



FORMATION PROFESSIONNELLE DU BARREAU DU QUÉBEC

CAHIER D'EXAMEN

CIVIL II

Le 11 décembre 2000

-
- 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 **12** 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, M^e Lucie Daumier, vous rencontre aujourd'hui et vous remet les notes prises lors d'une entrevue avec Omer Rousseau, président de *Placements Immobiliers O.R. inc.*, reproduites ci-après.

**NOTES DE L'ENTREVUE DU
8 DÉCEMBRE 2000**

- Cliente, *Placements Immobiliers O.R. inc.*, loue local commercial à Gaétan Rouillard par bail signé le 30 sept. 95;
- Loyer de 1 955,42 \$ (taxes incluses), payable le 1^{er} de chaque mois;
- Terme de 5 ans, du 1^{er} oct. 95 au 30 sept. 00;
- Bail publié le 3 oct. 95 au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Trois-Rivières, sous le n^o 677899;
- Superficie du local est de 1 655 m², comprend bureaux, salle de montre et entrepôt;
- Compris dans loyer : meubles appartenant à cliente garnissant la réception et la salle d'attente;
- Cliente n'a exigé aucun dépôt lors de la signature du bail, faisant confiance à Rouillard;
- Rouillard est importateur et grossiste en équipements de golf;
- Bail du 30 sept. 95 prévoit que locataire bénéficie d'une option de renouvellement pour une période additionnelle de 5 ans à un loyer majoré à un taux égal au taux d'inflation déterminé par Statistique Canada pour la région de Trois-Rivières pour la durée initiale du bail;
- Pour se prévaloir de l'option, le locataire doit donner un avis écrit au locateur au plus tard 180 jours avant la fin du bail;
- Affaires de Rouillard prospèrent et doit trouver locaux plus vastes pour exploiter son commerce;
- Fév. 98 : Rouillard déménage son entreprise à Montréal;
- Rouillard trouve un sous-locataire pour le local commercial de Trois-Rivières, soit *Pompes de la Mauricie inc.* (« Pompes »), une entreprise de distribution de pompes pour puits artésiens et équipements connexes dont Gilbert Poirier est l'unique actionnaire et administrateur;
- 25 fév. 98 : signature d'une convention de sous-location entre Rouillard et Pompes;
- À la demande de cliente et dans la convention de sous-location elle-même, Pompes et Gilbert Poirier s'engagent solidairement avec Rouillard à exécuter toutes les obligations prévues au bail du 30 sept. 95;
- Cliente intervient à la convention de sous-location et accepte la sous-location, s'étant préalablement dûment assurée de la solvabilité de Pompes et de Poirier;

- Convention de sous-location pour terme de 31 mois, se terminant le 30 sept. 00, au même loyer que selon le bail de Rouillard;
- Sous-locataire prend possession des lieux le 1^{er} avril 98;
- Août 00 : Omer Rousseau trouve nouveau locataire pour le local : *Papeterie Laviolette inc.* (« Papeterie ») pour occupation le 1^{er} nov. 00;
- 5 sept. 00 : Cliente signe bail de 7 ans avec Papeterie pour un loyer mensuel de 2 124 \$ (taxes incluses);
- 28 sept. 00 : conversation téléphonique entre Poirier et Rousseau : Poirier informe Rousseau que Pompes quittera le local à la fin de la durée de la sous-location;
- Pompes quitte les lieux dans la nuit du 29 au 30 sept. 00;
- 2 oct. 00, 9h30 : Rousseau visite les lieux en présence d'un représentant de Papeterie. Constatent que lieux sont dans un état pitoyable et que dispositions du bail sur la remise en état des lieux n'ont pas été respectées et que + particulièrement :
 - Modifications au panneau électrique, non conformes aux normes, ce qui nécessitera des réparations importantes;
 - Appareils d'éclairage rendus inutilisables;
 - Murs de gypse défoncés;
 - Tuiles acoustiques du plafond brisées;
 - Porte d'accès à l'entrepôt défoncée en partie, possiblement par le camion de déménagement;
- De plus, Pompes a emporté tous les meubles garnissant réception et salle d'attente;
- 3 oct. 00 : cliente expédie lettre de mise en demeure à toutes les personnes tenues aux obligations; lettre demande d'effectuer réparations requises et de remettre possession des meubles au plus tard 16 oct. 00 à 17h00, sinon travaux effectués et meubles remplacés à leurs frais;
- 17 oct. 00 : Rousseau, vu aucune réponse à sa lettre, donne mandat à *Rénovations Trifluviennes inc.* de procéder aux réparations et à remise en état des lieux;
- Coût des réparations : 12 623,48 \$; réparations terminées le 28 nov. 00;
- Cliente achète meubles de remplacement chez *Fournitures de Bureau des Récollets inc.* pour 7 326,52 \$; nouveaux meubles livrés le 27 nov. 00;
- Vu les travaux, Papeterie ne prend possession des lieux que le 1^{er} déc. 00, ne paie pas loyer de nov. 00, mais consent à ne réclamer aucune indemnité pour le retard, même si la durée de son bail pas prolongée;
- 29 nov. 00 : lettre de mise en demeure réclamant, de toutes les personnes qui sont tenues au paiement, le montant des dommages ainsi que toute perte de revenu. Aucune réponse;
- Mandat de la cliente : entreprendre procédures judiciaires appropriées pour recouvrer ces montants de toutes les personnes qui sont tenues au paiement;
- 29 sept. 00 : Radiation de l'inscription du bail par Rouillard;

