

## TABLE DES MATIÈRES

<i>Avant-propos</i> . . . . .	vii
<i>Table des abréviations</i> . . . . .	xxi

### *Code civil du Québec* (L.Q. 1991, c. 64)

#### LIVRE SIXIÈME DES PRIORITÉS ET DES HYPOTHÈQUES

#### TITRE TROISIÈME DES HYPOTHÈQUES

[...]

#### CHAPITRE III DE L'HYPOTHÈQUE LÉGALE

<b>Article 2724 : Hypothèque légale</b> . . . . .	<b>3</b>
2724 100 Sources . . . . .	3
2724 200 Travaux préparatoires. . . . .	5
2724 300 Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	8
2724 400 Articles liés . . . . .	9
2724 450 Droit transitoire . . . . .	9
<i>Commentaire</i>	
2724 500 Sommaire . . . . .	10
2724 550 Hypothèque légale. . . . .	11
2724 555 Obligation garantie – énumération limitative des créances pouvant donner lieu à une hypothèque légale . . . . .	13
2724 560 Assiette – nature mobilière ou immobilière de l'hypothèque légale . . . . .	15
2724 565 Créances de l'État et des personnes morales de droit public . . . . .	18

## HYPOTHÈQUE LÉGALE ET EFFETS DE L'HYPOTHÈQUE

2724 570	Créances des personnes ayant participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble. . . . .	27
2724 575	Créance du syndicat des copropriétaires . . . . .	28
2724 580	Créances résultant d'un jugement . . . . .	29
2724 585	Pouvoirs du tribunal – détermination du bien grevé et substitution à l'hypothèque d'une autre sûreté suffisante . . . . .	30
2724 590	Droit de suite . . . . .	30
2724 595	Tableau – caractéristiques des hypothèques légales. . . . .	31
2724 600	Distinction entre les priorités et les hypothèques . . . . .	33
2724 605	Droit transitoire . . . . .	34
<b>Article 2725 : Hypothèque légale de l'État et des personnes morales de droit public . . . . . 39</b>		
2725 100	Sources . . . . .	39
2725 200	Travaux préparatoires . . . . .	40
2725 300	Commentaires du ministre de la Justice. . . . .	40
2725 400	Articles liés . . . . .	41
<i>Commentaire</i>		
2725 500	Sommaire . . . . .	41
2725 550	Règles applicables à l'hypothèque légale de l'État et des personnes morales de droit public . . . . .	42
2725 555	Assiette – biens meubles ou immeubles. . . . .	43
2725 560	Inscription de l'avis d'hypothèque légale . . . . .	46
2725 565	Signification de l'avis au débiteur . . . . .	54
2725 570	Effet de l'inscription : constitution, opposabilité et rang – droit de suite. . . . .	56
2725 575	Maintien du droit de se prévaloir de la priorité . . . . .	58
2725 580	Absence de pouvoir du tribunal de déterminer ou réduire l'assiette ou de permettre la substitution de sûreté . . . . .	64
2725 585	Radiation de l'hypothèque légale . . . . .	65
<b>Article 2726 : Hypothèque légale de la construction ou rénovation . . . . . 67</b>		
2726 100	Sources . . . . .	67
2726 200	Travaux préparatoires . . . . .	70
2726 300	Commentaires du ministre de la Justice. . . . .	71
2726 400	Articles liés . . . . .	71
<i>Commentaire</i>		
2726 500	Sommaire . . . . .	71
2726 550	Naissance et conservation de l'hypothèque légale de la construction et de la rénovation – bénéficiaires . . . . .	72
2726 555	Bien grevé – immeuble . . . . .	74
2726 560	Bénéficiaires de l'hypothèque légale de la construction . . . . .	91

