

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT D'ABITIBI
LOCALITÉ DE VAL-D'OR
« Chambre civile »

N° : 615-22-002084-142

DATE : 18 décembre 2014

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE JEAN-PIERRE GERVAIS, J.C.Q.

SERGE GAUTHIER ET GABRIELLE GAUTHIER

Partie demanderesse
c.

ALFRED MORRIS

Partie défenderesse

JUGEMENT

[1] Les demandeurs en l'instance, Mme Gabrielle Gauthier et M. Serge Gauthier, soumettent au tribunal une requête par laquelle ils demandent la radiation d'une hypothèque inscrite par M. Alfred Morris sur un immeuble leur appartenant, alléguant lui avoir payé toutes les sommes pouvant lui être dues.

[2] Ce dernier s'oppose à celle-ci affirmant au contraire que, bien que le capital et les frais aient été versés, les demandeurs lui doivent toujours les intérêts sur la créance garantie par l'hypothèque.

[3] L'audience procède donc en présence des seuls avocats, ceux-ci référant le tribunal aux procédures et pièces produites au soutien d'un recours hypothécaire entrepris par le défendeur en juin 2009 à l'issue duquel l'honorable Michaël Sheehan, J.C.Q., a rendu jugement le 30 avril 2012.

[4] La question que soulève la présente affaire est donc de décider strictement s'il demeure des intérêts impayés qui sont garantis par l'hypothèque publiée par monsieur Morris sur la propriété de madame et monsieur Gauthier.

[5] Advenant que la réponse soit positive, la sûreté a donc toujours sa raison d'être tandis que dans le cas contraire, évidemment, elle est sans objet et doit être radiée.

[6] La revue du dossier permet de faire les constatations suivantes.

[7] En avril 2008, le défendeur, faisant affaires sous le nom *Les entreprises Alfred Morris enr.*, produit une soumission pour la construction d'une fondation de béton. Outre la description des travaux devant être effectués et du coût de ceux-ci, une partie du document est destinée à consigner l'acceptation du client. À cet endroit, où figurent les signatures de l'entrepreneur et de monsieur Serge Gauthier, se trouve également une mention qui se lit de la façon suivante :

Le paiement sera versé selon les modalités suivantes : Béton payable dans les 30 jours de la commande de béton, condition d'intérêt de 10 % après 30 jours. Solde de la facture payable selon condition inscrit sur la facture ... _____
(sic)

[8] Au-delà de prévoir un intérêt de 10 %, vraisemblablement sur la partie représentant le prix du béton, il n'y a pas d'énoncé spécifique relativement aux conditions de crédit.

[9] Les deux factures produites à la suite de l'exécution des travaux portent la mention que voici :

Net 30 jours, 2 % d'intérêt par mois, soit 24 % par année, sur tout compte dû.

[10] Celles-ci, où n'apparaît aucune signature ou autre forme d'acceptation des clients, totalisent un montant de 23 735,09 \$.

[11] Monsieur Morris, n'ayant vraisemblablement pas reçu de paiement, publie au mois d'août un avis d'hypothèque légale d'une personne ayant participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble contre la propriété ici concernée.

[12] À la description de la créance, il énonce que celle-ci est de « 23 735,09 \$ plus les intérêts et les frais engagés, la plus-value en conséquence étant au moins d'autant ».

[13] Un contentieux survenant entre les parties, aucun paiement n'est effectué, de telle sorte que le 15 janvier 2009 un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice est publié contre l'immeuble. Dans le texte de celui-ci, la créance est décrite de la façon suivante :

CRÉANCE TOTALE

Le débiteur hypothécaire est en défaut de payer à la créancière hypothécaire la somme de 23 735,09 \$ représentant le montant dû en capital en date du 10 avril 2008 auquel s'ajoutent des intérêts au taux de 2 % par mois.

[14] Annexé à ce préavis, se trouve un état de compte ne faisant état que du capital, aucune mention relativement aux intérêts ne s'y trouvant.

[15] S'ensuit un recours hypothécaire en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice de gré à gré à l'encontre duquel les demandeurs répondent par une demande reconventionnelle, alléguant malfaçon dans la construction de la fondation.

