



EXERCICE 1

DOSSIER BANQUE DU PEUPLE : CORRIGÉ

- 1. Indiquez la ou les seules personnes à qui le préavis d'exercice d'un droit hypothécaire doit être signifié. Motivez votre réponse.**

À Paul Jobin seulement, puisqu'il est le débiteur, le constituant et la personne contre qui le droit hypothécaire est exercé (art. 2757 C.c.Q.).

On aurait pu penser que le préavis doive aussi être signifié à Charles Henry, le locataire mais il n'est pas le débiteur ni le constituant; il n'est pas non plus une personne contre qui le droit hypothécaire est exercé car il n'est que locataire et ne sera pas touché par l'exercice du droit hypothécaire (art. 1937 C.c.Q.).

En matière de bail commercial, la réponse est la même sauf que le locataire commercial ne sera pas touché par l'exercice du droit hypothécaire uniquement si le bail est publié (art. 1887 C.c.Q.).

- 2. Indiquez ce que devra contenir le préavis. Motivez votre réponse.**

L'article 2758 C.c.Q. prévoit que le préavis doit contenir les éléments suivants :

- dénonciation de tout défaut par le débiteur d'exécuter ses obligations :

En l'espèce suivant l'acte d'hypothèque, Paul Jobin semble aussi insolvable (clause 22 a); Paul Jobin est en défaut de faire ses paiements périodiques depuis le **17 juin 0004** (clauses 4 et 22 d), de payer ses taxes foncières (clauses 8 et 22 d), de faire radier les hypothèques légales de la construction (clause 22 c), d'avoir effectué des modifications à

l'immeuble sans avoir obtenu le consentement préalable du prêteur et sans lui avoir fourni un « Consentement à priorité d'hypothèque » (clauses 14 et 22 d);

Il est important de faire état de tous les défauts car le débiteur a le droit d'y remédier suite au préavis; si tous les défauts ne sont pas mentionnés et que le débiteur remédie aux défauts mentionnés au préavis, le créancier devra faire un nouveau préavis contenant les autres défauts;

- rappel du droit de remédier au défaut, le cas échéant :

En l'espèce, les deux derniers défauts sont irréversibles et Paul Jobin ne pourrait pas y remédier pour faire échec à l'exercice des droits hypothécaires de la banque suivant l'article 2761 C.c.Q.;

- indication du montant de la créance : 87 000 \$ en capital plus des intérêts de 867,60 \$;
- indication de la nature du droit hypothécaire que le créancier entend exercer : prise en paiement;
- description du bien hypothéqué : lot 2 458 210 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Terrebonne (art. 3032, 3033 et 2981.1 C.c.Q.);
- sommation de délaisser le bien avant l'expiration du délai imparti : 60 jours, en l'espèce (art. 2758, al. 2 C.c.Q.).

Comme le préavis doit être publié au registre foncier en vertu de l'article 2757 C.c.Q., il doit aussi contenir la désignation du titulaire, Banque du Peuple, et du constituant, Paul Jobin, ainsi que les mentions prescrites par règlement selon l'article 2981 C.c.Q.

L'article 41 du *Règlement sur la publicité foncière* ajoute que les avis doivent indiquer :

- la date et le lieu où le préavis est fait;
- la désignation et la signature de l'avocat qui donne le préavis pour le bénéficiaire, Banque du Peuple;
- la nature de l'avis, soit un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire;

- le numéro d'inscription de l'hypothèque concernée par ce préavis, soit 16 215 312.

De plus, le préavis doit être attesté par avocat selon l'article 2991 C.c.Q. ou par deux témoins dont l'un sous serment en vertu de l'article 2995 C.c.Q. Cette attestation se trouve à la fin du préavis selon l'article 54 du règlement.

3. Indiquez les étapes à suivre et les autres formalités à accomplir pour exercer la prise en paiement. Motivez votre réponse.