TABLE DES MATIÈRES

2726 565	Travaux, matériaux et services . . . . .	111
2726 570	Propriétaire de l'immeuble . . . . .	120
2726 575	Naissance de l'hypothèque légale de la construction – absence de formalité – opposabilité . . . . .	134
2726 580	Conservation de l'hypothèque légale . . . . .	137
2726 585	Plus-value donnée à l'immeuble . . . . .	139
2726 590	Rang de l'hypothèque légale de la construction . . . . .	139
2726 595	Recours hypothécaires . . . . .	140
2726 600	Protection du propriétaire de l'immeuble . . . . .	145
2726 605	Protection des autres créanciers hypothécaires . . . . .	150
<b>Article 2727 : Conservation de l'hypothèque . . . . .</b>		<b>155</b>
2727 100	Sources . . . . .	155
2727 200	Travaux préparatoires . . . . .	157
2727 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	159
2727 400	Articles liés. . . . .	159
<i>Commentaire</i>		
2727 500	Sommaire . . . . .	160
2727 550	Conservation de l'hypothèque légale des personnes ayant participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble . . . . .	160
2727 555	Notion de « fin des travaux » . . . . .	162
2727 560	Délai de 30 jours suivant la fin des travaux . . . . .	194
2727 565	Inscription de l'avis de conservation . . . . .	196
2727 570	Signification de l'avis au propriétaire . . . . .	203
2727 575	Publication d'une action contre le propriétaire . . . . .	206
2727 580	Inscription d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire . . . . .	209
2727 585	Sanction du défaut de respecter les formalités de conservation – radiation . . . . .	212
<b>Article 2728 : Étendue de la garantie – plus-value . . . . .</b>		<b>215</b>
2728 100	Sources . . . . .	215
2728 200	Travaux préparatoires . . . . .	217
2728 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	218
2728 400	Articles liés. . . . .	218
<i>Commentaire</i>		
2728 500	Sommaire . . . . .	218
2728 550	Étendue de la garantie de l'hypothèque légale de la construction . . . . .	219
2728 555	Notion de « plus-value » . . . . .	220
2728 560	Détermination de la plus-value – existence . . . . .	224
2728 565	Détermination de la plus-value – montant . . . . .	231

HYPOTHÈQUE LÉGALE ET EFFETS DE L'HYPOTHÈQUE

2728 570	Dénonciation du contrat . . . . .	240
<b>Article 2729 : Hypothèque légale du syndicat des copropriétaires . . . . . 263</b>		
2729 100	Sources . . . . .	263
2729 200	Travaux préparatoires . . . . .	264
2729 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	264
2729 400	Articles liés. . . . .	265
<i>Commentaire</i>		
2729 500	Sommaire . . . . .	265
2729 550	Hypothèque légale du syndicat des copropriétaires . . . . .	265
2729 555	Créance du syndicat des copropriétaires – contribution au fonds de prévoyance et quote-part des charges communes . . . . .	267
2729 560	Assiette : la fraction du copropriétaire . . . . .	271
2729 565	Contenu de l’avis et inscription . . . . .	272
2729 570	Effet de l’inscription : constitution, opposabilité et rang de l’hypothèque légale . . . . .	275
2729 575	Péréemption légale et conditions de conservation de l’hypothèque . . . . .	275
2729 580	Aliénation de la fraction – portée de l’article 1069 C.c.Q. . . . .	277
2729 585	Pouvoir du tribunal – substitution d’une autre sûreté suffisante . . . . .	285
<b>Article 2730 : Hypothèque légale résultant d’un jugement. . . 287</b>		
2730 100	Sources . . . . .	287
2730 200	Travaux préparatoires . . . . .	288
2730 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	290
2730 350	Version antérieure du <i>Code civil du Québec (1991)</i> . . . . .	290
2730 400	Articles liés. . . . .	290
<i>Commentaire</i>		
2730 500	Sommaire . . . . .	291
2730 550	Hypothèque légale garantissant les créances qui résultent d’un jugement . . . . .	291
2730 555	Jugement – conditions . . . . .	292
2730 560	Sens de l’expression « somme d’argent » . . . . .	295
2730 565	Assiette de l’hypothèque : bien meuble ou immeuble du débiteur. . . . .	299
2730 570	Inscription de l’avis . . . . .	302
2730 575	Signification de l’avis . . . . .	305
2730 580	Effet de l’inscription : constitution, opposabilité et rang de l’hypothèque légale résultant d’un jugement . . . . .	306

