



FORMATION PROFESSIONNELLE DU BARREAU DU QUÉBEC

CAHIER D'EXAMEN

CIVIL II

Le 13 décembre 1999

- 1) L'examen du secteur CIVIL II a pour but de vérifier le degré d'atteinte de l'un ou l'autre des objectifs terminaux décrits dans le document « Préambule Civil II ».
- 2) Le temps alloué est d'une durée maximale de quatre heures. Vous êtes entièrement responsable de la gestion de votre temps.
- 3) L'examen comporte des questions relatives aux secteurs :
 - Civil II
 - Rédaction
- 4) Les questions totalisent 100 points. Vous devez obtenir 60 % ou plus pour réussir l'examen.
- 5) Vous pouvez utiliser toute la documentation écrite que vous jugez utile.
- 6) Aux fins de photocopie, nous vous demandons de remplir votre cahier de réponses avec un **crayon à encre noire**.
- 7) **Vous êtes tenu d'écrire lisiblement sous peine de voir votre examen non corrigé.**
- 8) Veuillez vous assurer que votre cahier d'examen comprend **11** pages (incluant la présente) et que votre cahier de réponses en comprend **8**.

NOTA : Tenez pour acquis que le Code civil du Québec et les Titres II et III de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.Q. 1992, c. 57 s'appliquent. Vous ne devez pas tenir compte des dispositions transitoires sauf celles relatives à la publicité des droits.

DOSSIER 1 (40 POINTS)

Votre maître de stage vous rencontre aujourd'hui et vous remet les notes (reproduites ci-après) qu'il a prises lors d'une entrevue, ce matin, avec Jerry Vachon, le président et seul actionnaire de sa cliente, *Les Galeries de L'Estuaire inc.*

NOTES DE L'ENTREVUE DU

13 DÉCEMBRE 1999 AVEC JERRY VACHON

- *Les Galeries de L'Estuaire inc.* (« *Galeries* ») : propriétaire centre commercial au 162, 42^e avenue, Québec, G1V 2V2.
- *Galeries* a acheté le centre commercial de *Propriété Bijoux Ltée*; acte de vente publié 23 fév. 98, bureau publicité des droits Québec, n^o 949264.
- *Tabagie Moderne inc.* : locataire du centre commercial, local 48 ; bail signé avec *Propriété Bijoux* pour un terme de dix ans, à compter du 1^{er} mars 94.
- Acte de vente n^o 949264 prévoit : vendeur cède à acheteur tous ses droits, et acheteur assume toutes obligations du vendeur dans tous les baux du centre commercial vendu.
- Bail ne contient aucune disposition concernant cession de bail.
- Cession de bail par *Tabagie Moderne* à Simone Ferland et Jean-Yves Roy, signée 30 septembre 98, prévoit uniquement :
 - art. 1 : cession de tous les droits du locataire dans le bail à Simone Ferland et Jean-Yves Roy;
 - art. 2 : engagement des cessionnaires à respecter toutes les obligations du locataire aux termes du bail;
 - art. 3 : si le bail est résilié en raison du défaut des cessionnaires d'exécuter leurs obligations, ceux-ci s'engagent à payer au propriétaire, en sus de toute autre somme alors due, la somme de 16 800 \$ (6 mois de loyer) à titre d'indemnité de relocation;
 - art. 4 : le propriétaire intervient à cession uniquement pour dire qu'il consent à cession.
- Défauts en vertu du bail :
 - loyers impayés : 2 800 \$ /mois x 7 mois = 19 600 \$ en date de ce jour ;
 - vend des revues et journaux, ce qui est spécifiquement interdit par bail à cause d'exclusivités données à d'autres locataires qui pourraient, si contravention, résilier leur bail + intenter recours contre propriétaire ;

- n'exploite pas le commerce en tout temps durant « Jours ouvrables » comme définis au bail. Bail stipule pénalité 100 \$/jour de défaut : 5 jours de défaut (soit du 8 au 12 nov. 99 inclusivement); donc 500 \$ dus actuellement;
- lieux loués sales et mal entretenus (voir photo) contrairement à stipulation spécifique (art. 16.19 du bail).
- Lettre de mise en demeure signifiée à tous les intéressés 2 déc. 99.
- Mandat de demander :
 - résiliation bail ;
 - expulsion des lieux ;
 - condamnation, contre tous ceux qui sont tenus de payer au bailleur :
 - arrérages loyers;
 - pénalité; et
 - dommages pour résiliation anticipée du bail (6 mois de loyers à 2 800 \$ /par mois).
- Siège de *Galleries* : local 100 du centre commercial.
- Siège de *Tabagie Moderne* : 28, rue Ballantyne, Québec, G1X 2X2.
- Résidence de Simone Ferland et Jean-Yves Roy : 1450, Grande Vallée, Québec, G1X 5H7.
- Documents reçus du client :
 - bail entre *Propriété Bijoux* et *Tabagie Moderne* pour le local 48;
 - acte de vente du centre commercial publié sous n° 949264;
 - cession de bail du 30 sept. 98;
 - photo montrant l'état des lieux;
 - lettre du 20 nov. 99 de Joey Falcone se plaignant de la saleté et du délabrement du local 48;
 - quelques exemplaires de revues et de journaux offerts illégalement en vente dans le local 48 depuis le 1^{er} déc. 99;
 - lettre du 9 déc. 99, autre locataire du centre commercial, *Librairie Presse mondiale inc.*, se plaignant de cette vente de journaux et de revues et invoquant son exclusivité.

