

**COUR SUPÉRIEURE**  
Chambre civile

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE GATINEAU

N°: 550-17-013734-247

DATE : Le 28 avril 2026

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE PAUL MAYER, J.C.S.**

---

**DOMAINE QALM PROPERTIES INC.**

Demanderesse

c.

**J.A.C.K.S. CONSTRUCTION INC.**

Défenderesse

et

**Me CHANELLE MONAST**

Mise-en-cause

---

**TRANSCRIPTION DES MOTIFS DU JUGEMENT  
RENDU SÉANCE TENANTE LE 23 AVRIL 2026**

---

**1. INTRODUCTION**

[1] Domaine Qalm Properties inc. (« Qalm ») demande la radiation d'une inscription d'une hypothèque légale de la construction et d'un préavis d'exercice que J.A.C.K.S.

Construction inc. (« Jacks ») a fait publier à l'encontre de certains immeubles dont Qalm est propriétaire.

[2] Elle demande également que le Tribunal ordonne au Notaire Chanelle Monast de libérer la somme d'environ 158 000 \$ qu'elle détient en fidéicommis ou, subsidiairement, d'ordonner la substitution de la sûreté légale au montant de 42 000 \$, en vertu de l'article 2731 du *Code civil du Québec* (« C.c.Q. »), et d'ordonner de lui remettre le solde.

[3] Jacks conteste la demande.

## **2. LE CONTEXTE**

[4] En décembre 2021, Qalm retient les services de Jacks pour la construction de deux chemins, de ponceaux et de fossés de drainage, ainsi que pour l'exécution de travaux d'excavation.

[5] Le contrat s'inscrit dans le cadre d'un projet domiciliaire de 27 lots situés sur une montagne dans la Municipalité de La Pêche.

[6] Le 22 août 2024, Qalm résilie le contrat de Jacks.

[7] Donc, le 25 août, Jacks transmet à Qalm une facture de 257 396,59 \$ pour des travaux effectués entre le 9 mai et le 16 août 2024, que Qalm refuse de payer.

[8] Ainsi, le 26 août, Jacks fait publier un avis d'hypothèque légale de construction sur les lots non vendus appartenant toujours à Qalm, adjacents aux 2 chemins qu'elle a construits.

[9] Par la suite, le 8 octobre, Jacks fait publier un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire.

[10] Le 16 décembre, Qalm dépose une demande en radiation des deux actes.

## **3. LES PRÉTENTIONS DES PARTIES**

### **3.1 Qalm**

[11] Qalm soumet que l'avis d'hypothèque et le préavis d'exercice hypothécaire doivent être radiés pour deux motifs.

[12] Premièrement, le contrat d'entreprise entre les parties visait la construction de deux chemins sur des lots destinés uniquement à cette fin, soit les lots 6 465 776 (« 776 ») et 6 465 777 (« 777 ») du Cadastre du Québec. Or, Jacks a publié son

hypothèque légale sur 4 autres lots du projet domiciliaire, sans avoir divisé sa créance suivant la valeur des travaux qu'il a faits sur chacun des lots, ce qui est illégal, selon Qalm.

[13] Deuxièmement, Qalm soumet que les chemins situés sur les lots 776 et 777 sont destinés à l'usage public puisqu'ils feront l'objet d'une cession en faveur de la Municipalité de La Pêche. L'inscription d'une hypothèque légale est illégale, lesdits terrains étant insaisissables.

### **3.2 Jacks**

[14] Jacks soumet que les lots du projet urbain de Qalm forment une unité d'exploitation ne nécessitant pas que la créance soit ventilée.

[15] Les travaux de Jacks étaient au bénéfice de tous les lots du développement domiciliaire devant être considérés comme une unité d'exploitation. Il est impossible de départager quels matériaux ont été utilisés pour chacun des lots.

[16] Finalement, elle nie que les lots 776 et 777 sont insaisissables, car destinés à un usage public. Il y a plusieurs étapes importantes à franchir et des conditions préliminaires à la cession des chemins construits par Jacks. Ces chemins ne sont pas encore devenus la propriété de la Municipalité de La Pêche.

## **4. LA QUESTION EN LITIGE**

[17] Qu'en est-il? Les inscriptions au registre foncier ont-elles été faites de façon irrégulière ou sans droit, selon l'article 3063 C.c.Q.?

## **5. ANALYSE**

### **5.1 Plusieurs immeubles ou un seul immeuble?**

[18] Effectivement, l'article 3063 C.c.Q. prévoit que le Tribunal peut ordonner la radiation d'une inscription qui a été faite sans droit ou irrégulièrement.

[19] Selon l'article 2726 C.c.Q., l'objet de l'hypothèque légale est l'immeuble sur lequel les travaux de construction ont eu lieu.

[20] En l'espèce, l'objet de l'hypothèque publiée par Jacks touche plusieurs lots d'un projet domiciliaire, en fait, 2 lots pour le Chemin Gero et le Chemin P.-Halpin, et quatre autres lots contigus et, encore là, la propriété de Qalm.

[21] L'article 2727 C.c.Q. exige que l'avis d'hypothèque doit désigner « l'immeuble grevé ». Lorsqu'il s'agit de plusieurs immeubles, la créance doit être répartie

proportionnellement entre chacun d'eux. Ainsi, il y a une hypothèque légale par unité d'exploitation.

