

## TABLE DES MATIÈRES

<b>Remarques préliminaires</b> (n <sup>os</sup> 1 à 11) .....	1
A. L'originalité du modèle québécois des sûretés (n <sup>os</sup> 1 à 4) ..	1
B. Le Code civil et les lois fédérales (n <sup>o</sup> 5) .....	3
C. Terminologie : notion de « sûreté » (n <sup>os</sup> 6 à 10) .....	3
D. Méthodologie (n <sup>o</sup> 11) .....	6

### CHAPITRE PREMIER GAGE COMMUN DES CRÉANCIERS

<b>Section I. Introduction</b> (n <sup>os</sup> 12 à 14) .....	7
<b>Section II. Étendue du gage commun</b> (n <sup>os</sup> 15 à 68) .....	8
A. Obligation « personnelle », obligation « réelle » (n <sup>os</sup> 15 et 16) .....	8
B. Biens insaisissables, incessibles ou inaliénables (n <sup>os</sup> 17 à 44) .....	10
1. Insaisissabilité résultant de la loi .....	11
2. Stipulation d'insaisissabilité ou d'inaliénabilité : actes à titre gratuit .....	16
3. Engagement de ne pas aliéner ou céder .....	18
4. Incessibilité décrétée par le législateur .....	20
5. Renonciation implicite à l'insaisissabilité par la création d'une hypothèque .....	22
a) Sous le <i>Code civil du Bas Canada</i> .....	22
b) Sous le <i>Code civil du Québec</i> .....	22
C. Division de patrimoine (n <sup>os</sup> 45 à 62) .....	24

1. Successions, substitutions	24
2. Sociétés	26
3. Intermédiaires en valeurs mobilières	28
4. Biens en fiducie	28
a) Absence de personnalité morale de la fiducie	28
b) Droits des créanciers du constituant d'une fiducie contre le patrimoine fiduciaire	29
c) Droit des créanciers du fiduciaire (créanciers propres, créanciers de la fiducie)	30
d) Droit des créanciers du bénéficiaire contre le patrimoine fiduciaire	32
e) Fiducie-sûreté ; fiducies « réputées » ou « présumées »	32
D. Légataires particuliers (n° 63)	34
E. Conventions de recours restreint (n°s 64 à 67)	34
F. Prête-noms (n° 68)	36
<b>Section III. Droits découlant du gage commun</b> (n°s 69 à 72)	37
A. Protection du droit à l'exécution (n° 69)	37
B. Exécution, saisie, vente (n°s 70 à 72)	37
<b>Section IV. L'égalité des créanciers et ses exceptions</b> (n°s 73 à 130)	39
A. Créanciers saisissants – concours (n°s 76 à 79)	40
1. La règle : l'égalité	40
2. Créanciers inactifs	41
B. Droit de préférence en cas de subrogation partielle (n°s 80 et 81)	41
C. Compensation et droit de préférence (n°s 82 à 88)	42
1. Mécanisme de paiement préférentiel	42
a) Compensation légale	42
b) Compensation conventionnelle	44

---

2. Compensation et concept de « sûreté »	44
3. Utilisation conventionnelle de la compensation à titre de sûreté ?	46
a) Le contexte d'avant 2009	46
b) Modification au Code en 2009	48
c) Nouvelle modification en 2015	49
D. Dette subordonnée – dette en sous-ordre (n <sup>os</sup> 89 à 98)	50
1. Subordination conventionnelle – « quasi-équité »	50
2. Subordination des créanciers sociaux	53
3. Subordination des créanciers successoraux	54
E. Sûretés négatives (n <sup>os</sup> 99 à 101)	54
F. Priorités et hypothèques (n <sup>os</sup> 102 à 105)	55
G. Le droit de propriété à titre de garantie – un retour sur le passé – « présomption d'hypothèque » (n <sup>os</sup> 106 à 130)	56
1. Introduction	56
2. Rejet de la « présomption d'hypothèque »	59
3. Solutions générales adoptées par le Code	62
a) Simplification des concepts de sûreté du <i>Code civil du Bas Canada</i>	62
b) Droit transitoire : transformation des sûretés conventionnelles en hypothèques	63
4. Les exceptions	63
a) La fiducie pour fins de garantie	65
b) La vente à tempérament	65
c) La vente avec faculté de rachat	66
d) La résolution de la vente, faute par l'acheteur d'avoir rempli ses obligations	66
e) Le crédit-bail	68
f) Le bail	68
5. Conclusion	68

**CHAPITRE DEUXIÈME  
LES PRIORITÉS ; LE DROIT DE RÉTENTION**

<b>Section I. Introduction</b> (n <sup>os</sup> 131 à 138) . . . . .	71
<b>Section II. Attributs</b> (n <sup>os</sup> 139 à 159) . . . . .	73
A. Aperçu (n <sup>o</sup> 139) . . . . .	73
B. Opposabilité et rang (n <sup>os</sup> 140 et 141) . . . . .	74
C. Indivisibilité (n <sup>os</sup> 142 et 143) . . . . .	74
D. Absence de droit de suite (n <sup>os</sup> 144 à 148) . . . . .	75
1. Introduction . . . . .	75
2. Droit de suite – portée de l’article 2782 C.c. . . . .	75
3. Droit de suite – l’exception créée pour les taxes foncières . . . . .	77
4. Droit de suite et droit de rétention . . . . .	77
E. Absence de recours réels (n <sup>os</sup> 149 à 157) . . . . .	78
1. Sûreté réelle ? . . . . .	78
2. Priorités et faillite . . . . .	79
F. Indemnités d’assurance (n <sup>o</sup> 158) . . . . .	81
G. Caractère accessoire (n <sup>o</sup> 159) . . . . .	81
<b>Section III. Créances assorties d’une priorité</b> (n <sup>os</sup> 160 à 251) . . . . .	81
A. Frais de justice et dépenses faites dans l’intérêt commun (n <sup>os</sup> 161 à 166) . . . . .	82
1. Créances visées . . . . .	82
2. Faillite . . . . .	84
B. Créance du vendeur impayé d’un bien meuble ; priorité ; droit de résolution (n <sup>os</sup> 167 à 189) . . . . .	85
1. Introduction . . . . .	85
2. Priorité . . . . .	86
a) Biens meubles corporels ou incorporels . . . . .	86
b) Personne physique n’exploitant pas d’entreprise . . . . .	86

---

i) L'exploitation d'une entreprise . . . . .	86
ii) Bien étranger à l'entreprise exploitée . . . . .	87
c) Conditions d'exercice . . . . .	88
i) Changement d'état du bien . . . . .	88
ii) Bien devenu immeuble . . . . .	89
iii) Bien passé entre les mains d'un tiers . . . . .	91
3. Résolution de la vente et revendication . . . . .	91
a) Résolution extrajudiciaire . . . . .	91
b) Conditions de résolution . . . . .	91
c) Conflit avec une hypothèque ; conflit avec une sûreté sous l'article 427 de la <i>Loi sur les banques</i> . . . . .	93
C. Créances du bénéficiaire d'un droit de rétention sur une chose mobilière (n <sup>os</sup> 190 à 222) . . . . .	94
1. Le droit de rétention : concept . . . . .	94
2. Le droit de rétention général . . . . .	96
3. Les droits de rétention nommés . . . . .	98
4. Droits de « retenue » . . . . .	100
5. Le droit de rétention du réparateur . . . . .	101
6. Le droit de rétention du gagiste ? . . . . .	103
7. Le droit de rétention de l'avocat . . . . .	103
8. La détention du bien . . . . .	104
9. Opposabilité – saisie du bien par un tiers . . . . .	105
10. Recours et droits du rétenteur . . . . .	107
11. Droits du propriétaire – substitution de garantie – subrogation . . . . .	107
12. Priorité et droits de rétention statutaires . . . . .	108
13. <i>Loi sur la faillite et l'insolvabilité</i> . . . . .	109
D. Créances de l'État pour les sommes dues en vertu des lois fiscales (n <sup>os</sup> 223 à 246) . . . . .	109
1. Aperçu . . . . .	109
2. Qui est l'État ? . . . . .	110

3. « Lois fiscales »	113
4. Objet de la priorité	113
5. Créances garanties	114
6. Dénonciation du montant de la créance	114
7. Notification de poursuites hypothécaires au procureur général	116
8. <i>Loi sur la faillite et l'insolvabilité</i>	116
E. Impôts fonciers des municipalités et commissions scolaires et certaines taxes municipales (n <sup>os</sup> 247 à 250)	117
F. Créances prévues dans des lois particulières (n <sup>o</sup> 251)	118
<b>Section IV. Exercice du droit de préférence attaché à la priorité (n<sup>os</sup> 252 à 255)</b>	118

### CHAPITRE TROISIÈME LES HYPOTHÈQUES

<b>Section I. Dispositions générales (n<sup>os</sup> 257 à 489)</b>	121
A. L'hypothèque : caractéristiques (n <sup>os</sup> 257 à 278)	121
1. Droit réel	121
a) Mobilier ou immobilier	121
b) Absence de transfert du droit de propriété	122
c) Droit réel polyvalent	123
2. Droit de préférence	124
a) Produit de la vente forcée du bien grevé	124
b) Subrogation réelle – report	124
c) Préséance pour l'exercice de tous les droits	125
3. Droit de suite ; aliénation du bien – sort de l'obligation garantie	126
a) Aperçu	126
b) Immeubles	126
c) Biens meubles	126
d) Aliénation du bien grevé	127

---

i) Contexte de l'exercice du droit de suite . . . .	127
ii) Contrat dans lequel l'acquéreur assume le paiement de la dette garantie par hypothèque	128
iii) Contrat de vente silencieux à l'égard de l'hypothèque . . . . .	129
iv) Vente à « charge » d'hypothèque . . . . .	129
v) Survie de l'obligation personnelle du débiteur originaire . . . . .	130
4. Accession, fruits et revenus . . . . .	132
5. Spécialité de l'hypothèque . . . . .	132
6. Recours réels . . . . .	133
B. Caractère accessoire de l'hypothèque (n <sup>os</sup> 279 à 301) . . .	133
1. Aperçu . . . . .	133
2. Extinction de l'obligation principale – paiement, prescription, nullité . . . . .	134
3. Novation – réserve d'hypothèque . . . . .	136
4. Transmission de la créance hypothécaire par voie de cession ou de subrogation . . . . .	137
a) Cession de la créance hypothécaire, subrogation, cession de contrat . . . . .	137
i) Cession . . . . .	137
ii) Subrogation . . . . .	138
iii) Subrogation consentie par le débiteur . . . . .	138
iv) Cession de contrat . . . . .	139
b) Inscription à des fins de publicité . . . . .	141
5. Obligation principale à caractère futur – ouvertures de crédit – dettes futures . . . . .	142
6. Montant retenu par le prêteur à titre de bonus ou de prime . . . . .	145
7. Créance conditionnelle . . . . .	145
8. Séparation de la créance et de l'hypothèque – financement obligataire . . . . .	145

9. Nature mobilière d'une créance garantie par une hypothèque immobilière . . . . .	146
C. Indivisibilité de l'hypothèque (nos 302 à 307) . . . . .	147
1. Aperçu . . . . .	147
2. Caractère divisible de la créance . . . . .	147
3. Indivisibilité et prise en paiement . . . . .	148
4. Renonciation à l'indivisibilité . . . . .	149
5. Copropriété divise . . . . .	149
D. Renonciation possible aux attributs de l'hypothèque ? (n° 308) . . . . .	150
E. Publication de l'hypothèque – rang (nos 309 à 378) . . . . .	150
1. Aperçu . . . . .	150
2. Effets de la publicité – absence de publication . . . . .	152
3. Modes de publication . . . . .	154
a) Remise et détention du bien meuble ou inscription . . . . .	154
b) Hypothèque sur créances, sur polices d'assurance-vie . . . . .	154
c) Hypothèque créée sur des valeurs mobilières au profit de leur émetteur . . . . .	155
4. Lieu de publication de l'hypothèque immobilière . . . . .	156
5. Lieu de publication de l'hypothèque mobilière ; loi applicable à la publicité ; conflit de lois . . . . .	156
a) Aperçu . . . . .	156
b) Renvoi ; absence de double renvoi . . . . .	157
c) « Sûreté » et « hypothèque » . . . . .	157
d) La règle : la loi du <i>situs</i> actuel du bien . . . . .	158
i) Biens corporels – biens assimilés à des biens corporels – valeurs mobilières représentées par un certificat . . . . .	158
ii) Biens destinés à l'exportation – biens en transit . . . . .	159

