

ONGLET 2

**LES SÛRETÉS
RÉELLES DANS
LE CODE CIVIL
DU QUÉBEC**

5^e édition

LOUIS PAYETTE, D. PHIL. (OXON.), Ad. E.
AVOCAT CHEZ LAVERY, DE BILLY, S.E.N.C.R.L.

ÉDITIONS YVON BLAIS

© 2015 Thomson Reuters Canada Limitée

MISE EN GARDE ET AVIS D'EXONÉRATION DE RESPONSABILITÉ : Tous droits réservés. Il est interdit de reproduire, de mémoriser sur un système d'extraction de données ou de transmettre, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, électronique ou mécanique, photocopie, enregistrement ou autre, tout ou partie de la présente publication, à moins d'en avoir préalablement obtenu l'autorisation écrite de l'éditeur, Éditions Yvon Blais.

Ni Éditions Yvon Blais ni aucune des autres personnes ayant participé à la réalisation et à la distribution de la présente publication ne fournissent quelque garantie que ce soit relativement à l'exactitude ou au caractère actuel de celle-ci. Il est entendu que la présente publication est offerte sous la réserve expresse que ni Éditions Yvon Blais, ni l'auteur (ou les auteurs) de cette publication, ni aucune des autres personnes ayant participé à son élaboration n'assument quelque responsabilité que ce soit relativement à l'exactitude ou au caractère actuel de son contenu ou au résultat de toute action prise sur la foi de l'information qu'elle renferme, ou ne peut être tenu responsable de toute erreur qui pourrait s'y être glissée ou de toute omission.

La participation d'une personne à la présente publication ne peut en aucun cas être considérée comme constituant la formulation, par celle-ci, d'un avis juridique ou comptable ou de tout autre avis professionnel. Si vous avez besoin d'un avis juridique ou d'un autre avis professionnel, vous devez retenir les services d'un avocat, d'un notaire ou d'un autre professionnel. Les analyses comprises dans les présentes ne doivent être interprétées d'aucune façon comme étant des politiques officielles ou non officielles de quelque organisme gouvernemental que ce soit.

Catalogage avant publication de Bibliothèque et Archives nationales du Québec et Bibliothèque et Archives Canada

Payette, Louis, 1940-

Les sûretés réelles dans le Code civil du Québec

5^e éd.

Publ. antérieurement sous le titre : Les sûretés dans le Code civil du Québec.

Comprend des réf. bibliogr. et un index.

ISBN 978-2-89730-115-6

1. Sûretés (Droit) – Québec (Province). 2. Hypothèques – Québec (Province).
I. Payette, Louis, 1940-. Sûretés dans le Code civil du Québec. II. Titre.

KEQ302.P39 2015

346.714074

C2015-941710-4

Canada

Nous reconnaissons l'appui financier du gouvernement du Canada.
We acknowledge the financial support of the Government of Canada.

Dépôt légal : 4^e trimestre 2015
Bibliothèque et Archives nationales du Québec
Bibliothèque et Archives Canada
ISBN : 978-2-89730-115-6

Imprimé aux États-Unis.



THOMSON REUTERS

Éditions Yvon Blais, une division de Thomson Reuters Canada Limitée

75, rue Queen, bur. 4700
Montréal (Québec) H3C 2N6
Canada

Service à la clientèle
Téléphone : 1-800-363-3047
Télécopieur : 1-450-263-9256
Site Internet : www.editionsyvonblais.com

SECTION III. ÉTENDUE

189. La priorité porte sur des biens meubles ou immeubles. Si le Code déclare les biens insaisissables non susceptibles d'hypothèque (art. 2668 C.c.), il n'exprime pas cette idée pour la priorité. Il est donc possible de concevoir une priorité rattachée à un bien insaisissable ; dans cette situation, son titulaire serait toutefois incapable de procéder à saisie-exécution mais il aurait le droit de se faire colloquer par préférence (art. 2657 C.c., 604 C.p.c. – 766 n.C.p.c.) lors d'une exécution forcée consécutive à l'action d'un tiers³²⁶.

