

## ONGLET 24

# **PRIORITÉS ET HYPOTHÈQUES**

**4<sup>e</sup> édition**

**DENISE PRATTE**

Professeure  
à la Faculté de droit  
de l'Université de Sherbrooke

- © Denise Pratte, 2015  
© Les Éditions Revue de Droit de l'Université de Sherbrooke, 2015

Tous droits réservés

Dépôt légal : 4<sup>e</sup> trimestre 2015  
Bibliothèque et Archives nationales du Québec  
Bibliothèque et Archives Canada

ISBN 978-2-920003-66-8

Imprimé au Canada

Maquette de la couverture : Mylène Choquette  
Impression : Imprimerie HLN

publié par  
Les Éditions Revue de Droit de l'Université de Sherbrooke  
Faculté de droit  
2500, boul. de l'Université  
Sherbrooke (Québec)  
J1K 2R1  
editions.droit@USherbrooke.ca

## SECTION 4 : CARACTÈRES GÉNÉRAUX

### A - Caractère légal

636. La priorité est une sûreté légale. Seules les priorités prévues par la loi existent et leur naissance est automatique. Dès qu'apparaît la cause de la créance pour laquelle le législateur a prévu une priorité, celle-ci prend naissance sans qu'aucune convention ne la stipule et sans l'exécution d'aucune formalité. Par exemple, dès qu'une vente d'un bien meuble à une personne physique qui n'exploite pas une entreprise est conclue, le vendeur bénéficie automatiquement d'une priorité (Art. 2651 (2) C.c.Q.).

### B - Caractère accessoire ne conférant ni droit réel ni droit personnel

637. Le *Code civil du Québec* définit la priorité comme le droit d'être préféré aux autres créanciers (Art. 2650 C.c.Q.). Cette disposition montre bien que la priorité n'est qu'un simple rang prioritaire s'exerçant lors de la réalisation des biens visés par la priorité. Celle-ci n'accorde aucun autre droit. Elle ne confère pas un droit réel dans la chose<sup>1351</sup>. Cette dernière n'est pas affectée ou grevée par la priorité; elle n'en est pas l'objet, mais simplement l'assiette. La priorité s'exerce en réalité sur le prix du bien. Le créancier ne peut pas prétendre suivre dans un autre patrimoine les biens formant l'assiette de sa priorité. Le législateur a précisé le concept de priorité lors des derniers amendements apportés au Projet de loi 125, où il a modifié les articles laissant croire faussement au caractère réel des priorités<sup>1352</sup>. Ainsi, l'article 2655 C.c.Q. prévoit

---

<sup>1351</sup> *Commentaires sur le C.c.Q.*, introduction aux articles 2650 à 2659. *Québec (Sous-ministre du Revenu) c. Banque Nationale du Canada*, [1999] R.J.Q. 950 (C.A.). Voir *supra*, n<sup>os</sup> 575 et 576.

<sup>1352</sup> Voir les amendements apportés aux articles 2638, 2641, 2643, 2766, 2774, 2776, 2779 et 2783 du Projet de loi 125, où on explique que les changements apportés visent à préciser que les priorités ne sont pas

que les créances prioritaires sont opposables aux autres créanciers sans publication, mais ne parle plus d'opposabilité aux tiers.

637a. Toutefois, le 20 décembre 1999 sont entrées en vigueur des modifications au *Code civil du Québec* qui créent une catégorie particulière de priorités, qui confèrent un droit réel à leur titulaire. En effet, le premier alinéa de l'article 2654.1 C.c.Q. prévoit que « les créances prioritaires des municipalités et des commissions scolaires pour les impôts fonciers sont constitutives d'un droit réel ». Le deuxième alinéa du même article précise qu'« elles confèrent à leur titulaire le droit de suivre les biens qui y sont assujettis en quelques mains qu'ils soient ». Ces modifications sont survenues à la suite de la décision de la Cour d'appel du Québec<sup>1353</sup> qui réaffirmait que les priorités du *Code civil du Québec* ne confèrent pas de droit réel à leur titulaire. Le législateur, par ces modifications, d'une part, confirme que les priorités ne créent pas de droit réel et, d'autre part, instaure une exception en faveur des municipalités et des commissions scolaires pour les impôts fonciers<sup>1354</sup>. Il faudra donc toujours avoir cette exception en mémoire lorsque l'on traite des notions générales sur les priorités.

638. L'absence de caractère réel des priorités tranche avec le droit antérieur, où les anciens privilèges étaient considérés comme des droits réels. En matière immobilière, les privilèges conféraient un droit de suite et donnaient ouverture aux recours hypothécaires<sup>1355</sup>. Toutefois, le caractère réel des privilèges mobiliers était moins bien

---

des droits réels et qu'elles ne confèrent aucun droit de suite.

