



EXERCICE 1

DOSSIER BANQUE DU PEUPLE : RÉSUMÉ DES FAITS ET QUESTIONS

Jacques Martin, directeur de Banque du Peuple, vous rencontre la première fois le **4 juillet 0004** en ce qui concerne un **prêt hypothécaire** (ci-joint) grevant une **résidence familiale** sise au 6080, rue Sainte-Marie à Prévost qui appartient à Paul Jobin. Cette hypothèque est inscrite au registre foncier sous le numéro 16 215 312. Il vous relate les faits suivants qu'il a appris lors d'une récente rencontre avec le débiteur **Paul Jobin** :

- Au mois de **mars 0004**, Paul Jobin et son épouse décident de **rénover** la résidence hypothéquée pour y ajouter une salle de séjour.
- Pour exécuter les travaux, Paul Jobin conclut, le **4 mars 0004**, un contrat au montant de 50 000 \$ avec **Constructions des Laurentides inc.** dont le seul actionnaire et administrateur est Éric Richard. Ce contrat, dûment signé par Éric Richard et Paul Jobin, **comprend tous les travaux et matériaux prévus aux plans et devis, sauf les travaux de peinture et de revêtement de sol pour lesquels Paul Jobin mentionne qu'il retiendra lui-même les services d'autres entrepreneurs.**
- Le **10 mars 0004**, **Constructions des Laurentides inc.** signe les deux contrats suivants relativement aux travaux qui seront exécutés chez Paul Jobin :
 - contrat de 10 000 \$ avec **Fenêtres Commerciales inc.** pour la fourniture des portes et fenêtres;
 - contrat de 5 000 \$ avec **Claude Michon inc.** pour fournir et installer l'éclairage et le chauffage électrique.
- Le **15 mars 0004**, Paul Jobin reçoit une **lettre** de Claude Michon inc. qui l'informe du contrat signé avec Constructions des Laurentides inc. Cette lettre précise que **Claude Michon inc. inscrira une hypothèque légale si le montant du contrat, soit 5 000 \$, n'est pas payé par Constructions des Laurentides inc.**

- Les travaux débutent le **17 mars 0004**.
- Fenêtres Commerciales inc. livre **une partie** de la commande le **18 mars 0004**.
- Le **19 mars 0004**, le président de Fenêtres Commerciales inc. **téléphone** à Paul Jobin et l'informe que la société a signé un contrat de 10 000 \$ avec Constructions des Laurentides inc. pour la fourniture des portes et fenêtres et **qu'elle inscrira une hypothèque légale si Constructions des Laurentides inc. fait défaut de la payer**. Il précise que les portes livrées la veille ont une valeur de 4 000 \$ et que les fenêtres, d'une valeur de 6 000 \$, seront livrées le **31 mars 0004**.
- Le **31 mars 0004**, toutes les fenêtres sont livrées.
- Le **7 avril 0004**, Paul Jobin reçoit une **lettre** de Fenêtres Commerciales inc. qui l'informe du contrat signé avec Constructions des Laurentides inc. Cette lettre précise que **Fenêtres Commerciales inc. inscrira une hypothèque légale si le montant du contrat, soit 10 000 \$, n'est pas payé par Constructions des Laurentides inc.**
- Tous les travaux de Constructions des Laurentides inc. et de Claude Michon inc. se terminent le **14 avril 0004**.
- En raison de difficultés financières qui semblent temporaires, **Paul Jobin est incapable de payer Constructions des Laurentides inc.**
- Le **11 avril 0004**, Paul Jobin téléphone à **Peintres Experts inc.** et retient ses services pour les travaux de peinture qui sont exécutés entre le **22 avril 0004** et le **26 avril 0004**. **Aucun contrat n'est signé**, mais à la **fin de ses travaux, le 26 avril 0004**, **Peintres Experts inc. remet sa facture à Paul Jobin**. Cette facture de 3 000 \$ comprend le coût des matériaux, la main-d'œuvre à 35 \$ l'heure et les taxes.
- Le **12 avril 0004**, Paul Jobin signe un contrat de 7 000 \$ avec **Plancher Universel inc.** pour la fourniture et l'installation d'un plancher de bois franc. Les travaux sont exécutés entre le **21 avril 0004** et le **26 avril 0004**.
- Les travaux de rénovation, qui se terminent le **26 avril 0004**, apportent une **plus-value de 60 000 \$ à l'immeuble**.
- Le **2 mai 0004**, Paul Jobin reçoit signification des documents suivants :
 - avis d'hypothèque légale par Fenêtres Commerciales inc.;

- avis d'hypothèque légale par Claude Michon inc.;
 - avis d'hypothèque légale par Constructions des Laurentides inc.
- Le lendemain, une querelle éclate entre Paul Jobin et son épouse Manon Lafrance. Les conjoints décident de se séparer et, le **4 mai 0004**, Manon Lafrance quitte définitivement la résidence.
- Le **5 mai 0004**, Paul Jobin reçoit signification d'un avis d'hypothèque légale de Revenu Québec relativement à des arriérés d'impôts sur le revenu s'élevant à 14 000 \$.
- En raison de ses difficultés financières, Paul Jobin retourne habiter chez ses parents et loue sa résidence à un collègue de travail, Charles Henry. Le bail de la résidence est d'une durée d'un an à compter du **13 mai 0004** et le montant du loyer correspond au prix du marché, soit **750 \$ par mois**. Depuis le **13 mai 0004**, la résidence est effectivement habitée par Charles Henry et sa famille.

Le **20 mai 0004**, Paul Jobin reçoit signification des avis d'hypothèque légale de Peintres Experts inc. et Plancher Universel inc.

Paul Jobin a les dettes suivantes :

- solde du prêt hypothécaire consenti par Banque du Peuple, soit 87 000 \$ en capital plus des intérêts de 867,60 \$. Le versement mensuel prévu au contrat de prêt n'a pas été effectué le **17 juin 0004**;
- montant dû en vertu du contrat intervenu avec Constructions des Laurentides inc., soit 50 000 \$;
- montant dû à Peintres Experts inc., soit 3 000 \$;
- montant dû à Plancher Universel inc., soit 7 000 \$;
- arriérés de taxes foncières pour l'année **0004** dus à la municipalité de Prévost pour l'immeuble où se situe la résidence familiale, soit 1 200 \$;
- arriérés d'impôts sur le revenu dus au ministre du Revenu, soit 14 000 \$.

À la fin de la rencontre du **4 juillet 0004**, Jacques Martin vous confie le mandat de donner à Paul Jobin un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de prise en paiement.

HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE (PARTICULIERS)

L'AN ANNÉE 0001

le Douze avril

Devant Me Denis Roy

notaire à Prévost

COMPARAISSENT :

LA BANQUE DU PEUPLE
personne morale ayant son siège social à
1010, rue Brunet à Montréal, Québec, H3G 2T8

ici représentée par Jacques Martin

se déclarant dûment autorisé(e) aux fins des présentes en vertu d'une résolution du conseil d'administration
en date du 4 avril 0001

Avis d'adresse n°: 6 005 853

à inscrire à l'égard des hypothèques ci-après décrites

ci-après appelée « LE PRÊTEUR »

ET

Paul JOBIN, enseignant, domicilié au 6080, rue Sainte-Marie, Prévost,
province de Québec, J0B 2Y4

ci-après appelé(e)(s) « L'EMPRUNTEUR »

LES PARTIES FONT LES CONVENTIONS ET DÉCLARATIONS SUIVANTES :

1. PRÊT

Le prêteur consent par les présentes à prêter à l'emprunteur, qui accepte, la somme de
quatre-vingt-onze mille dollars

(91 000,00 \$).

Le prêt doit être utilisé uniquement pour les fins déclarées par l'emprunteur, à défaut de quoi le
prêteur n'est pas tenu au déboursement.

2. DÉBOURSEMENT

Ce prêt sera versé, en un ou plusieurs déboursments, lorsque, à la satisfaction du prêteur, toutes les conditions applicables au prêt auront été remplies et que l'inscription des présentes aura été dûment complétée.

Le prêteur peut déboursner le prêt au moyen de chèques faits conjointement à l'ordre de l'emprunteur, du notaire et de toute personne susceptible d'avoir une priorité ou une hypothèque sur l'immeuble, ou à l'une ou l'autre de ces personnes.

S'il s'agit d'un prêt à des fins de construction, de réparation ou d'amélioration d'un immeuble, le prêt sera versé tel que prévu à l'offre de financement.

Si le déboursment entier du prêt ne peut être effectué dans les trois mois suivant la date des présentes, le prêteur pourra, moyennant avis écrit donné à l'emprunteur, refuser de faire tout autre déboursment, conservant alors tous ses droits et recours pour les sommes déjà avancées.

3. INTÉRÊT

Ce prêt porte intérêt, avant comme après échéance, au taux de sept

pour cent (7 %)

l'an, calculé à compter de chaque déboursment, semestriellement et non à l'avance. Tout l'intérêt accumulé le trentième jour précédant le premier paiement doit être payé à cette date. Si la fréquence des paiements est hebdomadaire, l'intérêt accumulé doit être payé le septième jour précédant le premier paiement.

Si le prêt est versé au moyen de déboursments successifs, le prêteur peut, en tout temps, exiger que l'intérêt accumulé soit payé périodiquement en entier. L'intérêt accumulé au jour de chaque déboursment pourra être déduit du déboursment par le prêteur.

4. REMBOURSEMENT

L'emprunteur s'oblige à rembourser le prêt au moyen de paiements périodiques, constitués de capital et d'intérêt, égaux et consécutifs de huit cents dollars par mois

(800,00 \$)

chacun, le premier paiement devant être fait le 17 mai 0001 au 17 mai 0006

Inclusivement, date à laquelle tout solde alors dû en capital, intérêts, frais et accessoires, deviendra exigible. Les modalités de remboursement qui précèdent sont basées sur une période d'amortissement de vingt ans (20) ans.

Cependant, si ce prêt est garanti par une hypothèque autre que de premier rang et qu'il est assujéti à la Loi sur la protection du consommateur, le prêteur ne pourra, à l'échéance, exiger le remboursement du solde sans en aviser l'emprunteur trente jours à l'avance, sauf si le solde est inférieur au montant des paiements périodiques susmentionnés.

5. INTÉRÊT SUR ARRÉRAGES

Tout intérêt dû et impayé porte lui-même intérêt au même taux. Il peut être capitalisé mais demeure exigible en tout temps.

6. MENTIONS SPÉCIALES:

6.1 PAIEMENT PAR ANTICIPATION

- a) S'il n'est pas en défaut, l'emprunteur peut, au moyen d'un ou de plusieurs versements d'un minimum de cent dollars (100 \$), rembourser avant échéance et sans indemnité un montant ne dépassant pas quinze pour cent (15 %) du montant du prêt mentionné à l'article 1. Ce privilège vaut pour chaque année du terme ou pour chaque terme s'il est de moins d'un an et il n'est pas cumulatif.
- b) S'il n'est pas en défaut, l'emprunteur peut rembourser avant échéance tout montant moyennant paiement au prêteur d'une indemnité égale au plus élevé des montants suivants:
- un montant égal à trois mois d'intérêt sur le montant remboursé par anticipation, et ce au taux d'intérêt alors applicable au prêt;
 - un montant égal à l'intérêt calculé sur le montant remboursé par anticipation, jusqu'à l'échéance, à un taux d'intérêt correspondant à la différence entre le taux d'intérêt alors applicable au prêt et le taux d'intérêt alors en vigueur chez le prêteur pour un prêt dont le terme est:
 - d'un an si, au moment du paiement, il reste moins de vingt-quatre mois avant l'échéance du prêt;
 - de deux ans si, au moment du paiement, il reste de vingt-quatre à trente-six mois avant l'échéance du prêt;
 - de trois ans si, au moment du paiement, il reste de trente-six à quarante-huit mois avant l'échéance du prêt;
 - de quatre ans si, au moment du paiement, il reste de quarante-huit à soixante mois avant l'échéance du prêt;
 - de cinq ans si, au moment du paiement, il reste soixante mois ou plus avant l'échéance du prêt.

Toutefois, si le paiement est effectué moins de trois mois avant l'échéance du prêt, l'indemnité ne devra pas excéder l'intérêt au taux alors applicable au prêt calculé sur le montant remboursé par anticipation à compter de la date du paiement anticipé jusqu'à la date d'échéance du prêt.

L'indemnité sera calculée dans tous les cas sur la totalité du montant remboursé par anticipation, nonobstant le paragraphe a) ci-dessus.

Un paiement par anticipation ne relève pas l'emprunteur de son obligation de continuer d'effectuer les paiements prévus aux présentes.