---

e) Les exceptions : créances, biens incorporels, valeurs mobilières non représentées par un certificat, titres intermédiés, biens mobiles et créances pécuniaires . . . . .	160
i) Aperçu . . . . .	160
ii) « Domicile » . . . . .	161
iii) Créances et biens incorporels . . . . .	162
iv) Biens mobiles : meubles corporels ordinairement utilisés dans plus d'un État . .	164
v) Aéronefs, navires et bateaux, matériel ferroviaire . . . . .	166
vi) Valeurs mobilières non représentées par un certificat ou représentées par un certificat et titres intermédiés . . . . .	166
vii) Certaines créances pécuniaires . . . . .	168
6. Déplacements ou changements factuels subséquents à la publication . . . . .	169
a) Contexte . . . . .	169
b) Déplacement du bien . . . . .	169
c) Déplacement du domicile . . . . .	170
d) Autres changements : valeurs mobilières, titres intermédiés, certaines créances pécuniaires . . . .	171
e) Changement de nom du constituant . . . . .	171
f) Reports . . . . .	172
g) Fusion de sociétés . . . . .	172
h) Modifications aux modalités de l'obligation garantie . . . . .	172
i) Cession ; transmission successorale . . . . .	173
7. Disparité dans les législations . . . . .	173
8. Registres spécialisés . . . . .	174
9. Le <i>Uniform Commercial Code</i> . . . . .	175
10. Annulation d'une radiation d'inscription . . . . .	175

11. Création, inscription, prise d'effet et rang de l'hypothèque . . . . .	176
a) Effets en attente : biens subséquentment acquis, récoltés, extraits ou incorporés . . . . .	176
b) Suspension contractuelle des effets – condition suspensive . . . . .	177
12. L'inscription peut-elle précéder la création de l'hypothèque ? . . . . .	178
13. Cession de rang . . . . .	179
a) Concept . . . . .	179
b) Créanciers intermédiaires – ouvertures de crédit – obligations futures . . . . .	181
c) Cession de rang et renonciation . . . . .	182
d) Cession de rang et subordination – hypothèques légales du domaine de la construction – gages de rang préférentiel . . . . .	182
e) Cession de rang implicite . . . . .	183
f) Publication des cessions de rang . . . . .	184
F. Espèces d'hypothèques (n° 379) . . . . .	185
G. Assiette de l'hypothèque (nos 380 à 421) . . . . .	185
1. Droits réels, droits personnels, biens corporels et incorporels, universalités . . . . .	186
2. Biens non susceptibles d'appropriation . . . . .	187
3. Biens culturels classés . . . . .	187
4. Biens insaisissables – résidence familiale . . . . .	187
5. Biens incessibles . . . . .	189
a) Contexte . . . . .	189
b) Hypothèque et incessibilité . . . . .	189
c) Restrictions à la cessibilité d'origine législative . . . . .	190
i) Conséquences de l'incessibilité . . . . .	190
ii) Permis, licences, quotas . . . . .	192
iii) REER . . . . .	195

---

iv) Obligations d'épargne . . . . .	196
v) <i>Loi sur la gestion des finances publiques et         Loi sur l'administration financière</i> . . . . .	196
d) Restrictions à la cessibilité d'origine contractuelle . . . . .	197
6. Valeurs ou effets non négociables . . . . .	197
7. Biens d'autrui – biens futurs . . . . .	198
a) Hypothèque consentie par un constituant qui n'est pas propriétaire . . . . .	198
b) Rang – biens meubles futurs . . . . .	199
c) Rang – biens immeubles futurs . . . . .	199
d) Rang – fusion de personnes morales . . . . .	200
e) Efficacité de certaines hypothèques sur le bien d'autrui – tiers de bonne foi . . . . .	201
8. Biens dont le constituant a un titre imparfait, conditionnel ou susceptible de nullité . . . . .	201
9. Universalités de biens . . . . .	203
a) Contexte . . . . .	203
b) Détermination conventionnelle de l'étendue de l'universalité – pourcentage . . . . .	204
c) Biens de nature semblable ou différente . . . . .	204
d) Rang . . . . .	206
10. Biens indivis . . . . .	206
11. Biens situés à l'extérieur du Québec . . . . .	206
H. Étendue de l'hypothèque : indivisibilité, accession, report (n <sup>os</sup> 422 à 484) . . . . .	207
1. Indivisibilité . . . . .	207
2. Accession . . . . .	208
a) Aperçu . . . . .	208
b) Produits, fruits et revenus . . . . .	208
c) Union à un immeuble . . . . .	209

d)	Union à l'immeuble – superficiaires, locataires, indivisaires . . . . .	210
e)	Union en matière mobilière . . . . .	211
i)	Accession aux ajouts à un bien meuble . . . . .	211
ii)	Accession par suite d'une transformation résultant en un bien meuble nouveau . . . . .	212
3.	Le report de l'hypothèque . . . . .	213
a)	Aperçu . . . . .	213
b)	Caractère exceptionnel du report . . . . .	214
c)	Universalité de biens . . . . .	215
i)	Utilité de la règle . . . . .	215
ii)	L'hypothèque « subsiste » . . . . .	216
iii)	Biens meubles seulement . . . . .	217
iv)	Bien acquis en remplacement . . . . .	217
d)	Report sur une somme identifiable d'argent . . . . .	218
i)	Somme d'argent . . . . .	218
ii)	« Somme d'argent » : monnaie ayant cours légal ? . . . . .	218
iii)	« Somme d'argent » : monnaie fiduciaire seulement ? . . . . .	219
iv)	« Somme d'argent » : crédit au compte tenu par une institution de dépôts ou une banque ? . . . . .	219
v)	Somme « identifiable » . . . . .	220
vi)	Conflit avec une hypothèque reportée sur une créance . . . . .	220
vii)	Somme d'argent et bien substitué ? . . . . .	221
e)	« Biens individualisés » – aliénation dans le cours des activités de l'entreprise . . . . .	221
f)	Perte des biens grevés . . . . .	222
g)	Actions du capital-actions d'une société par actions . . . . .	223

---

h) Offres réelles ou consignation – report judiciaire . . . . .	224
i) Report ou substitution de sûreté ? . . . . .	224
ii) Demande de report – ordonnance de sauvegarde . . . . .	225
iii) Consignation – somme d’argent . . . . .	226
i) Report – biens indivis . . . . .	227
4. Indemnités d’assurance . . . . .	228
a) Report . . . . .	228
b) « Clause hypothécaire » . . . . .	228
I. Conflit de lois : validité, publicité et effets de la publicité, recours (n <sup>os</sup> 485 à 489) . . . . .	231
<b>Section II. L’hypothèque conventionnelle</b> (n <sup>os</sup> 490 à 1422) . . . . .	234
A. Naissance de l’hypothèque conventionnelle – promesse d’hypothéquer (n <sup>os</sup> 491 à 493) . . . . .	234
B. Le constituant de l’hypothèque (n <sup>os</sup> 494 à 538) . . . . .	236
1. Aperçu . . . . .	236
2. Le cautionnement réel . . . . .	237
a) Constitution de l’hypothèque par un tiers : acte à titre gratuit ? . . . . .	237
b) Constitution de l’hypothèque par un tiers : application des règles du cautionnement ? . . . . .	238
i) Les interprétations . . . . .	238
ii) Le <i>Code civil du Bas Canada</i> . . . . .	239
iii) Le <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	240
c) Double qualité . . . . .	241
d) Recours subrogatoire du tiers constituant . . . . .	242
3. Capacité, pouvoir du constituant . . . . .	242
a) Aperçu . . . . .	242
b) Mineurs . . . . .	243

c) Personnes morales . . . . .	243
d) Administrateurs du bien d'autrui, mandataires, tuteurs, liquidateurs . . . . .	244
e) Prête-noms ; constituants agissant « in trust » . .	245
i) Double réalité . . . . .	246
ii) Hypothèque consentie par le prête-nom . . . .	247
f) Fiduciaires . . . . .	249
g) Sociétés en nom collectif, en commandite et autres . . . . .	251
h) Associés et indivisaires, à l'égard de leurs parts ou droits . . . . .	254
i) Personnes morales à être créées . . . . .	255
j) Constituants domiciliés à l'étranger . . . . .	255
k) Conjoints, résidence familiale . . . . .	256
l) Syndicat des copropriétaires . . . . .	256
4. Le constituant d'une hypothèque mobilière sans dépossession – personnes physiques . . . . .	257
a) Personnes physiques n'exploitant pas d'entreprise . . . . .	257
b) Transformation d'un gage en hypothèque sans dépossession ; hypothèque légale . . . . .	258
5. Le constituant d'une hypothèque universelle . . . . .	258
a) Aperçu . . . . .	258
b) Les personnes morales . . . . .	259
c) Entités exploitant une entreprise . . . . .	259
d) Les personnes physiques : valeurs mobilières et titres intermédiés, créances pécuniaires . . . . .	260
6. Le constituant d'une hypothèque sur un bien meuble représenté par connaissance . . . . .	261
7. Le constituant d'une hypothèque ouverte . . . . .	261
8. Le constituant domicilié à l'extérieur du Québec – conflits de lois . . . . .	261

---

C. Le titulaire de l'hypothèque (nos 539 à 590) . . . . .	261
1. Aperçu . . . . .	261
2. Un mandataire, un prête-nom . . . . .	262
a) Mandat manifeste . . . . .	263
b) Mandat clandestin – prête-nom . . . . .	263
3. Pluralité de créanciers . . . . .	265
a) Aperçu . . . . .	265
b) Relations entre les créanciers hypothécaires . . . . .	267
i) Créanciers conjoints . . . . .	267
ii) Stipulation d'indivisibilité de la créance . . . . .	268
iii) Règles de l'indivision ? . . . . .	268
iv) Solidarité des créanciers . . . . .	269
v) Conclusion . . . . .	270
c) « Titularité » de l'hypothèque . . . . .	270
i) La problématique : les crédits variables, les avances futures . . . . .	271
ii) Les inconvénients du mandat . . . . .	272
iii) La novation et la réserve d'hypothèque . . . . .	273
iv) La solidarité entre créanciers ? . . . . .	273
4. Un fondé de pouvoir . . . . .	274
a) Double palier de sûretés : ingénieux mais complexe . . . . .	274
b) L'article 2692 <i>C.c.</i> dans sa version d'origine . . . . .	276
c) L'article 2692 <i>C.c.</i> modifié . . . . .	277
i) L'expression « fondé de pouvoir » (« hypothecary representative ») . . . . .	277
ii) Le constituant de l'hypothèque – société de personnes . . . . .	278
iii) L'entité nommant le fondé de pouvoir . . . . .	279
iv) L'acte nommant ou remplaçant le fondé de pouvoir . . . . .	279

v)	Obligations garanties . . . . .	280
vi)	La forme notariée . . . . .	280
vii)	Les créanciers bénéficiaires . . . . .	280
viii)	Le fondé de pouvoir, un des créanciers . . . . .	281
ix)	Fondé de pouvoir et créancier unique . . . . .	281
x)	Cautionnement contracté en faveur d'un fondé de pouvoir . . . . .	282
xi)	Gage au profit d'un fondé de pouvoir . . . . .	282
xii)	Survie des sûretés en cas de remplacement . . . . .	282
xiii)	Inscription d'un avis de remplacement . . . . .	283
d)	Le fondé de pouvoir : un administrateur du bien d'autrui . . . . .	283
i)	À l'égard des sûretés . . . . .	283
ii)	À l'égard des biens du constituant . . . . .	284
iii)	À l'égard des obligations garanties – titres d'emprunt . . . . .	284
e)	Le fondé de pouvoir : une personne physique ou morale . . . . .	285
f)	L'« agent des sûretés » du <i>Code civil</i> français . . . . .	286
g)	L'article 32 de la <i>Loi sur les pouvoirs spéciaux       des personnes morales</i> . . . . .	286
5.	Sociétés, fiduciaires et autres créanciers à l'extérieur du Québec . . . . .	289
D.	L'obligation garantie par l'hypothèque (nos 591 à 609) . . . . .	289
1.	Aperçu . . . . .	289
2.	Nature et modalités de l'obligation principale – obligation naturelle . . . . .	290
3.	Hypothèque garantissant une portion seulement de l'obligation principale . . . . .	292
4.	Obligations principales futures – universalité d'obligations présentes et futures . . . . .	292
a)	Obligation inexistante au moment de la constitution de l'hypothèque . . . . .	293