Inscrire le préavis (art. 2757 C.c.Q.) avec la preuve de sa signification. Depuis le 8 novembre 2021 le préavis d'exercice ne peut être inscrit qu'en version électronique au bureau de la publicité (*Loi visant à moderniser certaines règles relatives à la publicité foncière et à favoriser la diffusion de l'information géospatiale*, L.Q. 2020, c. 17).

Il faut attendre l'expiration du délai de 60 jours à compter de la date d'inscription, suivant les articles 2749 et 2758, al. 2 C.c.Q., sauf si l'on est dans un cas de l'article 2767 C.c.Q., ce qui n'est pas le cas ici.

Il faut obtenir le délaissement volontaire ou forcé (art. 2763 et s. C.c.Q.).

Après l'expiration du délai imparti pour délaisser, il faut faire une demande introductive d'instance (en délaissement forcé et pour prise en paiement) (art. 100 et 467 C.p.c) s'il n'y a pas eu de délaissement volontaire. Dans le présent cas, aucune autorisation du tribunal n'est nécessaire, car la moitié ou plus de l'obligation n'a pas été remboursée (art. 2778 C.c.Q.).

L'acte de délaissement volontaire ou le jugement constitue le titre de propriété du créancier hypothécaire (art. 2764, al. 2 et 2781 C.c.Q.). Après avoir signifié le jugement au défendeur et obtenu un certificat de non appel, le créancier doit publier son titre (art. 2938, al. 1 C.c.Q.) en publiant le jugement. En même temps, il demande à l'officier de radier son hypothèque éteinte, le préavis d'exercice (art. 2801, 3069 et 3075.1 C.c.Q.) et les hypothèques publiées après la sienne (art. 2783 C.c.Q.).

- 4. En attendant que la prise en paiement soit effectivement exercée, indiquez si d'autres droits pourraient être exercés afin que la banque touche plus rapidement de l'argent. Motivez votre réponse.**

Comme l'acte d'hypothèque comporte une clause d'hypothèque de loyers (clause 10), la banque pourrait percevoir ces loyers suivant les articles 2743 et s. C.c.Q.

Elle devra retirer l'autorisation de percevoir donnée à l'acte d'hypothèque (clause 10) en suivant les formalités prescrites à l'article 2745 C.c.Q. Elle devra notifier le constituant, Paul Jobin, et le débiteur des droits hypothéqués, Charles Henry, qu'elle percevra désormais elle-même les loyers. Elle devra inscrire au registre foncier ce retrait d'autorisation.

Selon la Cour d'appel dans l'affaire *Boucher c. Capitale (La), Centre du Québec inc.*, 2003 QCCA 47930, la notification et la publication de l'avis de retrait d'autorisation de percevoir constituent les seules exigences pour permettre au créancier hypothécaire de percevoir les loyers. En pratique, le créancier joindra à l'avis de retrait signifié aux locataires une copie de l'acte d'hypothèque pour rendre son hypothèque opposable aux locataires en vertu des articles 2710, al. 2 et 1641 et suivants C.c.Q. et éviter une contestation pour ce motif.

Dans la même décision, la Cour d'appel ajoute qu'il n'est pas nécessaire de donner le préavis prévu à l'article 2757 C.c.Q. car la perception des créances n'est pas l'exercice d'un droit hypothécaire.

* * * * *

- 5. L'Officier de la publicité foncière avait-il l'obligation d'aviser Manon Lafrance de l'inscription du préavis d'exercice d'un droit hypothécaire compte tenu qu'elle a fait publier une déclaration de résidence familiale? Motivez votre réponse.**

Non, parce qu'elle n'a pas publié d'avis d'adresse comme le permet l'article 3022 C.c.Q. L'officier notifie l'inscription à ceux qui ont inscrit leur adresse selon l'article 3017, al. 1 C.c.Q.

