

## COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : 200-17-003776-036

DATE : 12 mai 2004

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE CLAUDE HENRI GENDREAU, j.c.s.**

---

**COPROPRIÉTÉ 24 ET 26 STE-URSULE**, syndicat de copropriétaires, ayant une place d'affaires au 55 rue d'Auteuil à Québec, district judiciaire de Québec, province de Québec, G1R 4C2

et

**RICHARD LABBÉ**, résidant et domicilié au 55, rue d'Auteuil à Québec, district judiciaire de Québec, province de Québec, G1R 4C2

et

**LE 24-34 STE-URSULE S.E.C.**, société en commandite représentée par Société immobilière Chaudière Appalaches (Simca), son commandité, ayant son siège au 10500, 1<sup>ère</sup> Avenue à Saint-Georges, province de Québec, G5Y 2C1

Demandeurs

c.

**CONSTRUCTION RAOUL PELLETIER (1997) INC.**, personne morale de droit privé, ayant une place d'affaires au 3650 boulevard de la Rive Sud à Lévis, district judiciaire de Québec, province de Québec, G6W 7L3

Défenderesse

et

200-17-003776-036

PAGE : 2

**L'OFFICIER DU BUREAU DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA  
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE QUÉBEC,**

Mis en cause

---

**JUGEMENT**

---

[1] Le 2 février 2004, les demandeurs déposent une requête introductive d'instance en radiation d'inscription au registre foncier.

[2] La défenderesse plaide l'irrecevabilité de cette requête.

Les faits

[3] Le 15 mars 2002, la défenderesse signifie et publie un avis de conservation d'une hypothèque légale de constructeur et le 19 mars elle transmet un préavis d'exercice d'une vente sous contrôle de justice.

[4] Le 1<sup>er</sup> mai, les demandeurs, le 24-34 Ste-Ursule S.E.C. et le Syndicat de la copropriété 24 et 26 Ste-Ursule, produisent une requête en radiation de ces inscriptions dans le dossier 200-05-017006-029.

[5] Le 30 avril 2003, le juge Jacques Viens dépose sa décision. Il identifie en ces termes les trois (3) motifs qui lui sont soumis :

**« 2. Les requérantes invoquent que l'inscription de l'avis de conservation d'une hypothèque légale de constructeur au profit de l'intimée Construction Raoul Pelletier (1997) Inc. (Construction Pelletier) a été faite de façon irrégulière et sans droit pour les motifs suivants :**

- ***L'avis de conservation (R-3) ne mentionne qu'une seule et même créance pour la fourniture des matériaux et de travaux de rénovation et/ou de construction pour l'ensemble des immeubles qui y sont décrits alors que les immeubles concernés sont situés sur des lots différents et appartiennent à des propriétaires différents qui sont la Société et la Copropriété. Selon les requérantes, l'intimée ne peut de façon indivise imputer une facturation unique pour des travaux exécutés sur des immeubles différents et pour des propriétaires différents; elle avait l'obligation de ventiler pour chacun des immeubles concernés le montant des travaux et des matériaux fournis.***
- ***L'avis de conservation (R-3) aurait été publié en dehors des délais prévus par le Code civil du Québec.***

- ***Subsidiairement, l'hypothèque ne peut garantir la plus-value à donner à l'immeuble que pour les travaux effectués après la dénonciation écrite faite le 19 novembre 2001 en ce qui concerne la Société en commandite, le 24-34, Ste-Ursule S.E.C.»***

[6] Et le juge Viens de conclure :

***«33. En fait, le problème quant à la publication de cet avis de conservation d'une hypothèque légale de constructeur sur des lots différents appartenant à des propriétaires différents ne se retrouve pas au niveau de la Copropriété 24 et 26 Ste-Ursule étant donné les dispositions de l'article 1051 C.C.Q. qui s'appliquent suite à l'inscription de la déclaration de copropriété, mais plutôt en conséquence de la publication d'une seule hypothèque légale pour l'ensemble des travaux sans ventilation des coûts à la fois sur le lot, propriété de la Société en commandite 24-34 Ste-Ursule S.E.C. et sur ceux, propriété de la Copropriété 24 et 26 Ste-Ursule.***