6.2 ACCROISSEMENT DES PAIEMENTS PÉRIODIQUES

S'il n'est pas en défaut, l'emprunteur peut, en tout temps mais une seule fois par année de terme ou par terme si celui-ci est de moins d'un an, augmenter le montant de ses paiements périodiques jusqu'à un montant ne dépassant pas le double de ceux-ci, et ce sans indemnité. Il pourra par la suite ramener le montant de ses paiements à celui en vigueur avant l'augmentation. Dans les deux cas, il doit signer une convention à cet effet et payer les frais d'administration prévus à cette fin, le cas échéant.

6.3 RENOUVELLEMENT AVANT ÉCHÉANCE

S'il n'est pas en défaut, l'emprunteur peut, en tout temps avant la date à laquelle le solde du prêt devient exigible, demander au prêteur de prolonger le terme du prêt et de fixer de nouvelles conditions. Si le prêteur accepte, l'emprunteur devra payer une indemnité correspondant au plus élevé des deux montants suivants:

- a) s'il y a diminution du taux d'intérêt, un montant égal à l'intérêt calculé sur le solde du prêt jusqu'à l'échéance, au taux correspondant à la différence entre le taux alors applicable au prêt et le nouveau taux; ou
- b) la somme de deux mille dollars (2 000,00 \$).

7. HYPOTHÈQUE

Pour garantir le remboursement du prêt en capital, intérêts, frais et accessoires, ainsi que l'accomplissement de toutes les obligations prévues aux présentes, l'emprunteur hypothèque en faveur du prêteur, pour une somme égale au montant du prêt, l'immeuble suivant, incluant tous les biens meubles, présents et à venir, incorporés, attachés ou réunis à l'immeuble et considérés immeubles en vertu de la loi, ci-après appelé « l'immeuble », savoir :

DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro DEUX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-HUIT MILLE DEUX CENT DIX (2 458 210) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Terrebonne.

Avec une bâtisse dessus construite portant le numéro 6080, rue Sainte-Marie, à Prévost, province de Québec, J0B 2Y4.

Pour garantir le remboursement de toute somme due au prêteur et qui dépasserait le montant de l'hypothèque prévu ci-dessus, l'emprunteur hypothèque l'immeuble en faveur du prêteur pour une somme additionnelle égale à vingt pour cent du montant du prêt et de l'ouverture de crédit, le cas échéant.

8. CHARGES FONCIÈRES

L'emprunteur doit payer, à leur échéance et sans subrogation, toutes taxes et cotisations municipales et scolaires, générales ou spéciales, toute répartition, imposition foncière, rente foncière ou emphytéotique, et toutes autres charges (ci-après appelées « charges foncières ») pouvant grever l'immeuble; il doit remettre au prêteur, sur demande, les reçus de ces divers paiements.

Toutefois, l'emprunteur s'engage, sur demande du prêteur, à lui verser périodiquement aux dates fixées par celui-ci, une somme suffisante pour pouvoir payer le montant de l'estimation que fera le prêteur de toutes charges foncières pouvant affecter l'immeuble au cours des douze mois suivants. Le prêteur se basera sur les derniers comptes de taxes et pourra réviser son estimation de temps à autre. L'emprunteur devra remettre sans délai au prêteur tous les documents qu'il pourrait recevoir relativement à ces charges foncières.

Toutes les sommes versées au prêteur en vertu de l'alinéa précédent seront conservées par lui en garantie du paiement des charges foncières. Lorsqu'elles deviendront exigibles, le prêteur pourra les acquitter à même les sommes accumulées à cette fin. Si elles sont insuffisantes, l'emprunteur devra verser immédiatement la différence au prêteur. S'il y a un surplus, le prêteur pourra le conserver pour les charges foncières à venir ou le remettre à l'emprunteur. Celui-ci devra continuer à effectuer les paiements prévus ci-dessus tant que le prêteur ne l'aura pas avisé du contraire par écrit.

9. ASSURANCES

L'emprunteur doit maintenir l'immeuble constamment assuré contre l'incendie et tous autres risques et pertes pouvant être couverts, pour un montant suffisant pour couvrir entièrement la créance du prêteur.

L'emprunteur doit remettre la police d'assurance au prêteur, laquelle doit indiquer que le prêteur est créancier hypothécaire et contenir la « Clause type relative aux garanties hypothécaires »; il doit fournir au prêteur, au moins quinze jours avant l'échéance de la police, la preuve de son renouvellement.

En cas de sinistre, l'emprunteur doit en avvertir le prêteur sans délai et il ne peut procéder à la reconstruction ou à la réparation de l'immeuble sans son consentement préalable écrit. Il produit à ses frais toute preuve de sinistre, mais rien n'empêche le prêteur de soumettre lui-même telle preuve. Le prêteur touche l'indemnité directement des assureurs, jusqu'à concurrence de ce qui lui est dû, sans l'intervention de l'emprunteur, lequel constitue d'avance l'indemnité en dépôt entre les mains du prêteur. Ce dernier peut faire tout arrangement, compromis ou transaction avec l'assureur; il impute l'indemnité, en tout ou en partie, soit en réduction de ce qui lui est dû, soit à la reconstruction ou à la réparation de l'immeuble. L'hypothèque et les autres droits du prêteur ne seront aucunement affectés par la réception de l'indemnité.

10. LOCATION DE L'IMMEUBLE ET HYPOTHÈQUE DES LOYERS

L'emprunteur ne peut, sans l'autorisation préalable écrite du prêteur, louer l'immeuble ou partie de celui-ci à un loyer sensiblement inférieur à sa valeur locative.

Pour garantir davantage le remboursement du prêt et l'accomplissement de ses obligations, l'emprunteur hypothèque en faveur du prêteur, pour une somme égale à celles prévues à l'article 7 des présentes, tous les loyers présents et à venir, provenant de la location de l'immeuble ou de partie de celui-ci ainsi que les indemnités d'assurance qui couvrent ces loyers.

L'emprunteur doit fournir au prêteur, sur demande, copie de tous baux affectant l'immeuble. Il s'engage à ne consentir aucune cession de loyer en faveur des tiers ni à recevoir quelque loyer que ce soit par anticipation.

Malgré l'hypothèque des loyers en faveur du prêteur, l'emprunteur est autorisé à percevoir les loyers tant qu'il n'est pas en défaut et que le prêteur n'a pas fait connaître son intention de retirer cette autorisation et de percevoir lui-même les loyers.

En cas de défaut, le prêteur pourra, sous réserve de ses autres droits et recours, signifier son hypothèque aux locataires et aviser l'emprunteur et les locataires de son intention de percevoir les loyers. Il pourra également signer ou renouveler les baux, au nom de l'emprunteur, aux conditions qu'il jugera convenables. L'emprunteur s'engage à collaborer avec le prêteur pour faciliter la perception des loyers.