TABLE DES MATIÈRES

2730 585	Détermination du bien grevé et autre sûreté suffisante . . .	307
2730 590	Effet de la faillite du débiteur . . . . .	308
2730 595	Droit transitoire . . . . .	309
<b>Article 2731 : Détermination du bien grevé et substitution</b>		
<b>de sûreté. . . . .</b>		<b>311</b>
2731 100	Sources . . . . .	311
2731 200	Travaux préparatoires . . . . .	312
2731 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	313
2731 400	Articles liés. . . . .	313
<i>Commentaire</i>		
2731 500	Sommaire . . . . .	313
2731 550	Pouvoirs du tribunal en matière d'hypothèque légale autre que celle de l'État ou des personnes morales de droit public . . . . .	314
2731 555	Pouvoirs du tribunal . . . . .	316
2731 560	Absence de pouvoir du tribunal en matière d'hypothèque légale de l'État ou d'une personne morale de droit public . . . . .	319
2731 565	Demande au tribunal par le propriétaire du bien grevé . . .	320
2731 570	Détermination du bien grevé et réduction du nombre de biens grevés . . . . .	327
2731 575	Substitution de l'hypothèque légale . . . . .	328
2731 580	Détermination du bien grevé par l'hypothèque légale et substitution de sûreté – inscription au registre approprié . . . . .	350
2731 585	Radiation ou réduction – inscription au registre approprié . . . . .	352
2731 590	Droit transitoire . . . . .	355
<b>Article 2732 : Effet de l'inscription – droit de suite. . . . .</b>		<b>357</b>
2732 100	Sources . . . . .	357
2732 200	Travaux préparatoires . . . . .	357
2732 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	357
2732 400	Articles liés. . . . .	357
<i>Commentaire</i>		
2732 500	Sommaire . . . . .	358
2732 550	Sort de l'hypothèque légale grevant un bien meuble aliéné hors du cours des activités de l'entreprise . . . . .	358
2732 555	Effets de l'inscription de l'hypothèque légale mobilière. . .	360
2732 560	Bien meuble qui n'est pas « aliéné dans le cours des activités d'une entreprise ». . . . .	361

## HYPOTHÈQUE LÉGALE ET EFFETS DE L'HYPOTHÈQUE

2732 565	Avis de transfert du bien transmis au créancier hypothécaire - nécessité d'un écrit . . . . .	366
2732 570	Contenu de l'avis de conservation d'hypothèque et inscription . . . . .	368
2732 575	Délai d'inscription de l'avis de conservation de l'hypothèque . . . . .	369
2732 580	Transmission à l'acquéreur d'une copie de l'avis de conservation de l'hypothèque . . . . .	370

## CHAPITRE QUATRIÈME DE CERTAINS EFFETS DE L'HYPOTHÈQUE

### SECTION I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### **Article 2733 : Droit du constituant et du possesseur . . . . . 374**

2733 100	Sources . . . . .	374
2733 200	Travaux préparatoires . . . . .	374
2733 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	375
2733 400	Articles liés. . . . .	376

#### *Commentaire*

2733 500	Sommaire . . . . .	376
2733 550	Effets de l'hypothèque à l'égard du constituant ou du possesseur . . . . .	376
2733 555	Nature des droits pouvant être hypothéqués . . . . .	377
2733 560	Constituant et possesseur . . . . .	378
2733 565	Droits du constituant et du possesseur . . . . .	379
2733 570	Droits et recours du créancier hypothécaire . . . . .	383

#### **Article 2734 : Destruction, détérioration et diminution de la valeur du bien . . . . . 387**

2734 100	Sources . . . . .	387
2734 200	Travaux préparatoires . . . . .	388
2734 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	389
2734 400	Articles liés. . . . .	390

