

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
GREFFE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-020728-101
(500-17-051412-099)

DATE : 12 janvier 2011

**CORAM : LES HONORABLES MARC BEAUREGARD, J.C.A.
ANDRÉ ROCHON, J.C.A.
GUY GAGNON, J.C.A.**

COUVRE-PLANCHERS SLM INC.
APPELANTE - défenderesse

c.

DÉVELOPPEMENTS CARTIER AVENUE INC.

et

AWAD BUBTEINA et ZOHRA NABBUS

et

KATHY FEDDENKO

et

ROSELINE FOTI

et

LINDA BELLEMARE et MICHEL BOYER

et

GÉRALD FOLEY et KAREN LANTHIER

et

JOHN BRUNO et SUE MEILI

et

BLANCHE CUSSON et LÉO LEMIEUX

et

RICARDO BASTON et MARIA ESTHER DELGADO

et

TOMASSO SYLVESTRE et TERESA SUPINO

et

DAVID R. McGIBBON et JEAN SUSAN BAXTER

et

BRUCE BLYTH et DONNA DORE
et
FRANK SUTCLIFFE et CARMEN STOECKMANN
et
MATT DELVECCHIO et DIANE GRAND-MAISON
et
LOUISE BOUCHARD et ROBERT FORREST
et
JANET MARY SAUNDERS WARD
et
JOHN D. McNAMARA et LYNN NEHRING
et
MURIEL ARSENEAU
et
LUIGI CASANOVA et DIANE CHIARELLA
et
CLAUDE J. SAUVÉ et DEBORAH M. LOGAN
et
SARAH SEALE et MICHAEL SCHRECK
et
LOUISE CHADDOCK et GARY WHITTAKER
et
PETER DALLA RIVA
INTIMÉS - demandeurs

ARRÊT

- [1] **LA COUR**; - Statuant sur l'appel d'un jugement rendu le 10 mai 2010, par la Cour supérieure, district de Montréal, (l'honorable Michèle Monast) qui a rejeté le moyen déclinatoire soulevé par l'appelant;
- [2] Après avoir étudié le dossier, entendu les parties et délibéré;
- [3] Pour les motifs du juge Rochon, auxquels souscrivent les juges Beauregard et Gagnon;
- [4] **ACCUEILLE** l'appel avec dépens;
- [5] **INFIRME** le jugement de la Cour supérieure du 10 mai 2010 et procédant à rendre le jugement qui aurait dû être rendu :

ACCUEILLE la requête en exception déclinatoire frais à suivre le résultat du dossier;

RENVOIE le dossier devant la Cour du Québec.

MARC BEAUREGARD, J.C.A.

ANDRÉ ROCHON, J.C.A.

GUY GAGNON, J.C.A.

Me Jean Méthot
Pour l'appelante

Me David Banon
Nazem, Lévy-Soussan, Lauzon, Ratelle
Pour les intimés

Date d'audience : 10 décembre 2010

MOTIFS DU JUGE ROCHON

[6] Les services de l'appelante furent retenus par Brumenic inc. (Brumenic) pour installer et réparer des planchers de bois dans diverses unités détenues en copropriété divise d'un complexe résidentiel connu sous le nom « Le Cartier du Village ».

[7] Impayée de sa créance de 119 695,03 \$, l'appelante publie deux avis d'hypothèque légale de la construction sur 27 unités. Elle y allègue que ces travaux ont apporté une plus-value sur chaque unité. Les montants des hypothèques légales pour chaque unité varient de 270,90 \$ à 23 843,72 \$.

[8] En juin 2009, l'appelante publie un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire. Elle donne avis de son intention de faire vendre les immeubles sous contrôle de justice. L'appelante somme les intimés de délaisser leur immeuble avant l'expiration de 60 jours.

[9] Quelques semaines plus tard, les intimés présentent, devant la Cour supérieure, une requête en radiation des hypothèques légales. En août 2009, l'appelante introduit son action hypothécaire pour les 27 unités de copropriété devant la Cour du Québec et, par la suite, l'appelante demande à la Cour supérieure de décliner compétence en faveur de la Cour du Québec.

