

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE JOLIETTE

N° : 705-17-003519-103

DATE : 27 JUILLET 2011

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE MICHEL DELORME, J.C.S.

BANQUE NATIONALE DU CANADA

Partie demanderesse

c.

PATRICK PLOURDE

Partie défenderesse

et

MYLAINE POULIOT

et

JEAN-PHILIPPE RIVEST

Parties mises en cause

JUGEMENT

1. Introduction

[1] La Banque Nationale du Canada (la Banque) demande au Tribunal d'ordonner le délaissement et la vente sous contrôle de justice d'un immeuble situé au [...] à L'Assomption (l'Immeuble), propriété de Patrick Plourde. Elle demande également de condamner ce dernier personnellement à lui verser la somme de 149 977,39 \$ due au 26 février 2010 aux termes d'un prêt qu'elle lui a consenti, en plus des intérêts accumulés sur cette somme.

2. Faits et procédures

[2] Le 20 mars 2006, Mylaine Pouliot et Jean-Philippe Rivest concluent avec Groupe CFR inc. (CFR) un *Contrat préliminaire et contrat de garantie (condominium)* en vertu duquel ils promettent d'acheter et CFR promet de leur vendre l'Immeuble, dont l'occupation est prévue le 1^{er} mai 2006.

[3] Le contrat préliminaire mentionne que le transfert de propriété de l'Immeuble s'effectuera à la date de la signature de l'acte de vente, lorsque les travaux seront complétés.

[4] En mai 2006, bien que les travaux ne soient pas achevés, CFR autorise madame Pouliot et monsieur Rivest à prendre possession de l'Immeuble. Il est convenu que l'acte de vente intervienne lorsque les travaux seront complétés.

[5] Alors qu'ils sont en possession de l'Immeuble, madame Pouliot et monsieur Rivest y apportent des améliorations d'une valeur de 26 566,85 \$.

[6] En novembre 2007, les travaux de CFR ne sont toujours pas complétés. Madame Pouliot et monsieur Rivest refusent de signer l'acte de vente et des pourparlers à ce sujet ne permettent pas aux parties de convenir d'une entente.

[7] Le 28 décembre 2007, sans en aviser madame Pouliot et monsieur Rivest, CFR vend l'Immeuble à monsieur Plourde. Ce dernier a préalablement obtenu de la Banque, le 18 décembre 2007, un prêt de 154 650 \$ garanti par hypothèque portant sur l'Immeuble.

[8] Madame Pouliot et monsieur Rivest sont informés de cette vente en janvier 2008, alors qu'on leur demande de quitter les lieux avant le 1^{er} février 2008, ce qu'ils refusent de faire.

[9] Monsieur Plourde devient par la suite en défaut aux termes du prêt que lui a consenti la Banque et cette dernière lui fait signifier le 24 mars 2010 un préavis d'exercice de son droit hypothécaire de vendre l'Immeuble sous contrôle de justice, en vertu des articles 2757 et suivants du *Code civil du Québec (C.c.Q.)*.

[10] Monsieur Plourde ne rembourse pas la Banque et ne délaisse pas l'Immeuble dans le délai prévu au préavis d'exercice. La Banque s'adresse en conséquence au Tribunal afin d'en obtenir le délaissement et la vente sous contrôle de justice qu'elle recherche.

[11] Une première requête introductive d'instance est signifiée à monsieur Proulx le 4 juin 2010 et jugement par défaut est rendu contre lui le 23 juin 2010 par le greffier spécial, Me Robert Trudeau.

[12] Madame Pouliot et monsieur Rivest qui ne sont pas visés par ce recours ont connaissance du jugement le 5 juillet 2010.

[13] Le 28 avril 2011, monsieur le juge Lalonde accueille leur requête en rétractation de ce jugement en vertu de l'article 489 du *Code de procédure civile (C.p.c.)*.

[14] Suite à ce jugement, la Banque amende sa requête introductive d'instance et met en cause madame Pouliot et monsieur Rivest, afin qu'il leur soit ordonné de délaisser l'Immeuble.

[15] Madame Pouliot et monsieur Rivest présentent une défense écrite dans laquelle ils allèguent qu'ils sont possesseurs de bonne foi de l'Immeuble et que les travaux totalisant 26 566,85 \$ qu'ils y ont effectués sont des impenses nécessaires et utiles. Ils estiment en conséquence avoir droit de retenir l'Immeuble malgré le délaissement demandé par la Banque, tant et aussi longtemps qu'ils n'auront pas reçu paiement de cette somme, en plus des intérêts.

