



FORMATION PROFESSIONNELLE DU BARREAU DU QUÉBEC

CAHIER D'EXAMEN

CIVIL II EXAMEN DE REPRISE

Le 23 mai 2000

- 1) L'examen de reprise 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 **16** pages (incluant la présente) et que votre cahier de réponses en comprend **6**.

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 prises lors d'une entrevue avec sa cliente, Manon Lemieux, reproduites ci-après.

NOTES DE L'ENTREVUE DU**16 MAI 2000 AVEC MANON LEMIEUX**

- 20 janv. 94 : Manon Lemieux et René Faucher achètent de François Beauregard un terrain de 50 m X 50 m à Sorel (partie du lot 1234, cadastre de la Cité de Sorel, circonscription foncière de Richelieu).
- 21 juin 94 : signature par Manon et René d'un contrat avec un entrepreneur, Benoît Caron, pour y construire leur maison; montant total du contrat : 124 000 \$ (taxes incluses) payable par versements; solde de 24 000 \$ payable 30 jours après fin des travaux.
- 5 août 94 : acte de prêt hypothécaire de 100 000 \$ par Caisse populaire du Chenail (siège au 100, rue du Roi, Sorel, J3P 2G4) à Manon et à René.
- Fin de tous les travaux le 12 août 94 et prise de possession le même jour.
- 17 août 94 : lettre de René Faucher à Benoît Caron le mettant en demeure de corriger une série de malfaçons et l'avisant que le solde ne sera pas payé tant que les corrections n'auront pas été apportées.
- 2 sept. 94 : Benoît Caron fait signifier avis de conservation d'hypothèque légale à Manon et à René (pour le solde de 24 000 \$).
- Sept. 94 : certaines malfaçons corrigées par Benoît Caron, mais plusieurs corrections demeurent encore à faire à ce jour.
- 10 janvier 95 : signification à Manon et à René d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice par Benoît Caron pour le solde impayé de 24 000 \$.
- 11 avril 95 : entente intervenue entre l'entrepreneur et les deux propriétaires réglant tous leurs litiges de la façon suivante :
 - paiement par Manon et René d'une somme de 13 500 \$ à Benoît Caron;
 - signature le même jour par Benoît Caron d'une lettre dans laquelle il donne à Manon et à René quittance finale relative au contrat de construction et s'engage à effectuer les travaux nécessaires pour corriger les malfaçons avant le 30 juin 95.

- 9 mai 95 : l'entreprise de construction de Benoît Caron est constituée en compagnie sous le nom *Construction B.C. inc.*; siège et seul établissement situé au 825, 28^e avenue, Montréal, district de Montréal, H2Y 3M8, soit l'adresse du domicile de Benoît Caron, seul actionnaire et administrateur de cette compagnie (adresse encore bonne).
- Aucun travail effectué depuis ce temps malgré la lettre envoyée à l'entrepreneur par René Faucher le 5 sept. 95.
- Évaluation du coût des travaux qui restent à faire : 6 000 \$.
- 8 fév. 1996 : jugement qui prononce le divorce entre Manon Lemieux et René Faucher et qui entérine un consentement qui prévoit entre autres que René cède à Manon sa moitié indivise de la maison et tous ses droits contre l'entrepreneur.
- Manon veut vendre cette maison située au 1340, chemin de la Rivière, à Sorel, district de Richelieu, J3P 7S8, où elle habite encore.
- 12 avril 2000 : Manon signe une promesse de vente de cet immeuble pour une somme de 180 000 \$ en faveur de Richard Labonté (23, Chemin des Patriotes, Sorel, J3P 4L6) qui s'engage à acheter la maison à la condition que l'hypothèque légale et le préavis soient radiés.
- 1^{er} mai 2000 : signature par Manon d'un bail d'un logement afin de se reloger après la vente.
- 2 mai 2000 : lettre de Manon Lemieux à Benoît Caron qui lui demande de se présenter au bureau de M^e Johanne Simard, notaire (46, Place du Prince, bureau 2, Tracy, J3R 5C2) le 12 mai 2000, afin de signer une mainlevée.
- 6 mai 2000 : téléphone de Benoît Caron à Manon Lemieux pour l'aviser qu'il ne signera jamais un tel document, parce qu'il a déjà perdu beaucoup d'argent dans cette affaire.
- Si la vente n'a pas lieu, les dommages de Manon Lemieux s'élèvent à au moins 4 000 \$:
 - dépenses en publicité déjà engagées par elle-même pour trouver un acheteur : 1 000 \$;
 - dommages réclamés par Richard Labonté le cas échéant;
 - montant à payer pour mettre fin au bail du logement qu'elle a loué afin de se reloger après la vente : 3 000 \$.
- Depuis le divorce, Manon n'a plus aucun contact avec René qui habite maintenant au 1265, Delorimier, app. 5, à Montréal, H3G 1C8.
- Mandat de la cliente : faire en sorte que la condition posée par Richard Labonté pour acheter l'immeuble se réalise.

