

Les affaires et le droit
par

M^e Micheline Montreuil

Publications CCH Itée

Corrigé du chapitre 21 - Les priorités et les hypothèques

Réponses aux questions

- 21.1 L'expression « Les biens du débiteur sont le gage commun de ses créanciers » signifie que tous les biens d'une personne garantissent toutes les dettes qu'elle contracte.
- 21.2 Une priorité est créée par un texte de loi tel que le *Code civil* et la *Loi sur les impôts*; un contrat peut créer une garantie ou une sureté, mais il ne peut pas créer une priorité.
- 21.3 Il existe quatre priorités mobilières énumérées à l'article 2651 C.c.Q. et qui sont :
- Les frais de justice et toutes les dépenses faites dans l'intérêt commun, tels le compte de saisie de l'huissier de 300 \$ et le compte de 200 \$ pour l'entreposage de l'automobile saisie
 - La créance du vendeur impayé, tel un solde du prix de vente
 - Le droit de rétention, tel le réparateur de l'automobile
 - Les créances de l'État pour dettes fiscales, telle la somme de 3 000 \$ due à l'Agence du Revenu du Québec
- 21.4 Les dépenses faites dans l'intérêt commun comprennent les couts d'entreposage des biens, de location d'un coffret de sécurité, de chauffage et d'éclairage et d'autres services pour garantir la conservation de ces biens. Par exemple, si un huissier saisit un commerce de boucherie, l'électricité est essentielle pour maintenir les congélateurs en marche et éviter de perdre les viandes. Par conséquent, dans un tel cas, le cout de l'électricité est une dépense faite dans l'intérêt commun.

- 21.5 La créance du vendeur impayé pour le prix d'un meuble ne s'applique que dans le cas d'un meuble vendu à une personne physique qui n'exploite pas une entreprise. Si la vente a eu lieu entre deux commerçants, le vendeur ne peut pas être préféré sur le prix de vente; il doit revendiquer le bien.
- 21.6 Si le réparateur remet l'objet qu'il a réparé à son propriétaire sans avoir été payé, la priorité que constitue le droit de rétention s'éteint.
- 21.7 Les créances prioritaires de l'État sont décrites dans le *Code civil* et dans des lois particulières, surtout en matière fiscale. Elles permettent à l'État d'être un créancier prioritaire pour les sommes qui lui sont dues par une personne chargée de la perception de la taxe de vente, des déductions à la source ou d'autres sommes, ainsi que pour toute somme due au titre de l'impôt à payer.
- 21.8 L'état de collocation est le document qui constate la répartition de l'argent entre les différents créanciers prioritaires et ordinaires.
- 21.9 Il existe deux priorités immobilières énumérées à l'article 2651 C.c.Q. et qui sont :
- Les frais de justice et toutes les dépenses faites dans l'intérêt commun, tel le compte du shérif de 2 000 \$ et le compte de 400 \$ d'électricité consommée après la saisie pour chauffer l'immeuble
 - Les créances des municipalités et des commissions scolaires pour les impôts fonciers sur les immeubles qui y sont assujettis, telles les taxes municipales de 1 800 \$ dues à la Ville de Lévis et les taxes scolaires de 600 \$ dues à la Commission scolaire Pointe-Lévy
- 21.10 L'hypothèque est un droit réel qui consiste tout simplement à donner en garantie un bien meuble ou immeuble, qu'il s'agisse de biens en stock, d'équipement de production (par exemple, une presse ou un ordinateur), de véhicules (par exemple, un camion ou une niveleuse), de comptes clients, d'un terrain vague, d'un terrain de stationnement, d'une résidence, d'un édifice à bureaux, d'un centre commercial, d'un entrepôt ou d'une usine, à un prêteur, à un vendeur ou même à toute autre forme de créancier, pour garantir le remboursement d'un prêt, d'une balance du prix de vente ou de toute autre obligation.
- 21.11 L'hypothèque n'est qu'un accessoire et ne vaut qu'autant que l'obligation dont elle garantit l'exécution subsiste. Comme un contrat de prêt est le contrat principal et que l'hypothèque n'est qu'un accessoire, la nullité de l'hypothèque n'entraîne pas la nullité du prêt, mais la nullité du contrat principal de prêt entraîne la nullité de l'accessoire qu'est l'hypothèque.
- 21.12 Un gage est une hypothèque mobilière avec dépossession, c'est-à-dire avec la remise du bien au prêteur (2665 C.c.Q.).

