|  |
| --- |
| **ANNEXE 3** |
| **DOSSIER INVESTISSEMENTS QUÉBÉCOIS INC. :** RÉSUMÉ DES FAITS  TRAVAIL PRÉPARATOIRE |
|

Investissements québécois inc. a décidé de faire construire et d’exploiter un bâtiment commercial en banlieue de Montréal et, pour réaliser ce projet, elle a acheté un terrain au prix de 150 000 $.

Pour réaliser son projet, Investissements québécois inc. a emprunté 150 000 $ à la Caisse populaire de Longueuil. Le remboursement de cet emprunt est garanti par une hypothèque immobilière de premier rang inscrite le vendredi **24 septembre 2021**. Jonathan Grondin, le président de la débitrice, s’est porté caution solidaire de cet emprunt.

L’acte de vente a été signé et inscrit au registre foncier le jeudi **30 septembre 2021**.

Investissements québécois inc. a déjà en sa possession des plans et devis qu’elle désire utiliser pour la construction de la bâtisse.

Le mercredi **29 décembre 2021**, Investissements québécois inc. signe les contrats de construction suivants :

- contrat de construction de 405 000 $ avec Bâtiments solides inc. pour tous les travaux de construction prévus aux plans et devis sauf la fourniture et la pose des briques sur les murs extérieurs;

- contrat de construction de 45 000 $ avec Maçonnerie générale inc. pour la fourniture et la pose des briques sur les murs extérieurs.

Le mercredi **30 mars 2022**, Bâtiments solides inc. termine complètement ses travaux. Le contrat prévoit que Bâtiments solides inc. doit recevoir des paiements échelonnés. Investissements québécois inc. a été incapable de faire ces paiements et a promis de payer le solde dû à Bâtiments solides inc., au plus tard le jeudi **5 mai 2022** à même le produit d’un nouvel emprunt hypothécaire qui doit être contracté prochainement.

Dès le mercredi **6 avril 2022**, Maçonnerie générale inc. commence à exécuter son contrat.

Le jeudi **7 avril 2022**, les employés de Maçonnerie générale inc. quittent le chantier temporai­rement. À ce moment-là, il y a trois murs de briques qui sont complétés en entier et il est convenu que les briques du mur arrière seront posées immédiatement après la fin des travaux sur un autre chantier. Le local est loué et le commerce ouvre ses portes au public dès le mardi **12 avril 2022**.

Les travaux de Maçonnerie générale inc. sont complétés entre le **15** et le **17 juin 2022**; le bâtiment est entièrement terminé le vendredi **17 juin 2022**.

Malheureusement, Investissements québécois inc. est incapable d’obtenir le nouveau prêt à cause de l’implication de son président dans un scandale. Ses créanciers constatent qu’elle est insolvable et qu’ils ne seront pas payés.

Bâtiments solides inc. et Maçonnerie générale inc. inscrivent chacune, le jeudi **23 juin 2022**, un avis de conservation d’hypothèque légale de la construction selon les dispositions de l’article 2727 C.c.Q. Ces avis sont dûment signifiés le même jour.

Étant donné que Bâtiments solides inc. n’a pas été payée, elle a été incapable de payer la somme de 25 000 $ due à son fournisseur de matériaux, soit Belle Planche inc. Le jeudi **30 juin 2022**, Belle Planche inc. a appris le nom du propriétaire de l’immeuble et elle a inscrit un avis de conservation d’hypothèque légale de la construction selon les dispositions de l’article 2727 C.c.Q. Cet avis a été dûment signifié le même jour.

Investissements québécois inc. n’a pas payé les versements mensuels prévus par le contrat de prêt hypothécaire de 150 000 $ conclu avec la Caisse populaire de Longueuil, qui est votre cliente.

À la suite d’une action personnelle, vous avez obtenu un jugement en faveur de la Caisse populaire de Longueuil et vous avez fait saisir l’immeuble le mercredi **24 août 2022**.

La vente sous contrôle de justice a eu lieu le mardi **11 octobre 2022** et c’est la Caisse populaire de Longueuil qui a acquis l’immeuble au prix de 589 000 $. Les créances prioritaires, soit les frais de justice ainsi que les taxes foncières, s’élèvent à 9 000 $.

Avant de décider d’acquérir l’immeuble, la Caisse populaire de Longueuil a obtenu un rapport d’évaluation qui établit que la valeur marchande de l’immeuble est de 600 000 $ en date du mardi **6 septembre 2022**. Ce rapport indique que la bâtisse vaut 450 000 $ et que le terrain a la même valeur qu’en **septembre 2021**, soit 150 000 $.

Le vendredi **21 octobre 2022**, le directeur de la Caisse populaire de Longueuil, votre cliente, vous demande de répondre aux questions suivantes.

**1. Est-ce que Maçonnerie générale inc. a conservé son hypothèque légale en inscrivant un avis selon l’article 2727 C.c.Q. le jeudi 23 juin 2022, puisque le commerce était ouvert au public depuis plus de 30 jours? Motivez votre réponse.**

Oui. L’avis d’hypothèque légale doit être inscrit à l’intérieur du délai de jours suivant la fin des travaux en vertu de l’art. 2727, al.1 et al.2 C.c.Q. En ce sens, la fin des travaux de Maçonnerie générale inc. fut le 17 juin 2022 et l’inscription de l’hypothèque le 23 juin 2022 alors, Maçonnerie générale inc. a conservé son hypothèque légale puisqu’elle l’a inscrit en respectant le délai de fin des travaux.