Documents reçus de la cliente :

- ◆ contrat d'achat du 20-01-94;
- ◆ contrat de construction du 21-06-94;
- ◆ acte de prêt hypothécaire avec Caisse populaire du Chenail du 05-08-94;
- ◆ lettre de René Faucher du 17-08-94;
- ◆ copie de l'avis de conservation d'hypothèque légale de Benoît Caron;
- ◆ préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de Benoît Caron;
- ◆ lettre de Benoît Caron du 11-04-95;
- ◆ lettre de René Faucher du 05-09-95;
- ◆ jugement de divorce du 08-02-96 (dossier 765-12-004567-954, Cour supérieure, district de Richelieu);
- ◆ promesse de vente à Richard Labonté du 12-04-00;
- ◆ lettre de Manon Lemieux du 02-05-00;
- ◆ factures de dépenses de 1 000 \$ de Manon Lemieux;
- ◆ copie du bail signé par Manon Lemieux le 01-05-00.

Le 17 mai 2000, vous vous rendez au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Richelieu situé au 46, rue Charlotte, à Sorel, district de Richelieu, J3P 6N5. Vous constatez que la partie du lot 1234 achetée par Manon Lemieux et René Faucher est devenue, le 2 août 1994, le lot 1234-1 du même cadastre. Vous obtenez donc les deux extraits certifiés du registre foncier reproduits ci-après.

QUESTION 1 (40 POINTS)

Contenu juridique : 25 points Techniques de rédaction : 15 points

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

DOSSIER 2 (30 points)

La trame est évolutive : Tous les faits que vous trouverez dans les faits complémentaires s'ajoutent à la trame de faits principale.

Yvon Thériault, président de *Agaguk inc.*, vous rencontre aujourd'hui, le 23 mai 2000 et vous relate les faits suivants.

Agaguk inc. exploite un commerce de vente au détail et de location d'articles de sports. En janvier 1999, elle vend à Luc Dion un appareil de chauffage de camping modèle Kalor 2000, fabriqué par *Kalorio ltée*.

En février 1999, durant ses vacances d'hiver, Luc Dion fait une expédition de plein air au cours de laquelle il utilise le Kalor 2000 pour la première fois. Pendant la nuit, l'appareil surchauffe et déclenche un incendie au cours duquel Luc Dion est blessé. Une expertise démontre que l'incendie n'est pas dû à une utilisation fautive par Luc Dion, mais plutôt à une défectuosité des circuits électriques de l'appareil.

Agaguk inc. n'avait aucun moyen de connaître la défectuosité de l'appareil Kalor 2000 qui lui avait été livré sous emballage scellé par *Kalorio ltée*. *Agaguk inc.* n'est pas spécialisée dans la vente d'appareils de chauffage de camping et il s'agit du premier accident du genre.

Agaguk inc. cesse immédiatement de vendre des appareils Kalor 2000. En outre, elle diffuse de l'information à l'intention des autres acquéreurs et rembourse tous les clients qui lui rapportent un Kalor 2000.

Agaguk inc. a reçu une lettre de mise en demeure qui lui réclame le montant des dommages pour le préjudice corporel subi par Luc Dion lors de l'incendie survenu en février 1999.

QUESTION 2 (5 points)

- ***Agaguk inc.* peut-elle refuser d'indemniser Luc Dion pour le préjudice corporel subi lors de l'incendie au seul motif qu'elle ignorait la défectuosité du Kalor 2000?**
- **Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.**

FAITS COMPLÉMENTAIRES

Lors de la même rencontre, Yvon Thériault vous informe qu'il détient une assurance-vie dont ses enfants sont bénéficiaires. Il vous remet une copie de la proposition qu'il a signée en 1992, lorsqu'il a contracté cette assurance. Cette proposition indique que l'assuré est non-fumeur et, effectivement, à cette époque, il n'avait jamais fumé. Depuis environ huit mois, il fume régulièrement et il consomme maintenant plus d'un paquet de cigarettes par jour. Il ne veut pas aviser son assureur qu'il est devenu fumeur, car il craint de perdre son assurance ou de subir une augmentation de la prime.

QUESTION 3 (5 points)

Yvon Thériault est-il tenu d'informer son assureur qu'il est devenu fumeur? Dites pourquoi.

FAITS COMPLÉMENTAIRES

Agaguk inc. est propriétaire de l'immeuble dans lequel est situé son commerce. En 1997, *Agaguk inc.* loue le local situé au deuxième étage de cet immeuble à *Concept Mode inc.*

Le contrat prévoit notamment ce qui suit :

- le bail est d'une durée de deux ans, à compter du 1^{er} avril 1997 jusqu'au 31 mars 1999;
- le loyer est de 1 000 \$ par mois, payable à l'avance le premier jour de chaque mois;
- Jean Larose, actionnaire unique de *Concept Mode inc.*, intervient au bail pour se porter caution des obligations du locataire.