190. La priorité revêt parfois un caractère général ; elle s'exerce alors sur les biens du débiteur ayant fait l'objet d'une vente forcée, peu importe la nature de ces biens. Tombent dans la catégorie des priorités d'ordre général, grevant tous les biens meubles du débiteur, la priorité rattachée aux créances de l'État pour dettes fiscales et celle des municipalités pour paiement des droits de mutation dus à raison de l'aliénation d'un immeuble³²⁷.

Le Code n'indique pas l'assiette des autres créances prioritaires (frais de justice et dépenses faites dans l'intérêt commun, créance du vendeur impayé, créance du rétenteur, taxes foncières). Ces priorités, le contexte le laisse voir, revêtent un caractère de spécialité et se rapportent aux seuls biens présentant une connexité avec les créances garanties. Il y a lieu de suivre ici l'interprétation donnée à l'étendue des privilèges dont le *Code civil du Bas Canada* assortissait ces créances.

SECTION IV. ATTRIBUTS

A. Aperçu

191. La priorité possède certains des attributs (droit de préférence, indivisibilité) usuellement associés aux droits réels. Elle s'en démarque cependant par une absence de droit de suite (exception faite de la priorité pour taxes foncières) et une absence de recours

326. Il pourrait s'agir du tiers vendeur impayé d'un bien insaisissable qui, en certaines circonstances, a le droit de saisir le bien (art. 552 C.p.c. – art. 694 n.C.p.c.). Ou du tiers titulaire d'une hypothèque consentie par le bénéficiaire d'une stipulation d'insaisissabilité à laquelle ce dernier a renoncé en hypothéquant le bien.

327. *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*, RLRQ, c. D-15.1 ; voir *infra*, n° 306.

réels ; pour ces raisons, elle ne fait pas de son titulaire un créancier garanti au sens de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*. Elle confère toutefois à son titulaire le droit de recevoir par préférence l'indemnité payable par l'assureur en raison d'un sinistre ; le Code lui reconnaît, comme à l'hypothèque, un caractère accessoire.

B. Opposabilité et rang

192. Même si elle ne se publie pas, la priorité permet à son titulaire d'opposer aux autres créanciers³²⁸ en concours avec lui le droit en découlant. L'article 2655 C.c. rattache cet effet à la priorité, malgré son caractère occulte.

193. Le créancier prioritaire prend rang, sans égard à la date de la naissance de sa créance, avant tous les créanciers ordinaires, avant tous les créanciers hypothécaires³²⁹ – y compris un créancier titulaire d'une hypothèque sans dépossession ou d'un gage sur une valeur mobilière ou un actif financier au sens de la *Loi sur le transfert de valeurs mobilières et l'obtention de titres intermédiés* ou sur des créances pécuniaires³³⁰ –, avant les créanciers jouissant d'une priorité d'un rang subséquent et, enfin, *pari passu* avec les autres créanciers titulaires de la même priorité pour leur propre créance³³¹ (art. 2655 et 2657 C.c.).

C. Indivisibilité

194. L'article 2650 C.c. déclare la priorité indivisible³³². Il s'agit bien ici de l'indivisibilité de la priorité et non de celle de la créance elle-même. La priorité s'attache à l'ensemble et à chaque portion indivise des biens assujettis ; de la sorte, par exemple, la perte ou l'aliénation d'une portion d'un de ces biens n'empêche pas la priorité de grever la portion restante, pour la totalité de la créance³³³. Par

328. Ou à tous les tiers, s'il s'agit de la priorité attribuée aux créances des municipalités et des commissions scolaires, constitutive d'un droit réel (art. 2654.1 C.c.).

329. *Québec (Sous-ministre du Revenu) c. Fercal inc.*, C.A. Québec, n° 200-09-004669-039, 20 janvier 2006, J.E. 2006-312, EYB 2006-100380 (C.A.) (droit prioritaire de percevoir la créance hypothéquée : § 47 du jugement).

330. RLRQ, c. T-11.002 ; voir art. 2714.2 C.c. ; voir *infra*, nos 874 et s. ; art. 2713.1 C.c., voir *infra*, nos 874, 915, 1020.

331. Différentes créances pour dette fiscale pourraient concourir lors d'une même collocation.

332. Sur la notion d'indivisibilité, voir *infra*, nos 350 et s.

333. Voir art. 2662 C.c.

exception, la priorité sur un immeuble destiné à une détention en copropriété et née avant l'inscription de la déclaration de la copropriété se divise entre les fractions³³⁴.