[16] Ils demandent en conséquence au Tribunal de rejeter la demande de la Banque pour ce qui les concerne. Subsidiairement, ils lui demandent d'ordonner que le délaissement et la vente sous contrôle de justice soient conditionnels au paiement de la somme qu'ils réclament ou encore que leur créance soit payée à même le produit de la vente de l'Immeuble, prioritairement à toute autre créance, y compris celle de la Banque.

3. Question en litige

[17] Monsieur Plourde n'a pas comparu en l'instance et la Banque a inscrit pour jugement par défaut contre lui devant le greffier spécial.

[18] Seul demeure en litige ici le droit de madame Pouliot et de monsieur Rivest de retenir l'Immeuble à l'encontre du délaissement demandé par la Banque, à titre de créancière hypothécaire.

4. Analyse

[19] L'article 957 ainsi que le premier alinéa des articles 958, 959 et 963 C.c.Q. mentionnent ce qui suit :

957. Le propriétaire de l'immeuble acquiert par accession la propriété des constructions, ouvrages ou plantations faits sur son immeuble par un possesseur, que les impenses soient nécessaires, utiles ou d'agrément.

958. Le propriétaire doit rembourser au possesseur les impenses nécessaires, même si les constructions, ouvrages ou plantations n'existent plus.

[...]

959. Le propriétaire doit rembourser les impenses utiles faites par le possesseur de bonne foi si les constructions, ouvrages ou plantations existent encore; il peut aussi, à son choix, lui verser une indemnité égale à la plus-value.

[...]

963. Le possesseur de bonne foi a le droit de retenir l'immeuble jusqu'à ce qu'il ait obtenu le remboursement des impenses nécessaires ou utiles.

[...]

[20] La Banque admet que madame Pouliot et monsieur Rivest sont des possesseurs de bonne foi au sens de l'article 963 C.c.Q. et que les améliorations d'une valeur de 26 566,85 \$ qu'ils ont apportées à l'Immeuble constituent des impenses nécessaires ou utiles au sens de cet article.

[21] Ils bénéficient donc du droit de rétention prévu à cet article.

[22] Dans *Wilmington Trust Company et al. c. Nav Canada*, REJB 2004-80292 (C.A.) (appel à la Cour suprême accueilli en partie et appel incident rejeté, pour des motifs non pertinents pour ce qui nous intéresse ici), une affaire concernant un droit de rétention prévu à deux lois fédérales (l'article 56 de la *Loi sur la commercialisation des services de navigation aérienne civile*, c. C-29.7 et article 9 de la *Loi relative aux cessions d'aéroports*, c. A-10.4), les juges Pelletier et Morissette exposent ce qui suit concernant le droit de rétention en droit civil québécois :

[80] Suivant une approche civiliste traditionnelle, le droit de rétention prend essentiellement appui sur le pouvoir de fait que détient un créancier lorsqu'il se trouve en possession du bien de son débiteur. Sans possession réelle, le droit de rétention est inexistant, sauf le cas exceptionnel de la dépossession involontaire. Sous ce rapport, ce sont donc les faits qui créent le droit.

[81] La nature véritable du droit de rétention est difficile à cerner et elle recèle plusieurs paradoxes. Tiré de l'ouvrage de Payette, le passage suivant décrit bien cette particularité:

On a qualifié ce droit de «primitif», de «fruste».

La diversité des situations où il se présente crée certains paradoxes et, malgré sa simplicité apparente, ce droit semble toujours échapper, sous un rapport ou sous un autre, aux analyses juridiques qu'on en a faites.

La doctrine française consacre beaucoup d'attention à ce droit mais ne se rallie pas autour d'une interprétation uniforme à son sujet. Pour certains auteurs, le droit de rétention constitue une sûreté, à laquelle il faut reconnaître un caractère indivisible et un caractère accessoire; pour d'autres, il se rattache exclusivement au droit des obligations, à titre de prolongement de la règle «non

adimpleti contractus». Les uns le qualifient de droit réel; d'autres lui refusent ce statut, le rétenteur n'ayant pas de droit de suite ni, en raison du droit de rétention lui-même, de droit de préférence; pour les uns, ce droit ne peut résulter que de la loi, pour les autres, une partie à une convention a la possibilité de l'attribuer à l'autre.

Le *Code civil du Québec* reflète ces paradoxes. D'une part, il définit le droit de rétention au Titre des obligations, à l'article 1592 C.c., qui enchâsse ce droit dans un contexte contractuel et le rattache à l'exception d'inexécution (art. 1591 et s. C.c.). D'autre part, le législateur à plusieurs endroits ici et là dans le Code affirme l'existence d'un droit de rétention dans des circonstances où les conditions que prévoit l'article 1592 C.c. pour son existence, telle l'existence d'un contrat entre le rétenteur et le débiteur, ne se rencontrent pas.

