

# **Droit des sûretés**

## **3<sup>e</sup> édition**

**Pierre Ciotola**

### **Table des matières**

**On peut se procurer le présent ouvrage à :**

**Les Éditions Thémis  
Faculté de droit, Université de Montréal  
C.P. 6128, Succ. Centre-Ville  
Montréal (Québec) H3C 3J7  
CANADA**

**Courriel : [themis@droit.umontreal.ca](mailto:themis@droit.umontreal.ca)  
Internet : <http://www.themis.umontreal.ca>  
Téléphone : (514) 343-6627  
Télécopieur : (514) 343-6779**

# Table des matières

<b>Avis</b> .....	VII
<b>Avant-propos</b> .....	IX
<b>Table des abréviations</b> .....	XI
<b>Table des auteurs cités en abrégé</b> .....	XV

## **Chapitre préliminaire De la destination des biens d'un débiteur à la satisfaction de ses créanciers**

<b>Section 1 — Obligation du débiteur sur tous ses biens</b> .....	3
<b>Paragraphe 1 — Principe et conditions     d'application</b> .....	3
Sous-paragraphe 1 — Principe .....	3
<b>0.1. Présentation</b> .....	3
Sous-paragraphe 2 — Conditions d'application .....	3
<b>0.2. Conditions d'application</b> .....	3
1. L'exécution forcée sur tous les biens, mobiliers et immobiliers, présents et à venir .....	3
<b>0.3. Biens présents et à venir</b> .....	3
2. Le débiteur doit être personnellement obligé .....	4
<b>0.4. Personnellement obligé</b> .....	4
3. Le débiteur étant tenu personnellement, le principe s'applique sans égard à la source d'obligation ou à la qualité de la créance .....	4
<b>0.5. Sources de l'obligation</b> .....	4
<b>Paragraphe 2 — Exceptions au principe de la     sujétion uniforme de tous les biens     du débiteur</b> .....	4
<b>0.6. Exceptions</b> .....	4
Sous-paragraphe 1 — Les biens insaisissables .....	5
1. Notions .....	5
<b>0.7. Biens insaisissables</b> .....	5
<b>0.8. Biens donnés ou légués</b> .....	5
<b>0.9. Remploi des biens insaisissables</b> .....	5

0.10.	<i>Résidence principale</i> .....	6
0.11.	<i>Résidence familiale</i> .....	7
0.12.	<i>Action en justice</i> .....	8
2.	La distinction entre inaccessibilité et insaisissabilité.....	8
0.13.	<i>Principe</i> .....	8
0.14.	<i>Renonciation à l'insaisissabilité</i> .....	8
0.15.	<i>Limites à l'inaliénabilité</i> .....	9
Sous-paragraphe 2 —	Cas spéciaux où le débiteur n'est pas tenu sur tous ses biens.....	9
0.16.	<i>Analyse</i> .....	9
<b>Section 2 —</b>	<b>Principe du gage commun des créanciers</b> .....	11
<b>Paragraphe 1 —</b>	<b>Principe : le droit à l'exécution forcée sur tous les biens du débiteur au profit des créanciers</b> .....	11
0.17.	<i>Présentation</i> .....	11
<b>Paragraphe 2 —</b>	<b>Principe de la saisie</b> .....	12
0.18.	<i>Présentation</i> .....	12
<b>Section 3 —</b>	<b>Loi du concours ou principe de l'égalité des créanciers au cas d'insolvabilité du débiteur</b> .....	14
<b>Paragraphe 1 —</b>	<b>Principe et domaine d'application de la loi du concours</b> .....	14
0.19.	<i>Présentation</i> .....	14
<b>Paragraphe 2 —</b>	<b>Protection du créancier face aux dangers de la règle du concours</b> .....	14
0.20.	<i>Présentation</i> .....	14

# Titre 1

## La sûreté personnelle : le cautionnement

### Chapitre unique

#### Régime juridique du cautionnement

1.1.	<i>Présentation</i> .....	17
1.2.	<i>Définition</i> .....	17
1.3.	<i>Cautionnement en tant que sûreté personnelle</i> .....	19
1.4.	<i>Cautionnement en tant que sûreté réelle</i> .....	19
1.5.	<i>Modifications apportées par la réforme</i> .....	19
1.6.	<i>Espèces de cautionnement</i> .....	20
<b>Section 1 —</b>	<b>Caractères du cautionnement</b> .....	21
<b>Paragraphe 1 —</b>	<b>Caractères généraux</b> .....	21
1.7.	<i>Caractères généraux</i> .....	21
Sous-paragraphe 1 —	Contrat consensuel.....	21
1.8.	<i>Contrat consensuel</i> .....	21
Sous-paragraphe 2 —	Contrat unilatéral.....	22
1.9.	<i>Contrat unilatéral</i> .....	22
Sous-paragraphe 3 —	Contrat à titre onéreux ou à titre gratuit.....	22
1.10.	<i>Contrat à titre gratuit</i> .....	22
1.11.	<i>Contrat à titre onéreux</i> .....	23
Sous-paragraphe 4 —	Contrat accessoire.....	23
1.12.	<i>Contrat accessoire</i> .....	23
1.13.	<i>Cautionnement et solidarité</i> .....	24
1.	Obligations susceptibles d'être cautionnées (art. 2340).....	24
1.14.	<i>Obligation principale valable</i> .....	24
1.15.	<i>Nullité absolue de l'obligation principale</i> .....	24
1.16.	<i>Nullité relative de l'obligation principale</i> .....	25
1.17.	<i>Confirmation de l'acte annulable</i> .....	25
1.18.	<i>Renonciation à la nullité</i> .....	26
1.19.	<i>Cautionnement d'un incapable et d'une obligation naturelle (art. 2340)</i> .....	26
1.20.	<i>Cautionnement d'une obligation naturelle</i> .....	27

2.	Étendue de l'obligation de la caution (art. 2341).....	27
1.2.1.	<i>Ne pas être contractée sous des conditions plus onéreuses que l'obligation principale</i> .....	27
1.2.2.	<i>Moyens de défense de la caution</i> .....	28
Sous-paragraphes 5 —	Opération civile ou pour le service ou l'exploitation d'une entreprise (art. 1525, al. 3).....	29
1.2.3.	<i>Opération civile</i> .....	29
1.2.4.	<i>Opération pertinente au service ou à l'exploitation d'une entreprise</i> .....	29
Sous-paragraphes 6 —	Caractère autonome.....	30
1.2.5.	<i>Principe</i> .....	30
1.2.6.	<i>Moyens de défense</i> .....	30
1.	Prorogation de délai accordée au débiteur (art. 2354)...	31
1.2.7.	<i>Prorogation de délai accordé au débiteur</i> .....	31
2.	Échéance anticipée de l'obligation principale (art. 2354).....	31
1.2.8.	<i>Déchéance de terme</i> .....	31
1.2.9.	<i>Droit transitoire</i> .....	32
<b>Paragraphe 2 —</b>	<b>Formation et étendue</b> .....	32
Sous-paragraphes 1 —	Conditions de validité.....	32
1.	Quant à l'intention de cautionner (art. 2335).....	32
1.3.0.	<i>Absence de forme</i> .....	32
1.3.1.	<i>Principes généraux d'interprétation</i> .....	33
2.	Conditions imposées à la caution (art. 2337-2339)....	34
1.3.2.	<i>Présentation</i> .....	34
1.3.3.	<i>Qualités de la caution</i> .....	35
3.	Validité de l'obligation cautionnée.....	35
1.3.4.	<i>Présentation</i> .....	35
1.3.5.	<i>Limites du cautionnement</i> .....	35
1.3.6.	<i>Cautionnement et contrat d'adhésion</i> .....	37
Sous-paragraphes 2 —	Étendue.....	38
1.	Détermination de cette étendue (art. 2344).....	38
1.3.7.	<i>Cautionnement indéfini</i> .....	38
1.3.8.	<i>Cautionnement limité</i> .....	38
1.3.9.	<i>Cautionnement limité à une partie de la dette</i> .....	38
1.4.0.	<i>Cautionnement limité à une période</i> .....	38