- Adresses :
 - *Placements Immobiliers O.R. inc.* : siège au 250, rue Bonaventure, Trois-Rivières, district de Trois-Rivières, G9A 5E2;
 - Local commercial loué : 5371, boul. Industriel, Trois-Rivières, G9A 5H3;
 - Gaétan Rouillard : domicilié et résidant au 10 623, rue Sherbrooke Est, appartement 206, Montréal, district de Montréal, H4L 2P8;
 - *Pompes de la Mauricie inc.* : siège au 112, 4^e Rue, Shawinigan, district de Saint-Maurice, G9N 1G5;
 - Gilbert Poirier : domicilié et résidant au 395, boul. Ste-Madeleine, Cap-de-la-Madeleine, district de Trois-Rivières, G8T 5A7;
 - *Papeterie Laviolette inc.* : siège est désormais situé au local commercial loué;

- Documents reçus de cliente :
 - bail du 30 sept. 95, signé à Trois-Rivières, entre cliente et Rouillard;
 - lettre de mise en demeure du 29 nov. 00;
 - convention de sous-location datée du 25 fév. 98, signée par cliente, Rouillard, Pompes et Poirier à Cap-de-la-Madeleine;
 - bail entre cliente et Papeterie du 5 sept. 00;
 - lettre de mise en demeure du 3 oct. 00;
 - facture finale de *Rénovations Trifluviennes inc.* au montant de 12 623,48 \$ datée du 28 nov. 00;
 - facture finale de 7 326,52 \$, datée du 27 nov. 00, de *Fournitures de Bureau des Récollets inc.*;
 - rapport d'événement préparé par le Service de police de la Ville de Trois-Rivières, du 2 oct. 00.

QUESTION 1 (40 points)

Rédigez en entier (en-tête, titre, adresse, allégations et conclusions) l'acte de procédure approprié. Ne rédigez ni affidavit ni avis de présentation, le cas échéant. Ne signez pas l'acte de procédure pour assurer votre anonymat.

DOSSIER 2 (25 POINTS)

Mireille Turmel vous consulte aujourd'hui, le 11 décembre 2000, relativement aux cinq problèmes suivants.

Premier problème :

Mireille Turmel est propriétaire d'un immeuble de six logements situé au 3477, avenue du Parc à Montréal. L'immeuble de l'avenue du Parc est le seul dont Mireille Turmel soit propriétaire.

Un des logements de cet immeuble est loué par Michel Langelier en vertu d'un bail de trois ans qui a débuté le 1^{er} juillet 1999. Ce logement est le seul qui soit situé au rez-de-chaussée de l'immeuble et Michel Langelier y habite avec sa famille.

Mireille Turmel désire reprendre possession de ce logement pour y loger sa mère dont elle est le principal soutien. Sa mère doit déménager le 1^{er} juillet 2001 et il est important qu'elle habite au rez-de-chaussée, car elle est incapable de monter les escaliers en raison de son âge avancé.

QUESTION 2 (5 points)

Mireille Turmel peut-elle reprendre possession, le 1^{er} juillet 2001, du logement occupé par Michel Langelier pour y loger sa mère? Si oui, indiquez toutes les formalités qui doivent être accomplies. Si non, dites pourquoi.

Deuxième problème :

Mireille Turmel est une violoniste de carrière. Elle doit donner un concert à l'Église Notre-Dame de Montréal le 22 décembre 2000.

Pour ce concert, Mireille Turmel demande au Musée historique de Montréal de lui prêter le célèbre « Violon Bleu » qui fait partie de sa collection. Ce violon a appartenu à un violoniste célèbre du 18^e siècle et il n'a pas été utilisé pour un concert public depuis 50 ans. Le conservateur du Musée historique de Montréal lui dit qu'il acceptera cette demande si elle contracte une assurance couvrant toute perte ou dommage qui pourrait survenir pendant qu'elle sera en possession du violon. Mireille Turmel contracte cette assurance et transmet une copie de la police au Musée historique de Montréal qui lui fait alors parvenir la lettre suivante :

Mireille Turmel 3477, avenue du Parc App. 5 Montréal (Québec) H2X 3C7	Montréal, le 2 octobre 2000
-----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------

Madame Turmel,

La police d'assurance que vous nous avez transmise nous satisfait pleinement. En conséquence, nous nous engageons à mettre gratuitement à votre disposition le « Violon Bleu » pour votre concert du 22 décembre 2000. Nous donnerons instructions à notre personnel de vous remettre l'instrument le 20 décembre 2000 et vous devrez nous le rapporter le 23 décembre 2000.

Veillez agréer l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Jean Lessard

Musée historique de Montréal
Par : Jean Lessard, conservateur

Sur réception de cette lettre, Mireille Turmel fait une importante campagne de publicité qui met l'accent sur le fait qu'elle utilisera le « Violon Bleu » pour son concert du 22 décembre 2000. Les billets se vendent tous rapidement.

Le 11 décembre 2000, le Musée historique de Montréal l'informe par écrit que le « Violon Bleu » ne pourra pas lui être prêté en raison d'un changement de politique du musée.