21.13 L'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par celui qui a la capacité d'aliéner les biens qu'il y soumet, c'est-à-dire par le propriétaire seulement (2681 C.c.Q.).

21.14 L'hypothèque mobilière est un droit réel par lequel une personne donne en garantie des biens en stock, de l'équipement de production, des véhicules, des comptes clients, des valeurs mobilières ou autres biens meubles à un prêteur, à un vendeur ou même à toute autre forme de créancier, pour garantir le remboursement d'un prêt, d'une balance du prix de vente ou de toute autre obligation.

21.15 L'hypothèque ouverte est celle dont certains des effets sont suspendus jusqu'au moment où, le débiteur ayant manqué à ses obligations, le créancier provoque la clôture de l'hypothèque en lui signifiant un avis dénonçant le défaut et la clôture de l'hypothèque (2715 C.c.Q.). L'hypothèque ouverte est une forme d'hypothèque courante en matière commerciale, puisqu'elle couvre généralement une universalité de biens dont la valeur exacte sera établie au moment de l'inscription de l'avis de clôture à la suite d'un défaut du débiteur; ces biens sont les comptes clients et les stocks.

Par ce genre d'hypothèque, le débiteur donne généralement en garantie tous ses biens meubles et immeubles, à savoir ses équipements de production, ses équipements de bureau, ses stocks, ses comptes clients et l'immeuble, en échange d'un prêt sous forme de marge de crédit ou de crédit rotatif.

21.16 Lorsque le débiteur est en défaut, le créancier envoie un avis de clôture pour signifier à son débiteur qu'il entend exercer ses droits à compter de la date de l'avis.

21.17 L'hypothèque est une garantie qui permet à une personne d'emprunter de l'argent ou de se procurer des biens à crédit.

Par exemple, si Julie désire acheter un immeuble d'une valeur de 2 000 000 \$ appartenant à Gestobec inc. mais qu'elle ne dispose que d'une somme liquide de 500 000 \$, et si Gestobec inc. accepte de lui prêter la somme manquante de 1 500 000 \$, Gestobec se trouve à accepter la balance du prix de vente, c'est-à-dire que Julie doit encore à Gestobec 1 500 000 \$. Pour garantir le paiement du solde du prix de vente, Julie peut hypothéquer l'immeuble acheté en faveur de Gestobec pour la balance du prix de vente, soit la somme de 1 500 000 \$. Ainsi, si Julie fait défaut de rembourser le solde selon les conditions prévues, Gestobec peut faire saisir et vendre l'immeuble et être payée prioritairement.

21.18 Les seules créances qui peuvent donner lieu à une hypothèque légale sont les suivantes :

- 1° Les créances de l'État pour les sommes dues en vertu des lois fiscales, ainsi que certaines autres créances de l'État ou de personnes morales de droit public, spécialement prévues dans les lois particulières
- 2° Les créances des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble

- 3° La créance du syndicat des copropriétaires pour le paiement des charges communes et des contributions au fonds de prévoyance
- 4° Les créances qui résultent d'un jugement (2724 C.c.Q.)