2.	Règles spécifiques sur l'étendue.....	39
1.41.	<i>Principe</i> .....	39
1.42.	<i>Cautionnement limité à un objet</i> .....	39
1.43.	<i>Cautionnement limité dans sa durée</i> .....	39
1.44.	<i>Changements dans les parties</i> .....	40
1.45.	<i>Changements dans les fonctions</i> .....	40
<b>Section 2</b> —	<b>Effets juridiques</b> .....	41
1.46.	<i>Présentation</i> .....	41
<b>Paragraphe 1</b> —	<b>Rapports entre créancier et caution(s)</b> .....	41
1.47.	<i>Présentation</i> .....	41
Sous-paragraphe 1	— Cas de la caution unique.....	41
1.48.	<i>Absence d'ordre de préférence</i> .....	41
	Bénéfice de discussion.....	42
1.49.	<i>Principe</i> .....	42
1.50.	<i>Bénéficiaires</i> .....	42
1.51.	<i>Conditions d'application</i> .....	43
1.52.	<i>Effets</i> .....	44
Sous-paragraphe 2	— Cas de pluralité de cautions (art. 2349).....	44
1.53.	<i>Pluralité de cautions</i> .....	44
	Bénéfice de division.....	45
1.54.	<i>Principe</i> .....	45
1.55.	<i>Bénéficiaires</i> .....	45
1.56.	<i>Conditions d'application</i> .....	46
1.57.	<i>Effets</i> .....	46
Sous-paragraphe 3	— Cas de comportement préjudiciable du créancier.....	47
1.58.	<i>Présentation</i> .....	47
1.	Exception de subrogation (art. 2365).....	47
1.59.	<i>Principe</i> .....	47
1.60.	<i>Conditions d'application</i> .....	48
1.61.	<i>Effets</i> .....	50
1.62.	<i>Droit transitoire</i> .....	50
2.	Obligation d'information du créancier à l'égard de la caution (art. 2355).....	51
1.63.	<i>Principe</i> .....	51
1.64.	<i>Effets</i> .....	52
1.65.	<i>Droit transitoire</i> .....	52

3.	Obligation de comportement de bonne foi.....	53
1.66.	<i>Principe</i> .....	53
1.67.	<i>Effets</i> .....	54
<b>Paragraphe 2 —</b>	<b>Rapports entre la caution et le débiteur principal</b> .....	54
1.68.	<i>Présentation</i> .....	54
Sous-paragraphe 1 —	Recours après paiement.....	55
1.69.	<i>Recours après paiement</i> .....	55
1.	Recours personnel (art. 2356 et 2357).....	55
1.70.	<i>Principe</i> .....	55
1.71.	<i>Effets</i> .....	55
2.	Recours subrogatoire (art. 2365).....	56
1.72.	<i>Principe</i> .....	56
1.73.	<i>Effets</i> .....	56
3.	Fins de non-recevoir opposables à la caution (art. 2358).....	57
1.74.	<i>Principe</i> .....	57
Sous-paragraphe 2 —	Recours exceptionnel avant paiement (art. 2359).....	57
1.75.	<i>Principe</i> .....	57
1.76.	<i>Cas</i> .....	57
<b>Section 3 —</b>	<b>Extinction du cautionnement</b> .....	58
<b>Paragraphe 1 —</b>	<b>Extinction par voie accessoire ou par voie de conséquence</b> .....	58
1.77.	<i>Présentation</i> .....	58
Sous-paragraphe 1 —	Modalités les plus fréquentes.....	58
1.	Paiement de l'obligation principale.....	58
1.78.	<i>Paiement</i> .....	58
1.79.	<i>Cautionnement partiel</i> .....	59
1.80.	<i>Cautionnement de l'une des dettes</i> .....	59
1.81.	<i>Cautionnement des dettes présentes et futures</i> .....	60
2.	Dation en paiement (art. 2366).....	60
1.82.	<i>Dation en paiement</i> .....	60
3.	Novation (art. 1660 et 1665, al. 1).....	61
1.83.	<i>Novation</i> .....	61
Sous-paragraphe 2 —	Autres modes d'extinction.....	62
1.	Nullité de l'obligation principale.....	62
1.84.	<i>Nullité de l'obligation principale</i> .....	62

2.	Remise de dette.....	62
1.85.	<i>Remise de dette</i> .....	62
3.	Compensation (art. 1679).....	63
1.86.	<i>Compensation</i> .....	63
4.	Confusion (art. 1684).....	63
1.87.	<i>Confusion</i> .....	63
5.	Prescription de l'obligation principale (art. 2887 et 2888).....	63
1.88.	<i>Prescription de l'obligation principale</i> .....	63
<b>Paragraphe 2</b> —	<b>Extinction par voie principale ou par voie directe</b> .....	63
1.89.	<i>Présentation</i> .....	63
Sous-paragraphe 1	— Modes réguliers d'extinction des obligations (art. 1671).....	64
1.90.	<i>Modes réguliers d'extinction</i> .....	64
Sous-paragraphe 2	— Modes d'extinction propres au cautionnement.....	64
1.91.	<i>Modes propres d'extinction</i> .....	64
1.	Le décès de la caution (art. 2361).....	64
1.92.	<i>Principe</i> .....	64
1.93.	<i>Effets</i> .....	66
1.94.	<i>Droit transitoire</i> .....	66
2.	Cessation des fonctions cautionnées (art. 2363).....	66
1.95.	<i>Principe</i> .....	66
1.96.	<i>Effets</i> .....	67
1.97.	<i>Droit transitoire</i> .....	67
3.	Résiliation unilatérale du cautionnement pour dettes futures ou indéterminées ou du cautionnement pour période indéterminée (art. 2362).....	67
1.98.	<i>Principe</i> .....	67
1.99.	<i>Effets</i> .....	68
<b>Section 4</b> —	<b>Le cautionnement solidaire</b> .....	68
1.100.	<i>Analyse</i> .....	68
<b>Section 5</b> —	<b>Le cautionnement réel</b> .....	69
1.101.	<i>Analyse</i> .....	69



# Titre 2

## Les sûretés légales

### Chapitre 1

#### Les priorités

2.1.	<i>Présentation</i> .....	73
<b>Section 1 —</b>	<b>Les dispositions du Code civil du Bas Canada relatives aux privilèges</b> .....	74
2.2.	<i>Présentation</i> .....	74
<b>Paragraphe 1 —</b>	<b>Les privilèges</b> .....	74
2.3.	<i>Notion</i> .....	74
Sous-paragraphe 1 —	Cas des privilèges mobiliers .....	75
2.4.	<i>Privilèges mobiliers généraux ou spéciaux</i> .....	75
Sous-paragraphe 2 —	Cas des privilèges immobiliers .....	76
2.5.	<i>Privilèges immobiliers</i> .....	76
Sous-paragraphe 3 —	Rang et publicité .....	77
2.6.	<i>Rang et publicité</i> .....	77
<b>Paragraphe 2 —</b>	<b>Dispositions transitoires</b> .....	77
Sous-paragraphe 1 —	Abolition de certains privilèges .....	77
2.7.	<i>Analyse</i> .....	77
Sous-paragraphe 2 —	Remplacement de certains privilèges par des priorités .....	78
2.8.	<i>Analyse</i> .....	78
Sous-paragraphe 3 —	Conversion en hypothèque légale de certains privilèges abolis (vendeur et locateur) .....	78
2.9.	<i>Analyse</i> .....	78
<b>Section 2 —</b>	<b>Les priorités (nature et caractéristiques)</b> .....	79
2.10.	<i>Présentation</i> .....	79
2.11.	<i>Préférence légale</i> .....	80
2.12.	<i>Caractère accessoire</i> .....	80
2.13.	<i>Caractère indivisible</i> .....	81
2.14.	<i>Caractère occulte</i> .....	81
2.15.	<i>Caractère préférentiel</i> .....	81
2.16.	<i>Droit personnel</i> .....	83

	2.17.	<i>Rang</i> .....	84
	2.18.	<i>Rang en matière de faillite</i> .....	84
<b>Section 3 —</b>		<b>Les bénéficiaires d’une priorité</b> .....	85
<b>Paragraphe 1 —</b>		<b>Frais de justice</b> .....	85
	2.19.	<i>Analyse</i> .....	85
<b>Paragraphe 2 —</b>		<b>Vendeur impayé d’un meuble à une personne physique qui n’exploite pas une entreprise</b> .....	88
	2.20.	<i>Analyse</i> .....	88
	2.21.	<i>Priorité du vendeur d’un bien meuble</i> .....	89
	2.22.	<i>Droit de résolution de la vente avant délivrance</i> .....	90
	2.23.	<i>Droit de résolution et de revendication après délivrance</i> .....	90
1.		Vente au comptant.....	90
	2.24.	<i>Analyse</i> .....	90
2.		Meuble entier et dans le même état.....	91
	2.25.	<i>Analyse</i> .....	91
3.		Meuble encore propriété de l’acheteur ou sans délaissement au profit d’un créancier hypothécaire.....	92
	2.26.	<i>Analyse</i> .....	92
4.		Délai de trente jours de la délivrance.....	93
	2.27.	<i>Délai de trente jours</i> .....	93
	2.28.	<i>Droit de résolution conventionnelle</i> .....	93
<b>Paragraphe 3 —</b>		<b>Le rétenteur d’un bien meuble</b> .....	93
	2.29.	<i>Présentation</i> .....	93
<b>Paragraphe 4 —</b>		<b>L’État pour les dettes fiscales</b> .....	98
	2.30.	<i>Présentation</i> .....	98
<b>Paragraphe 5 —</b>		<b>Municipalités et commissions scolaires pour impôts fonciers</b> .....	102
	2.31.	<i>Présentation</i> .....	102
Sous-paragraphe 1 —		Régimes applicables.....	103
	2.32.	<i>Diverses garanties</i> .....	103
1.		Régime de droit commun.....	103
	2.33.	<i>Priorité en fonction du Code civil du Québec</i> .....	103
2.		Régime dérogatoire de droit statutaire.....	104
	2.34.	<i>Présentation</i> .....	104