QUESTION 3 (5 points)

- **Sans égard au moyen procédural, Mireille Turmel peut-elle légalement forcer le Musée historique de Montréal à lui prêter le « Violon Bleu »?**
- **Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.**

Troisième problème :

En juin 2000, Mireille Turmel fait réparer par *Son de scènes ltée* les appareils de son qu'elle utilise pour ses spectacles.

Le 4 juillet 2000, *Son de scènes ltée* lui rapporte ses appareils réparés et lui remet la facture des réparations qui s'élève à 5 000 \$. Cette facture est payable le 4 août 2000.

Le 30 novembre 2000, elle demande à *Son de scènes ltée* de transporter ses appareils de son à l'Église Notre-Dame de Montréal en prévision du concert qu'elle doit y donner le 22 décembre 2000.

Comme la facture du 4 juillet 2000 pour les réparations n'est pas payée, *Son de scènes ltée* exige que les frais de transport, qui s'élèvent à 300 \$, soient payés d'avance.

Mireille Turmel paie donc 300 \$ à *Son de scènes ltée* et le 7 décembre 2000, les employés de *Son de scènes ltée* chargent les appareils de son dans un camion de l'entreprise.

Quelques heures plus tard, le représentant de *Son de scènes ltée* appelle Mireille Turmel pour lui dire que les appareils de son ne seront pas livrés à l'Église Notre-Dame de Montréal tant que la facture du 4 juillet 2000 pour les réparations n'aura pas été payée en entier.

Mireille Turmel proteste, mais le représentant de *Son de scènes ltée* lui dit que cette façon d'agir est légale parce que l'entreprise a le droit de retenir les appareils de son qu'elle a réparés.

QUESTION 4 (5 points)

En date du 7 décembre 2000, *Son de scènes ltée* avait-elle toujours un droit de rétention sur les appareils de son de Mireille Turmel? Dites pourquoi.

Quatrième problème :

Le 15 novembre 1995, Mireille Turmel souscrit auprès de *La Prévenante compagnie d'assurances* une assurance de 100 000 \$ sur la vie de son père, Roger Turmel. La police d'assurance porte le numéro 2425-1012. Mireille Turmel est la seule bénéficiaire de cette assurance dont la prime est payable le 15 novembre de chaque année. La police d'assurance prévoit que le titulaire bénéficie, pour acquitter la prime annuelle, d'un délai de grâce de deux semaines à compter de l'échéance.

Mireille Turmel paie toutes les primes jusqu'au 15 novembre 1999 inclusivement, mais elle fait défaut de payer la prime exigible le 15 novembre 2000. Le 20 novembre 2000, *La Prévenante compagnie d'assurances* lui fait parvenir une lettre qui mentionne notamment ce qui suit :

[...]

Vous n'avez pas payé la prime échue le 15 novembre 2000 relativement à la police d'assurance numéro 2425-1012. Tel qu'il est prévu à la police d'assurance, le contrat sera résilié sans autre avis ni délai le 30 novembre 2000, à moins que la prime ne soit payée d'ici cette date.

[...]

Mireille Turmel prépare immédiatement un chèque en paiement de la prime mais, préoccupée par les préparatifs de son prochain concert, elle oublie de le mettre à la poste.

Le 3 décembre 2000, Roger Turmel décède. Le 4 décembre 2000, Mireille Turmel transmet par messenger à *La Prévenante compagnie d'assurances* le chèque en paiement de la prime échue, accompagné d'une lettre par laquelle elle avise l'assureur du décès de son père. Le 11 décembre 2000, Mireille Turmel reçoit une lettre de l'assureur qui mentionne notamment ce qui suit :

[...]

La police d'assurance 2425-1012 a été résiliée de plein droit pour défaut de paiement de la prime à l'expiration du délai mentionné dans notre lettre du 20 novembre 2000. Nous vous retournons donc le chèque que vous nous avez fait parvenir le 4 décembre 2000.

[...]

QUESTION 5 (5 points)

- **Le contrat d'assurance a-t-il été résilié de plein droit à l'expiration du délai mentionné dans la lettre du 20 novembre 2000?**
- **Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.**

Cinquième problème :

Mireille Turmel vous montre le contrat suivant qu'elle a signé le 1^{er} mai 2000 :

Montréal, le 1^{er} mai 2000

Mireille Turmel vend à Gilles Lévesque sa roulotte de camping usagée de marque *Plein air* modèle Colonial 1998 au prix de 10 000 \$. Le prix ne porte pas intérêt et il est payable en versements de 500 \$ exigibles le premier jour de chaque mois à compter du 1^{er} juin 2000 jusqu'au 1^{er} janvier 2002 inclusivement. Cette roulotte se trouve présentement sur le terrain 24 au *Camping de la plage inc.* au Lac-à-la-Truite et Gilles Lévesque en prend possession aujourd'hui même.

Mireille Turmel

Mireille Turmel

Gilles Lévesque

Gilles Lévesque

En septembre 2000, Gilles Lévesque a déménagé aux États-Unis et son adresse est inconnue.

Les versements mensuels exigibles depuis celui du 1^{er} septembre 2000 inclusivement n'ont pas été payés. Mireille Turmel souhaite reprendre la roulotte qui se trouve encore sur le terrain 24 au *Camping de la plage inc.* au Lac-à-la-Truite. Elle a appris hier que Gilles Lévesque a vendu la roulotte de camping le 30 août 2000 à *Camping de la plage inc.* pour la somme de 9 000 \$ payée comptant le même jour.