- 21.19 Le préavis d'exercice d'un droit hypothécaire sert à dénoncer tout défaut par le débiteur d'exécuter ses obligations et à rappeler le droit, le cas échéant, du débiteur ou d'un tiers, de remédier à ce défaut. Il sert aussi pour indiquer le montant de la créance en capital et intérêts, s'il en existe, et la nature du droit hypothécaire que le créancier entend exercer, fournir une description du bien grevé et sommer celui contre qui le droit hypothécaire est exercé de délaisser le bien, avant l'expiration du délai imparti (2758 C.c.Q.).
- 21.20 La prise en paiement est le recours hypothécaire par lequel un créancier reprend les biens hypothéqués en paiement du solde de la dette qui se trouve éteinte automatiquement.
- 21.21 La vente sous contrôle de justice est le recours hypothécaire par lequel un créancier fait saisir et vendre en justice les biens hypothéqués en paiement du solde de la dette. Si le montant provenant de la vente en justice est insuffisant pour couvrir le solde de la dette, ce solde demeure jusqu'à parfait paiement.
- 21.22 S'il y a plusieurs hypothèques sur un même immeuble, l'hypothèque qui a priorité est celle qui a été publiée en premier; elle est suivie de celle publiée en deuxième, puis de celle publiée en troisième, et ainsi de suite. En pratique, deux hypothèques ne peuvent pas occuper le même rang, puisque sur chaque document déposé au bureau de la publicité des droits, l'officier de la publicité des droits inscrit la date, l'heure et la minute du dépôt. De plus, tous les documents portent un numéro consécutif; il est ainsi facile de déterminer lequel a priorité.
- D'ailleurs, l'article 2945 C.c.Q. stipule qu'à moins que la loi n'en dispose autrement, les droits prennent rang suivant la date, l'heure et la minute inscrites sur le bordereau de présentation, pourvu que les inscriptions soient faites sur les registres appropriés. Donc, une hypothèque de deuxième rang est une hypothèque qui a été publiée au registre foncier avant une hypothèque de troisième rang. Ainsi, le détenteur d'une hypothèque de deuxième rang a priorité sur le détenteur d'une hypothèque de troisième rang pour exercer ses droits, ce que confirme l'article 2750 C.c.Q., qui stipule que celui des créanciers dont le rang est antérieur a priorité, pour l'exercice de ses droits hypothécaires, sur ceux qui viennent après lui.
- 21.23 Il faut se rappeler qu'une personne ne se présente pas dans une institution financière pour contracter une hypothèque, mais pour signer un contrat de prêt garanti par une hypothèque. D'ailleurs, l'article 2661 C.c.Q. prévoit spécifiquement que l'hypothèque n'est qu'un accessoire et ne vaut que dans la mesure où l'obligation dont elle garantit l'exécution subsiste. Dans le présent cas, l'hypothèque ne peut exister sans un contrat de prêt valide.

Par conséquent, il est possible de signer un acte d'hypothèque pour une somme inférieure à la somme réellement empruntée, car l'hypothèque n'est pas le contrat principal, mais seulement un accessoire pour garantir le remboursement de la totalité ou d'une partie de la somme d'argent obtenue par le contrat principal qu'est le contrat de prêt.

Deuxièmement, la seule et unique exigence du *Code civil*, formulée à l'article 2689 C.c.Q., est que l'acte constitutif d'hypothèque doit indiquer la somme déterminée pour laquelle elle est consentie.

Il est donc possible pour un emprunteur de signer un acte d'hypothèque de 50 000 \$ pour garantir le remboursement partiel d'un emprunt de 80 000 \$.

21.24

Il faut toujours se rappeler que l'hypothèque n'est qu'un accessoire et que, par conséquent, rien n'interdit de signer un acte d'hypothèque pour une somme supérieure à la somme réellement empruntée, car encore une fois, l'hypothèque n'est pas le contrat principal, mais seulement un accessoire pour garantir le remboursement de la totalité ou d'une partie de la somme d'argent obtenue par le contrat principal qu'est le contrat de prêt.

Deuxièmement, la seule et unique exigence du *Code civil*, formulée à l'article 2689 C.c.Q., est que l'acte constitutif d'hypothèque doit indiquer la somme déterminée pour laquelle elle est consentie.

Donc, non seulement il est possible pour un emprunteur de signer un acte d'hypothèque de 150 000 \$ afin de garantir le remboursement d'un emprunt de 30 000 \$, mais dans le cas d'une marge de crédit ou d'un crédit rotatif, il arrive très fréquemment que l'emprunteur donne en garantie des biens pour une valeur largement supérieure à la somme réellement empruntée de sorte qu'il ne sera pas nécessaire de signer un nouvel acte d'hypothèque à chaque fois que l'emprunteur sollicitera un prêt supplémentaire à son institution financière.

Par exemple, Micheline peut faire une demande de prêt de 400 000 \$ sous forme de marge de crédit dont le remboursement est garanti par son immeuble. Micheline n'est pas obligée d'emprunter immédiatement la somme de 400 000 \$, mais elle peut, selon ses besoins, tirer des chèques sur son compte jusqu'à concurrence de 400 000 \$. Ainsi, la journée où le prêt lui est octroyé, elle peut tirer un chèque de 213 000 \$, ce qui représente le montant du prêt que la banque lui accorde aujourd'hui. Si elle le désire, Micheline peut encore emprunter une somme supplémentaire de 187 000 \$, soit la différence entre le montant de l'hypothèque de 400 000 \$ et le montant déjà emprunté de 213 000 \$, sans signer un nouvel acte d'hypothèque, car la garantie accordée à la banque s'élève à 400 000 \$.