A.	Dérogation quant au domaine des priorités du <i>Code civil du Québec</i> .....	104
2.35.	<i>Dérogation quant au domaine des priorités du Code civil du Québec</i> .....	104
B.	Possibilité de se prévaloir à la fois de l'hypothèque légale et de la priorité.....	106
2.36.	<i>Possibilité de se prévaloir à la fois de l'hypothèque légale et de la priorité</i> .....	106
C.	Possibilité de se prévaloir des mesures de publicité aux registres.....	106
2.37.	<i>Possibilité de se prévaloir des mesures de publicité aux registres</i> .....	106
D.	Attribution de modalités comparables à un droit de suite.....	107
2.38.	<i>Attribution de modalités comparables à un droit de suite</i> .....	107
Sous-paragraphe 2 — Conséquences de ces régimes.....		108
2.39.	<i>Présentation</i> .....	108
1.	Conséquences quant à la collocation.....	108
2.40.	<i>Collocation et priorité</i> .....	108
2.41.	<i>Collocation et hypothèque légale</i> .....	109
2.	Conséquences quant à la prise en paiement.....	111
2.42.	<i>Présentation</i> .....	111
2.43.	<i>Disparition de la priorité</i> .....	111
2.44.	<i>Disparition de l'hypothèque légale</i> .....	112
3.	Conséquences quant à la subrogation et aux recours de la municipalité subrogeante contre le tiers acquéreur de l'immeuble.....	114
2.45.	<i>Cas de la subrogation</i> .....	114
4.	Conséquences quant à la faillite.....	116
2.46.	<i>Cas de la faillite</i> .....	116
2.47.	<i>Statut de la créance municipale pour taxes</i> .....	118
2.48.	<i>Recours personnel contre l'acquéreur subséquent</i> .....	121
2.49.	<i>Conclusion</i> .....	122

## **Chapitre 2**

### **Les hypothèques légales**

2.50.	<i>Présentation</i> .....	125
2.51.	<i>Historique et droit transitoire</i> .....	125
2.52.	<i>Régime général</i> .....	127
2.53.	<i>Substitution</i> .....	129
2.54.	<i>Refus légal de la substitution</i> .....	129
2.55.	<i>Possibilité de substitution</i> .....	131
2.56.	<i>Autres modalités</i> .....	133
2.57.	<i>Motifs de refus</i> .....	134
2.58.	<i>Motifs invoqués par le débiteur</i> .....	135
2.59.	<i>Motifs invoqués par le créancier</i> .....	135
2.60.	<i>Renonciation à un droit d'invoquer une hypothèque par opposition au droit de publier</i> .....	137
<b>Section 1</b> —	<b>État et personnes morales de droit public</b> .....	138
<b>Paragraphe 1</b> —	<b>Conditions d'existence</b> .....	138
Sous-paragraphe 1 —	Les bénéficiaires.....	138
2.61.	<i>Bénéficiaires</i> .....	138
2.62.	<i>Personnes morales de droit public</i> .....	138
2.63.	<i>Municipalités</i> .....	139
Sous-paragraphe 2 —	Les modalités de procédure.....	140
2.64.	<i>Mode d'inscription pour l'État</i> .....	140
2.65.	<i>Mode d'inscription pour la municipalité</i> .....	141
<b>Paragraphe 2</b> —	<b>Effets</b> .....	142
2.66.	<i>Présentation</i> .....	142
2.67.	<i>Refus de substitution</i> .....	143
2.68.	<i>Radiation ou réduction</i> .....	143
2.69.	<i>Incidence de la faillite</i> .....	143
<b>Section 2</b> —	<b>Le syndicat des copropriétaires pour les contributions aux charges communes et au fonds de prévoyance</b> .....	145
<b>Paragraphe 1</b> —	<b>Conditions d'existence</b> .....	145
Sous-paragraphe 1 —	Les bénéficiaires.....	145
2.70.	<i>Bénéficiaires</i> .....	145

Sous-paragraphe 2 — Les modalités de procédure.....	146
2.71. <i>Publicité</i> .....	146
<b>Paragraphe 2 — Effets</b> .....	146
2.72. <i>Opposabilité</i> .....	146
2.73. <i>Radiation</i> .....	149
2.74. <i>Incidence de la faillite</i> .....	149
<b>Section 3 — Le créancier judiciaire</b> .....	150
<b>Paragraphe 1 — Conditions d’existence</b> .....	150
Sous-paragraphe 1 — Les bénéficiaires.....	150
2.75. <i>Bénéficiaires</i> .....	150
2.76. <i>Bénéficiaires en fonction du droit transitoire</i> .....	150
Sous-paragraphe 2 — Conditions de procédure.....	151
2.77. <i>Publicité</i> .....	151
<b>Paragraphe 2 — Effets</b> .....	151
2.78. <i>Opposabilité</i> .....	151
2.79. <i>Protection de la résidence principale</i> .....	152
2.80. <i>Radiation</i> .....	154
2.81. <i>Incidence de la faillite</i> .....	154
<b>Section 4 — L’hypothèque légale de la construction et de la rénovation immobilière</b> .....	154
2.82. <i>Présentation</i> .....	154
<b>Paragraphe 1 — Conditions d’existence</b> .....	155
Sous-paragraphe 1 — Conditions d’existence.....	155
1. Bénéficiaires.....	155
2.83. <i>Bénéficiaires</i> .....	155
2. Créance garantie.....	158
2.84. <i>Plus-value donnée à l’immeuble</i> .....	158
2.85. <i>Travaux concernés</i> .....	158
2.86. <i>Contractant à l’origine des travaux</i> .....	159
2.87. <i>Construction et rénovation</i> .....	162
3. Biens affectés à l’utilité publique soustraits à l’hypothèque légale.....	165
2.88. <i>Immeuble affecté</i> .....	165
Sous-paragraphe 2 — Conditions relatives aux formalités.....	166
2.89. <i>Naissance de l’hypothèque légale</i> .....	166

1.	La dispense ou la nécessité de la dénonciation au propriétaire.....	166
2.90.	<i>Cas de dénonciation</i> .....	166
2.	Les diverses étapes de la conservation de l'hypothèque légale.....	169
2.91.	<i>Étapes</i> .....	169
3.	Unité d'exploitation.....	171
2.92.	<i>Unité d'exploitation</i> .....	171
<b>Paragraphe 2 — Définition de la fin des travaux</b> .....		172
Sous-paragraphe 1 — Notions générales.....		172
2.93.	<i>Définition de la fin des travaux</i> .....	172
2.94.	<i>Exécution intégrale des travaux</i> .....	173
Sous-paragraphe 2 — La fin des travaux et l'exécution complète du contrat.....		174
1.	Fin des travaux et inexécution de travaux mineurs par rapport à des travaux importants.....	176
2.95.	<i>Inexécution de travaux mineurs</i> .....	176
2.96.	<i>Travaux de correction</i> .....	177
2.	Fin des travaux et date de l'approbation par certains organismes.....	178
2.97.	<i>Fin des travaux pour divers organismes</i> .....	178
3.	Fin des travaux et inexécution de travaux importants.....	179
2.98.	<i>Inexécution de travaux importants</i> .....	179
4.	Fin des travaux et date de l'occupation du propriétaire.....	180
2.99.	<i>Fin des travaux et date de l'occupation</i> .....	180
Sous-paragraphe 3 — Unicité ou multiplicité de la fin des travaux.....		181
2.100.	<i>Unicité de la fin des travaux</i> .....	181
<b>Paragraphe 3 — Formalités de l'inscription au registre foncier et radiation de l'inscription</b> .....		181
Sous-paragraphe 1 — Modalités de l'inscription.....		181
2.101.	<i>Délai initial de trente jours</i> .....	181
2.102.	<i>Inscription d'un avis de conservation</i> .....	182
2.103.	<i>Dispense de mention de la plus-value dans l'avis de conservation</i> .....	182
2.104.	<i>Désignation de l'immeuble</i> .....	183
2.105.	<i>Notification essentielle ou non de l'avis</i> .....	183

