

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-22-280354-237

DATE : 16 décembre 2024

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE VÉRONIQUE MORIN, J.C.Q.

CONSTRUCTION DJL INC.

Demanderesse

c.

ENTREPRISE D'EXCAVATION I.A.I. INC.

et

BRUNO IOZZO

Défendeurs

JUGEMENT

[1] Le 13 mars 2024, la demanderesse Construction DJL inc. (« DJL ») obtient jugement par défaut de répondre à l'encontre de la défenderesse Entreprise d'excavation I.A.I. inc. (« Excavation inc. ») et du défendeur Bruno Iozzo (« Monsieur

lozzo »), les condamnant solidairement à lui verser 88 020,49 \$ avec intérêts au taux annuel de 18% et indemnité additionnelle¹.

[2] Le recours de DJL contre Excavation inc. s'appuie sur un contrat de service intervenu entre les 2 entreprises² tandis que la réclamation visant Monsieur lozzo se fonde sur une lettre de garantie personnelle signée par celui-ci concernant les dettes et obligations d'Excavation inc.³

[3] Le 10 avril 2024, DJL inscrit une hypothèque légale à l'égard de la maison de Monsieur lozzo sur la base du jugement obtenu contre celui-ci⁴.

[4] Le 13 mai 2024, Excavation inc. et Monsieur lozzo déposent des pourvois en rétractation d'abord notifiés par courriel le même jour et ensuite respectivement signifiés à DJL les 22 et 23 mai 2024.

[5] Après audition des 2 pourvois en rétractation le 24 mai 2024, un jugement commun est rendu en date du 7 juin 2024 : saisie de ces pourvois au stade de la réception⁵, la Cour conclut qu'ils sont « recevables »⁶ :

DÉCLARE qu'au stade de leur présentation, les demandes de rétractation du jugement rendu le 13 mars 2024, sont recevables;

SUSPEND l'exécution de ce jugement;

ORDONNE aux défendeurs Entreprise d'excavation I.A.I. inc. et M. Bruno lozzo de notifier, dans un délai de dix jours du présent jugement, un avis de présentation de leurs demandes de rétractation de jugement afin de faire la preuve de leurs motifs de rétractation; [...]

[6] Le 21 juin 2024, les parties sont relevées de procéder à une audition distincte des moyens de rétractation afin d'être entendues sur ces moyens ainsi que concernant le fond du litige (motifs de défense) en une seule instruction⁷.

[7] Le 25 juin 2024, Excavation inc. et Monsieur lozzo déposent leurs exposés sommaires de leurs moyens de défense respectifs au dossier de la Cour.

¹ Jugement rendu par la greffière spéciale en date du 13 mars 2024 et accueillant la demande introductive d'instance du 10 novembre 2023 (pièce I-1).

² Demande d'ouverture de compte signée par Monsieur lozzo pour Excavation inc. en date du 16 janvier 2019 (pièce P-3).

³ Lettre de garantie personnelle signée par Monsieur lozzo en date du 16 janvier 2019 (pièce P-4).

⁴ Avis d'hypothèque légale résultant d'un jugement en date du 10 avril 2024 (pièce I-1) et copie de l'Index aux immeubles en date du 28 novembre 2024 (pièce I-3).

⁵ Paragraphe 5 du jugement daté du 7 juin 2024 en la présente instance (2024 QCCQ 2211).

⁶ Paragraphe 18 du même jugement, préc., note 5.

⁷ Procès-verbal d'audience du 21 juin 2024 en la présente instance.

[8] Le 6 décembre 2024, les avocats d'Excavation inc. et de Monsieur Iozzo présentent pour ce dernier une demande incidente en radiation d'inscription suivant l'article 467 du *Code de procédure civile* (« C.p.c. ») et l'article 3063 du *Code civil du Québec* (« C.c.Q. »).

[9] Par cette demande incidente, Monsieur Iozzo souhaite la radiation de l'hypothèque légale inscrite sur sa maison depuis le 10 avril 2024.

[10] Le Tribunal rejette la demande en radiation de l'hypothèque légale pour les motifs apparaissant du présent jugement.

QUESTION EN LITIGE

[11] Afin de rendre jugement, le Tribunal doit déterminer si la suspension de l'exécution de la décision de la greffière spéciale par le jugement recevant le pourvoi en rétractation de Monsieur Iozzo peut entraîner la radiation de l'hypothèque légale inscrite sur sa maison.

ANALYSE

[12] Monsieur Iozzo ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve afin d'obtenir la radiation de l'hypothèque légale inscrite à l'égard de sa maison le 10 avril 2024.

[13] En effet, Monsieur Iozzo se devait de démontrer l'existence de conditions permettant la radiation de l'hypothèque selon l'article 3063 C.c.Q. :

3063. La radiation d'une inscription peut être ordonnée par le tribunal lorsque l'inscription a été faite sans droit ou irrégulièrement, sur un titre nul ou informe, ou lorsque le droit inscrit est annulé, résolu, résilié ou éteint par prescription ou autrement.

Elle est aussi ordonnée lorsque l'immeuble sur lequel une déclaration de résidence familiale avait été inscrite a cessé de servir à cette fin.

