

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

Article 2724 : Hypothèque légale	3
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
Article 2725 : Hypothèque légale de l'État et des personnes morales de droit public 39		
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
Article 2726 : Hypothèque légale de la construction ou rénovation 67		
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
Article 2727 : Conservation de l'hypothèque		155
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
Article 2728 : Étendue de la garantie – plus-value		215
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
Article 2729 : Hypothèque légale du syndicat des copropriétaires 263		
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
Article 2730 : Hypothèque légale résultant d’un jugement. . . 287		
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
Article 2731 : Détermination du bien grevé et substitution		
de sûreté.		311
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
Article 2732 : Effet de l'inscription – droit de suite.		357
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
Article 2735 : Reconnaissance de l'hypothèque et interruption de la prescription 411		
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

Article 2736 : Obligations du créancier – hypothèque mobilière avec dépossession 421		
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

Article 2737 : Fruits et revenus du bien hypothéqué	431
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
Article 2738 : Rachat en espèces des actions du capital-actions – imputation	441
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
Article 2739 : Perte du bien – exonération du créancier	449
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

Article 2740 : Remboursement des impenses nécessaires à la conservation	457
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
Article 2741 : Restitution du bien	463
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
Article 2742 : Indivisibilité de l'hypothèque – décès du débiteur ou du créancier	471
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**

Article 2743 : Hypothèque sur une créance – perception des		
sommes		481
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
Article 2744 : Autorisation de percevoir les sommes dues . . . 509		
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
Article 2745 : Retrait de l'autorisation de percevoir – formalités 517		
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
<i>Commentaire</i>		
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
Article 2746 : Irrégularité dans le paiement des sommes exigibles 551		
2746 100	Sources	551
2746 200	Travaux préparatoires	551
2746 300	Commentaires du ministre de la Justice	552
2746 400	Articles liés.	553
<i>Commentaire</i>		
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