Numéro du greffe: [#]

**ONTARIO**

**COUR SUPÉRIEURE DE JUSTICE**

ENTRE:

[DEMANDEUR]

DEMANDEUR

and

# [DÉFENDEUR 1], [DÉFENDEUR 2],

# [DÉFENDEUR 3], and [DÉFENDEUR 4]

DÉFENDEURS

**MÉMOIRE**

**DE [DÉFENDEUR 3] et [DÉFENDEUR 4]**

# PARTIE UN - SOMMAIRE DE LA MOTION

1. Dans cette motion, le demandeur demande la restitution de son ancienne propriété: essentiellement, le jugement sommaire selon le paragraphe 1 (a) de sa Déclaration:

“1. (a) l’annulation de la vente frauduleuse de la propriété du demandeur.”

1. Alternativement, le demandeur demande une ordonnance que le défendeur [DÉFENDEUR 1] rende compte du produit de la vente conformément aux articles 27 et 30 de la *Loi sur les hypothèques*. (Ce qui n’est pas demandé dans sa Déclaration. De toute façon, ce qui ne touche pas les acheteurs de la maison.)
2. Enfin, ce dernier a déjà été rejeté par le juge [NOM].

## - Dossier de motion des intimées, l’onglet E, page 121

1. Le demandeur avait signifié les intimées avec un avis de motion à la cour divisionnaire, le [DATE], pour la même requête. La motion n’a pas été entendueparce que le greffe ne l’a pas accepté. Le demandeur n’a pas communiqué aux procureurs de ces intimées, et il a menti à la cour sur la formulaire Confirmation of Hearing que “I have discussed with opposing counsel the matters referred to below.”

- Dossier de motion des intimées, les onglets K et L

1. Les motifs de cette motion sont les suivants:
   1. la motion est ‘très urgent’;
   2. la transaction est frauduleuse; et
   3. le défendeur [DÉFENDEUR 1] (vendeur/créancier hypothécaire) a conservé toute la somme de la vente.
2. Cette motion de jugement sommaire doit être rejetée. Selon la règle 20.04, la cour doit être convaincue qu'une demande ou une défense ne soulève pas de question litigieuse. En fait, il faut que le demandeur établisse que [DÉFENDEUR 1] a illicitement vendu la propriété aux acheteurs. Très loin de cela, il est bien évident que le demandeur n’a aucun droit de maintenir cette instance. Le dossier de motion du demandeur ne montre aucune preuve d’une vente frauduleuse, seulement des allégations scandaleuses contre les procureurs du créancier, [DÉFENDEUR 1], et de [BANQUE].

# PARTIE DEUX - LES ANTÉCÉDENTS DE CETTE INSTANCE

1. Les antécédents de cette instance font une grande histoire litigeuse, ce qui contredit ‘l’urgence’ de la motion. Le reportage de QuickLaw indique que le demandeur, débiteur hypothécaire, a commencé à être en défaut de paiement depuis le [DATE]. Il a acheté la propriété au [DATE].

- *[NOM] c. [NOM]*, Cour d’Appel de l’Ontario [#], [DATE: Dossier de motion des intimées, l’onglet H, para. 3

1. Dans *[NOM] c. [NOM],* l’instance était entre le demandeur et les hypothécaires originaux, [NOM] et [NOM]. Au lieu de payer les versements, il a contesté les montants qu’il lui fallait payer.

- *[NOM] c. [NOM]*, Cour Supérieure [#], [DATE]; suivi par *[NOM] c. [NOM]*, Cour d’Appel de l’Ontario [#], [DATE], *[NOM] c. [NOM]*, Cour Supérieure [#],[DATE]: Dossier de motion des intimées, les onglets G, H, I et J

1. Selon l’instance de la [BANQUE] contre [DEMANDEUR] et al., dans [#],[DEMANDEUR] a ‘vendu’ la propriété à [NOM], un acheteur fantôme à qui la [BANQUE] a prêté le capital pour l’achat.

Selon la [BANQUE], la [BANQUE] a payé [SOMME], en fiducie, à un avocat, [NOM], sans savoir que Maître [NOM] était aussi l’avocat de M. [DEMANDEUR]. Maitre [NOM] a payé l’avance pour décharger l’hypothèque de [NOM] et [NOM], mais il n’a pas déposé l’hypothèque, car [NOM] n’a pas complété l’achat. Le reliquat de [SOMME] ‘mysteriously evaporated.’

