



FORMATION PROFESSIONNELLE DU BARREAU DU QUÉBEC

CAHIER D'EXAMEN

CIVIL II

Le 10 décembre 2003

- 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 **13** pages (incluant la présente) et que votre cahier de réponses en comprend **7**.

DOSSIER 1 (15 POINTS)

Votre maître de stage, M^e Suzanne Poudrier, vous remet le dossier de sa cliente, *Restaurant Chat Botté inc.* et les notes de l'entrevue avec Émile Chabot, seul actionnaire et administrateur de *Restaurant Chat Botté inc.*

NOTES DE L'ENTREVUE DU 17 NOVEMBRE 2003 AVEC ÉMILE CHABOT
--

- *Restaurant Chat Botté inc.* a 10 employés et exploite un restaurant à Longueuil.
- Pour faire des livraisons à domicile, *Restaurant Chat Botté inc.* a acheté de Peter Prince, qui fait affaires sous la raison sociale de *Le Prince de l'Auto Usagée enr.*, une automobile de marque Ford Focus 2002, numéro d'identification VL2MP4321J1875492, au montant de 16 800 \$, taxes incluses.
- Le contrat de vente de l'automobile est signé à Longueuil le 3 novembre 2003. *Restaurant Chat Botté inc.* paie alors la somme de 8 000 \$. Le solde est payable en 24 versements mensuels, égaux et consécutifs de 397,48 \$ chacun, à compter du 3 décembre 2003.
- Le contrat contient une clause de réserve de propriété en faveur du vendeur.
- *Restaurant Chat Botté inc.* paie la somme de 265 \$ pour l'immatriculation et la somme de 1 272 \$ pour assurer le véhicule.
- Dès la prise de possession du véhicule, le 3 novembre 2003, Émile se rend à la place d'affaires d'*Accessoires Commerciaux inc.* pour faire peindre le nom et le numéro de téléphone du restaurant sur la voiture.
- Le 6 novembre 2003, Émile se rend chez *Accessoires Commerciaux inc.* pour reprendre possession de son véhicule et paie la facture de 380 \$. À ce moment, le représentant de *Accessoires Commerciaux inc.* l'informe que l'employé qui a effectué le travail de lettrage a remarqué que le véhicule avait été gravement accidenté et il conseille à Émile de le faire examiner par un mécanicien.
- Émile se rend immédiatement chez Charles Foisy, mécanicien, et lui demande d'examiner le véhicule. Charles s'aperçoit que le véhicule a effectivement été gravement endommagé dans un accident et que le châssis a été soudé d'une manière non conforme aux règles de l'art. Il déclare à Émile que le coût de remise en état de ce véhicule serait d'environ 9 000 \$ et il lui conseille de ne pas l'utiliser car le véhicule est dangereux.
- Le même jour, Émile se rend chez son vendeur, Peter Prince, et lui fait part des conclusions de son mécanicien. Il exige le remboursement de ce qu'il a payé. Surpris, Peter indique qu'il s'informerait et qu'il communiquerait avec lui sous peu. Émile repart donc avec son véhicule.
- Le 14 novembre 2003, n'ayant reçu aucune nouvelle, Émile retourne chez son vendeur. À sa grande surprise, il constate que le commerce est fermé, que les locaux sont vides et qu'il n'y a aucun véhicule sur place.

Lors de la rencontre du 17 novembre 2003, Émile donne mandat à M^e Poudrier d'intenter les procédures judiciaires appropriées pour récupérer la somme de 8 000 \$ déjà payée, la somme payée à *Accessoires Commerciaux inc.* ainsi que les frais d'immatriculation et d'assurance du véhicule pour être libéré de toutes les obligations qui découlent de ce contrat.

M^e Poudrier vérifie le registre des droits personnels et réels mobiliers et constate que la réserve de propriété a été inscrite le 6 novembre 2003 sous le numéro 03-0456789-0001.

M^e Poudrier fait des vérifications auprès de l'Inspecteur général des institutions financières et constate que Peter Prince exploite une entreprise individuelle sous la raison sociale *Le Prince de l'Auto Usagée enr.* Elle obtient l'adresse résidentielle de Peter Prince à Drummondville.

Le 17 novembre 2003, M^e Poudrier transmet à Peter Prince une lettre de mise en demeure dans laquelle elle offre de lui remettre le véhicule et lui réclame le remboursement des sommes payées, au plus tard le 27 novembre 2003. En date d'aujourd'hui, elle n'a reçu aucune réponse à cette lettre de mise en demeure.