195. L'indivisibilité constitue un avantage considérable dont on peut mesurer la portée en pensant à la créance prioritaire de l'État. Prenons l'exemple du titulaire d'une hypothèque sur une pièce d'équipement, consentie pour garantir les avances ayant servi à son acquisition ; l'État sera préféré sur cette pièce d'équipement, pour l'ensemble de ses créances fiscales, sans pouvoir être contraint par le titulaire de cette hypothèque à répartir ou diviser sa priorité parmi les autres biens du contribuable assujettis par ailleurs à cette priorité.

D. Absence de droit de suite

1. Introduction

196. Le législateur a privé la priorité d'une caractéristique importante usuellement associée au droit réel : celle de suivre le bien en quelques mains qu'il passe et de permettre à son titulaire d'exercer ses droits contre un tiers acquéreur³³⁵. Le législateur n'attribue pas à la priorité, comme il le fait pour l'hypothèque³³⁶, le droit de suite. Sans doute a-t-il voulu restreindre l'impact de cette sûreté occulte en la rendant inopposable aux tiers, notamment aux tiers acquéreurs.

La disparition du droit de suite de la priorité survint dans les dernières versions du projet de Code et, malheureusement, n'a pas fait partout avec attention l'objet des adaptations et des modifications que ce retrait imposait³³⁷.

334. Art. 1051 C.c. Cet effet paraît se produire même si le titulaire de la priorité n'a pas signé la déclaration de copropriété ; le Code n'invite pas ce titulaire (contrairement au créancier hypothécaire – voir *infra*, n° 727) à signer la déclaration.

335. *Québec (Sous-ministre du Revenu) c. Banque Nationale du Canada*, [1999] R.J.Q. 950, REJB 1999-11827 (C.A.) ; *Château d'Amos (Le) (Syndic de)*, [1999] R.J.Q. 2612, REJB 1999-14785 (C.A.). C'est le sens donné à l'article 2655 C.c. dont on a retranché dans les dernières versions du projet de Code les mots : « et aux tiers ».

336. Art. 2660 C.c.

337. Voir *infra*, nos 198, 210, 299.

8. *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*

300. Nous avons déjà mentionné⁵⁰⁴ qu'à première vue la priorité de l'État pour créances fiscales ne semble pas protégée par l'article 86(1) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, aux termes duquel le législateur fédéral reconnaît le droit de préférence réservé par la législature d'une province à la créance d'une province, dans la mesure où ce droit de préférence fait l'objet d'une inscription pour fins de publicité (art. 87(1) de cette même loi). Or, la priorité de l'État n'est pas soumise à l'inscription.

301. Cependant, l'article 3017 C.c. semble implicitement permettre l'inscription de la priorité de l'État et du même coup place peut-être la priorité de l'État, une fois inscrite, sous la protection de l'article 86(1) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*.

E. **Impôts fonciers des municipalités et commissions scolaires et certaines taxes municipales**

302. Pour garantir les impôts fonciers, le législateur a créé de toute pièce une super priorité, unique en son genre, bénéficiant du statut de droit réel et d'un droit de suite. Cette priorité, opposable comme les autres sans inscription, confère à son titulaire un statut de créancier garanti en cas de faillite⁵⁰⁵. Ces attributs particuliers résultent de modifications apportées au Code civil en 1999⁵⁰⁶.

1. *Le Code civil en 1994*

303. Le Code civil de 1992 avait accordé une priorité pour taxes foncières, sans plus. Cette priorité, a-t-on jugé, ne constituait pas un droit réel (pas plus que les autres priorités), n'entraînait pas de droit de suite et s'éteignait, en principe, lors de la vente de l'immeuble. Toutefois, différentes dispositions statutaires⁵⁰⁷ permettent aux municipalités (mais non aux commissions scolaires⁵⁰⁸) de réclamer

504. Voir *supra*, n° 211.

505. Art. 2, *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C. (1985), ch. B-3.

506. *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière municipale*, L.Q. 1999, c. 90 ; voir *infra*, n° 305.