QUESTION 1 (40 points)

Contenu juridique: 25 points Techniques de rédaction: 15 points

Rédigez en entier (en-tête, titre, adresse, allégations et conclusions) la requête appropriée aux fins d'exécuter le mandat. Ne rédigez ni l'affidavit ni l'avis de présentation, le cas échéant. Ne signez pas la requête pour assurer votre anonymat.

| |
|------------------------------|
| DOSSIER 2 (26 POINTS) |
|------------------------------|

Éric Mercier vous consulte aujourd'hui, le 13 décembre 1999, relativement à cinq problèmes auxquels il est confronté.

| |
|---------------------------|
| Premier problème : |
|---------------------------|

Éric Mercier habite à Sherbrooke et possède un cheval qui est gardé en pension depuis quelques années. En 1999, il décide de déménager à Georgeville, en milieu rural, afin de pouvoir bâtir une écurie sur sa propriété.

Le 10 décembre 1999, il conclut avec *Habitations Beauchamp inc.* une promesse d'achat d'une maison neuve qu'il projette d'habiter avec sa famille à compter du mois de janvier 2000. L'entente, librement négociée entre les parties, comporte toutes les mentions requises par la loi et prévoit notamment ce qui suit :

| |
|---|
| <p>1.2 L'immeuble a été construit en 1999 par <i>Habitations Beauchamp inc.</i> et il respecte toutes les normes en vigueur à cette date.</p> |
|---|

[...]

| |
|---|
| <p>3.1 Le prix de vente est de 300 000 \$ payable lors de la signature du contrat de vente notarié qui aura lieu le 21 décembre 1999.</p> |
|---|

[...]

| |
|--|
| <p>7.3 La promesse sera résolue de plein droit si Éric Mercier refuse de signer le contrat sans motif juridique valable et il devra alors payer à <i>Habitations Beauchamp inc.</i> une indemnité équivalant à 3% du prix de vente, soit 9 000 \$.</p> |
|--|

À aucun moment, Éric Mercier ne parle de son projet d'écurie à *Habitations Beauchamp inc.*

Ce matin, lors d'un appel à l'Hôtel de Ville, il apprend que les règlements municipaux de la municipalité de Georgeville interdisent de garder un cheval dans la zone où se situe l'immeuble. En conséquence, il n'est plus intéressé à acquérir l'immeuble et il avise immédiatement *Habitations Beauchamp inc.* par écrit qu'il refuse de signer l'acte de vente notarié.

QUESTION 2 (5 points)

- **Éric Mercier est-il légalement tenu de payer la somme de 9 000 \$ prévue à la clause 7.3 de la promesse d'achat?**
- **Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi, de règlements, de règles de pratique ou, à défaut, à la jurisprudence pertinente.**

Deuxième problème :

Le 11 décembre 1999, Éric Mercier se rend au domicile de Mireille Gauthier, qui a publié une annonce dans le journal local afin de vendre une horloge « grand-père » antique. L'horloge lui plaît mais il décide de s'accorder quelques heures de réflexion. En fin de journée, par téléphone, il achète l'horloge au prix de 7 000 \$ et convient avec Mireille Gauthier qu'il viendra payer et prendre possession de l'horloge le lendemain, 12 décembre 1999 à 11 heures.

Immédiatement après cette conversation téléphonique du 11 décembre 1999, Mireille Gauthier reçoit la visite de Pierre Langlois, qui offre d'acheter la même horloge pour la somme de 10 000 \$ payable le 31 décembre 1999.

Mireille Gauthier accepte l'offre de Pierre Langlois sans l'informer de l'entente intervenue avec Éric Mercier. Ils signent immédiatement le contrat de vente et Pierre Langlois emporte l'horloge « grand-père » avec lui.

Le 12 décembre 1999, Mireille Gauthier informe Éric Mercier de la vente consentie à Pierre Langlois.

