

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
SIÈGE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-032166-266
(700-17-021955-256)

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE : Le 3 septembre 2026

L'HONORABLE CHRISTIAN IMMER, J.C.A.

PARTIE REQUÉRANTE	AVOCAT
LES HABITATIONS DARVEAU INC.	Me Vincent Langlois Mme Émilie Bigand, stagiaire en droit LANGLOIS CORDEAU AVOCATS Par visioconférence
PARTIE INTIMÉE	AVOCAT
6967337 CANADA INC.	Me Martin Marceau MARCEAU & BOUDREAU AVOCATS Par visioconférence
PARTIE MISE EN CAUSE	
SANDRINE BOURGON SÉBASTIEN LAJOIE OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE DEUX-MONTAGNES	Absents et non représentés

DESCRIPTION : Demande de permission d'appeler d'un jugement rendu en cours d'instance le 2 juillet 2026 par l'honorable Eleni Yiannakis de la Cour supérieure, district de Terrebonne (articles 31 et 357 C.p.c.).

Greffière-audicière : Myriam Villeneuve	Salle : RC-18
---	---------------

AUDIENCE

9 h 35 Début de l'audience.

Continuation de l'audience du 1^{er} septembre 2026. Les parties ont été dispensées d'être présentes à la Cour.

9 h 36 **PAR LE JUGE** : Jugement rendu séance tenante – voir page 3.

Fin de l'audience.

Myriam Villeneuve, Greffière-audicière

JUGEMENT

[1] La requérante demande la permission d'appeler d'un jugement rendu le 2 juillet 2026 par la Cour supérieure (l'honorable Eleni Yiannakis), accueillant une demande en déclaration d'abus et en radiation d'hypothèque légale de la construction¹. Le jugement déclare que l'hypothèque légale est invalide et illégale, ordonne sa radiation, déclare abusif le maintien de son inscription et condamne la requérante à verser 8 000 \$ à l'intimée.

[2] Avant d'analyser les moyens d'appel proposés par la requérante, il y a lieu de résumer le jugement.

[3] La juge explique que deux formalités doivent être remplies pour conserver l'hypothèque légale de construction : l'hypothèque doit être publiée dans les 30 jours de la fin des travaux (art. 2727 al. 2 C.c.Q.) et une action doit être intentée contre le propriétaire de l'immeuble ou un préavis d'exercice de droit hypothécaire inscrit dans les six mois de la fin des travaux (art. 2727 al. 3 C.c.Q.).

[4] Elle fixe la date de la fin des travaux au 31 juillet 2025, adoptant l'interprétation la plus avantageuse pour la requérante. Elle constate que l'hypothèque n'a été inscrite que le 12 septembre 2025, soit après le délai de 30 jours. Par ailleurs, l'appelante n'a signifié aucun préavis d'exercice et la demande reconventionnelle n'a été produite que le 18 juin 2026, soit 11 mois après la fin des travaux. Elle rejette la position de la requérante à l'effet que le seul dépôt d'une réponse suffisait pour répondre à l'exigence de l'art. 2727 al. 3 C.c.Q. Elle radie donc l'hypothèque légale. Elle précise qu'elle n'est pas saisie d'une demande de rejet de la demande reconventionnelle et que cette dernière est « indépendante du sort de l'avis d'hypothèque légale »².

[5] La juge de première instance est aussi d'avis que le défaut de la requérante de remplir ces formalités, cumulé aux défauts répétés de respecter le protocole, sont constitutifs d'abus. Elle explique :

[41] L'élément le plus flagrant qui démontre l'abus est la position insoutenable avancée par Darveau pour justifier le maintien de son hypothèque légale ressort de son plan d'argumentation et de la plaidoirie. Il soutient que la réponse (anciennement appelée comparution) à la demande en radiation du 25 octobre 2025 est un avis suffisant de son intention d'exercer ses droits hypothécaires et viendrait pallier l'absence de préavis d'exercice ou d'une action conservatoire requis par l'article 2727 C.c.Q. Évidemment, il n'offre aucune autorité au soutien de cette position.

¹ 6967337 Canada inc. c. Habitations Darveau inc., 2026 QCCS 2415 [« jugement entrepris »].

² Jugement entrepris, par. 34.

