|  |
| --- |
| **DOSSIER LANIEL :** RÉSUMÉS DES FAITS |
|
|  |

À la fin de l’été **2024**, les trois neveux de Gilles Laniel – Xavier, Jacob et Thomas Laniel-Côté – l’approchent pour emprunter une somme de 90 000 $. Ils entendent se servir de cette somme pour effectuer des réparations majeures à un chalet dans la région de Charlevoix. Sur le titre de propriété, Xavier y est inscrit en tant que propriétaire puisque Jacob et Thomas n’ont pas de travail stable. Les frères ont l’intention d’y passer leurs temps libres. Il a été entendu entre les frères que dès que la situation financière de Jacob et Thomas le permettra, Xavier transférera un tiers de la propriété à chacun d’eux pour la somme de 100 000 $ chaque. L’immeuble est en mauvais état, mais ils estiment qu’une fois rénové, la valeur du chalet aura augmenté de façon significative. Gilles accepte de prêter la somme sans intérêt, puisqu’il en a les moyens, mais il exige d’avoir une garantie hypothécaire à titre de sûreté. Le terrain à lui seul a une valeur qui dépasse largement la somme empruntée.

Les parties ont rédigé le contrat de prêt sans l’aide de professionnels. Ce contrat se lit ainsi :

**CONTRAT DE PRÊT**

ENTRE : Xavier Laniel-Côté

Jacob Laniel-Côté

Thomas Laniel-Côté

ci-après appelés « EMPRUNTEURS »

ET : Gilles Laniel

ci-après appelé « PRÊTEUR »

1. Le prêteur verse la somme de 90 000 $ aux emprunteurs en date d’aujourd’hui, le **1er** **septembre 2024**.

2. Le prêt est accordé sans intérêt.

3. Le prêt est remboursable en quatre versements annuels, égaux et consécutifs de 22 500 $, le **1er septembre 2025**, le **1er septembre 2026**, le **1er septembre 2027** et le **1er septembre 2028**.

4. Une hypothèque immobilière de premier rang est consentie par Xavier, Jacob et Thomas Laniel-Côté sur le chalet, situé aux Éboulements, pour garantir le remboursement de la somme prêtée conformément à l’acte d’hypothèque signé devant MeBrigitte Paul-Hus, notaire, ce même jour.

Signé à Lévis, le **1er** **septembre 2024**.

Gilles Laniel **Xavier Laniel-Côté**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Gilles Laniel Xavier Laniel-Côté

Jacob Laniel-Côté Thomas Laniel-Côté

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Jacob Laniel-Côté Thomas Laniel-Côté

Les seuls services professionnels dont les parties se prévalent au moment du prêt sont ceux d’une notaire de la région pour la constitution de l’hypothèque consentie sur le chalet et les démarches de publicité de l’hypothèque au registre foncier.

1. **Lorsque les versements viendront à échéance, Gilles Laniel pourra-t-il réclamer la totalité du versement échu à l’un ou l’autre de ses neveux?**

**Non, la solidarité ne se présume pas (1525). L’obligation est conjointe et on peux seulement réclamer sa part.**

**\*** **\*** **\*** **\*** **\***

Une fois l’argent du prêt reçu, seulement une partie est utilisée aux travaux de rénovation, contrairement à ce qui était initialement prévu. Xavier voyage en Asie pendant six mois pour établir des liens d’affaire avec des entreprises dans le secteur de l’alimentation. Jacob et Thomas n’effectuent aucuns travaux pendant le séjour de Xavier à l’étranger.

À son retour d’Asie, en **avril 2025**, Xavier crée Importations XLC inc. en vue de ses nouvelles activités commerciales. Il en est l’actionnaire unique, le président et le directeur général. Xavier demande à Gilles de substituer une nouvelle entente à celle du **1er septembre 2024**, afin qu’Importations XLC inc. le remplace à titre d’emprunteur, que le montant du prêt soit augmenté à 150 000$ et que le calendrier de remboursement soit réaménagé. Gilles accepte la demande afin de maintenir la paix au sein de la famille. Cependant, il exige que sa sœur, Suzie Laniel, la mère de Xavier, Jacob et Thomas se porte caution.