Les parties ne rediscutent jamais du bail mais, le 1^{er} avril 1999, *Concept Mode inc.* continue d'occuper les lieux. *Concept Mode inc.* paie à *Agaguk inc.* 1 000 \$ le premier jour des mois d'avril, de mai et de juin 1999. Par la suite, *Concept Mode inc.* ne paie aucune autre somme à *Agaguk inc.* et déguerpit à la fin du mois de septembre 1999. *Agaguk inc.* a cherché activement un nouveau locataire mais, malgré toutes ses démarches le local n'a jamais été reloué.

QUESTION 4 (8 points)

- a) **En date d'aujourd'hui, sans tenir compte des intérêts applicables, quel montant le cas échéant *Agaguk inc.* peut-elle réclamer à *Concept Mode inc.*, pour loyer impayé? 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.**
 - 0 \$
 - 1 000 \$
 - 3 000 \$
 - 9 000 \$
 - 12 000 \$
 - 21 000 \$
 - 24 000 \$
 - Aucune de ces réponses
- b) **En date d'aujourd'hui, sans tenir compte des intérêts applicables, quel montant le cas échéant, *Agaguk inc.* peut-elle réclamer à la caution, Jean Larose, pour loyer impayé? 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.**
 - 0 \$
 - 1 000 \$
 - 3 000 \$
 - 9 000 \$
 - 12 000 \$
 - 21 000 \$
 - 24 000 \$
 - Aucune de ces réponses

FAITS COMPLÉMENTAIRES

Lors de cette même rencontre, Yvon Thériault vous consulte au sujet d'un contrat conclu par *Agaguk inc.* avec *Quatre-Saisons inc.* et *Malamuth inc.*

Quatre-Saisons inc. est une base de plein air située à Saint-Sauveur. *Malamuth inc.* fait l'élevage de chiens entraînés pour les promenades en traîneau. À l'automne 1999, ces deux entreprises conviennent d'offrir aux clients de *Quatre-Saisons inc.* des promenades en traîneaux à chiens dans un boisé, propriété de *Malamuth inc.*, situé à Prévost. Ayant besoin de traîneaux, *Quatre-Saisons inc.* et *Malamuth inc.* concluent un contrat de location avec *Agaguk inc.* Ce contrat est préparé par Yvon Thériault qui s'inspire d'un formulaire. Le contrat de location, signé le 1^{er} décembre 1999, se lit comme suit :

CONTRAT DE LOCATION

Entre

Agaguk inc.

5600, Brodeur

Montréal, Québec

H7R 2J8

LOCATEUR

ET

Quatre-Saisons inc.

4 rue Principale

Saint-Sauveur

J7Y 3J8

ET

Malamuth inc.

R.R. 3

Prévost (Québec)

J0R 1T0

LOCATAIRES

1. Le locateur loue aux locataires 10 traîneaux à chiens de modèle Nordic pour la période du 1^{er} décembre 1999 au 31 mars 2000.
2. Le prix de location pour toute la durée du bail est de 10 000 \$. Le locateur reconnaît que cette somme lui a été payée ce jour.
3. Les locataires prennent possession des traîneaux aujourd'hui et les rapporteront à la place d'affaires du locateur au plus tard le 31 mars 2000.
4. Pendant la durée du bail, les traîneaux seront utilisés et entreposés en tout temps à Prévost, province de Québec.

5. Les locataires s'engagent à entretenir les traîneaux conformément aux exigences du manuel d'entretien du fabricant.

Ce 1^{er} décembre 1999

Yvon Thériault

Yvon Thériault, pour Agaguk inc.

Léo Daigle

Léo Daigle, pour Quatre-Saisons inc.

Jean Chagnon

Jean Chagnon, pour Malamuth inc.

Après avoir posé des questions à Yvon Thériault sur les circonstances entourant la signature de ce contrat, vous apprenez que les locataires, avant la signature, auraient insisté pour que les clauses soient plus précises et qu'ils auraient tenté de faire changer le montant du loyer ainsi que la durée du bail. Yvon Thériault vous dit qu'il a refusé de négocier les clauses, pour s'en tenir à son formulaire. Il a avisé les locataires qu'il n'était pas question de changer quoi que ce soit dans le contrat qu'il avait préparé et que celui-ci devait être signé tel quel.

Le 31 mars 2000, les locataires font défaut de rapporter les traîneaux et le 3 avril 2000, *Agaguk inc.* expédie la lettre suivante :

Le 3 avril 2000

Malamuth inc.

R.R. 3

Prévost (Québec)

J0R 1T0

Nous vous mettons en demeure de nous rapporter avant le 10 avril 2000 les traîneaux que nous vous avons loués, à défaut de quoi nous transmettrons le dossier à nos procureurs afin qu'ils intentent les procédures judiciaires appropriées.