[16] Il est à noter que la requête introductive d'instance, ainsi que sa version amendée, décrit la créance en mentionnant la somme en capital, soit 23 735,09 \$, « plus les intérêts et les frais engagés » sans jamais dire en quoi ceux-ci consistent ni comment ils doivent être calculés. Par surcroît, la requête en question prévoit de façon détaillée les modalités de la vente éventuelle de l'immeuble, mais omet de demander au tribunal de constater la créance et d'en établir la quotité, et ce, tant en capital qu'en intérêt.

[17] Le débat s'orientera par contre visiblement sur ce sujet puisqu'il porte sur la qualité des services rendus par monsieur Morris et la somme qu'il réclame en conséquence.

[18] L'honorable juge Sheehan, J.C.Q., est donc amené à déterminer précisément quel montant est dû à l'entrepreneur, et pour ce faire s'attarde longuement sur la preuve technique présentée par chacune des parties relativement à la question de savoir s'il y a malfaçon ou non. Nulle part dans le jugement il ne rapporte que les protagonistes remettent en cause le montant de l'entente initiale, le débat portant davantage sur le coût des éventuels travaux correctifs.

[19] De la même manière, à aucun endroit dans la décision on ne peut lire quoi que ce soit en lien avec la question des intérêts. De toute évidence, celle-ci n'est pas au cœur du contentieux et vraisemblablement le demandeur, en plus de ne pas l'alléguer dans sa procédure, n'a pas administré de preuve à ce sujet.

[20] Le résultat en est que le juge, bien qu'il rejette la demande reconventionnelle de madame et monsieur Gauthier, réduit tout de même le montant initialement réclamé par monsieur Morris d'une somme équivalant au coût estimé de certaines réparations.

[21] Il maintient par conséquent la requête en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice et établit les modalités de celle-ci, mais la seule conclusion portant sur le montant de la créance est rédigée comme suit :

DÉCLARE compensation eu égard à la somme de 5244,74 \$ portant le total de la créance du demandeur à 18 490,35 \$;

[22] Peu après le délai d'appel écoulé, le procureur de monsieur Morris informe son vis-à-vis des sommes qui sont dues en capital, en intérêts et en dépens à la suite du prononcé du jugement, soit :

Capital :	18 490,35 \$
Intérêts de 24 % du 10 avril 2008 à ce jour :	18 480,23 \$
Mémoire de frais :	<u>4 273,03 \$</u>
Total	41 243,61 \$

[23] Estimant ne devoir aucun intérêt, les débiteurs s'adressent dans un premier temps à la Cour supérieure demandant à celle-ci de surseoir à l'exécution du jugement ordonnant la vente de l'immeuble et de déclarer libératoire un paiement de 22 763,38 \$ représentant le total du capital et des dépens.

[24] Le 9 janvier 2014, l'honorable Robert Dufresne, J.C.S., rejette cette demande étant d'avis qu'y faire droit constituerait selon lui une ingérence à l'intérieur de la compétence de la Cour du Québec.

[25] Cette situation a donc amené les demandeurs à introduire la présente requête par laquelle ils recherchent la radiation de l'hypothèque légale grevant leur immeuble.

Position des parties

[26] Monsieur et madame Gauthier, pour leur part, soutiennent que dans sa procédure initiale Alfred Morris ne formule aucune demande particulière en ce qui a trait aux intérêts, et que le jugement prononcé alors par l'honorable juge Sheehan a, conformément à l'article 2765 C.c.Q., constaté et quantifié la créance de telle sorte qu'il ne saurait être question de rouvrir le débat à ce sujet.

[27] Ils maintiennent par ailleurs que si le défendeur avait spécifiquement demandé qu'on lui octroie des intérêts, alors un débat aurait pu être tenu sur son droit d'en réclamer ou non et sur la question de savoir si, le cas échéant, ils étaient réductibles par le biais de l'article 1623 C.c.Q. vu leur caractère comminatoire.

[28] De son côté, la procureure de monsieur Morris maintient que son client est fondé à réclamer des intérêts, les factures produites prévoyant spécifiquement ceux-ci. Elle ajoute que si le juge ayant entendu le recours hypothécaire avait choisi de ne pas les accorder, il devait l'expliquer clairement. En conclusion, monsieur Morris a donc droit, selon elle, à des intérêts calculés au taux de 24 % l'an, et ce, jusqu'au paiement complet de la créance.