Adresses des personnes mentionnées ci-dessus :

- *Restaurant Chat Botté inc.* (siège et seule place d'affaires) : 580, chemin de Chambly, Longueuil, district de Longueuil, J4H 3L8
- Émile Chabot (domicile et résidence) : 10, rue Marianne, Montréal, district de Montréal, H2W 1A9
- *Le Prince de l'Auto Usagée enr.* (seule place d'affaires) : 1 200, chemin de Chambly, Longueuil, district de Longueuil, J6H 5L6
- Peter Prince (domicile et résidence) : 860, rue Lindsay, Drummondville, district de Drummond, J4B 4W7
- *Accessoires Commerciaux inc.* (siège et seule place d'affaires) : 21, rue Saint-Charles, Longueuil, district de Longueuil, J2H 1C9
- Charles Foisy (domicile et résidence) : 100, boul. Jacques-Cartier, Longueuil, district de Longueuil, J2M 4J8

QUESTION 1 (15 points)

- a) **Rédigez l'en-tête de cette requête introductive d'instance.**
- b) **Rédigez les conclusions de cette requête introductive d'instance. Ne signez pas l'acte de procédure pour assurer votre anonymat.**

DOSSIER 2 (45 POINTS)

Louise Lajoie vous rencontre aujourd'hui et vous fait part des faits suivants.

Problème 1

La mise en situation du problème 1 du dossier 2 est évolutive : tous les faits complémentaires que vous y trouverez s'ajoutent à la trame de faits principale.

Louise Lajoie achète un immeuble, au prix de 150 000 \$, par acte notarié intervenu le 11 octobre 2002 et inscrit au registre foncier à la même date. Cet immeuble est situé au 1010, rue St-Hubert à Montréal.

Au rez-de-chaussée de cet immeuble, elle aménage une bijouterie qu'elle exploitera et, à l'étage, elle aménage des bureaux à des fins de location. Les travaux de rénovation sont tous exécutés par *Construction R.H. inc.* avec qui Louise a signé, le 12 octobre 2002, un contrat de rénovation au coût de 50 000 \$. Le contrat prévoit un premier paiement de 10 000 \$ cinq jours après le début des travaux, un deuxième paiement de 15 000 \$ à la fin des travaux et un troisième paiement de 25 000 \$ au plus tard 30 jours après la fin des travaux.

Le 15 octobre 2002, Louise reçoit deux dénonciations écrites, qui respectent les exigences du *Code civil du Québec*, relatives aux travaux de rénovation de son immeuble de Montréal :

- La première provient de *Vitrierie B.B. inc.* qui indique avoir signé un contrat de 10 000 \$ avec *Construction R.H. inc.* pour la fourniture de fenêtres.
- La deuxième provient de *Les Entreprises Électriques du Nord inc.* qui indique avoir signé un contrat de 5 000 \$ avec *Construction R.H. inc.* pour des travaux d'électricité.

Les travaux commencent le 16 octobre 2002 et sont entièrement terminés le 31 octobre 2002. Ces travaux donnent une plus-value à l'immeuble de 50 000 \$. En date du 31 octobre 2002, Louise a payé les deux premiers versements prévus au contrat.

Le 20 novembre 2002, Louise reçoit signification d'un avis de conservation d'hypothèque légale en faveur de *Vitrierie B.B. inc.* inscrit le 18 novembre 2002 contre son immeuble, qui indique que *Construction R.H. inc.* doit un solde de 10 000 \$ à son fournisseur de fenêtres. Louise rencontre alors le représentant de *Construction R.H. inc.* qui lui confirme que sa société n'a pas payé cette somme de 10 000 \$ à *Vitrierie B.B. inc.* à cause d'un litige entre les sociétés, qui résulte de travaux exécutés sur un immeuble à Laval.

Le 21 novembre 2002, Louise reçoit signification d'un avis de conservation d'une hypothèque légale en faveur de *Les Entreprises Électriques du Nord inc.* inscrit le 19 novembre 2002 contre son immeuble, qui indique que *Construction R.H. inc.* doit un solde de 5 000 \$ à son sous-entrepreneur.

Le 29 novembre 2002, Louise paie la somme de 15 000 \$ à *Construction R.H. inc.*

Le 21 mars 2003, Louise reçoit signification d'un préavis de vente sous contrôle de justice de *Vitrierie B.B. inc.* relativement à la somme de 10 000 \$ qui est toujours impayée. Le préavis est inscrit au registre foncier le 25 mars 2003 contre l'immeuble de Louise.

Louise n'a reçu aucun autre document relativement aux deux hypothèques légales et une vérification au registre foncier révèle qu'il n'y a aucune autre inscription quant à ces deux hypothèques légales.

Le 3 décembre 2003, Louise reçoit une lettre de mise en demeure de *Construction R.H. inc.* qui réclame le solde de 10 000 \$. Bien qu'elle soit satisfaite de tous les travaux exécutés, Louise refuse de donner suite à la lettre de mise en demeure.

QUESTION 2 (5 points)

Louise Lajoie est-elle justifiée de retenir la somme de 10 000 \$?

Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

FAITS COMPLÉMENTAIRES

Les Entreprises Électriques du Nord inc. refuse de consentir à la radiation de son hypothèque légale, malgré les nombreuses demandes de Louise.

