

## COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : 200-17-014340-111

DATE : 25 juillet 2011

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE RAYMOND W. PRONOVOST, J.C.S.**

---

**PRÊTS RELAIS CAPITAL INC.**

Demanderesse

c.

**PIERRE-DENIS CARRIER**

et

**ALIMENTATION CARRIER INC.**

et

**JEAN-NOËL JESSY ROKER, dite Jessy Roker**

Défendeurs

---

### JUGEMENT

---

[1] Il s'agit d'une requête en délaissement forcé et en prise en paiement. Le 2 mars 2010, le défendeur Pierre-Denis Carrier a emprunté de la demanderesse la somme de DEUX CENT DEUX MILLE DOLLARS (202 000 \$), tel qu'il appert du contrat de prêt notarié (P-1). En vertu de ce contrat, les remboursements mensuels étaient de TROIS MILLE TRENTE DOLLARS (3 030 \$) en intérêt à compter 18 avril 2010 jusqu'au 18 mars 2011. À cette date, le solde en capital deviendrait dû et exigible.

JP1124

[2] En garantie du remboursement, les défendeurs ont hypothéqué, en faveur de la demanderesse, trois immeubles. Le premier immeuble est la propriété du défendeur Pierre-Denis Carrier, situé au [...], Québec. Le deuxième immeuble est la propriété de la

défenderesse Jean-Noël Jessy Roker<sup>1</sup>, est situé au [...], Québec. Le troisième immeuble est la propriété de la défenderesse Alimentation Carrier inc., situé au 117, rue Principale, Sainte-Claire. Les défendeurs Pierre-Denis Carrier et Alimentation Carrier inc. n'ont pas comparu.

[3] La demanderesse a fait la preuve de ses allégués le procureur de *Jessy Roker* ne s'est pas objecté au dépôt des documents. Le défendeur Pierre-Denis Carrier doit donc à la demanderesse, en date du 13 juillet 2011, la somme de 231 861.80 \$ plus les frais légaux (P-9). *Jessy Roker* s'oppose à l'obtention du jugement.

[4] La demanderesse sur les immeubles propriété de Pierre-Denis Carrier et d'Alimentation Carrier inc. est en deuxième rang. Le 30 juin 2011 (P-9b), elle a payé la créance due à la Caisse Desjardins du Coeur de Bellechasse. Ainsi, la demanderesse a été subrogée à ladite Caisse pour l'immeuble appartenant au défendeur Pierre-Denis Carrier et on peut lire à la quittance subrogatoire (P-9A) le texte suivant :

« Malgré les dispositions du paragraphe 6 et en conséquence de ce paiement sous protêt, le subrogé est subrogé de plein droit conformément à l'article 1656 du *Code civil du Québec* et le subrogeant le subroge expressément dans la créance ainsi que dans tous ses droits, recours, actions et hypothèque lui résultant de l'acte plus-haut relaté au paragraphe 1 et plus particulièrement dans le préavis d'exercice de prise en paiement publié le 25 janvier 2011, sous le numéro DIX-SEPT MILLIONS HUIT CENT SOIXANTE-QUATRE MILLE DEUX CENT DIX-NEUF (17 864 219), dans l'avis de retrait d'autorisation de percevoir les loyers publié le 11 janvier 2011, sous le numéro DIX-SEPT MILLIONS HUIT CENT TRENTE-TROIS MILLE TROIS CENTS QUARANTE-DEUX (17 833 342), ainsi que dans la requête en délaissement forcé et prise en paiement déposée en la Cour supérieure du district de Québec, sous le numéro 200-17-014474-118 et du jugement rendu le 27 mai 2011. »

[5] Ledit jugement a été obtenu malgré le fait qu'il y avait une entente entre les différents procureurs pour remettre le dossier au mois de juin. Pour une raison ignorée du Tribunal, la Caisse Populaire du Cœur de Bellechasse a obtenu jugement le 27 mai 2011.

[6] Le 23 juin 2011, la demanderesse a également été subrogée au droit de la Caisse Populaire du Cœur de Bellechasse concernant l'immeuble appartenant à la défenderesse Alimentation Carrier inc. La demanderesse a déboursé respectivement 98 795.57 \$ et 96 567.97 \$ pour l'obtention de ces subrogations.