QUESTION 6 (5 points)

Mireille Turmel peut-elle revendiquer la roulotte de camping? Choisissez la bonne réponse parmi celles énoncées ci-dessous et écrivez-la dans votre cahier de réponses.

- **Oui, article 2651(2) C.c.Q.**
- **Non, parce que le contrat du 1^{er} mai 2000 n'a pas été publié.**
- **Oui, article 1714 C.c.Q.**
- **Non, il ne s'agit pas d'un contrat visé par la *Loi sur la protection du consommateur*.**
- **Aucune de ces réponses**

DOSSIER 3 (35 POINTS)

La mise en situation du dossier 3 est évolutive : tous les faits complémentaires que vous y trouverez s'ajoutent à la trame de faits principale.

Réal Matteau, seul propriétaire d'un commerce de peinture et de débosselage d'automobiles, vous rencontre pour la première fois le 15 septembre 2000 relativement à une créance due par Monique Légaré, secrétaire dans un bureau de notaires du centre-ville de Montréal. Cette créance impayée de 10 680 \$ représente le coût des réparations faites à l'automobile de marque *Boca* de Monique Légaré à la suite d'un accident survenu en juillet 2000.

Le 14 septembre 2000, Monique Légaré a dit à Réal Matteau qu'elle ne pouvait pas le payer immédiatement. Elle lui a demandé d'être patient en lui disant qu'elle avait dénoncé l'accident à son assureur et qu'elle pensait avoir droit à une indemnité d'assurance qui lui permettrait de le payer en entier. À la fin de la conversation elle a ajouté : « Pour vous prouver ma bonne foi, je suis même prête à vous donner une hypothèque sur la somme qui m'est due par mon assureur. Faites préparer les papiers et je les signerai ».

QUESTION 7 (10 points)

- a) **Monique Légaré peut-elle consentir en faveur de Réal Matteau une hypothèque sans dépossession grevant la créance qu'elle a contre son assureur? Si oui, indiquez toutes les formalités qui doivent être accomplies. Si non, dites pourquoi.**
- b) **Monique Légaré peut-elle consentir en faveur de Réal Matteau une hypothèque avec dépossession grevant la créance qu'elle a contre son assureur? Si oui, indiquez toutes les formalités qui doivent être accomplies. Si non, dites pourquoi.**

FAITS COMPLÉMENTAIRES

Le 18 septembre 2000, votre client apprend que Monique Légaré ne recevra rien de son assureur à la suite de l'accident du mois de juillet 2000. Il vous donne donc instructions d'envoyer une lettre de mise en demeure à Monique Légaré.

Monique Légaré ne donne pas suite à cette lettre de mise en demeure.

Le 2 octobre 2000, Réal Matteau vous donne instructions d'intenter des procédures judiciaires contre Monique Légaré.

Monique Légaré ne produit aucune comparution à la suite de la signification de la demande en justice que vous avez intentée au nom de votre client.

Le 17 novembre 2000, l'action est accueillie selon ses conclusions et Monique Légaré est condamnée à payer 10 680 \$ plus les intérêts et les dépens.

Monique Légaré n'a pas payé la condamnation qui s'élève aujourd'hui, sans tenir compte des dépens, à 10 680 \$ en capital plus 320 \$ d'intérêts, le tout formant la somme totale de 11 000 \$.

Vous avez interrogé Monique Légaré aujourd'hui, le 11 décembre 2000, conformément aux dispositions de l'article 543 C.p.c. et vous avez appris ce qui suit :