Analyse

[29] Avant toute chose, le tribunal estime utile de s'attarder sur le droit même qu'allègue avoir le défendeur pour faire obstacle à la demande de radiation, soit celui de réclamer des intérêts jusqu'au paiement complet de la créance principale.

[30] Tel que le prescrit l'article 1617 C.c.Q., les intérêts constituent généralement la réparation du dommage résultant du retard d'un débiteur à remplir son obligation de payer ce qu'il doit à son créancier.

1617. Les dommages-intérêts résultants du retard dans l'exécution d'une obligation de payer une somme d'argent consistent dans l'intérêt au taux convenu ou, à défaut de toute convention, au taux légal.

Le créancier y a droit à compter de la demeure sans être tenu de prouver qu'il a subi un préjudice.

Le créancier peut, cependant, stipuler qu'il aura droit à des dommages-intérêts additionnels, à condition de les justifier.

1991, c. 64, a. 1617.

[31] La convention existant entre les deux parties à l'égard de l'obligation principale prévoit le plus souvent ce droit de réclamer des intérêts ainsi que les modalités devant s'appliquer notamment à l'égard du taux.

[32] L'absence d'entente consensuelle entre les parties a généralement comme résultat, à moins de circonstances particulières, qu'un créancier peut difficilement réclamer des intérêts au taux qui lui convient ou qu'il estime approprié.

[33] Ainsi, on reconnaît que la simple mention sur une facture qu'une créance impayée portera intérêt à compter du moment énoncé à un certain taux n'a pas d'effet en l'absence d'une démonstration comme quoi le débiteur a consenti à certaines modalités de crédit¹.

¹ *Construction Morival Itée c. Kyriacou* (C.Q., 2006-01-06), 2006 QCCQ 516, SOQUIJ AZ-50354196, J.E. 2006-551, [2006] R.J.Q. 916; *Marcel Lessard & Fils inc. c. Cautionnements mutuels des Amériques inc.* (C.S., 1999-03-02), SOQUIJ AZ-99026233, B.E. 99BE-461; *La compagnie de cautionnement Alta c. Excavation R. St-Pierre inc.*, 1996 J.Q. 5499, AZ-50526469; Jean-Louis Beaudoin et Pierre-Gabriel Jobin, *Les obligations*, 7^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2013, par. 660.

[34] À titre d'illustration, dans l'affaire *Municipalité de St-Alfred c. Onyx Industries inc.*² la Cour d'appel ne s'est pas satisfaite d'une mention figurant sur des bons de livraison pour conclure qu'elle devait octroyer des intérêts à un taux annuel de 24 %. Voici comment elle évacue la question.

[13] La jurisprudence a déjà déterminé que « la simple indication d'un taux d'intérêt sur les billets de livraison ne constitue pas une convention permettant de réclamer un taux d'intérêt autre que le taux légal ».

[35] Le tribunal considère qu'il est inutile de dissenter longuement sur la nécessité d'un consensus entre les parties lorsque vient le temps pour un créancier de réclamer des intérêts. Cet aspect fait partie, comme bien d'autres, des modalités que les cocontractants sont libres de négocier et d'accepter lors de la conclusion d'un contrat. Rien ne permet, à moins que la loi ou les circonstances le dictent, qu'une partie puisse unilatéralement décider qu'un intérêt à un taux qu'elle fixe sera payable par un débiteur qui tarde à s'acquitter de ses obligations.

[36] En l'espèce, le défendeur voudrait que l'on conclue qu'une telle entente existe du fait qu'une mention figure sur chacune des factures et que, par ailleurs, tant l'avis d'hypothèque légale que le préavis d'exercice mentionnent que des intérêts doivent être ajoutés au capital.

[37] Il souhaite que l'on interprète le silence des demandeurs à l'égard de ces mentions lors de l'audience sur le recours hypothécaire comme étant une admission de leur part de leur véracité.

[38] Cette position est pour le moins inusitée si l'on considère que le défendeur lui-même n'a d'aucune façon tenté d'établir à ce moment l'existence d'une entente quelconque prévoyant le paiement d'intérêt.