[7] Au début d'audience, le procureur de *Jessy Roker* a demandé une remise eu égard à l'absence de madame Patricia Deguara, agente immobilière. Pour pouvoir procéder, le procureur de *Jessy Roker* a demandé les admissions suivantes:

---

<sup>1</sup> Ci-après appelé *Jessy Roker*

- Qu'un mandat avait été accordé à l'agente d'immeuble le 16 septembre 2010
- Que le mandat avait été prolongé au 20 juin 2011
- Aucune visite n'a été initiée par l'agente Deguara
- L'agente Deguara travaille régulièrement avec la demanderesse
- L'agente Deguara est celle désignée par la demanderesse
- L'agente Deguara a déclaré que l'immeuble visé par ce mandat était pour être l'objet d'une reprise de finance

[8] Après discussion, il est admis par les procureurs de la demanderesse :

- Le mandat du 16 septembre 2010
- La prolongation au 30 juin 2011
- Le dépôt des deux mandats (D-2)
- Madame Deguara travaille à l'occasion pour la demanderesse
- Madame Deguara n'a pas été désignée, mais suggérée par la partie demanderesse
- De plus, les procureurs de la demanderesse ne peuvent admettre qu'il n'y a eu aucune visite initiée par Madame Deguara et qu'elle aurait déclaré que l'immeuble ferait l'objet d'une vente en justice.

[9] À la suite à ces admissions, le Tribunal a refusé la demande de remise de la demanderesse et l'audience s'est poursuivie.

[10] Les procureurs de la demanderesse ont également consenti au dépôt de l'évaluation de l'immeuble propriété de *Jessy Roker* fait par DeRico Hurtubise (D-5) qui estime la valeur marchande de la propriété à 250 000 \$.

### **Prétention de *Jessy Roker***

[11] Le procureur s'appuie sur quatre points :

La notion de caution;

La notion de solidarité;

La demanderesse a transgressé ses obligations qu'elle s'était engagées en vertu du contrat de prêt (P-1);

La prise en paiement faite par la caisse à laquelle la demanderesse a été subrogée libère la défenderesse;

### La notion de caution

[12] Bien que dans le contrat de prêt (P-1) on décrit *Jessy Roker* comme étant «emprunteur» elle est une caution. En effet, la clause 23 alinéa 2 dudit contrat (P-1) se lit comme suit :

«Pour les fins d'interprétation des présentes, bien que la caution **Jean Noël Jessy Roker (dite Jessy Roker)** porte collectivement le nom "d'emprunteur", il est entendu que sa responsabilité découlant des présentes se limite aux garanties données aux termes dudit acte. Conséquemment, la caution hypothécaire n'endosse pas personnellement le prêt.»

### La notion de solidarité

[13] Bien que le paragraphe 18<sup>2</sup> du contrat de prêt (P-1) parle de solidarité, cette définition n'implique pas *Jessy Roker*. En effet, l'article 23 dudit contrat qui est un article spécifique et il a préséance sur l'article 18 qui est un article général. Ainsi, *Jessy Roker* n'est pas solidaire de la dette avec les deux autres défendeurs.

[14] Cette prétention s'applique également même si au début du contrat de prêt (P-1) on peut lire : « ci-après collectivement nommé "l'emprunteur"».

[15] *Jessy Roker* n'est pas un emprunteur, mais une caution. Comme le prévoit l'article 1525<sup>3</sup> C.c.Q. la solidarité ne se présume pas, elle doit être prouvée. De plus, contrairement à l'article 1523<sup>4</sup> C.c.Q., les différentes parties ne sont pas obligées à une même chose, donc il ne peut y avoir solidarité.

[16] En effet, *Jessy Roker* ne s'est pas engagée à payer la dette, mais a tout simplement donné son immeuble en garantie à ce prêt. Sa limite de garantie est prévue au paragraphe 23 alinéa 2 du contrat de prêt (P-1).

---

<sup>2</sup> « Si le terme "emprunteur" comprend plus d'une personne, chacune d'elles est solidairement responsable envers le prêteur des obligations qui y sont stipulées. »

<sup>3</sup> « Art. 1525. La solidarité entre les débiteurs ne se présume pas; elle n'existe que lorsqu'elle est expressément stipulée par les parties ou prévue par la loi.