(Nos soulignements)

[14] Or, la demande incidente en radiation d'inscription ne contient aucune allégation répondant aux éléments prévus par cet article 3063 C.c.Q et au surplus, n'est supportée par aucune déclaration sous serment de Monsieur Iozzo : il est admis que le jugement du 13 mars 2024 n'est pas rétracté et ne saurait donc être considéré comme étant annulé, résolu, résilié ou autrement éteint.

[15] Monsieur Iozzo invoque plutôt l'existence d'un préjudice grave qui puisse ainsi justifier la radiation de l'hypothèque légale : ce préjudice n'est toutefois pas identifié dans la demande incidente en radiation et par conséquent, pas davantage prouvé par une déclaration sous serment de Monsieur Iozzo.

[16] En somme, on invite le Tribunal à constater l'existence et la démonstration suffisante et prépondérante⁸ d'un préjudice autorisant la radiation de l'hypothèque légale inscrite en raison de la seule inscription de cette hypothèque⁹.

[17] Ce préjudice existerait du fait que les récents pourparlers entre les avocats des parties ne se sont pas conclus à ce jour par un règlement à l'amiable: pour les avocats de Monsieur Iozzo, l'échec actuel de ces pourparlers empêcherait un refinancement à partir de l'immeuble hypothéqué dont dépendrait un règlement hors cour dans le présent dossier.

[18] Le Tribunal ne saurait donner raison aux arguments soulevés et voici pourquoi.

[19] D'une part, le jugement de la Cour recevant le pourvoi en rétractation de Monsieur Iozzo n'infirme pas la décision rendue par défaut du 13 mars 2024 : la remise en état des parties qui découle de la réception du pourvoi en rétractation emporte la suspension des mesures d'exécution, de sorte que la mise en vente de l'immeuble ne peut pas survenir.

[20] En déclarant recevable le pourvoi en rétractation dans le présent dossier, le jugement du 7 juin 2024 rend applicable le 1^{er} alinéa de l'article 348 du *Code de procédure civile* : par conséquent, ce jugement entraîne la suspension de l'exécution de la décision de la greffière spéciale.

[21] Suivant les principes reconnus, cette suspension de l'exécution emporte une remise en état « *procédurale* » des parties de manière que le litige au fond reprend, mais à charge par la partie défenderesse de prouver non seulement le bien-fondé de ses moyens de défense, mais également celui des motifs de rétractation lors du procès¹⁰.

[22] Par conséquent, la décision de la greffière spéciale dans le présent dossier n'est pas rétractée¹¹ et l'inscription d'une hypothèque légale constitue une mesure conservatoire, mais non une mesure d'exécution¹².

[23] D'autre part, il appartenait à Monsieur Iozzo de démontrer les faits constitutifs d'un préjudice tel que de manière exceptionnelle, une radiation de l'hypothèque légale puisse être ordonnée.

[24] Devant le Tribunal, l'avocat de Monsieur Iozzo se base sur un jugement concluant à la radiation d'une hypothèque légale en raison du préjudice causé au

⁸ Articles 2803 et 2804 C.c.Q.

⁹ Copie de l'Index aux immeubles en date du 28 novembre 2024 (pièce I-3).

¹⁰ *Canadian Royalties inc. c. Mines de nickel Neartic inc.*, 2017 QCCA 1287, par. 33 et 35-36;

¹¹ Préc., note 11, par. 35-36.

¹² *MDCB Comptables professionnels agréés, s.e.n.c. c. Huard*, 2016 QCCA 1792, par. 8.

débiteur¹³ : or, dans cette affaire, il appert que bien qu'au stade de la réception du pourvoi en rétractation, le débiteur a démontré qu'il perdrait l'immeuble en l'absence de radiation en raison de l'impossibilité de renouveler le prêt hypothécaire sur cet immeuble dans le contexte où il avait été obligé de le louer après avoir effectué à ses frais les réparations requises à la suite d'un sinistre non indemnisé par la partie demanderesse¹⁴.

[25] L'absence de dénouements positifs aux pourparlers de règlement¹⁵ ne constitue pas une preuve suffisante, précise et prépondérante d'un préjudice grave pouvant justifier une radiation de l'hypothèque légale.

[26] Enfin, par son jugement recevant le pourvoi en rétractation de Monsieur Iozzo, la Cour a exercé son pouvoir discrétionnaire de suspendre l'exécution de la décision de la greffière spéciale dans le présent dossier, comme permis par l'article 350 C.p.c.¹⁶.

[27] Par conséquent, le Tribunal rejette la demande incidente en radiation d'inscription de Monsieur Iozzo.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la demande incidente en radiation d'inscription du défendeur Bruno Iozzo en la présente instance.

LE TOUT, frais à suivre.

VÉRONIQUE MORIN, J.C.Q.

Me Thomas Cliche

RATELLE, RATELLE & ASSOCIÉS S.E.N.C.R.L.
Avocats du défendeur Bruno Iozzo

Me Roxane Fortin-Lecompte

EUROVIA QUÉBEC CSP INC.
Avocats de la demanderesse Construction DJL inc.

Date d'audience : 6 décembre 2024

¹³ *Desjardins Assurances générales inc. c. Ntakirutimana*, 2019 QCCQ 448.

¹⁴ Préc., note 13, par. 5, 22-23 et 26-32.

¹⁵ Échanges de courriels entre les avocats des parties en date des 19 et 25 novembre 2024 (pièce I-4).

¹⁶ Par. 5 du présent jugement.