* + Dossier de motion des intimées, l’onglet E, aux pages 30-35
  + Affidavit de M. [DEMANDEUR], Exh. 8 (TD Statement of Claim)

1. A cause de ces circonstances, la [BANQUE] a commencé l’action et a déposé le certificat d’affaire en instance du [DATE] (‘le CPL’).

- Dossier de motion des intimées, l’onglet A-8

1. Cependant que le litige continuait, le demandeur n’a rien payé aux créanciers hypothécaires depuis [DATE]. Le défendeur [DÉFENDEUR 1] a remis un avis de vente [DATE].

- Dossier de motion des intimées, l’onglet A-9

1. Les acheteurs, [DÉFENDEUR 3] et [DÉFENDEUR 4], ont acheté la propriété le 5 décembre 2005. L’achat fut négocié par des courtiers immobiliers, [NOM] pour [DÉFENDEUR 1], et [NOM] pour les acheteurs, et les parties ont été représentés par des avocats indépendants. Puisque la [BANQUE] était aussi le créancier pour les acheteurs, l’avocat du vendeur, [DÉFENDEUR 1], a pu négocier l’enlèvement du CPL, et il a donné un engagement qu’il obtiendrait une ordonnance de mainlevée du CPL. La conclusion de l’achat, le [DATE], a été complétée sous réserve de cet engagement.

- Dossier de motion des intimées, les onglets A-2, A-5 et A-11

1. L’audition de la motion de l’enlèvement du CPL, signifiée par la [BANQUE], était devant l’honorable juge [NOM], le [DATE]. L’ordonnance de l’enlèvement a été inscrite avec le consentement de [DÉFENDEUR 1], du [BANQUE], et aussi de [DEMANDEUR].

- Dossier de motion des intimées, l’onglet A-6

1. Dans la même audition, M. [DEMANDEUR] a demandé que la cour ordonne à [DÉFENDEUR 1] qu’il rende compte pour les reçus de la vente, et pour la restitution de la propriété. Ces motions ont été rejetées, ultimement parce que les acheteurs n’avaient pas été signifiés avec son avis de motion, mais aussi parce que, selon le juge [NOM] :

“Il apparaît que Monsieur [DÉFENDEUR 1], créancier hypothécaire, a vendu la propriété en conformité avec les dispositions de la loi sur les hypothèques.”

- Dossier de motion des intimées, l’onglet E, à la page 122

1. M. [DEMANDEUR] a appelé la décision du juge [NOM] au Cour d’Appel de l’Ontario, dans [BANQUE] *c.* [DEMANDEUR], Cour d’Appel de l’Ontario [#], [DATE]. L’appel a été rejeté parce que la cour a conclu que, ou les acheteurs auraient dû être signifiés avec l’avis de motion, ou le appelant devait commencer une nouvelle action.

- Dossier de motion des intimées, l’onglet F

1. Ce qui a mené à cette instance-ci, où le demandeur poursuit le vendeur, l’autre créancier hypothécaire, et les acheteurs.

# PARTIE TROIS - LA POURSUITE CONTRE LES ACHETEURS

1. La poursuite contre les défendeurs [DÉFENDEUR 3] et [DÉFENDEUR 4] paraît dans les paragraphes 27-31 de la déclaration du demandeur.
   * Dossier de motion des intimées, l’onglet B, aux pages 7-8
2. Au paragraphe 27, le demandeur dit que les acheteurs savaient que l’hypothèque de [DÉFENDEUR 1] n’était que de [SOMME], et que la vente serait inéquitable. Il dit aussi que l’autorisation du tribunal était requise de vendre la maison.
3. (Ceci était sa position devant le juge [NOM], que le pouvoir de vente était terminée lors de l’expiration du terme de l’hypothèque, et que le créancier devait le poursuivre devant la cour.)
   * Dossier de motion des intimées, l’onglet E, aux pages 107-22
4. Aux paragraphes 28-31, le demandeur dit que les acheteurs savaient que le CPL était enregistré sur le titre, et qu’elles sont censées comprendre que personne ne peut abandonner sa propriété pour [SOMME] sans demander le droit de rachat. Selon le demandeur, les acheteurs savaient que le demandeur voulait racheter la propriété.

