

Droit immobilier
Financement et Services financiers

lavery
DROIT ► AFFAIRES

LE CRÉANCIER QUI INTENTE UN RECOURS HYPOTHÉCAIRE PEUT-IL RECOUVRER DES « HONORAIRES EXTRAJUDICIAIRES POUR LES SERVICES PROFESSIONNELS » ? UN TRIBUNAL QUÉBÉCOIS SE PRONONCE

BENJAMIN DAVID GROSS

*Avec la collaboration de
Catherine Méthot, stagiaire.*

Depuis les modifications apportées au Code civil du Québec (« C.c.Q. ») en 2002, l'article 2762 C.c.Q. prévoit que :

« 2762. Le créancier qui a donné un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire n'a le droit d'exiger du débiteur aucune indemnité autre que les intérêts échus et les frais engagés.

Nonobstant toute stipulation contraire, les frais engagés excluent les honoraires extrajudiciaires dus par le créancier pour des services professionnels qu'il a requis pour recouvrer le capital et les intérêts garantis par l'hypothèque ou pour conserver le bien grevé. »
(Nos soulignés)

Le 30 juin dernier, le Syndicat de copropriétaires des condominiums Tiffany Towers (le « Syndicat ») a obtenu un jugement¹ ordonnant à Mme Schnabel, de délaisser son unité pour fins de vente en justice en raison de frais de condos impayés. La requête pour permission d'en appeler de cette ordonnance ayant été rejetée, Mme Schnabel a déposé auprès de la Cour du Québec une requête demandant au tribunal de déterminer les montants qu'elle doit payer au syndicat, outre les arrérages de frais de condo, pour éviter la vente en justice.

Le juge Bousquet note que le jugement du 30 juin 2010 constatant l'existence de la créance du Syndicat prévoyait, notamment que :

« Toutefois, si un intéressé souhaite exercer le droit prévu à l'article 2761 C.c.Q., l'une ou l'autre des parties pourra présenter, en division de pratique, une requête pour faire déterminer la somme nécessaire pour faire échec à l'exercice du droit du créancier [en l'occurrence le syndicat des copropriétaires] en « payant ce qui lui est dû ou en remédiant à l'omission ou à la contravention mentionnée dans le préavis et à toute omission ou contravention subséquente et, dans l'un ou l'autre cas, en payant les frais engagés.

Parmi les montants auxquels le Syndicat affirme avoir droit, ceux qui nous intéressent plus particulièrement sont ceux relatifs aux honoraires des différents procureurs du Syndicat ainsi que l'indemnité demandée par le Syndicat pour compenser le temps consacré au dossier par un commis comptable et par des comptables agréés.

Quant aux honoraires des procureurs du Syndicat, le juge constate que la réclamation pour frais judiciaires comprend tant les déboursés judiciaires que les honoraires extrajudiciaires et que ces derniers sont exclus. Le législateur a exclu les honoraires professionnels dans le calcul des sommes dues pour l'exercice d'un droit hypothécaire.

Se fondant sur une décision de 2009², le Syndicat a bien tenté de plaider que l'exclusion prévue à cet article ne s'appliquait pas lorsque le recours hypothécaire est exercé par un syndicat de copropriétaires, mais le tribunal n'a pas retenu cet argument pour deux raisons :

« [38] [...] Il est possible que l'article 2762 C.c.Q. produise un résultat parfois inéquitable mais il n'appartient pas aux tribunaux de se substituer au législateur et cet article, qui ne présente aucune ambiguïté, doit être appliqué.

Il est possible d'envisager des exceptions, notamment lorsque le paiement des frais extrajudiciaires est prévu dans une transaction mettant fin au litige, mais cette particularité n'existe pas en l'instance alors qu'elle faisait partie des éléments pris en considération par l'honorable Jean-François De Grandpré j.c.s. dans l'affaire précitée. »

Cependant, il est intéressant de noter que le juge laisse entendre que les honoraires juridiques encourus par le syndicat représentent peut-être des dommages-intérêts susceptibles d'être réclamés mais il refuse de se prononcer sur la question en l'espèce puisqu'il n'en n'est pas saisi.

Pour ce qui est de l'indemnité visant à compenser le temps consacré au litige par la commis-comptable, employé du Syndicat, et les frais de consultation d'un bureau de comptables agréés, le juge est d'avis que les frais de la première doivent être payés par Schnabel (vraisemblablement parce qu'il ne s'agissait pas de « services professionnels »), mais il refuse d'accorder les honoraires des comptables agréés, parce qu'ils constituent des honoraires extrajudiciaires pour des

¹ *Tiffany Towers Condominium Association c. Schnabel*, 2010 QCCQ 8300 («Tiffany»).

² *Syndicat des copropriétaires du Elgin c. Al Shawa*, 2009 QCCS 5700.

services professionnels en vertu de l'article 2762 C.c.Q. De plus, aucun élément de preuve ne permet de conclure que les services de « consultation » ont été rendus dans le cadre du litige opposant le Syndicat à Schnabel, à supposer même que 2762 C.c.Q. ne les exclurait pas.

Bref, le juge ordonne à Mme Schnabel de payer les frais suivants :

- les arrérages des frais de condos;
- les frais engagés pour les services de la commis-comptable;
- les dépens, tels que déterminés lors de la taxation du mémoire de frais;
- les frais de condo exigibles à compter de la date d'octobre 2010 jusqu'à la date de paiement; et
- les intérêts à compter de la date du jugement jusqu'à la date de paiement.