- Monique Légaré est propriétaire d'une fraction de copropriété divise (ci-après appelée « condominium ») où elle réside. Ce condominium porte le numéro 320, de l'édifice *Prestige* situé au 1350, rue Centrale, à Saint-Jérôme, H3B 5B2. Le condominium lui a été vendu pour la somme de 100 000 \$ par *Développements Prestige ltée* en mai 1998. Lors de l'achat, Monique Légaré possédait 10 000 \$ d'économies qui ont servi à payer une partie du prix d'achat et elle a financé le solde comme suit :
 - elle a obtenu un prêt hypothécaire de 75 000 \$ de *Caisse populaire du Nord*. En date de ce jour, le solde de ce prêt est de 70 000 \$;
 - le contrat d'achat du condominium prévoit que le solde du prix, soit 15 000 \$, est payable au vendeur, sans intérêt, en un seul versement exigible le 28 novembre 2000. Pour garantir le paiement de cette somme de 15 000 \$, Monique Légaré a hypothéqué le condominium en faveur de *Développements Prestige ltée*. Au mois d'octobre 1998, *Développements Prestige ltée* a dûment cédé à *Banque industrielle* tous les droits découlant du contrat intervenu entre elle-même et Monique Légaré. Le 1^{er} novembre 1998, Monique Légaré a reçu signification d'un exemplaire de cette cession accompagné d'un état certifié de son inscription sur le registre foncier. Monique Légaré n'a jamais payé la somme de 15 000 \$ représentant le solde du prix d'achat du condominium.
- Au printemps 2000, Monique Légaré a fait rénover la cuisine de son condominium par *Belles Cuisines ltée*. Les travaux se sont terminés le 1^{er} juin 2000 et ils ont donné au condominium une plus-value égale à leur coût, soit 9 000 \$. Monique Légaré a payé 5 000 \$ à *Belles Cuisines ltée* le 30 juin 2000 et le solde du coût des travaux n'a jamais été payé.
- La valeur marchande des meubles qui garnissent le condominium de Monique Légaré est de 30 000 \$ y compris un piano de marque *Nanimo* qu'elle a acheté pour son usage personnel. Ce piano lui a été vendu le 1^{er} septembre 2000 par *Musique Laurentienne ltée* au prix de 15 000 \$. Monique Légaré a payé 5 000 \$ lors de la livraison du piano et le contrat de vente stipule que le solde est payable le 1^{er} décembre 2000. Ce solde de 10 000 \$ n'est pas payé en date de ce jour.
- Monique Légaré est propriétaire de son automobile de marque *Boca* qui est grevée d'une hypothèque en faveur de *Banque Boréale* pour garantir le remboursement du prêt de 15 000 \$ qu'elle a contracté pour l'acheter. L'acte d'hypothèque a été signé et dûment publié le 29 octobre 1999, date à laquelle Monique Légaré a acheté sa nouvelle automobile. Le solde de ce prêt dû à *Banque Boréale* s'élève en date de ce jour à 9 000 \$.
- Monique Légaré doit 4 000 \$ au ministre du Revenu du Québec pour des arriérés d'impôts sur le revenu.
- Monique Légaré est propriétaire d'une moto-marine qui est entièrement payée.
- Monique Légaré ne possède aucun autre bien et n'a aucune autre dette sauf la condamnation prononcée en faveur de votre client Réal Matteau.

Immédiatement après l'interrogatoire, vous obtenez un extrait du registre foncier concernant le condominium de Monique Légaré (reproduit en annexe). Vous prenez également connaissance de l'avis publié par *Belles Cuisines inc.* sous le numéro 837499 et vous constatez qu'il s'agit d'un avis de conservation d'une hypothèque légale de la construction. Vous apprenez par la suite que cet avis a été dûment signifié le 28 juin 2000.

INDEX DES IMMEUBLES

Circonscription foncière de TERREBONNE

Lot n° 1212-320

Plan n° 2165

Rang _____

Date d'établissement 1998 - 03 - 02 9 h 00

Canton _____

Année Mois Jour Heure Minutes

Signature de l'officier Pierre Mercier

Autres _____

Cadastre de la rivière

Concordance

NOMS DES PARTIES	NATURE DE L'ACTE	INSCRIPTION		REMARQUES ET AVIS D'ADRESSE	RADIATIONS
		DATE	N°		
Développements Prestige Hée	Déclaration de copropriété	98-03-09	807134		
Caisse populaire du Nord et Monique Légaré	Hyp.	98-05-15	808531	75 000 \$ 2503	
Développements Prestige Hée et Monique Légaré	Vente	98-05-29	808900	100 000 \$	
Développements Prestige Hée et Monique Légaré	Hyp.	98-05-29	808900	15 000 \$ 3805	
Monique Légaré et Gilles Vens et als	Servitude	98-05-30	808912	Servitude de vue	
Développements Prestige Hée et Banque Industrielle	Cession	98-10-13	815702	Ce: 808900 3712	
Syndicats des copropriétaires de l'édifice Prestige et Monique Légaré	Hyp. légale	99-07-26	825500	5500 \$ 3950	T88004
Belles Cuisines Stéé et Monique Légaré	Hyp. légale	00-06-28	837499	9000 \$	
Caisse populaire du Nord et Monique Légaré	Pré avis	00-10-02	839326	Re: 808531 vente sous contrôle de justice	

QUESTION 8 (5 points)

- **La servitude de vue publiée sous le n° 808912 s'éteindrait-elle dans l'hypothèse où le condominium de Monique Légaré serait vendu aujourd'hui par vente sous contrôle de justice à la demande de *Caisse populaire du Nord*?**
- **Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.**

FAITS COMPLÉMENTAIRES

Selon les informations que vous avez obtenues, le condominium de Monique Légaré serait adjugé au prix de 80 000 \$ s'il était vendu aujourd'hui sous contrôle de justice à la demande de *Caisse populaire du Nord*. Le montant des frais de justice et des dépenses faites dans l'intérêt commun serait de 3 000 \$ de sorte que le montant net à être distribué serait de 77 000 \$.

QUESTION 9 (8 points)

Lors de la distribution de la somme de 77 000 \$ mentionnée ci-dessus, indiquez le nom des seules personnes qui recevraient un montant d'argent ainsi que l'ordre dans lequel elles seraient payées.

TENEZ POUR ACQUIS QUE TOUS LES INTÉRESSÉS FERAIENT DÛMENT VALOIR LEURS DROITS ET QUE PERSONNE N'ALLÉGUERAIT LA DÉCONFITURE DE MONIQUE LÉGARÉ.

FAITS COMPLÉMENTAIRES

De retour à votre bureau, vous rencontrez votre client, Réal Matteau. Celui-ci vous dit que le directeur de *Caisse populaire du Nord* l'a informé que le condominium de Monique Légaré ne fera pas l'objet d'une vente sous contrôle de justice parce que cette dernière a remédié aujourd'hui même aux omissions mentionnées au préavis d'exercice d'un recours hypothécaire, aux omissions subséquentes et elle a payé les frais engagés.