2.106.	<i>Attestation de l'avis pour les fins de son inscription</i> .....	184
2.107.	<i>Ouvrier soumis à la publicité</i> .....	184
2.108.	<i>Droits hypothécaires</i> .....	184
Sous-paragraphe 2 —	<b>Radiation de l'inscription</b> .....	185
2.109.	<i>Motifs de radiation</i> .....	185
2.110.	<i>Perte de la protection légale et recours pour enrichissement injustifié</i> .....	188
<b>Paragraphe 4 —</b>	<b>Rang de l'hypothèque légale</b> .....	190
2.111.	<i>Rang de l'hypothèque légale</i> .....	190

## **Titre 3**

### **L'hypothèque mobilière**

3.1.	<i>Présentation</i> .....	197
------	---------------------------	-----

## **§ 1 — Sources de l'hypothèque mobilière**.....201

### **Chapitre 1**

#### **L'hypothèque conventionnelle**

3.2.	<i>Présentation</i> .....	203
<b>Section 1 —</b>	<b>Condition de forme : l'acte constitutif d'hypothèque</b> .....	203
<b>Paragraphe 1 —</b>	<b>La forme sous l'empire du <i>Code civil du Québec</i></b> .....	203
3.3.	<i>Sans dépossession</i> .....	203
3.4.	<i>Avec dépossession</i> .....	204
<b>Paragraphe 2 —</b>	<b>La forme sous l'empire de la <i>Loi sur les banques</i></b> .....	204
3.5.	<i>Divers documents</i> .....	204
<b>Section 2 —</b>	<b>Le constituant de l'hypothèque</b> .....	205
3.6.	<i>Présentation</i> .....	205
<b>Paragraphe 1 —</b>	<b>Sous l'empire du <i>Code civil du Québec</i></b> .....	205
3.7.	<i>Limites quant au constituant</i> .....	205

<b>Paragraphe 2 — Sous l’empire de la <i>Loi sur les banques</i></b> .....	209
3.8. <i>Limites quant au constituant</i> .....	209
<b>Section 3 — La spécialité de l’hypothèque</b> .....	210
3.9. <i>Présentation</i> .....	210
<b>Paragraphe 1 — Spécialité de la créance garantie</b> .....	210
Sous-paragraphe 1 — Sous l’empire du <i>Code civil du Québec</i> .....	210
3.10. <i>Régime général</i> .....	210
3.11. <i>Obligation garantie</i> .....	210
3.12. <i>Dette du constituant ou d’un tiers</i> .....	211
Sous-paragraphe 2 — Sous l’empire de la <i>Loi sur les banques</i> .....	213
3.13. <i>Obligation garantie</i> .....	213
<b>Paragraphe 2 — Spécialité quant aux biens affectés</b> .....	215
Sous-paragraphe 1 — Sous l’empire du <i>Code civil du Québec</i> .....	215
<b>1. Droits et biens affectés</b> .....	215
3.14. <i>Droits et biens affectés</i> .....	215
<b>2. Espèces d’hypothèques</b> .....	218
3.15. <i>Diverses espèces</i> .....	218
Sous-paragraphe 2 — Sous l’empire de la <i>Loi sur les banques</i> .....	220
3.16. <i>Description des biens et leur lieu d’attache</i> .....	220
<b>Section 4 — Des divers biens mobiliers hypothéqués ou mis en garantie</b> .....	221
<b>Paragraphe 1 — Biens hypothéqués sous l’empire du <i>Code civil du Québec</i></b> .....	221
3.17. <i>Présentation</i> .....	221
3.18. <i>Biens mobiliers corporels</i> .....	221
3.19. <i>Biens appartenant à un consommateur</i> .....	221
3.20. <i>Biens meubles matériellement attachés</i> .....	222
3.21. <i>Biens meubles incorporés</i> .....	222
3.22. <i>Biens envisagés dans leur mobilisation</i> .....	222
3.23. <i>Bien résultant d’un mélange</i> .....	223
3.24. <i>Bien aliéné dans ou hors le cours de l’entreprise</i> .....	223
3.25. <i>Dispositions déclaratoires</i> .....	225



3.26.	<i>Autres biens meubles.....</i>	226
3.27.	<i>Bien meuble représenté par un connaissance .....</i>	227
3.28.	<i>Actions .....</i>	228
<b>Paragraphe 2 —</b>	<b>Biens affectés sous l’empire de la <i>Loi sur les banques</i> .....</b>	<b>229</b>
3.29.	<i>Qualité de l’emprunteur et biens affectés .....</i>	229
<b>Section 5 —</b>	<b>Condition d’opposabilité : la publicité au registre ou la dépossession .....</b>	<b>231</b>
<b>Paragraphe 1 —</b>	<b>Biens hypothéqués sous l’empire du <i>Code civil du Québec</i> .....</b>	<b>231</b>
Sous-paragraphe 1 —	L’inscription au registre des droits personnels et réels mobiliers comme règle de publicité de l’hypothèque mobilière sans dépossession.....	231
3.30.	<i>Principe.....</i>	231
Sous-paragraphe 2 —	La dépossession comme règle de publicité : le gage.....	233
3.31.	<i>Absence d’écrit sauf exception .....</i>	233
3.32.	<i>Constituant .....</i>	234
3.33.	<i>Sens de la dépossession .....</i>	234
3.34.	<i>Conversion d’un gage en une hypothèque mobilière sans dépossession .....</i>	238
3.35.	<i>Droits et obligations du créancier gagiste .....</i>	239
3.36.	<i>Droits hypothécaires.....</i>	239
3.37.	<i>Disposition transitoire .....</i>	241
<b>Paragraphe 2 —</b>	<b>Biens affectés sous l’empire de la <i>Loi sur les banques</i> .....</b>	<b>241</b>
3.38.	<i>Analyse .....</i>	241

## Chapitre 2

### Les hypothèques conventionnelles traditionnelles, universelles et ouvertes

3.39.	<i>Présentation .....</i>	245
-------	---------------------------	-----

<b>Section 1 —</b>	<b>Rappel du régime des garanties mobilières de l'ancien droit .....</b>	<b>245</b>
	<b>3.40. Présentation .....</b>	<b>245</b>
<b>Paragraphe 1 —</b>	<b>Des sûretés sans dépossession à l'hypothèque mobilière.....</b>	<b>246</b>
	Sous-paragraphe 1 — Des garanties fiduciaires à l'hypothèque ouverte.....	246
	<b>3.41. Origine.....</b>	<b>246</b>
	<b>3.42. Charge flottante.....</b>	<b>247</b>
	<b>3.43. Charge spécifique .....</b>	<b>248</b>
	<b>3.44. Opposabilité.....</b>	<b>249</b>
	<b>3.45. Cession des créances en garantie .....</b>	<b>249</b>
	<b>3.46. Privilège de dernier rang.....</b>	<b>250</b>
	<b>3.47. Cession de bien en garantie.....</b>	<b>251</b>
	Sous-paragraphe 2 — Des cessions de biens en stock à l'hypothèque sur l'universalité de biens.....	253
	<b>3.48. Origine.....</b>	<b>253</b>
	<b>3.49. Condition de forme .....</b>	<b>254</b>
	<b>3.50. Conditions de fond .....</b>	<b>254</b>
	<b>3.51. Condition d'opposabilité .....</b>	<b>256</b>
	<b>3.52. Effets .....</b>	<b>256</b>
<b>Paragraphe 2 —</b>	<b>Rappel des règles de droit transitoire.....</b>	<b>259</b>
	<b>3.53. Conversion en une hypothèque mobilière .....</b>	<b>259</b>
	<b>3.54. Renouvellement obligatoire au registre des droits personnels et réels mobiliers.....</b>	<b>259</b>
	<b>3.55. Défaut de renouvellement dans le délai imparti.....</b>	<b>260</b>
	<b>3.56. Dispositions transitoires majeures.....</b>	<b>263</b>
<b>Section 2 —</b>	<b>Des garanties sans dépossession de l'ancien droit à l'hypothèque mobilière soit universelle soit ouverte, à la fiducie-sûreté et à la propriété-sûreté.....</b>	<b>266</b>
	<b>3.57. Présentation .....</b>	<b>266</b>

