

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE GATINEAU

No : 550-17-011525-209

DATE : Le 22 avril 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MARIE-JOSÉE BÉDARD, J.C.S.

MARIA ELENA BAISAS (née MATIENZO)

et

ANTONIO BAISAS

Demandeurs

c.

4317785 CANADA INC.

Défenderesse

et

**L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS
DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE GATINEAU**

Mis en cause

**JUGEMENT
(Demande en vertu de l'article 657 C.p.c.)**

CONTEXTE

[1] Le 28 avril 2022, le Tribunal a rendu un jugement rectifié qui accueille une demande de radiation d'une hypothèque publiée au registre foncier de la circonscription

foncière de Gatineau. Le jugement est rédigé en anglais comme le fut la demande introductive d'instance qui n'était pas contestée.

[2] Le notaire qui a présenté la demande a tenté en vain de faire inscrire le jugement au registre foncier. Il a également tenté de faire publier une traduction vidimée au Québec du jugement. L'Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Gatineau a refusé de procéder à l'inscription de la réquisition pour la radiation de l'hypothèque parce que la réquisition doit être rédigée en français.

[3] Le notaire présente maintenant une demande fondée sur l'article 657 C.p.c. sollicitant une ordonnance reprenant, en langue française, les conclusions du jugement rendu le 28 avril 2022 en vue de permettre son inscription au registre foncier.

ANALYSE

[4] L'article 2982 C.c.Q. prévoit les moyens de présenter une réquisition d'inscription sur le registre foncier :

2982. La réquisition d'inscription sur le registre foncier est présentée au Bureau de la publicité foncière sur un support technologique.

La réquisition se fait par la présentation de l'acte lui-même ou d'un extrait authentique de celui-ci, par le moyen d'un sommaire qui résume le document ou encore, lorsque la loi le prévoit, au moyen d'un avis.

[...]

[Soulignement ajouté]

[5] Dans le contexte d'une radiation d'une hypothèque conventionnelle, la réquisition d'inscription ne peut se faire sous forme de sommaire puisque l'article 3057.1 al.1 C.c.Q. énonce que « les réquisitions de radiation sur le registre foncier ne peuvent prendre la forme d'un sommaire que dans les cas prévus par la loi ». Or, les cas prévus par la loi ne concernent que les radiations découlant de l'exercice de droits hypothécaires pour défaut de paiement des impôts fonciers¹.

[6] Ainsi, dans la présente affaire, la réquisition d'inscription du jugement radiant l'hypothèque doit se faire par la présentation de l'acte lui-même. Cependant, suivant la modification de l'article 2984 C.c.Q. par la *Loi sur la langue officielle et commune du Québec, le français*², les réquisitions d'inscription doivent être rédigées exclusivement en français.

¹ Articles 3069, al. 3 et 3070, al. 3 C.c.Q.; Denys-Claude LAMONTAGNE et Pierre DUCHAINE, *La publicité des droits*, 6^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2018, par. 387, EYB2018PUB31 (La Référence).

² L.Q. 2022, c.14.

[7] De plus, comme l'article 2982 C.c.Q. précise que la réquisition de fait par la présentation de « *l'acte lui-même ou d'un extrait authentique de celui-ci* », il n'est pas possible de présenter une traduction en langue française d'un jugement rédigé en anglais, puisqu'un tel document ne constitue pas un acte authentique³.

[8] Les demandeurs se retrouvent donc dans une situation où un jugement ordonnant la radiation d'une inscription au registre foncier concernant leur immeuble ne peut être exécuté parce qu'il a été rédigé en anglais.

[9] L'article 657 C.p.c. permet au tribunal de rendre des ordonnances propres à faciliter l'exécution d'un jugement :

657. Le tribunal peut, après jugement, rendre toute ordonnance propre à faciliter l'exécution, volontaire ou forcée, de la manière la plus conforme aux intérêts des parties et la plus avantageuse pour elles.

[10] Dans *Air Canada c. P.A.*⁴, la Cour d'appel rappelle la portée très large du pouvoir conféré au tribunal par l'article 657 C.p.c. :

[20] En conclusion, l'article 657 du *Code de procédure civile* permet au tribunal d'interpréter ou préciser un jugement afin d'en faciliter l'exécution et lui confère le pouvoir de déterminer les sommes auxquelles les parties ont droit en application d'un jugement. Dans cette optique, « [l]a finalité de l'article 657 du *Code de procédure civile* est de permettre la résolution rapide d'une difficulté résultant de l'exécution d'un jugement sans qu'il ne soit nécessaire d'enclencher un tout nouveau processus judiciaire avec les délais et les coûts que cela comporte ». La seule limite au pouvoir du tribunal de rendre des ordonnances en vertu de cet article consiste à ne pas modifier le jugement rendu. En effet, une décision rendue en vertu de l'article 657 doit s'inscrire dans le prolongement naturel de la décision précédente, il ne doit pas s'agir d'un moyen d'appel déguisé.

[Références omises et soulignement ajouté]

[11] Dans *Miramare Investment Incorporated c. AOD Corporation*⁵, la Cour d'appel confirme qu'en vertu du pouvoir conféré à l'article 657 C.p.c., le tribunal ne peut pas modifier la substance du jugement, mais il peut donner des directives à toute personne quant à l'exercice de ses fonctions ou ses obligations découlant de l'exécution d'un jugement.

[12] Dans la présente affaire, les demandeurs se retrouvent dans une impasse et le Tribunal considère que l'utilisation du pouvoir conféré à l'article 657 C.p.c. est indiquée pour permettre la mise en œuvre du jugement qui a été rendu. Ainsi, le Tribunal réitère

³ Article 334 C.p.c. et article 2813 C.c.Q à contrario.

⁴ 2025 QCCA 518.

⁵ 2024 QCCA 1194, par. 21; voir aussi *Droit de la famille – 192442*, 2019 QCCA 2096, par. 12-14; *Droit de la famille – 2434*, 2024 QCCS 171, par. 33-34; *A.D. c. B.M.*, 2024 QCCS 2574, par. 29, Requête pour permission d'appeler rejetée, *B.M. c. A.D.* 2024 QCCA 1305; *Succession de Claveau*, 2019 QCCS 3937, par. 8,10,13.

en français les conclusions du jugement rectifié rendu le 28 avril 2022, qui sont relatives à la radiation et ordonne à l'Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Gatineau de publier l'ordonnance et de radier l'hypothèque.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[13] **ACCUEILLE** la présente demande;

[14] **ORDONNE** la radiation de l'inscription de l'acte d'hypothèque publié le 26 septembre 2006 au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Gatineau sous le numéro 17 204 347, visant l'immeuble suivant :

Description

L'immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]) du cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

Avec bâtisses dessus construites, circonstances et dépendances portant le numéro [...], Gatineau (Québec), [...].

[15] **ORDONNE** à l'Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Gatineau de procéder à cette radiation sur présentation d'une réquisition d'inscription conformément à la réglementation et moyennant le paiement des frais exigés;

[16] **DISPENSE** les demandeurs de l'obligation de signifier le présent jugement;

[17] **LE TOUT** sans frais de justice.

MARIE-JOSÉE BÉDARD J.C.S.

Me Jonathan Bouchard
Notaire