



PRINCIPES GÉNÉRAUX

EXERCICE 1

DOSSIER BANQUE FINANCIÈRE : RÉSUMÉ DES FAITS ET QUESTIONS

Claude Gervais, directeur de Banque Financière, vous consulte aujourd'hui le **9 septembre 0003** relativement à six problèmes.

Problème 1

Le **7 février 0001**, Banque Financière prête 125 000 \$ à Pierre Lagacé, fonctionnaire. Le remboursement de ce prêt est garanti par une **hypothèque publiée le même jour** qui grève le lot 1 555 222 du cadastre du Québec, sur lequel est érigée la **résidence de l'emprunteur** située au 1122, rue Notre-Dame Est à Montréal.

Le 4 mai 0002, Pierre **achète le lot 1 234 789** du cadastre du Québec. Ce terrain est contigu au lot 1 555 222 dont Pierre est déjà propriétaire et il l'achète afin d'agrandir sa cour arrière.

Au cours de l'été **0002**, Pierre fait exécuter **d'importants travaux d'aménagement paysager** dans sa cour arrière et il installe sur le lot 1 234 789 une piscine creusée de même qu'une remise de jardin.

La **piscine creusée** ne peut pas être enlevée ni déplacée compte tenu de ses dimensions et du matériau employé pour sa construction. La **remise de jardin** est de modèle préfabriqué et **pourrait donc être transportée**, bien que l'aménagement paysager rende impossible l'utilisation de machineries lourdes.

Claude Gervais révisé le dossier de Pierre parce que son prêt vient à échéance sous peu et il vous interroge sur l'étendue de l'hypothèque de Banque Financière.

1. Parmi les affirmations énoncées ci-après, choisissez celle qui est exacte en date du 9 septembre 0003 et motivez votre réponse :
- a) Le lot 1 234 789, la piscine et la remise de jardin sont hypothéqués en faveur de Banque Financière puisque l'hypothèque s'étend à tout ce qui s'unit par accession au bien hypothéqué.
 - b) Le lot 1 234 789 et la piscine sont hypothéqués en faveur de Banque Financière puisque l'hypothèque s'étend à tout ce qui s'unit par accession au bien hypothéqué; cependant la remise de jardin n'est pas hypothéquée puisqu'elle n'est pas un immeuble.
 - c) Le lot 1 234 789 est hypothéqué en faveur de Banque Financière puisque l'hypothèque s'étend à tout ce qui s'unit par accession au bien hypothéqué.
 - d) Le lot 1 234 789, la piscine et la remise de jardin ne sont pas hypothéqués en faveur de Banque Financière.
 - e) Aucune de ces réponses.

* * * * *

Le 8 juillet 0003, Pierre Lagacé signe un contrat de 15 000 \$ avec Menuiserie Moderne Itée pour la rénovation complète de la cuisine de sa résidence.

Le 6 septembre 0003, Pierre Lagacé rencontre Claude Gervais pour demander que Banque Financière lui accorde un prêt afin de payer Menuiserie Moderne Itée.

Lors de cette rencontre, Pierre Lagacé offre de garantir le remboursement du prêt sollicité auprès de Banque Financière au moyen d'une hypothèque sur un dépôt à terme qu'il a fait auprès de La Caisse populaire du Parc. En effet, il a fait un dépôt de 20 000 \$ à cette Caisse, il y a quelques mois, et le dépôt viendra à échéance dans huit mois. Le capital et les intérêts lui seront payés à cette date. S'il encaisse le capital avant l'échéance, il perdra les intérêts. La Caisse lui a émis un certificat de dépôt qui constate cette transaction.

2. a) Pierre Lagacé peut-il consentir en faveur de Banque Financière une hypothèque sans dépossession sur le dépôt? Si oui, à quelles conditions de forme, de fond et d'opposabilité? Si non, dites pourquoi. Motivez votre réponse.

- b) Pierre Lagacé peut-il consentir en faveur de Banque Financière une hypothèque avec dépossession sur le dépôt? Si oui, à quelles conditions de forme, de fond et d'opposabilité? Si non, dites pourquoi. Motivez votre réponse.

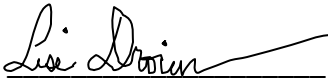
Problème 2

Lise Drouin doit quitter le pays pour deux ans à compter du **8 avril 0003**. La veille de son départ, elle signe le contrat suivant avec Gilles Mercier, un professeur à l'emploi de la Commission scolaire de Montréal :

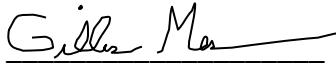
Lise Drouin vend à Gilles Mercier son automobile de marque Toyota, modèle Classic **0002** numéro de série : 2G5PL85RTCD140874.