Cette décision a fait l'objet d'une requête pour permission d'appeler que la Cour d'appel a rejetée, car au moment de l'audition de cette requête les sommes faisant l'objet de l'ordonnance de la Cour du Québec avaient été payées.

COMMENTAIRES

L'interprétation que fait le juge de l'expression « frais engagés » et « honoraires extrajudiciaires ... pour les services professionnels » peut être remise en question. Selon plusieurs auteurs, ainsi que selon la Cour d'appel (dans l'arrêt cité ci-dessous), l'exclusion du paiement des frais extrajudiciaires devrait être interprétée comme excluant seulement les honoraires d'avocats. À cet effet, M^e Louis Payette est d'avis que :

« L'expression « honoraires extrajudiciaires » utilisée par le Code vise la rémunération des conseillers juridiques dont les services ont été retenus pour le recouvrement. En effet, le législateur emploie habituellement cette expression pour référer aux honoraires d'avocats ; rien n'indique qu'il ait voulu l'utiliser dans un sens différent ici pour inclure dans cette exclusion,

à titre d'exemple, les honoraires des évaluateurs, comptables - consultant ou autres fournisseurs de services.³ »
(Nos soulignés)

Cet extrait n'a pas été soulevé devant la Cour, non plus que le Journal des débats de l'Assemblée nationale⁵ et l'arrêt *Bouchebel c. Société d'hypothèques CIBC*⁶, où la Cour d'appel, interprétant une disposition similaire, affirme que :

« [34] Les honoraires extrajudiciaires dont il s'agit [à l'article 2667 C.c.Q.] sont les honoraires dus à l'avocat du créancier hypothécaire pour ses services professionnels en sus des frais judiciaires et non ceux des autres professionnels qui ont été engagés pour recouvrer la créance ou conserver le bien grevé. »

La Cour d'appel avait fondé son raisonnement sur les débats parlementaire entourant l'adoption du projet de loi 50 modifiant le C.c.Q. ainsi que sur les principes d'interprétations des lois⁷. Elle citait notamment un article de M^e Philippe Bélanger concernant la portée des modifications apportées aux articles 2667 et 2762 C.c.Q.⁸.

« En limitant notre seule lecture à l'article 2667 C.c.Q. et en interprétant les termes « honoraires extrajudiciaires » à la lumière de la législation québécoise *in pari materia*, l'on conclura sans peine qu'il ne s'agit que des honoraires dus à l'avocat du créancier hypothécaire chargé d'agir en vue du recouvrement de la créance hypothécaire ou en vue de la conservation du bien grevé par hypothèque.

En effet, les termes « honoraires extrajudiciaires » ou « frais extrajudiciaires » sont des termes utilisés par le législateur québécois pour référer à des honoraires d'avocat, tant à la *Loi sur le Barreau*⁹ qu'au *Code de déontologie des avocats*¹⁰. »

Puisque la Cour d'appel a rejeté la requête pour permission d'appeler en raison de l'absence d'objet de celle-ci à la suite du paiement des sommes dues, nous ne connaissons pas l'interprétation qu'elle aurait donné dans ce dossier aux expressions « frais engagés » et « honoraires extrajudiciaires » de l'article 2762 CcQ. Cependant, il nous semble plus prudent de garder en tête l'opinion des auteurs et celle de la Cour d'appel en 2006 dans *Bouchebel* devant une telle situation.

De plus, en raison des propos tenus par le juge dans l'affaire *Tiffany* quant à la possibilité de demander le remboursement des frais extrajudiciaires sous forme de dommages intérêts ainsi que, la référence à la possibilité d'envisager des exceptions, notamment lorsque le paiement des frais extrajudiciaires est prévu dans une transaction mettant fin au litige ce qui, selon Me Payette, ne serait pas interdit à un créancier, il serait approprié de prévoir une clause contractuelle par laquelle le débiteur s'engage à payer de tels frais jusqu'à ce que la situation soit tranchée par la Cour d'appel.

BENJAMIN DAVID GROSS

514 877-2983
bdgross@lavery.ca

³ Louis PAYETTE, *Les sûretés réelles dans le Code civil du Québec*, 4^e édition, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2010, par. 1695.

⁴ Québec, Assemblée Nationale, *Journal des débats*, n. 54, (27 mars 2002), p. 1 à 49; n. 93 (30 avril 2002), p. 5707 à 5721.

⁵ 2006 QCCA 342 («Bouchebel»).

⁶ Voir notamment : P.-A. Côté, *Interprétation des lois*, 3^e éd., Montréal, Thémis, 1999.

⁷ Philippe H. BÉLANGER, « La portée des modifications apportées aux articles 2667 et 2762 du *Code civil du Québec* : quels sont les frais qui ne peuvent plus être garantis par hypothèque? », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, vol. 189, *Développements récents en droit de la construction*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2003.

⁸ L.R.Q., c. B-1, art. 126.

⁹ http://www.caij.qc.ca/doctrine/developpements_recents/189/1128/index.html - _ftnref19#_ftnref19 R.R.Q., 1981, c. B-1, r. 1, art. 4.02.01(x).

ABONNEMENT VOUS POUVEZ VOUS ABONNER, VOUS DÉABONNER OU MODIFIER VOTRE PROFIL EN VISITANT LA SECTION PUBLICATIONS DE NOTRE SITE INTERNET lavery.ca OU EN COMMUNIQUANT AVEC CAROLE GENEST AU 514 877- 3071.

► lavery.ca