Elle est, au contraire, présumée entre les débiteurs d'une obligation contractée pour le service ou l'exploitation d'une entreprise.

Constitue l'exploitation d'une entreprise l'exercice, par une ou plusieurs personnes, d'une activité économique organisée, qu'elle soit ou non à caractère commercial, consistant dans la production ou la réalisation de biens, leur administration ou leur aliénation, ou dans la prestation de services. »

<sup>4</sup> « Art. 1523. L'obligation est solidaire entre les débiteurs lorsqu'ils sont obligés à une même chose envers le créancier, de manière que chacun puisse être séparément contraint pour la totalité de l'obligation, et que l'exécution par un seul libère les autres envers le créancier. »

[17] De plus, subsidiairement s'il y avait contradiction entre l'article 19<sup>5</sup> du contrat de prêt (P-1) et l'article 23 alinéa 2 dudit contrat celle-ci doit être interprétée en faveur de *Jessy Roker*.

### **La demanderesse a transgressé ses obligations qu'elle s'était engagée en vertu du contrat de prêt (P-1)**

[18] Le fait que la demanderesse n'a pas respecté les obligations qu'elle s'est engagée dans le contrat de prêt (P-1) constitue une fin de non-recevoir de la présente requête.

[19] C'est la demanderesse qui a suggéré le nom de madame Deguara au défendeur Pierre-Denis Carrier. Madame Deguara est une personne qui travaille régulièrement avec la demanderesse. Madame Deguara n'a fait aucune démarche pour faire visiter l'immeuble. De plus, dans le mandat (D-2) signé par le défendeur, il est indiqué que l'immeuble est vendu sans garantie et aux risques et périls de l'acheteur. Cette phrase est loin d'inciter un acheteur à s'engager dans la transaction.

[20] Madame Deguara n'a fait aucun effort pour vendre l'immeuble elle aurait même déclaré que cet immeuble serait vendu en justice.

[21] L'article 1375<sup>6</sup> C.c.Q. prévoit que la bonne foi doit gouverner la conduite des parties ce qui n'a pas été le cas dans le présent dossier. La demanderesse par l'intermédiaire de madame Deguara n'a pas rempli ses obligations.

### **La prise en paiement faite par la caisse à laquelle la demanderesse a été subrogée libère la défenderesse**

[22] Le fait que la demanderesse est maintenant propriétaire au lieu et place de la Caisse Populaire du Coeur de Bellechasse de l'immeuble situé au [...], Québec, libère *Jessy Roker* de son obligation de caution tel qu'en font foi les articles 2366, 2782, 2781 et 1698<sup>7</sup> C.c.Q..

---

<sup>5</sup> «Les obligations de l'emprunteur sont indivisibles et pourront être réclamées en totalité de chacun de ses héritiers, légataires ou représentants légaux conformément à l'article 1520 du *Code civil du Québec*. Il en sera également de même, le cas échéant, à l'égard de toute caution ou acquéreur de l'immeuble ainsi qu'à l'égard de leurs héritiers.»

<sup>6</sup> « Art. 1375. La bonne foi doit gouverner la conduite des parties, tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction. »

<sup>7</sup> « Art. 2366. L'acceptation volontaire que le créancier a faite d'un bien, en paiement de la dette principale, décharge la caution, encore que le créancier vienne à être évincé.

Art. 2782. La prise en paiement éteint l'obligation.

Le créancier qui a pris le bien en paiement ne peut réclamer ce qu'il paie à un créancier prioritaire ou hypothécaire qui lui est préférable. Il n'a pas droit, dans tel cas, à subrogation contre son ancien débiteur. Art. 2781. Lorsqu'il n'a pas été remédié au défaut ou que le paiement n'a pas été fait dans le délai imparti pour délaisser, le créancier prend le bien en paiement par l'effet du jugement en délaissement, ou par un

[23] Conformément à l'article 2781 alinéa 2 C.c.Q., la demanderesse a un titre de propriété sur l'immeuble du défendeur. Cette confusion, conformément à l'article 2782 C.c.Q., éteint l'obligation et libère la caution.

