

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
SIÈGE DE MONTRÉAL

No : 500-09-031207-244
(705-22-021652-225)

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE : Le 12 septembre 2025

FORMATION : LES HONORABLES GENEVIÈVE COTNAM, J.C.A.
SOPHIE LAVALLÉE, J.C.A.
JUDITH HARVIE, J.C.A.

PARTIE APPELANTE	AVOCAT
LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU DOMAINE DE L'ÉDEN PHASE 1	Me ERIC OLIVER (<i>Oliver avocats</i>) Absent
PARTIES INTIMÉES	AVOCAT
9364-0217 QUÉBEC INC. GESTION DENIS CHESNEL INC.	Me TOMY MARKAKIS (<i>De Louya Markakis</i>) Absent

En appel d'un jugement rendu le 21 août 2024 par l'honorable Denis Le Reste de la Cour du Québec, district de Joliette.

NATURE DE L'APPEL : **Recours hypothécaire en délaissement forcé et prise de paiement rejeté.**

Greffière-audicière : Vitélina Saint-Phard

Salle : Antonio-Lamer

AUDIENCE

9 h 35 Début de l'audience. Identification du dossier.

Continuation de l'audience du 11 septembre 2025. Les parties ont été dispensées d'être présentes à la Cour.

PAR LA COUR : Arrêt – voir page : 3.

Fin de l'audience.

Vitélina Saint-Phard, Greffière-audicière

ARRÊT

[1] L'appelant, le Syndicat des copropriétaires du Domaine de l'Éden Phase I (« **Syndicat** »), se pourvoit contre un jugement rendu le 21 août 2024 par la Cour du Québec (l'honorable Denis Le Reste), lequel rejette sa demande en délaissement forcée et en prise en paiement d'un immeuble (« **l'immeuble** ») appartenant à l'intimée 9364-0217 Québec inc. (« **9364** ») au motif que la créance garantie est éteinte¹. Le Syndicat plaide que le juge commet une erreur révisable lorsqu'il conclut que l'extinction de sa dette fait obstacle à son recours hypothécaire. Pour les motifs qui suivent, la Cour conclut que l'appel est bien fondé.

[2] Un bref retour sur le contexte est nécessaire. En novembre 2017, le Syndicat obtient par défaut un jugement contre l'un de ses copropriétaires, qui à l'époque est propriétaire de l'immeuble, l'intimée Gestion Denis Chesnel inc. (« **Gestion Chesnel** »), lequel la condamne à lui verser la somme de 15 000 \$, plus intérêts et frais. La débitrice ne s'acquitte pas de cette dette et le Syndicat publie, en février 2018, un avis d'hypothèque légale sur l'immeuble.

[3] À la fin mai 2018, Gestion Chesnel cède à titre gratuit l'immeuble à madame Brigitte Chesnel, la fille de son président Denis Chesnel. En octobre 2024, le Syndicat poursuit madame Chesnel afin que cette cession lui soit déclarée inopposable et qu'elle soit condamnée à lui verser la somme de 215 000 \$. Fin octobre 2019, la Cour supérieure rend un jugement par défaut qui fait droit à ces conclusions.

[4] En octobre 2020, Brigitte Chesnel vend l'immeuble à 9364. L'avis d'hypothèque légale publiée sur l'immeuble par le Syndicat en février 2018 est toujours valablement inscrit au moment de cette vente. Le contrat que signe 9364 prévoit :

2) L'acheteur a déclaré au notaire soussigné qu'il a connaissance de toutes les dettes existantes et enregistrées contre les immeubles mentionnés ci-dessus, étant lui-même un acheteur averti, et s'engage par les présentes à payer toutes les dettes à la complète exonération du vendeur.²

[5] En avril 2021, madame Chesnel entame un processus de faillite. Le Syndicat dépose une preuve de réclamation invoquant le jugement rendu à la fin octobre 2019. La créance de 215 000 \$ s'élève alors à 240 000 \$ en raison des intérêts et de

¹ *Syndicat des copropriétaires du domaine de l'Eden phase 1 c. Gestion Denis Chesnel inc.*, 2024 QCCQ 6113 (**jugement entrepris**). Il s'agit d'un immeuble tenu en copropriété divise dont le Syndicat est chargé de l'administration, la conservation et l'entretien.

