

EXERCICE 1

DOSSIER BANQUE FINANCIÈRE : CORRIGÉ

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.

La réponse est d). Le lot 1 234 789, la piscine et la remise de jardin ne sont pas hypothéqués en faveur de Banque Financière.

L'acte constitutif doit désigner de façon précise le bien hypothéqué selon l'article 2694 C.c.Q. et selon 3032 C.c.Q., le numéro du lot est sa seule désignation.

Bien que l'hypothèque s'étende à tout ce qui s'unit au bien par accession, en vertu de l'article 2671 C.c.Q., c'est le lot 1 555 222 qui est hypothéqué et non le lot 1 234 789 et donc l'article 2671 C.c.Q. s'applique uniquement sur ce qui s'unit sur le lot 1 555 222.

NOTA : Si la piscine avait été installée sur le lot hypothéqué, elle aurait fait partie de l'hypothèque de la banque. Quant à la remise, en tant que bien meuble, elle n'aurait pas fait partie de l'hypothèque immobilière de la banque.

* * * * *

- 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.**

Oui, bien que Pierre Lagacé soit une personne physique qui n'exploite pas une entreprise, et qu'il ne s'agit pas d'un bien d'une entreprise, le dépôt à terme est un bien incorporel qui peut être hypothéqué sans dépossession en vertu de l'article 2683 C.c.Q. et de l'article 15.02, par. 3 du *Règlement sur le registre des droits personnels et réels mobiliers*. Ces articles permettent d'hypothéquer les biens incorporels, notamment les biens qui constituent une forme d'investissement au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières* (chapitre V-1.1) (l'article 1 (3^e) mentionne comme une forme d'investissement, un dépôt d'argent constaté par un certificat) et les créances (le dépôt est une créance).

Quant à la forme et au fond de cette hypothèque, l'article 2696 C.c.Q. exige un écrit (qui n'a pas besoin d'être notarié) qui doit contenir une description suffisante du dépôt en vertu de l'article 2697 C.c.Q. et la somme pour laquelle l'hypothèque est consentie en vertu de l'article 2689, al. 1 C.c.Q.

L'opposabilité aux tiers de cette hypothèque se fera par son inscription au registre des droits personnels et réels mobiliers (art. 2663, 2941, al. 1 et 2970, al. 2 C.c.Q.).

Cette hypothèque prendra rang suivant la date de son inscription selon la règle générale de l'article 2945 C.c.Q. L'article 2699 C.c.Q. qui prévoit une rétroactivité opposable aux autres créanciers ne s'applique pas dans le présent cas puisqu'il n'y a pas d'autre hypothèque sur cette créance.

L'opposabilité au débiteur de la créance hypothéquée, la Caisse populaire, sera faite par la notification d'une preuve de l'hypothèque ou l'acquiescement de cette dernière en vertu des articles 1641 et 2710, al. 2 C.c.Q.

- 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.**

Oui, il peut le faire en vertu des articles 2713.1 et s. C.c.Q.

La remise et la détention peuvent s'opérer par la maîtrise de cette créance pécuniaire selon l'article 2713.1 C.c.Q. Il s'agit d'un compte financier dont le teneur est une coopérative de services financiers au sens de l'article 2713.6 C.c.Q. La banque obtiendra la maîtrise de cette créance par un accord de maîtrise conclu avec Pierre Lagacé et la Caisse, dans lequel la Caisse convient de se conformer aux instructions de la banque ou en devenant titulaire de ce compte en vertu de l'article 2713.4 C.c.Q. Cette hypothèque mobilière avec dépossession prend rang avant toute autre hypothèque grevant cette créance dès l'obtention de la maîtrise selon l'article 2713.8 C.c.Q.

Selon l'article 2713.9 C.c.Q., Pierre Lagacé peut consentir une telle hypothèque parce qu'il s'agit d'une créance qu'il pourrait hypothéquer sans dépossession en vertu de l'article 2683 C.c.Q. et de l'article 15.02, al. 1, par. 3 du *Règlement sur le registre des droits personnels et réels mobiliers*.

NOTA : - En principe, Pierre Lagacé ne peut pas consentir une hypothèque mobilière avec dépossession sur le dépôt par la remise matérielle du titre selon l'article 2702 C.c.Q. Il s'agit d'une créance envers La Caisse populaire du Parc qui n'est pas représentée par un titre négociable.