Le prêteur emploiera les loyers ainsi perçus, soit au paiement des sommes requises pour pouvoir percevoir les loyers, soit à la réduction de sa créance. Le prêteur ne sera responsable d'aucun dommage ni d'aucune perte résultant de l'exercice des droits prévus ci-dessus ou de son défaut de percevoir les loyers.

11. ALIÉNATION

L'emprunteur doit aviser préalablement le prêteur, par écrit, de toute vente ou autre aliénation de l'immeuble par acte entre vifs. L'avis doit indiquer les nom et adresse de l'acquéreur ainsi que la date approximative de l'aliénation.

En cas d'aliénation, le prêteur peut exiger le remboursement immédiat du prêt.

L'emprunteur doit voir à ce que l'acquéreur s'engage, dans l'acte d'aliénation, à respecter toutes les clauses et conditions des présentes et celles applicables de toute convention de renouvellement subséquente aux présentes, le cas échéant. Il doit également, dans les trente jours suivant l'aliénation, fournir à ses frais au prêteur une copie de l'acte d'aliénation et la preuve de son inscription au registre approprié, ainsi qu'une police d'assurance incendie répondant aux exigences du présent contrat. Si l'immeuble est une partie d'un immeuble détenu en copropriété divisée (« condominium »), l'acquéreur doit également céder ses droits de vote au prêteur, aux conditions prévues à l'article 16 des présentes.

Nonobstant tout changement de propriétaire de l'immeuble, l'emprunteur demeure lié envers le prêteur. Toute ristourne décrétée après l'aliénation de l'immeuble peut être versée à l'acquéreur, à la discrétion du prêteur.

12. ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE

L'emprunteur doit conserver l'immeuble en bon état et il doit permettre au prêteur d'y avoir accès de temps à autre pour l'examiner. Si l'emprunteur néglige de maintenir l'immeuble en bon état ou d'y faire les réparations nécessaires après en avoir reçu la demande du prêteur, ce dernier peut, sous réserve de ses autres droits et recours, pénétrer dans les lieux par les moyens appropriés pour y remédier, aux frais de l'emprunteur.

13. ABANDON DE L'IMMEUBLE

Si l'immeuble est laissé vacant ou à l'abandon, le prêteur peut, personnellement ou par un représentant, prendre les mesures conservatoires qu'il juge appropriées. Il peut également procéder à la location de celui-ci, au nom de l'emprunteur et aux conditions qu'il juge convenables, et percevoir les loyers.

14. MODIFICATIONS À L'IMMEUBLE

L'emprunteur ne peut faire aucune modification à l'immeuble, ni en changer la destination, sans avoir obtenu le consentement préalable écrit du prêteur, et sans lui avoir fourni un « Consentement à priorité d'hypothèque » signé en sa faveur par toute personne susceptible de détenir une hypothèque légale sur l'immeuble. Le prêteur est autorisé à payer toute créance primant ses droits, le cas échéant.

L'emprunteur doit produire, sur demande, les comptes, factures, contrats ou autres pièces justificatives, et il s'engage à respecter toutes les lois et tous les règlements pouvant affecter l'immeuble, et plus particulièrement tout règlement de zonage s'y rapportant.

15. SERVITUDES ET AUTRES DÉMEMBREMENTS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

L'emprunteur ne peut consentir de servitude ou autre démembrement du droit de propriété sans l'autorisation préalable écrite du prêteur.

16. COPROPRIÉTÉ DIVISE (« Condominium »)

Si l'immeuble est une partie d'un immeuble détenu en copropriété divise, l'emprunteur s'engage à respecter les lois et règlements régissant la copropriété divise, ainsi que la déclaration de copropriété et les règlements de l'immeuble. Il s'engage également à payer à échéance ses contributions aux charges communes et au fonds de prévoyance, à obtenir l'accord préalable écrit du prêteur pour tout acte pouvant diminuer la valeur de sa partie privative et à transmettre au prêteur, sur demande, copie de tout avis de convocation qu'il pourrait recevoir pour les assemblées des copropriétaires.

L'emprunteur cède au prêteur, jusqu'au remboursement du prêt, tous les droits de vote dont il est ou sera titulaire en qualité de copropriétaire et il s'engage à signer sans délai tout document requis par le prêteur pour lui permettre d'exercer ces droits de vote. Jusqu'à avis contraire de la part du prêteur, l'emprunteur continue d'exercer ces droits de vote comme procureur du prêteur et il peut déléguer à des tiers l'exercice des droits de vote comme s'il en était encore titulaire. Si le prêteur se prévaut de la cession des droits de vote, il peut en aviser le conseil d'administration du syndicat des copropriétaires et demander que les avis de convocation des assemblées lui soient dorénavant transmis.

17. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

L'emprunteur s'engage à respecter les lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement, tant fédéraux, provinciaux que municipaux. Il s'engage notamment :

- à obtenir, lorsque nécessaire, tout certificat d'autorisation, permis ou attestation délivrés en vertu de ces lois et règlements et à fournir au prêteur, s'il en fait la demande, copie des demandes adressées aux autorités ainsi que copie desdits certificats, permis ou attestations ;
- à prendre les mesures nécessaires afin que l'immeuble soit en tout temps conforme aux différentes normes édictées par ces lois et règlements et à produire au prêteur, sur demande, tout certificat de conformité pouvant être délivré à cet égard ;
- à permettre au prêteur d'inspecter ou de faire inspecter l'immeuble afin de s'assurer du respect des normes environnementales et à lui permettre l'accès à l'immeuble à cette fin à sa demande ;
- à aviser le prêteur dès qu'un avis ou une ordonnance émis en vertu de ces lois et règlements lui est signifié ou est inscrit contre l'immeuble et à lui fournir copie dudit avis ou de ladite ordonnance ;
- à prendre sans délai les mesures nécessaires pour remédier au défaut invoqué dans l'avis ou l'ordonnance ou pour obtenir, le cas échéant, la radiation de leur inscription contre l'immeuble ;
- à aviser le prêteur dès qu'une poursuite, civile ou pénale, est intentée contre lui en raison d'un manquement à ses obligations environnementales.

18. INCESSIBILITÉ, INDIVISIBILITÉ ET SOLIDARITÉ

L'emprunteur ne peut céder le produit du prêt, et de l'ouverture de crédit le cas échéant, sans l'autorisation préalable écrite du prêteur.