[24] La demanderesse est propriétaire de l'édifice situé au [...], Québec, comment peut-elle poursuivre la caution?

[25] Subsidiairement, si le Tribunal ne retient pas cet argument le Tribunal devra tenir compte que *Jessy Roker* n'a pas bénéficié du bénéfice de discussion et de division par la demanderesse. Pour ces raisons, l'hypothèque sur l'immeuble de *Jessy Roker* devra être radiée.

### **Prétention de la demanderesse**

[26] Pour que *Jessy Roker* puisse s'opposer, elle doit avoir une cause valable d'opposition tel que prévu à l'article 2765<sup>8</sup> C.c.Q..

### **La notion de caution**

[27] Comme *Jessy Roker* est une caution, elle n'a pas droit au bénéfice de discussion. Il y a trois types de caution. Premièrement, la caution pure et simple qui est une caution personnelle. La caution mixte qui est personnelle et hypothécaire et la caution purement hypothécaire qui est là pour garantir l'obligation d'un tiers envers le prêteur.

[28] Dans le présent dossier, la caution n'est pas soumise au paiement de la dette. La caution qui s'oblige à l'obligation du débiteur peut bénéficier du principe de discussion prévu aux articles 2347 et 2348<sup>9</sup> C.c.Q. Pour pouvoir bénéficier du principe

---

acte volontairement consenti par celui contre qui le droit hypothécaire est exercé, et accepté par le créancier, si les créanciers subséquents ou le débiteur n'ont pas exigé qu'il procède à la vente.

Le jugement en délaissement ou l'acte volontairement consenti et accepté constitue le titre de propriété du créancier.

Art. 1698. La libération du débiteur principal entraîne la libération de ses cautions et de ses autres garants, qui peuvent exercer les mêmes droits que le débiteur principal, même indépendamment de lui. »

<sup>8</sup> « Art. 2765. Le délaissement est forcé lorsque le tribunal l'ordonne, après avoir constaté l'existence de la créance, le défaut du débiteur, le refus de délaisser volontairement et l'absence d'une cause valable d'opposition.

Le jugement fixe le délai dans lequel le délaissement doit s'opérer, en détermine la manière et désigne la personne en faveur de qui il a lieu.»

<sup>9</sup> « Art. 2347. La caution conventionnelle ou légale jouit du bénéfice de discussion, à moins qu'elle n'y renonce expressément.

Celui qui a cautionné la caution judiciaire ne peut demander la discussion du débiteur principal, ni de la caution.

Art. 2348. La caution qui se prévaut du bénéfice de discussion doit l'invoquer dans l'action intentée contre elle, indiquer au créancier les biens saisissables du débiteur principal en lui avançant les sommes nécessaires pour la discussion.

de discussion prévu aux articles 2347 et 2348 C.c.Q., il faudrait que la caution soit responsable de la dette ce qui n'est pas le cas ici.

[29] De plus, si la défenderesse voulait bénéficier de ce principe de discussion, elle devait rencontrer les dispositions prévues à l'article 2779<sup>10</sup> C.c.Q., ce que *Jessy Roker* n'a pas fait.

[30] De plus, si le Tribunal en vient à la conclusion qu'il y a solidarité en vertu de 2352<sup>11</sup> C.c.Q., la caution ne peut bénéficier des bénéfices de discussion et de division. L'article 18 du contrat de prêt (P-1) nous dit que les emprunteurs sont solidaires. Partout dans le contrat de prêt (P-1) à l'exception de l'article 17 on nomme toujours les défendeurs comme des emprunteurs, jamais on ne parle de caution. Le bénéfice de discussion ne peut pas exister s'il y a solidarité.

### **La demanderesse a transgressé ses obligations qu'elle s'était engagée en vertu du contrat de prêt (P-1)**

[31] S'il y a transgression des obligations, *Jessy Roker* devait démontrer la mauvaise foi puisque la bonne foi se présume toujours. C'est le contraire qui s'est produit, la preuve démontre que c'est la demanderesse qui a incité le défendeur à signer un contrat avec l'agente d'immeuble, tel qu'en font foi les lettres des procureurs de la demanderesse du 14 juin 2010 (P-12) et du 20 juillet 2010 (P-13) adressées au procureur du défendeur qui est également le procureur de *Jessy Roker*. Par ces lettres, le procureur de la demanderesse incite le défendeur à signer le contrat avec l'agente d'immeuble.