[10] La Cour supérieure rejette la demande déclinatoire. Pour l'essentiel, les motifs du juge de première instance sont les suivants :

Considérant que par leur requête en radiation d'inscription les demandeurs recherchent la radiation des avis d'hypothèques légales et des préavis d'exercice de droits hypothécaires ainsi enregistrés par la Défenderesse aux fins de garantir le recouvrement de créances qui s'élèvent au total à environ 119 000 \$;

Considérant que le litige porte sur le droit à l'enregistrement des inscriptions et non sur la valeur de la créance proprement dite;

Considérant que la requête en radiation des inscriptions constitue en l'espèce une instance distincte de celle qui résulte des procédures en délaissement;

Considérant que s'ils ont gain de cause et que les avis enregistrés par la Défenderesse sont radiés, toutes et chacune des inscriptions faites au registre foncier découlant de la publication des avis d'hypothèques légales seront radiés et les sûretés détenues par la Défenderesse seront éteintes;

Considérant que l'article 34 du *Code de procédure civile* n'attribue pas exclusivement à la Cour du Québec la compétence pour entendre une demande de cette nature;

Pour ces motifs, le Tribunal :

REJETTE le moyen déclinatoire soulevé par la Défenderesse.

[11] La question en l'espèce est de savoir qui, de la Cour du Québec ou de la Cour supérieure, doit décider de la radiation des inscriptions des avis d'hypothèques légales de la construction et des avis d'exercice des droits hypothécaires pour des créances grevant plusieurs immeubles pour un montant de moins de 70 000 \$ chacune, alors que l'addition de ces créances donne une somme de plus de 119 000 \$.

[12] Règle générale, le litige concernant la radiation d'un avis d'hypothèque légale ou d'un avis d'exercice d'un droit hypothécaire inscrit de façon irrégulière est accessoire au recours hypothécaire et doit être entendu par le tribunal devant lequel celui-ci est porté.

[13] C'est justement en raison de cette nature accessoire que l'article 2765 C.c.Q. prévoit que le tribunal ordonne le délaissement en « l'absence d'une cause valable d'opposition », le débiteur pouvant invoquer notamment l'invalidité de l'hypothèque ou du préavis d'exercice devant le tribunal saisi de la requête en délaissement forcé¹.

[14] Récemment, notre Cour a eu l'occasion de rappeler que la Cour du Québec a compétence pour entendre des demandes connexes et subsidiaires à une réclamation monétaire qui tombe sous sa juridiction, comme le sont le recours en délaissement et la radiation d'une hypothèque au registre foncier².

[15] En l'espèce, les créances hypothécaires réclamées par l'appelante, prises individuellement, relèvent de la compétence de la Cour du Québec.

[16] D'ailleurs, nous ne sommes pas devant un cas où l'appelante a divisé volontairement sa créance dans le but de déterminer la compétence du tribunal qui entendra son recours. Ce sont plutôt les règles particulières en matière d'hypothèque légale de la construction qui imposent cette division aux fins d'exécution :

[31] L'assiette de l'hypothèque légale du constructeur est l'immeuble sur lequel les travaux ont été exécutés et l'étendue de celle-ci correspond à la plus-value donnée à l'immeuble par les travaux (art. 2726 et 2728 C.c.Q.). Cela signifie,

¹ Louis Payette, *Les sûretés réelles dans le Code civil du Québec*, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2006, n^o 1716, p. 833; Jacques Deslaureiers, *Les sûretés réelles au Québec*, Montréal, Wilson & Lafleur ltée, 2008, n^o 1519, p. 563-564; Louise Jacques, *Les recours hypothécaires*, 2^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2003, p. 18-19.

² *Gignac c. Marcotte*, J.E. 2010-856 (C.A.), 2010 QCCA 821, paragr. 43.

lorsqu'il y a pluralité d'immeubles, que chacun fera l'objet d'une hypothèque distincte et que la créance sera ventilée entre les différents immeubles [...]³.

[17] Dans ce contexte, le tribunal compétent est déterminé eu égard au montant de chaque créance hypothécaire que le créancier veut faire valoir lors de la distribution du produit de la vente de chaque immeuble grevé d'une hypothèque. Le dossier doit donc être renvoyé devant la Cour du Québec.

[18] En conséquence, je propose d'accueillir l'appel avec dépens, de casser le jugement de la Cour supérieure du 10 mai 2010, d'accueillir la requête en exception déclinatoire, frais à suivre le résultat du dossier et de renvoyer le dossier devant la Cour du Québec.

ANDRÉ ROCHON, J.C.A.

³ Construction Raoul Pelletier (1997) inc. c. 24-34, Ste-Ursule, s.e.c., J.E. 2005-468 (C.A.), 2005 QCCA 191.