

COUR DU QUÉBEC

Chambre civile

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-22-288145-256

DATE : Le 29 juillet 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE LUC HUPPÉ, J.C.Q.

EDWIDGE TOUSSAINT

Demandeur

c.

TEMPLAR CORE CORPORATION

Défenderesse

et

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

Mis en cause

JUGEMENT SUR UNE DEMANDE DE RADIATION D'INSCRIPTIONS AU REGISTRE FONCIER

[1] M. Edwidge Toussaint dépose, le 11 mars 2025, une demande introductive d'instance contre Templar Core Corporation (ci-après appelée « Templar »). Il y demande la radiation d'un avis d'hypothèque légale et d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire inscrits contre un immeuble lui appartenant, situé boulevard Saint-Jean-Baptiste à Montréal. M. Toussaint réclame aussi diverses sommes à titre d'indemnisation en rapport avec la conduite de Templar à son endroit.

[2] Celle-ci dépose le même jour une réponse dans laquelle elle indique son intention de contester la demande introductive d'instance. M. Toussaint dépose ensuite, le 1^{er} mai 2025¹, l'avis prévu à l'article 535.4 du *Code de procédure civile*².

¹ Une première version de cet avis a été déposée le 30 avril 2025.

Templar ne dépose aucun tel avis, ni aucun exposé sommaire des moyens de sa contestation, comme l'exige pourtant l'article 535.6 du *Code de procédure civile*.

[3] Le 2 juillet 2025, l'avocat de M. Toussaint transmet le courriel suivant à l'avocate de Templar :

Je vous adresse ce courriel relativement au dossier cité en objet.

Par application des dispositions de l'article 535.6 Cpc, le défendeur doit, dans les 95 jours de la signification de l'avis d'assignation, déposer au greffe un exposé sommaire des éléments de sa contestation et un avis indiquant la nature et le nombre des témoignages par déclaration qu'il entend déposer ainsi que la nature et le nombre des interrogatoires préalables auxquels il entend procéder et des expertises dont il entend se prévaloir pour que le tribunal les autorise, le cas échéant. Il doit, dans le même délai, communiquer au demandeur les pièces au soutien de la défense.

Sauf erreur de ma part, le délai de 95 jours se terminait le ou vers le 25 juin.

Votre cliente est en défaut de produire sa défense.

Veillez me la communiquer au plus tard le vendredi 4 juillet à 17 h à défaut de quoi, j'ai reçu mandat d'inscrire le dossier pour défaut de plaider et d'obtenir un jugement par défaut.

VEUILLEZ INFORMER VOTRE CLIENTE D'AGIR EN CONSÉQUENCE³

[Soulignements
ajoutés]

[4] Le dossier ne fait voir aucune réponse à ce courriel.

[5] Par décision du 9 juillet 2025, le tribunal constate l'absence d'avis et d'exposé sommaire de Templar malgré l'expiration du délai prévu par la loi et ordonne la tenue d'une conférence de gestion. Les avocats des parties sont avisés par le greffe, le 15 juillet 2025, qu'ils sont convoqués à un appel du rôle provisoire le 5 août 2025 pour fixer la date de cette conférence de gestion.

[6] Le 17 juillet 2025, l'avocat de M. Toussaint notifie à sa consœur une demande d'inscription pour jugement par défaut. Il y souligne l'urgence pour M. Toussaint d'obtenir un jugement rapidement en raison du préjudice sérieux que lui cause la suspension de son financement hypothécaire provoquée par l'inscription des droits de Templar sur son immeuble. L'avis joint à cette demande d'inscription mentionne qu'elle est présentable le 24 juillet.

² RLRQ c. C-25.01.

³ En gras souligné dans le texte.

[7] À la date de présentation de cette demande d'inscription, l'avocate de Templar est absente. Aucun autre représentant de Templar ne se présente pour contester la demande d'inscription. En raison de l'urgence invoquée par M. Toussaint, le tribunal prend en délibéré la demande de radiation des inscriptions au registre foncier et fixe une date d'audience pour les autres conclusions de la demande introductive d'instance.

[8] Il appert de la preuve que le préavis d'exercice d'un droit hypothécaire inscrit par Templar sur l'immeuble de M. Toussaint le 25 octobre 2024 a été signifié par huissier à l'adresse courriel suivante : [...]@hotmail.com. Or, cette adresse courriel est erronée. Dans sa déclaration sous serment du 24 juillet 2025, M. Toussaint affirme que son unique adresse courriel est la suivante : [...]@hotmail.com. Il affirme aussi ne pas avoir reçu signification du préavis d'exercice d'un droit hypothécaire inscrit par Templar.

[9] La signification d'un tel préavis au débiteur est requise par l'article 2757 du *Code civil du Québec*. Il s'agit d'une formalité impérative⁴. Il en résulte que l'absence de signification valable à M. Toussaint affecte la validité du préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de Templar. M. Toussaint est donc en droit d'obtenir la radiation de cette inscription en vertu de la règle énoncée à l'article 3063 du *Code civil du Québec*.

[10] Par voie de conséquence, M. Toussaint est aussi en droit d'obtenir la radiation de l'avis d'hypothèque légale publiée par Templar le 16 septembre 2024. Aux termes de l'article 2727 du *Code civil du Québec*, l'hypothèque légale en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble s'éteint six mois après la fin des travaux à moins que, pour la conserver, le créancier ne publie une action contre le propriétaire de l'immeuble ou qu'il n'inscrive un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire. La publication du préavis de Templar étant invalide, l'hypothèque est maintenant éteinte.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

ORDONNE la radiation de l'inscription de l'Avis d'hypothèque légale publié le 16 septembre 2024 par Templar Core Corporation au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 28 955 318, contre l'immeuble suivant :

⁴ 167599 *Canada inc. c. 9007-4337 Québec inc.*, 1997 CanLII 10072 (QC CA) ; *Amyot c. Banque nationale du Canada*, 2004 CanLII 21480 (QC CA), paragr. 29 à 32 ; *Groupe Immo JC inc. c. 8829691 Canada inc.*, 2025 QCCS 1346, paragr. 12 ; *Banque Manuvie du Canada c. Jacques*, 2022 QCCS 1710, paragr. 36 et 37.

DÉSIGNATION :

« Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] (1) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal. Avec bâtisse dessus érigée portant le numéro civique [...], Montréal, QC, avec circonstances et dépendances » ;

ORDONNE la radiation du Préavis d'exercice publié le 25 octobre 2024 par Templar Core Corporation au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le 29 038 163, contre l'immeuble suivant :

DÉSIGNATION :

« Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] (1) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal. Avec bâtisse dessus érigée portant le numéro civique [...], Montréal, QC, avec circonstances et dépendances » ;

ORDONNE à l'officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, mis en cause, de procéder à la radiation de l'inscription de l'Avis d'hypothèque légale publié le 16 septembre 2024 par Templar Core Corporation au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 28 955 318 contre l'immeuble ci-avant désigné et de l'inscription du Préavis d'exercice publié le 25 octobre 2024 par Templar Core Corporation au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 29 038 163, contre l'immeuble ci-avant désigné, et ce, sur présentation d'une réquisition conforme aux prescriptions de la loi et paiement des droits prescrits ;

LE TOUT, frais de justice à suivre le sort de l'instance.

LUC HUPPÉ, J.C.Q.

Me Julien Bérard
BÉRARD AVOCAT
Avocat du demandeur

Me Stéphanie Élias
JURISEO AVOCATS INC.
Avocate de la défenderesse

Date d'audience : 24 juillet 2025