***34. Avec déférence pour l'opinion contraire, nous sommes d'opinion que cet avis de conservation d'une hypothèque légale de même que le préavis d'exercice publié par la suite ne rencontrent pas les dispositions de l'article 2726 C.C.Q. et ont été faits sans droit, de sorte que les requérantes sont bien fondées à en demander la radiation.***

***35. Compte tenu de ce qui précède, nous sommes d'avis qu'il n'est pas nécessaire d'examiner les autres motifs soulevés par les requérantes à l'encontre de l'hypothèque légale dont il s'agit.***

***36. Il y a donc lieu de faire droit aux conclusions de la requête des requérantes avec dépens contre l'intimée Construction Raoul Pelletier (1997) Inc. »***

[7] Ce jugement est porté en appel.

[8] Le 15 juillet, le juge J. Roger Bandford accueille une requête des demandeurs pour substituer l'hypothèque légale de constructeur pour une lettre de garantie bancaire d'une valeur de 150 000 \$. Ce jugement n'est pas porté en appel et les demandeurs ont déposé leur garantie substituée.

[9] Le 25 juillet, la défenderesse signifie deux (2) nouveaux avis de conservation d'une hypothèque légale de constructeur mais conforme à la décision du juge Viens.

[10] Le 14 novembre 2003, le juge Gilles Blanchet constate l'entente intervenue entre les parties et substitue ces deux (2) nouveaux avis de conservation d'une hypothèque légale de constructeur par la même garantie bancaire de 150 000 \$.

[11] À compter de cette date, cette lettre de garantie bancaire couvre les trois (3) avis de conservation d'une hypothèque légale de constructeur.

La requête en irrecevabilité

200-17-003776-036

PAGE : 4

[12] La défenderesse soutient qu'il y a litispendance entre la requête réamendée en radiation d'une inscription au registre foncier du 2 février 2004 et celle dont le juge Viens a disposée et qui est pendante devant la Cour d'appel dans le dossier de la Cour supérieure n°200-05-017006-029.

#### Discussion et décision

[13] Dans les deux (2) dossiers en litige, il y a identité imparfaite des parties. Dans la requête réamendée de 2 février 2004, on a ajouté un troisième demandeur soit monsieur Réal Labbé.

[14] Tant devant la Cour d'appel que dans le présent dossier, les parties soulèvent le respect du délai de publication prévu au *Code civil du Québec* pour l'avis de conservation de l'hypothèque légale de constructeur.

[15] Enfin, il y a questionnement sur l'identité d'objet puisqu'il s'agit d'hypothèques légales souscrites à des moments différents et dont la première vise l'ensemble des immeubles qui sont des lots distincts et appartenant à des propriétaires différents. Les deux (2) derniers avis de conservation d'hypothèque légale de constructeur, tels que mentionnés précédemment, font les distinctions mentionnées par le juge Viens.

[16] Mais il y a plus. Dans sa décision du 30 avril le juge Viens ne s'est pas prononcé sur le délai de publication de l'hypothèque légale de constructeur ne retenant que le non-respect des prescriptions de l'article 2726 C.c.Q.

[17] Tel que le souligne le procureur de la défenderesse, on ne peut présumer si la Cour d'appel va se limiter à étudier les questions tranchées par le juge Viens ou si elle va également disposer des autres motifs qui étaient soumis soit le respect du délai de trente (30) jours pour publier un avis de conservation d'une hypothèque légale de constructeur.

[18] Le procureur de la défenderesse plaide qu'à défaut de rejeter la requête en radiation d'inscription au registre foncier, il y a lieu, à tout le moins, de suspendre ce dossier jusqu'à ce qu'on est complètement disposé du premier.