Yvon Thériault

Yvon Thériault, pour Agaguk inc.

Le 15 avril 2000, le représentant de *Malamuth inc.* rapporte à *Agaguk inc.* neuf traîneaux dont un lourdement endommagé. Yvon Thériault s'aperçoit immédiatement que les dommages résultent du défaut des locataires d'entretenir les patins du traîneau conformément aux exigences du manuel d'entretien du fabricant.

Quant au traîneau manquant, il a été volé le 13 avril 2000. Ce vol a été commis pendant la nuit à la suite d'une effraction commise dans l'entrepôt de *Malamuth inc.*, malgré que toutes les précautions d'usage contre le vol aient été prises.

Le 1^{er} mai 2000, Yvon Thériault rencontre le représentant de *Quatre-Saisons inc.* qui l'informe des faits suivants :

- il ignorait que les traîneaux n'avaient pas été rapportés le 31 mars 2000;
- *Malamuth inc.* n'a jamais informé *Quatre-Saisons inc.* de la lettre de mise en demeure adressée par *Agaguk inc.* le 3 avril 2000;

Le 2 mai 2000, à la demande d'*Agaguk inc.*, vous envoyez une lettre de mise en demeure à *Quatre-Saisons inc.* Dans cette lettre de mise en demeure, vous réclamez 2 000 \$ qui représente le montant des dommages attribuables au défaut d'entretien du traîneau endommagé et 7 000 \$ qui représente la valeur du traîneau qui n'a pas été remis.

Vous recevez aujourd'hui une lettre du procureur de *Quatre-Saisons inc.* qui mentionne notamment ce qui suit :

[...]

La clause 5 du contrat de location est inopposable à notre cliente parce que le manuel d'entretien du fabricant de traîneau ne lui a jamais été remis ni porté à sa connaissance.

Par ailleurs, aucune réclamation ne peut être adressée à notre cliente en ce qui concerne le traîneau qui n'a pas été remis, puisque ma cliente n'a jamais reçu de lettre de mise en demeure avant le vol.

[...]

Yvon Thériault vous informe que le manuel d'entretien du fabricant de traîneaux contient une mise en garde relative à l'entretien des patins. Il a oublié d'en remettre un exemplaire aux locataires et ceux-ci ignoraient la mise en garde.

QUESTION 5 (12 points)

a) La clause 5 du bail est-elle opposable à *Quatre-Saisons inc.* ?

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

b) *Malamuth inc.* est-elle libérée de son obligation de payer la valeur du traîneau volé?

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

c) Le procureur de *Quatre-Saisons inc.* a-t-il raison de prétendre que sa cliente est libérée de son obligation de payer la valeur du traîneau volé parce qu'elle n'a pas reçu de lettre de mise en demeure avant le vol ?

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

DOSSIER 3 (30 points)

La trame est évolutive : Tous les faits que vous trouverez dans les faits complémentaires s'ajoutent à la trame de faits principale.

Jean Morin exploite une usine de fabrication de peinture à Montréal et il vous rencontre pour la première fois le 3 mars 2000 relativement au problème suivant.

Le 31 janvier 2000, Jean Morin accepte de financer un important achat de peinture par une nouvelle cliente, Lise Bernard, qui vient tout juste d'ouvrir un commerce de vente au détail de peinture et d'accessoires de décoration.

Le même jour, afin de garantir le paiement des marchandises qui lui seront vendues, Lise Bernard signe, en faveur de Jean Morin, un acte d'hypothèque mobilière sans dépossession au montant de 60 000\$ dans lequel les biens hypothéqués sont décrits comme suit :

- Toute la peinture qui se trouve à la place d'affaires du constituant;
- Une caisse enregistreuse de marque Nashua, modèle commercial, numéro de série 001-822 qui se trouve à la place d'affaires du constituant;
- L'universalité des comptes dus par les clients de l'entreprise du constituant;
- Un piano de marque Schubert qui garnit la résidence secondaire du constituant située au 47 chemin Principal à Bromont, province de Québec.

L'hypothèque, publiée le 3 février 2000, prévoit en outre que Lise Bernard est autorisée à percevoir les comptes dus par ses clients tant que le créancier n'a pas fait connaître son intention de les percevoir lui-même.

Le contrat de vente de peinture est signé le 4 février 2000 et prévoit notamment ce qui suit :

Clause 2: Le prix de vente est de 60 000 \$ payable en 12 versements de 5 000 \$ chacun, exigibles le premier jour de chaque mois à compter du 1^{er} mars 2000.

Clause 3: Tout solde dû sera immédiatement exigible si l'acheteur fait défaut d'effectuer l'un des versements mensuels prévus à la clause 2.

Le versement exigible le 1^{er} mars 2000 n'est pas payé.