21.25

Le délaissement est volontaire lorsque, avant l'expiration du délai indiqué dans le préavis, celui contre qui le droit hypothécaire est exercé abandonne le bien au créancier afin qu'il en prenne possession ou consent, par écrit, à le remettre au créancier au moment convenu (2764 C.c.Q.), tandis que le délaissement est forcé lorsque le tribunal l'ordonne, après avoir constaté l'existence de la

créance, le défaut du débiteur, le refus de délaisser volontairement et l'absence d'une cause valable d'opposition (2765 C.c.Q.).

21.26 Le créancier hypothécaire dispose de quatre recours distincts contre le débiteur en défaut :

- La prise de possession à des fins d'administration
- La prise en paiement
- La vente par le créancier
- La vente sous contrôle de justice

En utilisant le recours de la prise en paiement, le créancier récupère le bien donné en garantie pour le solde de sa créance. Par exemple, Caroline a acheté de Virdar inc. un immeuble d'une valeur de 500 000 \$ avec 200 000 \$ comptant et une balance du prix de vente de 300 000 \$ garantie par hypothèque. Si Caroline fait défaut de rembourser le solde selon les conditions prévues, Virdar inc. peut se faire déclarer propriétaire de cet immeuble en exerçant son recours de la prise en paiement, de sorte que Virdar inc. récupère un immeuble d'une valeur de 500 000 \$ pour le solde de sa créance de 300 000 \$, faisant ainsi un profit de 200 000 \$.

Si Virdar inc. avait utilisé un des trois autres recours, il n'aurait récupéré, au maximum, que le montant du solde de sa créance, soit la somme de 300 000 \$. Donc, le recours le plus avantageux pour le créancier est celui de la prise en paiement.

21.27 Une quittance est un document par lequel le prêteur donne quittance de l'obligation, c'est-à-dire qu'il reconnaît que l'obligation a été entièrement exécutée ou payée et, s'il y a lieu, donne mainlevée de l'hypothèque, c'est-à-dire qu'il consent à ce que l'hypothèque soit radiée. Sans cette quittance, l'hypothèque existe toujours, même si l'obligation a été entièrement exécutée ou payée.

Réponses aux cas pratiques

21.28 Il s'agit d'un cas de vente en justice de biens meubles; par conséquent, il faut donc vérifier si certaines créances bénéficient d'une priorité ou si certains biens sont affectés par une créance prioritaire au sens de l'article 2651 C.c.Q. Hormis les frais de justice, il n'y a aucune créance prioritaire. Nous allons donc dresser l'état de collocation.

Liste des créanciers de Raymond

(liste 1)

Benoit	10 000 \$
Collin & Paré, huissiers	2 000
Denise	25 000

Hydro-Québec	5 000
MasterCard BMO	<u>10 000</u>
Total des dettes de Raymond	<u>52 000 \$</u>

Liste des créanciers prioritaires par ordre de priorité

(liste 2)

2651 n° 1	Frais de justice ou frais faits dans l'intérêt commun	
	Frais de justice - Collin & Paré, huissiers	<u>2 000 \$</u>
Total des créances prioritaires		<u>2 000 \$</u>

Liste des créanciers ordinaires par ordre alphabétique

(liste 3)

Benoit	10 000 \$
Denise	25 000
Hydro-Québec	5 000
MasterCard BMO	<u>10 000</u>
Total des créances ordinaires	<u>50 000 \$</u>

État de collocation

(liste 4)

	Montant payé	Solde
Produit de la vente des biens de Raymond		12 000 \$
Liste des créanciers prioritaires		
Collin & Paré, huissiers	2 000	<u>10 000</u>
Solde disponible pour les créanciers ordinaires		<u>10 000 \$</u>
Le solde disponible pour les créanciers ordinaires		<u>10 000 \$</u>
divisé par le total des créances ordinaires		50 000 \$
donne le pourcentage de paiement des créances ordinaires		<u>20 %</u>