Gilles rédige donc un nouvel acte de prêt, lequel est signé par Xavier à titre de représentant d’Importations XLC inc., Jacob, Thomas, Suzie et Gilles le **15 avril 2025**. Ce contrat se lit comme suit :

**CONTRAT DE PRÊT**

ENTRE : Importations XLC inc.

Jacob Laniel-Côté

Thomas Laniel-Côté

ci-après appelés « EMPRUNTEURS »

ET : Suzie Laniel

ci-après appelée « CAUTION »

ET : Gilles Laniel

ci-après appelé « PRÊTEUR »

1. Les parties mettent fin au contrat signé le **1er septembre 2024**.

2. Le prêteur prête la somme de 150 000 $ aux emprunteurs en date d’aujourd’hui, le **15 avril 2025**, dont 90 000 $ sont immédiatement affectés au remboursement du prêt intervenu le **1er septembre 2024**, pour lequel le prêteur donne quittance complète et finale.

3. Le prêt est accordé sans intérêt.

4. Le prêt est remboursable en quatre versements annuels égaux et consécutifs de 37 500 $, le **15 avril 2026**, le **15 avril 2027**, le **15 avril 2028** et le **15 avril 2029**.

Signé à Lévis, le **15 avril 2025**.

Gilles Laniel Importations XLC inc.

Gilles Laniel Importations XLC inc.

représentée par son président et directeur général

Xavier Laniel-Côté

Jacob Laniel-Côté Thomas Laniel-Côté

Jacob Laniel-Côté Thomas Laniel-Côté

Suzie Laniel

Suzie Laniel

Importations XLC inc. ne s’avère pas être une entreprise aussi profitable que Xavier l’aurait espéré.

Les circonstances sont également difficiles pour Jacob, qui est aux prises avec des procédures de divorce. Son passif dépasse largement son actif et il n’est plus en mesure de faire face à ses dettes au fur et à mesure de leur échéance. (INSOLVABLE)

Thomas travaille maintenant, mais dans le tumulte des évènements, il oublie de donner suite à ses engagements envers son oncle.

Le **15 avril 2026**, Gilles ne reçoit aucun paiement quant au versement venu à échéance.

1. **En date du 15 avril 2026, combien Xavier Laniel-Côté doit-il à Gilles Laniel?**

**Zero$, la novation enchaîne le remplacement de la dette avec une nouvelle, dont le remplacment du débiteur par sa compagnie** Importations XLC inc.

1. **En date du 15 avril 2026, combien Jacob Laniel-Côté doit-il à Gilles Laniel?**

Perd le bénéfice du terme parce qu’il est insolvable et le montant devient immédiatement alors 50 000$.

1. **En date du 15 avril 2026, combien** **Thomas Laniel-Côté doit-il à Gilles Laniel?**

12 500$, sa part conjoint.

1. **Si Gilles Laniel persiste à éprouver des problèmes quant au remboursement de la somme prêtée, doit-il constituer ses débiteurs en demeure au moyen d’une mise en demeure?**

**Non, il peut intenter une demande en justice directement qui lui mettras en demeure.**

**\* \* \* \* \***

Pour ne prendre aucun risque, Gilles rédige une lettre de mise en demeure adressée à chacun des emprunteurs pour exiger le respect de leurs obligations et les informer qu’à défaut de recevoir paiement de la somme due, il entend faire valoir tous les droits et garanties qui lui sont reconnus par la loi. Cette lettre est expédiée par courriel le lundi **20 avril 2026** et donne aux débiteurs jusqu’au jeudi **30 avril 2026** pour s’exécuter.

1. **Si Gilles Laniel persiste à éprouver des problèmes quant au remboursement de la somme prêtée, peut-il se prévaloir de la garantie consentie dans l’acte hypothécaire du 1er septembre 2024?**

Non, la novation éteint les hypothèques et il n’a pas de stipulation expressément réservées (1662).

1. **S’il intente un recours en justice, Gilles Laniel peut-il réclamer des intérêts sur la somme prêtée? Si oui, à compter de quelle date?**

**Oui, 1617.**

**\* \* \* \* \***

Toujours impayé, Gilles intente une action contre Importations XLC inc., Jacob, Thomas et Suzie Bien que les affaires de d’Importations XLC inc. ne se portent pas très bien, Suzie sait que cette dernière possède des petits équipements et des inventaires de produits d’importation.

