

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District de Richelieu

No: 765-11-002432-206

DÉBUT : 16h31
FIN : 16h44

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

par défaut ex parte
 contestée au mérite

COUR SUPÉRIEURE
CHAMBRE CIVILE

IMMEUBLES GLORIA INC.
c.

DEMANDE

RICHARD FALARDEAU

DÉFENSE

Division : MERITE

Salle : 1.22

Date : 21 octobre 2020

PRÉSENT : L'HONORABLE JOHANNE BRODEUR, J.C.S.

DEMANDE

Présent(e) Absent(e)

Me Lyne Guilbault

Présent(e) Absent(e)

DÉFENSE

Présent(e) Absent(e)

Me Pierre-Alexandre Guimond

Présent(e) Absent(e)

Nature de la cause : Requête en faillite

Greffière: Noémie Blais TB4616

Identification de la cause et des procureurs.

Le Tribunal et les procureurs sont présents via Teams.

16h32

LECTURE DU JUGEMENT SÉANCE TENANTE.

16h43

Fin de l'audience.


Noémie Blais, greffière-audicière

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE RICHELIEU

No : 765-11-002432-206

DATE : Le 21 octobre 2020

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE JOHANNE BRODEUR, J.C.S

DANS L'AFFAIRE DE LA FAILLITE DE :

RICHARD FALARDEAU
Débiteur-Intimé
et
IMMEUBLES GLORIA INC.
Requérante

ORDONNANCE DE FAILLITE
(Jugement rendu séance tenante)

[1] Le Tribunal est saisi d'une requête en faillite présentée par Immeubles Gloria incorporée (I.G.) contre monsieur Richard Falardeau (Falardeau)¹.

[2] I.G. a consenti un prêt de 400 000 \$ à Falardeau, homme d'affaires possédant plusieurs immeubles dans la région de Sorel-Tracy.

[3] I.G. détient une hypothèque immobilière sur six immeubles, décrits à l'acte, situés sur les rues : Vandal, Cadieux, Marie-Victorin, Hôtel Dieu, Provost et Champlain.

[4] Le 10 mars 2020, une requête en faillite est déposée et une requête pour la nomination d'un séquestre intérimaire est présentée. Le jour même, l'honorable Jérôme Frappier, nomme MNP Ltée syndic, administrateur désigné, séquestre intérimaire aux

¹ Sans discourtoisie.

biens de Falardeau et lui accorde le pouvoir d'exercer les droits nécessaires à sa charge notamment la perception des loyers de divers immeubles propriétés du débiteur.

[5] L'article 43 de la *Loi sur la faillite* qui trouve ici application se lit comme suit :

43. (1) [Requête en faillite] Sous réserve des autres dispositions du présent article, un ou plusieurs créanciers peuvent déposer au tribunal une requête en faillite contre un débiteur :

a) d'une part, si la ou les dettes envers le ou les créanciers requérants s'élèvent à mille dollars et si la requête en fait mention;

b) d'autre part, si le débiteur a commis un acte de faillite dans les six mois qui précèdent le dépôt de la requête et si celle-ci en fait mention.

(2) [Cas où le créancier requérant est un créancier garanti] Lorsque le créancier requérant est un créancier garanti, il doit, dans sa requête, ou déclarer qu'il consent à abandonner sa garantie au profit des créanciers dans le cas où une ordonnance de faillite est rendue contre le débiteur, ou fournir une estimation de la valeur de sa garantie; dans ce dernier cas, il peut être admis à titre de créancier requérant jusqu'à concurrence du solde de sa créance, déduction faite de la valeur ainsi estimée, comme s'il était un créancier non garanti.

[6] Le Tribunal conclut que Falardeau doit à I.G. une somme supérieure à 1 000 \$ et que celui-ci a commis des actes de faillite dans les six mois précédant le 10 mars 2020. Le créancier a soumis une évaluation de sa garantie raisonnable, effectuée de bonne foi et appuyée par la preuve matérielle et documentaire. Il n'y a pas lieu d'accorder de sursis, car Falardeau a fait défaut de respecter les ordres de la cour au détriment du droit de ses créanciers.