#### *Commentaire*

2734 500	Sommaire . . . . .	390
2734 550	Obligations du constituant quant à l'intégrité et à la valeur du bien grevé – recours du créancier hypothécaire . . . . .	391
2734 555	Le constituant ou son ayant cause . . . . .	392
2734 560	Obligations du constituant ou de son ayant cause . . . . .	394
2734 565	Recours en dommages-intérêts compensatoires . . . . .	396

TABLE DES MATIÈRES

2734 570	Créance liquide et exigible. . . . .	398
2734 575	Imputation de la somme obtenue sur la créance hypothécaire . . . . .	399
2734 580	Autres recours et mesures de protection du créancier hypothécaire . . . . .	400
<b>Article 2735 : Reconnaissance de l'hypothèque et interruption de la prescription . . . . . 411</b>		
2735 100	Sources . . . . .	411
2735 200	Travaux préparatoires . . . . .	411
2735 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	413
2735 400	Articles liés. . . . .	413
<i>Commentaire</i>		
2735 500	Sommaire . . . . .	413
2735 550	Reconnaissance de l'hypothèque et interruption de la prescription . . . . .	413
2735 555	Reconnaissance d'hypothèque . . . . .	414
2735 560	Interruption de la prescription . . . . .	416
2735 565	Créance liquide et exigible. . . . .	418

**SECTION II**

**DES DROITS ET OBLIGATIONS DU CRÉANCIER QUI DÉTIENT LE BIEN HYPOTHÉQUÉ**

<b>Article 2736 : Obligations du créancier – hypothèque mobilière avec dépossession . . . . . 421</b>		
2736 100	Sources . . . . .	421
2736 200	Travaux préparatoires . . . . .	421
2736 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	422
2736 400	Articles liés. . . . .	422
<i>Commentaire</i>		
2736 500	Sommaire . . . . .	422
2736 550	Hypothèque mobilière avec dépossession – obligation de conserver le bien et interdiction de l'utiliser . . . . .	423
2736 555	Hypothèque mobilière avec dépossession . . . . .	424
2736 560	Devoir du créancier de conserver le bien grevé . . . . .	426
2736 565	Interdiction d'utiliser le bien – permission du constituant . . . . .	428
2736 570	Remboursement des impenses . . . . .	428
2736 575	Champ d'application de la « Section II – Des droits et obligations du créancier qui détient le bien hypothéqué » . . . . .	429

HYPOTHÈQUE LÉGALE ET EFFETS DE L'HYPOTHÈQUE

<b>Article 2737 : Fruits et revenus du bien hypothéqué . . . . .</b>	<b>431</b>
2737 100 Sources . . . . .	431
2737 200 Travaux préparatoires . . . . .	432
2737 300 Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	433
2737 400 Articles liés. . . . .	433
<i>Commentaire</i>	
2737 500 Sommaire . . . . .	433
2737 550 Perception des fruits et revenus . . . . .	433
2737 555 Notions de « fruits » et « revenus » . . . . .	434
2737 560 Perception des fruits et remise au constituant . . . . .	436
2737 565 Perception et imputation des revenus . . . . .	437
2737 570 Champ d'application de l'article 2737 C.c.Q. . . . .	439
<b>Article 2738 : Rachat en espèces des actions du capital-actions – imputation . . . . .</b>	<b>441</b>
2738 100 Sources . . . . .	441
2738 200 Travaux préparatoires . . . . .	441
2738 300 Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	442
2738 400 Articles liés. . . . .	442
<i>Commentaire</i>	
2738 500 Sommaire . . . . .	442
2738 550 Modalités d'imputation du prix de rachat en espèces des actions du capital-actions . . . . .	442
2738 555 Notions de « capital-actions d'une personne morale » et de « rachat d'actions ». . . . .	443
2738 560 Notions de « capital » et de « revenus » . . . . .	446
2738 565 Imputation du prix de rachat . . . . .	447
<b>Article 2739 : Perte du bien – exonération du créancier . . . . .</b>	<b>449</b>
2739 100 Sources . . . . .	449
2739 200 Travaux préparatoires . . . . .	449
2739 300 Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	450
2739 400 Articles liés. . . . .	450
<i>Commentaire</i>	
2739 500 Sommaire . . . . .	450
2739 550 Étendue de la responsabilité du créancier en cas de perte du bien hypothéqué . . . . .	450
2739 555 Force majeure . . . . .	451
2739 560 Vétusté du bien . . . . .	453
2739 565 Dépérissement ou usage normal et autorisé du bien grevé . . . . .	454
2739 570 Effet de la perte du bien hypothéqué . . . . .	454