Le 6 mars 2000, conformément aux instructions de Jean Morin :

- vous envoyez une lettre qui met Lise Bernard en demeure de payer la somme de 60 000 \$ au plus tard le 16 mars 2000 ;
- vous faites signifier à Lise Bernard un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice que vous inscrivez au registre approprié le 8 mars 2000. Le préavis concerne la peinture, la caisse enregistreuse et le piano décrits à l'acte d'hypothèque publié le 3 février 2000;

- vous faites signifier à Lise Bernard et à tous les clients connus de cette dernière un exemplaire de l'acte d'hypothèque ainsi qu'un avis de retrait d'autorisation de percevoir les créances hypothéquées; cet avis est publié le 8 mars 2000.

Le 8 mars 2000, vous consultez le registre des droits personnels et réels mobiliers et vous constatez que Lise Bernard a consenti deux hypothèques mobilières, soit celle en faveur de votre client et une autre publiée le 1^{er} février 2000 en faveur de *Financement ABC inc.* Cette dernière hypothèque grève, quant à elle, les biens suivants :

« l'universalité des biens en stock et des créances du constituant ».

Votre enquête faite le 9 mars 2000 révèle que :

- *Financement ABC inc.* a autorisé Lise Bernard, dans l'hypothèque, à percevoir ses créances tant que le créancier n'a pas fait connaître son intention de les percevoir lui-même.
- *Financement ABC inc.* n'a donné aucun avis ni préavis d'exercice d'un droit hypothécaire et n'a entrepris aucune démarche pour faire valoir les droits découlant de l'hypothèque qui lui a été consentie par Lise Bernard.

QUESTION 6 (16 points)

- a) En date du 9 mars 2000, qui est, le cas échéant, le créancier hypothécaire de premier rang relativement à la peinture vendue par Jean Morin à Lise Bernard ? Dites pourquoi.
- Choisissez la bonne réponse parmi celles proposées ci-après et inscrivez-la au cahier de réponses.
 - Jean Morin
 - Financement ABC inc.
 - aucune de ces réponses
- b) En date du 9 mars 2000, qui est, le cas échéant, le créancier hypothécaire de premier rang relativement à la caisse enregistreuse ? Dites pourquoi.
- Choisissez la bonne réponse parmi celles proposées ci-après et inscrivez-la au cahier de réponses.
 - Jean Morin
 - Financement ABC inc.
 - Aucune de ces réponses

- c) En date du 9 mars 2000, qui est, le cas échéant, le créancier hypothécaire de premier rang relativement au piano ? Dites pourquoi.
- Choisissez la bonne réponse parmi celles proposées ci-après et inscrivez-la au cahier de réponses.
 - Jean Morin
 - Financement ABC inc.
 - Aucune de ces réponses
- d) En date du 9 mars 2000, à qui les clients de Lise Bernard doivent-ils payer les comptes dus à cette dernière ? Dites pourquoi.
- Choisissez la bonne réponse parmi celles proposées ci-après et inscrivez-la au cahier de réponses.
 - Lise Bernard
 - Jean Morin
 - Financement ABC inc.
 - Aucune de ces réponses

FAITS COMPLÉMENTAIRES

Lise Bernard ne répond pas à votre lettre de mise en demeure du 6 mars 2000. Le 31 mars 2000, après en avoir discuté avec votre client, vous intentez devant la Cour supérieure une demande en justice contre Lise Bernard. Les conclusions de cette demande, qui est signifiée le même jour, se lisent comme suit :

POUR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL:

<p>CONDAMNER la défenderesse à payer au demandeur la somme de 60 000 \$ avec intérêts au taux légal plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à compter du 16 mars 2000.</p>

<p>Le tout avec dépens.</p>

Le 10 avril 2000, vous recevez une comparution accompagnée d'une lettre du procureur de Lise Bernard. Il vous informe dans cette lettre que sa cliente entend mettre fin aux procédures judiciaires intentées contre elle en payant, au plus tard le 11 avril 2000, les deux versements de 5 000 \$ chacun échu le 1^{er} mars et le 1^{er} avril 2000, ainsi que tous les frais engagés par la demande en justice qui lui a été signifiée.

Jean Morin ne fait plus confiance à Lise Bernard . Il vous donne instructions de refuser cette offre à moins que Lise Bernard lui paie également une indemnité de 3 000 \$ pour troubles et inconvénients. Dès le 10 avril 2000, vous informez votre confrère de la position de votre client.

En apprenant les exigences de votre client, le procureur de Lise Bernard vous dit que les articles 2761 et 2762 C.c.Q. ne permettent pas d'exiger une telle indemnité. Il soutient que Lise Bernard a le droit de mettre fin aux procédures judiciaires entreprises en payant les versements du 1^{er} mars et du 1^{er} avril 2000 et tous les frais engagés.

QUESTION 7 (5 points)

Le procureur de Lise Bernard a-t-il raison ? Dites pourquoi .

FAITS COMPLÉMENTAIRES

Le procureur de Lise Bernard ne communique plus avec vous après la conversation du 10 avril 2000 et ne produit aucune défense.