[7] Dès 2018, Falardeau est en difficultés financières. Il doit plus de 55 000 \$ en arrérages de taxes et la municipalité souhaite procéder à la vente d'immeuble(s). Il communique avec I.G. afin d'obtenir de façon urgente du financement. Le 14 novembre 2018, les parties signent une convention de prêt pour une somme de 400 000 \$ (R-2). Un seul paiement de 35 000 \$ fut effectué, le 23 septembre 2019. En date du 14 novembre 2020, le montant total dû en capital intérêt et frais représente une somme de 401 673,34 \$.

[8] Falardeau, avec l'aide de Mme Dorion, sa mère, a mis au point un système de location et sous-location. Il n'a pas divulgué au prêteur le stratagème antérieurement au prêt. Le stratagème affecte la valeur des immeubles et se résume ainsi : Falardeau emprunte une somme d'argent de sa mère ou d'un conseil de famille occulte. Il utilise ces sommes pour acheter des immeubles. Dès qu'il devient propriétaire, sa mère signe des baux de location résidentielle pour chacun des logements des immeubles. Le coût du loyer mensuel de chacun des baux est de 100 \$ par mois. Les baux ont une durée de 15 à 20 ans. Mme Dorion ne réside dans aucun de ces logements. Par la suite, Falardeau

765-11-002432-206

sous-loue au nom de sa mère, chacun des appartements. Il s'occupe de la perception des montants qui sont généralement payés en argent. Il remet à sa mère les sommes ainsi perçues, mais garde approximativement 100 \$ par loyer, somme qui représente sa rétribution. Il demande également à Mme Dorion la remise de certaines sommes d'argent pour l'entretien des immeubles. Celle-ci accède à ses demandes souhaitant que les logements soient maintenus en bon état.

[9] La preuve démontre que les immeubles sont dans un état pitoyable et que plusieurs loyers sont vides, car inhabitables. Falardeau a comme projet de les rénover puis de mettre les immeubles en vente afin de pouvoir payer sa créance. Falardeau n'a pas les liquidités nécessaires pour procéder aux rénovations, ils ne proposent ni plan d'affaires ni échéancier. Le projet est utopique.

[10] Il a été mis en preuve que trois des six immeubles, soit ceux des rues Hôtel Dieu, Provost et Champlain, sont dans un état de délabrement tel qu'ils devront être démolis. Falardeau soumet qu'il faut tenir compte de la valeur du terrain alors que Monsieur Knot, représentant d'I.G., estime le coût des démolitions supérieures à la valeur des terrains.

[11] M. Knot, travaillant dans le domaine immobilier depuis plusieurs années, estime la valeur de l'ensemble des immeubles à 200 000 \$. L'immeuble de la rue Vandal est celui qui présente les meilleures chances de vente. Pour le reste Falardeau, dans un courriel du 21 février 2020 (R-32) s'exprime ainsi : « Pour les cinq autres propriétés, il est illusoire de tenter quoi que ce soit à court terme, tout a échouées par le passé, nous avons eu aucune offre en plus d'un an de mise en marché. Seul qui peut fonctionner : maison à Saint-Charles-sur-Richelieu, triplex à Saint-Amable, 6-plex rue Vandal. 0% chance pour le reste, malheureusement. »

[12] Le montant dû à I.G. est de 401 673,34 \$. La valeur des garanties estimée par le créancier est de 200 000 \$. La preuve prépondérante, composée notamment de photographies et de requêtes en démolition ou rapports d'évaluation présentés par des villes, corrobore le témoignage de M. Knot. Le Tribunal conclut que le reliquat de la dette non garantie est de plus de 1 000 \$ et retient que la valeur estimée de la garantie est raisonnable.

[13] Falardeau a, dans les six mois précédant le dépôt de la demande, commis des actes de faillite.

[14] Madame Gagnée, représentant la ville de Sorel-Tracy, affirme que Falardeau n'a pas respecté l'entente conclue le 24 février 2020, concernant le paiement des arrérages de taxes. Il doit en arrérages une somme de 33 900,31 \$ (R-8A).