La créance du prêteur est indivisible et peut être réclamée en totalité de chacun des héritiers, légataires ou ayants droit de l'emprunteur, de tout acquéreur subséquent et de toute caution, le cas échéant.

Si le terme « emprunteur » désigne plus d'une personne, chacune d'elles est solidairement responsable de l'exécution des obligations stipulées au présent acte et dans toute convention de renouvellement, le cas échéant.

Si le prêt est cautionné, les obligations de la ou des cautions sont solidaires.

19. ÉLECTRICITÉ ET GAZ

L'emprunteur doit acquitter, au plus tard quarante-cinq jours après leur expédition, tous comptes d'électricité et de gaz naturel qui peuvent lui être transmis.

20. FRAIS

L'emprunteur paie les frais et honoraires de notaire, d'arpenteur-géomètre et d'évaluateur, les frais d'inscription, les frais d'inspection, de vérification environnementale, d'inscription d'avis de renouvellement et autres frais de même nature. Le prêteur est autorisé à retenir, à même le produit du prêt, les sommes suffisantes pour les acquitter. Lors de tout renouvellement, à l'échéance ou avant l'échéance, l'emprunteur paiera également les frais d'administration alors exigés par le prêteur, lequel est autorisé à débiter le compte de l'emprunteur du montant de ces frais. L'emprunteur paiera également, lorsque le prêt sera remboursé, avec ou sans subrogation, les frais et honoraires de quittance et mainlevée le cas échéant, lesquels actes pourront être, au choix du prêteur, en forme notariée.

21. OPTION MULTIPROJETS

Malgré le remboursement total ou partiel du prêt ou de toutes sommes reprêtées en vertu du présent article, le prêteur peut, sur demande, avancer à nouveau les sommes remboursées comme si elles n'avaient pas été utilisées une seule fois, jusqu'à concurrence d'en endettement égal dans le cadre du présent contrat au montant en capital initial du prêt. Si le prêteur accepte et sur paiement des frais administratifs exigés par le prêteur, les hypothèques et autres garanties prévues au présent acte lui assureront le remboursement de toutes sommes ainsi déboursées en capital, intérêts, frais et accessoires, toutes les clauses du présent acte continuant de s'appliquer aux sommes dues et aux sommes reprêtées. Pour l'application de ces clauses aux sommes reprêtées, toute référence faite au prêt signifie également une référence à ces sommes.

22. DÉFAUT

L'emprunteur est en défaut et perd le bénéfice du terme dans chacun des cas suivants :

- a) s'il devient insolvable ou en faillite ;
- b) s'il fait une proposition concordataire et que celle-ci est retirée, rejetée ou annulée ;
- c) s'il ne fait pas radier, dans les trente jours de son inscription, ou, en cas de contestation, dans les trente jours du jugement le maintenant, toute hypothèque ou autre charge pouvant primer l'hypothèque du prêteur ;
- d) s'il n'observe pas l'une ou l'autre des obligations découlant du présent acte ou s'il fait une déclaration fausse ou trompeuse au prêteur ;
- e) si l'immeuble est saisi ou fait l'objet de l'exercice d'un recours par un autre créancier ; ou
- f) si un autre créancier saisit les loyers ou exerce son droit de les percevoir.

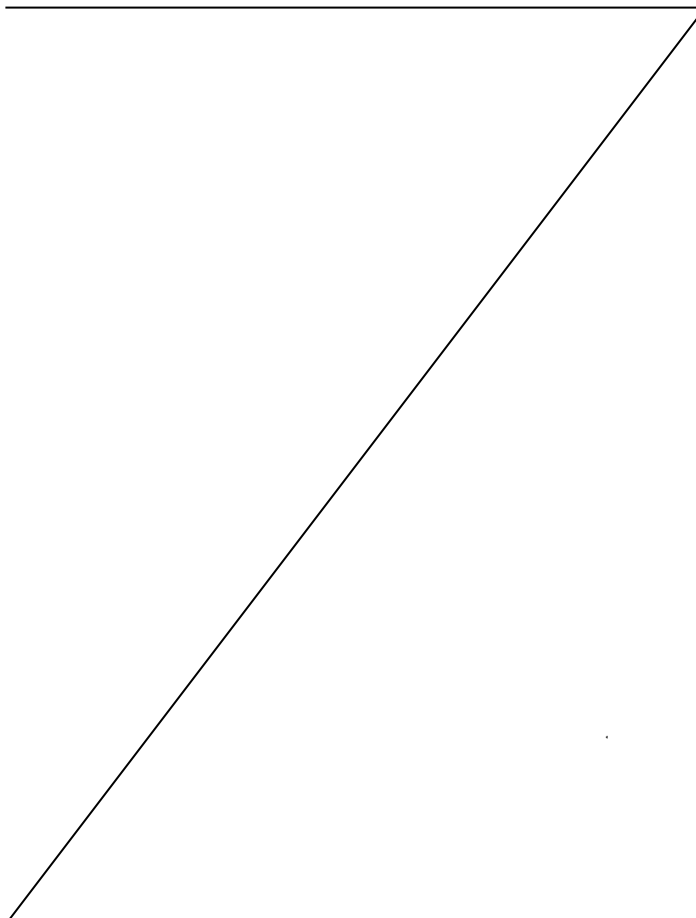
Le prêteur peut alors, sous réserve de ses autres droits et recours :

- a) remplir toute obligation non respectée par l'emprunteur, toute somme déboursée à cette fin devenant immédiatement exigible de l'emprunteur, avec intérêt au taux alors en vigueur à l'égard du prêt, calculé à compter du déboursement ;
- b) exiger le délaissement de l'immeuble et exercer les recours prévus aux articles 2748 à 2794 du Code civil ;
- c) percevoir les loyers provenant de la location de l'immeuble ;
- d) faire une vérification environnementale de l'immeuble aux frais de l'emprunteur.

23. DÉCLARATIONS DE L'EMPRUNTEUR

L'emprunteur déclare :

- a) qu'il est propriétaire irrévocable de l'immeuble, qu'aucune priorité, hypothèque ou autre charge ne le grève présentement, ni ne grève les biens qui y ont été attachés ou réunis, qu'il n'existe aucune cause pouvant donner droit à l'inscription de telles charges, SAUF :



- b) que toutes les charges foncières mentionnées à l'article 8 des présentes sont payées jusqu'à leur dernière échéance sans subrogation en faveur de qui que ce soit;
- c) que l'immeuble n'a été l'objet, dans les trois mois précédant la date du présent contrat, d'aucune réparation ou modification dont le coût n'ait été entièrement payé.