QUESTION 3 (5 points)

- **Éric Mercier peut-il légalement revendiquer l'horloge à titre de propriétaire?**
- **Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi, de règlements, de règles de pratique ou, à défaut, à la jurisprudence pertinente.**

Troisième problème :

Le 5 décembre 1999, Éric Mercier fait l'acquisition d'une toile du peintre Nicolas Massé, au prix de 4 000 \$, en vue de décorer sa prochaine résidence. Le 7 décembre 1999, il demande à *Atelier du collectionneur inc.* de procéder à l'encadrement de la toile. Le bon de commande signé par Éric Mercier comporte la clause suivante :

4. Atelier du collectionneur inc. se dégage de toute responsabilité en cas de dommage causé aux biens qui lui sont confiés. Cette clause s'applique quelle que soit la personne ayant causé le dommage.

Dans la nuit du 12 au 13 décembre 1999, un incendie détruit le commerce d'*Atelier du collectionneur inc.* et la toile qui appartient à Éric Mercier. Bien que l'origine de l'incendie soit inconnue, il est clair qu'il ne résulte pas d'une force majeure ni d'une faute lourde ou intentionnelle.

QUESTION 4 (5 points)

- **Éric Mercier est-il privé de tout recours contre *Atelier du collectionneur inc.* relativement à la perte de sa toile pour le seul motif que le bon de commande renferme la clause 4 ci-dessus?**
- **Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi, de règlements, de règles de pratique ou, à défaut, à la jurisprudence pertinente.**

Quatrième problème :

Le 1^{er} novembre 1999, le chien d'Éric Mercier blesse la fille de son voisin. Éric Mercier déclare immédiatement l'accident à son assureur.

Le 10 décembre 1999, Éric Mercier reçoit de son assureur une lettre qui comporte l'extrait suivant :

[...]

Notre enquête révèle que, lors de l'accident, votre chien n'était pas attaché contrairement, aux exigences du *Règlement 93-270 sur le contrôle des chiens* de la ville de Sherbrooke.

Votre contrat d'assurance comporte la clause suivante :

7. *Nous ne couvrons pas [...] les dommages imputables à tout manquement de l'assuré à une loi ou à un règlement en vigueur.*

En conséquence, nous refusons de couvrir le sinistre que vous nous avez déclaré et nous fermons ce dossier.

Éric Mercier vous informe que la proposition d'assurance mentionne qu'il est propriétaire d'un chien. Par ailleurs, il reconnaît que le règlement municipal mentionné dans cette lettre était en vigueur et qu'il y contrevenait lors de l'accident.

QUESTION 5 (5 points)

- **La décision de l'assureur est-elle légalement bien fondée?**
- **Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi, de règlements, de règles de pratique ou, à défaut, à la jurisprudence pertinente.**

Cinquième problème :

Le 1^{er} décembre 1997, Éric Mercier consent un prêt à son beau-frère, Gilles Paquin. Le contrat suivant est signé le même jour :

CONTRAT DE PRÊT

entre

Gilles Paquin, emprunteur et Éric Mercier, prêteur

1. Le prêteur prête la somme de 4 000 \$ à l'emprunteur, sans intérêt.
2. Le prêt est remboursable par versements annuels égaux et consécutifs de 1 000 \$ exigibles le premier décembre de chaque année, à compter du 1^{er} décembre 1998.
3. Le solde devient immédiatement exigible si l'emprunteur fait défaut d'exécuter une de ses obligations.
4. Thérèse Paquin, mère de l'emprunteur, s'engage à titre de caution solidaire de l'emprunteur.

Signé à Sherbrooke, le 1^{er} décembre 1997.

Gilles Paquin

Gilles Paquin, emprunteur

Eric Mercier

Éric Mercier, prêteur

Thérèse Paquin

Thérèse Paquin, caution

Thérèse Paquin décède le 1^{er} novembre 1999.

Aucun des versements échus en vertu du contrat de prêt n'a été payé. Le 2 décembre 1999, Éric Mercier réclame le remboursement total du prêt par lettre de mise en demeure expédiée à Gilles Paquin et au liquidateur de la succession de Thérèse Paquin. Éric Mercier est toujours impayé à ce jour.

QUESTION 6 (6 points)

a) En date d'aujourd'hui, sans tenir compte des intérêts applicables, quel montant Éric Mercier peut-il légalement réclamer de Gilles Paquin? Choisissez la bonne réponse parmi celles proposées ci-après et inscrivez-la au cahier de réponses.

• Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi, de règlements, de règles de pratique ou, à défaut, à la jurisprudence pertinente.

- 0 \$
- 1 000 \$
- 2 000 \$
- 4 000 \$
- aucune de ces réponses

b) En date d'aujourd'hui, sans tenir compte des intérêts applicables, quel montant Éric Mercier peut-il légalement réclamer de la succession de Thérèse Paquin? Choisissez la bonne réponse parmi celles proposées ci-après et inscrivez-la au cahier de réponses.

• Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi, de règlements, de règles de pratique ou, à défaut, à la jurisprudence pertinente.