[22] Par contre, la doctrine et la jurisprudence reconnaissent une exception à cette règle. Lorsque le propriétaire utilise l'étendue de terrain pour une même fin et qu'elle forme une unité complète, le constructeur peut inscrire une hypothèque légale pour le plein montant de sa créance sur l'ensemble des lots. Lorsque plusieurs immeubles constituent une « unité d'exploitation », ceux-ci peuvent être considérés comme un seul immeuble.<sup>1</sup>

[23] Ainsi, une seule hypothèque légale peut grever plusieurs lots.

[24] Dans un tel cas, la jurisprudence et les tribunaux nous invitent à examiner différents éléments, entre autres, est-ce :

- un contrat unique ou multiples;
- un prix unique ou individualisé;
- une exécution simultanée ou un échancier pour chaque unité;
- que la livraison des matériaux est faite de façon distincte ou commune; et
- un propriétaire unique ou des propriétaires distincts pour les différents lots.

[25] Qu'en est-il en l'espèce? Les 6 lots en question forment-ils une unité d'exploitation ou sont-ils 6 unités d'exploitations distinctes?

[26] Avec égard pour l'opinion contraire, en appliquant ces critères à la lumière de la preuve, le Tribunal considère que les immeubles qui ont été grevés de l'hypothèque légale de construction de Jacks forment une unité d'exploitation.

[27] Il n'y avait qu'un seul contrat pour l'ensemble des travaux de constructions des 2 chemins qui desservent les 27 lots du projet.

[28] Au moment de la signature du contrat, tous les terrains appartenaient aux représentants de Qalm.

[29] Les travaux ont été réalisés en même temps pour l'ensemble des lots, lesquels constituaient un seul projet immobilier.

---

<sup>1</sup> Pierre CIOTOLA, « Droit des sûretés », 3<sup>e</sup> édition, 1999, Éditions Thémis, Montréal, p. 171; *Construction Raoul Pelletier (1997) inc. c. 24-34, Ste-Ursule s.e.c.*, 2005 QCCA 191, par. 38; *2861-7918 Québec inc. c. Navaro inc.*, 2006 QCCS 5260, par. 65-66; *Construction Bangel inc. c. Construction de St-Gall inc.*, [2004] AZ-50223475, par. 19-20.

[30] Tous les lots sont contigus aux chemins et une servitude de passage par destination du propriétaire a été mise en place pour l'ensemble du projet. Les lots servants de cette servitude sont les lots 776 et 777.

[31] Il est impossible de départager quels matériaux et quels travaux ont bénéficié à quel immeuble. Ils ont tous été réalisés au bénéfice de tous les lots de ce projet montagneux.

[32] Ainsi, en fonction de cette preuve factuelle, le Tribunal conclut que, pour les fins de la construction des chemins construits par Jacks, et qui traversent le projet, cet ensemble constituait une seule unité d'exploitation à l'époque où le privilège fut enregistré.

[33] Il n'y a aucun doute que lesdits travaux et les matériaux incorporés pour créer les chemins ont certainement apporté une plus-value au projet. Sans ces chemins, on ne peut accéder aux 27 lots domiciliaires. Il n'était donc pas nécessaire de ventiler le montant de la créance, ni celui de la plus-value.

## **5.2 Les lots 776 et 777 sont-ils insaisissables?**

[34] La deuxième question en litige concerne l'insaisissabilité des lots 776 et 777 soulevée par la demanderesse.

[35] Qu'en est-il?

[36] L'article 916 C.c.Q. stipule que nul ne peut s'approprier les biens de l'État ou ceux de personnes morales de droit public qui sont affectés à l'utilité publique.

[37] Nul doute que les lots 776 et 777 sont des chemins et qu'en date d'aujourd'hui, ils n'ont pas été cédés à la Municipalité de La Pêche. De plus, selon un protocole d'entente entre le développeur du projet et ladite Municipalité, il est prévu qu'ils devront être cédés à la Municipalité à un moment donné.

[38] Toutefois, ce protocole prévoit 3 conditions préliminaires à cette cession :

- 1) la Municipalité doit adopter une résolution du conseil municipal pour municipaliser les chemins;
- 2) 50% des lots, soit 14/27, doit être construit ou en voie de l'être suite à l'émission d'un permis de construction; et
- 3) la valeur des bâtiments construits doit générer assez de revenus de taxation pour couvrir les coût d'entretien, de déneigement, etc., des 2 chemins.

[39] En date de ce jour, aucune résolution municipale n'a été adoptée pour municipaliser les chemins. Ainsi, lesdits chemins n'ont pas été cédés à la Municipalité et ne font pas encore partie du domaine public.

[40] Il s'ensuit que l'hypothèque légale et le préavis d'exercice enregistrés sur les chemins, soit les lots 776 et 777, sont valides. Ces terrains appartiennent encore à Qalm. Ils ne sont pas insaisissables.

[41] Étant donné ces conclusions, il n'y a pas lieu d'examiner la demande de libérer quelque somme que ce soit des montants détenus par la Notaire Monast.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[42] **REJETTE** la Requête en radiation d'inscription au Registre foncier;

[43] **ACCUEILLE** la Défense;

[44] **LE TOUT**, avec frais de justice en faveur de la défenderesse.

---

PAUL MAYER, J.C.S.

Me Dani Ann Robichaud  
LA BOÎTE JURIDIQUE  
Avocate de la demanderesse

Me Pierre McMartin  
BEAUDRY, BERTRAND, S.E.N.C.R.L.  
Avocat de la défenderesse

Date d'audience : 23 avril 2026