[32] La demanderesse ne pouvait faire vendre l'immeuble par l'agente d'immeuble puisqu'elle n'est pas propriétaire de l'immeuble c'était Pierre-Denis Carrier.

---

Le créancier qui néglige de procéder à la discussion est tenu, à l'égard de la caution et jusqu'à concurrence de la valeur des biens indiqués, de l'insolvabilité du débiteur principal survenue après l'indication, par la caution, des biens saisissables du débiteur principal.»

<sup>10</sup> « Art. 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. »

<sup>11</sup> « Art. 2352. Lorsque la caution s'oblige, avec le débiteur principal, en prenant la qualification de caution solidaire ou de codébiteur solidaire, elle ne peut plus invoquer les bénéfices de discussion et de division; les effets de son engagement se règlent par les principes établis pour les dettes solidaires, dans la mesure où ils sont compatibles avec la nature du cautionnement. »

[33] *Jessy Roker* n'a prouvé aucun préjudice subi. De plus, dans une lettre du 8 juillet 2011 (P-10), la demanderesse offre à *Jessy Roker* de la subroger dans tous ses droits sur paiement des sommes qui lui étaient dues, ce qu'elle n'a pas fait.

### **La prise en paiement faite par la caisse à laquelle la demanderesse a été subrogée libère la défenderesse**

[34] Le procureur de *Jessy Roker* mêle plusieurs notions de subrogation. Par la subrogation, la personne subrogée devient créancier du débiteur original. La particularité dans ce dossier, concernant l'immeuble du 4150, de Chaveau, Québec, c'est que le jugement qui déclare la Caisse Populaire du Coeur de Bellechasse propriétaire éteint la dette. Mais elle éteint la dette de la Caisse Populaire du Coeur de Bellechasse et non pas les autres dettes qui sont dues à la demanderesse.

[35] À titre d'exemple, si une institution financière accorde un prêt à un particulier pour une résidence et un autre prêt pour une voiture. Si les paiements sur la résidence ne sont pas effectués et qu'elle prend possession de la résidence, cela ne veut pas dire que le prêt sur la voiture est éteint par cette prise de possession de la résidence par l'institution financière.

[36] Cette prise de possession éteint la garantie qu'à l'obligation à laquelle elle était liée. La prise de possession de la maison de la rue Chaveau éteint l'obligation due à la Caisse Populaire du Cœur de Bellechasse. Mais elle n'éteint pas les autres obligations dues en vertu du contrat de prêt (P-1).

### **Décision**

[37] Le procureur de la défenderesse a bien plaidé les différents articles du Code de procédure civile qu'il a cités. Pour décider dans le présent dossier, le Tribunal prendra les arguments plaidés par la défenderesse en commençant par le dernier.

[38] Dans son dernier argument, le procureur de la défenderesse plaide que la prise en paiement fait par la Caisse Populaire du Cœur de Bellechasse à laquelle la demanderesse a été subrogée éteint la caution de *Jessy Roker*.

[39] Le procureur a cité à l'appui de ses prétentions les articles 2366, 2781, 2782 et 1698 C.c.Q., mais il faut relire chacun de ses articles dans son contexte.

[40] En effet, l'article 2782 C.c.Q. dit que la prise en paiement éteint l'obligation. La prise en paiement qui a été faite par la Caisse Populaire du Cœur de Bellechasse éteint l'obligation de la Caisse Populaire du Cœur de Bellechasse. C'est d'ailleurs ce que dit la Cour d'appel<sup>12</sup> dans *Bodeven inc. c. Banque de Montréal* au paragraphe 23:

---

<sup>12</sup> *Bodeven inc. c. Banque de Montréal* 2005 QCCA249



«La banque ayant pris l'immeuble en paiement de sa dette garantie par l'hypothèque de premier rang, celle-ci est éteinte en vertu de l'article 2782 C.c.Q. et par le fait même, l'hypothèque de second rang peut être radiée (2783 C.c.Q.). Toutefois, la créance de la Banque provenant de l'acte de cautionnement reste exigible puisqu'il s'agit d'une dette distincte de la première.»