---

b) Ensemble indéterminé d'obligations présentes et futures – « garantie continue » . . . . .	293
c) Obligations résultant d'un bail reconduit . . . . .	297
5. Ouvertures de crédit . . . . .	297
6. Débentures ou autres titres d'emprunt . . . . .	298
7. Mention ou description de l'obligation principale à l'acte constitutif d'hypothèque . . . . .	298
E. Somme pour laquelle l'hypothèque est consentie (n <sup>os</sup> 610 à 619) . . . . .	299
1. Concept . . . . .	299
2. Plafond du droit de préférence . . . . .	300
3. Le capital . . . . .	302
4. Les intérêts à taux fixe ou à taux variable . . . . .	303
5. Les frais . . . . .	305
6. Hypothèque en devises étrangères . . . . .	305
F. Montants garantis par l'hypothèque (n <sup>os</sup> 620 à 634) . . .	306
1. Le capital et les intérêts ; hypothèque « additionnelle » . . . . .	306
2. Les frais . . . . .	307
a) Les frais « légitimement » engagés . . . . .	308
b) Les frais engagés pour « recouvrer » la créance . .	308
c) Les honoraires et dépenses extrajudiciaires, à l'exclusion des honoraires légaux . . . . .	309
d) Les frais pour la conservation du bien . . . . .	312
3. Clauses pénales ; remboursement par anticipation de la dette . . . . .	313
a) En raison de l'exercice d'un recours hypothécaire . . . . .	313
b) Clauses pénales ; remboursement par anticipation volontaire . . . . .	316
G. Hypothèque immobilière (n <sup>os</sup> 635 à 690) . . . . .	316
1. Forme notariée . . . . .	316

a) Acte en minute . . . . .	316
b) Modifications subséquentes apportées à l'acte d'hypothèque . . . . .	319
2. Description de l'immeuble grevé . . . . .	320
a) Normes de description . . . . .	320
b) Désignation incorrecte corrigée par avis cadastral . . . . .	321
c) Désignation par voie de distraction . . . . .	322
d) Droits d'un superficiaire, d'un emphytéote . . . . .	322
e) Réseaux de télécommunications ou de distribution . . . . .	323
f) Immeuble futur . . . . .	323
3. Objet de l'hypothèque immobilière . . . . .	324
a) Le droit de propriété, objet de l'hypothèque . . . . .	324
b) Usufruit, nue-propriété . . . . .	325
c) Emphytéose . . . . .	325
i) Hypothèque créée sur les droits du propriétaire . . . . .	325
ii) Hypothèque créée sur les droits de l'emphytéote . . . . .	326
d) Le droit de propriété superficiaire . . . . .	328
i) Hypothèque par le superficiaire . . . . .	328
ii) Hypothèque par le tréfoncier . . . . .	328
e) Construction sur le terrain d'autrui ou sur un terrain loué . . . . .	329
f) Maisons mobiles . . . . .	330
g) Copropriété divise d'un immeuble . . . . .	331
i) Inscription de l'hypothèque avant l'inscription de la déclaration de copropriété . . . . .	331
ii) Hypothèque légale née avant l'inscription de la déclaration de copropriété . . . . .	332

---

iii) Hypothèque créée après l'inscription de la déclaration de copropriété . . . . .	332
iv) Droit de vote . . . . .	333
v) Avis au syndicat . . . . .	333
h) Part indivise d'un immeuble . . . . .	333
i) <i>Le Code civil du Bas Canada</i> . . . . .	333
ii) <i>Le Code civil du Québec</i> . . . . .	334
iii) L'assiette de l'hypothèque consentie par un indivisaire – loyers . . . . .	337
iv) Les effets du partage du bien ou de sa vente sur l'hypothèque . . . . .	338
v) Le droit de retrait indivisaire . . . . .	340
vi) Le droit de subrogation d'un indivisaire . . . . .	341
vii) Convention d'indivision . . . . .	341
viii) Travaux demandés par un seul des indivisaires . . . . .	342
i) Droits miniers immobiliers . . . . .	342
j) Droits réels immobiliers d'exploitation de ressources naturelles . . . . .	344
k) Biens meubles devenus immeubles par « adhérence » ou nature . . . . .	345
l) Bien meuble immobilisé par attache . . . . .	346
m) Servitudes . . . . .	347
4. L'hypothèque sur les loyers produits par un immeuble . . . . .	347
5. Universalités d'immeubles . . . . .	348
6. Publicité . . . . .	349
7. Rang . . . . .	349
H. Hypothèque mobilière : présentation (n <sup>os</sup> 691 à 703) . . . . .	350
1. L'approche du Code mise en perspective . . . . .	350
2. Les sûretés mobilières en droit français . . . . .	351
a) Origines . . . . .	351

b) Le droit français contemporain . . . . .	354
3. Les sûretés mobilières dans les pays de common law d'Amérique du Nord . . . . .	354
4. Les sûretés mobilières dans les pays de droit civil des Amériques . . . . .	355
5. Le <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	356
I. L'hypothèque mobilière sans dépossession (n <sup>os</sup> 704 à 769) . . . . .	356
1. Aperçu . . . . .	356
2. Objet de l'hypothèque mobilière sans dépossession .	357
a) Biens meubles en général . . . . .	357
b) Bien meuble hypothéqué devenu immeuble par attache . . . . .	357
i) Survie du caractère mobilier de l'hypothèque . . . . .	357
ii) Inscription d'une hypothèque mobilière subséquente à l'immobilisation du bien grevé . . . . .	358
iii) Conflit entre le titulaire d'une hypothèque mobilière sur le bien immobilisé par attache et le titulaire de l'hypothèque grevant l'immeuble . . . . .	359
c) Bien meuble hypothéqué devenu immeuble par incorporation . . . . .	360
d) Hypothèque sur des biens meubles par anticipation . . . . .	361
3. Le constituant . . . . .	362
4. Nécessité d'un écrit . . . . .	362
5. Description du bien grevé . . . . .	363
6. Description de l'universalité de biens meubles grevés . . . . .	365
7. Publicité . . . . .	366
a) Procédure d'inscription . . . . .	366

---

b) Erreurs d'épellation ; numéros d'identification erronés . . . . .	368
c) Erreurs ; oublis . . . . .	370
8. Rang de l'hypothèque mobilière . . . . .	371
a) Aperçu . . . . .	371
b) Règles générales . . . . .	372
c) Créances et biens représentés par un connaissance ou un titre négociable . . . . .	372
d) Bien meuble devenu immeuble par nature . . . . .	373
e) Bien meuble transformé en un nouveau bien . . . . .	373
f) Hypothèque du vendeur impayé d'un bien meuble . . . . .	373
g) Bien futur – conflit de rang . . . . .	374
h) Conflit avec un gage grevant une créance au porteur . . . . .	375
i) Conflit avec un gage grevant une valeur mobilière ou un titre intermédié . . . . .	376
j) Hypothèque sur assurance-vie . . . . .	376
9. L'exercice du droit de suite . . . . .	376
a) Aperçu . . . . .	376
b) Perte ou maintien du droit de suite . . . . .	378
c) L'aliénation extinctive . . . . .	379
i) Portée du mot « aliénation » . . . . .	379
ii) Vente à tempérament . . . . .	379
iii) La résolution d'une vente : une aliénation ? . . . . .	380
iv) Subrogation . . . . .	381
v) Aliénation après l'inscription d'un préavis d'exercice . . . . .	381
vi) Baux, licences . . . . .	381
vii) Transmission successorale ; donation . . . . .	382
d) Biens retournés, résolution de l'aliénation : renaissance de l'hypothèque ? . . . . .	382

e) « Cours des activités de l'entreprise » . . . . .	382
i) Critères d'appréciation . . . . .	383
ii) Biens destinés à la vente seulement ? . . . . .	385
iii) « Entreprise » du constituant seulement ? . . . . .	388
iv) Fardeau de la preuve . . . . .	389
f) L'avis de conservation ; délai d'inscription . . . . .	389
g) Remise d'une copie de l'avis à l'acquéreur . . . . .	391
h) L'inscription de l'acte de vente dans lequel l'acheteur déclare assumer le paiement d'une dette garantie par l'hypothèque mobilière grevant le bien acheté . . . . .	392
i) Renonciation à l'extinction de l'hypothèque ? . . . . .	393
J. L'hypothèque mobilière avec dépossession ou gage (n <sup>os</sup> 770 à 972) . . . . .	393
1. Concept . . . . .	393
a) Évolution du concept de « dépossession » . . . . .	393
b) 2009 : la règle : biens corporels seulement . . . . .	395
c) 2009 : première exception à la règle : valeurs mobilières et titres intermédiés . . . . .	396
d) 2016 : deuxième exception à la règle : « créances pécuniaires » . . . . .	396
2. Le gage sous le <i>Code civil du Bas Canada</i> . . . . .	397
a) Dépossession fictive . . . . .	397
b) Biens fongibles . . . . .	398
c) Gage sur créances – « possession utile » . . . . .	398
d) Rang préférentiel – « privilège » . . . . .	400
3. Le gage sous le <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	401
a) Aperçu . . . . .	401
b) Dépossession d'un bien corporel . . . . .	402
c) Dépossession fictive par voie de « maîtrise » . . . . .	402
d) Le gage, une espèce d'hypothèque . . . . .	402

---

4. Le constituant – bien d’autrui .....	403
5. L’objet du gage .....	403
a) Bien meuble corporel .....	403
b) Bien meuble incorporel traité comme un bien corporel .....	404
6. Constitution du gage .....	405
a) Accord des volontés et remise .....	405
i) L’intention de créer le gage .....	405
ii) La remise .....	407
iii) Interversion de titre .....	409
b) Écrit non nécessaire .....	409
c) Constitution d’un gage auprès d’un fondé de pouvoir .....	410
7. La détention du bien .....	410
a) Maintien de la détention et publicité du gage ..	410
b) Détention par un tiers convenu entre les parties	411
c) Détention paisible, continue, publique et non équivoque .....	413
d) Devoir de conservation du créancier – interdiction de se servir du bien gagé .....	413
e) Gage sur créances et autorisation donnée au constituant de percevoir .....	415
f) Droit de rétention ? .....	416
8. Rang .....	418
9. Fruits et revenus .....	418
10. Interruption de la prescription extinctive ? .....	419
11. Gage sur valeurs mobilières et autres actifs financiers .....	419
a) Articles 2714.1 C.c. et s. – contexte .....	419
b) <i>La Loi sur le transfert de valeurs mobilières et         l’obtention de titres intermédiés</i> .....	421
i) Objectifs de la loi .....	421

ii) « Valeurs mobilières » . . . . .	422
iii) Gage et notion de « transfert » . . . . .	424
c) Gage dans le système de détention indirecte d'une valeur mobilière au sens de la <i>Loi sur le transfert de valeurs mobilières et l'obtention de titres intermédiés</i> . . . . .	425
i) Titres intermédiés sur des valeurs mobilières et autres actifs financiers . . . . .	425
ii) La maîtrise : une dépossession immatérielle	429
iii) Obtention de la maîtrise par voie de titularité du compte de titres . . . . .	429
iv) Obtention de la maîtrise par voie d'une entente tripartite d'accord de maîtrise . . . . .	432
v) Maîtrise par personne interposée . . . . .	434
vi) Mise en gage d'un portefeuille de valeurs mobilières – universalité d'actifs financiers . .	435
vii) Gage créé au profit d'un courtier ou autre intermédiaire en valeurs mobilières – maîtrise automatique . . . . .	435
viii) Rang préférentiel du gage au profit de l'intermédiaire en valeurs mobilières . . . . .	436
ix) Sûretés consenties par l'intermédiaire en valeurs mobilières sur des actifs faisant l'objet de titres intermédiés . . . . .	437
x) Pouvoir de vendre ou de disposer des actifs grevés affranchi de certaines règles du Code . . . . .	438
d) Gage dans le système de détention directe d'une valeur mobilière au sens de la <i>Loi sur le transfert de valeurs mobilières et l'obtention de titres intermédiés</i> . . . . .	440
i) Valeurs avec certificat – gage sans maîtrise – rang préférentiel . . . . .	441
ii) Valeurs avec certificat – gage avec maîtrise – endossement . . . . .	443
iii) Valeurs sans certificat . . . . .	444