<b>Paragraphe 1 — De l’hypothèque sur une universalité de biens mobiliers, présents et à venir.....</b>	<b>267</b>
3.58. <i>Notion de l’hypothèque sur l’universalité .....</i>	267
3.59. <i>Constituant .....</i>	267
3.60. <i>Publicité.....</i>	268
3.61. <i>Effets.....</i>	268
<b>Paragraphe 2 — De l’hypothèque ouverte .....</b>	<b>268</b>
3.62. <i>Notion de l’hypothèque ouverte.....</i>	268
3.63. <i>Constituant .....</i>	269
3.64. <i>Publicité.....</i>	269
3.65. <i>Effets.....</i>	270
3.66. <i>Avant la clôture .....</i>	270
3.67. <i>Effets suite à la clôture.....</i>	272
3.68. <i>Rang et divers conflits.....</i>	273
<b>Paragraphe 3 — De l’hypothèque à la fiducie-sûreté .....</b>	<b>274</b>
3.69. <i>Notion de fiducie.....</i>	274
3.70. <i>Forme .....</i>	279
3.71. <i>Parties.....</i>	280
3.72. <i>Obligation garantie .....</i>	280
3.73. <i>Biens compris dans le patrimoine fiduciaire.....</i>	281
3.74. <i>Publicité.....</i>	281
3.75. <i>Effets.....</i>	282
3.76. <i>Fin de la fiducie.....</i>	284
<b>Paragraphe 4 — De l’hypothèque mobilière à la propriété-sûreté.....</b>	<b>284</b>
3.77. <i>Présentation .....</i>	284
3.78. <i>Réactions de l’ancien droit.....</i>	285
3.79. <i>Présomption d’hypothèque .....</i>	286
3.80. <i>Situation sous le nouveau droit.....</i>	289

### **Chapitre 3**

## **Hypothèque mobilière sur les créances**

3.81. <i>Présentation .....</i>	293
---------------------------------	-----

<b>Section 1 — Des diverses hypothèques sur les créances.....</b>	293
<b>Paragraphe 1 — Hypothèque individualisée .....</b>	293
3.82. <i>Hypothèque individuelle d'une créance .....</i>	293
<b>Paragraphe 2 — Hypothèque sur une universalité .....</b>	295
3.83. <i>Hypothèque sur une universalité de créances.....</i>	295
3.84. <i>Conflits de priorité.....</i>	296
<b>Paragraphe 3 — Hypothèque ouverte.....</b>	297
3.85. <i>Hypothèque ouverte sur des créances.....</i>	297
<b>Section 2 — Droits et obligations des parties concernées.....</b>	298
3.86. <i>Présentation .....</i>	298
<b>Paragraphe 1 — La perception des revenus et du paiement de capital.....</b>	298
3.87. <i>Règles relatives à la perception.....</i>	298
<b>Paragraphe 2 — Prérogatives judiciaires.....</b>	299
3.88. <i>Analyse .....</i>	299
<b>§ 2 — Effets de l'hypothèque mobilière et des garanties bancaires.....</b>	303

## Chapitre 1

### Rapports entre le créancier et le constituant

3.89. <i>Présentation .....</i>	305
<b>Section 1 — Droit de propriété du constituant sous le <i>Code civil du Québec</i> .....</b>	305
3.90. <i>Principe.....</i>	305
<b>Paragraphe 1 — Le report de l'hypothèque suite à l'aliénation, l'intégration ou la réunion de biens hypothéqués.....</b>	306
3.91. <i>Cas de report.....</i>	306
<b>Paragraphe 2 — Prérogatives limitées de disposition.....</b>	307
3.92. <i>Cours des activités de l'entreprise.....</i>	307
3.93. <i>Divers sens de l'expression.....</i>	309

Sous-paragraphe 1 —	Le bien grevé n'est pas aliéné dans le cours des activités de l'entreprise.....	312
3.94.	<i>Bien ou personne</i> .....	312
Sous-paragraphe 2 —	Le bien grevé est aliéné dans le cours des activités de l'entreprise.....	313
3.95.	<i>Perte du droit de suite et possibilité de report</i> .....	313
<b>Paragraphe 3 —</b>	<b>Les actes de diverses transformations</b> .....	314
Sous-paragraphe 1 —	Intégration d'un meuble à un immeuble.....	314
3.96.	<i>Présentation</i> .....	314
Sous-paragraphe 2 —	Rattachement d'un meuble à un immeuble, sans incorporation (art. 2672).....	315
3.97.	<i>Présentation</i> .....	315
Sous-paragraphe 3 —	Mobilisation d'un bien intégré à un immeuble.....	315
3.98.	<i>Présentation</i> .....	315
Sous-paragraphe 4 —	Transformation d'un meuble ou son union à d'autres meubles de manière à former un meuble nouveau (art. 2673 et 2953).....	315
3.99.	<i>Présentation</i> .....	315
Sous-paragraphe 5 —	Perte du bien (art. 2795).....	316
3.100.	<i>Présentation</i> .....	316
<b>Section 2 —</b>	<b>Droit de propriété de la banque sous la garantie bancaire</b> .....	317
3.101.	<i>Présentation</i> .....	317
<b>Paragraphe 1 —</b>	<b>De la nature juridique de la garantie bancaire</b> .....	318
Sous-paragraphe 1 —	Droit réel accessoire.....	318
3.102.	<i>Droit réel accessoire</i> .....	318
Sous-paragraphe 2 —	Droit de propriété <i>sui generis</i> .....	321
3.103.	<i>Droit de propriété sui generis</i> .....	321
<b>Paragraphe 2 —</b>	<b>Droits et obligations des parties</b> .....	325
3.104.	<i>À l'égard du constituant et du créancier</i> .....	325

## Chapitre 2

### Rapports entre le créancier hypothécaire et les autres créanciers : le droit de préférence

	3.105. <i>Présentation</i> .....	327
<b>Section 1 —</b>	<b>Les règles de la collocation sous l'empire du Code civil du Québec</b> .....	327
	3.106. <i>Principes</i> .....	327
	3.107. <i>Inscription au nom du constituant</i> .....	328
<b>Paragraphe 1 —</b>	<b>Rang à compter de son inscription (art. 2945)</b> .....	330
	3.108. <i>Analyse</i> .....	330
<b>Paragraphe 2 —</b>	<b>Conflits particuliers de collocation</b> .....	331
Sous-paragraphe 1 —	Hypothèque au profit du vendeur impayé créée dans l'acte d'aliénation.....	331
	3.109. <i>Analyse</i> .....	331
Sous-paragraphe 2 —	Hypothèque mobilière sur le meuble d'autrui ou à venir.....	332
	3.110. <i>Analyse</i> .....	332
Sous-paragraphe 3 —	Hypothèque sur un meuble incorporé à un immeuble.....	332
	3.111. <i>Analyse</i> .....	332
Sous-paragraphe 4 —	Hypothèque mobilière sur un meuble matériellement attaché ou réuni à un immeuble sans être effectivement incorporé.....	333
	3.112. <i>Analyse</i> .....	333
Sous-paragraphe 5 —	Hypothèque sur des meubles transformés, mélangés ou unis, formant un meuble nouveau.....	333
	3.113. <i>Analyse</i> .....	333
Sous-paragraphe 6 —	Hypothèque sur un bien meuble par anticipation.....	333
	3.114. <i>Analyse</i> .....	333
Sous-paragraphe 7 —	Hypothèque sur un bien meuble corporel susceptible de déplacement (art. 3103 et 3104).....	334
	3.115. <i>Analyse</i> .....	334

<b>Paragraphe 3 —</b>	<b>Le maintien ou la disparition du droit de suite selon l'aliénation du bien dans ou hors le cours des activités de l'entreprise (art. 2674 et 2700)</b> .....	335
	3.116. <i>Diverses hypothèses</i> .....	335
	3.117. <i>Prise en charge de l'hypothèque affectant le bien aliéné</i> .....	335
<b>Paragraphe 4 —</b>	<b>Rappel du rang des priorités susceptibles d'affecter les meubles (art. 2651)</b> .....	336
	3.118. <i>Priorités sur les biens meubles</i> .....	336
<b>Paragraphe 5 —</b>	<b>Rappel du rang des hypothèques légales susceptibles d'affecter les meubles (art. 2724)</b> .....	337
	3.119. <i>Hypothèques légales sur les biens meubles</i> .....	337
	3.120. <i>Hypothèque légale du locateur</i> .....	337
<b>Paragraphe 6 —</b>	<b>Conflit entre diverses hypothèques mobilières et possibilité de cession de rang comme mode de solution</b> .....	338
	3.121. <i>Conflits entre divers créanciers hypothécaires</i> .....	338
	3.122. <i>Cession de rang</i> .....	339
	3.123. <i>Cession de rang et convention de subordination et de priorité</i> .....	340
<b>Paragraphe 7 —</b>	<b>Effet de la publicité faite à l'étranger ou au Québec quant à une sûreté mobilière</b> .....	341
	Sous-paragraphe 1 — Biens ordinaires.....	341
	3.124. <i>Biens ordinaires</i> .....	341
	Sous-paragraphe 2 — Biens destinés à un autre lieu.....	342
	3.125. <i>Biens destinés à un autre lieu</i> .....	342
	Sous-paragraphe 3 — Biens ordinairement utilisés dans plus d'un État.....	343
	3.126. <i>Biens utilisés dans plus d'un État</i> .....	343
	Sous-paragraphe 4 — Biens incorporels (créances, titres au porteur).....	344
	3.127. <i>Biens incorporels</i> .....	344
<b>Section 2 —</b>	<b>Le leurre de la collocation chronologique selon la date de</b>	