24. ÉLECTION DE DOMICILE

L'emprunteur, et les intervenants le cas échéant, font élection de domicile à l'adresse mentionnée aux présentes. Si le prêteur ne peut les joindre à ces adresses ou à la dernière adresse fournie par écrit par ces derniers, ceux-ci font élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district dans lequel est situé le siège social du prêteur.

25. LIEU DE PAIEMENT

Tout paiement dû au prêteur doit être effectué à ses bureaux.

26. ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

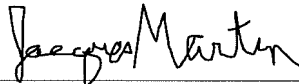
Paul JOBIN déclare être majeur et marié sous le régime matrimonial de la séparation de biens.

27. MODE D'ACQUISITION

L'emprunteur acquerra l'immeuble hypothéqué de George Caron par contrat de vente à intervenir prochainement devant le notaire soussigné. Ce contrat de vente sera inscrit incessamment au registre foncier.

Dont acte à Prévost, district de Terrebonne, sous le numéro mille trois cent des minutes du notaire Denis Roy.

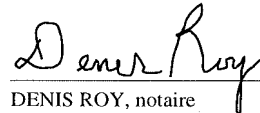
Lecture faite, les parties signent comme suit :



REPRÉSENTANT DE
BANQUE DU PEUPLE



PAUL JOBIN



DENIS ROY, notaire

1. Indiquez la ou les seules personnes à qui le préavis d'exercice d'un droit hypothécaire doit être signifié. Motivez votre réponse.
2. Indiquez ce que devra contenir le préavis. Motivez votre réponse.
3. Indiquez les étapes à suivre et les autres formalités à accomplir pour exercer la prise en paiement. Motivez votre réponse.
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.

* * * * *

Aujourd'hui le **12 septembre 0004**, vous rencontrez à nouveau Jacques Martin et vous discutez avec lui des différentes inscriptions qui paraissent à l'index des immeubles (reproduit ci-après) que vous lui avez transmis hier après l'avoir obtenu du bureau de la publicité des droits.

Jacques Martin vous informe qu'il a vérifié auprès des divers intervenants et que toutes les créances qui paraissent à l'index des immeubles sont **impayées**.

Il a appris que le **contrat de construction intervenu le 4 mars 0004 entre Paul Jobin et Construction des Laurentides inc.** renferme la clause suivante : « Construction des Laurentides inc. **renonce à toute hypothèque légale de la construction** qui existe ou qui pourrait exister en sa faveur ou en faveur de ses sous-entrepreneurs ».

DOCUMENT INFORMATISÉ

Index des immeubles

Circonscription foncière :	Terrebonne		Dates de mise à jour du Registre	
Cadastre :	Cadastre du Québec		Droits :	0004-09-12 11:21
Lot :	2 458 210		Radiations :	0004-09-09 10:40
Date d'établissement :		Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre		
Plan :	<u>Liste des plans</u>			
Concordance :				

Date de présentation	Numéro d'inscription	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
	Voir section numérisée pour les inscriptions antérieures à 2003-06-23						
0001-04-12	16 215 312	Hypothèque	Créancier Constituant	Banque du Peuple Paul Jobin	91 000 \$	6 005 853	
0001-04-18	16 215 413	Vente	Vendeur Acheteur	George Caron Paul Jobin	100 000 \$		
0004-05-02	18 516 210	Hypothèque légale (construction)	Créancier Débiteur	Fenêtres commerciales inc. Paul Jobin	10 000 \$		
0004-05-02	18 516 215	Hypothèque légale (construction)	Créancier Débiteur	Claude Michon inc. Paul Jobin	5 000 \$		
0004-05-02	18 516 217	Hypothèque légale (construction)	Créancier Débiteur	Construction des Laurentides inc. Paul Jobin	50 000 \$		

DOCUMENT INFORMATISÉ

Index des immeubles

Circonscription foncière :	Terrebonne			Droits : Radiations :	0004-09-12 11:21 0004-09-09 10:40
Cadastre :	Cadastre du Québec				
Lot :	2 458 210				
Date d'établissement :		Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre			
Plan :	<u>Liste des plans</u>				
Concordance :					

Date de présentation	Numéro d'inscription	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
	Voir section numérisée pour les inscriptions antérieures à 2003-06-23						
0004-05-02	18 516 298	Déclaration résidence familiale	Épouse Époux	Manon Lafrance Paul Jobin			
0004-05-05	18 516 416	Hypothèque légale (État)	Créancier Débiteur	Ministre du Revenu Paul Jobin	14 000 \$		
0004-05-20	18 518 485	Hypothèque légale (construction)	Créancier Débiteur	Peintres Experts inc. Paul Jobin	3 000 \$		
0004-05-20	18 518 488	Hypothèque légale (construction)	Créancier Débiteur	Plancher universel inc. Paul Jobin	7 000 \$		
0004-07-08	18 625 113	Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire Prise en paiement	Créancier Débiteur	Banque du Peuple Paul Jobin	Réf. 16 215 312		

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.
6. a) En date du 12 septembre 0004, Fenêtres Commerciales inc. détient-elle une hypothèque légale de construction? Motivez votre réponse.
- 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.
- 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.
 - Non, en raison de la renonciation contenue au contrat du 4 mars 0004.
 - 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.
 - Non, parce que l'avis de conservation de l'hypothèque légale de la construction n'a pas été publié dans le délai prescrit.
- 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.
- 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.
 - Non, parce qu'elle n'a pas dénoncé son contrat par écrit au propriétaire.
 - 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.
 - Non, parce que l'avis de conservation de l'hypothèque légale de la construction n'a pas été publié dans le délai prescrit.

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.

EXERCICE 2

DOSSIER POULIN : RÉSUMÉS DES FAITS ET QUESTIONS

Le **15 décembre 0003**, Luc Poulin vous consulte pour la première fois et il vous relate les faits suivants.

Le **16 janvier 0003**, Luc Poulin a vendu son **automobile, sa motocyclette et sa motomarine** parce qu'il devait quitter le Québec afin de poursuivre ses études en Californie jusqu'en **janvier 0004**. Il a alors signé le contrat suivant avec Guy Dion, un ami.