Après avoir pris connaissance des informations que vous avez obtenues lors de l'interrogatoire, votre client vous demande comment serait distribué le produit de vente des biens suivants s'ils étaient vendus, aujourd'hui, à sa demande, par huissier pour la somme totale de 23 000 \$ se détaillant comme suit :

- le piano serait vendu 6 000 \$;
- l'automobile serait vendue 13 000 \$;
- la moto-marine serait vendue 4 000 \$.

QUESTION 10 (12 points)

Dans l'hypothèse où une vente des biens indiqués ci-dessus serait faite aujourd'hui en exécution d'une saisie mobilière pratiquée à la demande de Réal Matteau, indiquez le nom de chaque personne qui recevrait un montant d'argent ainsi que le montant qu'elle recevrait. Tenez pour acquis ce qui suit :

- **tous les intéressés feraient dûment valoir leurs droits;**
- **personne n'alléguerait la déconfiture de Monique Légaré;**
- **le coût total des frais de justice et des dépenses faites dans l'intérêt commun s'élèverait à la somme totale de 1 000 \$ qui serait colloquée au premier rang.**

CORRIGÉ

CIVIL II - EXAMEN RÉGULIER

11 décembre 2000

DOSSIER 1 (40 POINTS)

QUESTION 1 (40 points)

Rédigez en entier (en-tête, titre, adresse, allégations et conclusions) l'acte de procédure approprié. Ne rédigez ni affidavit ni avis de présentation, le cas échéant. Ne signez pas l'acte de procédure pour assurer votre anonymat.

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TROIS-RIVIÈRES
OU MONTRÉAL
OU SAINT-MAURICE
NO.

C O U R D U Q U É B E C
(Chambre civile)

1. 1

PLACEMENTS IMMOBILIERS O.R. INC., personne morale légalement constituée, ayant son siège au 250, rue Bonaventure, à Trois-Rivières, (district de Trois-Rivières,) G9A 5E2

Requérante

c.

GAÉTAN ROUILLARD, résidant au 10 623 rue Sherbrooke est, appartement 206, à Montréal, (district de Montréal,) H4L 2P8

et

2. 2

POMPES DE LA MAURICIE INC., personne morale légalement constituée ayant son siège au 112, 4e Rue, Shawinigan, (district de Saint-Maurice,) G9N 1G5

et

GILBERT POIRIER résidant au 395, boulevard Ste-Madeleine, Cap-de-la-Madeleine, (district de Trois-Rivières,) G8T 5A7

Intimés

Description complète des parties

3. 1

REQUÊTE RELATIVE AUX DROITS ET
OBLIGATIONS RÉSULTANT D'UN BAIL
(art. 762, al. 2 f) C.p.c.)

4. 1

À L'UN DES JUGES DE LA COUR DU QUÉBEC, SIÉGEANT EN CHAMBRE DE PRATIQUE, DANS LE DISTRICT DE TROIS-RIVIÈRES (OU MONTRÉAL OU SAINT-MAURICE), LA REQUÉRANTE EXPOSE :

5. 1

1. Le 30 septembre 1995, la requérante loue à l'intimé Gaétan Rouillard un local commercial situé au 5371, boulevard Industriel, à Trois-Rivières, pour un terme de 5 ans, à compter du 1er octobre 1995, tel qu'il appert du bail, pièce R-1;

6. 1

2. Le 25 février 1998, l'intimé Gaétan Rouillard sous-loue ce local à l'intimée Pompes de la Mauricie inc. pour un terme de 31 mois se terminant le 30 septembre 2000, tel qu'il appert de la convention de sous-location, pièce R-2;

7. 1

3. Aux termes de la convention de sous-location, pièce R-2, les intimés Pompes de la Mauricie inc. et Gilbert Poirier s'engagent solidairement avec l'intimé Gaétan Rouillard à exécuter toutes les obligations prévues au bail, pièce R-1;

8. 1

- (4. Dans la nuit du 29 au 30 septembre 2000, l'intimée Pompes de la Mauricie inc. quitte les lieux loués;)
5. Lors d'une visite des lieux loués, le 2 octobre 2000, le représentant de la requérante constate qu'ils sont dans un état pitoyable et que les dispositions du bail sur la remise en état des lieux loués n'ont pas été respectées et que plus particulièrement :
- a) des modifications non conformes aux normes applicables ont été effectuées au panneau électrique;
- b) les murs de gypse, les tuiles acoustiques du plafond, les appareils d'éclairage ainsi que la porte d'accès à l'entrepôt ont été endommagés;
6. De plus, l'intimée Pompes de la Mauricie inc. a emporté les meubles garnissant la réception et la salle d'attente, propriété de la requérante;
7. Par lettre du 3 octobre 2000, la requérante a mis les intimés en demeure d'effectuer les réparations requises et de lui remettre la possession des meubles, le tout, au plus tard le 16 octobre 2000, tel qu'il appert de cette lettre, pièce R-3;
8. Vu le défaut des intimés de donner suite à cette lettre dans le délai prévu, la requérante a fait effectuer les réparations requises au cours des mois d'octobre et novembre 2000, au coût de 12 623,48 \$;
9. De plus, la requérante a dû faire l'acquisition de nouveaux meubles, au coût de 7 326,52 \$ OU 7 362,52 \$;
10. Vu l'impossibilité de procurer la jouissance des lieux au nouveau locataire le 1^{er} novembre 2000, en raison des réparations, la requérante n'a pu percevoir le loyer du mois de novembre 2000, au montant de 2 124 \$;
- (11. La requérante est bien fondée à réclamer la somme de 22 074 \$, laquelle se détaille comme suit :
- | | |
|---------------------------------------------------|--------------|
| a) Coût des réparations : | 12 623,48 \$ |
| b) Remplacement des meubles : | 7 326,52 \$ |
| c) Perte de loyer pour le mois de novembre 2000 : | 2 124,00 \$) |
12. En date du 29 novembre 2000, la requérante a mis en demeure les intimés de lui payer la somme de 22 074 \$ ou 22 110 \$, tel qu'il appert de la lettre de mise en demeure, pièce R-4;
13. À ce jour, les intimés refusent ou négligent de payer les sommes réclamées;