[39] Conséquemment, tout comme il s'avance à interpréter le silence des demandeurs comme étant une admission que des intérêts étaient payables au taux de 24 % l'an, peut-on voir dans son propre mutisme l'aveu qu'il n'était pas en posture de réclamer ces mêmes intérêts?

[40] Donc, la première conclusion qui s'impose est que la preuve soumise ne démontre pas que le défendeur a rencontré le fardeau qui était le sien, soit d'établir que de façon consensuelle les débiteurs se sont engagés à payer un intérêt de 24 % l'an sur tout solde dû.

[41] Bien que nous puissions ainsi disposer du litige actuel, il est cependant indiqué d'examiner l'autre argument soulevé par les parties afin de régler complètement cette affaire, soit la portée du jugement de l'honorable Michaël Sheehan à l'égard des intérêts.

² (C.A., 2008-03-31), 2008 QCCA 558, SOQUIJ AZ-50482473, J.E. 2008-764.

[42] Pour ce faire, il y a lieu de revoir rapidement certaines règles qui encadrent l'exercice d'un droit hypothécaire.

[43] Rappelons dans un premier temps que le créancier qui désire se prévaloir d'un tel droit doit publier et signifier un préavis qui, en vertu de l'article 2758 C.c.Q., indique « le montant de la créance et des intérêts, s'il en existe ».

[44] En l'espèce, le préavis préparé et publié par le défendeur énonce que la créance s'élève à 23 735,09 \$ « auxquels s'ajoutent les intérêts au taux de 2 % par mois »³.

[45] L'article 2667 C.c.Q. pour sa part traite de l'étendue de la sûreté et des sommes qu'elle garantit.

2667. L'hypothèque garantit, outre le capital, les intérêts qu'il produit et les frais, autres que les honoraires extrajudiciaires, légitimement engagés pour les recouvrer ou pour conserver le bien grevé.

1991, c. 64, a. 2667; 2002, c. 19, a. 11.

[46] On comprend donc qu'en sus du capital, les intérêts quels qu'ils soient seront au même titre garantis et qu'un créancier pourra en exiger le paiement au moyen d'un recours hypothécaire.

[47] D'ailleurs, c'est là la seule indemnité, outre les frais encourus, qu'il sera en droit de réclamer comme l'édicte l'article 2762 C.c.Q.

2762. Le créancier qui a donné un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire n'a le droit d'exiger du débiteur aucune indemnité autre que les intérêts échus et les frais engagés.

[...]

[48] Par ailleurs, l'article 2761 C.c.Q. prévoit que le débiteur peut contrer un recours hypothécaire en corrigeant son défaut et en versant ce qui est dû au créancier.

2761. Le débiteur ou celui contre qui le droit hypothécaire est exercé, ou tout autre intéressé, peut faire échec à l'exercice du droit du créancier en lui payant ce qui lui est dû ou en remédiant à l'omission ou à la contravention mentionnée dans le préavis et à toute omission ou contravention subséquente et, dans l'un ou l'autre cas, en payant les frais engagés.

Il peut exercer ce droit jusqu'à ce que le bien ait été pris en paiement ou vendu ou, si le droit exercé est la prise de possession, à tout moment.

1991, c. 64, a. 2761.

³ Préavis de vente sous contrôle de justice du 13 janvier 2009.

[49] On retient conséquemment que seuls le capital, les intérêts ainsi que certains frais bien identifiés sont couverts par la sûreté hypothécaire, et un créancier ne peut réclamer davantage que ceux-ci.

[50] D'autre part, un débiteur peut toujours faire échec à un recours hypothécaire en corrigeant son défaut et, si celui-ci est strictement d'ordre monétaire, en payant ce qu'il doit. Il lui est alors indispensable de pouvoir déterminer avec précision la somme qu'il est obligé de verser pour ce faire.

[51] Advenant que, comme dans le cas présent, les parties ne s'entendent pas sur le montant exact que garantit l'hypothèque, il appartient alors au tribunal de le déterminer.

[52] En effet, une fois le recours entamé, il est du ressort de la cour d'ordonner le délaissement, non sans avoir cependant eu l'opportunité de s'assurer que la créance existe bien, tel que le prévoit l'article 2765 C.c.Q.

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

[...]

1991, c. 64, a. 2765.