* Commentaire : 2 conditions à la fin des travaux (art. 2110, al.1 C.c.Q.) (1) travaux exécutés lorsque tous les détails prévus au contrat sont réalisés alors ce n’est pas la fin s’il manque une vise. La plantation à Gatineau d’un arbre est essentielle lors d’une construction et pendant l’hiver, le propriétaire n’a pas pu planté l’arbre alors le délai pendant l’hiver ne s’accumule pas. (2) ouvrage en état de servir à l’usage destiné
* Attention prescription de 3 ans (art. 2925 C.c.Q.) pour un recours.
* Malfaçon ou un vice ne retarde pas la fin des travaux.

**2. Est-ce que Bâtiments solides inc. a conservé son hypothèque légale en inscrivant un avis selon l’article 2727 C.c.Q. le jeudi 23 juin2022, compte tenu que ses propres travaux étaient terminés depuis plus de 30 jours, soit depuis le mercredi 3 mars 2022? Motivez votre réponse.**

Oui, Bâtiment solides inc, a conservé son hypothèque légale en inscrivant un avis le 23 juin 2023 puisqu’il n’existe qu’une fin des travaux, soit le 17 juin 2022 et non le 3 mars 2022 (art. 2727, al.1 et al.2 C.c.Q.).

**3. Belle Planche inc. détient-elle une hypothèque légale de la construction valide? Motivez votre réponse.**

Non, Belle Planche inc ne possède pas une hypothèque légale de la construction valide, car elle n’a pas directement fait affaire avec le propriétaire alors, elle devait dénoncer par écrit les travaux au propriétaire (art. 2728 C.c.Q.) avant de les exécuter.

* Commentaire : si dénonciation tardive, ce sera que les travaux à partir du moment que tu dénonces qui seront couverts par l’hypothèque légale de la constructions.

**4. Tenant pour acquis que les créanciers suivants font validement leur réclamation pour les montants mentionnés ci-après, comment se fera la distribution du produit net de la vente après le paiement des créances prioritaires de 9 000 $ ? Motivez votre réponse.**

**- Caisse populaire de Longueuil : 150 000 $** (24 septembre 2021)

**- Bâtiments solides inc. : 405 000 $** (23 juin 2022)

**- Maçonnerie générale inc. : 45 000 $** (23 juin 2022)

VM avant les travaux = 150 000 $

VM à la fin des travaux = 600 000 $

Prix de la vente = 589 000 $

Plus-value = 450 000 $

Art. 768 C.p.c. = 3 conditions \*(1) Quand on vend sous la valeur marchande + (2) hypothèque de la construction + (3) pas assez d’argent pour payer les créanciers qui ont des droits sur l’immeuble\*

( Prix de vente – les créanciers prioritaires ) X plus-value = Plus-value relative

Valeur marchande

589 000 $ - 9 000 $ X 450 000 $ = 435 000 $ (art. 768 C.p.c.)

600 000 $

L’hypothèque légale de la construction confère un droit de préférence, mais uniquement sur la portion du produit de vente en justice représentant la plus-value (art. 2952 C.c.Q.)

En concurrence par les Bâtiments solides inc. et la Maçonnerie générale (art. 2952 C.c.Q.) pour la plus-value apporté à l’immeuble. Elles viennent en concurrence proportionnellement à la valeur de chacune des créances.

= Bâtiments solides inc. (435 000 $ X 405 000 $ / 450 000 $) = 391 500 $

= Maçonnerie générale (435 000 $ X 45 000 $ / 450 000 $) = 43 500 $

(plus-value relative X créance de chacun) = Montant que l’on peut donner à chacun

Total des créances construction

Alors le produit de vente en justice sera distribué ainsi :

1. Bâtiment = 391 500$$
2. Maçonnerie = 43 500 $
3. L’hypothèque immobilière conventionnelle = 145 000 $

**5. En tenant pour acquis que le solde de la créance dû à la Caisse populaire de Longueuil par Investissements québécois inc. est de 150 000 $, pourrez-vous percevoir de la débitrice ou de la caution le solde dû à votre cliente après la distribution, si elle n’a pas reçu le montant complet de sa créance? Motivez votre réponse.**

Non, un créancier prioritaire qui acquiert le bien suivant une vente sous contrôle de justice, le débiteur est libéré de sa dette jusqu’à concurrence de la valeur marchande du bien (art. 1695 C.c.Q.). On l’a acheté 600 000 $ - 9 000 $ - 43 500 $ - 391 500 $ = 156 000 $. Donc, il est libéré de sa dette jusqu’à concurrence d’une 145 000 $.

La caution tombe puisque la libération du débiteur principal entraine la libération de ses cautions et de ses autres garants (art. 1698 C.c.Q.).

Le débiteur a donc le droit d’obtenir une quittance (art. 1697 C.c.Q.).

* Commentaire : s’il n’y avait pas cette exception l’art. 2748 C.c.Q. ce serait appliquer.