---

e) Avantages procurés par la maîtrise d'une valeur mobilière au sens de la <i>Loi sur le transfert de valeurs mobilières et l'obtention de titres intermédiés</i> . . .	446
i) Pouvoirs . . . . .	446
ii) Rang . . . . .	447
iii) Vente sans préavis . . . . .	447
iv) Protection du droit aux dividendes, droit de vote . . . . .	447
v) Délaissement au profit d'un autre créancier hypothécaire . . . . .	448
vi) Acquéreur protégé, valeurs directement détenues . . . . .	448
vii) Acquéreur protégé, valeurs indirectement détenues . . . . .	451
viii) Transformation d'actions avec certificat en actions sans certificat . . . . .	452
f) Gage sur gage . . . . .	452
g) Valeurs mobilières ne tombant pas sous le coup de la <i>Loi sur le transfert de valeurs mobilières et l'obtention de titres intermédiés</i> . . . . .	454
h) Gage au profit de l'émetteur . . . . .	455
i) Droit aux fruits et revenus ; droit de vote . . . . .	456
j) Actions émises à la suite d'une transformation des actions sujettes au gage . . . . .	456
k) Recours hypothécaire de vente par le créancier .	457
l) Règles de conflits de lois . . . . .	457
m) Restrictions au transfert d'actions . . . . .	457
n) Saisie par un tiers créancier judiciaire . . . . .	457
12. Prêt sur gage . . . . .	457
13. Gage sur titres de créances au porteur et sur billets promissoires . . . . .	458
a) Suprématie du gage . . . . .	458
b) Gage sur billet payable à demande . . . . .	461

c) Gage sur un billet promissoire garanti par hypothèque . . . . .	461
d) Mise en gage d'un billet promissoire auprès d'un fondé de pouvoir . . . . .	461
e) Mise en gage d'un billet promissoire émis par le constituant . . . . .	461
14. Mise en gage d'obligations, de débentures et d'autres titres d'emprunt . . . . .	462
a) Contexte . . . . .	462
b) Gage sur une obligation émise par un tiers . . . . .	463
c) Gage sur une obligation émise par le constituant . . . . .	464
i) Concept . . . . .	464
ii) Historique . . . . .	466
iii) Montage à deux paliers de sûretés . . . . .	468
iv) Gage sur une obligation suivant la procédure prévue à l'article 2714.1 C.c. . . . .	470
v) Obligations garanties par une hypothèque . . . . .	471
vi) Prescription extinctive de l'obligation payable à demande . . . . .	472
15. Gage sur une somme d'argent . . . . .	472
a) Aperçu . . . . .	472
i) Monnaie fiduciaire . . . . .	472
ii) Comptes de dépôt . . . . .	473
iii) Autres formes de représentations de l'argent . . . . .	475
b) Monnaie fiduciaire mise en gage . . . . .	475
c) Chèque . . . . .	476
d) Chèque certifié dont le constituant est le tireur . . . . .	476
e) Compte bloqué . . . . .	477
f) Solde créditeur d'un compte . . . . .	477

---

g) Solde créditeur d'un compte de titres tenu par un intermédiaire en valeurs mobilières . . . . .	478
h) Virement de fonds dans un compte de dépôts dont le créancier est titulaire ou dans un compte en fidéicommis dont il est bénéficiaire . . . . .	478
16. Gage sur créances pécuniaires . . . . .	480
a) Aperçu . . . . .	480
i) Contexte d'avant 2016 . . . . .	480
ii) Les modifications de 2016 au Code civil . . . . .	482
b) Obligation principale garantie par le gage . . . . .	484
c) Application des règles du Code sur le gage . . . . .	485
d) Application des dispositions propres à l'hypothèque mobilière sur créances . . . . .	486
e) Caractéristiques des « créances pécuniaires » visées . . . . .	487
i) Créance gagée due par le créancier gagiste lui-même . . . . .	488
ii) Créance due par le teneur d'un compte financier en raison d'un solde créditeur . . . . .	489
iii) Créance due par un tiers dépositaire de la somme donnée en gage . . . . .	490
iv) Créance à l'égard d'une somme en devises étrangères . . . . .	491
v) Créance future . . . . .	491
vi) Créance incertaine, non liquide, non exigible . . . . .	492
f) La maîtrise . . . . .	492
g) Maîtrise obtenue par consentement sur une créance due au constituant du gage par le créancier gagiste lui-même . . . . .	493
h) Maîtrise sur une créance due au constituant du gage par un tiers : entente tripartite comportant « accord de maîtrise » . . . . .	494
i) Nature de l'accord . . . . .	494

ii)	Coexistence de plusieurs accords de maîtrise . . . . .	495
iii)	Autorisation donnée au constituant de percevoir . . . . .	495
i)	Maîtrise obtenue par voie de titularité d'un compte financier . . . . .	496
j)	Compensation, délégation imparfaite de paiement . . . . .	496
k)	Cession de la créance pécuniaire gagée . . . . .	497
l)	Cession de la créance principale garantie par le gage – subrogation . . . . .	498
i)	Gage sur une créance due par le créancier gagiste (art. 2713.3 C.c.) . . . . .	498
ii)	Gage sur une créance due par un tiers (art. 2713.4 C.c.) . . . . .	499
iii)	Subrogation . . . . .	500
m)	Le rang du gage . . . . .	500
i)	Concours avec hypothèque sans dépossession . . . . .	500
ii)	Concours avec d'autres gages . . . . .	500
iii)	Absence de mesures transitoires . . . . .	501
n)	Droits de perception conférés par le gage . . . . .	502
o)	Conflit de lois . . . . .	502
17.	Certificat de dépôt . . . . .	502
18.	Gage sur des biens représentés par un connaissance ou récépissé d'entrepôt . . . . .	504
K.	Assiette de l'hypothèque mobilière (nos 973 à 1099) . . . . .	505
1.	Matériels d'équipement ou de transport, outillage, machinerie . . . . .	505
a)	Priorité . . . . .	506
b)	Hypothèque . . . . .	506
c)	Autres modes de financement : vente à tempérament ; crédit-bail ; vente à réméré . . . . .	508

---

d) Crédit-bail . . . . .	509
e) Vente à réméré . . . . .	509
f) Propriété intellectuelle associée à l'équipement . .	510
g) Conflit de lois . . . . .	510
2. Avions et hélicoptères . . . . .	510
a) Contexte . . . . .	510
b) La Convention de Genève . . . . .	512
c) La Convention du Cap . . . . .	513
i) Objectifs de la Convention . . . . .	513
ii) Champ d'application . . . . .	514
iii) Acte constitutif d'une garantie internationale . . . . .	517
iv) Constituant . . . . .	517
v) Obligation garantie . . . . .	518
vi) Description des biens grevés . . . . .	518
vii) Publicité et rang . . . . .	518
viii) Cessions ou hypothèques de créances garanties par une garantie internationale . .	520
ix) Recours . . . . .	521
d) Hypothèque pour laquelle la Convention du Cap ne s'applique pas . . . . .	523
i) Loi applicable – conflit de lois . . . . .	523
ii) Hypothèque sur aéronefs . . . . .	524
iii) Les moteurs . . . . .	525
e) Les pièces . . . . .	528
f) Assurance, contrats auxiliaires, garantie du fabricant . . . . .	528
3. Matériel roulant – chemin de fer . . . . .	529
4. Véhicules routiers . . . . .	530
5. Maisons mobiles . . . . .	530
6. Navires, cargaison ou fret . . . . .	531

a)	<i>La Loi de 2001 sur la marine marchande du Canada</i> .....	532
b)	L'article 2714 <i>C.c.</i> .....	533
c)	Privilèges de droit maritime – « maritime liens » .....	534
7.	Biens en stock .....	535
a)	Approche du Code .....	535
b)	Définition de « biens en stock » .....	536
c)	Hypothèque .....	536
d)	Autres modes de financement .....	537
i)	Vente à tempérament .....	537
ii)	Vente à consignation .....	537
8.	Actions de personnes morales .....	539
a)	Contexte .....	539
b)	Le gage sur actions .....	540
c)	Création de l'hypothèque sans dépossession sur actions .....	540
i)	Actions individualisées détenues dans le système de détention directe .....	541
ii)	Actions individualisées faisant l'objet de titres intermédiés .....	542
iii)	Universalité d'actions faisant l'objet de titres intermédiés .....	542
d)	Rang .....	544
e)	Le droit de vote .....	544
i)	Silence de la convention d'hypothèque .....	545
ii)	Convention relative au vote .....	545
iii)	La société, ses registres et le droit de vote du créancier hypothécaire .....	546
iv)	Actions indirectement détenues .....	547
f)	Droit aux dividendes .....	548

---

g) Hypothèque sans dépossession consentie par l'intermédiaire en valeurs mobilières . . . . .	548
h) Actions émises à la suite d'une transformation des actions hypothéquées . . . . .	549
i) Hypothèque sans dépossession et « transfert » . . . . .	549
j) Restriction au « transfert des actions » . . . . .	549
i) Restrictions tirant leur origine de la loi . . . . .	550
ii) Restrictions tirant leur origine des statuts ou des règlements de la société . . . . .	551
iii) Restrictions découlant d'une convention unanime . . . . .	552
iv) Effet sur la constitution d'une hypothèque . . . . .	554
k) Droit de suite – actions détenues dans le système de détention directe . . . . .	555
l) Exercice du recours hypothécaire de vente . . . . .	555
9. Parts de fonds communs de placement . . . . .	556
a) Fonds à capital fixe . . . . .	556
b) Fonds à capital variable . . . . .	556
c) Gage ou hypothèque . . . . .	557
10. Parts dans une société de personnes . . . . .	557
a) Caractère mobilier d'une part sociale . . . . .	557
b) Société en nom collectif . . . . .	560
c) Société en commandite . . . . .	561
d) <i>Loi sur le transfert de valeurs mobilières et l'obtention de titres intermédiés</i> . . . . .	563
11. Biens meubles détenus en indivision . . . . .	563
12. Sommes d'argent . . . . .	563
13. Biens meubles situés à l'extérieur du Québec . . . . .	565
L. Hypothèque sur créances (n <sup>os</sup> 1100 à 1289) . . . . .	565
1. Introduction . . . . .	565
a) Pratiques sous la loi antérieure . . . . .	565

b)	Influence des pratiques dans les ressorts de common law . . . . .	566
c)	Le <i>Code civil du Bas Canada</i> : « nantissement », « transport », « dépossession » . . . . .	567
d)	Le droit français . . . . .	569
e)	La convention des Nations Unies sur la cession de créances dans le droit commercial international . . . . .	570
f)	Le régime des hypothèques sur créances sous le <i>Code civil du Québec</i> – aperçu . . . . .	570
i)	Hypothèque avec ou sans dépossession ou gage . . . . .	571
ii)	Perception de la créance grevée . . . . .	571
iii)	Assiette : aperçu . . . . .	572
iv)	Le constituant . . . . .	572
v)	Le titulaire . . . . .	572
2.	L'assiette de l'hypothèque sur créances . . . . .	574
a)	La créance elle-même . . . . .	574
b)	Le droit d'action . . . . .	575
c)	Le produit de la créance . . . . .	575
d)	Livres de comptes, registres, titres de créance . .	576
3.	Publication – opposabilité . . . . .	577
a)	Efficacité à l'égard des débiteurs des créances hypothéquées . . . . .	577
b)	Opposabilité aux autres créanciers hypothécaires et rang . . . . .	578
c)	Opposabilité aux tiers acquéreurs de la créance hypothéquée . . . . .	578
d)	Opposabilité aux tiers saisissants – exercice des droits malgré la tierce saisie . . . . .	579
e)	Compensation ou exception d'inexécution opposée par le tiers débiteur de la créance hypothéquée . . . . .	579