Montant reçu par chaque créancier ordinaire

(liste 5)

Créancier	Créance	Pourcentage	Montant reçu
Benoit	10 000 \$	20 %	2 000 \$
Denise	25 000	20 %	5 000
Hydro-Québec	5 000	20 %	1 000
MasterCard BMO	<u>10 000</u>	20 %	<u>2 000</u>
Total des créances ordinaires	<u>50 000 \$</u>	20 %	<u>10 000 \$</u>

Le bureau d'huissier Collin & Paré, huissiers sera donc entièrement payé tandis que les autres créanciers ne recevront que 20 % de leur créance.

21.29

Il s'agit d'un cas de liquidation de biens meubles; par conséquent, il faut donc vérifier si certaines créances bénéficient d'une priorité ou si certains biens sont affectés par une créance prioritaire au sens de l'article 2651 C.c.Q.

Détails de la liquidation des biens d'Hélène

(liste 1)

Argent dans un compte en banque	2 000 \$
Automobile (chez le réparateur Garage Latulippe)	15 000
Chaine stéréophonique	2 000
Meubles qui garnissent la résidence principale	12 000
Motocyclette (chez le réparateur Bergeron motocyclette inc.)	<u>11 000</u>
Montant total provenant de la liquidation des biens d'Hélène	<u>42 000 \$</u>

Liste des créanciers d'Hélène

(liste 2)

Bergeron motocyclette inc. (réparation de la motocyclette)	1 500 \$
Caisse populaire Desjardins de Charlesbourg (prêt personnel)	12 000
Citi financière (prêt personnel)	12 700
Collin & Paré, huissiers (frais de saisie et de liquidation des biens d'Hélène)	1 200
Garage Latulippe (réparation de l'automobile)	2 300
Gouvernement du Canada (impôt)	8 100
Gouvernement du Québec (impôt)	6 800

Hydro-Québec	300
Lépine-Cloutier Itée (frais funéraires)	3 300
MasterCard - Banque Nationale du Canada (solde de carte de crédit)	3 500
Moto Auclair (vendeur de la motocyclette)	10 000
Sears (solde de carte de crédit)	2 700
StéréoQuad (réparateur de la chaîne stéréophonique)	500
Visa - Banque Scotia (solde de carte de crédit)	<u>4 600</u>
Total des dettes d'Hélène	<u>69 500</u>\$

Dans le présent cas, il y a plusieurs créances prioritaires et nous allons les classer conformément à l'article 2651 C.c.Q.

Liste des créanciers prioritaires par ordre de priorité

(liste 3)

2651 n° 1	Frais de justice ou frais faits dans l'intérêt commun	
	Frais de justice - Collin & Paré, huissiers	1 200\$
2651 n° 2	Créance du vendeur	
	Moto Auclair	10 000
2651 n° 3	Droit de rétention	
	Bergeron motocyclette inc.	1 500
	Garage Latulippe	2 300
2651 n° 4	Créances de l'État	
	Gouvernement du Canada	8 100
	Gouvernement du Québec	<u>6 800</u>
Total des créances prioritaires		<u>29 900</u>\$

Liste des créanciers ordinaires par ordre alphabétique

(liste 4)

Caisse populaire Desjardins de Charlesbourg (prêt personnel)	12 000\$
Citi financière (prêt personnel)	12 700
Hydro-Québec	300
Lépine-Cloutier Itée (frais funéraires)	3 300
MasterCard - Banque Nationale du Canada (solde de carte de crédit)	3 500
Sears (solde de carte de crédit)	2 700
StéréoQuad (réparateur de la chaîne stéréophonique)	500
Visa - Banque Scotia (solde de carte de crédit)	<u>4 600</u>
Total des créances ordinaires	<u>39 600</u>\$

État de collocation

(liste 5)

	Montant payé	Solde
Produit de la vente		42 000 \$
Liste des créanciers prioritaires		
Collin & Paré, huissiers	1 200	40 800
Moto Auclair (11 000 - 10 000 = 1 000)	10 000	30 800
Bergeron motocyclette inc. (1 000 - 1 500 = (500))	1 000	29 800
Garage Latulippe (15 000 - 2 300 = 12 700)	2 300	27 500
Gouvernement du Canada	8 100	19 400
Gouvernement du Québec	6 800	<u>12 600</u>
Solde disponible pour les créanciers ordinaires		<u>12 600 \$</u>