- 6. a) En date du 12 septembre 0004, Fenêtres Commerciales inc. détient-elle une hypothèque légale de construction? Motivez votre réponse.**

Non, parce que tous les matériaux ont été fournis avant la dénonciation écrite au propriétaire (art. 2728 C.c.Q.).

NOTA : - La Cour d'appel, dans l'affaire *Muridal inc. c. Commission scolaire des Navigateurs*, 2006 QCCA 4, a décidé que le tribunal peut soulever d'office la tardiveté de la dénonciation dans le cadre d'une demande en radiation présentée par la propriétaire même si cet argument n'a pas été soulevé par la demanderesse.

- On peut se demander si l'exigence d'une dénonciation écrite est absolue; la jurisprudence majoritaire mais relativement ancienne va dans ce sens (ce que semble aussi confirmer *Groupe Atwill-Morin inc. c. SA Construction Inc.*, 2018 QCCS 2102), mais on a déjà conclu que la dénonciation était valable lorsque le propriétaire était présent lors de la négociation et de la signature du contrat et qu'il en a même dicté le contenu et qu'il a participé activement au déroulement des travaux; est-ce que la jurisprudence ira jusqu'à accepter une dénonciation verbale comme elle le fait pour l'article 1739 C.c.Q.? Quoi qu'il en soit, cela soulèvera des problèmes de preuve qu'il vaut mieux éviter en respectant l'exigence d'une dénonciation écrite.

b) En date du 12 septembre 0004, Claude Michon inc. détient-elle une hypothèque légale de construction? Choisissez la bonne réponse parmi celles énoncées ci-dessous et motivez votre réponse.

(i) Oui, parce qu'elle a dénoncé par écrit son contrat avant d'exécuter ses travaux et qu'elle a fait signifier et a inscrit un avis de conservation avant l'expiration du délai de 30 jours de la fin des travaux.

(ii) Non, en raison de la renonciation contenue au contrat du 4 mars 0004.

(iii) Oui, parce que l'intervenant de la construction bénéficie toujours d'une hypothèque légale pour garantir le paiement de sa créance lorsque celle-ci n'excède pas la plus-value résultant des travaux.

(iv) Non, parce que l'avis de conservation de l'hypothèque légale de la construction n'a pas été publié dans le délai prescrit.

La bonne réponse est (i). Oui, parce qu'elle a dénoncé par écrit son contrat avant d'exécuter ses travaux et qu'elle a fait signifier et a inscrit un avis de conservation avant

l'expiration du délai de 30 jours de la fin des travaux, soit le **2 mai 0004** (art. 2727 et 2728 C.c.Q.).

La date de la fin des travaux est le **26 avril 0004**. Il n'y a qu'une seule fin des travaux pour l'ensemble du projet de construction. La fin des travaux est définie à l'article 2110, al. 1 C.c.Q.

Bien que la deuxième formalité de conservation, soit l'inscription d'un préavis ou d'une action, n'ait pas été faite, le délai pour ce faire n'est pas expiré (six mois de la fin des travaux, art. 2727 C.c.Q.).

La renonciation faite par Construction des Laurentides inc. ne vaut pas à l'égard de Claude Michon inc. qui est un tiers au contrat (art. 1440 C.c.Q.)

c) En date du 12 septembre 0004, Peintres Experts inc. détient-elle une hypothèque légale de construction? Choisissez la bonne réponse parmi celles énoncées ci-dessous et motivez votre réponse.

(i) Oui, parce qu'elle a fait signifier et a inscrit un avis de conservation avant l'expiration du délai de 30 jours de la fin des travaux.

(ii) Non, parce qu'elle n'a pas dénoncé son contrat par écrit au propriétaire.

(iii) Oui, parce que l'intervenant de la construction bénéficie toujours d'une hypothèque légale pour garantir le paiement de sa créance lorsque celle-ci n'excède pas la plus-value résultant des travaux.