Le 25 avril 2000, vous faites signifier et produisez au dossier de la cour une inscription pour jugement par défaut de plaider.

Le 1^{er} mai 2000, votre client vous informe qu'il a rencontré un employé de Lise Bernard qui lui a appris ce qui suit :

- Lise Bernard a tenu, du 17 au 24 avril 2000, une grande vente de liquidation au cours de laquelle elle a vendu à divers clients pour 25 000 \$ tout ce qui lui restait de la peinture qu'elle avait achetée de Jean Morin le 4 février 2000. À la fin de cette vente, le 24 avril 2000, il n'y avait plus de peinture dans le commerce de Lise Bernard .
- Le 25 avril 2000, Lise Bernard a déposé cette somme de 25 000 \$ dans le compte de banque de son commerce et, le même jour, elle a émis des chèques en faveur de plusieurs créanciers .
- Lors de l'ouverture de la banque, le 28 avril 2000, il ne restait rien dans le compte de banque de du commerce de Lise Bernard mais celle-ci y a déposé, en fin de journée, un chèque de 25 000 \$ représentant le montant d'une subvention reçue en vertu d'un programme gouvernemental d'aide au démarrage d'entreprise .
- Il n'y a plus de peinture dans le commerce de Lise Bernard .
- Le 1^{er} mai 2000, la somme de 25 000 \$ déposée le vendredi 28 avril 2000 dans le compte de banque du commerce de Lise Bernard s'y trouve toujours et aucune autre somme n'y a été déposée.

QUESTION 8 (5 points)

L'hypothèque de Jean Morin sur la peinture qui se trouve à la place d'affaires de Lise Bernard s'est-elle reportée sur la somme de 25 000 \$ qui se trouve toujours, le 1^{er} mai 2000, dans le compte de banque du commerce de cette dernière? Dans l'affirmative, indiquez les formalités qu'il doit accomplir, le cas échéant, pour conserver son hypothèque ou la reporter sur cette somme. Si non, dites pourquoi.

FAITS COMPLÉMENTAIRES

Le jugement est rendu par défaut de plaider le 4 mai 2000 et, le 16 mai 2000, vous faites saisir les biens de la défenderesse dont un terrain vacant d'une valeur de 15 000 \$ que Lise Bernard a acheté en février 2000 et sur lequel elle projetait alors d'ériger un entrepôt.

Vous consultez aujourd'hui, le 23 mai 2000, le registre foncier et vous constatez ce qui suit :

- L'immeuble saisi a été acheté et payé comptant le 10 février 2000 par Lise Bernard.
- Le procès-verbal de saisie a été dûment inscrit au registre foncier le 16 mai 2000 et, à cette date, aucune hypothèque ne grevait l'immeuble.
- Le 19 mai 2000, Gilles Laplume a dûment inscrit une hypothèque légale selon l'article 2730 C.c.Q., à la suite d'un jugement condamnant Lise Bernard à lui payer 5 000 \$.

QUESTION 9 (4 points)

- **Dans l'hypothèse où l'immeuble est vendu en justice, la réclamation de Gilles Laplume en vertu de son hypothèque légale sera-t-elle colloquée avant celle de Jean Morin lors de la distribution du produit de la vente ?**
- **Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.**

CORRIGE
Examen reprise - CIVIL II
Le 23 mai 2000

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) l'acte de procédure approprié aux fins d'exécuter le mandat. Ne rédigez ni l'affidavit ni l'avis de présentation, le cas échéant. Ne signez pas l'acte de procédure pour assurer votre anonymat.

<p>CANADA PROVINCE DE QUÉBEC DISTRICT DE RICHELIEU</p>	<p>C O U R D U Q U É B E C (Chambre civile)</p>	<p>1 (1)</p>
<p>NO : * aucun numéro **</p>	<p>MANON LEMIEUX, domiciliée et résidant au 1340, chemin de la Rivière, à Sorel, district de Richelieu, J3P 7S8</p>	<p>2 (1)</p>
	<p>Requérante</p>	
	<p>c.</p>	
	<p>BENOÎT CARON, résidant au 825, 28^e avenue, à Montréal, district de Montréal, H2Y 3M8</p>	<p>3 (1)</p>
	<p>Intimé</p>	
	<p>-et-</p>	
	<p>OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE RICHELIEU, ayant son bureau au 46, rue Charlotte, à Sorel, district de Richelieu, J3P 6N5</p>	<p>4 (1)</p>
	<p>Mis en cause</p>	
	<p>REQUÊTE EN RADIATION (Art. 804 C.p.c.)</p>	<p>5 (2)</p>
	<p>L'UNDES JUGES DE LA COUR DU QUÉBEC, SIÉGEANT EN CHAMBRE DE PRATIQUE POUR LE DISTRICT DE RICHELIEU, LA REQUÉRANTE EXPOSE :</p>	<p>6 (1)</p>
<p>1. La requérante est propriétaire d'un immeuble situé au 1340, chemin de la Rivière, à Sorel, connu comme étant le lot 1234-1 du cadastre de la Cité de Sorel, circonscription foncière de Richelieu, anciennement connu comme étant une partie du lot 1234 du même cadastre;</p>		<p>7 (1)</p>
<p>2. Le 21 juin 1994, l'intimé s'est engagé à construire une maison sur cet immeuble pour la requérante et René Faucher en contrepartie de la somme de 124 000 \$, tel qu'il appert du contrat de construction, pièce R-1;</p>		<p>8 (1)</p>
<p>3. Pour garantir le paiement du solde de 24 000 \$ réclamé en vertu du contrat, pièce R-1, l'intimé a publié, le 2 septembre 1994, un avis de conservation d'hypothèque légale, tel qu'il appert de la copie de cet avis inscrit au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Richelieu sous le numéro 322245, pièce R-2;</p>		<p>9 (1)</p>