² Jugement entrepris, paragr. 17.

l'indemnité additionnelle. Madame Chesnel présente une proposition concordataire qui est acceptée par les créanciers, dont le Syndicat, puis homologuée par le tribunal. Le Syndicat reçoit ainsi une somme de près de 130 000 \$ pour sa créance, dont madame Chesnel est libérée³.

[6] En juin 2022, le Syndicat, qui demeure impayé par Gestion Chesnel de la créance de 15 000 \$ due en vertu du jugement daté de novembre 2017, signifie et inscrit un préavis d'exercice de droit hypothécaire de prise en paiement sur l'immeuble appartenant dorénavant à 9264. À ce moment, le solde de la créance en capital, intérêts et frais est de près de 34 000 \$. En décembre 2022, le Syndicat dépose une demande introductive d'instance en délaissement forcé et en prise en paiement contre Gestion Chesnel et 9364. La propriétaire de l'immeuble s'oppose, estimant que la créance de 34 000 \$ a été réglée par le paiement de 130 000 \$ versé par madame Chesnel au Syndicat. Elle demande le rejet de la demande du Syndicat ainsi que la radiation de l'avis d'hypothèque légale et du préavis d'exercice. Le juge retient cet argument et conclut que « la créance du syndicat est éteinte puisque réglée suivant les règles et les dispositions de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité »⁴.

[7] En tirant cette conclusion, le juge commet une erreur révisable justifiant l'intervention de la Cour. La dette de Gestion Chesnel est distincte de celle de madame Chesnel. Elles n'ont pas la même origine et ne concernent pas les mêmes débiteurs. Madame Chesnel ne pouvait éteindre la dette de Gestion Chesnel par son paiement de 130 000 \$ en raison de sa propre condamnation à verser 215 000 \$ au Syndicat. La dette de Gestion Chesnel, qui est due à la suite du jugement rendu contre elle en novembre 2017 et qui n'a jamais été payée, demeure liquide et exigible. Cette créance est toujours garantie par l'hypothèque légale inscrite en février 2018 sur l'immeuble appartenant maintenant à 9364.

[8] La demande introductive d'instance en délaissement forcé et prise en paiement est donc bien fondée et le refus de 9364 est injustifié puisqu'elle n'a pas de cause valable d'opposition à faire valoir.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

[9] **ACCUEILLE** l'appel, avec les frais de justice;

[10] **INFIRME** le jugement de première instance et, procédant à rendre le jugement qui aurait dû être rendu, **REMPLE** les paragraphes [38] à [41] par les paragraphes suivants :

³ *Commission de la santé et de la sécurité du travail c. Dolbec Transport inc.*, 2012 QCCA 698; *Société de protection des forêts contre le feu c. Desruisseaux*, [2003] R.J.Q. 766 (C.A.).

⁴ Jugement entrepris, paragr. 36.

[38] **ACCUEILLE** la demande introductive d'instance en délaissement forcé et en prise en paiement;

[39] **CONSTATE** le défaut allégué à la présente demande ainsi qu'au préavis d'exercice produit en l'instance;

[40] **ORDONNE** à 9364-0217 Québec inc. de délaisser en faveur du Syndicat des copropriétaires du Domaine de l'Éden Phase I, dans un délai de quinze (15) jours de la signification du présent jugement, l'immeuble décrit comme suit :

DÉSIGNATION :

Un immeuble tenu en copropriété divise, connu et désigné par le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT SOIXANTE ET UN MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX (4 861 990) du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de l'Assomption. Ladite unité porte l'adresse RUE DE L'EDEN, Saint-Lin-Laurentides J5M 1Z3.

[41] **DÉCLARE** le Syndicat des copropriétaires du Domaine de l'Éden Phase I comme seule et unique propriétaire de l'immeuble décrit ci-dessus;

[42] **ORDONNE** qu'en cas de défaut de 9364-0217 Québec inc. de délaisser l'immeuble ci-dessus décrit dans le délai imparti, cette dernière soit expulsée dans un délai de quinze (15) jours de l'expiration du délai prévu au paragraphe [40], comprenant entre autres le droit de mettre leurs biens sur le carreau;

[43] **DONNE** en paiement au Syndicat des copropriétaires du Domaine de l'Éden Phase I, l'immeuble ci-dessus décrit;

[44] Avec les frais de justice, y compris les frais du préavis d'exercice, les frais d'expulsion et les frais d'évaluation de l'immeuble ci-dessus décrit.

GENEVIÈVE COTNAM, J.C.A.

SOPHIE LAVALLÉE, J.C.A.

JUDITH HARVIE, J.C.A.