---

i) Compensation . . . . .	579
ii) Impact d'une autorisation de perception de la créance hypothéquée . . . . .	579
iii) Exception d'inexécution . . . . .	580
4. Mode de publication ; lieu d'inscription . . . . .	581
5. Perception des créances hypothéquées . . . . .	582
a) Pouvoirs, droits et obligations du créancier . . . . .	582
b) Autorisation rétractable de percevoir . . . . .	585
i) Hypothèque sans dépossession . . . . .	585
ii) Gage sur créances pécuniaires . . . . .	587
c) Retrait intempestif – révocation judiciaire . . . . .	587
d) Autorisation tacite de percevoir . . . . .	588
e) Mode d'exercice du retrait . . . . .	589
f) Capital échu durant l'existence de l'hypothèque . . . . .	590
g) Perception du plein montant de la créance . . . . .	591
h) Droit à l'information – liste des créances hypothéquées . . . . .	592
i) Action en justice – transaction – remise partielle de dette . . . . .	593
j) Compensation . . . . .	595
k) Créances perçues avant le retrait d'autorisation – clauses de perception en fiducie ou à titre de mandataire . . . . .	595
l) Devoirs du créancier en perception – situation après délaissement . . . . .	596
m) Créances perçues après le retrait d'autorisation . . . . .	597
6. Accessoires de la créance hypothéquée . . . . .	597
a) Concept . . . . .	597
b) Créances hypothéquées garanties par un cautionnement . . . . .	599
c) Créances hypothéquées garanties par une hypothèque . . . . .	599

d)	Créances hypothéquées garanties par une réserve de propriété, par une fiducie-sûreté . . . . .	603
e)	Exercice des droits afférents aux créances hypothéquées . . . . .	604
7.	Créances incessibles, effets non négociables . . . . .	608
8.	Créances de l'État . . . . .	608
a)	Aperçu . . . . .	608
b)	L'État fédéral . . . . .	608
i)	<i>Loi sur la gestion des finances publiques</i> . . .	608
ii)	<i>Loi de l'impôt sur le revenu ; Loi sur la taxe d'accise</i> . . . . .	613
c)	Le Québec . . . . .	614
i)	La <i>Loi sur l'administration fiscale</i> . . . . .	614
ii)	La <i>Loi sur les impôts</i> . . . . .	614
iii)	La <i>Loi sur la taxe de vente du Québec</i> . . . . .	615
9.	Hypothèque d'un droit résultant d'un contrat d'assurance de personnes . . . . .	615
a)	Contexte . . . . .	615
b)	Le <i>Code civil du Bas Canada</i> . . . . .	618
c)	Le <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	620
d)	Assiette de l'hypothèque . . . . .	620
e)	Présence d'un bénéficiaire révocable . . . . .	620
f)	Présence d'un bénéficiaire irrévocable . . . . .	621
g)	Insaisissabilité . . . . .	622
h)	Le constituant de l'hypothèque . . . . .	623
i)	Hypothèque sur le droit d'emprunt . . . . .	625
j)	Hypothèque sur le droit à la valeur de rachat . . .	625
i)	L'arrêt <i>Malenfant</i> . . . . .	626
ii)	Exercice du rachat . . . . .	628
iii)	Mode d'exercice du droit de rachat : procédure . . . . .	630

---

k) Publicité de l'hypothèque sur assurance-vie – rang . . . . .	630
l) Le créancier hypothécaire à titre de bénéficiaire	631
m) Hypothèque au profit de l'émetteur de la police .	631
n) Droits et recours en cas de défaut . . . . .	631
10. Hypothèque sur l'indemnité d'assurance de dommages aux biens . . . . .	633
a) Aperçu . . . . .	633
b) Attribution légale de l'indemnité d'assurance . . .	633
c) Conflit avec un gage au profit de l'assureur . . . .	634
d) Indemnité impayée au moment de la prise en paiement du bien grevé . . . . .	634
e) Hypothèque distincte sur l'indemnité – « clause hypothécaire » . . . . .	636
11. L'hypothèque portant sur les loyers et les baux ; biens immeubles ; biens meubles . . . . .	637
a) Les loyers provenant de location d'immeubles . .	637
i) Aperçu . . . . .	637
ii) Rang . . . . .	639
iii) Assiette de l'hypothèque : loyer ; assurance loyer . . . . .	639
iv) Le constituant . . . . .	640
v) Conséquence du caractère immobilier de l'hypothèque sur les loyers . . . . .	640
vi) Opposabilité aux locataires . . . . .	641
vii) Extension aux baux conclus ultérieurement ?	643
viii) Vente de l'immeuble sous contrôle de justice ; prise en paiement . . . . .	645
ix) Perception – quasi-administration de l'immeuble – obligations du créancier . . . . .	646
x) Rang de l'hypothèque sur les loyers . . . . .	649
xi) Cession de bail par le locataire . . . . .	650

xii) Compensation – exception d’inexécution opposée par le locataire . . . . .	650
xiii) Conflits avec des tiers ayant acquis des intérêts dans les loyers – priorité de l’État. . . . .	651
xiv) Paiement de loyers par anticipation – quittance de loyers . . . . .	652
xv) Conflit de lois . . . . .	653
b) Les loyers provenant de la location de biens meubles . . . . .	653
c) Hypothèque grevant un bail . . . . .	654
i) Hypothèque créée par le locateur . . . . .	654
ii) Hypothèque créée par le locataire . . . . .	656
12. Hypothèque sur débentures, obligations ou autres titres d’emprunt . . . . .	657
a) Titres d’emprunt émis par le constituant . . . . .	657
b) Titres d’emprunt émis par un tiers . . . . .	657
13. Hypothèque sur la créance résultant d’une lettre de crédit . . . . .	657
a) Crédits documentaires – Chambre de commerce internationale . . . . .	657
b) Hypothèque sur le produit . . . . .	659
c) Publicité temporaire sans inscription . . . . .	660
d) Hypothèque au profit de l’émetteur de la lettre . . . . .	661
M. Hypothèque sur propriété intellectuelle (nos 1290 à 1392) . . . . .	661
1. Contexte . . . . .	661
a) L’approche du Code . . . . .	662
b) Les lois fédérales et les sûretés en matière de propriété intellectuelle . . . . .	664
c) Cession des droits ; registres tenus par l’OPIC . . . . .	668
d) Sûretés ; registres tenus par l’OPIC . . . . .	668
e) Caractéristiques particulières des droits . . . . .	669

---

2. Propriété intellectuelle et support matériel . . . . .	672
a) L'hypothèque sur le bien corporel ne s'étend pas à la propriété intellectuelle par voie accessoire . . . . .	673
b) Exercice d'un recours hypothécaire – « délaissement » de la propriété intellectuelle . . .	675
c) Convention d'entiercement du code source ou d'autres supports matériels . . . . .	677
3. Le concept d'hypothèque et la propriété intellectuelle . . . . .	679
a) Introduction . . . . .	679
b) Transport en garantie en faveur du créancier ; licence accordée par ce dernier au débiteur . . . .	680
c) Les transports en garantie et l'interdit de l'article 1801 C.c. . . . .	682
d) L'hypothèque . . . . .	682
i) Avantage d'une sûreté sans déplacement du titre de propriété . . . . .	682
ii) L'hypothèque sur les redevances . . . . .	683
iii) L'hypothèque sur la créance pour dommages en contrefaçon . . . . .	684
iv) L'hypothèque sur propriété intellectuelle future – accroissements . . . . .	685
v) L'hypothèque et les droits moraux . . . . .	687
vi) Le devoir du débiteur de ne pas diminuer la valeur du bien grevé . . . . .	687
vii) Délaissement – licence d'utilisation en faveur du créancier . . . . .	688
4. Secrets de fabrique, secrets commerciaux, connaissances techniques et savoir-faire . . . . .	690
a) Conditions d'existence de ces droits . . . . .	690
b) Nature de l'hypothèque grevant ces droits . . . . .	692
5. Clientèle et achalandage . . . . .	694
a) Concept . . . . .	694

b) Hypothèque sur achalandage . . . . .	696
6. Droit d'auteur . . . . .	697
a) Aperçu . . . . .	697
b) La problématique créée par les articles 57 et 58 de la <i>Loi sur le droit d'auteur</i> . . . . .	698
c) L'enregistrement de l'hypothèque à l'OPIC . . . . .	700
d) Incidence d'une inscription au Registre des droits personnels et réels mobiliers sur la « bonne foi » au sens de la <i>Loi sur le droit d'auteur</i> . . . . .	701
7. Brevets . . . . .	702
8. Marque de commerce . . . . .	703
9. Licences . . . . .	705
a) Contexte . . . . .	705
i) Usage des licences . . . . .	705
ii) Les licences et le Code civil . . . . .	706
iii) Inaccessibilité et autres restrictions . . . . .	707
b) Nature juridique d'une licence . . . . .	708
c) Nature juridique d'une licence exclusive . . . . .	710
d) Hypothèque créée par le licencié . . . . .	711
e) Hypothèque grevant le droit de propriété intellectuelle pour lequel une licence est subséquentement octroyée . . . . .	712
i) La sûreté grève-t-elle les redevances dues par le licencié ? . . . . .	713
ii) Impact sur les droits du titulaire d'une licence non exclusive . . . . .	714
iii) Impact sur les droits du titulaire d'une licence exclusive . . . . .	715
f) Constitution d'une hypothèque sur propriété intellectuelle qui fait déjà l'objet d'octroi de licences . . . . .	716
10. Noms de domaine . . . . .	716
a) Enregistrement : l'ACEI . . . . .	717

---

b) Enregistrement : l'ICANN . . . . .	718
c) Hypothèque sur un nom de domaine . . . . .	719
11. Conflit de lois . . . . .	719
N. Hypothèque ouverte (nos 1393 à 1422) . . . . .	721
1. Contexte . . . . .	721
2. Le constituant . . . . .	723
3. Assiette . . . . .	723
4. Suspension de certains effets avant la clôture . . . . .	723
a) Absence de droit de suite . . . . .	724
b) Droit de préférence paralysé . . . . .	725
c) Inopposabilité des ventes d'entreprise, des fusions ou réorganisations . . . . .	726
d) Efficacité entre les parties de restrictions stipulées à l'acte . . . . .	726
e) Obligation du possesseur à l'égard des biens grevés . . . . .	727
5. Effets après la clôture . . . . .	727
a) Créances hypothéquées . . . . .	727
b) Reprise des effets suspendus . . . . .	728
6. Conditions de clôture . . . . .	728
7. Obligation principale garantie par l'hypothèque ouverte . . . . .	728
8. Hypothèque ouverte et prise de possession . . . . .	728
9. Hypothèque simultanément ouverte et « fermée » ? . . . . .	729
10. Hypothèque ouverte et faillite . . . . .	730
<b>Section III. L'hypothèque légale (nos 1423 à 1574) . . . . .</b>	<b>732</b>
A. Aperçu (n° 1423) . . . . .	732
B. Dispositions applicables à l'hypothèque légale (nos 1424 à 1428) . . . . .	733
C. Conditions d'existence et de conservation (nos 1429 à 1432) . . . . .	734

D. Assiette de l'hypothèque légale (n <sup>os</sup> 1433 à 1444) . . . . .	735
1. Bien appartenant au débiteur . . . . .	736
a) Immeuble aliéné par le débiteur – aliénation non inscrite . . . . .	736
b) Biens détenus par un prête-nom . . . . .	737
2. Exclusion des biens insaisissables . . . . .	738
3. Exclusion des biens inappropriables ou hors commerce . . . . .	739
E. Transmission d'une créance garantie par hypothèque légale ; création d'une hypothèque sur telle créance (n <sup>o</sup> 1445) . . . . .	741
F. Hypothèque légale de l'État et personnes morales de droit public (n <sup>os</sup> 1446 à 1461) . . . . .	742
1. L'État – créances fiscales . . . . .	742
2. Personnes morales de droit public – municipalités . .	743
3. Assiette de l'hypothèque . . . . .	744
4. Spécialité de la créance garantie par l'hypothèque . .	745
5. Création et rang . . . . .	745
6. Droit de suite et report . . . . .	746
7. Notification à l'État des poursuites hypothécaires . .	746
8. Radiation . . . . .	747
G. L'hypothèque légale du domaine de la construction (n <sup>os</sup> 1462 à 1538) . . . . .	747
1. Aperçu . . . . .	747
2. Travaux préparatoires – absence de construction ou de rénovation . . . . .	749
3. Bénéficiaires . . . . .	750
4. Travaux, matériaux ou services fournis ou préparés . . . . .	754
5. Travaux commandés par le « propriétaire » ; locataire ; occupant . . . . .	754
6. Plus-value . . . . .	757