<sup>1353</sup> *Château d'Amos ltée (Syndic de)*, [1999] R.J.Q. 2612 (C.A.) (Requêtes pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetées).

<sup>1354</sup> L'article 2654.1 C.c.Q. ne s'applique pas aux droits de mutations immobilières car ils ne sont pas des taxes foncières : *Groupe Skiing Louise Ltd c. Beaupré (Ville de)*, [2002] R.J.Q. 1410 (C.S.). Cette disposition n'a pas d'effet rétroactif : *Commission scolaire de la Seigneurie des Mille-Îles c. 9076-1214 Québec inc.*, [2006] R.D.I. 209 (C.Q.).

<sup>1355</sup> Voir les anciens articles 2053 et suiv. C.c.B.C.

établi<sup>1356</sup>. Le choix du législateur de parler de priorités, au lieu de privilèges, constitue donc plus qu'un simple changement de terminologie. Il s'agit véritablement d'un nouveau concept, qui rejoint davantage le droit romain que notre droit antérieur<sup>1357</sup>.

639. Si la priorité n'est pas un droit réel, doit-on conclure qu'elle est automatiquement un droit personnel? Il n'en est rien. Les priorités sont moins que cela, puisqu'elles ne constituent pas des droits principaux. Elles ne sont que des accessoires de la créance, « un aspect particulier de certains droits personnels, une manière d'être de certaines créances »<sup>1358</sup>.

640. Certaines conséquences découlent du caractère accessoire de la priorité :

- 1) La priorité ne peut exister sans une créance qui en est la cause.
- 2) Si la créance est annulée, la priorité sera également nulle.
- 3) La priorité est soumise aux mêmes modalités que la créance<sup>1359</sup>. Le créancier prioritaire, dont la créance est suspendue par une condition, peut tout de même participer à une collocation, suivant les conditions posées au *Code de procédure civile* (Art. 2658 C.c.Q.)<sup>1360</sup>.
- 4) L'extinction de la créance provoque l'extinction de la priorité (Art. 2659 C.c.Q.). Lorsque l'extinction se produit par novation de

<sup>1356</sup> CIOTOLA 1987, p. 221; MAZEAUD, n° 141, p. 163.

<sup>1357</sup> Pour un aperçu historique des privilèges, voir : H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit belge*, t. 6, Bruxelles, Bruylant, 1953, n<sup>os</sup> 758 et suiv., p. 702 et suiv.

<sup>1358</sup> H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit belge*, t. 7, 2<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Bruylant, 1957, n° 11, p. 18.

<sup>1359</sup> Sur les modalités des obligations, voir les articles 1497 et suiv. C.c.Q.

<sup>1360</sup> Art. 767 C.p.c.

la créance (Art. 1660-1666 C.c.Q.), plusieurs situations peuvent se produire :

- **Novation par substitution d'une nouvelle dette à l'ancienne, entre le même débiteur et le même créancier.** La priorité s'éteint avec la créance initiale, si la nouvelle créance créée entre les parties n'est pas une créance prioritaire. Le créancier ne peut pas réserver sa priorité, en vertu de l'article 1662 C.c.Q., puisque cette exception n'existe que pour les hypothèques. Prenons un exemple :

« A » vend un bien meuble à « B ».  
Le prix est payable immédiatement.  
Le vendeur bénéficie d'une priorité (Art. 2651 (2) C.c.Q.). Si « A » et « B » novent le prix de vente en prêt, le prêteur (le vendeur qui a prêté l'argent à l'acheteur pour qu'il paie le prix de vente), n'ayant plus aucune créance prioritaire en vertu de la loi, devient créancier chirographaire.

- **Novation par substitution de débiteur, l'ancien débiteur étant libéré.** La priorité qui portait sur les biens de l'ancien débiteur est éteinte. Par rapport à l'exemple ci-dessus :

Si « A » accepte de libérer « B » et de le remplacer par « C », comme débiteur, il ne pourra prétendre à aucune priorité ni sur les biens de « B », ni sur les biens de « C ».

L'exception visant le maintien des hypothèques sur les biens de l'ancien débiteur qui sont acquis par le nouveau débiteur (Art. 1663 *in fine* C.c.Q.) ne saurait s'appliquer aux priorités qui ne sont pas des droits réels avec droit de suite.

- **Novation par substitution de créancier, le débiteur étant déchargé à l'égard du premier.** La priorité est éteinte. Le nouveau créancier est chirographaire. L'exception prévue à l'article 1662 C.c.Q. ne concerne pas les priorités<sup>1361</sup>.