- 4. Le 13 janvier 1995, l'intimé a fait inscrire un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice contre l'immeuble de la requérante sous le numéro 323679; 10 (1)
- 5. Le 11 avril 1995, l'intimé a donné une quittance finale à la requérante et à René Faucher de toute somme due en vertu du contrat de construction, pièce R-1, tel qu'il appert de la lettre du 11 avril 1995, pièce R-3; 11 (2)
- 6. Le 2 mai 2000, la requérante a écrit à l'intimé pour lui demander de se présenter au bureau de M^e Johanne Simard, notaire, pour signer une mainlevée, tel qu'il appert de la lettre du 2 mai 2000, pièce R-4; 12 (1)
- 7. L'intimé refuse de consentir à la radiation des droits inscrits en sa faveur; 13 (1)
- 8. (La requérante est en droit de demander la radiation de l'avis de conservation de l'hypothèque légale inscrit sous le numéro 322245 et du préavis d'exercice d'un droit hypothécaire inscrit sous le numéro 323679 au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Richelieu;) 14 (2)
- 9. La requérante annexe à la présente requête deux états certifiés du registre foncier quant au lot 1234 et au lot 1234-1 du cadastre de la Cité de Sorel, circonscription foncière de Richelieu, pièce R-5; 14 (2)

POUR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :

- ORDONNER** au mis en cause de radier 15 (2)
- l'inscription de l'avis de conservation de l'hypothèque légale de l'intimé 16 (2)
- inscrit sous le numéro 322245 de la circonscription foncière de Richelieu 17 (1)
- et du préavis d'exercice d'un droit hypothécaire 18 (2)
- inscrit sous le numéro 323679 de la circonscription foncière de Richelieu. 19 (1)

Le tout avec dépens.

TECHNIQUES DE RÉDACTION

Allégation de plus d'un fait par paragraphe : Aucune allégation 1 point 20
 Une allégation 0 point

Allégation non pertinente ou erronée : Aucune allégation 4 points 21
 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 22
 Une allégation 1 point
 Deux allégations 0 point

Référence aux pièces pertinentes 5/5 23
 - Contrat
 - Avis de conservation
 - Lettre du 11 avril 1995
 - Lettre du 2 mai 2000
 - 2 états certifiés

Aucune référence à une pièce non pertinente 24

Cote des pièces: R 25

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 5 points 26
 Un manquement 4 points
 Deux manquements 3 points
 Trois manquements 2 points
 Quatre manquements 1 point
 Cinq manquements 0 point

DOSSIER 2 (30 points)**QUESTION 2 (5 points)**

- *Agaguk inc.* peut-elle refuser d'indemniser Luc Dion pour le préjudice corporel subi lors de l'incendie au seul motif qu'elle ignorait la défektivité du Kalor 2000?
- Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

Non, art. 53 L.p.c.

27 (5)

QUESTION 3 (5 points)

Yvon Thériault est-il tenu d'informer son assureur qu'il est devenu fumeur? Dites pourquoi.

Non. En assurance-vie, l'aggravation du risque n'a pas à être dénoncée.

28 (5)

QUESTION 4 (8 points)

a) En date d'aujourd'hui, sans tenir compte des intérêts applicables, quel montant le cas échéant *Agaguk inc.* peut-elle réclamer à *Concept Mode inc.*, pour loyer impayé? 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.
- 0 \$
- 1 000 \$
- 3 000 \$
- 9 000 \$
- 12 000 \$
- 21 000 \$
- 24 000 \$
- Aucune de ces réponses

9 000 \$, art. 1879 C.c.Q.

29 (4)

b) En date d'aujourd'hui, sans tenir compte des intérêts applicables, quel montant le cas échéant, *Agaguk inc.* peut-elle réclamer à la caution, Jean Larose, pour loyer impayé? 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.
- 0 \$
- 1 000 \$
- 3 000 \$
- 9 000 \$
- 12 000 \$
- 21 000 \$
- 24 000 \$
- Aucune de ces réponses

0 \$, art. 1881 C.c.Q.