QUESTION 3 (5 points)

Louise Lajoie peut-elle obtenir cette radiation sans s'adresser au tribunal?

Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

FAITS COMPLÉMENTAIRES

Pour financer l'achat et les travaux de rénovation de l'immeuble du 1010, rue St-Hubert, Louise Lajoie emprunte une somme de 175 000 \$ de *Banque Financière* et consent à cette dernière une hypothèque qui grève son immeuble pour cette somme. L'acte d'hypothèque, intervenu devant le notaire le 9 octobre 2002, et l'avis d'adresse de *Banque Financière* sont inscrits au registre foncier contre l'immeuble le jour même.

Dans l'acte de vente inscrit le 11 octobre 2002, le vendeur de l'immeuble, Léon Cyr, accorde à Louise un délai d'un an, jusqu'au 11 octobre 2003, pour payer le solde du prix de vente qui s'élève à 6 000 \$. L'acte de vente contient une hypothèque qui grève l'immeuble vendu en faveur de Léon pour garantir le paiement de ce solde.

Le 12 novembre 2002, Louise consent en faveur de son voisin, Sylvio Lata, une servitude de passage qui affecte l'immeuble situé au 1010, rue St-Hubert à Montréal. Cette servitude permet à Sylvio d'utiliser la cour arrière de l'immeuble de Louise et d'y stationner un véhicule. L'acte de servitude est publié le 13 novembre 2002.

Le 27 octobre 2003, comme Louise n'a pas payé le solde de prix de vente à l'arrivée du terme, Léon lui fait signifier un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice de l'immeuble. Le 29 octobre 2003, ce préavis est inscrit au registre foncier. Aucun acte de délaissement volontaire n'est consenti.

QUESTION 4 (5 points)

L'hypothèque de Léon Cyr prend-elle rang avant celle de *Banque Financière*?

Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

QUESTION 5 (5 points)

En date d'aujourd'hui, le 10 décembre 2003, Léon Cyr peut-il changer la nature du droit hypothécaire qu'il entend exercer?

Choisissez la bonne réponse parmi celles inscrites ci-dessous et encerclez la lettre correspondante dans votre cahier de réponses.

- a) **Non, parce que son choix a déjà été fait dans le préavis.**
- b) **Oui, uniquement en obtenant l'accord écrit de Louise Lajoie.**
- c) **Non, parce que le délai de 60 jours n'est pas expiré.**
- d) **Oui, en faisant signifier et en inscrivant au registre foncier un nouveau préavis.**

QUESTION 6 (5 points)

***Banque Financière* recevra-t-elle de l'officier de la publicité des droits un avis de l'inscription au registre foncier de l'acte de servitude publié le 13 novembre 2002?**

Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

Problème 2

En juillet 2003, Sonia Rivard se présente à la bijouterie de Louise Lajoie avec une broche ancienne qu'elle a achetée d'une succession. Cette broche, d'une valeur de plusieurs milliers de dollars, a besoin d'une réparation importante que Sonia demande à Louise d'effectuer.

Le 7 août 2003, Sonia revient à la bijouterie et Louise lui remet la broche ainsi que la facture de la réparation, au prix de 800 \$. Sonia paie une somme de 300 \$ et déclare qu'elle enverra sous peu un chèque pour le solde de 500 \$.

Le 10 septembre 2003, Sonia revient à la bijouterie pour faire nettoyer une bague d'une valeur de plus de 1 000 \$. Sonia déclare alors à Louise qu'elle paiera le solde de 500 \$ dû sur la facture du 7 août 2003 en même temps que la somme de 25 \$ pour le nettoyage de la bague lorsqu'elle viendra reprendre sa bague.

Le 25 septembre 2003, Sonia revient à la bijouterie pour reprendre la bague et elle paie la facture de 25 \$ pour les frais de nettoyage, mais n'a pas d'argent pour payer la somme de 500 \$ à Louise.

Louise a appris qu'un bijoutier a le droit de retenir un bijou si un compte n'est pas payé par un client. Elle refuse donc de remettre la bague à Sonia tant qu'elle n'aura pas reçu la somme due. Sonia quitte la bijouterie, sans la bague, en déclarant qu'elle reviendra le lendemain avec l'argent pour payer son compte de 500 \$, mais Louise ne la revoit jamais.

À la suite de procédures judiciaires intentées contre Sonia, la bague est saisie et vendue en justice. Tous les créanciers de Sonia font valoir leurs droits et produisent leurs réclamations conformément au *Code de procédure civile*.

QUESTION 7 (5 points)

La créance de 500 \$ de Louise Lajoie est-elle prioritaire? Dites pourquoi.

Problème 3

Louise Lajoie loue les bureaux situés à l'étage de son immeuble à *Messagerie M.C. inc.* Cette entreprise fait la livraison de lettres et de petits colis. Son unique actionnaire et administrateur est Maurice Croteau.