- 0 \$
- 1 000 \$
- 2 000 \$
- 4 000 \$
- aucune de ces réponses

DOSSIER 3 (34 POINTS)

La mise en situation est évolutive : tous les faits complémentaires que vous y trouverez s'ajoutent à la trame de faits principale.

Carl Simon exploite une usine de fabrication de chaises à Terrebonne et vous relate aujourd'hui, le 13 décembre 1999, les faits suivants.

Le 12 janvier 1996, il achète de Bruno Gascon, au prix de 95 000 \$, le lot 102-1 du cadastre de la Paroisse St-Louis, circonscription foncière de Terrebonne, sur lequel est érigée une résidence portant le numéro civique 48, rue Vanier à Terrebonne.

Pour financer cet achat, Carl Simon a obtenu de *Banque Provinciale* un prêt de 60 000 \$ garanti par une hypothèque qui grève l'immeuble, laquelle a été publiée le 5 janvier 1996.

L'acte de vente prévoit notamment que Carl Simon assume toutes les obligations qui découlent d'un acte de prêt hypothécaire intervenu entre son vendeur, Bruno Gascon, et *Caisse populaire St-Frank*, publié le 10 mars 1980. Le solde de ce prêt est de 12 500 \$ en date du 12 janvier 1996.

En 1998, Carl Simon fait construire un bâtiment additionnel sur le lot 102-1 du cadastre de la Paroisse St-Louis, circonscription foncière de Terrebonne, pour y exploiter son entreprise de fabrication de chaises.

Les travaux sont effectués par *Construction J.P. inc.*, aux termes d'un contrat verbal conclu avec Carl Simon le 11 mars 1998. Les travaux sont entièrement complétés le 30 mai 1998 et apportent à l'immeuble une plus-value de 32 000 \$.

Pour financer les opérations courantes de sa nouvelle entreprise, Carl Simon obtient de *Banque Financière* une ouverture de crédit qui lui permet d'obtenir des avances de fonds jusqu'à concurrence de 100 000 \$, tant qu'il n'est pas en défaut de respecter ses obligations. Le contrat d'ouverture de crédit, signé le 18 mai 1998, prévoit que Carl Simon doit payer les intérêts le 18^e jour de chaque mois et rembourser le capital à demande.

Pour garantir ses obligations envers *Banque Financière*, Carl Simon lui consent une hypothèque sur le lot 102-1 du cadastre de la Paroisse St-Louis, circonscription foncière de Terrebonne. Cet acte d'hypothèque est signé et publié le 18 mai 1998.

Le 2 juin 1998, Carl Simon reçoit signification d'un avis de conservation d'hypothèque légale de *Rénovations D.R. inc.* Cet avis mentionne que *Rénovations D.R. inc.* a fourni à *Construction J.P. inc.* des matériaux qui sont entrés dans la construction du bâtiment additionnel érigé sur le lot 102-1 du cadastre de la Paroisse St-Louis, circonscription foncière de Terrebonne, et qu'un solde de 8 450 \$ lui est dû. N'ayant jamais eu la moindre communication avec *Rénovations D.R. inc.* avant cet avis, Carl Simon ne s'en occupe pas et le jette.

Le 2 juin 1998, Carl Simon reçoit aussi signification d'un avis de conservation d'hypothèque légale de *Construction J.P. inc.* qui fait état d'un solde impayé de 22 800 \$ en vertu du contrat du 11 mars 1998.

Au cours de l'automne 1998, Carl Simon éprouve des difficultés financières. Pour augmenter ses revenus, Carl Simon déménage son entreprise dans le sous-sol de sa résidence et loue le bâtiment additionnel à *Décor Beaulieu inc.* pour un terme de cinq ans. Ce bail est dûment publié le 16 octobre 1998.

QUESTION 7 (4 points)

- *Banque Provinciale* devra-t-elle légalement être avisée par l'officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Terrebonne de la publication du bail de *Décor Beaulieu inc.*?
- Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi, de règlements, de règles de pratique ou, à défaut, à la jurisprudence pertinente.

FAITS COMPLÉMENTAIRES

En 1999, les affaires de Carl Simon vont de mal en pis.

Banque Provinciale ne reçoit pas le paiement des versements mensuels prévus au contrat de prêt hypothécaire du 5 janvier 1996 et, le 1^{er} octobre 1999, elle décide de donner un préavis d'exercice d'un recours hypothécaire pour prise en paiement.

QUESTION 8 (6 points)

- Le préavis d'exercice d'un recours hypothécaire de *Banque Provinciale* doit-il être obligatoirement signifié à chacune des personnes suivantes?
 - *Banque Financière*
 - *Caisse populaire St-Frank*
- Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi, de règlements, de règles de pratique ou, à défaut, à la jurisprudence pertinente.