TABLE DES MATIÈRES

<b>Article 2740 : Remboursement des impenses nécessaires à la conservation . . . . .</b>	<b>457</b>
2740 100 Sources . . . . .	457
2740 200 Travaux préparatoires . . . . .	457
2740 300 Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	458
2740 400 Articles liés. . . . .	458
<i>Commentaire</i>	
2740 500 Sommaire . . . . .	458
2740 550 Remboursement des impenses faites par le créancier . . .	458
2740 555 Impenses . . . . .	459
<b>Article 2741 : Restitution du bien . . . . .</b>	<b>463</b>
2741 100 Sources . . . . .	463
2741 200 Travaux préparatoires . . . . .	463
2741 300 Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	465
2741 400 Articles liés. . . . .	465
<i>Commentaire</i>	
2741 500 Sommaire . . . . .	465
2741 550 Obligation du créancier de restituer le bien grevé qu'il détient – exécution de l'obligation ou abus du bien . . . .	465
2741 555 Exécution de l'obligation garantie . . . . .	466
2741 560 Abus par le créancier du bien grevé qu'il détient . . . . .	467
2741 565 Demande visant la restitution du bien grevé – effet du jugement . . . . .	468
2741 570 Absence de droit de rétention du créancier gagiste . . . .	469
<b>Article 2742 : Indivisibilité de l'hypothèque – décès du débiteur ou du créancier . . . . .</b>	<b>471</b>
2742 100 Sources . . . . .	471
2742 200 Travaux préparatoires . . . . .	471
2742 300 Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	472
2742 400 Articles liés. . . . .	472
<i>Commentaire</i>	
2742 500 Sommaire . . . . .	472
2742 550 Maintien de l'indivisibilité de l'hypothèque malgré la division de la dette entre les héritiers du débiteur ou du créancier . . . . .	473
2742 555 Principe de la division de la dette en cas de pluralité d'héritiers – exception . . . . .	473
2742 560 Principe de l'indivisibilité de l'hypothèque . . . . .	476
2742 565 Division de la dette entre les héritiers du débiteur – indivisibilité de l'hypothèque . . . . .	478

HYPOTHÈQUE LÉGALE ET EFFETS DE L'HYPOTHÈQUE

2742 570	Division de la dette entre les héritiers du créancier – indivisibilité de l'hypothèque . . . . .	479
2742 575	Champ d'application de l'article 2742 C.c.Q. . . . .	479

**SECTION III**

**DES DROITS ET OBLIGATIONS DU CRÉANCIER  
TITULAIRE D'UNE HYPOTHÈQUE SUR DES CRÉANCES**

<b>Article 2743 : Hypothèque sur une créance – perception des</b>		
<b>sommes . . . . .</b>		<b>481</b>
2743 100	Sources . . . . .	481
2743 200	Travaux préparatoires . . . . .	482
2743 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	484
2743 400	Articles liés. . . . .	484
<i>Commentaire</i>		
2743 500	Sommaire . . . . .	484
2743 550	Droits du créancier titulaire d'une hypothèque sur des créances – perception et imputation des revenus produits et du capital échu . . . . .	485
2743 555	Notion de « créances » . . . . .	486
2743 560	Notions de « capital » et de « revenus » . . . . .	490
2743 565	Hypothèque grevant une créance – hypothèque mobilière ou immobilière . . . . .	491
2743 570	Droit de perception des sommes . . . . .	495
2743 575	Conditions d'exercice du droit de perception des sommes – opposabilité de l'hypothèque . . . . .	497
2743 580	Quittance des sommes perçues . . . . .	504
2743 585	Imputation des sommes perçues au paiement de l'obligation garantie . . . . .	505
2743 590	Règles générales du paiement . . . . .	507
<b>Article 2744 : Autorisation de percevoir les sommes dues . . . 509</b>		
2744 100	Sources . . . . .	509
2744 200	Travaux préparatoires . . . . .	509
2744 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	511
2744 400	Articles liés. . . . .	511
<i>Commentaire</i>		
2744 500	Sommaire . . . . .	511
2744 550	Autorisation de perception accordée au constituant . . . . .	511
2744 555	Renonciation du créancier hypothécaire à son droit de perception. . . . .	512
2744 560	Autorisation donnée « dans l'acte d'hypothèque » . . . . .	513