	<b>l'inscription au registre des droits personnels et réels mobiliers</b> .....	345
	3.128. <i>Problématique</i> .....	345
<b>Paragraphe 1</b> —	<b>Variante d'après la nature de la créance garantie conventionnellement</b> .....	345
	3.129. <i>Nature de l'obligation garantie</i> .....	345
<b>Paragraphe 2</b> —	<b>Variante d'après le constituant non encore propriétaire du bien affecté</b> .....	347
	3.130. <i>Bien d'autrui</i> .....	347
<b>Paragraphe 3</b> —	<b>Variante d'après l'accomplissement d'autres formalités</b> .....	348
	3.131. <i>Fonction de la signification ou de la notification</i> .....	348
<b>Paragraphe 4</b> —	<b>Variante d'après un rang prédéterminé législativement</b> .....	350
	3.132. <i>Dispense ou non de publication</i> .....	350
<b>Paragraphe 5</b> —	<b>Variante d'après un délai «de faveur» ou de «sanction» pour fins d'inscription</b> .....	351
	3.133. <i>Délai de publication</i> .....	351
<b>Paragraphe 6</b> —	<b>Contrainte de publication apparemment inutile : cession de rang et publicité des droits</b> .....	354
	3.134. <i>Analyse</i> .....	354
<b>Paragraphe 7</b> —	<b>Cession de créance hypothécaire, hypothèque de créance hypothécaire et conflits de collocation</b> .....	354
	3.135. <i>Distinction importante</i> .....	354
<b>Section 3</b> —	<b>Les conflits de collocation sous l'empire de la <i>Loi sur les banques</i></b> .....	355
	3.136. <i>Règle de la priorité chronologique</i> .....	355
<b>Paragraphe 1</b> —	<b>Conflit entre les droits de la banque et ceux d'un tiers acquéreur</b> .....	356
	3.137. <i>Analyse</i> .....	356



<b>Paragraphe 2 —</b>	<b>Conflit entre les droits de la banque et ceux du rétenteur .....</b>	<b>358</b>
3.138.	<i>Analyse .....</i>	358
<b>Paragraphe 3 —</b>	<b>Conflit entre les droits de la banque et ceux du créancier bénéficiaire d'une hypothèque sur une universalité de biens meubles.....</b>	<b>359</b>
3.139.	<i>Analyse .....</i>	359
<b>Paragraphe 4 —</b>	<b>Conflit entre les droits de la banque et ceux du créancier bénéficiaire d'une hypothèque ouverte .....</b>	<b>360</b>
3.140.	<i>Analyse .....</i>	360
<b>Paragraphe 5 —</b>	<b>Conflit entre les droits de la banque et ceux d'un vendeur impayé .....</b>	<b>360</b>
3.141.	<i>Analyse .....</i>	360
<b>Paragraphe 6 —</b>	<b>Conflit entre les droits de la banque et ceux de la Couronne.....</b>	<b>365</b>
3.142.	<i>Présentation .....</i>	365

### **Chapitre 3**

## **Droits hypothécaires du créancier**

3.143.	<i>Divers recours .....</i>	367
<b>Section 1 —</b>	<b>Procédures hypothécaires préalables à l'exercice de ces recours.....</b>	<b>368</b>
<b>Paragraphe 1 —</b>	<b>Préavis et délaissement sous l'empire du <i>Code civil du Québec</i> .....</b>	<b>368</b>
3.144.	<i>Conditions préalables .....</i>	368
Sous-paragraphe 1 —	Préavis d'exercice.....	368
3.145.	<i>Délai.....</i>	368
Sous-paragraphe 2 —	Délaissement volontaire ou forcé.....	369
3.146.	<i>Objectif.....</i>	369
3.147.	<i>Délai abrégé en cas d'urgence.....</i>	370
3.148.	<i>Contraintes du créancier hypothécaire.....</i>	371
3.149.	<i>Modalités de la demande .....</i>	371

<b>Paragraphe 2 —</b>	<b>Prise de possession des biens sous l'empire de la <i>Loi sur les banques</i></b> .....	372
3.150.	<i>Divers cas de prise en possession</i> .....	372
<b>Section 2 —</b>	<b>Les recours proprement dits</b> .....	375
3.151.	<i>Exercice exclusif ou combiné des divers recours</i> .....	375
3.152.	<i>Moyens de défense</i> .....	378
<b>Paragraphe 1 —</b>	<b>Les droits hypothécaires sous l'empire du <i>Code civil du Québec</i></b> .....	379
3.153.	<i>Prise en possession pour fins d'administration</i> .....	379
3.154.	<i>Prise en paiement</i> .....	379
3.155.	<i>Vente par le créancier</i> .....	380
3.156.	<i>Vente sous contrôle de justice</i> .....	380
<b>Paragraphe 2 —</b>	<b>Les recours sous l'empire de la <i>Loi sur les banques</i></b> .....	382
3.157.	<i>Obligations imposées à la banque</i> .....	382

## Chapitre 4

### Transmission et extinction de l'hypothèque

3.158.	<i>Présentation</i> .....	385
<b>Section 1 —</b>	<b>Extinction de l'hypothèque</b> .....	386
<b>Paragraphe 1 —</b>	<b>Extinction par voie accessoire</b> .....	386
3.159.	<i>Causes accessoires d'extinction</i> .....	386
<b>Paragraphe 2 —</b>	<b>Extinction par voie principale</b> .....	388
3.160.	<i>Causes principales d'extinction</i> .....	388
<b>Section 2 —</b>	<b>Radiation de l'hypothèque</b> .....	389
3.161.	<i>Principes</i> .....	389

## Titre 4

### L'hypothèque immobilière

4.0.	<i>Présentation</i> .....	393
------	---------------------------	-----

<b>§ 1 — De l'hypothèque conventionnelle immobilière</b> .....	399
--	-----

**Chapitre 1**  
**L'hypothèque conventionnelle immobilière : les conditions d'existence**

<b>Section 1 — Conditions de forme : l'acte constitutif d'hypothèque</b> .....	401
4.1. <i>Présentation</i> .....	401
4.2. <i>Principe</i> .....	401
<b>Paragraphe 1 — Exigence d'un acte notarié : portée limitée de la règle</b> .....	402
4.3. <i>Acte en minute</i> .....	402
4.4. <i>Exceptions à la règle de l'acte notarié</i> .....	402
4.5. <i>Hypothèque testamentaire</i> .....	403
<b>Paragraphe 2. Sanctions des règles de forme</b> .....	403
4.6. <i>Perte d'authenticité</i> .....	403
4.7. <i>Présomption d'authenticité</i> .....	405
4.8. <i>Responsabilité du notaire</i> .....	406
<b>Section 2 — Le constituant de l'hypothèque</b> .....	412
4.9. <i>Présentation</i> .....	412
<b>Paragraphe 1 — Son identité</b> .....	412
4.10. <i>Débiteur ou tiers</i> .....	412
<b>Paragraphe 2 — Ses qualités comme constituant</b> .....	413
4.11. <i>Présentation</i> .....	413
Sous-paragraphe 1 — Capacité de constituer une hypothèque.....	414
4.12. <i>Hypothèque sur un immeuble présent ou à venir</i> .....	414
4.13. <i>Hypothèque sur une universalité de biens et hypothèque ouverte</i> .....	414
4.14. <i>Hypothèque mobilière</i> .....	414
4.15. <i>Personne morale</i> .....	414
4.16. <i>Fiduciaire</i> .....	414
4.17. <i>Exploitation d'une entreprise</i> .....	414
4.18. <i>Identité du constituant</i> .....	415
4.19. <i>Personne physique</i> .....	415
4.20. <i>Administrateur du bien d'autrui</i> .....	418