FAITS COMPLÉMENTAIRES

Le 16 novembre 1999, *Banque Financière* demande par écrit à Carl Simon de rembourser, avant le 1^{er} décembre 1999, le solde dû en vertu de l'ouverture de crédit qu'elle lui a consentie.

Le 10 décembre 1999, Carl Simon reçoit un préavis d'exercice d'un recours hypothécaire de vente sous contrôle de justice dans lequel *Banque Financière* énonce notamment ce qui suit :

« - Vous avez fait défaut de payer mensuellement les intérêts dus en vertu du contrat d'ouverture de crédit du 18 mai 1998. En date du 7 décembre 1999, le montant total des intérêts échus et impayés s'élève à la somme de 2 400 \$;

- vous avez fait défaut de payer les sommes réclamées dans la demande de paiement du 16 novembre 1999.

[...]

Nous vous rappelons que vous avez le droit de remédier aux défauts en payant le montant dû en capital, soit 34 850 \$, les intérêts en date du 7 décembre 1999, soit 2 400 \$, l'intérêt journalier, soit 5 \$ à compter du 8 décembre 1999 et les frais engagés. »

Les créances hypothécaires qui grèvent présentement l'immeuble de Carl Simon ne sont pas payées et ce dernier doit également les sommes suivantes :

- la somme de 8 700 \$ au ministre du Revenu du Québec pour arriérés d'impôts sur le revenu;
- la somme de 1 800 \$ à la ville de Terrebonne pour des impôts fonciers grevant le lot 102-1 du cadastre de la Paroisse St-Louis, circonscription foncière de Terrebonne;
- la somme de 3 200 \$ à Gilles Papin représentant le montant d'un jugement.

Carl Simon vous remet un extrait de l'index des immeubles du lot 102-1 du cadastre de la Paroisse St-Louis, circonscription foncière de Terrebonne depuis le 10 mars 1980 jusqu'à ce jour (reproduit ci-après).

QUESTION 9 (4 points)

- Dans l'hypothèse où un acte de délaissement volontaire pour prise en paiement en faveur de *Banque Provinciale* est signé et publié aujourd'hui, cette dernière sera-t-elle légalement tenue de respecter le bail de *Décor Beaulieu inc.* jusqu'à l'expiration de son terme?

Tenez pour acquis que le locataire respecte en tout temps ses obligations en vertu du bail.

- Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi, de règlements, de règles de pratique ou, à défaut, à la jurisprudence pertinente.

QUESTION 10 (6 points)

- Énoncez deux motifs factuels précis qui permettent légalement d'obtenir, sans le consentement de *Rénovations D.R. inc.*, la radiation des inscriptions publiées sous les numéros 379681 et 387800 à l'encontre du lot 102-1.

SEULS LES DEUX PREMIERS MOTIFS FACTUELS PRÉCIS, INSCRITS AU CAHIER DE RÉPONSES, SERONT CORRIGÉS.

QUESTION 11 (4 points)

- Carl Simon peut-il légalement faire échec au recours hypothécaire de *Banque Financière* en payant seulement la somme de 2 400 \$ plus les intérêts journaliers depuis le 8 décembre 1999 et les frais engagés?
- Appuyez votre réponse en énonçant un fait précis et pertinent.

SEUL LE PREMIER FAIT INSCRIT AU CAHIER DE RÉPONSES SERA CORRIGÉ.

QUESTION 12 (10 points)

- Si l'immeuble est vendu en justice, les personnes suivantes bénéficieront-elles d'une cause légitime de préférence lors de la distribution du produit de la vente et, le cas échéant, dans quel ordre seront-elles colloquées?
- Énoncez un motif de faits ou de droit dans chaque cas.

SEUL LE PREMIER MOTIF INSCRIT AU CAHIER DE RÉPONSES SERA CORRIGÉ.

- Caisse populaire St-Frank
- Banque Provinciale
- Banque Financière
- Construction J.P. inc.
- Ministre du revenu du Québec
- Ville de Terrebonne
- Gilles Papin

Tenez pour acquis que tous les intéressés produiront dûment leur réclamation et que le produit de la vente sera suffisant pour acquitter seulement les réclamations des personnes bénéficiant d'une cause légitime de préférence. Tel qu'il appert du cahier de réponses, la réclamation qui sera payée au premier rang est celle relative aux frais de justice.