5) La priorité sera transférée avec la créance. Envisageons les transferts de créances effectués par cession de créance et par subrogation et les cas de délégation ou d'indication de paiement.

- **Cession de créance.** La cession d'une créance en comprend les accessoires (Art. 1638 C.c.Q.). La priorité étant un accessoire de la créance, elle sera transférée avec celle-ci lors de la cession de créance.

- **Subrogation.** La personne qui paie à la place du débiteur peut être subrogée dans les droits du créancier (Art. 1651 C.c.Q.). La priorité étant comprise dans les droits du créancier prioritaire, elle peut être transférée à la personne qui paie au lieu du débiteur. La subrogation s'opère par le seul effet de la loi, par exemple, lorsqu'un créancier paie un autre créancier qui lui est préférable en raison d'une créance prioritaire (Art. 1656 (1) C.c.Q.). Hors les cas de subrogation légale, le créancier doit obtenir une subrogation conventionnelle, en respectant les exigences des articles 1653 à 1655 C.c.Q.

<sup>1361</sup>

L'article 1659 du Projet de loi 125 prévoyait la possibilité pour le créancier prioritaire de se réserver sa priorité. L'article 1662 C.c.Q. ne le permet que pour les hypothèques. Les motifs invoqués par le ministre de la Justice se fondent sur l'absence de caractère réel des priorités. Ce raisonnement est critiquable en ce qui concerne les cas de novation par substitution de créance ou de créancier puisque, dans ces situations, la notion de droit de suite n'a aucune importance, les biens affectés demeurant dans le patrimoine du débiteur. Les priorités sont des accessoires de la créance et c'est à ce titre qu'il faut décider si elles peuvent être réservées sur la nouvelle créance.

- **Délégation ou indication de paiement.** La délégation ou l'indication de paiement ne libère pas le débiteur initial (Art. 1667 et 1668 C.c.Q.). Il ne saurait donc pas être question de transfert de la priorité, puisque le créancier conserve sa créance prioritaire contre son débiteur.

### C - Caractère indivisible

641. La priorité est indivisible (Art. 2650, al. 2 C.c.Q.). On rattache généralement le caractère indivisible des sûretés à leur caractère réel<sup>1362</sup>. Une sûreté est indivisible parce qu'elle constitue un droit réel, qui grève une chose dans sa totalité. Toutefois, certains auteurs considèrent aussi comme indivisibles des sûretés qui ne sont pas des droits réels. Ils estiment qu'une sûreté peut être qualifiée de réelle, en ce sens qu'elle affecte une ou plusieurs choses à son paiement, sans pour autant être un droit réel<sup>1363</sup>. On reconnaît également que l'indivisibilité est réservée aux sûretés spéciales, c'est-à-dire à celles qui grèvent des biens particuliers. Une sûreté générale, portant sur l'ensemble des biens du débiteur, ne saurait donc pas être indivisible<sup>1364</sup>.

642. Le *Code civil du Québec* n'a pas conféré, en principe, comme nous l'avons signalé précédemment<sup>1365</sup>, le caractère de droit réel aux priorités qui ne sont que des « tours de faveur », des renforcements de la créance. Le législateur n'aurait donc pas dû donner aux priorités un caractère indivisible. Tout au plus, il aurait pu conférer ce caractère aux seules priorités spéciales, en tant que

<sup>1362</sup> MAZEAUD, n° 137, p. 159; M. CABRILLAC et C. MOULY, *Droit des sûretés*, Paris, Litec, 1990, n° 521, p. 404.

<sup>1363</sup> A. WEILL, *Les sûretés - La publicité foncière*, Paris, Dalloz, 1979, n° 152, p. 151.

<sup>1364</sup> H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit belge*, t. 7, 2<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Bruylant, 1957, n° 28bis, p. 32; M. CABRILLAC et C. MOULY, *Droit des sûretés*, Paris, Litec, 1990, n° 521, p. 404.

<sup>1365</sup> Voir *supra*, n<sup>os</sup> 637-639.

sûretés réelles, qui ont comme assiette des biens particuliers. Puisqu'il en est autrement, nous nous devons d'interpréter le caractère indivisible accordé aux priorités à l'article 2650 C.c.Q. L'indivisibilité de la priorité ne saurait avoir les mêmes conséquences que celles généralement attribuées en matière de droit réel indivisible, accordant un droit de suite<sup>1366</sup>. Nous devons également distinguer les conséquences de l'indivisibilité des priorités spéciales de celles des priorités générales.

643. Nous examinerons les conséquences de l'indivisibilité des priorités à partir de quatre situations : lors de la division de l'assiette, de la division de la dette, de la division de la créance et du paiement partiel.