POUR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :

- CONDAMNER les intimés, à payer à la requérante solidairement, la somme de 22 074 \$ OU 22 110 \$, avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue par la loi, à compter du 29 novembre 2000;

Le tout avec dépens.

Trois-Rivières, le 11 décembre 2000

PROCUREUR DE LA REQUÉRANTE.

TECHNIQUES DE RÉDACTION (15 points)

Allégation de plus d'un fait par paragraphe :	Aucune allégation	<input type="radio"/>	1 point	25. <input type="text" value="1"/>
	Une allégation	<input type="radio"/>	0 point	
Allégation non pertinente ou erronée :	Aucune allégation	<input type="radio"/>	5 points	26. <input type="text" value="5"/>
	Une allégation	<input type="radio"/>	4 points	
	Deux allégations	<input type="radio"/>	3 point	
	Trois allégations	<input type="radio"/>	2 point	
	Quatre allégations	<input type="radio"/>	1 point	
	Cinq allégations	<input type="radio"/>	0 point	
Conclusion non pertinente OU non fondée	Aucune allégation	<input type="radio"/>	1 point	27. <input type="text" value="1"/>
	Une allégation	<input type="radio"/>	0 point	
Référence aux pièces pertinentes				
• Bail du 30 septembre 1995 avec Rouillard	<input type="radio"/>	4 / 4		28. <input type="text" value="1"/>
• Convention de sous-location	<input type="radio"/>			
• Lettre de mise en demeure du 3 octobre 2000	<input type="radio"/>			
• Lettre de mise en demeure du 29 novembre 2000	<input type="radio"/>			
Aucune référence à une pièce non pertinente				29. <input type="text" value="1"/>
Cote des pièces : R				30. <input type="text" value="1"/>
Qualité de l'expression écrite : 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	<input type="radio"/>	5 points	31. <input type="text" value="5"/>
	Un manquement	<input type="radio"/>	4 points	
	Deux manquements	<input type="radio"/>	3 points	
	Trois manquements	<input type="radio"/>	2 points	
	Quatre manquements	<input type="radio"/>	1 points	
	Cinq manquements	<input type="radio"/>	0 point	

DOSSIER 2 (25 POINTS)

QUESTION 2 (5 points)

Mireille Turmel peut-elle reprendre possession, le 1er juillet 2001, du logement occupé par Michel Langelier pour y loger sa mère? Si oui, indiquez toutes les formalités qui doivent être accomplies. Si non, dites pourquoi.

Non, parce que la reprise de possession est possible seulement à l'expiration du bail.

OU

Non, parce qu'il s'agit d'un bail de trois ans.

32.

QUESTION 3 (5 points)

- Sans égard au moyen procédural, Mireille Turmel peut-elle légalement forcer le Musée historique de Montréal à lui prêter le “ Violon Bleu “?
- Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

Non, art. 2316 C.c.Q.

33.

QUESTION 4 (5 points)

En date du 7 décembre 2000, Son de scènes ltée avait-elle toujours un droit de rétention sur les appareils de son de Mireille Turmel? Dites pourquoi.

Non, le droit de rétention de *Son de scènes ltée* s'est éteint lors de remise des appareils de son après les réparations (quoique Mireille ait consenti à confier les biens à *Son de scènes ltée* et que la créance impayée y soit intimement liée.)

OU

Non, *Son de scènes ltée* n'a jamais eu de droit de rétention parce que Mireille Turmel bénéficiait d'un terme.

34.

QUESTION 5 (5 points)

- Le contrat d'assurance a-t-il été résilié de plein droit à l'expiration du délai mentionné dans la lettre du 20 novembre 2000?
- Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

Non, art. 2427 C.c.Q. (Le preneur dispose d'un délai de grâce de 30 jours pour payer la prime échue malgré toute convention contraire.)

35.

QUESTION 6 (5 points)

Mireille Turmel peut-elle revendiquer la roulotte de camping? Choisissez la bonne réponse parmi celles énoncées ci-dessous et écrivez-la dans votre cahier de réponses.