---

a) Concept .....	757
b) Unicité .....	759
c) Preuve de l'existence de la plus-value .....	759
d) Preuve du montant de la plus-value .....	760
e) Évaluation relative – « ventilation » .....	762
7. Créance garantie .....	764
a) Créance pour travaux de rénovation ou de construction d'un immeuble .....	764
b) Montants garantis .....	765
c) Sous-traitants – créances nées après dénonciation au propriétaire .....	766
d) Plans ou matériaux non utilisés .....	770
8. Assiette de l'hypothèque légale .....	771
a) Immeuble assujetti – droit réel immobilier ....	771
b) Sûreté substituée : absence d'application des règles sur l'hypothèque légale .....	772
c) Pluralité d'immeubles – concept d'unité d'exploitation .....	772
d) Immeubles détenus en copropriété divise .....	774
9. Fin des travaux .....	777
a) Concept .....	777
b) Exécution intégrale des travaux .....	778
c) Suspension des travaux .....	780
d) Abandon des travaux .....	781
10. Naissance ; conditions de conservation .....	782
a) Naissance .....	782
b) Inscription d'un avis de conservation .....	784
c) Signification de l'avis au propriétaire .....	786
i) « Signification » ou notification ? .....	787
ii) Signification au « propriétaire » .....	788
d) Dénonciation par les sous-traitants .....	788

e) Publication d'une action ou de l'exercice d'un recours hypothécaire – délai de six mois . . . . .	788
i) Demande personnelle . . . . .	789
ii) Demande en reconnaissance d'hypothèque ? .	790
iii) Recours hypothécaire . . . . .	792
f) Collocation – vente forcée . . . . .	793
11. Renonciation à l'hypothèque – « cession de rang » . .	794
12. Cession de la créance garantie par l'hypothèque légale, subrogation . . . . .	795
13. Hypothèque légale de la construction et prise en paiement par un autre créancier . . . . .	796
14. Résolution du titre du propriétaire de l'immeuble grevé – résiliation de l'emphytéose . . . . .	800
15. Prise en paiement par le bénéficiaire de l'hypothèque légale de la construction ? . . . . .	801
16. Rang . . . . .	803
17. Contestations relatives à l'hypothèque . . . . .	803
18. Radiation de l'hypothèque . . . . .	804
H. Hypothèque légale du syndicat des copropriétaires (n <sup>os</sup> 1539 à 1542) . . . . .	805
I. L'hypothèque résultant d'un jugement condamnant à payer une somme d'argent (n <sup>os</sup> 1543 à 1552) . . . . .	806
1. Aperçu . . . . .	806
2. Caractéristiques de l'hypothèque légale judiciaire . .	808
a) Condamnation à payer une somme d'argent . . . .	808
b) Naissance de l'hypothèque . . . . .	810
c) Assiette . . . . .	811
i) Bien meuble ou immeuble appartenant au débiteur . . . . .	811
ii) Résidence principale . . . . .	812
iii) Résidence familiale . . . . .	813
d) Recours . . . . .	813

---

J. Locateur (n° 1553) . . . . .	814
K. Demande en diminution du nombre de biens grevés, en changement de biens grevés, en substitution de sûreté ou en réduction de l'hypothèque légale (n <sup>os</sup> 1554 à 1573) . . . . .	815
1. Aperçu . . . . .	815
2. Hypothèque conventionnelle ? . . . . .	815
3. Demande par le « propriétaire » . . . . .	816
4. Modes distincts de substitution ou de réduction . . . . .	817
a) Substitution ou diminution de sûreté par ordonnance de sauvegarde . . . . .	817
b) Demande de réduction ou de radiation faite sous l'autorité de l'article 467 <i>C.p.c.</i> . . . . .	818
5. Présentation de la demande de modification ou de substitution de sûreté . . . . .	819
6. Préjudice subi par le requérant . . . . .	819
7. Réduction des biens grevés . . . . .	820
8. Modification de l'assiette de l'hypothèque – substitution de sûreté . . . . .	821
a) Objectifs . . . . .	821
b) Suffisance de la sûreté de substitution . . . . .	821
i) Appréciation de la valeur . . . . .	822
ii) Dépôt d'une somme d'argent . . . . .	823
iii) Dépôt judiciaire – consignation . . . . .	824
iv) Assurance, cautionnement, lettre de garantie . . . . .	825
c) Règles distinctes applicables à la sûreté de substitution . . . . .	826
d) Modification des conclusions recherchées par le créancier . . . . .	827
e) Déclaration ultérieure de l'inefficacité de l'hypothèque légale . . . . .	827
L. Hypothèque légale et faillite (n° 1574) . . . . .	828

<b>Section IV. Exercice des droits et recours hypothécaires</b> (n <sup>os</sup> 1575 à 1954) . . . . .	828
A. Aperçu (n <sup>os</sup> 1575 à 1586) . . . . .	828
1. Description générale . . . . .	829
a) Droits d'un créancier ordinaire . . . . .	829
b) Droits découlant d'une hypothèque . . . . .	829
c) Recours hypothécaires . . . . .	829
2. Interruption de prescription extinctive . . . . .	833
3. Prise de possession fondée sur un pouvoir contractuel . . . . .	834
B. Droits autres que les recours hypothécaires (n <sup>os</sup> 1587 à 1636) . . . . .	835
1. Aperçu . . . . .	835
2. Détérioration du bien grevé – diminution de sa valeur . . . . .	836
a) Devoir du possesseur du bien grevé . . . . .	836
b) Recours en dommages-intérêts compensatoires . . . . .	837
c) Injonction, action en inopposabilité . . . . .	838
d) Perte du bénéfice du terme . . . . .	838
e) Servitudes créées après la constitution de l'hypothèque . . . . .	838
f) Baux préjudiciables . . . . .	840
3. Demande en reconnaissance d'hypothèque et en interruption de prescription . . . . .	841
4. Recours personnels, mesures provisionnelles et autres droits . . . . .	842
a) Action personnelle – action personnelle- hypothécaire . . . . .	843
i) Action personnelle concomitante ou subséquente à un recours hypothécaire . . . . .	843
ii) Action personnelle-hypothécaire . . . . .	845

---

iii) Exécution d'un jugement rendu sur action personnelle – recours hypothécaire subséquent . . . . .	847
b) Injonction . . . . .	848
c) Ordonnance de sauvegarde . . . . .	848
d) Opposition à la saisie du bien hypothéqué effectuée à la demande d'un tiers . . . . .	849
i) Hypothèque sans dépossession . . . . .	850
ii) Gage . . . . .	851
e) Perception des créances hypothéquées . . . . .	852
f) Saisie avant jugement par le créancier hypothécaire . . . . .	853
g) Action oblique – action en inopposabilité . . . . .	855
5. Exercice du droit de préférence : vente du bien hypothéqué à la demande d'un tiers . . . . .	855
a) Vente sous contrôle de justice consécutive à une saisie-exécution par un tiers . . . . .	855
b) Vente provoquée par un autre créancier hypothécaire . . . . .	857
i) Vente extrajudiciaire . . . . .	857
ii) Vente sous contrôle de justice . . . . .	858
C. Recours hypothécaires – dispositions générales (n <sup>os</sup> 1637 à 1673) . . . . .	858
1. Absence de condamnation à paiement . . . . .	858
2. Contre qui le recours s'exerce . . . . .	859
3. Pluralité de créanciers hypothécaires – préséance du créancier antérieur . . . . .	861
4. Présence d'une créance garantie par une fiducie présumée . . . . .	863
5. Conflit avec le créancier se prévalant d'une clause résolutoire . . . . .	863
a) Immeuble – hypothèque créée par l'acheteur . . . . .	863

b) Immeuble – hypothèque créée par le vendeur antérieurement à la vente . . . . .	864
c) Bien meuble . . . . .	865
d) Dénonciation par l’officier de publicité . . . . .	866
6. Exercice des recours malgré une saisie pratiquée par un tiers . . . . .	866
7. Présence d’un droit de rétention . . . . .	871
8. Recours hypothécaire et vente d’un immeuble pour taxe . . . . .	871
9. Pacte de préférence relatif au bien grevé . . . . .	872
10. Pluralité de biens hypothéqués . . . . .	873
a) Choix du créancier . . . . .	874
b) Distribution proportionnelle du prix de vente . . . . .	874
c) Prise en paiement sur certains biens seulement . . . . .	875
11. Compétence des tribunaux . . . . .	877
a) Tribunaux de droit commun . . . . .	877
i) Compétence d’attribution . . . . .	877
ii) Compétence territoriale . . . . .	878
b) Arbitres . . . . .	879
12. Cumul de recours hypothécaires ? . . . . .	881
D. Restrictions à l’exercice d’un recours hypothécaire résultant de lois particulières (n° 1674) . . . . .	881
E. Survie des baux consentis par le débiteur hypothécaire (nos 1675 à 1684) . . . . .	882
1. Aperçu . . . . .	882
2. Bail à durée indéterminée . . . . .	882
3. Bail immobilier à durée fixe . . . . .	882
4. Bail mobilier à durée fixe . . . . .	885
5. Droit d’usage . . . . .	886
F. Le préavis d’exercice des recours hypothécaires (nos 1685 à 1728) . . . . .	886

---

1. Aperçu .....	886
2. Conditions préalables à l'envoi d'un préavis .....	887
a) Créance liquide et exigible – existence d'un défaut .....	887
b) Publicité préalable de l'hypothèque .....	888
c) Hypothèque ouverte .....	888
d) Hypothèque sur créances – autorisation de percevoir donnée au débiteur .....	888
e) Formalités préalables exigées par certaines lois .....	889
3. Nature du préavis – absence de préavis .....	889
4. Valeurs mobilières et titres intermédiés .....	891
5. Contenu du préavis .....	893
a) « Dénoncer tout défaut » .....	893
b) Rappel du droit de remédier au défaut .....	894
c) Montant de la créance en capital et intérêts ...	894
d) Choix du recours – changement subséquent ...	895
i) Changement de recours, nouveau préavis ...	895
ii) Délai ultime pour changement de recours ..	897
e) Description du bien grevé .....	898
f) Sommation au délaissement .....	898
6. Forme du préavis .....	898
7. Signification et inscription du préavis .....	898
8. Conséquences découlant de l'inscription d'un préavis .....	903
a) Inopposabilité de toute aliénation volontaire ...	903
b) Inopposabilité de certains droits réels .....	906
G. Le délai préfix pour délaisser (n <sup>os</sup> 1729 à 1775) .....	906
1. Temps d'arrêt obligatoire .....	906
2. Durée minimale du « délai imparti pour délaisser » ou période du délai préfix .....	906

3. Autres délais statutaires – délai raisonnable additionnel ? . . . . . 907
4. Le délai pour délaisser imparté par le jugement pour abandonner le bien . . . . . 908
5. Exercice des recours en attente pendant le délai préfix . . . . . 909
6. Droit de remédier . . . . . 910
  - a) Période de temps allouée pour exercer ce droit . . 910
  - b) Droit de remédier au défaut ou à tout autre défaut subséquent – déchéance du terme . . . . . 911
  - c) Payer « ce qui est dû » au créancier . . . . . 913
    - i) Paiement par anticipation de la dette . . . . . 913
    - ii) Indemnité prévue au contrat en cas de remboursement par anticipation . . . . . 913
  - d) Personnes ayant droit de remédier ou de payer ce qui est dû au créancier . . . . . 916
  - e) Frais judiciaires et honoraires extrajudiciaires engagés par le créancier . . . . . 916
7. Droit d'exiger l'abandon du recours de prise en paiement . . . . . 918
  - a) Droit ouvert à un possesseur non personnellement tenu ? – clause résolutoire . . . . . 918
  - b) Délais pour exercer ce droit . . . . . 920
  - c) Imposition d'un autre recours : qui a le choix ? . . 922
  - d) L'exercice du recours différent auquel on contraint le créancier nécessite-t-il l'inscription d'un nouveau préavis ? . . . . . 923
  - e) Avance de fonds et remboursement de frais – caution . . . . . 924
  - f) Demande de nature reconventionnelle par le créancier . . . . . 925
8. Délaissement forcé anticipé – exercice anticipé des recours . . . . . 926