Liste modifiée des créanciers ordinaires par ordre alphabétique

(liste 6)

Bergeron motocyclette inc. (réparation de la motocyclette)	500 \$
Caisse populaire Desjardins de Charlesbourg (prêt personnel)	12 000
Citi financière (prêt personnel)	12 700
Hydro-Québec	300
Lépine-Cloutier Itée (frais funéraires)	3 300
MasterCard - Banque Nationale du Canada (solde de carte de crédit)	3 500
Sears (solde de carte de crédit)	2 700
StéréoQuad (réparateur de la chaîne stéréophonique)	500
Visa - Banque Scotia (solde de carte de crédit)	<u>4 600</u>
Total des créances ordinaires	<u>40 100 \$</u>
Le solde disponible pour les créanciers ordinaires	<u>12 600 \$</u>
divisé par le total des créances ordinaires	40 100 \$
donne le pourcentage de paiement des créances ordinaires	<u>31,42 %</u>

Montant reçu par chaque créancier ordinaire

(liste 7)

Créancier	Créance	Pourcentage	Montant reçu
Bergeron motocyclette inc.	500 \$	31,42 %	157,11 \$
Caisse populaire Charlesbourg	12 000	31,42 %	3 770,57
Citi financière	12 700	31,42 %	3 990,52
Hydro-Québec	300	31,42 %	94,26
Lépine-Cloutier ltée	3 300	31,42 %	1 036,91
MasterCard	3 500	31,42 %	1 099,75
Sears	2 700	31,42 %	848,38
StéréoQuad	500	31,42 %	157,11
Visa - Banque Scotia	<u>4 600</u>	31,42 %	<u>1 445,39</u>
Total des créances ordinaires	<u>40 100 \$</u>	31,42 %	<u>12 600,00 \$</u>

Tous les créanciers bénéficiant d'une créance prioritaire seront entièrement payés à l'exception de Bergeron motocyclette, qui verra une partie de sa créance transformée en créance ordinaire, car le montant provenant de la vente de la motocyclette est insuffisant pour couvrir à la fois la créance du vendeur et celle du réparateur. Or, l'article 2651 C.c.Q. prévoit spécifiquement que la créance du vendeur a priorité sur celle du réparateur. Donc, Moto Auclair sera entièrement payé tandis que Bergeron motocyclette inc. verra 500 \$ de sa créance devenir créance ordinaire.

21.30

Il s'agit d'un cas de vente en justice d'un immeuble; par conséquent, il faut donc vérifier si certaines créances bénéficient d'une priorité au sens de l'article 2651 C.c.Q.

Liste des créanciers de Gestion Devfor inc.

(liste 1)

Banque Royale du Canada	25 000 \$
Banque Toronto-Dominion (première hypothèque)	690 000
Collin & Paré, huissiers (frais de vente en justice)	3 500
Commission scolaire des Premières Seigneuries (taxes scolaires)	4 000
Construifor inc.	40 000
Garage Demers	4 800
Gaz métropolitain	2 400
Gouvernement du Canada (impôt)	8 100

Gouvernement du Québec (impôt)	6 800
Hydro-Québec	6 500
MasterCard - Banque de Montréal	12 800
Sogili inc. (deuxième hypothèque)	180 000
Ville de Québec (taxes municipales)	25 000
Visa - Banque Scotia (solde de carte de crédit)	<u>4 600</u>
Total des dettes de Gestion Devfor inc.	<u>1 013 500</u> \$

Liste des créanciers prioritaires par ordre de priorité

(liste 2)

2651 n° 1	Frais de justice ou frais faits dans l'intérêt commun	
	Frais de justice - Collin & Paré, huissiers	3 500\$
2651 n° 5	Créances des municipalités et des commissions scolaires	
	Ville de Québec (taxes municipales)	25 000
	Commission scolaire des Premières Seigneuries (taxes scolaires)	4 000
2647 + 2657	Créances hypothécaires	
	Banque Toronto-Dominion (première hypothèque)	690 000
	Sogili inc. (deuxième hypothèque)	<u>180 000</u>
Total des créances prioritaires		<u>902 500</u> \$