TABLE DES MATIÈRES

2744 565	Perception des revenus et du capital échu par le constituant . . . . .	515
2744 570	Fin du droit de perception du constituant . . . . .	515
<b>Article 2745 : Retrait de l'autorisation de percevoir – formalités . . . . . 517</b>		
2745 100	Sources . . . . .	517
2745 200	Travaux préparatoires . . . . .	517
2745 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	519
2745 350	Version antérieure du <i>Code civil du Québec</i> (1991). . . . .	519
2745 400	Articles liés. . . . .	519
<b><i>Commentaire</i></b>		
2745 500	Sommaire . . . . .	519
2745 550	Retrait de l'autorisation de percevoir – notification et inscription . . . . .	520
2745 555	Droit du créancier de retirer l'autorisation de perception à tout moment . . . . .	521
2745 560	Retrait d'autorisation – contenu . . . . .	524
2745 565	Notification du retrait d'autorisation. . . . .	526
2745 570	Inscription du retrait d'autorisation . . . . .	528
2745 575	Circonstances d'application de l'article 2745 C.c.Q. . . . .	531
2745 580	Conflits possibles entre les créanciers . . . . .	535
2745 585	Retrait d'autorisation du droit de perception et exercice des droits hypothécaires – distinction . . . . .	547
<b>Article 2746 : Irrégularité dans le paiement des sommes exigibles . . . . . 551</b>		
2746 100	Sources . . . . .	551
2746 200	Travaux préparatoires . . . . .	551
2746 300	Commentaires du ministre de la Justice . . . . .	552
2746 400	Articles liés. . . . .	553
<b><i>Commentaire</i></b>		
2746 500	Sommaire . . . . .	553
2746 550	Droit et obligation du créancier hypothécaire sur une créance en cas d'irrégularité dans le paiement des sommes exigibles . . . . .	553
2746 555	Notion de « droits hypothéqués » . . . . .	554
2746 560	Droit du créancier hypothécaire et du constituant d'intenter l'action en recouvrement . . . . .	555
2746 565	Choix du créancier hypothécaire de ne pas agir en justice – effet . . . . .	558

HYPOTHÈQUE LÉGALE ET EFFETS DE L'HYPOTHÈQUE

2746 570 Obligation du créancier hypothécaire d'informer le  
constituant des irrégularités de paiement –  
délai raisonnable . . . . . 560

**Article 2747 : Remise des sommes perçues excédant  
l'obligation . . . . . 563**

2747 100 Sources . . . . . 563  
2747 200 Travaux préparatoires . . . . . 563  
2747 300 Commentaires du ministre de la Justice . . . . . 564  
2747 400 Articles liés. . . . . 565

*Commentaire*

2747 500 Sommaire . . . . . 565  
2747 550 Obligation du créancier hypothécaire de remettre  
les sommes perçues excédant l'obligation due . . . . . 565  
2747 555 Obligation due – capital, intérêts et frais. . . . . 566  
2747 560 Interdiction de stipuler la dation en paiement des sommes  
perçues excédant l'obligation due . . . . . 572  
2747 565 Exercice de la prise en paiement d'une créance grevée . . 573

TABLE DE LA JURISPRUDENCE . . . . . 575

BIBLIOGRAPHIE . . . . . 619

INDEX ANALYTIQUE . . . . . 633