[Références omises]

[82] Le droit de rétention se présente avant tout comme un moyen de pression par lequel le rétenteur, lorsqu'il l'utilise, espère percevoir les sommes qui lui sont dues grâce à la forme de coercition dont, exceptionnellement, la loi autorise l'exercice. Le rétenteur peut, en effet, refuser de rendre le bien à quiconque pourrait autrement en exiger la remise. Somme toute, il s'agit ici d'une consécration légale du pouvoir factuel de la possession.

[83] On peut établir certaines analogies entre le droit de rétention et celui du possesseur qui détient un bien immobilier depuis plus d'un an. La loi reconnaît à ce dernier le droit de protéger temporairement sa possession au moyen de l'action possessoire et ce, même à l'encontre du détenteur du titre:

Art. 929. Le possesseur dont la possession a été continue pendant plus d'une année a, contre celui qui trouble sa possession ou qui l'a dépossédé, un droit d'action pour faire cesser le trouble ou être remis en possession.

[84] Mais cette protection que la loi confère au possesseur de l'an et jour ne signifie pas pour autant qu'il détient un droit réel sur l'héritage. L'article 930 C.c.Q. est très révélateur à cet égard:

Art. 930. La possession rend le possesseur titulaire du droit réel qu'il exerce s'il se conforme aux règles de prescription.

[85] À notre avis, il en va de même de la protection particulière que le Code civil accorde au créancier rétenteur. La loi lui permet de protéger sa possession jusqu'à ce qu'on le paie, ce qui, pour autant, ne le rend pas détenteur d'un droit réel sur la chose.

[86] En droit civil, le créancier qui prétend posséder un droit de préférence sur le produit de la vente d'un bien de son débiteur doit pouvoir s'appuyer sur un texte

clair. A fortiori, doit-il pouvoir le faire lorsqu'il se réclame d'un pareil droit sur le produit de la vente d'un bien qui appartient à un tiers non personnellement tenu à la dette. Le créancier exerce alors ce que le droit civil connaît sous le nom de droit de suite.

[87] Or, considéré isolément, le droit de rétention du Code civil ne comporte aucun droit de préférence sur le produit d'une vente et n'est assorti d'aucun droit de suite. Le rétenteur ne jouit d'un droit de préférence que par le truchement d'un texte spécifique qui le lui accorde et, encore, seulement dans la mesure où ce rétenteur exerce toujours un contrôle de fait sur le bien lors de la vente en justice ou sous contrôle de justice.

2651. Les créances prioritaires sont les suivantes et, lorsqu'elles se rencontrent, elles sont, malgré toute convention contraire, colloquées dans cet ordre:

[...]

3° Les créances de ceux qui ont un droit de rétention sur un meuble, pourvu que ce droit subsiste;

[88] Ce texte est absolument essentiel à l'existence de la sûreté réelle dont le droit de rétention peut devenir assorti car, autrement, la règle générale posée par le Code devrait recevoir application:

2644. Les biens du débiteur sont affectés à l'exécution de ses obligations et constituent le gage commun de ses créanciers.

[Références omises]

[23] Le rétenteur ne jouit pas d'un droit réel et sauf si la loi le prévoit, son droit ne comporte pas de préférence et n'est assorti d'aucun droit de suite.

[24] Le procureur de madame Pouliot et de monsieur Rivest soutient pour sa part qu'un droit de rétention est un droit réel. Il s'appuie sur l'arrêt *Le Château d'Amos c. Banque canadienne impériale de Commerce* de la Cour d'appel, 1999 CanLII 13412 (QC C.A.), où est évoqué que le créancier qui a un droit de rétention jouit d'un droit réel.

[25] Cet arrêt, antérieur à l'arrêt *Wilmington*, ne traite pas du droit de rétention prévu au C.c.Q. mais bien de la portée de la priorité accordée par l'article 2651 C.c.Q. aux créances des municipalités et des commissions scolaires pour les impôts fonciers dans le contexte de l'application de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C 1985, c. B-3. Aussi, le commentaire de la Cour concernant le droit de rétention constitue un *obiter dictum* qui ne peut valoir de précédent pour les fins qui nous occupent ici.

[26] En vertu de l'article 2651 C.c.Q. la créance de celui qui a un droit de rétention sur un meuble est prioritaire. Le créancier a en conséquence droit d'être préféré aux autres créanciers, même hypothécaires (art. 2650 C.c.Q.).

[27] L'article 2770 C.c.Q. prévoit cependant que si un droit hypothécaire est exercé contre lui, il est tenu de délaisser le meuble, à charge cependant de sa priorité.