30 (4)

QUESTION 5 (12 points)

a) La clause 5 du bail est-elle opposable à *Quatre-Saisons inc.* ?

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

Non, art. 1435 al. 2 C.c.Q.

31 (4)

b) *Malamuth inc.* est-elle libérée de son obligation de payer la valeur du traîneau volé?

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

Non, art. 1693 OU 1600 C.c.Q.

32 (4)

c) Le procureur de *Quatre-Saisons inc.* a-t-il raison de prétendre que sa cliente est libérée de son obligation de payer la valeur du traîneau volé parce qu'elle n'a pas reçu de lettre de mise en demeure avant le vol ?

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

Non, art. 1693 C.c.Q. ET 1599 C.c.Q.

OU

Non, art. 1600 C.c.Q. ET 1599 C.c.Q.

OU

Non, art. 1527 C.c.Q.

33 (4)

DOSSIER 3 (30 POINTS)

QUESTION 6 (16 points)

- a) En date du 9 mars 2000, qui est, le cas échéant, le créancier hypothécaire de premier rang relativement à la peinture vendue par Jean Morin à Lise Bernard ? Dites pourquoi.

Choisissez la bonne réponse parmi celles proposées ci-après et inscrivez-la au cahier de réponses.

- Jean Morin
- Financement ABC inc.
- aucune de ces réponses

Financement ABC inc., parce que son hypothèque a été publiée en premier

34 (4)

- b) En date du 9 mars 2000, qui est, le cas échéant, le créancier hypothécaire de premier rang relativement à la caisse enregistreuse ? Dites pourquoi.

Choisissez la bonne réponse parmi celles proposées ci-après et inscrivez-la au cahier de réponses.

- Jean Morin
- Financement ABC inc.
- Aucune de ces réponses

Jean Morin, parce qu'il est le SEUL à avoir une hypothèque sur la caisse enregistreuse

OU

L'hypothèque de *Financement ABC inc.* ne grève que les stocks et les créances.

OU

La caisse enregistreuse n'est pas un bien en stock

OU

L'hypothèque de *Financement ABC inc.* ne couvre pas la caisse enregistreuse.

35 (4)

- c) En date du 9 mars 2000, qui est, le cas échéant, le créancier hypothécaire de premier rang relativement au piano ? Dites pourquoi.

Choisissez la bonne réponse parmi celles proposées ci-après et inscrivez-la au cahier de réponses.

- Jean Morin
- Financement ABC inc.
- Aucune de ces réponses

Aucune de ces réponses parce que le piano n'est pas un bien de l'entreprise de Lise Bernard. (art. 2683 C.c.Q.)

OU

Aucune de ces réponses, parce que le piano n'est pas un bien qui peut être hypothéqué sans dépossession.

36 (4)

- d) En date du 9 mars 2000, à qui les clients de Lise Bernard doivent-ils payer les comptes dus à cette dernière ? Dites pourquoi.

Choisissez la bonne réponse parmi celles proposées ci-après et inscrivez-la au cahier de réponses.

- Lise Bernard
- Jean Morin
- Financement ABC inc.
- Aucune de ces réponses

Jean Morin, parce qu'il a signifié un avis de retrait d'autorisation de percevoir les créances hypothéquées en sa faveur ainsi qu'un exemplaire de l'acte d'hypothèque.

37 (4)

QUESTION 7 (5 points)

Le procureur de Lise Bernard a-t-il raison ? Dites pourquoi .

Non, parce que Jean Morin a intenté une action personnelle.

OU

Non, le droit de remédier au défaut ne s'applique qu'en cas de recours hypothécaires.

38 (5)

QUESTION 8 (5 points)

L'hypothèque de Jean Morin sur la peinture qui se trouve à la place d'affaires de Lise Bernard s'est-elle reportée sur la somme de 25 000 \$ qui se trouve toujours, le 1^{er} mai 2000, dans le compte de banque du commerce de cette dernière? Dans l'affirmative, indiquez les formalités qu'il doit accomplir, le cas échéant, pour conserver son hypothèque ou la reporter sur cette somme. Si non, dites pourquoi.

Non, cette somme d'argent ne provient pas de l'aliénation des biens hypothéqués.

OU compte tenu de l'interprétation de l'expression «vente de liquidation» dans la trame factuelle

39 (5)

Non, il ne peut y avoir de report car il ne s'agit pas d'une vente faite dans le cours des activités d'une entreprise.

QUESTION 9 (4 points)

- **Dans l'hypothèse où l'immeuble est vendu en justice, la réclamation de Gilles Laplume en vertu de son hypothèque légale sera-t-elle colloquée avant celle de Jean Morin lors de la distribution du produit de la vente ?**
- **Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.**

Non, art. 2958 C.c.Q.

40 (4)