CORRIGE
Examen régulier - CIVIL II
Le 6 octobre 1999

DOSSIER 1

QUESTION 1 (40 points)

Contenu juridique: 25 points Techniques de rédaction: 15 points

Rédigez en entier (en-tête, titre, adresse, allégations et conclusions) la requête appropriée aux fins d'exécuter le mandat. Ne rédigez ni l'affidavit ni l'avis de présentation, le cas échéant. Ne signez pas la requête pour assurer votre anonymat.

| | |
|--|--|
| <p>CANADA PROVINCE DE QUÉBEC DISTRICT DE QUÉBEC</p> <p>No. : *aucun numéro**</p> | <p><u>COUR SUPÉRIEURE</u></p> <p>LES GALERIES DE L'ESTUAIRE INC., personne morale légalement constituée ayant son siège au 162, 42e avenue, local 100, Québec, district de Québec, G1V 2V2;</p> <p style="text-align: right;">Requérante 1 <input type="text" value="2"/></p> <p style="text-align: center;">c.</p> <p>SIMONE FERLAND ET JEAN-YVES ROY, résidant au 1450, Grande Vallée, Québec, district de Québec, G1X 5H7 ;</p> <p style="text-align: right;">Intimés</p> <hr style="width: 30%; margin: 10px auto;"/> <p style="text-align: center;">REQUÊTE EN RÉSILIATION DE BAIL, RÉCLAMATION DE LOYERS ET DOMMAGES (Art. 762, al. 2f) C.p.c.)</p> <p style="text-align: right;">2 <input type="text" value="1"/></p> <hr style="width: 30%; margin: 10px auto;"/> <p>À L'UN DES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE DU DISTRICT DE QUÉBEC SIÉGEANT EN CHAMBRE DE PRATIQUE, LA REQUÉRANTE DÉCLARE :</p> <p>1. Aux termes d'un bail intervenu avec <i>Propriété Bijoux ltée, Tabagie Moderne inc.</i> louait le local 48 du centre commercial situé au 162, 42^e avenue, Québec, pour un terme de dix ans à compter du 1^{er} mars 1994, tel qu'il appert de ce bail, pièce R-1 ; 4 <input type="text" value="1"/></p> <p>2. Par acte de vente publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec sous le numéro 949264, la requérante a acquis cet immeuble, tel qu'il appert de cet acte de vente, pièce R-2; 5 <input type="text" value="1"/></p> <p>3. (Dans cet acte de vente, <i>Propriété Bijoux ltée</i> a cédé à la requérante tous ses droits, et la requérante a assumé toutes les obligations de son vendeur dans tous les baux du centre commercial vendu;)</p> <p>4. Par acte de cession signé le 30 septembre 1998, <i>Tabagie Moderne inc.</i> a cédé aux intimés tous ses droits dans le bail, pièce R-1 et ces derniers se sont engagés à respecter toutes les obligations du locataire aux termes de ce bail, tel qu'il appert de cet acte de cession, pièce R-3 ; 6 <input type="text" value="1"/></p> <p>5. En date de ce jour, les intimés sont en défaut, aux termes du bail : 7 <input type="text" value="1"/></p> <p style="padding-left: 20px;">a) de payer le loyer mensuel de 2 800 \$ pour une période de sept mois inclusivement, ce qui totalise 8 <input type="text" value="1"/></p> <p style="padding-left: 20px;">19 600 \$;</p> <p style="padding-left: 20px;">b) de respecter les dispositions du bail qui leur interdisent de vendre, à partir des lieux loués, des revues 9 <input type="text" value="1"/></p> <p style="padding-left: 20px;">et des journaux ;</p> |
|--|--|

- c) de respecter les dispositions du bail qui leur imposent l'obligation d'exploiter leur commerce en tout temps durant les « Jours ouvrables », comme définis au bail, sous peine d'une pénalité de 100 \$ par jour de défaut, un montant de 500 \$ étant dû à ce titre en date de ce jour, vu le défaut des intimés d'exploiter leur commerce du 8 au 12 novembre 1999; 10 (1)
- d) d'entretenir convenablement les lieux loués; 11 (1)
- 6. Les intimés refusent de remédier à ces défauts bien que dûment requis de le faire par lettre de mise en demeure signifiée le 2 décembre 1999, pièce R-4 et la requérante est bien fondée de demander la résiliation du bail, pièce R-1; 12 (1)
- 7. Par l'acte de cession, pièce R-3, les intimés se sont engagés à payer la somme de 16 800 \$ à titre d'indemnité de relocation si le bail, pièce R-1, est résilié en raison des défauts des intimés; 13 (1)

POUR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :

RÉSILIER _____ 14 (1)

le bail conclu entre Propriété Bijoux ltée et Tabagie Moderne inc. pour le local 48 du centre commercial situé au 162, 42e avenue, Québec; 15 (1)

ORDONNER aux intimés de remettre à la requérante la possession du local 48 _____ 16 (1)

du centre commercial situé au 162, 42e avenue, Québec _____ 17 (1)

dans les cinq jours OU X jours de la signification du jugement à être rendu; _____ 18 (1)