[28] En 1991, lors de l'étude du projet de loi 125 concernant le C.c.Q., il avait initialement été prévu qu'une priorité serait accordée indistinctement à la créance de celui qui avait un droit de rétention sur un meuble que de celui qui avait un droit de rétention sur un immeuble. Le législateur n'a pas retenu cette proposition et n'a reconnu comme prioritaire que la créance de celui qui avait un droit de rétention sur un meuble. On peut lire à cet effet au *Journal des débats (Commissions parlementaires)* du 12 décembre 1991 :

[...] Les situations dans lesquelles le rétenteur d'un immeuble a une créance pour ses impenses sont apparues exceptionnelles.

[29] Permettre à madame Pouliot et à monsieur Rivest de retenir l'Immeuble et d'opposer leur droit de rétention à la Banque, créancière hypothécaire, qui a droit d'obtenir son délaissement, serait leur reconnaître une priorité que le législateur n'a pas prévue.

[30] On peut observer que si, au lieu d'un recours hypothécaire, on avait été ici en présence d'une saisie-exécution de l'Immeuble, aucun créancier n'aurait pu s'opposer à la saisie ni à la vente, en vertu de l'article 604 et 678 C.p.c.

[31] Le Tribunal estime donc que le droit de rétention de l'Immeuble invoqué par madame Pouliot et monsieur Rivest doit céder le pas au droit de la Banque d'obtenir, à titre de créancière hypothécaire, le délaissement d'un immeuble.

[32] **CONSIDÉRANT** les procédures écrites;

[33] **CONSIDÉRANT** les arguments soumis de part et d'autre par les procureurs des parties et les autorités citées à leur appui;

[34] **CONSIDÉRANT** qu'en vertu de l'article 2765 C.c.Q., le Tribunal ordonne le délaissement en l'absence de cause valable d'opposition, ce qui n'est pas le cas du droit de rétention de madame Pouliot et de monsieur Rivest;

[35] **CONSIDÉRANT** qu'il y a lieu d'accorder le délaissement de l'Immeuble par madame Pouliot et monsieur Rivest demandé par la Banque;

[36] **CONSIDÉRANT** que dans sa requête introductive d'instance amendée la Banque ne demande pas de frais contre madame Pouliot et monsieur Rivest;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

[37] **ACCUEILLE** la requête introductive d'instance amendée de la partie demanderesse à l'égard des parties mises en cause;

[38] **REJETTE** la défense des parties mises en cause;

[39] **ORDONNE** aux parties mises en cause de délaisser aux fins de vente sous contrôle de justice de l'immeuble ci-après décrit, dans les 15 jours de la signification du présent jugement :

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

LA PARTIE COMMUNE connue et désignée comme étant le lot numéro TROIS MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE SIX CENT SOIXANTE-TREIZE (3 726 673) du cadastre du Québec, circonscription foncière de L'Assomption.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro TROIS MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE SIX CENT SOIXANTE-SEIZE (3 726 676) du cadastre du Québec, circonscription foncière de L'Assomption.

Adresse civique : [...], à L'Assomption, [...].

CONCORDANCE**L'IMMEUBLE CI-DESSUS ÉTAIT ANCIENNEMENT DÉSIGNÉ COMME SUIT :**

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant la subdivision QUATRE du lot originaire numéro SEPT CENT SOIXANTE-TROIS (763-4) du cadastre officiel "Paroisse de L'Assomption", dans la circonscription foncière de L'Assomption et tout pourcentage de la propriété indivise des lots communs afférents à la partie privative plus haut décrite tel que prévu à la déclaration de copropriété reçue devant Me Charles Toupin, notaire, le 23 octobre 2006 et dont copie est publiée à L'Assomption sous le numéro 13 748 044.

Avec bâtisse dessus érigée portant le numéro civique 892 appartement C, boulevard Lafortune, L'Assomption, province de Québec, J5W 6E4 et toutes circonstances et dépendances, laquelle propriété sera totalement érigée en conformité de toutes les normes suivant les plans et devis établis entre les comparants dans l'avant-contrat ci-après mentionné. La présente vente comprend également tous les accessoires mentionnés dans ledit avant-contrat.

Avec tout ce qui est incorporé, attaché, réuni ou uni par accession cet immeuble et qui est considéré être immeuble en vertu de la Loi.

Tel que le tout se trouve présentement avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes attachées audit immeuble, entre autres les servitudes publiées à L'Assomption sous les numéros 13 733 003 et 13 733 005.

[40] **ORDONNE** leur expulsion des lieux à défaut de délaisser cet immeuble dans ce délai de 15 jours;

[41] **LE TOUT SANS FRAIS.**

MICHEL DELORME, J.C.S.

Me Jean-François Lambert
Ratelle Ratelle & Associés
Procureur de la partie demanderesse

Me Richard Letendre
Dufour Mottet
Procureur des parties mises en cause

Date d'audience : 28 avril 2011