[53] À cette étape, le tribunal est appelé non seulement à s'assurer qu'il y a bel et bien une créance, mais à déterminer son étendue. Le plus souvent, ce point n'est pas en litige entre les parties, mais parfois la question est au cœur du débat lorsque celles-ci ne s'entendent pas sur le montant de l'obligation du débiteur, de telle sorte que ce dernier ne peut être relevé de son défaut étant donné que la somme à verser pour ce faire n'est pas quantifiée.

[54] On comprend donc que les protagonistes ont tout le loisir de débattre de l'existence ou encore de la quotité de la créance au moment de la demande visant à obtenir le délaissement de l'immeuble⁴.

[55] Par conséquent, si une question se pose sur la liquidité ou l'exigibilité des sommes dues ou sur toute autre question susceptible de toucher la créance et son étendue, le tribunal doit en décider avant de se prononcer sur le recours hypothécaire à proprement parlé⁵.

[56] Si on examine le jugement rendu par l'honorable Michaël Sheehan, c'est en somme exactement ce qu'il a fait.

⁴ Édith LAMBERT, *Les sûretés*, vol. 5 « Exercice des droits hypothécaires et extinction des hypothèques : art. 2748 à 2802 C.c.Q. », Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2009, p. 359 et 360.

⁵ 3095-7252 *Québec inc. c. Pesta* (C.S., 2005-04-07), SOQUIJ AZ-50306709; *Banque Nationale du Canada c. Noël* (C.S., 1995-11-17), SOQUIJ AZ-96021018, J.E. 96-82, [1996] R.J.Q. 109, [1996] R.D.I. 96 (rés.).

[57] Les parties l'ont en effet saisi d'une question concernant la quotité de la dette, et après qu'elles aient fait valoir leur point de vue respectif il a tranché et, rappelons-le, déterminer que la créance du demandeur s'établissait à 18 490,35 \$, ni plus ni moins.

[58] Il est toujours permis de spéculer sur la raison pour laquelle le jugement est complètement muet sur la question des intérêts.

[59] Il est probable que celle-ci n'ayant pas été abordée par la demanderesse, personne ne s'y est conséquemment intéressé puisque l'essentiel du débat a porté sur un autre sujet, soit la présence ou non de malfaçon.

[60] Cela ne change pour autant pas le résultat, soit qu'un jugement a disposé de façon entière et complète d'un recours hypothécaire introduit par le demandeur. En effet, le juge Sheehan, même s'il ne l'exprime pas de cette manière, a de toute évidence constaté l'existence de la créance et en a déterminé le montant.

[61] Cette décision lie les parties et si au moment où elle fut rendue elle n'était pas à la convenance du défendeur, il lui appartenait d'utiliser les recours à sa disposition pour obtenir qu'elle soit réformée. Ne l'ayant pas fait, il doit donc vivre avec le jugement tel qu'il est.

[62] Il est par ailleurs établi que les demandeurs ont corrigé le défaut constaté et qu'en conséquence ils sont fondés à demander que leur propriété soit libérée de cette charge. Le tribunal conclut donc que c'est sans droit que l'inscription de l'hypothèque légale subsiste contre l'immeuble des demandeurs et qu'en conséquence elle doit être radiée.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE la requête;

ORDONNE de surseoir le cas échéant à l'exécution du jugement prononcé le 30 avril 2012 par l'honorable Michaël Sheehan, J.C.Q., dans le dossier portant le numéro 615-22-001622-090;

ORDONNE la radiation de l'hypothèque légale de la construction publiée sous le numéro 15 483 138 ainsi que toute autre inscription qui en découle tel le préavis d'exercice d'un recours hypothécaire publié sous le numéro 15 893 348 contre l'immeuble suivant :

Connu et décrit comme étant le lot 3 931 716 du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Abitibi, portant l'adresse civique du [...] à Val-d'Or, province de Québec, district d'Abitibi.

Le tout avec les entiers dépens.

Jean-Pierre Gervais, J.C.Q.

M^e Lucien Cliche
Cliche Lortie Ladouceur
Procureur de la partie demanderesse

M^e Josée Rodrigue
Cain Lamarre Casgrain Wells
Procureure de la partie défenderesse

Date d'audience : 22 septembre 2014