CONTRAT DE VENTE

Luc Poulin vend à Guy Dion les biens suivants :

une **automobile** de marque Ford, modèle Country,
année **0001**, numéro de série 1F2TJ34RMCH987562 : 9 500 \$

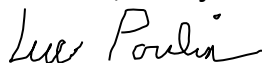
une **motocyclette** de marque Nordic, modèle Sport,
numéro de série 2TIBA03E5VC618401 : 6 500 \$

une **motomarine** de marque Super,
numéro de série 74D816F : 2 000 \$

Le prix de vente, soit 18 000 \$, est payable par versements mensuels de 500 \$ exigibles le premier jour de chaque mois à compter du **28 février 0003**. **Tout solde dû devient immédiatement exigible si l'acheteur fait défaut d'effectuer un versement mensuel.**

Afin de garantir le paiement du prix de vente, **Guy Dion hypothèque les biens présentement vendus en faveur de Luc Poulin jusqu'à concurrence de la somme de 18 000 \$**. La **date extrême d'effet** de l'hypothèque est le **16 janvier 0013**.

Montréal, le **16 janvier 0003**



LUC POULIN, vendeur
1234, rue Dorion
Montréal (Québec) H3B 3C2



GUY DION, acheteur
9876, rue de l'île
Beloeil (Québec) J5B 2R3

L'hypothèque consentie en faveur de Luc Poulin a dûment été publiée le 19 janvier 0003 au moyen d'un formulaire RH qui renfermait toutes les mentions requises pour permettre l'établissement des fiches nominative et descriptive prévues au *Règlement sur le registre des droits personnels et réels mobiliers*.

Guy Dion n'a payé aucun des versements prévus au contrat du 16 janvier 0003.

Le 15 décembre 0003, Luc Poulin vous donne instructions de réclamer à Guy Dion la totalité du prix de vente. La lettre de mise en demeure que vous adressez le 15 décembre 0003 reste sans réponse. Le 5 janvier 0004, vous faites signifier à Guy Dion une demande introductive d'instance dans laquelle vous demandez au tribunal de condamner Guy Dion à payer 18 000 \$ à Luc Poulin plus les intérêts, l'indemnité prévue à l'article 1619 C.c.Q. et les frais de justice.

Le 5 janvier 0004, Luc Poulin vous donne instructions de suspendre le dossier parce que Guy Dion l'a appelé pour lui dire qu'il lui ferait parvenir bientôt une offre de règlement.

Le 5 février 0004, Luc Poulin vous consulte à nouveau au sujet de ce dossier et il vous remet la lettre suivante qu'il a reçue le 29 janvier 0004.

Montréal, le 28 janvier 0004

Cher Luc,

J'ai reçu par huissier l'action dans laquelle tu me réclames 18 000 \$. Je ne contesterai pas cette action puisque je reconnais n'avoir effectué aucun des versements mensuels prévus au contrat intervenu entre nous le 16 janvier 0003.

Je pense cependant que cette affaire pourrait être réglée puisque je dispose de quelques liquidités. En effet, le 5 janvier 0004, j'ai vendu à Sports Rive-sud Ltée, 1010, boul. Taschereau, Longueuil, Québec, J4G 3B9, la motomarine pour la somme de 3 500 \$. De plus, j'ai remplacé la motocyclette de marque Nordic, modèle Sport, par une motocyclette de marque Starbike, modèle Junior. Lors de cet échange, Sports Rive-Sud Ltée m'a remis 3 500 \$ puisque la nouvelle motocyclette est plus petite que celle que tu m'avais vendue.

Je dispose donc d'une somme de 7 000 \$ qui me permet d'offrir de te payer tous les versements échus ainsi que tous les frais engagés. Je m'engage de plus à effectuer ponctuellement les versements qui deviendront dus et exigibles à l'avenir.



GUY DION

9876, rue de l'Île

Beloeil (Québec) J5B 2R3

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

* * * * *

Le 9 février 0004, Luc Poulin appelle Guy Dion au sujet de son offre, mais ce dernier lui dit qu'il est malheureusement trop tard puisqu'il a déjà utilisé la somme de 7 000 \$ pour payer ses autres dettes et lui dit de continuer ses procédures.

Le 9 février 0004, après avoir appris cette nouvelle, Luc Poulin se rend à la place d'affaires de Sports Rive-Sud Itée avant de venir vous consulter. Il apprend que la motocyclette de marque Nordic, modèle Sport, et la motomarine de marque Super n'ont pas encore été vendues par Sports Rive-Sud Itée, qui en a toujours la possession.

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.

* * * * *

Le 9 février 0004, Luc Poulin vous donne instructions de poursuivre les procédures déjà intentées. Vous produisez une inscription pour jugement par défaut et le jugement qui accueille la demande est rendu le 18 février 0004.

Le 11 mars 0004, vous interrogez Guy Dion relativement à ses biens et créances conformément aux dispositions de l'article 688 C.p.c. et vous apprenez ce qui suit :

- Guy Dion a un emploi qui lui procure un bon revenu, mais il habite dans un logement meublé et ses deux seuls éléments d'actif sont l'automobile achetée de Luc Poulin le 16 janvier 0003 et un terrain reçu en héritage lors du décès de sa mère. Ce terrain situé à la campagne a une valeur de 30 000 \$.
- Guy Dion n'a aucune dette sauf le montant du jugement rendu en faveur de votre client et des arriérés d'impôts de 4 000 \$ dus au ministre du Revenu.

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 \$.

* * * * *

Finalement, l'automobile de Guy Dion n'est pas saisie. En effet, le **22 mars 0004**, votre client apprend que cette automobile a été volée la nuit précédente et qu'elle n'était pas assurée. Il vous donne instructions de laisser le dossier en suspens parce qu'il doit à nouveau quitter le pays pour un voyage d'affaires et espère que Guy Dion le paiera.

Le **15 juillet 0004**, votre client vous rencontre et vous informe qu'il envisage de faire saisir le terrain que Guy Dion a reçu en héritage. À sa demande, vous consultez le jour même le registre foncier et constatez ce qui suit :

- Guy Dion a reçu **le terrain en héritage**. La déclaration prévue à l'article 2998 C.c.Q. a été inscrite le **9 septembre 0003** et à cette date, le terrain n'était pas hypothéqué.
- Le **4 mars 0004**, Banque Financière a consenti un prêt de 9 000 \$ à Guy Dion. Le remboursement de ce prêt est garanti par une **hypothèque immobilière, publiée le même jour, grevant le terrain de Guy Dion**.

Luc Poulin vous donne instructions de faire saisir ce terrain. La saisie est pratiquée le **2 août 0004** et le procès-verbal de saisie et l'avis d'exécution sont dûment inscrits au registre foncier le même jour.