Le 9 juin 2003, pour aider son locataire qui éprouve des difficultés financières temporaires, Louise prête à *Messagerie M.C. inc.* la somme de 7 500 \$ qu'elle débourse le jour même. Le capital et les intérêts au taux de 6 % l'an sont échus depuis le 9 septembre 2003.

Le 9 juin 2003, pour garantir le remboursement de ce prêt, *Messagerie M.C. inc.* avait consenti une hypothèque mobilière qui grève un camion appartenant à *Messagerie M.C. inc.* et qui sert à effectuer les livraisons. Maurice s'était porté caution solidaire de son entreprise en faveur de Louise pour garantir également le remboursement de ce prêt.

Le 19 novembre 2003, Louise reçoit une lettre de *Messagerie M.C. inc.*, signée par Maurice Croteau, qui l'informe des problèmes financiers importants de l'entreprise. La lettre mentionne que le camion hypothéqué a été vendu le 3 novembre 2003 à Georges Lemaire dont l'adresse paraît dans la lettre. Georges exploite une entreprise de livraison de bouteilles d'eau, *Les Olympides ltée*, dont il est le seul actionnaire et administrateur.

Maurice Croteau ajoute que le prix de vente du camion est entièrement payé et a été remis à sa banque pour diminuer le solde de la marge de crédit de son entreprise. Maurice ajoute qu'il contestera toute action intentée par Louise contre lui, à titre de caution, tant que Louise n'aura pas fait vendre en justice les équipements de bureau, propriété de *Messagerie M.C. inc.*, qui se trouvent encore dans le local de l'entreprise. Selon lui, la valeur des équipements est suffisante pour payer le solde dû à Louise.

Louise vous remet l'état certifié de l'inscription de son hypothèque sur lequel paraît la description du véhicule avec son numéro d'identification. Elle vous déclare que Georges lui a dit avoir revendu le camion à *Les Olympides ltée* le jour même de son acquisition. Outre cette information, Louise vous dit qu'elle n'a rien fait au sujet du camion ou du cautionnement depuis la réception de la lettre le 19 novembre 2003 et qu'elle n'a reçu aucun paiement en remboursement du prêt.

QUESTION 8 (5 points)

En tenant pour acquis que la vente du camion par *Messagerie M.C. inc.* n'a pas été faite dans le cours des activités de l'entreprise, Louise Lajoie détient-elle encore une hypothèque valide sur le camion?

Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

QUESTION 9 (5 points)

En tenant pour acquis que Louise Lajoie détient une hypothèque valide sur le camion, à qui doit-elle faire signifier un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire?

Choisissez la bonne réponse parmi celles inscrites ci-dessous et encerclez la lettre correspondante dans votre cahier de réponses.

- a) *Messagerie M.C. inc.*
- b) *Les Olympides ltée*
- c) *Messagerie M.C. inc.* et *Les Olympides ltée*
- d) *Messagerie M.C. inc.*, *Les Olympides ltée* et Georges Lemaire
- e) *Messagerie M.C. inc.* et Georges Lemaire

QUESTION 10 (5 points)

Maurice Croteau a-t-il raison de prétendre que Louise Lajoie doit d'abord faire vendre les biens de *Messagerie M.C. inc.* avant de lui exiger paiement à titre de caution?

Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

DOSSIER 3 (40 POINTS)

Robert Létourneau et Solange Rousseau vous consultent aujourd'hui au sujet de problèmes auxquels ils sont confrontés.

Problème 1

En mai 2003, Robert Létourneau procède à des travaux à sa résidence. Il fait appel aux services de son fils, Olivier, pour les travaux de peinture. Olivier, âgé de 20 ans, a quitté le domicile familial en 2001 pour s'établir en banlieue de Montréal et poursuivre des études collégiales en mécanique du bâtiment.

Lors de l'exécution des travaux, Olivier utilise une technique d'avant-garde pour appliquer la peinture sur des panneaux de gypse récemment installés. Il commet toutefois une erreur dans l'utilisation de cette technique, en ne suivant pas scrupuleusement les indications du fabricant. Cette erreur entraîne des dommages importants causés par l'humidité et nécessite l'installation de nouveaux panneaux de gypse.

Robert présente une réclamation à son assureur, *La Québécoise, compagnie d'assurances*, qui accepte de verser une somme de 10 000 \$ à titre d'indemnité, parce que le risque est couvert en vertu du contrat d'assurance.

Le 10 novembre 2003, Olivier reçoit une lettre de mise en demeure de *La Québécoise, compagnie d'assurances*, qui lui réclame le paiement de la somme versée à Robert.

