du débiteur de mettre des bâtons dans les roues de son créancier hypothécaire.

La Cour d'appel décide cependant de se concentrer sur l'intention du législateur et sur l'objectif ultime de la disposition en question, soit la protection du débiteur et des créanciers subséquents. Elle rappelle l'existence de mécanismes de protection des créanciers de rangs supérieurs, prévus à l'article 2779 C.c.Q., soit la caution et le remboursement des frais, qui contrebalancent le droit accordé au débiteur et aux créanciers subséquents de demander le changement du mode de réalisation. Ainsi, la Cour d'appel a jugé suffisantes les protections offertes au créancier qui demande la prise en paiement et a déterminé que ce dernier ne subit pas de préjudice significatif, même lorsque le droit est exercé après un délai important.

CONCLUSION

Il ressort de cette décision que le mécanisme prévu à l'article 2779 C.c.Q., permettant à un débiteur ou à un créancier de rang inférieur d'exiger une vente sous contrôle de justice plutôt qu'une prise en paiement, est assorti d'un délai significatif, soit jusqu'à l'adoption d'un jugement officialisant la prise en paiement. On ne peut que constater que, si le débat sur le délai de l'article 2779 C.c.Q. est réglé, la position adoptée par la Cour d'appel laisse au débiteur et aux créanciers de rangs inférieurs beaucoup de latitude pour demander la vente sous contrôle de justice, ce délai pouvant s'étirer à plusieurs années et après l'écoulement de nombreuses procédures judiciaires. La question se posera, dans les années à venir, à savoir comment les débiteurs ou les créanciers subséquents tiendront compte de cette décision dans leurs pratiques commerciales et l'exercice de leurs droits hypothécaires.

* M^e Mirna Kaddis, sociétaire au sein du cabinet McMillan, S.E.N.C.R.L., s.r.l, exerce principalement en litige commercial et en restructuration. Elle remercie Émile Catimel-Marchand, stagiaire en droit au même bureau, pour sa collaboration à la rédaction du présent texte.

1. *KWP inc. c. Fabrication AI-Will inc.*, [EYB 2014-235877](#) (C.S.).

2. [EYB 2016-260904](#) (C.A.).

3. *Sabourin c. Kaycan Itée*, [EYB 2016-260900](#) et *Sabourin c. KWP inc.*, [EYB 2016-260902](#).

4. Denise PRATTE, « Priorités et hypothèques » dans *Contrats, sûretés, publicité des droits et droit international privé*, Collection de droit 2013-2014, École du Barreau du Québec, vol. 6, 2013, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2013, p. 196, [EYB2013CDD121](#).

5. Marc Boudreault, *Les sûretés*, 4^e éd., coll. Répertoire de droit/Nouvelle série, Montréal, Chambre des notaires du Québec/Wilson & Lafleur, 2014, p. 310-312.

6. Jacques Deslauriers, *Les sûretés réelles au Québec*, Montréal, Wilson & Lafleur Itée, 2008, p. 583.

7. Denise Pratte, *Priorités et hypothèques*, 3^e éd., Sherbrooke, Les Éditions Revue de droit de l'Université de Sherbrooke, 2012, n° 565, p. 398-399.

8. Pierre Ciotola, *Droit des sûretés*, 3^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 1999, p. 556-557.

Date de dépôt : 26 avril 2016

Éditions Yvon Blais, une société Thomson Reuters.
©Thomson Reuters Canada Limitée. Tous droits réservés.