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

* * * * *

Vous consultez à nouveau aujourd'hui, le **12 septembre 0004**, le registre foncier et vous constatez que l'État a dûment publié le **10 août 0004** une hypothèque légale grevant le terrain de Guy Dion afin de garantir le paiement de la somme de 4 000 \$ due à titre d'arriérés d'impôts sur le revenu.

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.

- 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.

EXERCICE 3

DOSSIER BIJOUTERIE DE LUXE INC. : RÉSUMÉS DES FAITS ET QUESTIONS

Bijouterie De Luxe inc. est spécialisée dans la vente de bijoux précieux. Le **3 juillet 0003**, elle a emprunté 25 000 \$ à la Caisse du peuple. Pour garantir le remboursement de sa créance, elle a consenti une hypothèque mobilière sans dépossession sur l'universalité de ses biens en stock et sur l'universalité de ses comptes à recevoir. La caisse a rempli toutes les formalités pour obtenir des hypothèques valables et les a dûment inscrites le même jour. L'hypothèque sur l'universalité des comptes à recevoir contenait une clause permettant à Bijouterie De Luxe inc. de continuer de percevoir ses créances.

Le **14 juillet 0004**, Bijouterie De Luxe inc. emprunte à la Banque du coin 10 000 \$ et hypothèque en faveur de celle-ci l'universalité de ses biens en stock et de ses comptes à recevoir. Les hypothèques sont dûment consenties et publiées le même jour. L'hypothèque sur l'universalité des comptes à recevoir ne comporte aucune autorisation de percevoir les créances.

À compter du **19 août 0004**, la Banque du coin signifie aux débiteurs des comptes à recevoir, au fur et à mesure de leur existence, une preuve de son hypothèque.

Le **22 août 0004**, Denise Dubois achète une bague sertie de diamants de Bijouterie De Luxe inc., au prix de 2 800 \$ payable le **22 septembre 0004**. Le même jour, elle reçoit une copie de l'acte d'hypothèque de la Banque du coin.

Le **26 août 0004**, Bijouterie De Luxe inc. étant en défaut de rembourser la Caisse du peuple, celle-ci décide de lui retirer son autorisation de percevoir les comptes à recevoir et le lui notifie. Elle le notifie également à Denise Dubois avec une copie de son hypothèque sur les comptes à recevoir, le même jour. Le retrait d'autorisation est dûment inscrit à la même date.

La Caisse du peuple vous consulte et elle vous pose la question suivante.

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.

* * * * *

La Caisse du peuple veut recouvrer sa créance de 25 000 \$. Elle voudrait exercer ses droits sur les biens en stock de Bijouterie De Luxe inc. qui, selon son estimation, ont une valeur de 30 000 \$. Elle vous confirme qu'elle connaît un acheteur prêt à payer ce prix pour acquérir ces biens. Elle a également appris que Bijouterie De Luxe inc. doit 10 000 \$ au gouvernement du Québec pour des impôts impayés.

- 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.**

EXERCICE 4

DOSSIER BUREAU : RÉSUMÉ DES FAITS ET QUESTION

Laurent Bureau a acheté une maison située à Longueuil, soit le lot 1 357 913 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly.

L'acte de vente notarié a été signé le 20 février 0003 et inscrit à la même date au registre foncier. L'acte de vente mentionne que la vente est faite pour un prix de 300 000 \$ payé comptant.

Laurent Bureau a emprunté de la Caisse populaire Laporte la somme de 260 000 \$ pour financer cet achat et il lui a consenti une hypothèque notariée grevant cet immeuble. L'hypothèque a été inscrite au registre foncier le 17 février 0003.

Le 11 mars 0004, Laurent Bureau a signé un contrat avec Construction A.C. inc. pour des travaux d'agrandissement de cet immeuble pour un montant de 50 000 \$. L'entrepreneur a débuté les travaux le 31 mars 0004.

Le 7 avril 0004, Laurent Bureau a fait face à de nombreux problèmes financiers et a donné instructions à l'entrepreneur de suspendre l'exécution des travaux. Ils n'ont jamais repris.

Les travaux ont donné une plus-value de 10 000 \$ à l'immeuble et Laurent Bureau doit à ce jour 11 000 \$ à Construction A.C. inc. Le 29 avril 0004, cette dernière a inscrit un avis de conservation d'hypothèque légale contre l'immeuble pour cette créance. Cet avis a été signifié à Laurent Bureau le 29 avril 0004.

Laurent Bureau devait 35 000 \$ d'arrérages d'impôt à Revenu Québec. Le 8 avril 0004, un avis d'hypothèque légale pour cette créance a été inscrit contre l'immeuble et signifié à Laurent Bureau. En date de ce jour, Laurent Bureau doit 33 500 \$ à Revenu Québec.

Le 31 mars 0004, un jugement a été rendu par défaut de répondre à l'assignation en faveur de Finance ABC inc. condamnant Laurent Bureau à payer à cette dernière la somme de 60 000 \$ plus des intérêts. Ce jugement n'a pas été porté en appel et Laurent Bureau doit encore à la demanderesse la somme de 50 000 \$ en date de ce jour.

Le 19 avril 0004, Finance ABC inc. a inscrit un avis d'hypothèque légale pour une créance résultant d'un jugement contre l'immeuble de Laurent Bureau pour le montant du jugement. Cet avis a été signifié à Laurent Bureau le même jour.

Le 21 avril 0004, Finance ABC inc. a inscrit un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice de l'immeuble de Laurent Bureau. Elle a obtenu un jugement ordonnant le délaissement de l'immeuble et désignant Joseph Lafleur pour vendre sous contrôle de justice de gré à gré l'immeuble.

Ce jugement a été rendu le 1^{er} août 0004 et l'immeuble a été vendu en date du 2 septembre 0004 pour la somme de 315 000 \$. Sa juste valeur marchande est de 320 000 \$.

Tous les créanciers mentionnés ci-après ont fait valoir leur réclamation pour les montants suivants :

- | | |
|--|-------------|
| - Caisse populaire Laporte : | 258 000 \$; |
| - Construction A.C. inc. : | 11 000 \$; |
| - Finance ABC inc. : | 50 000 \$; |
| - Revenu Québec : | 33 500 \$; |
| - Ville de Longueuil pour taxes foncières : | 8 000 \$; |
| - Commission scolaire de Longueuil
pour taxes scolaires : | 2 000 \$. |

De plus, les frais de justice et autres dépenses faites dans l'intérêt commun s'élèvent à 5 000 \$.

Joseph Lafleur vous demande comment il doit distribuer le prix de 315 000 \$.

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.