QUESTION 11 (5 points)

***La Québécoise, compagnie d'assurances* peut-elle réclamer à Olivier Létourneau le remboursement de l'indemnité d'assurance versée à son assuré?**

Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

Problème 2

Solange Rousseau exploite un salon de coiffure, *Coiffure 3000 inc.* Récemment, elle a fait l'acquisition d'un appareil de bureau qui intègre les fonctions d'imprimante, de télécopieur, de numériseur et de photocopieur. Elle décide alors de se départir des anciens appareils qu'elle utilisait jusqu'alors. Au cours d'une conversation avec le propriétaire d'un commerce voisin, *Boutique Presse du Quartier inc.*, elle apprend que ce commerçant souhaite offrir un service de dépannage pour la reproduction, l'impression et la transmission de documents.

Le 28 novembre 2003, elle vend l'ensemble de ses anciens appareils à cette entreprise pour une somme de 3 500 \$, payable dans un délai de dix jours. *Boutique Presse du Quartier inc.* prend possession des appareils le jour même.

Le 9 décembre 2003, Solange n'a toujours pas reçu paiement. Elle communique alors avec le propriétaire de *Boutique Presse du Quartier inc.*, qui lui avoue que son entreprise sera incapable de payer le prix de vente parce qu'elle éprouve de sérieuses difficultés financières. Le propriétaire ajoute que tous les biens meubles qui servent à l'exploitation de son entreprise ont été saisis la veille par un créancier hypothécaire, *Éditions Médiatéc ltée*, et qu'ils seront prochainement vendus sous contrôle de justice.

QUESTION 12 (5 points)

En date d'aujourd'hui, Solange Rousseau peut-elle revendiquer, à titre de vendeur impayé, les appareils qu'elle a vendus à *Boutique Presse du Quartier inc.* et qui ont été saisis par *Éditions Médiatéc ltée* ? Dites pourquoi.

Problème 3

Au printemps 2003, Robert Létourneau conclut un bail relatif à un vaste et luxueux appartement, propriété de Michel Therrien, situé à Bromont. L'appartement, d'une superficie de 450 m² sur deux étages, est utilisé par Robert les fins de semaine pendant la saison de vélo de montagne. Robert réserve la partie supérieure de l'appartement, d'une superficie de 100 m², pour y inviter des clients de son entreprise de relations publiques pendant les fins de semaine. Le bail couvre une période de sept mois, soit du 1^{er} avril au 31 octobre 2003.

À l'automne 2003, Robert apprend que Michel a quitté le Québec pour vivre en Floride. Comme il n'a reçu aucune communication relativement à l'appartement et qu'il souhaite en conserver l'usage pour profiter de la saison de ski alpin, il continue d'occuper l'appartement les fins de semaine et de payer le loyer mensuel par dépôt direct dans le compte de Michel.

Le 3 décembre 2003, Robert reçoit une lettre de Michel qui l'informe de son intention de reprendre possession de l'appartement en date du 1^{er} juin 2004 pour y loger Marie-Ève Joncas, fille de sa conjointe Lucille Joncas. Bien qu'il n'existe pas de lien de filiation entre Marie-Ève et Michel, ce dernier subvient aux besoins de la fille de sa conjointe depuis plusieurs années, d'autant plus qu'elle éprouve des problèmes de santé qui l'empêchent d'intégrer le marché du travail.

QUESTION 13 (5 points)

Michel Therrien peut-il reprendre possession de l'appartement loué en date du 1^{er} juin 2004?

Choisissez la bonne réponse parmi celles inscrites ci-dessous et encerclez la lettre correspondante dans votre cahier de réponses.

- a) **Oui, parce que le terme du bail sera alors expiré.**
- b) **Non, parce que l'avis de reprise de possession a été donné dans un délai insuffisant.**
- c) **Oui, parce que Michel Therrien subvient aux besoins de la fille de sa conjointe.**
- d) **Non, parce qu'il n'y a pas de lien de filiation entre Michel Therrien et Marie-Ève Joncas.**
- e) **Non, parce que moins du tiers de la superficie est utilisé pour les fins de l'exploitation d'une entreprise.**

Problème 4

La mise en situation du problème 4 du dossier 3 est évolutive : tous les faits supplémentaires que vous y trouverez s'ajoutent à la trame de faits principale.

Au début de septembre 2003, Solange Rousseau reçoit à sa place d'affaires une revue spécialisée en provenance de *Mode coiffure inc.* qui annonce divers produits à l'usage exclusif des coiffeurs professionnels. Cette revue fait la promotion d'une nouvelle teinture pour cheveux sous forme de crème hyper-concentrée.

Le 3 décembre 2003, Solange passe une commande par télécopieur. Sur le formulaire de commande, elle indique acheter dix contenants de teinture de 500 ml chacun pour un prix total de 500 \$, taxes en sus, et elle paie le jour même avec la carte de crédit de son entreprise, *Coiffure 3000 inc.*

Le 5 décembre 2003, elle reçoit sa commande. Le même jour, une de ses clientes remarque que les contenants ne semblent pas contenir la quantité de teinture mentionnée sur l'étiquette. Cette impression est confirmée lors de tests effectués le lendemain dans un laboratoire qui concluent qu'il n'y a que 425 ml de teinture dans chacun des contenants. Avant d'entreprendre des démarches auprès de *Mode coiffure inc.*, Solange désire connaître ses droits.