### 1 - Division de l'assiette

644. Une première conséquence de l'indivisibilité d'une sûreté consiste à la faire porter sur la chose toute entière et sur toutes ses parties. Pour la priorité spéciale, dont l'assiette est une chose en particulier, il en résulte que, même si ce bien se divise, la priorité portera sur chaque fraction pour la totalité de la dette. Par exemple :

La commission scolaire « X » possède une créance prioritaire de 1 000 \$ contre « Z », propriétaire du lot 100, pour taxes foncières non payées pour ce lot. Si « Z » subdivise le lot 100 en deux fractions, la priorité pourra s'exercer pour la créance de 1 000 \$ sur chaque nouvelle fraction provenant de la division de la chose.

645. Toutefois, si la priorité n'est pas un droit réel conférant un droit de suite, l'aliénation d'une des fractions mettra fin à la priorité

---

<sup>1366</sup> Voir l'article 2662 C.c.Q., concernant l'indivisibilité de l'hypothèque; *supra*, n<sup>os</sup> 77-84.

sur celle-ci<sup>1367</sup>. La priorité pourra encore s'exercer pour le plein montant de la créance, mais sur la fraction demeurée dans le patrimoine du débiteur.

646. Il existe une exception au principe de l'indivisibilité de la priorité lors de la division de son assiette (Art. 1051 C.c.Q.). En matière de copropriété divise, on prévoit la division du montant de la priorité lors de l'inscription de la déclaration de copropriété<sup>1368</sup>. Ainsi, dans l'exemple donné ci-haut :

Si le lot 100 et ses constructions font l'objet d'une inscription de déclaration de copropriété et sont divisés en 5 fractions de même valeur, la commission scolaire « X » verra sa priorité se diviser en 5, ne valant désormais que pour 200 \$ sur chaque fraction.

647. Quant aux priorités générales, comme elles ont pour assiette l'ensemble des biens du débiteur ou l'ensemble de ses biens meubles, la division des biens n'affecte en rien ces priorités puisque les fractions obtenues sont également comprises dans l'assiette générale de celles-ci. Le concept d'indivisibilité n'est donc aucunement utile dans ce cas. Toutefois, l'indivisibilité de la priorité générale implique que celle-ci peut s'exercer sur tout élément de l'actif du patrimoine, pour la totalité de la somme garantie. Le choix du ou des biens sur lesquels la priorité s'exercera appartient au créancier prioritaire. Par conséquent, un créancier titulaire d'une hypothèque sur un bien ne pourrait exiger du créancier prioritaire

---

<sup>1367</sup> Il faut noter que pour les priorités des municipalités, certaines lois viennent pallier l'absence de droit de suite, en prévoyant que les impôts peuvent être réclamés de tout acquéreur subséquent. Sur cette question, voir *infra*, n° 767.

<sup>1368</sup> L'article 1788 C.c.Q. prévoit l'obligation pour le vendeur d'une fraction de copropriété divise de fournir une note d'information à l'acheteur. Cette note doit contenir un budget prévisionnel indiquant, entre autres, les impôts fonciers susceptibles d'être dus, suivant l'article 1791, al. 2 C.c.Q.

qu'il réalise sa priorité sur un autre bien ou qu'il la divise, afin de protéger sa garantie hypothécaire.

## **2 - Division de la dette**

648. L'obligation est en principe divisible (Art. 1519 C.c.Q.). Lors du décès du débiteur, elle pourra être divisée entre les héritiers du débiteur, si la dette n'est pas payée par le liquidateur<sup>1369</sup> (Art. 823, al. 2 et 827, al. 2 C.c.Q.). Si aucun problème relatif au droit de suite ne se présente, le principe de l'indivisibilité de la priorité pourra jouer.

## **3 - Division de la créance**

649. La créance peut se diviser lors du décès du créancier. Chaque héritier ou légataire devient alors créancier d'une partie de la créance (Art. 1522 C.c.Q.). L'indivisibilité de la priorité permet à chaque créancier d'exécuter sa part de créance prioritaire, sur la totalité du ou des biens, formant l'assiette de la priorité. Dans ce cas, l'absence de caractère réel de la priorité n'empêche pas l'indivisibilité de jouer son rôle, puisqu'il ne s'agit pas de suivre le bien dans un autre patrimoine; c'est plutôt la créance qui change de patrimoine.

## **4 - Paiement partiel de la créance**

650. Une autre conséquence de l'indivisibilité des priorités réside dans le fait que la priorité continue d'exister tant que la créance n'aura pas été payée entièrement. Un paiement partiel ne saurait affecter la priorité du créancier.

---

<sup>1369</sup>

Voir l'article 812 C.c.Q., où l'on prévoit le respect du rang des créanciers prioritaires par le liquidateur.