|  |
| --- |
| **ANNEXE 4** |
| **DOSSIER COIN DE RUE INC. :** RÉSUMÉS DES FAITS  INDEX DES IMMEUBLES  TRAVAIL PRÉPARATOIRE |
|

Au mois de **juin 2020**, Bernard-Olivier Caron a prêté la somme de 28 500 $ à la société Coin de Rue inc. appartenant à un de ses amis, afin que Coin de Rue inc. achète un terrain situé au 2000, rue des Braves, à Drummondville, dans le but d’y bâtir un immeuble résidentiel à logements multiples. Il a alors été question que Bernard-Olivier Caron obtienne une hypothèque sur l’immeuble pour garantir ce prêt lorsque la société l’aurait acheté, mais l’argent devait être avancé le plus rapidement possible afin de pouvoir profiter de cette occasion extraordinaire.

Coin de Rue inc. a effectivement acheté le terrain et a fait construire, par la suite, l’immeuble par Bâtisseurs inc. Coin de Rue inc. n’a jamais signé d’hypothèque en faveur de Bernard-Olivier Caron et elle ne lui a payé que les intérêts jusqu’en **avril 2022**. Le capital exigible le jeudi **26 mai 2022** n’a pas été payé. La construction a été longue et pénible.

Bernard-Olivier Caron a consulté un avocat afin d’intenter une action à l’été **2022**, dans le but de récupérer le montant de 28 500 $ prêté à Coin de Rue inc. Il a obtenu un jugement par défaut le mercredi **7 septembre 2022** condamnant Coin de Rue inc. à lui payer 28 500 $ plus les intérêts.

L’avocat de Bernard-Olivier Caron est malheureusement décédé le **12 octobre 2022** dans un incendie qui a totalement détruit le bureau où il pratiquait seul depuis plusieurs années. Le dossier de Bernard-Olivier Caron a été détruit dans l’incendie.

Le lundi **24 octobre 2022**, Bernard-Olivier Caron vient vous consulter au sujet de sa créance; il vous informe que le seul bien de Coin de Rue inc. est l’immeuble mentionné précédemment. Il vous remet une lettre qu’il vient de recevoir de l’Officier de la publicité foncière mentionnant qu’un préavis d’exercice d’un droit hypothécaire a été inscrit contre cet immeuble.

**1. Bernard-Olivier Caron désire savoir pourquoi il a reçu cette lettre. Motivez votre réponse.**

Quand on enregistre un avis d’adresse (art. 3017 C.c.Q.), on doit aviser la personne (art. 3022 C.c.Q.). Sans cet enregistrement, on n’aurait pas été avisé.

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

À la suite des explications que vous lui donnez, Bernard-Olivier Caron vous demande de vérifier ce qui se passe au sujet de l’immeuble. Vous consultez séance tenante le registre foncier et vous imprimez les index des immeubles (ci-joints). Vous expliquez alors à Bernard-Olivier Caron ce que signifie chacune des inscriptions paraissant aux index des immeubles.

**2. Expliquez chacune des inscriptions paraissant aux index des immeubles, y compris les mentions qui paraissent en tête des documents. Motivez votre réponse.**

Voir les documents commentaires.

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

Le jeudi **20 octobre 2022**, Bernard-Olivier Caron vous demande de faire les vérifications nécessaires pour évaluer la possibilité de récupérer sa créance, s’il y a une vente sous contrôle de justice de l’immeuble de Coin de Rue inc.

Après différentes recherches auprès des créanciers ou de leurs avocats et après avoir examiné les réquisitions d’inscription au bureau de la publicité des droits, vous obtenez les renseignements suivants :

- L’immeuble de Coin de Rue inc., dont la juste valeur marchande est de 420 000 $, sera vendu sous contrôle de justice dans quelques mois et les frais de justice s’élèveront à 4 000 $.

- Coin de Rue inc. doit pour cet immeuble des arrérages d’impôts fonciers à la municipalité s’élevant à 5 800 $ et des arrérages d’impôts fonciers au Centre de services scolaires s’élevant à 700 $.

- Coin de Rue inc. doit encore 18 000 $ à Lise Juin qui lui a vendu le terrain sur lequel l’immeuble a été construit. La valeur du terrain n’a pas changé depuis la date de la vente et il a été vendu à sa juste valeur marchande, soit 23 000 $.