4.21.	<i>Mandataire</i> .....	418
4.22.	<i>Société</i> .....	419
4.23.	<i>Personne morale</i> .....	421
Sous-paragraphe 2 —	Qualité de propriétaire.....	421
4.24.	<i>Qualité de propriétaire</i> .....	421
4.25.	<i>Hypothèque sur un bien à venir</i> .....	421
4.26.	<i>Hypothèque consentie par un propriétaire apparent</i> .....	422
4.27.	<i>Hypothèque consentie par un indivisaire</i> .....	423
<b>Section 3 —</b>	<b>La spécialité de l'hypothèque</b> .....	424
4.28.	<i>Rappel</i> .....	424
<b>Paragraphe 1 —</b>	<b>Spécialité de la créance garantie</b> .....	424
4.29.	<i>Présentation</i> .....	424
Sous-paragraphe 1 —	Obligation susceptible d'être garantie.....	425
4.30.	<i>Obligation garantie</i> .....	425
4.31.	<i>Accessoires de l'obligation garantie</i> .....	426
4.32.	<i>Survie de l'hypothèque</i> .....	427
Sous-paragraphe 2 —	La spécialité de la créance garantie.....	428
4.33.	<i>Mention de la cause</i> .....	428
4.34.	<i>Intérêt</i> .....	431
Sous-paragraphe 3 —	Validité de l'obligation garantie.....	432
4.35.	<i>Soumise à l'ordre public</i> .....	432
4.36.	<i>Absence de lésion</i> .....	433
<b>Paragraphe 2 —</b>	<b>Spécialité quant aux biens affectés</b> .....	437
4.37.	<i>Présentation</i> .....	437
Sous-paragraphe 1 —	Les droits immobiliers affectés.....	438
4.38.	<i>Droit de propriété</i> .....	438
4.39.	<i>Propriété superficière</i> .....	438
4.40.	<i>Démembrements de propriété</i> .....	438
Sous-paragraphe 2 —	Les biens immobiliers grevés.....	439
4.41.	<i>Présentation</i> .....	439
4.42.	<i>Immeubles présents et futurs</i> .....	440
4.43.	<i>Bien inaliénable ou insaisissable</i> .....	440
4.44.	<i>Description suffisante</i> .....	441
4.45.	<i>Description erronée</i> .....	442
4.46.	<i>Précision sur les charges</i> .....	444
4.47.	<i>Effets de l'hypothèque</i> .....	445

4.48.	<i>Immeubles affectés</i> .....	445
4.49.	<i>Hypothèque sur un bien ou sur une universalité de biens</i> .....	449
4.50.	<i>Hypothèque ouverte</i> .....	450
<b>Section 4 —</b>	<b>Condition d’opposabilité : la publicité au registre foncier</b> .....	451
4.51.	<i>De la publicité</i> .....	451

## **Chapitre 2**

### **Rapports entre le créancier hypothécaire et le constituant**

4.52.	<i>Présentation</i> .....	455
<b>Section 1 —</b>	<b>Caractéristiques majeures</b> .....	455
<b>Paragraphe 1 —</b>	<b>Caractère accessoire</b> .....	455
4.53.	<i>Droit réel accessoire</i> .....	455
4.54.	<i>Accessoire à une créance</i> .....	456
4.55.	<i>Transmission de la créance</i> .....	456
4.56.	<i>Disparition de l’hypothèque mais maintien de la créance</i> .....	456
<b>Paragraphe 2 —</b>	<b>Caractère indivisible</b> .....	458
4.57.	<i>Doubles aspects</i> .....	458
4.58.	<i>Indivisibilité quant à la créance</i> .....	458
4.59.	<i>Indivisibilité quant au bien hypothéqué</i> .....	459
4.60.	<i>Limites à l’indivisibilité</i> .....	459
<b>Section 2 —</b>	<b>Droit de propriété du constituant</b> .....	460
4.61.	<i>Droit de propriété du constituant</i> .....	460
<b>Paragraphe 1 —</b>	<b>Prérogatives limitées de gestion</b> .....	461
4.62.	<i>Prérogatives de l’emprunteur</i> .....	461
<b>Paragraphe 2 —</b>	<b>Prérogatives limitées de disposition</b> .....	461
4.63.	<i>Ne pas détruire le bien hypothéqué</i> .....	461
4.64.	<i>Possibilité de disposer du bien hypothéqué</i> .....	461
<b>Section 3 —</b>	<b>Principales prérogatives du créancier</b> .....	462
4.65.	<i>Présentation</i> .....	462
<b>Paragraphe 1 —</b>	<b>Possibilité de refuser le remboursement avant échéance</b>	

	<b>sauf dispositions conventionnelles ou légales contraires.....</b>	462
4.66.	<i>Exigibilité de la créance sur demande .....</i>	463
4.67.	<i>Exigibilité de la créance à terme .....</i>	463
4.68.	<i>Possibilité de remboursement avant échéance .....</i>	463
4.69.	<i>Refus de remboursement avant échéance .....</i>	463
4.70.	<i>Remboursement avant échéance permis par la loi .....</i>	464
4.71.	<i>Remboursement avant échéance par le biais de la subrogation.....</i>	466
<b>Paragraphe 2 —</b>	<b>L'hypothèque des loyers.....</b>	469
Sous-paragraphe 1 —	Nature de l'hypothèque des loyers.....	469
4.72.	<i>Notions générales .....</i>	469
Sous-paragraphe 2 —	L'opposabilité de l'hypothèque des loyers.....	474
4.73.	<i>Opposabilité.....</i>	474
4.74.	<i>Opposabilité face à un autre créancier hypothécaire.....</i>	475
4.75.	<i>Opposabilité face au ministre du Revenu .....</i>	476
4.76.	<i>Opposabilité face au syndic.....</i>	477
4.77.	<i>Opposabilité face à un créancier chirographaire du constituant .....</i>	477
4.78.	<i>Opposabilité face à un acquéreur subséquent de l'immeuble hypothéqué .....</i>	478
4.79.	<i>Incidence du droit transitoire .....</i>	479
<b>Paragraphe 3 —</b>	<b>Possibilité d'invoquer la déchéance de terme en raison de la survenance d'événements prévus par la loi ou par la convention .....</b>	482
4.80.	<i>Présentation .....</i>	482
<b>Paragraphe 4 —</b>	<b>Possibilité d'exercer les recours personnels contre le débiteur ou tout tiers acquéreur subséquent tenu personnellement à la dette ou d'exercer contre le débiteur ou tout détenteur subséquent de</b>	

	<b>l'immeuble les droits hypothécaires prévus par la loi</b> .....	484
<b>4.81.</b>	<i>État de la question</i> .....	484

**§ 2 — Effets de l'hypothèque immobilière, conventionnelle ou légale**..... 489

**Chapitre 1**

**Rapports entre le créancier hypothécaire et les autres créanciers : le droit de préférence**

<b>Section 1 —</b>	<b>Les modalités de l'inscription</b> .....	491
	<b>4.82.</b> <i>Modalités</i> .....	491
<b>Section 2 —</b>	<b>Les règles de la collocation</b> .....	496
	<b>4.83.</b> <i>Principes</i> .....	496
<b>Paragraphe 1 —</b>	<b>Rang à compter de son inscription</b> .....	497
	<b>4.84.</b> <i>Analyse</i> .....	497
<b>Paragraphe 2 —</b>	<b>Rang d'une hypothèque sur une universalité d'immeubles</b> .....	498
	<b>4.85.</b> <i>Analyse</i> .....	498
<b>Paragraphe 3 —</b>	<b>Rang d'une hypothèque ouverte sur un immeuble</b> .....	498
	<b>4.86.</b> <i>Analyse</i> .....	498
<b>Paragraphe 4 —</b>	<b>Rang d'une hypothèque inscrite avant le titre d'acquisition du constituant</b> .....	499
<b>Sous-paragraphe 1 —</b>	<b>Principe</b> .....	499
	<b>4.87.</b> <i>Analyse</i> .....	499
<b>Sous-paragraphe 2 —</b>	<b>Possibilité d'inscrire l'hypothèque de l'éventuel acheteur avant celle de son titre</b> .....	500
	<b>4.88.</b> <i>Analyse</i> .....	500
<b>Sous-paragraphe 3 —</b>	<b>Sort du privilège du vendeur d'un immeuble en fonction du droit transitoire</b> .....	502
	<b>4.89.</b> <i>Problématique</i> .....	502