(iv) Non, parce que l'avis de conservation de l'hypothèque légale de la construction n'a pas été publié dans le délai prescrit.

La bonne réponse est (i). Oui, parce qu'elle a fait signifier et a inscrit un avis de conservation avant l'expiration du délai de 30 jours de la fin des travaux (art. 2727 et 2728 C.c.Q.).

Peintres Experts inc. n'avait pas à dénoncer son contrat ayant contracté directement avec le propriétaire (article 2728 C.c.Q.)

7. Dans l'hypothèse où Banque du Peuple inscrirait, le 1^{er} décembre 0004, un jugement ordonnant le délaissement pour prise en paiement prononcé en sa faveur, la municipalité de Prévost conserverait-elle sa priorité pour les taxes foncières impayées? Motivez votre réponse.

Tenez pour acquis que la municipalité de Prévost serait toujours impayée en date du 1^{er} décembre 0004.

Oui, car cette priorité constitue un droit réel qui permet de suivre le bien dans le patrimoine de la banque (art. 2654.1 C.c.Q.).

EXERCICE 2

DOSSIER POULIN : CORRIGÉ

1. En date du 5 février 0004, Luc Poulin est-il tenu d'accepter l'offre de Guy Dion? Motivez votre réponse.

Non, le contrat renferme une clause de déchéance du bénéfice du terme, ce qui rend l'obligation immédiatement exigible selon l'article 1515 C.c.Q. et comme il s'agit d'une action personnelle et non d'un recours hypothécaire, l'article 2761 C.c.Q. ne trouve pas application.

* * * * *

2. En date du 9 février 0004, Luc Poulin peut-il exercer un recours hypothécaire relativement à la motomarine et la motocyclette? Si oui, indiquez lesquels, les formalités préalables et le délai du préavis. Si non, dites pourquoi. Motivez votre réponse.

Quant à la motomarine :

Oui, parce que cette hypothèque, qui ne peut pas être inscrite sur une fiche établie sous la description du bien (art. 15 du *Règlement sur le registre des droits personnels et réels mobiliers*), doit être conservée au moyen de l'avis prévu à l'article 2700 C.c.Q. qui doit être inscrit dans les 15 jours qui suivent le **29 janvier 0004**, date de réception de la lettre de Guy Dion. Luc Poulin est toujours dans les délais pour inscrire cet avis.

Quant à la motocyclette :

Oui, parce qu'il s'agit d'un véhicule routier qui ne nécessite pas l'avis de l'article 2700 C.c.Q., car cette hypothèque est inscrite sur une fiche descriptive selon l'article 15 du *Règlement sur le registre des droits personnels et réels mobiliers*.

L'hypothèque est opposable aux tiers et les recours hypothécaires peuvent être exercés. Il y aurait lieu de signifier le préavis à Guy Dion (le débiteur et constituant) et Sports Rive-Sud ltée (propriétaire contre qui le droit hypothécaire est exercé) et de l'inscrire (art. 2757 C.c.Q.). Il faudrait attendre le délai imparti pour délaisser de 20 jours (art. 2749 et 2758, al. 2 C.c.Q.), obtenir le délaissement volontaire ou forcé (art. 2763 et s. C.c.Q.) et exercer le recours hypothécaire indiqué au préavis. La vente sous contrôle de justice ou la prise en paiement sont les deux seules possibilités, car il ne s'agit pas de biens d'entreprise (art. 2773 et 2784 C.c.Q.). La prise en paiement sur ces deux seuls biens n'est peut-être pas recommandée compte tenu

que leur valeur semble inférieure à la dette et que la prise en paiement éteint l'obligation (at. 2782 C.c.Q.)

NOTA : Guy Dion n'a pas respecté l'article 1723, al. 2 C.c.Q. ce qui ouvrirait la possibilité d'un recours de Sports Rive-Sud Ltée contre Guy Dion afin de lui réclamer la perte qu'il subira par l'exercice des droits hypothécaires de Luc Poulin.