- Coin de Rue inc. doit un solde de prêt hypothécaire de 299 500 $ à Banque Vive. C’est Banque Vive qui perçoit les loyers de l’immeuble, mais le montant de ces loyers permet seulement de rembourser les intérêts sur le prêt.

- Coin de Rue inc. doit 90 500 $ à Bâtisseurs inc., ce qui représente le solde dû en vertu d’un contrat de 300 000 $ pour la construction de toute la bâtisse. Les travaux de construction sont terminés depuis le vendredi **2 septembre 2022**, bien que les logements soient loués depuis le **1er septembre 2022**. Le **26 septembre 2022**, Bâtisseurs inc. a fait signifier un avis de conservation d’hypothèque légale à Coin de Rue inc.

- Coin de Rue inc. doit à l’Agence du revenu du Québec des arrérages d’impôt s’élevant à 5 000 $.

- Coin de Rue inc. n’a pas payé le montant du jugement rendu en faveur de Bernard-Olivier Caron.

**3. Quelle est la cause légitime de préférence de chacune de ces créances, le cas échéant? Déterminez le rang de chacune de ces créances dans la collocation qui suivra la vente sous contrôle de justice de l’immeuble. Motivez votre réponse.**

État de collocation (Art. 2793 C.c.Q. et art. 766 C.p.c.)

1. Frais de justice (art. 2651 (1) et 2657, al.1 C.c.Q.) = 4 000 $
2. Impôt foncier et scolaire (art. 2651 (5) et 2657, al.1 C.c.Q.) = 6 500 $
3. Hypothèque légale de la construction Bâtisseur (art. 2724 (2) et 2952 C.c.Q.) = 90 500 $

* Plus-value relative 385 657,14 $ alors on n’a pas à faire le calcul puisqu’ils vont être payé au complet.

1. Lise Juin (art. 2948 C.c.Q.) = 18 000 $
2. Banque qui vie (art. 2948 C.c.Q.) = 299 500 $

Total : 418 500 $

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

Bernard-Olivier Caron a appris que Banque Vive offrira la somme de 418 500 $ lors de la vente de l’immeuble. Il vous demande s’il recevra un montant pour sa créance, s’il n’y a pas d’offre plus élevée.

**Établissez comment sera distribué ce montant de 418 500 $ en présumant que chaque créancier établira légalement sa créance au montant mentionné ci-dessus. Motivez votre réponse.**

Prochain même si payé :