---

a) Prérequis : signification du préavis d'exercice d'un recours hypothécaire . . . . .	926
b) Motifs à l'appui de la demande . . . . .	927
c) Délaissement anticipé – exercice immédiat d'un recours hypothécaire . . . . .	928
H. Le délaissement (n <sup>os</sup> 1776 à 1821) . . . . .	930
1. Le concept de délaissement . . . . .	930
a) Historique . . . . .	930
b) Le délaissement sous le Code . . . . .	931
2. Délaissement volontaire . . . . .	932
a) Introduction . . . . .	932
b) Nécessité d'un écrit ? . . . . .	933
c) Délaissement volontaire après le délai préfix ? . .	934
d) Le délaissement, geste unilatéral – exceptions . .	934
e) Délaissement volontaire et prise en paiement . .	935
f) Le gage et le délaissement volontaire . . . . .	936
g) Délaissement d'une valeur mobilière ou d'un titre intermédié au sens de la <i>Loi sur le transfert de valeurs        mobilières et l'obtention de titres intermédiés</i> . . .	936
3. Délaissement forcé . . . . .	936
a) Aperçu . . . . .	936
b) Demande – état récent du registre – signification . . . . .	937
c) Causes d'opposition ; intervention . . . . .	940
i) Aperçu . . . . .	940
ii) Instance distincte pendante, demande de suspension . . . . .	943
iii) Possesseur, locataire . . . . .	945
iv) Paiement sous protêt . . . . .	945
v) Demande de substitution de sûreté . . . . .	945
vi) Créancier de rang subséquent . . . . .	945

d)	Ultime délai pour délaisser – ordre d’expulsion .	946
e)	Sûreté fournie par le créancier . . . . .	946
f)	Date de prise d’effet du délaissement forcé . . . . .	947
4.	Conséquences du défaut de délaisser . . . . .	947
5.	Conséquences du délaissement . . . . .	948
a)	Le créancier en tant qu’administrateur du bien d’autrui . . . . .	948
i)	Application des règles générales de l’administration . . . . .	948
ii)	Conservation du bien – assurance de biens . .	949
b)	Ouverture du droit d’exercer les recours hypothécaires . . . . .	951
c)	Retour à existence de certains droits réels éteints par confusion . . . . .	951
d)	Exception résultant d’une créance prioritaire ou hypothécaire antérieure . . . . .	952
e)	Droit de résolution du vendeur impayé . . . . .	952
I.	La prise de possession à des fins d’administration (n <sup>os</sup> 1822 à 1839) . . . . .	952
1.	Aperçu . . . . .	952
2.	Biens d’une entreprise . . . . .	953
3.	Prise de possession à caractère temporaire . . . . .	954
4.	Pouvoir de délégation . . . . .	955
5.	Pleine administration du bien d’autrui . . . . .	955
6.	Fin de l’administration . . . . .	956
7.	Reddition de compte . . . . .	957
8.	Exercice d’un autre recours – nouveau préavis . . . . .	957
9.	Exercice simultané d’un autre recours . . . . .	958
10.	Prise de possession et autres créanciers . . . . .	958
J.	La prise en paiement (n <sup>os</sup> 1840 à 1888) . . . . .	959
1.	Aperçu . . . . .	959

---

2.	Moment où la prise en paiement s'actualise . . . . .	961
a)	Prise en paiement judiciaire . . . . .	962
b)	Prise en paiement conventionnelle . . . . .	963
c)	Inscription . . . . .	964
d)	Rétroactivité . . . . .	964
3.	Prise en paiement avant l'expiration du délai préfix . . . . .	964
4.	Obstacles à l'exercice du recours de prise en paiement . . . . .	965
a)	Acquittement de la moitié de l'obligation garantie . . . . .	965
b)	Abandon de la demande du débiteur ou d'un créancier subséquent . . . . .	968
c)	Abandon à la demande du possesseur qui a lui-même pris en paiement pour une créance antérieure . . . . .	969
5.	Paiements partiels effectués durant le délai préfix . .	969
6.	Prise en paiement : abus de droit, action en inopposabilité, rétractation . . . . .	969
7.	Extinction de l'obligation garantie . . . . .	970
8.	Cession partielle d'une créance hypothécaire – prise en paiement par le cédant ou par le cessionnaire . .	972
9.	Paiement par le preneur en paiement d'une créance prioritaire ou préférable – absence de subrogation .	972
10.	Rétroactivité . . . . .	973
a)	Aperçu . . . . .	973
b)	Entre les parties . . . . .	974
c)	Droits réels créés après l'inscription du préavis .	974
d)	Rétroactivité à l'égard des hypothèques . . . . .	974
i)	La règle de l'article 2783 <i>C.c.</i> . . . . .	974
ii)	Hypothèque légale du domaine de la construction . . . . .	975

iii)	Hypothèque sur créances pécuniaires ou sur valeurs mobilières et titres intermédiés . . . .	975
e)	À l'égard des tiers en général . . . . .	976
f)	Loyers . . . . .	976
g)	Responsabilité et obligation personnelles de l'ancien propriétaire . . . . .	978
h)	Arrérages de taxes foncières . . . . .	979
i)	Charges – copropriété divise . . . . .	979
j)	Fiducies d'origine légale dites « réputées » ou « présumées » . . . . .	980
11.	Obligations du créancier devenu propriétaire . . . . .	981
12.	Dation en paiement volontaire . . . . .	982
K.	La vente par le créancier (n <sup>os</sup> 1889 à 1910) . . . . .	983
1.	Aperçu . . . . .	983
2.	Modalités de vente . . . . .	983
a)	Biens d'une entreprise . . . . .	983
b)	Valeurs mobilières et titres intermédiés . . . . .	984
3.	Vente au nom du propriétaire – obligations légales du vendeur . . . . .	984
4.	Nouvel avis en cas de vente aux enchères . . . . .	985
5.	Le prix de vente . . . . .	986
6.	Le créancier a-t-il le droit de se porter acquéreur ? . . . . .	987
7.	Obligation de payer les créances antérieures . . . . .	988
8.	Purge ou survie des droits réels . . . . .	989
a)	Valeurs mobilières et titres intermédiés . . . . .	989
b)	Autres biens . . . . .	989
9.	Conclusion . . . . .	990
L.	La vente sous contrôle de justice (n <sup>os</sup> 1911 à 1953) . . . . .	991
1.	Aperçu . . . . .	991
2.	Règles du Code et du <i>Code de procédure civile</i> . . . . .	992

---

3. L'obtention d'un prix « commercialement raisonnable » . . . . .	993
a) Valeur marchande . . . . .	993
b) Impossibilité d'atteindre la valeur . . . . .	994
4. La mise à prix . . . . .	995
a) Mise à prix nécessaire ? Son montant . . . . .	995
b) Seuil visé – immeuble . . . . .	996
c) Contestation du montant de la mise à prix . . . . .	996
d) Universalité de biens . . . . .	998
5. Modes et modalités particulières de la vente – présence d'un pacte de préférence . . . . .	998
6. Personne chargée de vendre – relation avec le créancier . . . . .	999
a) Une personne indépendante . . . . .	999
b) Relations avec la personne en faveur de qui le délaissement est effectué . . . . .	1000
7. Modification des modalités de la vente prévues par le tribunal . . . . .	1001
8. Registre des ventes . . . . .	1003
9. Les effets de la vente ; dépôt du produit . . . . .	1003
a) Transfert de propriété – paiement du prix . . . . .	1003
b) Purge – radiation . . . . .	1005
c) Conservation du produit . . . . .	1005
10. Distribution du prix . . . . .	1006
a) Fiducies d'origine légale . . . . .	1006
b) Immeubles nouvellement construits – TPS – TVQ . . . . .	1007
11. Annulation, rétractation . . . . .	1007
a) Annulation . . . . .	1007
b) Rétractation . . . . .	1009
12. Le créancier peut-il se porter acquéreur ? . . . . .	1009

M. Conflit de lois (n° 1954) . . . . .	1009
<b>Section V. Extinction des hypothèques</b> (n <sup>os</sup> 1955 à 1968) . . . . .	1010
A. Perte du bien ou changement de sa nature (n° 1956) . .	1010
B. Extinction du titre du constituant (n° 1957) . . . . .	1010
C. Exécution de l'obligation garantie (n° 1958) . . . . .	1011
D. Renonciation (n° 1959) . . . . .	1011
E. Prescription extinctive de l'obligation garantie (n <sup>os</sup> 1960 à 1963) . . . . .	1012
F. Prescription extinctive du droit d'action tendant à faire valoir un droit réel (n° 1964) . . . . .	1013
G. Extinction par voie de confusion (n <sup>os</sup> 1965 et 1966) . . .	1014
H. Péremption de l'inscription (n° 1967) . . . . .	1015
I. Radiation (n° 1968) . . . . .	1016

**CHAPITRE QUATRIÈME  
LA PROPRIÉTÉ À TITRE DE SÛRETÉ**

<b>Section I. Aperçu</b> (n <sup>os</sup> 1969 et 1970) . . . . .	1017
<b>Section II. La fiducie-sûreté</b> (n <sup>os</sup> 1971 à 2111) . . . . .	1018
A. Concept (n <sup>os</sup> 1971 à 1977) . . . . .	1018
1. Description générale . . . . .	1018
2. Évolution historique . . . . .	1019
3. <i>Le Code civil du Québec</i> . . . . .	1021
B. Définition et nature juridique (n <sup>os</sup> 1978 à 2017) . . . . .	1022
1. Aperçu . . . . .	1022
2. Distinction d'avec les anciennes sûretés constituées en vertu de la <i>Loi sur les pouvoirs spéciaux des</i> <i>personnes morales</i> . . . . .	1023
3. Le déplacement du droit de propriété et ses conséquences . . . . .	1029
a) Fiducie-sûreté et gage commun des créanciers. .	1029

---

b) Pluralité de fiducies successives sur le même bien ? .....	1032
c) Conflit entre la fiducie-sûreté et des créanciers hypothécaires .....	1033
d) Sûreté avec dessaisissement .....	1034
i) Aperçu .....	1034
ii) Le débiteur en tant que fiduciaire ? .....	1035
iii) Le débiteur en tant que bénéficiaire des fruits et revenus ? .....	1037
iv) Délégation du fiduciaire au débiteur ? ....	1037
v) Contrats entre le débiteur et le fiduciaire ..	1038
vi) Conclusion .....	1038
4. Quand y a-t-il « fiducie-sûreté » ? .....	1039
a) Vocations multiples possibles d'une fiducie ...	1039
b) La fiducie-sûreté : importance de la qualification .....	1041
C. Contrat constitutif (n <sup>os</sup> 2018 à 2037) .....	1042
1. Aperçu .....	1042
2. Contrat « à titre onéreux » .....	1043
a) Classification des fiducies .....	1043
b) Règles particulières aux fiducies « constituées par contrat à titre gratuit » .....	1045
c) Peut-on vraiment constituer une fiducie-sûreté « par contrat à titre onéreux » ? .....	1046
d) Une fiducie-sûreté doit-elle se constituer par un contrat à titre onéreux ? .....	1047
3. Fiducie-sûreté intégrée dans une fiducie constituée également pour d'autres fins ? .....	1048
4. Modification au contrat créant la fiducie-sûreté ...	1049
a) Modification judiciaire .....	1049
b) Modification contractuelle .....	1050
i) Parties au contrat .....	1050

ii) Mécanisme contractuel de modification . . .	1051
c) Conclusion . . . . .	1052
D. Les obligations dont la fiducie garantit le paiement (n <sup>os</sup> 2038 et 2039) . . . . .	1053
1. Nature des obligations garanties . . . . .	1053
2. Le patrimoine fiduciaire et les obligations garanties . . . . .	1053
E. Caractère accessoire de la fiducie-sûreté (n <sup>os</sup> 2040 à 2044) . . . . .	1054
1. Caractère accessoire implicite . . . . .	1055
2. Transmission de la créance garantie par fiducie-sûreté . . . . .	1056
F. Conflit de lois : fiducie ou sûreté ? (n <sup>os</sup> 2045 à 2047) . .	1057
G. Les intervenants à la fiducie-sûreté (n <sup>os</sup> 2048 à 2068). .	1059
1. Le constituant . . . . .	1059
a) Une « personne » . . . . .	1059
b) Le débiteur de l'obligation devant être garantie . . . . .	1061
c) La caution ou un tiers . . . . .	1061
d) Le créancier lui-même ? . . . . .	1062
e) Un tiers non intéressé ? . . . . .	1063
f) La fiducie-sûreté prévue à l'article 591 <i>C.c.</i> . . .	1063
2. La personne qui augmente le patrimoine fiduciaire . . . . .	1063
3. Le fiduciaire . . . . .	1065
4. Les bénéficiaires . . . . .	1066
a) Des créanciers actuels ou futurs . . . . .	1066
b) Pluralité de créanciers – égalité de rang ou pluralité de rangs – ordres successifs de bénéficiaires . . . . .	1066
c) Faculté d'élire les bénéficiaires . . . . .	1067