(les soulignements sont du soussigné)

[41] Donc, suite au jugement obtenu par la Caisse Populaire du Cœur de Bellechasse, cette dette est éteinte. Mais en aucun cas, la dette de la demanderesse est éteinte par cette subrogation.

[42] C'est d'ailleurs, comme déposé par le procureur de la défenderesse, ce qu'écrit l'auteure Édith Lambert<sup>13</sup> :

«En vertu de l'article 2782, al.1 C.c.Q., la prise en paiement éteint l'obligation du créancier titulaire d'une hypothèque qui a exercé ce droit hypothécaire, et ce, peu importe la valeur du bien pris en paiement, Or, l'hypothèque n'est qu'un accessoire et ne vaut qu'autant que l'obligation dont elle garantit et l'exécution subsiste [art. 2661 C.c.Q.]. En conséquence, la réalisation de la prise en paiement entraîne l'extinction de l'obligation et, par ricochet, celle de l'hypothèque qui y est liée.»

(les soulignements sont du soussigné)

[43] Donc tout est relié à la dette qui est éteinte par la prise en paiement et non pas toutes les dettes que le débiteur pourrait avoir contre son créancier.

[44] Le procureur de la défenderesse a fait un bel effort, mais la combinaison des différents articles dont il nous soumet l'interprétation ne peut nous amener à conclure que toutes les dettes du défendeur sont éteintes par cette subrogation, et par conséquent, la caution de *Jessy Roker*. Ce point est donc rejeté.

[45] En troisième lieu, le procureur de la défenderesse plaide que la demanderesse a transgressé ses obligations qu'elle s'était engagées en vertu du contrat de prêt (P-1).

[46] La preuve relève que c'est la demanderesse qui a incité le procureur du défendeur du temps, qui est le même que celui-ci de *Jessy Roker* aujourd'hui, de signer un contrat avec un agent d'immeuble pour la vente desdits immeubles.

[47] Même si elle a suggéré le nom de madame Deguara, rien n'empêchait le défendeur de prendre un autre agent d'immeuble.

[48] De plus, comme l'a souligné le procureur de la demanderesse, celle-ci ne pouvait faire autre chose puisqu'elle n'était pas propriétaire de cet immeuble. C'était au

---

<sup>13</sup> Les sûretés, volume 5, Exercice des droits hypothécaires et extinction des hypothèques, p.652

défendeur à faire les démarches pour faire vendre cet immeuble et non pas à la demanderesse.

[49] La preuve est loin de démontrer que la demanderesse a transgressé ses obligations. Au contraire, la preuve démontre que c'est la demanderesse qui a fait les démarches pour que les immeubles se vendent. Quant à *Jessy Roker*, celle-ci ne semble pas avoir fait aucune démarche. Elle a tout simplement attendu après le défendeur sans initié aucune démarche. Ce troisième point doit également être rejeté.

[50] Les notions de solidarité et de caution seront discutées ensemble. *Jessy Roker* reproche à la demanderesse de ne pas avoir bénéficié du bénéfice de discussion. Sans même tenir compte pour l'instant si *Jessy Roker* peut bénéficier ou non du principe de discussion à la lecture des articles 2347 et 2348 C.c.Q., on constate que *Jessy Roker* avait une procédure à suivre pour pouvoir bénéficier du bénéfice de discussion. Cette procédure n'a pas été suivie par *Jessy Roker*. Ce n'est que lors de l'audition au mérite de la requête qu'elle invoque ce principe, sans avoir suivi la procédure mentionnée à l'article 2348 C.c.Q.

[51] La demanderesse a signifié à *Jessy Roker* le préavis d'exercice (P-3) le 30 novembre 2010, et depuis cette date elle n'a jamais mentionné qu'elle voulait profiter du bénéfice de discussion. Cet autre moyen de défense ne peut être retenu.

[52] Quant à la définition de caution, peu importe que celle-ci soit personnelle, mixte ou purement hypothécaire cela ne change rien à l'issue du débat. Ce n'est qu'une question théorique pour la solution du présent litige. Que la demanderesse soit solidaire ou non de la dette, cela n'a pas d'effet sur le présent jugement. Puisque si on conclut que *Jessy Roker* avait droit au bénéfice de discussion elle n'a pas suivi la procédure pour en bénéficier. Elle ne peut donc reprocher ce fait à la demanderesse.