Sous-paragraphe 4 —	Protection du vendeur d'un immeuble sous le <i>Code civil du Québec</i> .....	503
4.90.	<i>Analyse</i> .....	503
<b>Paragraphe 5 —</b>	<b>Rang d'une hypothèque inscrite après un procès-verbal de saisie</b> .....	505
4.91.	<i>Analyse</i> .....	505
<b>Paragraphe 6 —</b>	<b>Rang d'une hypothèque inscrite après un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire</b> .....	506
4.92.	<i>Analyse</i> .....	506
<b>Paragraphe 7 —</b>	<b>Rang de l'hypothèque affectant un meuble incorporé subséquemment à un immeuble</b> .....	506
4.93.	<i>Analyse</i> .....	506
<b>Paragraphe 8 —</b>	<b>Créances prioritaires</b> .....	507
4.94.	<i>Analyse</i> .....	507
<b>Paragraphe 9 —</b>	<b>Hypothèques légales</b> .....	507
4.95.	<i>Analyse</i> .....	507
<b>Paragraphe 10 —</b>	<b>Cession de rang entre divers créanciers hypothécaires</b> .....	508
4.96.	<i>Interversion de rang</i> .....	508
4.97.	<i>Cession de rang et responsabilité notariale</i> .....	512
<b>Section 3 —</b>	<b>Le leurre de la collocation chronologique selon la date de l'inscription au registre foncier</b> .....	512
4.98.	<i>Problématique</i> .....	512
<b>Paragraphe 1 —</b>	<b>Variante d'après la nature du bien affecté</b> .....	513
4.99.	<i>Constituant ou bien</i> .....	513
<b>Paragraphe 2 —</b>	<b>Variante d'après la nature de la créance garantie conventionnellement</b> .....	514
4.100.	<i>Nature de l'obligation garantie</i> .....	514
<b>Paragraphe 3 —</b>	<b>Variante d'après le constituant non encore propriétaire du bien affecté</b> .....	515
4.101.	<i>Bien d'autrui</i> .....	515



<b>Paragraphe 4 — Variante d’après l’accomplissement d’autres formalités.....</b>	<b>515</b>
4.102. <i>Fonction de la signification ou de la notification .....</i>	515
<b>Paragraphe 5 — Variante d’après un rang prédéterminé législativement.....</b>	<b>517</b>
4.103. <i>Dispense ou non de publication .....</i>	517
<b>Paragraphe 6 — Variante d’après un délai de «faveur» ou de «sanction» pour fins d’inscription.....</b>	<b>519</b>
4.104. <i>Délai de publication.....</i>	519
<b>Paragraphe 7 — Contrainte de publication apparemment inutile : cession de rang et publicité des droits.....</b>	<b>520</b>
4.105. <i>Analyse .....</i>	520
<b>Paragraphe 8 — Cession de créance hypothécaire, hypothèque de créance hypothécaire et conflits de collocation.....</b>	<b>521</b>
4.106. <i>Distinction importante .....</i>	521
<b>Section 4 — La responsabilité respective du notaire et de l’officier de la publicité des droits.....</b>	<b>521</b>
4.107. <i>Vérifications .....</i>	521
<b>Paragraphe 1 — Vérification de la situation hypothécaire de l’immeuble avant le déboursé des fonds.....</b>	<b>522</b>
4.108. <i>Principe.....</i>	522
Sous-paragraphe 1 — Vérification de la radiation des charges hypothécaires par quittance ou mainlevée appropriées.....	522
4.109. <i>Radiation des charges .....</i>	522
Sous-paragraphe 2 — Vérification de la situation hypothécaire relativement aux hypothèques légales de la construction et de la rénovation.....	523
4.110. <i>Principe .....</i>	523
1. La retenue de fonds n’est pas prévue à l’offre d’achat.....	524
4.111. <i>Aucune stipulation spécifique .....</i>	524

2.	La retenue de fonds est prévue mais les fonds doivent être déboursés dans un certain délai après la fin des travaux.....	524
4.112.	<i>Stipulation spécifique</i> .....	524
<b>Paragraphe 2 —</b>	<b>Régularité de l’inscription hypothécaire au bureau de la publicité foncière</b> .....	526
4.113.	<i>Principe</i> .....	526
Sous-paragraphe 1 —	Erreurs relatives à l’inscription hypothécaire au registre foncier.....	527
1.	Erreur quant à l’inscription commise par l’officier de la publicité des droits.....	527
4.114.	<i>Faute de l’officier de la publicité des droits</i> .....	527
2.	Erreur quant à l’inscription commise par le notaire....	528
4.115.	<i>Faute du notaire</i> .....	528
Sous-paragraphe 2 —	Responsabilité modifiée du notaire.....	529
4.116.	<i>Responsabilité alourdie pour le notaire</i> .....	529
4.117.	<i>Responsabilité atténuée pour le notaire</i> .....	530

## Chapitre 2

### Droits hypothécaires du créancier

4.118.	<i>Présentation</i> .....	531
<b>Section 1 —</b>	<b>Procédures préalables à l’exercice de ces recours</b> .....	531
4.119.	<i>Exigibilité de l’obligation principale</i> .....	531
<b>Paragraphe 1 —</b>	<b>Préavis d’exercice</b> .....	532
4.120.	<i>Modalités de l’émission d’un préavis</i> .....	532
4.121.	<i>Objectifs d’un préavis</i> .....	533
4.122.	<i>Publicité d’un préavis</i> .....	536
4.123.	<i>Principe de l’antériorité de rang du créancier hypothécaire</i> .....	536
<b>Paragraphe 2 —</b>	<b>Délaissement volontaire ou forcé</b> .....	537
4.124.	<i>Présentation</i> .....	537

4.125.	<i>Délai</i> .....	538
4.126.	<i>Délaissement volontaire</i> .....	538
4.127.	<i>Délaissement forcé</i> .....	538
4.128.	<i>Requête en délaissement forcé</i> .....	539
4.129.	<i>Tribunal compétent</i> .....	539
4.130.	<i>Jugement en délaissement forcé</i> .....	540
4.131.	<i>Moyens de défense du débiteur</i> .....	541
<b>Section 2 —</b>	<b>Les recours proprement dits</b> .....	543
<b>Paragraphe 1 —</b>	<b>La prise de possession à des fins d'administration</b> .....	543
4.132.	<i>Caractéristiques</i> .....	543
4.133.	<i>Effets</i> .....	544
<b>Paragraphe 2 —</b>	<b>De la vente par le créancier</b> .....	544
4.134.	<i>Caractéristiques</i> .....	544
4.135.	<i>Effets</i> .....	547
<b>Paragraphe 3 —</b>	<b>De la vente sous contrôle de justice</b> .....	548
4.136.	<i>Modalités</i> .....	548
4.137.	<i>Effets</i> .....	552
<b>Paragraphe 4 —</b>	<b>De la prise en paiement</b> .....	553
4.138.	<i>Caractéristiques</i> .....	553
4.139.	<i>Effets</i> .....	558

### **Chapitre 3**

#### **Transmission et extinction de l'hypothèque**

4.140.	<i>Présentation</i> .....	563
<b>Section 1 —</b>	<b>La transmission de la créance garantie par hypothèque</b> .....	563
4.141.	<i>Transmission par succession</i> .....	563
4.142.	<i>Transmission par cession de créance</i> .....	563
4.143.	<i>Transmission par subrogation</i> .....	565
<b>Section 2 —</b>	<b>Extinction de l'hypothèque</b> .....	566
<b>Paragraphe 1 —</b>	<b>Extinction par voie accessoire</b> .....	566
4.144.	<i>Présentation</i> .....	566
4.145.	<i>Nullité de la créance</i> .....	567
4.146.	<i>Paiement</i> .....	567
4.147.	<i>Novation</i> .....	567

4.148.	<i>Compensation</i> .....	569
4.149.	<i>Délégation</i> .....	569
4.150.	<i>Prise en paiement</i> .....	569
4.151.	<i>Confusion</i> .....	570
4.152.	<i>Prescription</i> .....	570
<b>Paragraphe 2 —</b>	<b>Extinction par voie principale</b> .....	571
4.153.	<i>Présentation</i> .....	571
4.154.	<i>Renonciation à l'hypothèque</i> .....	571
4.155.	<i>Événements exceptionnels</i> .....	572
4.156.	<i>Changement de nature du bien affecté</i> .....	573
<b>Section 3 —</b>	<b>Radiation de l'hypothèque</b> .....	574
4.157.	<i>Radiation volontaire</i> .....	574
4.158.	<i>Radiation judiciaire</i> .....	575
4.159.	<i>Radiation sans droit ou erronée d'une sûreté réelle</i> .....	580
<b>Annexe I —</b>	<b>Tableaux</b> .....	583
<b>Annexe II —</b>	<b>Modèles d'actes</b> .....	601
<b>Table de la législation citée</b> .....		627
<b>Table de la jurisprudence citée</b> .....		661
<b>Table des auteurs cités</b> .....		703
<b>Index analytique</b> .....		719