[42] Sans revenir en détail sur l'analyse déjà effectuée, il est indéniable que les formalités de conservation de l'hypothèque légale sont incontournables. Une simple revue de la doctrine ou de la jurisprudence fait ressortir leur caractère impératif. Depuis le mois de mars 2026, la demanderesse, avec autorités à l'appui, a informé Darveau que le défaut d'inscrire un préavis ou de prendre une action en justice dans les six mois était fatal. Or, Darveau a persisté et a forcé la tenue de l'audition de la demande en radiation le 19 juin 2026. Lors de l'audition, il avance des arguments dénués de tout fondement pour tenter de soutenir la validité de l'inscription de son hypothèque légale. Comment la simple réponse produite à la demande en radiation peut-elle équivaloir ou pallier à l'existence d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire ou d'une action en justice? L'approche prise par Darveau est tout simplement abusive.

[43] De plus, Darveau notifie et dépose sa défense et demande reconventionnelle, ainsi que sa déclaration sous serment la veille de l'audition de la demande en radiation, soit le 18 juin 2026. Or, la production de la défense et demande reconventionnelle devait être effectuée le 19 décembre 2025, alors que la déclaration sous serment de Darveau devait être notifiée le 21 avril 2026.

[44] Tout ceci à forcer la préparation et la tenue de l'audition de la demande en radiation, alors que celle-ci aurait clairement pu être évitée par la radiation volontaire de l'hypothèque légale, le tout sans préjudicier le droit de Darveau d'instituer un recours en dommages pour les montants qu'il soutient lui sont dus.

[références omises]

[6] La requérante ne porte pas en appel la radiation de l'hypothèque légale. Elle ne cherche à en appeler que de la conclusion d'abus et de la condamnation à des dommages-intérêts de 8 000 \$. Elle plaide que la juge a eu tort de conclure qu'une prétention erronée – en l'instance le fait de penser que le dépôt de la réponse répondrait aux exigences de l'art. 2727 al. 3 C.c.Q. – pouvait constituer un abus au sens de l'article 51 C.p.c. Elle souligne que la barre en matière d'abus est haut placée. Il n'a pas été démontré qu'elle a agi de mauvaise foi, de manière téméraire ou avec l'intention de nuire. Elle a agi de bonne foi estimant, erronément, disposer d'une cause raisonnable et probable. D'ailleurs, la demande reconventionnelle n'a pas été rejetée et elle n'est donc pas frivole et est susceptible d'être reconnue. Le rejet d'une thèse juridique, sans démonstration distincte que sa conduite judiciaire correspondait objectivement à l'une des formes d'abus prévues par cette disposition, ne peut être considéré abusif. Le simple refus de la partie requérante de consentir volontairement à la radiation de son hypothèque légale constituait, à lui seul, un abus de procédure.

* * *

[7] Puisque le jugement entrepris déclare que la demande introductive d'instance est abusive, la permission ne sera accordée que si « la question en jeu en est une qui doit être soumise à la cour, notamment parce qu'il s'agit d'une question de principe, d'une question nouvelle ou d'une question de droit faisant l'objet d'une jurisprudence

contradictoire » (art. 30 al. 3 C.p.c.). Par ailleurs, puisque la permission est exigée pour éviter que l'abus se perpétue en appel, la requérante doit aussi me convaincre que le jugement entrepris comporte une faiblesse apparente qui risquerait de causer une injustice³. Finalement, la permission ne sera accordée que si l'appel envisagé est dans l'intérêt de la justice et ne contrevient pas au principe de proportionnalité⁴.

[8] Je suis d'avis qu'il n'y a pas lieu d'accorder la permission. Les principes en matière de déclaration d'abus sont bien connus⁵. L'appel ne soulève aucune question de principe qui dépasse le seul intérêt des parties⁶. Il vise à mener la Cour à réévaluer le comportement de la requérante et de substituer son opinion à celle de la juge de première instance. Or, cette dernière explique de manière claire en quoi le maintien de l'hypothèque légale, six mois après que les procédures de l'intimée furent intentées, constituait un abus. Par ailleurs, elle n'attribue pas tous les honoraires et débours que l'intimée a dû payer (10 522,92 \$), mais bien seulement 8 000 \$. Le jugement ne cause donc pas d'injustice.

PAR CES MOTIFS, LE SOUSSIGNÉ :

[9] **REJETTE** la demande de permission d'appeler, avec frais de justice.

CHRISTIAN IMMER, J.C.A.

³ *Beauregard c. Boulanger (Succession de Boulanger)*, 2021 QCCA 728, par. 31.

⁴ *D.T. c. N.D.*, 2024 QCCA 1161, par. 4.

⁵ *9401-0428 Québec inc. c. 9414-8442 Québec inc.*, 2025 QCCA 1030, par. 97 et 101; *Biron c. 150 Marchand Holdings inc.*, 2020 QCCA 1537, par. 126.

⁶ *Ricova International Inc. c. Abul Khair Steel Melting Limited*, 2026 QCCA 140, par. 9.