- Oui, art. 2651(2) C.c.Q.
- Non, parce que le contrat du 1er mai 2000 n'a pas été publié.
- Oui, art. 1714 C.c.Q.
- Non, il ne s'agit pas d'un contrat visé par la Loi sur la protection du consommateur.
- Aucune de ces réponses

Aucune de ces réponses. (Il ne s'agit pas d'un contrat de vente à tempérament et Mireille Turmel n'a aucun droit personnel contre Camping de la plage inc. Elle n'a pas non plus de droit réel dans le bien vendu.)

36.

DOSSIER 3 (35 POINTS)

QUESTION 7 (10 points)

- a) **Monique Légaré peut-elle consentir en faveur de Réal Matteau une hypothèque sans dépossession grevant la créance qu'elle a contre son assureur? Si oui, indiquez toutes les formalités qui doivent être accomplies. Si non, dites pourquoi.**

COMPTE TENU DES DEUX INTERPRÉTATIONS POSSIBLES DE L'ARTICLE 15.02 DU RÈGLEMENT SUR LE RDPRM ET DE L'ABSENCE DE JURISPRUDENCE, LES DEUX RÉPONSES SUIVANTES SONT ACCEPTÉES :

Non, parce que Monique Légaré n'exploite pas une entreprise (principe de 2683 C.c.Q.)

OU

Oui, au moyen d'un (acte) écrit (sous seing privé) (principe de l'article 2696 C.c.Q)

37.

- b) **Monique Légaré peut-elle consentir en faveur de Réal Matteau une hypothèque avec dépossession grevant la créance qu'elle a contre son assureur? Si oui, indiquez toutes les formalités qui doivent être accomplies. Si non, dites pourquoi.**

Non, parce que cette créance n'est pas représentée par un titre. (principe de l'art. 2702 C.c.Q.).

OU, COMPTE TENU DE LA CONTROVERSE SOULIGNÉE DANS LA DOCUMENTATION, LES RÉPONSES SUIVANTES SONT ACCEPTÉES :

Le législateur n'ayant pas défini la notion de titre, il appartiendra aux tribunaux de décider si oui ou non l'indemnité d'assurance peut être hypothéquée par Monique Légaré.

OU

Oui, sans aucune autre formalité que la remise du titre à Réal Matteau.

38.

QUESTION 8 (5 points)

- **La servitude de vue publiée sous le no 808912 s'éteindrait-elle dans l'hypothèse où le condominium de Monique Légaré serait vendu aujourd'hui par vente sous contrôle de justice à la demande de Caisse populaire du Nord?**
- **Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.**

Non. (Art. 2794 C.c.Q. et) 696 C.p.c.

OU

Non, art. 1182 C.c.Q.

39.

QUESTION 9 (8 points)

Lors de la distribution de la somme de 77 000 \$ mentionnée ci-dessus, indiquez le nom des seules personnes qui recevraient un montant d'argent ainsi que l'ordre dans lequel elles seraient payées.

TENEZ POUR ACQUIS QUE TOUS LES INTÉRESSÉS FERAIENT DÛMENT VALOIR LEURS DROITS ET QUE PERSONNE N'ALLÉGUERAIT LA DÉCONFITURE DE MONIQUE LÉGARÉ.

Banque Industrielle et Caisse populaire du Nord

40.

Cette case est accordée lorsque la réponse indique que le solde de prix de vente serait payé avant la créance de Caisse populaire du Nord.

41.

QUESTION 10 (12 points)

Dans l'hypothèse où une vente des biens indiqués ci-dessus serait faite aujourd'hui en exécution d'une saisie mobilière pratiquée à la demande de Réal Matteau, indiquez le nom de chaque personne qui recevrait un montant d'argent ainsi que le montant qu'elle recevrait. Tenez pour acquis ce qui suit :

- tous les intéressés feraient dûment valoir leurs droits;
- personne n'alléguerait la déconfiture de Monique Légaré;
- le coût total des frais de justice et des dépenses faites dans l'intérêt commun s'élèverait à la somme totale de 1 000 \$ et serait colloqué au premier rang.

Musique Laurentienne ltée	42.	1
ministre du Revenu du Québec	43.	1
Banque Boréale	44.	1
Réal Matteau	45.	1

Hypothèse SANS droit de rétention de l'automobile en faveur de Réal Matteau

OU Hypothèse AVEC droit de rétention de l'automobile en faveur de Réal Matteau

Frais de justice	1000 \$
Musique Laurentienne ltée	6 000 \$
ministre du Revenu du Québec	4 000 \$
Banque Boréale	9 000 \$
Réal Matteau	3 000 \$ (ou 4000 \$ si les frais de justice et autres dépenses faites dans l'intérêt commun n'ont pas été colloqués séparément.)

46. 2

47. 2

48. 2

49. 2

Frais de justice	1000 \$
Musique Laurentienne ltée	6 000 \$
ministre du Revenu du Québec	4 000 \$
Banque Boréale	1 000 \$ à la condition que la réponse indique que Réal Matteau reçoive 11 000 \$ (ou 12 000 \$ si les frais de justice et autres dépenses faites dans l'intérêt commun n'ont pas été colloqués séparément)
Réal Matteau	11 000 \$ (ou 12 000 \$ si les frais de justice et les autres dépenses faites dans l'intérêt commun n'ont pas été colloqués séparément) à condition que le montant total payé à Banque Boréale et à Réal Matteau n'excède pas le prix de vente du véhicule, soit 13 000 \$