* * * * *

3. Dans l'hypothèse où une vente par huissier serait faite le 5 avril 0004 en exécution d'une saisie mobilière pratiquée à la demande de votre client, indiquez comment serait distribué le produit de la vente de l'automobile. Motivez votre réponse. Tenez pour acquis ce qui suit :

- l'automobile serait vendue 7 000 \$;
- tous les intéressés feraient dûment valoir leurs droits;
- le coût total des frais de justice et des dépenses faites dans l'intérêt commun s'élèverait à la somme de 1 000 \$.

Le produit de la vente de 7 000 \$ serait distribué comme suit :

- frais de justice et dépenses faites dans l'intérêt commun (art. 2651, al. 1, par. 1 et 2657, al. 1 C.c.Q.; art. 766, al. 2 (1) C.p.c.) : 1 000 \$;
- Luc Poulin, en vertu de sa priorité de vendeur (art. 2651, al. 1, par. 2 et 2657, al. 1 C.c.Q.; art. 766, al. 2 (2) C.p.c.) : 6 000 \$.

NOTA : bien que Luc Poulin détienne une hypothèque mobilière sur l'automobile, il est plus avantageux pour lui, puisque le bien est demeuré dans le patrimoine de l'acheteur, d'invoquer sa priorité de vendeur, qui lui permet d'être colloqué avant la priorité de l'État pour créance fiscale (art. 2651, al. 1, par. 4 C.c.Q.).

* * * * *

4. Banque Financière peut-elle s'opposer à cette saisie? Motivez votre réponse.

Non, un créancier du débiteur ne peut pas s'opposer à la saisie en vertu de l'article 735, al. 2 C.p.c.

* * * * *

5. a) Dans l'hypothèse où le terrain serait valablement vendu par l'huissier, le 7 octobre 0004, en exécution de la saisie immobilière pratiquée à la demande de Luc Poulin le 2 août 0004, la créance de Luc Poulin prendrait-elle rang, lors de la distribution du produit de la vente, avant ou après celle de Banque Financière dont l'hypothèque a été publiée le 4 mars 0004? Motivez votre réponse.

Tenez pour acquis que tous les intéressés feraient dûment valoir leurs droits.

La créance de Luc Poulin prendrait rang après la créance de Banque Financière parce que celle-ci détient une hypothèque (art. 2660 C.c.Q.) sur cet immeuble alors que Luc Poulin est un créancier chirographaire quant à l'immeuble (art. 766, al. 2 (3) et (4) C.p.c.).

La situation serait inversée si Luc Poulin avait inscrit un avis d'hypothèque légale pour une créance qui résulte d'un jugement en vertu de l'article 2730 C.c.Q. dès le **18 février 0004**.

b) Dans l'hypothèse où le terrain serait valablement vendu par l'huissier le 7 octobre 0004 en exécution de la saisie immobilière pratiquée à la demande de Luc Poulin le 2 août 0004, la créance de Luc Poulin prendrait-elle rang, lors de la distribution du produit de la vente, avant ou après celle de l'État dont l'hypothèque légale a été publiée le 10 août 0004? Motivez votre réponse.

Tenez pour acquis que tous les intéressés feraient dûment valoir leurs droits.

La créance de Luc Poulin prendrait le même rang que la créance du ministre du Revenu qui a publié son hypothèque légale après la saisie, ce qui la rend inopposable au créancier saisissant en vertu de l'article 2958 C.c.Q. Le ministre du Revenu ne pourrait participer à la collocation qu'à titre de créancier chirographaire (art. 766, al. 2 (4) C.p.c.) tout comme Luc Poulin. Selon l'article 2646, al. 2 C.c.Q., la distribution du prix se fait en proportion de leur créance puisqu'ils sont tous deux créanciers chirographaires.