[53] En conclusion, les quatre points soulevés par *Jessy Roker* à l'encontre de la requête de la demanderesse ne trouvent pas application pour le présent dossier. La demanderesse a fait la preuve de ses allégués. *Jessy Roker* n'a pas réussi à prouver le bien-fondé de ces affirmations.

#### **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[54] **CONSTATE** l'existence de la créance hypothécaire de la demanderesse;

[55] **CONSTATE** le défaut du défendeur Pierre-Denis Carrier d'exécuter les obligations découlant de l'acte de garantie hypothécaire immobilière qui a été inscrit le 18 mars 2010 au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec sous le numéro 17 010 051, ainsi que le 9 décembre 2010 en la circonscription foncière de Dorchester sous le même numéro ;

[56] **CONSTATE** le refus des défendeurs de délaisser volontairement les immeubles hypothéqués sans cause valable d'opposition;

[57] **ORDONNE** aux défendeurs en leur qualité de propriétaires et de possesseur ainsi qu'à tous autres occupants de délaisser les immeubles décrits ci-après en faveur de la demanderesse:

### **DESCRIPTION**

#### **IMMEUBLE A : [...], QUÉBEC, PROPRIÉTÉ DE PIERRE-DENIS CARRIER**

a) *Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS CENT QUARANTE-CINQ MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TROIS (4 145 583) du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de QUÉBEC.*

b) *Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS CENT QUARANTE-CINQ MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-QUATRE (4 145 584) du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de QUÉBEC*

*Avec bâtisse dessus construite, portant le numéro [...], Québec, province de Québec, [...], avec toutes les circonstances et dépendances.*

#### **IMMEUBLE B: [...], QUÉBEC, PROPRIÉTÉ DE JEAN-NOËL JESSY ROKER, DITE JESSY ROKER**

*Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro UN MILLION DEUX CENT CINQUANTE-SEPT MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DEUX (1257 762) du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Québec.*

*Avec bâtisse dessus construite, portant le numéro [...], Québec, province de Québec [...], avec toutes les circonstances et dépendances.*

#### **IMMEUBLE C: 117, RUE PRINCIPALE, SAINTE-CLAIRE, PROPRIÉTÉ DE ALIMENTATION CARRIER INC.**

*Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro TROIS MILLIONS SEPT CENT TREIZE MILLE CINQ CENT VINGT ET UN (3 713 521) du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de DORCHESTER.*

*Avec bâtisse dessus construite, portant le numéro 117, rue Principale, Sainte-Claire, province de Québec, G0R 2V0, avec toutes les circonstances et dépendances.*

[58] **ORDONNE** aux défendeurs ou à tous autres occupants de remettre à la demanderesse la possession des immeubles décrits ci-dessus dans les quinze (15) jours de la signification du jugement à intervenir sur cette requête et à défaut de le faire, **ORDONNE** que la demanderesse soit mise en possession des immeubles par l'exécution d'un bref de mise en possession et que tout occupant en soit expulsé de même que tous les biens et effets mobiliers qui ont pu y être laissés;

[59] **DÉCLARE** que la demanderesse a pris lesdits immeubles en paiement et qu'elle en est la seule et unique propriétaire rétroactivement et à compter de l'inscription de ses préavis, le premier étant inscrit au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec, le 6 décembre 2010 sous le numéro 17 765 170, ainsi qu'en la circonscription foncière de Dorchester, le 9 décembre 2010 sous le numéro 17 775 269, et le deuxième étant inscrit le 21 décembre 2010, en la circonscription foncière de Québec sous le numéro 17 808 786;

[60] **CONDAMNE** les défendeurs aux entiers dépens ainsi qu'aux frais d'expulsion, le cas échéant.

---

RAYMOND W. PRONOVOST, J.C.S.

Me Éric Savard & Me Michel Chabot  
Gravel Bernier Vaillancourt  
Procureurs de la demanderesse

Me Jocelyn Vézina  
Bernier Vézina  
Procureurs de la défenderesse Jean-Noël Jessy Roker

Date d'audience : 13 juillet 2011