---

d) Le constituant ou la personne qui augmente le patrimoine fiduciaire .....	1067
H. Contenu du patrimoine fiduciaire (n <sup>os</sup> 2069 à 2083) ..	1068
1. Aperçu .....	1068
2. Biens transférés en fiducie .....	1068
a) Sens du mot « biens » .....	1068
b) Démembrements du droit de propriété ; hypothèque transférée en fiducie ? .....	1068
c) Biens à venir .....	1070
d) Universalité de biens présents et à venir ? ....	1072
3. Patrimoine fiduciaire .....	1073
I. Publicité (n <sup>os</sup> 2084 à 2090) .....	1073
1. Inscription de la fiducie ; nature mobilière ou immobilière des biens transférés .....	1074
2. « Montant » de la fiducie-sûreté .....	1075
3. « Titulaire » de la fiducie-sûreté .....	1076
4. Conclusion .....	1076
J. Exercice des droits en cas de défaut (n <sup>os</sup> 2091 à 2109) ..	1077
1. Aperçu .....	1077
2. Adaptation nécessaire des « règles relatives à l'exercice des droits hypothécaires » .....	1077
a) Préavis d'exercice .....	1079
i) Contenu du préavis .....	1079
ii) Qui du fiduciaire ou du créancier bénéficiaire donne le préavis ? – rôle du créancier .....	1080
iii) Faut-il toujours donner le préavis ? .....	1081
b) Le choix du « recours » ou des mesures à prendre .....	1083
K. Fin de la fiducie-sûreté (n <sup>o</sup> 2110) .....	1085
L. Conclusion (n <sup>os</sup> 2111) .....	1085

<b>Section III.</b> La réserve de propriété – vente à tempérament (n <sup>os</sup> 2112 à 2244) .....	1085
A. Généralités (n <sup>os</sup> 2112 à 2126) .....	1085
1. Aperçu .....	1085
2. La vente à tempérament sous le <i>Code civil du Bas Canada</i> .....	1086
3. Le <i>Code civil du Québec</i> et les modifications de 1998 .....	1089
4. Le droit français .....	1092
5. Common law .....	1093
6. Loi sur la protection du consommateur .....	1094
B. Définition et nature juridique (n <sup>os</sup> 2127 à 2132) .....	1094
1. Caractéristiques .....	1094
2. L'arrêt <i>Ouellet</i> .....	1097
3. Contrat à exécution successive .....	1099
4. Distinction d'avec la vente à consignation .....	1100
C. Caractère accessoire – cession de la créance du vendeur (n <sup>o</sup> 2133) .....	1100
D. Le contrat constitutif : contrat spécifique ou contrat cadre (n <sup>os</sup> 2134 à 2143) .....	1101
1. Aperçu .....	1101
2. Une vente .....	1102
a) Prix payable en argent .....	1102
b) Intention des parties .....	1102
c) Stipulation de la réserve de propriété .....	1103
i) Lors de la formation du contrat de vente ..	1103
ii) Absence de formalisme – nécessité d'un écrit ? .....	1104
3. Une vente avec solde de prix de vente .....	1105
4. Une vente à terme et non une vente « conditionnelle » .....	1105
5. Une possibilité : un contrat cadre .....	1106

---

6. Véhicules automobiles – immatriculation . . . . .	1106
E. L'obligation garantie (n <sup>os</sup> 2144 à 2146) . . . . .	1107
1. Le prix de vente et les frais encourus . . . . .	1107
2. Une partie seulement du prix de vente ? . . . . .	1107
3. Universalité de prix de vente présents et futurs ? . . . . .	1108
F. Les parties au contrat : le « constituant » et le « titulaire » (n <sup>o</sup> 2147) . . . . .	1108
G. Conflit de lois (n <sup>o</sup> 2148) . . . . .	1108
H. Objet de la réserve de propriété (n <sup>os</sup> 2149 à 2156) . . . . .	1110
1. Biens immeubles, meubles, corporels, incorporels . . . . .	1110
2. Accession mobilière . . . . .	1111
3. Immobilisation par intégration ou par incorporation des biens vendus . . . . .	1112
4. Immobilisation par attache ou réunion des biens vendus . . . . .	1113
5. Description du bien . . . . .	1114
I. L'acheteur à tempérament et ses créanciers (n <sup>os</sup> 2157 à 2163) . . . . .	1114
1. L'acheteur détient le bien d'autrui . . . . .	1114
2. Saisie du « droit » de l'acheteur par ses créanciers . . . . .	1115
3. Saisie du bien par les créanciers de l'acheteur . . . . .	1115
a) Absence de droit de saisie . . . . .	1115
b) Charges . . . . .	1117
c) Réparations – droit de rétention . . . . .	1117
J. Opposabilité (n <sup>os</sup> 2164 à 2203) . . . . .	1117
1. Aperçu . . . . .	1117
2. Inscription pour fins de publicité . . . . .	1119
a) La réserve, la cession de la réserve . . . . .	1119
b) Biens acquis pour le service ou l'exploitation d'une entreprise . . . . .	1120

c) Véhicules routiers et autres biens déterminés par règlement . . . . .	1121
3. Opposabilité sans inscription pendant 15 jours . . .	1122
4. Absence d'inscription – effets . . . . .	1124
a) Absence totale d'inscription . . . . .	1124
i) Les parties . . . . .	1124
ii) Syndic dans la faillite de l'acheteur . . . . .	1124
iii) Créanciers ordinaires de l'acheteur . . . . .	1124
iv) Hypothèque légale ou priorité au profit des créanciers de l'acheteur . . . . .	1126
v) Hypothèque conventionnelle créée par l'acheteur immédiat . . . . .	1126
vi) Sous-acquéreur . . . . .	1127
vii) Réparations – droit de rétention . . . . .	1127
b) Inscription à titre de crédit-bail . . . . .	1128
5. Inscription tardive . . . . .	1128
a) Revente du bien . . . . .	1128
b) Hypothèque consentie par l'acheteur à tempérament . . . . .	1128
c) Saisie par un créancier de l'acheteur à tempérament . . . . .	1129
6. Inscription globale . . . . .	1130
a) Aperçu . . . . .	1130
b) Universalité de biens de même nature . . . . .	1130
c) Revente – perte du droit de propriété . . . . .	1131
d) Durée de l'inscription . . . . .	1132
7. Opposabilité de la cession de la réserve . . . . .	1132
8. Inscription d'une vente par l'acheteur ? . . . . .	1134
9. Immobilisation par attache ou réunion : inscription au registre foncier ? . . . . .	1134
10. Avis d'adresse . . . . .	1135

---

11. Radiation de l'inscription .....	1136
K. Les recours du titulaire d'une réserve de propriété (n <sup>os</sup> 2204 à 2233) .....	1136
1. L'exercice du droit de reprise .....	1136
a) Préavis, délaissement, recours hypothécaire exercé .....	1136
i) Préavis .....	1136
ii) Délaissement .....	1137
iii) Le recours : vente, prise en paiement .....	1138
b) Exercice du recours contre l'acheteur – effets de l'absence d'inscription de la réserve .....	1138
c) Exercice du recours contre un sous-acquéreur ..	1139
i) Inscription globale de la réserve .....	1139
ii) Inscription individuelle .....	1141
d) Droit de reprise et droit de revendication en vertu de l'article 1714 <i>C.c.</i> .....	1143
e) Droit de reprise et droit de résiliation sous l'article 1604 <i>C.c.</i> .....	1144
f) Saisie avant jugement sans autorisation du tribunal .....	1145
g) Sort des baux consentis par l'acheteur .....	1145
h) Sûretés nées du chef de l'acheteur .....	1146
2. Droit au produit de la vente du bien consentie par l'acheteur – absence de report .....	1146
a) Aperçu .....	1146
b) Droit de propriété, report, subrogation réelle ..	1147
c) Bien vendu par l'acheteur à tempérament à titre de mandataire .....	1148
d) Influence de la common law .....	1150
e) Conclusion .....	1151
L. L'acheteur à tempérament face aux créanciers de son vendeur (n <sup>os</sup> 2234 à 2243) .....	1152

1. Aperçu .....	1152
2. Droits des créanciers ordinaires du vendeur à tempérament .....	1153
3. Hypothèque consentie par le vendeur à tempérament .....	1153
a) Sort de l'hypothèque consentie sur le bien avant la conclusion de la vente à tempérament .....	1153
b) Sort de l'hypothèque sur universalité de créances consenties par le vendeur à tempérament .....	1154
c) Sort de l'hypothèque consentie sur le bien par le vendeur après la conclusion de la vente à tempérament .....	1155
4. Financement du vendeur à tempérament par voie d'achats à tempérament .....	1155
M. Indemnités d'assurance (n° 2244) .....	1156
<b>Section IV. Le crédit-bail et le bail (nos 2245 à 2259) ...</b>	<b>1157</b>
A. Le crédit-bail (nos 2245 à 2251) .....	1157
1. Concept .....	1157
2. Nature juridique .....	1159
a) Éléments caractéristiques d'une sûreté .....	1159
b) Éléments distinguant le crédit-bail d'une sûreté .....	1161
B. Le bail mobilier d'une durée de plus d'un an (nos 2252 à 2259) .....	1163
1. Contexte .....	1163
2. Provinces et territoires de common law .....	1163
a) Les législations sur les sûretés mobilières .....	1163
b) Le droit du locateur dans le bien : une « réserve de propriété » issue du contrat de location .....	1164
3. Le <i>Code civil du Bas Canada</i> .....	1164
4. L'Office de révision du Code civil .....	1164
5. Le <i>Code civil du Québec</i> : l'ambiguïté de l'article 1852 <i>C.c.</i> .....	1164

---

6. Conclusion .....	1167
<b>Section V. La vente à réméré (n<sup>os</sup> 2260 à 2280) .....</b>	<b>1167</b>
A. Aperçu (n <sup>o</sup> 2260) .....	1167
B. Une sûreté ? (n <sup>os</sup> 2261 à 2263) .....	1168
C. La vente à réméré sous le <i>Code civil du Bas Canada</i> (n <sup>os</sup> 2264 à 2266) .....	1169
D. Le <i>Code civil du Québec</i> (n <sup>os</sup> 2267 à 2280) .....	1172
1. L'approche .....	1172
2. Inscription .....	1173
a) Les articles 1750, 1751 <i>C.c.</i> .....	1173
b) L'article 2961.1 <i>C.c.</i> .....	1174
3. La vente à réméré à la garantie d'un prêt .....	1174
a) L'article 1756 <i>C.c.</i> .....	1174
b) Où réside la sûreté ? .....	1176
c) Réméré facultatif ? .....	1176
d) Présomption d'hypothèque ? .....	1177
e) Préséance sur l'article 1753 <i>C.c.</i> ? .....	1178
f) Réméré pour fins de garantie : inscription ? ...	1178
4. Conclusion .....	1179
<b>Bibliographie .....</b>	<b>1181</b>
<b>Table de la législation .....</b>	<b>1209</b>
<b>Table de la jurisprudence .....</b>	<b>1277</b>
<b>Index analytique .....</b>	<b>1421</b>