EXERCICE 3

DOSSIER BIJOUTERIE DE LUXE INC. : CORRIGÉ

- 1. À qui Denise Dubois devra-t-elle payer les 2 800 \$ qu'elle doit à Bijouterie De Luxe inc., le 22 septembre 0004? Motivez votre réponse.**

Denise Dubois devra payer les 2800 \$ à la Caisse du peuple qui bénéficie d'une hypothèque de premier rang sur les comptes à recevoir, car elle a publié son hypothèque la première (art. 2945 et 2950 C.c.Q.). De plus, elle a retiré son autorisation de percevoir et rendu son hypothèque opposable à Denise avant que la dette de cette dernière ne soit payée (art. 1641, 1642, 2710, al. 2 et 2745 C.c.Q.).

* * * * *

- 2. Dans les circonstances, la Caisse du peuple devrait-elle exercer un droit hypothécaire de prise en paiement ou de vente sous contrôle de justice des biens en stock de Bijouterie De Luxe inc.? Motivez votre réponse, en précisant quels sont les effets de l'exercice de chacun de ces recours sur chacun des créanciers en présence.**

La vente sous contrôle de justice aurait pour effet d'amener une collocation (art. 2793 C.c.Q.; art. 742 et 766 C.p.c.).

La Caisse du peuple serait colloquée après les créanciers prioritaires selon les articles 2650 et 2657 C.c.Q., soit les frais de justice (art. 2651, par. 1 C.c.Q.) et la créance prioritaire de l'État pour la dette fiscale de 10 000 \$ (art. 2651, par. 4 C.c.Q.).

La Caisse du peuple serait colloquée avant la Banque du coin car elle a inscrit son hypothèque la première (art. 2950 C.c.Q.).

Elle pourrait recevoir moins de 20 000 \$ pour sa créance de 25 000 \$. Elle devrait prendre une action personnelle pour le solde ou utiliser son hypothèque sur l'universalité des comptes à recevoir.

La prise en paiement par la Caisse du peuple aurait pour effet d'éteindre sa créance (art. 2782 C.c.Q.). Elle ne pourrait plus percevoir les créances.

Cependant, elle anéantirait la priorité de l'État, faute de droit de suite (*Québec (Sous-ministre du Revenu) c. Banque Nationale du Canada*, [1999] R.J.Q. 950, C.A.). En effet, dans un contexte de prise en paiement, les créanciers prioritaires perdent leur priorité (sauf les municipalités et les commissions scolaires pour taxes municipales et scolaires selon l'article 2654.1 C.c.Q.) car ils n'ont pas de droit de suite et que la prise en paiement provoque un transfert du bien en faveur du créancier, sans qu'il y ait vente formelle et paiement d'un prix de vente.

Elle anéantirait également l'hypothèque de deuxième rang de la Banque du coin (art. 2783, al. 1 C.c.Q.).

En conséquence, la Caisse du peuple prendrait des biens d'une valeur de 30 000 \$ en paiement d'une créance de 25 000 \$. Elle conserverait la totalité de la somme qu'elle obtiendrait à la suite de la vente des biens. Dans les circonstances, la prise en paiement s'avère le meilleur recours.

En cette matière, les éléments suivants sont essentiels pour prendre la bonne décision : 1) les montants des créances; 2) la valeur des biens hypothéqués et leurs prix de vente anticipés et 3) le rang de chaque créancier.

EXERCICE 4

DOSSIER BUREAU : CORRIGÉ

Comment se fera la distribution du produit de la vente? Indiquez le rang de chacun des créanciers et le montant qui sera attribué à chacun. Motivez votre réponse.

L'article 2793 C.c.Q. prévoit que la personne chargée de vendre le bien est tenue de suivre les règles prescrites au Code de procédure civile. En vertu de l'article 766 C.p.c., elle doit dresser l'état de collocation.