QUESTION 14 (5 points)

Solange Rousseau peut-elle demander une réduction du prix payé pour les contenants de teinture?

Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi, autres que les articles 1590 et 1604 du Code civil du Québec.

FAITS COMPLÉMENTAIRES

Solange Rousseau vous fait également part qu'elle a reçu au début du mois d'octobre 2003, par la poste, à son domicile à Montréal, une publicité qui provient de *Disques CD inc.* dont la place d'affaires est située à Gatineau. Cette publicité fait la promotion de nouveaux disques compacts vendus à moitié prix. Les disques compacts peuvent être commandés en transmettant, par télécopieur ou par la poste, le bon de commande joint à la publicité.

Le 10 octobre 2003, Solange passe une commande. Sur le formulaire de commande, elle indique acheter quinze disques compacts pour un prix total de 300 \$, taxes en sus, ainsi que les informations nécessaires au paiement à l'aide de sa carte de crédit personnelle.

Le 27 octobre 2003, Solange reçoit sa commande à son domicile. Elle constate qu'il manque deux disques compacts et que parmi les treize disques compacts reçus, six sont des titres qu'elle n'a pas commandés.

QUESTION 15 (5 points)

Dans l'hypothèse où Solange Rousseau disposerait d'un droit d'action valable contre *Disques CD inc.*, peut-elle intenter son recours dans le district de Montréal? Dites pourquoi.

Problème 5

Le 1^{er} novembre 2001, Joannie Létourneau, nièce de Robert Létourneau, contracte un prêt de 10 000 \$ sans intérêts auprès de son beau-père, Albert Thibodeau. Le même jour, Albert se fait accorder une hypothèque de premier rang sur un terrain d'une valeur de 15 000 \$ que Joannie a hérité de son père. Le 2 novembre 2001, Robert s'engage à titre de caution pour le prêt de Joannie, dans un contrat dans lequel il renonce aux bénéfices de division et de discussion. Le prêt est remboursable par Joannie en deux versements égaux de 5 000 \$, payables le 1^{er} novembre de chaque année, à compter du 1^{er} novembre 2002.

Joannie paie le premier versement de 5 000 \$ le 1^{er} novembre 2002. Toutefois, à compter du printemps 2003, elle commence à éprouver des problèmes financiers. Le 23 avril 2003, Albert, sachant par ailleurs que Robert est très solvable, renonce à ses droits hypothécaires à la demande de Joannie. Cette renonciation permet à Joannie de vendre son terrain et d'acquitter rapidement certaines dettes urgentes. Le 5 novembre 2003, Albert réclame à Robert le paiement du versement de 5 000 \$ dû le 1^{er} novembre 2003. Robert sait pertinemment que Joannie est insolvable et qu'elle ne pourra le rembourser s'il fait ce paiement.

QUESTION 16 (5 points)

Robert Létourneau est-il tenu de payer la somme de 5 000 \$ que lui réclame Albert Thibodeau?

Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

Problème 6

Le 1^{er} mars 2002, Robert Létourneau prête une somme de 8 000 \$ à son oncle, Marcel Létourneau, qui éprouve des difficultés financières passagères. Le prêt, consenti sans intérêts, est remboursable le 1^{er} septembre 2002.

Marcel fait défaut de rembourser Robert à l'échéance, malgré la lettre de mise en demeure expédiée par Robert. Le 3 mars 2003, Robert obtient un jugement qui condamne Marcel à lui payer la somme de 8 000 \$.

Marcel décède le 22 juillet 2003 sans avoir remboursé Robert. La fille unique de Marcel, Roxanne Létourneau, est légataire universelle des biens de son père en vertu du testament. Compte tenu de certaines complications, la liquidation de la succession pourrait prendre encore plusieurs mois. En revanche, Robert vient d'apprendre que Roxanne est la bénéficiaire désignée d'un contrat d'assurance-vie délivré par *La Protection, compagnie d'assurances* au nom de son père Marcel. Conformément au contrat d'assurance, Roxanne a reçu une indemnité d'assurance de 50 000 \$ en novembre 2003.

QUESTION 17 (5 points)

Robert Létourneau peut-il, en exécution du jugement rendu le 3 mars 2003, saisir aujourd'hui le produit de l'assurance-vie versé par *La Protection, compagnie d'assurances* à Roxanne Létourneau?

Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

Problème 7

En septembre 2003, Solange Rousseau entreprend des démarches pour faire l'acquisition d'un immeuble à revenus, propriété de Jean-Pierre Sansfaçon, un homme d'affaires très prospère de Montréal. Après des pourparlers préliminaires, Jean-Pierre indique qu'il n'est pas encore certain de vouloir vendre son immeuble. Toutefois, il accepte de s'engager à le vendre à Solange, pour 400 000 \$, soit sa valeur marchande actuelle, s'il décide de s'en départir d'ici le 15 décembre 2003. Il lui confirme le tout par écrit.

En novembre 2003, Solange apprend la construction prochaine d'un projet commercial et résidentiel dans le quartier où est situé l'immeuble de Jean-Pierre. Ce projet de grande envergure augmente de façon significative la valeur de l'immeuble. En effet, sa valeur marchande passe alors à 550 000 \$.

Le 8 décembre 2003, Solange reçoit une lettre de Jean-Pierre qui l'informe qu'il n'a pas l'intention de vendre son immeuble.

QUESTION 18 (5 points)

Solange Rousseau peut-elle contraindre Jean-Pierre Sansfaçon à lui vendre son immeuble au prix de 400 000 \$ ou de lui verser des dommages-intérêts? Dites pourquoi.

CORRIGÉ
CIVIL II - EXAMEN RÉGULIER
 10 décembre 2003

DOSSIER 1 (15 POINTS)

QUESTION 1 (15 points)

- a) Rédigez l'en-tête de cette requête introductive d'instance.
- b) Rédigez les conclusions de cette requête introductive d'instance. Ne signez pas l'acte de procédure pour assurer votre anonymat.

a)
 CANADA
 PROVINCE DE QUÉBEC
 DISTRICT DE LONGUEUIL
 OU
 DISTRICT DE DRUMMOND

COUR DU QUÉBEC
(Chambre civile)

1. 1

NO

RESTAURANT CHAT BOTTÉ INC., personne morale légalement constituée, ayant son siège au 580, chemin de Chambly, à Longueuil, district de Longueuil, province de Québec, J4H 3L8

2. 1

Demanderesse

c.

PETER PRINCE, (faisant affaire sous la raison sociale de Le Prince de l'Auto Usagée enr.) résidant au 860, rue Lindsay, Drummondville, district de Drummond, province de Québec, J4B 4W7

3. 1

Défendeur

Aucune autre partie ajoutée

4. 1

Description complète des parties

5. 1

b)
 POUR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :

RÉSOUUDRE ou ANNULER le contrat de vente intervenu entre les parties le 3 novembre 2003

6. 2

de l'automobile de marque Ford Focus 2002, numéro d'identification VL2MP4321J1875492, ;

7. 1

DONNER ACTE de l'offre de la demanderesse de remettre ce véhicule au défendeur;

8. 2

CONDAMNER le défendeur à payer à la demanderesse

9. 1

la somme de 9 917 \$ avec intérêts au taux légal ainsi que l'indemnité additionnelle prévue par la loi

10. 1

à compter du 28 novembre 2003;

11. 1

LE TOUT avec dépens.

Qualité de l'expression écrite

12. 2

DOSSIER 2 (45 POINTS)

QUESTION 2 (5 points)

Louise Lajoie est-elle justifiée de retenir la somme de 10 000 \$?

Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

Oui, art. 2123 *C.c.Q.*

13.

QUESTION 3 (5 points)

Louise Lajoie peut-elle obtenir cette radiation sans s'adresser au tribunal?

Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

Oui, art. 3061 al. 1 *C.c.Q.*

14.

QUESTION 4 (5 points)

L'hypothèque de Léon Cyr prend-elle rang avant celle de *Banque Financière*?

Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

Oui, art. 2948 al. 1 *C.c.Q.*

(L'hypothèque du vendeur créée dans l'acte de vente prend rang avant celle de la banque.)

15.

QUESTION 5 (5 points)

En date d'aujourd'hui, le 10 décembre 2003, Léon Cyr peut-il changer la nature du droit hypothécaire qu'il entend exercer?

Choisissez la bonne réponse parmi celles inscrites ci-dessous et encerclez la lettre correspondante dans votre cahier de réponses.

- a) Non, parce que son choix a déjà été fait dans le préavis.
- b) Oui, uniquement en obtenant l'accord écrit de Louise Lajoie.
- c) Non, parce que le délai de 60 jours n'est pas expiré.
- d) Oui, en faisant signifier et en inscrivant au registre foncier un nouveau préavis.

Réponse : d) Oui, en faisant signifier et en inscrivant au registre foncier un nouveau préavis.

16.

QUESTION 6 (5 points)

Banque Financière recevra-t-elle de l'Officier de la publicité des droits un avis de l'inscription au registre foncier de l'acte de servitude publié le 13 novembre 2002?

Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

Non, art. 3017 *C.c.Q.*

17.

QUESTION 7 (5 points)

La créance de 500 \$ de Louise Lajoie est-elle prioritaire? Dites pourquoi.

Non, en remettant la broche, Louise a perdu son droit de rétention.
(art. 2651 par. 3 *C.c.Q.*)

18.