507. Par exemple : *Loi sur les cités et villes*, RLRQ, c. C-19, art. 498 ; *Code municipal*, RLRQ, c. C-27.1, art. 982.

508. Voir *Château d'Amos ltée (Syndic de)*, [1999] R.J.Q. 2612, REJB 1999-14785 (C.A.), p. 2626.

du nouveau propriétaire l'impôt foncier impayé par l'ancien ; cette réclamation contre le nouveau propriétaire constituait, à nouveau en quelque sorte, une créance accompagnée d'une priorité. Un droit équivalent à un droit de suite était alors créé par une technique juridique différente de celle du « droit réel »⁵⁰⁹. L'ancien paragraphe 4 de l'article 696 du *Code de procédure civile* confirmait cette technique⁵¹⁰.

De la sorte, avait-on espéré, la suppression du privilège garantissant autrefois le paiement des créances pour impôts fonciers n'affecterait pas la capacité des autorités municipales de percevoir et de récupérer ces impôts, qu'il s'agisse des impôts fonciers généraux prévus pour rencontrer les dépenses générales d'administration des cités, villes, municipalités ou des impôts fonciers spéciaux prévus dans le but de payer certains travaux municipaux de toute nature, incluant les travaux d'entretien. Ce raisonnement se fondait sur le fait que la municipalité, cité ou ville conserve un recours personnel contre le nouveau propriétaire de l'immeuble imposé, même pour les impôts dus du temps où l'immeuble appartenait à un propriétaire antérieur⁵¹¹, la créance contre l'ancien propriétaire s'accompagnant d'une priorité du temps où l'immeuble lui appartenait et la créance contre le nouveau propriétaire s'accompagnant tout autant d'une priorité.

304. Malgré ces prévisions, les municipalités connurent différentes difficultés.

Une première résultait de la *Loi d'application* ; celle-ci, relativement à certaines taxes, avait transformé les anciens privilèges non pas en priorité mais en hypothèque légale ; or celle-ci ne prend pas rang avant le moment de son inscription pour fins de publicité. C'était le cas, à titre d'exemple, des taxes pour enlèvement de déchets, taxes d'eau ou taxes pour service d'égouts imposées en vertu de la *Loi sur*

509. *Béaupré (Ville de) c. 3102-8566 Québec Inc.*, [1998] R.D.I. 511, REJB 1998-08196 (C.Q.).

510. Il se lisait alors comme suit : « 696. Le décret purge tous les droits réels non compris dans les conditions de la vente, excepté : [...] 4. le décret ne porte pas atteinte aux droits des municipalités, des commissions scolaires ou du Conseil scolaire de l'Île de Montréal pour les versements non échus de taxes spéciales et dont le paiement est échelonné sur un certain nombre d'années ; ces versements ne deviennent pas exigibles par la vente de l'immeuble et ne sont pas portés à l'ordre de collocation, mais restent payables suivant les termes de leur imposition. ».

511. *Paroisse de Ste-Brigide c. Murray*, (1886) 14 R.L. 227 (C. circ.).

*les cités et villes*⁵¹² ; c'était le cas également des droits de mutation imposés par les municipalités⁵¹³.

Une seconde provenait de l'absence de statut de créancier garanti en cas de faillite ; les tribunaux, comme souligné ci-dessus, ont nié ce statut aux créanciers prioritaires et ont rejeté leur demande de collocation prioritaire dans les plans de répartition et les distributions faites par un syndic⁵¹⁴.

Une troisième difficulté se rattachait au fait que le droit d'une municipalité de poursuivre l'acquéreur subséquent de l'immeuble pour impôts fonciers dus par l'ancien propriétaire disparaît lors de la faillite de ce dernier⁵¹⁵.

2. Modifications législatives

305. Aussi, le législateur adopta-t-il successivement plusieurs trains de mesures⁵¹⁶.

En 1994, il amendait les lois concernant ces corps publics. Ainsi, la *Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale*⁵¹⁷ a, d'une part, modifié à nouveau la *Loi sur les cités et villes*, le *Code municipal*, la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* et, d'autre part, modifié les Chartes des Villes de Québec et de Montréal, pour attribuer une priorité de même qu'une hypothèque légale, souvent susceptible de grever des biens meubles et immeubles, à la plupart des droits, compensations et taxes exigibles par les villes et municipalités.