1. Hypothèque légale jugement (art. 2945 C.c.Q.) = 28 500 $
2. Hypothèque légale de l’État (Art. 2945 C.c.Q.) = 5 000 $

Purge toutes les hypothèques par contre les créances ne sont pas éteintes.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| INDEX DES IMMEUBLES  Circonscription foncière de                                 Drummond Lot n°                                    1234-56  Plan n°                                                                  2468 Rang  Date d’établissement  1994-12-20                                     9 h Canton  Année                  Mois                 Jour Heure                 Minute  Autres  Signature de l’officier Cadastre                         Paroisse de Saint-Luc |  |  | RADIATIONS | | **T** 87954 | **T** 88765 | **T** 88765 | **T** 88765 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | REMARQUES ET AVIS D’ADRESSE | | 96 000 $ 3624 | 15 000 $ 3781 | 15 000 $ 3781 | 3 000 $ 3781 | Comptant |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | INSCRIPTION | N° | 584722 | 599991 | 599991 | 599991 | 600817 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | DATE | 94-12-21 | 95-05-28 | 95-05-28 | 95-05-28 | 95-05-31 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | NATURE DE L’ACTE | | Hyp. | Hyp. | Hyp. Loyers Ass. | Hyp. Add. | Vente |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Concordance |  | NOMS DES PARTIES | | Banque Populaire et Petite Terre inc. | Caisse populaire St-Luc et Lise Juin | Caisse populaire St-Luc et Lise Juin | Caisse populaire St-Luc et Lise Juin | Petite Terre inc. et Lise Juin |  | **Le lot 1234-56 est rénové voir nouveau lot : 2 210 789** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| INDEX DES IMMEUBLES  **Circonscription foncière dE :**    Drummond **CADASTRE DU QUÉBEC**        **LOT N° :** 2 210 789  **CONCORDANCE AVEC LE(S) LOT(S) SUR LEQUEL (LESQUELS) LE TITRE S’EXERÇAIT : n° DE FEUILLET CARTOGRAPHIQUE ZONE DE REPÉRAGE**  paroisse de Saint-Luc 32F10-050-0803 B-4  1234-56  **DATE D’ÉTABLISSEMENT :** 2002-05-16 – 09:00 **SIGNATURE DE L’OFFICIER**  **(Voir le document joint au plan pour le nom du propriétaire, le mode d’acquisition, le numéro d’inscription du titre de propriété et la concordance avec le lot mentionné au titre d’acquisition)** | RADIATIONS | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **REMARQUES** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **INSCRIPTION** | **N°** | 821895 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **DATE** | 04-06-03 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **NATURE DE L’ACTE** | | Servitude |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **NOMS DES PARTIES** | | Lise Juin et Hydro-Québec |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **AVIS D’ADRESSE** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **DOCUMENT INFORMATISÉ**  **Index des immeubles** | **Dates de mise à jour du Registre** | 2022-10-20 14:21 | 2022-10-18 10:40 |  |  |  |  | Radiations | Voir section numérisée pour les inscriptions antérieures à 2003-06-23 |  |  |  |  |  |
| **Droits :** | **Radiations :** |  |  | **Avis d’adresse** | 6 000 810 |  | 6 509 679 |  | 6 510 456 |
|  |  |
|  |  |  |  |  | **Remarques** | 300 000 $ | 23 000 $ | 20 000 $ | Réf. 27 801 490 | 28 500 $ |
| Drummond | Cadastre du Québec | 2 210 789 | Soumis à l’article 19 de la Loi sur le cadastre | Liste des plans |
| **Nom des parties** | Banque Vive  Coin de Rue inc. | Juin, Lise  Coin de Rue inc. | Juin, Lise  Coin de Rue inc. | Banque Vive  Coin de Rue inc. | Caron, Bernard-Olivier  Coin de Rue inc. |
| **Qualité** | Créancier  Constituant | Vendeur  Acheteur | Créancier  Constituant | Créancier  Constituant | Créancier  Débiteur |
|  | **Nature de l’acte** | Hypothèque | Vente | Hypothèque | Avis de retrait d’autorisation de percevoir des loyers | Hypothèque légale (jugement) |
| **Numéro d’inscription** | 27 801 490 | 27 801 575 | 27 801 575 | 29 315 312 | 29 315 347 |
| **Circonscription foncière :**  **Cadastre :**  **Lot :**  **Date d’établissement :**  **Plan :**  **Concordance** : | | | | | |
| **Date de présentation** |  | 2020-06-02 | 2020-06-05 | 2020-06-05 | 2022-09-15 | 2022-09-19 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **DOCUMENT INFORMATISÉ**  **Index des immeubles** | **Dates de mise à jour du Registre** | 2022-10-20 14:21 | 2022-10-18 10:40 |  |  |  |  | Radiations | Voir section numérisée pour les inscriptions antérieures à 2003-06-23 |  |  |  |
| **Droits :** | **Radiations :** |  |  | **Avis d’adresse** |  |  |  |
|  |  |
|  |  |  |  |  | **Remarques** | 90 500 $ | 5 000 $ | Réf. 27 801 490 |
| Drummond | Cadastre du Québec | 2 210 789 | Soumis à l’article 19 de la Loi sur le cadastre | Liste des plans |
| **Nom des parties** | Bâtisseurs inc.  Coin de Rue inc. | Agence du revenu du Québec  Coin de Rue inc. | Banque Vive  Coin de Rue inc. |
| **Qualité** | Créancier  Débiteur | Créancier  Débiteur | Créancier  Constituant |
|  | **Nature de l’acte** | Hypothèque légale (construction) | Hypothèque légale (État) | Préavis d’exercice d’un droit hypothécaire Vente sous contrôle de justice |
| **Numéro d’inscription** | 29 315 358 | 29 316 159 | 29 316 203 |
| **Circonscription foncière :**  **Cadastre :**  **Lot :**  **Date d’établissement :**  **Plan :**  **Concordance** : | | | | | |
| **Date de présentation** |  | 2022-09-26 | 2022-10-13 | 2022-10-20 |