CONDAMNER les intimés, solidairement, à payer à la requérante _____ 19 (1)

la somme de 36 900 \$, _____ 20 (1)

avec intérêts au taux légal _____ 21 (1)

de même que l'indemnité additionnelle prévue par la loi : _____ 22 (1)

sur la somme de 20 100 \$ (19 600 \$ + 500 \$) depuis le 2 décembre 1999 et _____ 23 (1)

sur la somme de 16 800 \$ depuis l'assignation ; _____ 24 (1)

Le tout avec dépens

TECHNIQUES DE RÉDACTION

Allégation de plus d'un fait par paragraphe : Aucune allégation 1 point 25
 Une allégation 0 point

Allégation non pertinente ou erronée : Aucune allégation 4 points 26
 Une allégation 3 points
 Deux allégations 2 points
 Trois allégations 1 point
 Quatre allégations 0 point

**Conclusion non pertinente
 OU non fondée** Aucune allégation 2 points 27
 Une allégation 1 point
 Deux allégations 0 point

Référence aux pièces pertinentes 4/4 28
 -Bail
 -Acte de vente
 -Acte de cession
 -Lettre de mise en demeure

Aucune référence à une pièce non pertinente 29

Cote des pièces: R 30

Qualité de l'expression écrite : 31

utilisation du langage juridique approprié; la concision et la précision des allégations; l'absence de confusion ou de contradiction dans les allégations; des phrases complètes; un style non télégraphique;

Aucun manquement 5 points
 Un manquement 4 points
 Deux manquements 3 points
 Trois manquements 2 points
 Quatre manquements 1 point
 Cinq manquements 0 point

DOSSIER 2 (26 points)

QUESTION 2 (5 points)

- Éric Mercier est-il légalement tenu de payer la somme de 9 000 \$ prévue à la clause 7.3 de la promesse d'achat?
- Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi, de règlements, de règles de pratique ou, à défaut, à la jurisprudence pertinente.

Non, art. 1786 (al. 2) C.c.Q.

32 (5)

QUESTION 3 (5 points)

- Éric Mercier peut-il légalement revendiquer l'horloge à titre de propriétaire?
- Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi, de règlements, de règles de pratique ou, à défaut, à la jurisprudence pertinente.

Non, art. 1454 C.c.Q.

33 (5)

QUESTION 4 (5 points)

- Éric Mercier est-il privé de tout recours contre *Atelier du collectionneur inc.* relativement à la perte de sa toile pour le seul motif que le bon de commande renferme la clause 4 ci-dessus?
- Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi, de règlements, de règles de pratique ou, à défaut, à la jurisprudence pertinente.

Non, art. (2 et) 10 L.p.c.

34 (5)

QUESTION 5 (5 points)

- La décision de l'assureur est-elle légalement bien fondée?
- Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi, de règlements, de règles de pratique ou, à défaut, à la jurisprudence pertinente.

Non, art. 2402 (al. 1) C.c.Q.

35 (5)

QUESTION 6 (6 points)

- a) En date d'aujourd'hui, sans tenir compte des intérêts applicables, quel montant Éric Mercier peut-il légalement réclamer de Gilles Paquin? Choisissez la bonne réponse parmi celles proposées ci-après et inscrivez-la dans votre cahier de réponses.

• Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi, de règlements, de règles de pratique ou, à défaut, à la jurisprudence pertinente.

- 0 \$
- 1 000 \$
- 2 000 \$
- 4 000 \$
- aucune de ces réponses

4 000 \$, article 1515 C.c.Q. OU art. 1434 C.c.Q.

36 (3)

- b) En date d'aujourd'hui, sans tenir compte des intérêts applicables, quel montant Éric Mercier peut-il légalement réclamer de la succession de Thérèse Paquin? Choisissez la bonne réponse parmi celles proposées ci-après et inscrivez-la dans votre cahier de réponses.

• Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi, de règlements, de règles de pratique ou, à défaut, à la jurisprudence pertinente.

- 0 \$
- 1 000 \$
- 2 000 \$
- 4 000 \$
- aucune de ces réponses

4 000 \$, art. 2354 C.c.Q. OU art. 1515 C.c.Q. OU art. 1434 C.c.Q. OU art. 2364 C.c.Q.

37 (3)

DOSSIER 3 (34 POINTS)

QUESTION 7 (4 points)

- Banque Provinciale devra-t-elle légalement être avisée par l'officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Terrebonne de la publication du bail de Décor Beaulieu inc.?
- Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi, de règlements, de règles de pratique ou, à défaut, à la jurisprudence pertinente.

Non, art. 3017 C.c.Q. (La publication d'un bail n'est pas un événement notifié aux créanciers qui ont publié un avis d'adresse.) 38 (4)

QUESTION 8 (6 points)

- Le préavis d'exercice d'un recours hypothécaire de Banque Provinciale doit-il être obligatoirement signifié à chacune des personnes suivantes?
- Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi, de règlements, de règles de pratique ou, à défaut, à la jurisprudence pertinente.

a) Banque Financière

Non, art. 2757 C.c.Q. 39 (3)
(parce qu'il ne s'agit pas du débiteur ni du constituant ni d'une personne contre laquelle le créancier entend exercer son droit.)

b) Caisse populaire St-Frank

Non, art. 2757 C.c.Q. 40 (3)
(parce qu'il ne s'agit pas du débiteur ni du constituant ni d'une personne contre laquelle le créancier entend exercer son droit.)