Liste des créanciers ordinaires par ordre alphabétique

(liste 3)

Banque Royale du Canada	25 000\$
Construifor inc.	40 000
Garage Demers	4 800
Gaz métropolitain	2 400
Gouvernement du Canada (impôt)	8 100
Gouvernement du Québec (impôt)	6 800
Hydro-Québec	6 500
MasterCard - Banque de Montréal	12 800
Visa - Banque Scotia (solde de carte de crédit)	<u>4 600</u>
Total des créances ordinaires	<u>111 000</u> \$

État de collocation

(liste 4)

	Montant payé	Solde
Produit de la vente de l'immeuble		913 500 \$
Liste des créanciers prioritaires		
Collin & Paré, huissiers	3 500	910 000
Ville de Québec (taxes municipales)	25 000	885 000
Commission scolaire des Premières Seigneuries (taxes scolaires)	4 000	881 000
Banque Toronto-Dominion (première hypothèque)	690 000	191 000
Sogili inc. (deuxième hypothèque)	180 000	<u>11 000</u>
 Solde disponible pour les créanciers ordinaires		<u>11 000 \$</u>
 Le solde disponible pour les créanciers ordinaires		<u>11 000 \$</u>
divisé par le total des créances ordinaires		111 000 \$
donne le pourcentage de paiement des créances ordinaires		<u>9,91 %</u>

Montant reçu par chaque créancier ordinaire

(liste 5)

Créancier	Créance	Pourcentage	Montant reçu
Banque Royale du Canada	25 000 \$	9,91 %	2 477,48 \$
Construifor inc.	40 000	9,91 %	3 963,96
Garage Demers	4 800	9,91 %	475,68
Gaz métropolitain	2 400	9,91 %	237,84
Gouvernement du Canada	8 100	9,91 %	802,70
Gouvernement du Québec	6 800	9,91 %	673,87
Hydro-Québec	6 500	9,91 %	644,14
MasterCard - Banque Montréal	12 800	9,91 %	1 268,47
Visa - Banque Scotia	<u>4 600</u>	9,91 %	<u>455,86</u>
 Total des créances ordinaires	<u>111 000 \$</u>	9,91 %	<u>11 000,00 \$</u>

Tous les créanciers prioritaires et hypothécaires seront entièrement payés tandis que les créanciers ordinaires ne recevront qu'un montant égal à 9,91 % de leur créance.

21.31

Lorsqu'un emprunteur signe un acte d'hypothèque mobilière pour garantir le remboursement d'un prêt et qu'il est par la suite en défaut, le prêteur peut se faire rembourser, mais il doit respecter les règles prévues au *Code civil*.

Dans le cas présent, la Banque Nationale du Canada n'a pas procédé de la bonne manière. En effet, l'article 2748 C.c.Q. prévoit que le créancier qui désire réaliser sa sûreté ne peut exercer que les droits hypothécaires suivants. Il peut :

- Prendre possession du bien grevé pour l'administrer
- Le prendre en paiement de sa créance
- Le faire vendre sous contrôle de justice
- Le vendre lui-même

Cependant, pour exercer ses droits hypothécaires, le créancier doit d'abord faire signifier au débiteur le préavis d'exercice d'un droit hypothécaire prévu à l'article 2758 C.c.Q. Ce préavis doit contenir toutes les informations nécessaires qui permettent au débiteur de savoir ce qu'on lui reproche et comment il peut remédier à son défaut. Le préavis doit contenir les éléments suivants :

- La dénonciation du défaut
- Le rappel du droit de remédier au défaut
- L'indication du montant de la créance en capital et intérêts
- L'indication de la nature du droit hypothécaire que le créancier entend exercer
- La description du bien grevé
- La sommation de délaisser le bien dans le délai imparti
 - 20 jours pour l'hypothèque mobilière
 - 60 jours pour l'hypothèque immobilière
 - 10 jours lorsque l'intention du créancier est de prendre possession du bien

De plus, après avoir été signifié au débiteur, le préavis est publié dans le registre approprié au bureau de la publicité des droits. À partir de ce moment, le débiteur peut délaisser volontairement le bien ou attendre que le créancier se présente au tribunal pour obtenir un délaissement forcé.