Les conditions de validité de forme et de fond du gage sont prévues à l'article 2702 C.c.Q. Le gage est créé par la remise matérielle du titre au créancier. Cependant, quand il s'agit d'un titre non négociable comme dans le présent cas, la simple remise du certificat de dépôt au créancier ne sera pas une remise matérielle au sens de cet article.

- **L'article 2714.1 C.c.Q. ne s'applique pas à ce dépôt en gage puisqu'il ne fait pas partie des valeurs mobilières ou des titres intermédiés visés la *Loi sur le transfert de valeurs mobilières et l'obtention de titres intermédiés* (chapitre T-11.002).**

.....

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.

La créance de Banque Financière prend rang après celle de Lise Drouin.

Bien que Lise Drouin ait accepté de remettre le véhicule et que son hypothèque avec dépossession (un gage est une hypothèque mobilière avec dépossession – art. 2702 C.c.Q.) se soit alors éteinte (art. 2798, al. 2 C.c.Q.), elle détient une priorité de vendeur en vertu de

l'article 2651, par. 2 C.c.Q. qui prend rang avant toute hypothèque (art. 2650 et 2657 C.c.Q.). En effet, il s'agit d'une créance pour un solde de prix de vente d'un bien meuble vendu à une personne physique qui n'exploite pas une entreprise.

.....

- 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.**

Oui, elle peut demander la radiation de l'hypothèque car l'ascenseur a été vendu dans le cours des activités de l'entreprise de Monte-Charge inc., ce qui met fin à l'hypothèque de Myo inc. sur cet ascenseur, en vertu de l'article 2674 C.c.Q.

La radiation peut être ordonnée par le tribunal lorsque l'inscription a été faite sans droit en vertu de l'article 3063 C.c.Q. La demande est faite par demande introductive d'instance selon l'article 100 C.p.c., accompagnée d'un état certifié par l'Officier de la publicité foncière des droits inscrits à l'égard de cet immeuble, soit une copie de l'index des immeubles, tel que prévu à l'article 467 C.p.c. Le jugement sera inscrit avec un certificat de non-appel délivré par le greffier conformément à l'article 3073 C.c.Q. afin d'établir que le jugement ordonnant la radiation est passé en force de chose jugée.

NOTA : L'article 2796 C.c.Q. cède le pas à l'article 2674 C.c.Q. qui prévoit que l'hypothèque sur le bien aliéné dans le cours des activités de l'entreprise cesse d'affecter ce bien mais se reporte sur le bien de même nature qui le remplace (article 2674 al., 1 C.c.Q.) ou sur les sommes d'argent provenant de l'aliénation (article 2674 al., 3 C.c.Q.). Puisque l'hypothèque cesse d'affecter ce bien, elle ne peut subsister par application de l'article 2796 C.c.Q.

.....

- 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.**

Non, Constructions générales inc. est créancière ordinaire parce que son hypothèque légale s'est éteinte, vu le défaut de publication d'une action ou d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire avant l'expiration du délai de six mois de la fin des travaux (art. 2727, al. 3 C.c.Q.).

.....

- 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.**

Oui, parce qu'il s'agit d'une créance hypothécaire (art. 2646, 2647 et 2660 C.c.Q.) et que la créance de l'État est une créance ordinaire dans le cadre de la distribution du produit de vente de l'immeuble, la priorité de l'état ne portant que sur des meubles (art. 2653 C.c.Q.).

- 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.**

Non, parce que l'hypothèque du **23 mars 0003** de la banque ne grève l'immeuble qu'à compter de l'inscription de la vente, soit le **29 mars 0003** (art. 2670 C.c.Q., hypothèque du bien d'autrui) et ne prend rang qu'à cette date (art. 2948 C.c.Q.), alors que l'hypothèque de Gilles Viens, acquise contre l'immeuble de Raoul Thivierge, le propriétaire, prend rang le **24 mars 0003** (art. 2945 C.c.Q.).

- 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.**

Non, parce que l'hypothèque de la banque ne prend rang qu'à compter de l'inscription du titre de Johanne Langelier, mais après l'hypothèque du vendeur Raoul Thivierge créée dans l'acte de vente (art. 2948 C.c.Q.).

.....

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.

La réponse est a). La prescription de la créance (art. 2925 C.c.Q.) entraîne l'extinction de l'hypothèque en vertu de son caractère accessoire (art. 2661 et 2797 C.c.Q.).