QUESTION 9 (4 points)

- Dans l'hypothèse où un acte de délaissement volontaire pour prise en paiement en faveur de Banque Provinciale est signé et publié aujourd'hui, cette dernière sera-t-elle légalement tenue de respecter le bail de Décor Beaulieu inc. jusqu'à l'expiration de son terme?

Tenez pour acquis que le locataire respecte en tout temps ses obligations en vertu du bail.

- Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi, de règlements, de règles de pratique ou, à défaut, à la jurisprudence pertinente.

Non, art. 1887 C.c.Q. 41 (4)

QUESTION 10 (6 points)

- Énoncez deux motifs factuels précis qui permettent légalement d'obtenir, sans le consentement de *Rénovations D.R. inc.*, la radiation des inscriptions publiées sous les numéros 379681 et 387800 à l'encontre du lot 102-1.

SEULS LES DEUX PREMIERS MOTIFS FACTUELS PRÉCIS, INSCRITS AU CAHIER DE RÉPONSES, SERONT CORRIGÉS.

1. Elle n'a pas dénoncé son contrat au propriétaire.
OU
Carl Simon n'a jamais eu de communication avec *Rénovations D.R. inc.* (avant la livraison des matériaux) 42 (3)
2. Les travaux sont terminés depuis plus de 6 mois (sans que la publication requise par la loi n'ait été faite, art. 2727 C.c.Q. OU art. 3061 C.c.Q.). 43 (3)

QUESTION 11 (4 points)

- Carl Simon peut-il légalement faire échec au recours hypothécaire de Banque Financière en payant seulement la somme de 2 400 \$ plus les intérêts journaliers depuis le 8 décembre 1999 et les frais engagés?
- Appuyez votre réponse en énonçant un fait précis et pertinent.

SEUL LE PREMIER FAIT INSCRIT AU CAHIER DE RÉPONSES SERA CORRIGÉ.

Non, parce que le préavis mentionne que le débiteur doit rembourser le capital de ce prêt à demande (qui a fait l'objet d'une demande de paiement le 16 novembre 1999)

44 **QUESTION 12 (10 points)**

- Si l'immeuble est vendu en justice, les personnes suivantes bénéficieront-elles d'une cause légitime de préférence lors de la distribution du produit de la vente et, le cas échéant, dans quel ordre seront-elles colloquées?

• Énoncez un motif de faits ou de droit dans chaque cas.

SEUL LE PREMIER MOTIF INSCRIT AU CAHIER DE RÉPONSES SERA CORRIGÉ.

Tenez pour acquis que tous les intéressés feront dûment valoir leurs droits et que le produit de la vente sera suffisant pour acquitter seulement les réclamations des personnes bénéficiant d'une cause légitime de préférence. Tel qu'il appert du cahier de réponses, la réclamation qui sera payée au premier rang est celle relative aux frais de justice.

- | | | |
|-----------------------------------|--|-----------------------------------|
| a) Caisse populaire St-Frank : | Oui, parce qu'elle a une hypothèque (publiée le 10 mars 1980) | 45 <input type="text" value="1"/> |
| b) Banque Provinciale : | Oui, parce qu'elle a une hypothèque (publiée le 5 janvier 1996) | 46 <input type="text" value="1"/> |
| c) Banque Financière : | Oui, parce qu'elle a une hypothèque (publiée le 18 mai 1998) | 47 <input type="text" value="1"/> |
| d) Construction J.P. inc. : | Non, parce que son hypothèque est radiée; | 48 <input type="text" value="1"/> |
| e) Ministre du revenu du Québec : | Non, parce qu'il n'a pas publié d'hypothèque légale OU Non, parce que sa créance ne bénéficie d'aucune priorité lors de la distribution du produit de vente d'un immeuble OU Non, parce que c'est un créancier ordinaire | 49 <input type="text" value="1"/> |
| f) Ville de Terrebonne : | Oui, parce que sa créance est prioritaire | 50 <input type="text" value="1"/> |
| g) Gilles Papin : | Non, parce que c'est un créancier ordinaire. OU Non, parce qu'il n'a pas publié d'hypothèque légale | 51 <input type="text" value="1"/> |

ORDRE DES RANGS :

- | | |
|-----------------------------|---------|
| Ville de Terrebonne : | 2e rang |
| Caisse populaire St-Frank : | 3e rang |
| Banque Provinciale : | 4e rang |
| Banque Financière : | 5e rang |

52