Cette vente est faite pour le prix de 25 000 \$. Afin de garantir le paiement du prix de vente, le véhicule restera en gage entre les mains de la mère de Lise Drouin, Huguette Palardy, jusqu'à parfait paiement.

Montréal le **7 avril 0003**



Lise Drouin



Gilles Mercier

Le **7 avril 0003**, le véhicule est remis à la mère de Lise Drouin avec une copie de ce contrat.

Le **8 avril 0003**, Gilles Mercier rencontre Claude Gervais pour obtenir un prêt de Banque Financière afin de payer le véhicule. Il dit à Claude Gervais qu'il a déjà 5 000 \$ en mains et Banque Financière accepte de lui prêter 20 000 \$. Le remboursement de ce prêt est garanti par une hypothèque mobilière sans dépossession qui grève le véhicule. Cette hypothèque est publiée le même jour.

Le prêt est déboursé au moyen d'un chèque de 20 000 \$ payable conjointement à l'ordre de Gilles Mercier et de Lise Drouin.

Le **9 avril 0003**, Gilles Mercier endosse le chèque et le poste à Lise Drouin avec une lettre dans laquelle il promet de payer le solde du prix avant la fin du mois. Il demande dans cette même lettre l'autorisation de prendre immédiatement possession du véhicule.

Le **14 avril 0003**, Lise Drouin encaisse le chèque de 20 000 \$ après l'avoir endossé et elle autorise sa mère à remettre le véhicule à Gilles Mercier.

Le **26 août 0003**, Claude Gervais apprend ce qui suit :

- Gilles Mercier n'a jamais payé le solde du prix de vente et Lise Drouin a obtenu un jugement qui le condamne à payer la somme de 5 000 \$ plus les intérêts et les frais de justice.
- Lise Drouin a fait saisir le véhicule décrit au contrat du **7 avril 0003**, lequel a été vendu hier, sous contrôle de justice.
- Les deux seules dettes de Gilles Mercier sont celles qui sont dues à Lise Drouin et à Banque Financière qui produira une réclamation demain entre les mains de l'huissier qui a vendu le véhicule.

3. La créance de Banque Financière prendra-t-elle rang avant ou après celle de Lise Drouin lors de la distribution du produit de vente du véhicule? Motivez votre réponse.

.....

Problème 3

Monte-Charge inc. est une entreprise spécialisée dans la vente et l'installation d'ascenseurs. Les ascenseurs qu'elle a en inventaire lui sont vendus à crédit par le fabricant **Myo inc.** Le paiement du prix de vente de ces ascenseurs est garanti par une hypothèque mobilière sans dépossession qui grève l'universalité des ascenseurs présents et à venir faisant partie de l'inventaire de **Monte-Charge inc.** Cette hypothèque a été dûment publiée le **6 janvier 0001**.

Le **1^{er} avril 0003**, **Banque Financière** signe un contrat avec **Monte-Charge inc.** pour la fourniture et l'installation d'un ascenseur de marque **MYO** dans son édifice.

Le **8 avril 0003**, **Myo inc.** informe **Banque Financière** par écrit de l'existence de l'hypothèque publiée le **6 janvier 0001**.

Les travaux débutent le **20 avril 0003** et prennent fin le **20 mai 0003**. Banque Financière paie l'entrepreneur le **30 juin 0003**.

Claude Gervais a appris hier que **Monte-Charge inc.** a fait défaut de respecter ses engagements envers **Myo inc.** Il a également appris que le **5 août 0003**, **Myo inc.** a inscrit son hypothèque contre l'immeuble de Banque Financière en vertu des dispositions de l'article 2796 du Code civil du Québec.

4. En date du 9 septembre 0003, Banque Financière peut-elle demander au tribunal d'ordonner la radiation de l'hypothèque inscrite le 5 août 0003 contre son immeuble par Myo inc.? Si oui, comment procédera-t-elle? Motivez votre réponse.

.....

Problème 4

Le 11 septembre 0002, Banque Financière consent un prêt hypothécaire de 100 000 \$ à Édouard Gagnon pour financer l'acquisition de sa résidence. L'hypothèque sur cet immeuble est dûment publiée au registre foncier le 18 septembre 0002. Le solde de ce prêt s'élève en date du 9 septembre 0003 à 95 000 \$.

Le 26 août 0003, Banque Financière est avisée par l'officier de la publicité des droits de l'inscription par Constructions générales inc., le 24 août 0003, d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice.