QUESTION 8 (5 points)

En tenant pour acquis que la vente du camion par *Messagerie M.C. inc.* n'a pas été faite dans le cours des activités de l'entreprise, Louise Lajoie détient-elle encore une hypothèque valide sur le camion?

Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

Oui, art. 2700 *C.c.Q.*

(L'hypothèque qui grève le camion est inscrite sur une fiche établie sous la description de celle-ci; il n'est donc pas nécessaire d'inscrire un avis de conservation.)

19.

QUESTION 9 (5 points)

En tenant pour acquis que Louise Lajoie détient une hypothèque valide sur le camion, à qui doit-elle faire signifier un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire?

Choisissez la bonne réponse parmi celles inscrites ci-dessous et encerclez la lettre correspondante dans votre cahier de réponses.

- a) *Messagerie M.C. inc.*
- b) *Les Olimpides ltée*
- c) *Messagerie M.C. inc.* et *Les Olimpides ltée*
- d) *Messagerie M.C. inc.*, *Les Olimpides ltée* et Georges Lemaire
- e) *Messagerie M.C. inc.* et Georges Lemaire

Réponse : c) *Messagerie M.C. inc.* et *Les Olimpides ltée*

20.

QUESTION 10 (5 points)

Maurice Croteau a-t-il raison de prétendre que Louise Lajoie doit d'abord faire vendre les biens de *Messagerie M.C. inc.* avant de lui exiger paiement à titre de caution?

Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

Non, art. 2352 *C.c.Q.*

(Maurice Croteau est caution solidaire et ne peut plus invoquer le bénéfice de discussion.)

21.

DOSSIER 3 (40 POINTS)

QUESTION 11 (5 points)

La Québécoise, compagnie d'assurances peut-elle réclamer à Olivier Létourneau le remboursement de l'indemnité d'assurance versée à son assuré?

Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

Non, art. 2474, al. 2 *C.c.Q.*

22.

QUESTION 12 (5 points)

En date d'aujourd'hui, Solange Rousseau peut-elle revendiquer, à titre de vendeur impayé, les appareils qu'elle a vendus à *Boutique Presse du Quartier inc.* et qui ont été saisis par *Éditions Médiatéc ltée* ? Dites pourquoi.

Non, parce que la vente comportait un terme.

23.

QUESTION 13 (5 points)

Michel Therrien peut-il reprendre possession de l'appartement loué en date du 1^{er} juin 2004?

Choisissez la bonne réponse parmi celles inscrites ci-dessous et encerclez la lettre correspondante dans votre cahier de réponses.

- a) Oui, parce que le terme du bail sera alors expiré.
- b) Non, parce que l'avis de reprise de possession a été donné dans un délai insuffisant.
- c) Oui, parce que Michel Therrien subvient aux besoins de la fille de sa conjointe.
- d) Non, parce qu'il n'y a pas de lien de filiation entre Michel Therrien et Marie-Ève Joncas.
- e) Non, parce que moins du tiers de la superficie est utilisé pour les fins de l'exploitation d'une entreprise.

Réponse : a) Oui, parce que le terme du bail sera alors expiré.

24.

QUESTION 14 (5 points)

Solange Rousseau peut-elle demander une réduction du prix payé pour les contenants de teinture?

Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi, autres que les articles 1590 et 1604 C.c.Q.

Oui, art. 1737 al. 1 OU 1720 *C.c.Q.*

25.

QUESTION 15 (5 points)

Dans l'hypothèse où Solange Rousseau disposerait d'un droit d'action valable contre *Disques CD inc.*, peut-elle intenter son recours dans le district de Montréal? Dites pourquoi.

Oui, parce qu'il s'agit d'un contrat de consommation conclu à distance qui est réputé être conclu à l'adresse du consommateur.
(art. 20 et 21 *L.p.c.*).

26.

QUESTION 16 (5 points)

Robert Létourneau est-il tenu de payer la somme de 5 000 \$ que lui réclame Albert Thibodeau?

Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

Non, art. 2365 *C.c.Q.*

(Albert l'empêche d'exercer son recours contre Joannie en raison de la mainlevée accordée sur l'immeuble hypothéqué.)

27.

QUESTION 17 (5 points)

Robert Létourneau peut-il, en exécution du jugement rendu le 3 mars 2003, saisir aujourd'hui le produit de l'assurance-vie versé par *La Protection, compagnie d'assurances* à Roxanne Létourneau?

Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

Non, art. 2455 *C.c.Q.*

28.

QUESTION 18 (5 points)

Solange Rousseau peut-elle contraindre Jean-Pierre Sansfaçon à lui vendre son immeuble au prix de 400 000 \$ ou de lui verser des dommages-intérêts? Dites pourquoi.

Non, l'entente ne contient qu'un pacte de préférence

OU

Non, il ne s'agit pas d'une promesse de vente.

29.