L'article 766, al. 2 (1) C.p.c. prévoit que les frais de justice doivent être colloqués d'abord : ces frais de même que les dépenses faites dans l'intérêt commun bénéficient d'une priorité en vertu de l'article 2651, par. 1 C.c.Q. Les créances prioritaires prennent rang avant les créances hypothécaires selon les articles 2650 et 2657 C.c.Q.

Selon l'article 766, al. 2 (2) et (3) C.p.c., les autres créanciers sont colloqués selon leur rang.

Les impôts fonciers dus à la ville et à la commission scolaire constituent également des créances prioritaires en vertu de l'article 2651, par. 5 C.c.Q. Ces deux créanciers seront donc colloqués immédiatement après les frais de justice.

Seront ensuite colloqués les créanciers hypothécaires suivant leur rang. L'hypothèque conventionnelle de la caisse populaire prendra rang le **20 février 0003**, soit la date d'inscription de l'acte de vente, selon la règle prévue à l'article 2948 C.c.Q.

L'hypothèque légale pour une créance résultant d'un jugement, inscrite en vertu de l'article 2730 C.c.Q. ainsi que la créance de l'État pour les sommes dues en vertu des lois fiscales conformément à l'article 2725 C.c.Q. prendront rang à la date de leur inscription en vertu de la règle générale de l'article 2945 C.c.Q. En vertu de l'article 2653 C.c.Q., la créance de l'État pour les sommes dues en vertu des lois fiscales n'est pas prioritaire pour la distribution du produit de vente d'un immeuble.

Quant à l'hypothèque légale en faveur de l'entrepreneur, elle existe sans qu'il soit nécessaire de la publier en vertu de l'article 2726 C.c.Q.

Selon l'article 2727, al. 1 et 2 C.c.Q., elle doit être conservée par l'inscription d'un avis avant l'expiration d'un délai de 30 jours qui suivent la fin des travaux. De plus, l'article 2727, al. 3 C.c.Q. prévoit une autre formalité de conservation, soit l'inscription d'un préavis ou la publication d'une

action contre le propriétaire avant l'expiration d'un délai de six mois à compter de la fin des travaux.

Contrairement à l'abandon des travaux (sans intention de les reprendre), la suspension des travaux n'amène pas automatiquement la fin des travaux et cette hypothèque légale est toujours valable.

En vertu de l'article 2952 C.c.Q., l'hypothèque légale en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble prend rang avant les autres hypothèques pour la plus-value apportée à l'immeuble.

Il s'agit d'une exception à la règle générale de l'article 2945 C.c.Q.

Selon la jurisprudence et la doctrine, il n'y a qu'une seule plus-value résultant de l'ensemble des travaux et on doit procéder à l'établissement de la plus-value relative en ventilant le prix de vente lorsque le produit de la vente est insuffisant pour payer toutes les créances de l'ensemble des créanciers qui ont valablement fait leur réclamation. Cette ventilation se fait tel que prévu à l'article 768 C.p.c. Dans le présent cas, il faut procéder au calcul de la plus-value relative puisque le prix de vente est de 315 000 \$ et que le total des créances est de 367 500 \$.

La plus-value relative se calcule suivant la formule donnée par M^e Denise Pratte dans la Collection de droit :

(Prix de vente - Créances prioritaires) X Plus-value = Plus-value relative
(juste valeur marchande de l'immeuble)

$$\frac{(315\,000 \$ - 15\,000 \$) \times 10\,000 \$}{320\,000 \$} = 9\,375 \$$$

L'ordre de collocation sera donc le suivant :

- Frais de justice et autres dépenses faites dans l'intérêt commun :	5 000 \$
- Ville de Longueuil pour les taxes foncières :	8 000 \$
- Commission scolaire pour les taxes scolaires :	2 000 \$
- Construction A.C. inc. :	9 375 \$
- Caisse populaire Laporte :	258 000 \$
- Revenu Québec :	32 625 \$
- Finance ABC inc. :	0 \$
Total :	<hr/> 315 000 \$