[15] Falardeau devait 18 429,74 \$ à Hydro-Québec. Une entente de paiement fut conclue en juillet par laquelle il s'engage à payer 2 000 \$ par mois. Il affirme avoir effectué les versements de juillet, août et septembre. Il estime le solde à approximativement

765-11-002432-206

12 000 \$. Or, le relevé provenant d'Hydro-Québec daté du 2 septembre 2020 établit toujours la dette à une somme de 18 429,74 \$ (R-21).

[16] Les relevés de sa carte de crédit démontrent qu'il a fait défaut de payer les soldes dus à échéance (R-27).

[17] Falardeau reconnaît devoir une somme approximative de 500 000 \$ au conseil de famille et/ou à ses parents. Il n'existe aucune preuve écrite de cette créance qui selon lui serait exigible à demande.

[18] Falardeau reconnaît également devoir à sa conjointe, Mme Dault, une somme de plus de 60 000 \$. D'ailleurs, il tente de déposer en preuve une offre d'achat présentée par Mme Dault sur une des propriétés données en garantie dans laquelle la mise de fonds prévue est de 60 000 \$ qu'il a eu la gracieuseté de lui créditer à titre de don d'équité.

[19] Le séquestre intérimaire a avisé Falardeau qu'il devait cesser de percevoir les loyers. Entre le mois de mars et l'instruction de la requête, il est admis que Falardeau a perçu une somme approximative de 16 000 \$ à titre de loyer qu'il a remis à sa mère et non au séquestre intérimaire (R-22). Le 21 septembre 2020, le Tribunal a ordonné à Falardeau de remettre cette somme au séquestre intérimaire. Il n'a pas respecté cette ordonnance. Il a également fait défaut de respecter la grande majorité de celles lui ordonnant la transmission de documents à l'avocate de la partie adverse. Mme Dorion et Falardeau, ont fait fi des citations à comparaître leur demandant d'apporter des documents ou de se présenter à la cour.

[20] Le Tribunal estime qu'il est impensable dans ce dossier d'accorder un sursis compte tenu du manque de collaboration de Falardeau, de l'utilisation de stratagèmes concernant les loyers, des manœuvres pour obtenir des délais judiciaires et du non-respect des ordonnances.

[21] I.G. a amendé ses procédures afin de demander l'exécution provisoire nonobstant appel conformément à l'article 661 du C.p.c.

[22] Le tribunal tient compte du fait que Falardeau n'a pas respecté la décision nommant le séquestre intérimaire. Depuis le 10 mars, date du jugement, il a perçu et conservé pour lui ou remis à un tiers, les loyers. Il a mandaté un courtier immobilier pour vendre un immeuble sous administration du séquestre, sans autorisation ou avis au séquestre, sans remplir une déclaration du vendeur et en omettant de divulguer l'existence de nombreux baux locatifs à long terme et faibles coûts. Il a également accepté une offre d'achat sur un immeuble, sans autorisation du séquestre.

[23] Le Tribunal détermine que les violations répétées et délibérées des décisions de la cour constituent des motifs sérieux qui justifient l'exercice de son pouvoir discrétionnaire, concernant l'exécution du jugement.

[24] Falardeau a retiré le mandat de son avocat en temps opportun provoquant la remise de l'audition du dossier. Il a systématiquement refusé de communiquer les documents pertinents au litige. Il peut, certes, exercer son droit d'appel cependant, sans exécution provisoire, l'équilibre entre ses droits et ceux d'I.G. et des autres créanciers serait rompu.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[25] **ACCUEILLE** la requête en faillite;

[26] **REND** une ordonnance de faillite à l'égard des biens de Richard Falardeau, le déclarant failli;

[27] **NOMME** MNP Ltée (Mme Sheri L. Aberback) syndic à la faillite du débiteur-intimé, Richard Falardeau;

[28] **ORDONNE** l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant appel;

[29] **LE TOUT**, avec frais de justice.



JOHANNE BRODEUR, J.C.S.

Me Pierre-Alexandre Guimond
Beaudoin Crevier Guimond, avocats
Avocat du débiteur-intimé

Me Lyne Guilbault
Gilbert Séguin Guilbault
Avocate de la requérante

Dates d'audience : 19 et 20 octobre 2020