1. **Suzie Laniel peut-elle obliger Gilles Laniel à se faire payer à même les équipements d’Importations XLC inc. plutôt que sur ses propres biens?**

**Oui, elle a droit au bénéfice de discussion, faute de rénonciation explicite dans le contrat (2347, 2349).**

**\* \* \* \* \***

N’ayant pas reçu de défense à la suite de sa demande en justice, Gilles obtient un jugement pour défaut contre Importations XLC inc., Jacob, Thomas et Suzie. Afin d’éviter des saisies imminentes, Suzie doit vendre, en toute vitesse, sa voiture pour un prix de 5 000 $ inférieur à sa valeur marchande. Elle se sert du produit de la vente du véhicule pour payer en entier la dette due à Gilles.

1. **Suzie Laniel a-t-elle un recours contre Importations XLC inc., Jacob Laniel-Côté et Thomas Laniel-Côté pour sa perte de 5 000 $?**

**Oui, 2356.**

**\* \* \* \* \***

**VARIATION D’HYPOTHÈSE**

Au printemps **2022**, les frères Xavier, Jacob et Thomas Laniel-Côté achètent un chalet dans la région de Charlevoix pour y ouvrir un gîte touristique. Sur le titre de propriété, Xavier y est inscrit en tant que propriétaire puisque Jacob et Thomas n’ont pas de travail stable. À la fin de l’été **2024**, les frères approchent leur oncle, Gilles Laniel, pour lui emprunter une somme de 90 000 $. Ils entendent se servir de cette somme pour effectuer des réparations majeures au chalet afin d’augmenter le prix des nuitées. Depuis le début, Jacob et Thomas ont la charge de l’entretien du chalet et de sa gestion. Il a été entendu entre les frères que dès que la situation financière de Jacob et Thomas le permettra, Xavier transférera un tiers de la propriété à chacun d’eux en contrepartie pour l’un et l’autre d’un montant représentant une proportion équivalente de la valeur du chalet. Gilles accepte de prêter la somme sans intérêt, puisqu’il en a les moyens, mais il exige d’avoir une garantie hypothécaire à titre de sûreté. Le terrain à lui seul a une valeur qui dépasse largement la somme empruntée.

Les parties ont rédigé le contrat de prêt sans l’aide de professionnels. Ce contrat se lit ainsi :

**CONTRAT DE PRÊT**

ENTRE : Xavier Laniel-Côté

Jacob Laniel-Côté

Thomas Laniel-Côté

ci-après appelés « EMPRUNTEURS »

ET : Gilles Laniel

ci-après appelé « PRÊTEUR »

1. Le prêteur verse la somme de 90 000 $ aux emprunteurs en date d’aujourd’hui, le **1er** **septembre 2024**.

2. Le prêt est accordé sans intérêt.

3. Le prêt est remboursable en quatre versements annuels, égaux et consécutifs de 22 500 $, le **1er septembre 2025**, le **1er septembre 2026**, le **1er septembre 2027** et le **1er septembre 2028**.

4. Une hypothèque immobilière de premier rang est consentie par Xavier, Jacob et Thomas Laniel-Côté sur le chalet, situé aux Éboulements, pour garantir le remboursement de la somme prêtée conformément à l’acte d’hypothèque signé devant MeBrigitte Paul-Hus, notaire, ce même jour.

Signé à Lévis, le **1er** **septembre 2024**.

Gilles Laniel **Xavier Laniel-Côté**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Gilles Laniel Xavier Laniel-Côté

Jacob Laniel-Côté Thomas Laniel-Côté

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Jacob Laniel-Côté Thomas Laniel-Côté

Les seuls services professionnels dont les parties se prévalent au moment du prêt sont ceux d’une notaire de la région pour la constitution de l’hypothèque consentie sur le chalet et les démarches de publicité de l’hypothèque au registre foncier.

1. **Lorsque les versements viendront à échéance, Gilles Laniel pourra-t-il réclamer la totalité du versement échu à l’un ou l’autre de ses neveux?**

**\*** **\*** **\*** **\*** **\***

Une fois l’argent du prêt reçu, seulement une partie est utilisée aux travaux de rénovation, contrairement à ce qui était initialement prévu. Xavier voyage en Asie pendant six mois pour établir des liens d’affaire avec des entreprises dans le secteur de l’alimentation. Jacob et Thomas n’effectuent aucuns travaux pendant le séjour de Xavier à l’étranger.