[19] La Cour suprême du Canada nous enseigne qu'en matière de litispendance, il faut faire preuve d'une grande prudence<sup>1</sup> :

***« (...) En matière de litispendance, les seuls guides dont dispose le tribunal sont les actes de procédure soumis dans les deux instances. Il en résulte que la détermination de la cause repose sur des allégations que l'on doit tenir pour avérées aux fins de l'analyse. La qualification juridique donnée aux faits à ce stade préliminaire relève en conséquence du domaine de l'hypothèse et pour cette raison, il s'agit d'un exercice délicat commandant***

---

<sup>1</sup> *Rocois Construction Inc. c. Québec Ready Mix Inc.*, [1990] 2 R.C.S.

***une grande prudence. Car le rejet erroné d'une action pour cause de litispendance entraîne la négation définitive des droits d'un justiciable, sans examen de l'affaire au mérite. Les graves conséquences qui en découlent exigent de conclure en cas de doute au rejet de ce moyen préliminaire, laissant au défendeur la possibilité de soulever le moyen relatif à la chose jugée par la suite. »***

[20] Dans le cas sous étude, il y a litispendance imparfaite eu égard aux parties et l'identité d'objet est discutable.

[21] Le Tribunal considère qu'il serait très imprudent de faire droit à la requête en irrecevabilité d'autant plus que les dommages que pourront subir les parties sont limités. Les trois (3) avis de conservation d'une hypothèque légale de constructeur ont été substitués par une seule et même lettre de garantie bancaire d'une valeur de 150 000 \$.

[22] Le Tribunal a le pouvoir de suspendre la présente instance aux fins de protéger les droits des parties.

[23] Dans un débat juridictionnel entre la Cour supérieure et la Cour fédérale, le juge André Rochon écrit<sup>2</sup> :

***« 24. Dans les circonstances du présent jugement, la cour supérieure possède certes les pouvoirs nécessaires pour suspendre son propre dossier s'il s'agit là d'une mesure visant à protéger les droits des parties en attente du débat devant la Cour fédérale. Dans une affaire de Labonté c. Dolbeau, le juge Gratien Duchesne indique:***

***Le Tribunal possède le pouvoir d'émettre des ordonnances de suspension de procédures. L'article 46 C.p.c. prévoit qu'il a tous les pouvoirs nécessaires à l'exercice de sa compétence et qu'il peut rendre toute ordonnance là où la loi n'a pas prévu de remède spécifique.***

***L'exercice de ce pouvoir ne lui permet pas de créer des droits nouveaux ou de mettre de côté le droit applicable mais le Tribunal est certainement autorisé à suspendre les procédures si l'intérêt de la justice est mieux servi par une telle ordonnance dont l'objectif est de faciliter la marche normale du procès.***

***25. Enfin, l'ordonnance de suspension, tout en protégeant les droits des parties, ne cause aucun préjudice au P.G. qui pourra toujours faire valoir ses requêtes, le cas échéant, une fois le débat juridictionnel tranché. »***

[24] Cette décision a été reprise dans *Michelle Thibeault c. Simoneau acoustique Inc. et A1*<sup>3</sup> :

<sup>2</sup> *Civil Aviation Authority c. Canada (Procureur général)*, REJB, 1998-08926

*« Cependant, suivant la décision rendue dans l'affaire Civil Aviation authority c. Canada (Procureur général), un juge saisi d'une requête en litispendance a le pouvoir d'ordonner la suspension du litige dont il est saisi, jusqu'à jugement dans l'autre litige, s'il considère que la litispendance n'est pas parfaite. Il peut alors adopter une approche pragmatique qui est conforme avec une saine politique judiciaire. »*

[25] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[26] **ORDONNE** la suspension du présent dossier jusqu'à ce que tous les recours soient épuisés dans le dossier n°200-05-017006-029 ou jusqu'à ce les deux (2) dossiers soient réunis si tel était le cas;

[27] **FRAIS À SUIVRE.**

---

**CLAUDE HENRI GENDREAU, j.c.s.**

Me Guy Gervais  
Gervais Gervais  
Procureurs des demandeurs

Me Reynald Poulin  
Beauvais Truchon et Ass.  
Procureurs de la défenderesse

Date d'audience : 30 mars 2004

---

<sup>3</sup> C.Q. Trois-Rivières, n° 400-02-003768-007, j. Mallette, 3 mars 2000