L'enquête révèle ce qui suit :

- Édouard Gagnon a fait rénover la résidence par Constructions générales inc. au début de 0003.
- Les travaux ont pris fin le 28 janvier 0003.
- Le 18 février 0003, vu le défaut de paiement d'Édouard, Constructions générales inc. a publié et signifié un avis de conservation d'hypothèque légale.
- Depuis le 18 février 0003, il n'y a eu aucune autre inscription au registre foncier relativement à l'immeuble hypothéqué.
- Le coût total des travaux s'élève à 35 000 \$, mais la plus-value qui en résulte n'est que de 25 000 \$.

5. En cas de distribution du produit de la vente de l'immeuble, la créance de Constructions générales inc. prendra-t-elle rang avant celle de Banque Financière? Motivez votre réponse.

.....

Problème 5

Le **26 août 0003**, Banque Financière est informée que l'immeuble hypothéqué en sa faveur par Johanne Langelier a été saisi le **19 août 0003** par l'Agence du revenu du Québec pour une créance de **14 000 \$ pour impôts impayés**. Johanne avait acheté cet immeuble de Raoul Thivierge.

Aujourd'hui, à la demande de votre cliente, vous consultez le registre foncier quant à cet immeuble et vous constatez ce qui suit :

- le **23 mars 0003** : inscription d'une hypothèque conventionnelle consentie le même jour par Johanne Langelier en faveur de Banque Financière au montant de 125 000 \$;
- le **24 mars 0003** : inscription d'une hypothèque légale par Gilles Viens en vertu de l'article 2730 C.c.Q. à la suite d'un jugement rendu le **5 février 0003** qui condamne Raoul Thivierge à lui payer 10 500 \$ (cet avis a été signifié à Raoul Thivierge);
- le **29 mars 0003** : inscription de la vente intervenue le **29 mars 0003** entre Raoul Thivierge et Johanne Langelier. L'acte de vente comprend une hypothèque en faveur de Raoul Thivierge au montant de 50 000 \$ pour garantir le paiement du solde du prix de vente.

6. a) Dans un état de collocation à la suite de la vente de l'immeuble, la créance de Banque Financière prend-elle rang avant celle de l'État? Motivez votre réponse.

b) Dans un état de collocation à la suite de la vente de l'immeuble, la créance de Banque Financière prend-elle rang avant celle de Gilles Viens? Motivez votre réponse.

c) Dans un état de collocation à la suite de la vente de l'immeuble, la créance de Banque Financière prend-elle rang avant celle de Raoul Thivierge? Motivez votre réponse.

.....

Problème 6

Le **26 août 0005**, Banque Financière reçoit signification d'une demande en radiation en vertu de l'article 467 C.p.c. Cette demande de Yvon Ouellet allègue notamment ce qui suit :

- Le **5 janvier 0001**, Banque Financière consent à Gestion Ouellet inc. un prêt de 25 000 \$ qui porte intérêt au taux de 7 % l'an.
- Le contrat ne prévoit aucun versement mensuel, puisque l'obligation de l'emprunteur est exigible en totalité le **5 janvier 0002**.

- Afin de garantir le remboursement de ce prêt, Gestion Ouellet inc. hypothèque, par acte publié le **5 janvier 0001**, en faveur de Banque Financière, un terrain connu et désigné comme étant le lot 1 000 042 du cadastre du Québec.
- Gestion Ouellet inc. n'effectue aucun paiement à Banque Financière.
- Le **2 février 0005**, Gestion Ouellet inc. vend l'immeuble hypothéqué à Yvon Ouellet.
- La dette de Gestion Ouellet inc. est prescrite et Yvon Ouellet est en droit de demander la radiation de l'hypothèque.

Claude Gervais vous confirme que Gestion Ouellet inc. n'a jamais payé quoi que ce soit à Banque Financière.

7. La demande en radiation est-elle bien fondée?

Choisissez la bonne réponse parmi celles inscrites ci-dessous et motivez votre réponse.

- a) **Oui, parce que l'article 2925 C.c.Q. prévoit que la créance de Banque Financière se prescrit par trois ans.**
- b) **Oui, parce que l'article 1723 C.c.Q. prévoit que le vendeur est tenu de purger les hypothèques qui grèvent le bien.**
- c) **Non, parce que l'article 2923 C.c.Q. prévoit que les actions qui visent à faire valoir un droit réel immobilier se prescrivent par dix ans.**
- d) **Non, parce que l'article 2799 C.c.Q. prévoit que l'hypothèque immobilière s'éteint au plus tard 30 ans après son inscription.**