# La position de ces intimées

1. Le demandeur ne suggère pas que les acheteurs ont perpétré une fraude, seulement qu’elles auraient dû être préavises de l’intérêt du demandeur de racheter la propriété. Avec déférence au demandeur, la preuve n’établit que le fait que les acheteurs savaient que le vendeur était un créancier hypothécaire. Il aurait dû être évident qu’un propriétaire a perdu la propriété à cause de son défaut de paiement.
2. Selon le sous-article 103(7) de la *Loi sur les tribunaux judiciaires,* en cas de radiation d'un certificat, quiconque peut effectuer toutes les opérations portant sur le bien-fonds qu'il aurait pu effectuer si le certificat n'avait pas été enregistré.

- *Loi sur les tribunaux judiciaires*, L.R.O. 1990, chap. C.43, art. 103(7).

1. Puisque la propriété fut vendue sans avis d’une instance judiciaire, le vendeur était libre de vendre la propriété aux acheteurs.
2. La preuve montre bien que les acheteurs savaient que la propriété avait été offerte sous pouvoir de vente. Ce fait n’est aucun motif pour contester le contrat d’achat-ventre, ou la transmission du titre aux acheteurs. Ce qui est important, c’est que la propriété a été vendue en conformité avec les dispositions de la *Loi sur les hypothèques*.

# Pouvoir de vente

1. Le pouvoir de vente n’est pas annulé parce que le terme de l’hypothèque est terminé. Au contraire, le droit provient du fait que le terme est terminé et que le débiteur n’a pas payé le montant qui est dû:

*Pouvoirs exercés à la suite d’un défaut*

24. Le créancier hypothécaire d’une hypothèque qui grève un bien-fonds et qui garantit une somme en principal jouit des pouvoirs suivants, comme s’ils étaient conférés par l’hypothèque, à la fin des trois mois qui suivent le défaut du débiteur hypothécaire d’acquitter un versement des sommes d’argent échues en vertu de l’hypothèque ou à n’importe quel moment qui suit le défaut du débiteur hypothécaire de payer une prime d’assurance qu’il est tenu de payer en vertu de l’hypothèque :

*Pouvoir de vente*

1. Le pouvoir de vendre ou d’agir avec une autre personne en vue de la vente à l’enchère ou de gré à gré de tout ou partie de la propriété hypothéquée, sous réserve des conditions raisonnables que le créancier hypothécaire impose, le pouvoir d’acheter lors d’une vente à l’enchère, de résoudre ou de modifier un contrat de vente, ou d’effectuer la revente du bien-fonds à n’importe quel moment et de la même façon que pour la vente sans être tenu des pertes qui s’ensuivent.

- *Loi sur les hypothèques,* L.R.O. 1990, c. M.40, s. 24

1. De toute façon, le demandeur n’a aucun motif pour cette motion. Surtout, le demandeur poursuit à rompre, d’une façon sommaire, le statu quo et rendre sans abri les acheteurs et les propriétaires innocents.

# PARTIE QUATRE - ORDONNANCE(S) DEMANDÉ(S)

1. Ainsi les intimées, [DÉFENDEUR 3] et [DÉFENDEUR 4], demande respectueusement que la motion soit rejetée avec dépens selon la règle 20.06, de cette motion et de la motion dans la cour divisionnaire.
2. Elles demandent aussi une ordonnance que, conformément à la règle 37.16, le demandeur soit interdit de présenter d'autres motions dans l'instance sans autorisation de la cour. Alternativement, une ordonnance selon la règle 78.12(3) et l’article 19 de la Practice Direction de 31 décembre 2004, ainsi de protéger les défendeurs contre les motions frivoles ou vexatoires.

CE QUI est très respectueusement soumis, le [DATE], par:

[NOM DE L’AVOCAT]

Procureur des défendeurs [DÉFENDEUR 3]

et [DÉFENDEUR 4]

[DEMANDEUR] - and - [DÉFENDEUR 1], ET AL.

DEMAN D E U R DEFENDEURS

(Short title of proceeding) **No. du Greffe.** [#]

|  |  |
| --- | --- |
|  | **ONTARIO**  **COUR SUPÉRIEURE DE JUSTICE**  Procès introduit à TORONTO |
| **MÉMOIRE DE [DÉFENDEUR 3] et**  **[DÉFENDEUR 4]** |
| DYE & DURHAM CFS  [NOM DU CABINET]  Barristers and Solicitors  [ADRESSE]  [NOM DE L’AVOCAT] LSUC#: [#]  Tel: [#]  Fax: [#]  Les Procureurs des Défendeurs  [DÉFENDEUR 3] and [DÉFENDEUR 4] |