512. Voir l'article 471 de la *Loi d'application*, concernant l'article 482 de la *Loi sur les cités et villes*, RLRQ, c. C-19 ; voir l'article 486 de la *Loi d'application* concernant l'article 559 du *Code municipal*, RLRQ, c. C-27.1 ; voir l'article 625 de la *Loi d'application* modifiant l'article 12 de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*, RLRQ, c. D-15.1.

513. Art. 625 de la *Loi d'application*.

514. Voir *supra*, nos 206 et s., 221 ; voir cependant : *Percé (Ville de) c. Caisse populaire Desjardins de Grande Rivière*, C.S. Gaspé, n° 110-05-000602-991, 28 janvier 2000, REJB 2000-16920, J.E. 2000-998 (C.S.).

515. *Château d'Amos ltée (Syndic de)*, [1999] R.J.Q. 2612, REJB 1999-14785 (C.A.).

516. Voir A. DAIGLE, « Taxes municipales : le privilège de l'ancien Code remplacé par un système bicéphale de priorité et hypothèque légale », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents sur l'hypothèque (1997)*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1997, p. 1, EYB1997DEV59.

517. L.Q. 1994, c. 30 ; RLRQ, c. F-2.1.

306. En 1999, enfin, le législateur ajoutait l'article 2654.1 au Code civil et modifiait les articles 2655 et 2656 C.c. pour y créer la super priorité pour taxes foncières dues aux municipalités et commissions scolaires en lui donnant le caractère de droit réel et en la dotant d'un droit de suite. Il actualisa à cette occasion le cinquième paragraphe de l'article 2651 C.c. pour attribuer une priorité à certaines créances municipales pour taxes autres que foncières.

307. La *Loi sur les cités et villes*⁵¹⁸ et le *Code municipal*⁵¹⁹ assimilent maintenant les taxes autres que foncières, peu importe leur nature, à une créance prioritaire sur des immeubles ou sur des meubles en raison desquels elles sont dues et les assortissent de plus d'une hypothèque légale immobilière ou mobilière. Les Chartes de la Ville de Montréal⁵²⁰ et de la Ville de Québec⁵²¹ (de même que la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*⁵²²) autorisent l'adoption de règlements permettant à ces villes d'effectuer des travaux sur un immeuble aux frais de son propriétaire si ce dernier est en défaut de les effectuer ; la loi assortit la créance de la municipalité pour ces frais d'une priorité et d'une hypothèque légale. Ces chartes créent également un certain nombre d'autres priorités et hypothèques légales⁵²³. Par ailleurs, les droits de mutation sont (i) une créance prioritaire sur les meubles des débiteurs de ces droits, (ii) une créance prioritaire sur l'immeuble, au même rang que celui prévu à l'article 2651.5 C.c., (iii) une créance accompagnée d'une hypothèque légale sur ces meubles et (iv) une créance accompagnée d'une hypothèque légale sur cet immeuble⁵²⁴. L'opposabilité de ces hypothèques légales, comme celle de toute hypothèque (art. 2663 C.c.), dépend de leur publication⁵²⁵.

Il est à noter que la *Loi sur les cités et villes*⁵²⁶ et le *Code municipal*⁵²⁷ prévoient un mécanisme de divulgation semblable à celui formulé par l'article 2654 C.c.

518. RLRQ, c. C-19, art. 482.1.

519. RLRQ, c. C-27.1, art. 982.1.

520. RLRQ, c. C-11.4, art. 51, 80, 105, 162 de l'annexe C.

521. RLRQ, c. C-11.5, art. 23, 99, 104, 106, 132 de l'annexe C.

522. RLRQ, c. A-19.1, art. 145.41 et 148.0.17.

523. *Charte de la Ville de Montréal*, RLRQ, c. C-11.4, art. 151.8 ; annexe C : art. 51, 80, 101, 105 (taxes personnelles) et 162 ; *Charte de la Ville de Québec*, RLRQ, c. C-11.5, annexe C : art. 23, 49, 50, 99, 104, 106 et 132.

524. Art. 12 de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*, RLRQ, c. D-15.1.

525. Voir art. 482.2 de la *Loi sur les cités et villes*, RLRQ, c. C-19 ; voir art. 982.2 du *Code municipal*.

526. RLRQ, c. C-19, art. 482.3.

527. RLRQ, c. C-27.1, art. 982.3.