À son retour d’Asie, en **avril 2025**, Xavier crée Importations XLC inc. en vue de ses nouvelles activités commerciales. Il en est l’actionnaire unique, le président et le directeur général. Xavier demande à Gilles de substituer une nouvelle entente à celle du **1er septembre 2024**, afin qu’Importations XLC inc. le remplace à titre d’emprunteur, que le montant du prêt soit augmenté à 150 000 $ et que le calendrier de remboursement soit réaménagé. Gilles accepte la demande afin de maintenir la paix au sein de la famille. Cependant, il exige que sa sœur, Suzie Laniel, la mère de Xavier, Jacob et Thomas se porte caution. Suzie accepte de s’engager à ce titre.

Après avoir consulté un conseiller juridique, Gilles rédige un nouvel acte de prêt, lequel est signé par Xavier à titre de représentant d’Importations XLC inc., Jacob, Thomas, Suzie et Gilles le **15 avril 2025**. Ce contrat se lit comme suit :

**CONTRAT DE PRÊT**

ENTRE : Importations XLC inc.

Jacob Laniel-Côté

Thomas Laniel-Côté

ci-après appelés « EMPRUNTEURS »

ET : Suzie Laniel

ci-après appelée « CAUTION »

ET : Gilles Laniel

ci-après appelé « PRÊTEUR »

1. Les parties mettent fin au contrat signé le **1er septembre 2024**.

2. Le prêteur prête la somme de 150 000 $ aux emprunteurs en date d’aujourd’hui, le **15 avril 2025**, dont 90 000 $ sont immédiatement affectés au remboursement du prêt intervenu le **1er septembre 2024**, pour lequel le prêteur donne quittance complète et finale.

3. Le prêt est accordé sans intérêt.

4. Le prêt est remboursable en quatre versements annuels égaux et consécutifs de 37 500 $, le **15 avril 2026**, le **15 avril 2027**, le **15 avril 2028** et le **15 avril 2029**.

5. Les débiteurs et la caution s’engagent solidairement envers le créancier.

Signé à Lévis, le **15 avril 2025**.

Gilles Laniel Importations XLC inc.

Gilles Laniel Importations XLC inc.

représentée par son président et directeur général

Xavier Laniel-Côté

Jacob Laniel-Côté Thomas Laniel-Côté

Jacob Laniel-Côté Thomas Laniel-Côté

Suzie Laniel

Suzie Laniel

Importations XLC inc. ne s’avère pas être une entreprise aussi profitable que Xavier l’aurait espéré.

Les circonstances sont également difficiles pour Jacob, qui est aux prises avec des procédures de divorce. Son passif dépasse largement son actif et il n’est plus en mesure de faire face à ses dettes au fur et à mesure de leur échéance.

Thomas travaille maintenant, mais dans le tumulte des évènements, il oublie de donner suite à ses engagements envers son oncle.

Le **15 avril 2026**, Gilles ne reçoit aucun paiement quant au versement venu à échéance.

1. **En date du 15 avril 2026, combien Jacob Laniel-Côté doit-il à Gilles Laniel?**

1515, toutes la dettes, 150 000$.

1. **En date du 15 avril 2026, combien Thomas Laniel-Côté doit-il à Gilles Laniel?**

37 500$.

1. **Si Gilles Laniel persiste à éprouver des problèmes quant au remboursement de la somme prêtée et décide d’envoyer une lettre de mise en demeure pour en obtenir paiement, doit-il faire parvenir une lettre de mise en demeure à chacun d’eux?**

Non, la lettre de mise en demeure d’un vaut à l’égard des autres (1599).

**\* \* \* \* \***

Toujours impayé, Gilles intente une action contre Importations XLC inc., Jacob, Thomas et Suzie. Bien que les affaires d’Importations XLC inc. ne se portent pas très bien, Suzie sait que cette dernière possède des petits équipements et des inventaires de produits d’importation.

**14. Suzie Laniel peut-elle obliger Gilles Laniel à se faire payer à même les équipements d’Importations XLC inc. plutôt que sur ses propres biens?**

Non, caution solidaire (2352).