Comme Chantal n'a pas délaissé volontairement le bien, la Banque Nationale du Canada doit s'adresser au tribunal pour obtenir un délaissement forcé. Compte tenu des faits, nous pouvons en déduire que la Banque a opté pour un des deux recours suivants :

- La prise en paiement de sa créance
- La vente par elle-même

Dans le cas présent, nous pouvons en déduire que la Banque a exercé le recours de la prise en paiement puisque les données du cas nous indiquent que la Banque désire conserver le produit de la vente. Or, la seule manière pour la Banque Nationale de conserver la totalité du produit de la vente est d'exercer le recours de la prise en paiement. Ainsi, en vendant les 15 camions à 35 000 \$ chacun, le prix de vente total s'élève à 525 000 \$ alors que le solde de la créance n'est que de 410 000 \$, ce qui laisse un profit de 115 000 \$ à la Banque. En devenant propriétaire des 15 camions, la Banque Nationale du Canada peut en disposer à sa convenance, comme les faire conduire chez un concessionnaire GMC pour les faire vendre.

21.32 Compte tenu de l'importance du montant du jugement en faveur de Micheline, soit 30 000 \$, et compte tenu de la faible valeur des biens de Robert et des restrictions à la saisie des biens meubles, Micheline choisira de publier une hypothèque légale contre l'immeuble de Robert tel que permis par l'article 2724 C.c.Q., afin de protéger sa créance et d'être payé prioritairement si Robert venait à vendre sa maison. Elle peut aussi saisir les 2 500 \$ dans le compte en banque et faire saisir et vendre en justice la Chevrolet Impala pour récupérer une somme supplémentaire de 4 000 \$.

21.33.1 Si Constructel inc. ne remédie pas à son défaut à l'intérieur du délai de 60 jours et qu'elle ne signe pas un acte de délaissement volontaire, la Caisse populaire Desjardins de Charlesbourg devra déposer une requête devant le tribunal pour obtenir un jugement ordonnant le délaissement forcé de l'immeuble, de sorte que la Caisse deviendra automatiquement propriétaire de l'immeuble par la publication de son jugement en délaissement au registre foncier. Ainsi, la Caisse reprendra l'immeuble libre de toute charge ou hypothèque postérieure à la date d'inscription de son acte d'hypothèque, le tout en vertu des articles 2758 C.c.Q. pour le préavis, 2761 C.c.Q. pour le droit de remédier au défaut, 2764 C.c.Q. pour le délaissement volontaire, 2765 C.c.Q. pour le délaissement forcé, 2781 C.c.Q. pour la prise en paiement découlant du jugement en délaissement et des articles 762 à 773 et 795 à 799 C.p.c. pour la forme et la procédure de la requête. Les articles du *Code de procédure civile* n'ont pas été vus dans ce livre; ils sont mentionnés dans le but de compléter la réponse.

21.33.2 Idéalement, Constructel doit :

- Prendre arrangement avec la Caisse populaire Desjardins de Charlesbourg pour échelonner le remboursement de la dette sur une période plus longue pour diminuer les versements mensuels
- Remédier à son défaut en payant, par exemple, les sommes dues mais non payées, c'est-à-dire les deux mois d'arrérages
- Chercher et trouver un nouveau prêteur pour obtenir un prêt pour rembourser la Caisse populaire Desjardins de Charlesbourg
- Vendre l'entrepôt pour récupérer suffisamment d'argent pour payer le solde dû à la Caisse populaire Desjardins de Charlesbourg et récupérer si possible une partie de sa mise de fonds

- Exiger la vente en justice en vertu de l'article 2779 C.c.Q. en publiant un avis à cet effet, en remboursant les frais engagés par le créancier et en avançant les sommes nécessaires à la vente du bien
- Envoyer un avis d'intention en vertu de l'article 50.4 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* pour lui donner le temps nécessaire à se restructurer et empêcher le créancier d'exercer ses droits
- Délaisser volontairement l'immeuble si aucune des solutions précédentes n'est possible afin de minimiser les couts, car un délaissement forcé coute plus cher qu'un délaissement volontaire compte tenu des honoraires et frais judiciaires et extrajudiciaires qui découleront de la présentation d'une requête en délaissement devant le tribunal

Ces sept solutions sont présentées dans l'ordre du moins couteux au plus couteux et du plus avantageux au moins avantageux.