



FORMATION PROFESSIONNELLE DU BARREAU DU QUÉBEC

CAHIER D'EXAMEN

CIVIL II EXAMEN DE REPRISE

Le 24 mai 2001

- 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 **14** pages (incluant la présente) et que votre cahier de réponses en comprend **9**.

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 Germain Côté, vous rencontre aujourd'hui et vous remet les notes (reproduites ci-après) qu'il a prises lors d'une entrevue ce matin avec Réjean Glavine, président et principal actionnaire de sa cliente *Centre du Camion National inc.*

NOTES DE L'ENTREVUE DU 24 MAI 2001 AVEC RÉJEAN GLAVINE

- *Centre du Camion National inc.* (« Centre ») : entreprise spécialisée dans vente et distribution de pièces de camion et exploite 15 ateliers de réparation de camion au Québec.
- *Centre* est un mandataire autorisé de la S.A.A.Q. (Société de l'assurance automobile du Québec) pour procéder aux inspections obligatoires des camions.
- 12 oct. 00 : *Centre* signe à Drummondville contrat avec *Batteries Drummondville inc.*, fabricant et distributeur de batteries de camions et d'automobiles; cette dernière doit fournir à *Centre* 4 500 batteries.
- Batteries seront vendues exclusivement par *Centre*, dans ses divers établissements, sous la marque « National », qui est une marque privée propriété de *Centre*.
- Coût du contrat : 336 448,12 \$, soit 4 500 batteries X 65 \$ chacune = 292 500 \$ + taxes (20 475 \$ TPS + 23 473,12 \$ TVQ).
- Livraison des batteries prévue pour 15 déc. 00.
- Batteries payables 15 janv. 01.
- *Batteries Drummondville inc.* et *Centre* font affaires ensemble depuis plus de 10 ans. *Centre* toujours satisfaite des produits achetés.
- Les batteries ont été fabriquées par un sous-traitant de *Batteries Drummondville inc.*; sous-traitant est maintenant en faillite.
- 1^{ère} fois que *Centre* achète ce modèle de batterie et ce, sur les représentations du vendeur de *Batteries Drummondville inc.*, Jacques Boucher, qui dit à *Centre* que la marge de profit sur ces batteries est supérieure à celle sur les modèles fabriqués à l'usine de Drummondville que *Centre* avait l'habitude d'acheter.
- Batteries livrées et payées dans les délais mentionnés au contrat.
- Vers la fin de janv. 01, *Centre* constate que batteries vendues par *Batteries Drummondville inc.* sont de mauvaise qualité.
- Clients de *Centre* éprouvent problèmes avec les batteries.

- Sous l'effet des vibrations, le boîtier de plastique des batteries perd son étanchéité, laissant alors s'échapper le liquide contenu dans batteries, ce qui rend celles-ci tout à fait inutilisables.
- *Centre* doit rembourser toutes les batteries vendues à ce jour à ses propres clients.
- Durant années précédentes, seulement 1 à 2 % des batteries achetées de *Batteries Drummondville inc.* s'avéraient défectueuses.
- 9 fév. 01 : devant insatisfaction de ses clients, *Centre* suspend la vente de ces batteries et téléphone le même jour à *Batteries Drummondville inc.* pour obtenir des explications quant aux défaillances tout à fait anormales de celles-ci.
- 13 fév. 01 : Serge Rousseau, conseiller technique de *Batteries Drummondville inc.*, se rend au siège de *Centre* pour procéder à l'examen des batteries défectueuses et des batteries neuves toujours en stock.
- Rousseau ne peut expliquer nature du problème et emporte avec lui quelques batteries pour examen plus approfondi à l'usine.
- 6 mars 01 : *Centre*, n'ayant aucune nouvelle de *Batteries Drummondville inc.*, expédie lettre à cette dernière, lui réitère les problèmes éprouvés avec les batteries et lui demande d'agir dans les plus brefs délais.
- 10 avril 01 : Bernard Chaput, président de *Batteries Drummondville inc.*, expédie lettre à *Centre* dans laquelle il nie toute responsabilité, alléguant que les bris du boîtier des batteries résultent d'une installation fautive par les préposés de *Centre*.
- 12 avr. 01 : Réjean Glavine écrit à Chaput pour dire qu'il rejette cet argument et que ses employés sont tous compétents.
- *Centre* fait examiner batteries par experts.
- Rapport daté du 4 mai 01, préparé par *Bureau d'ingénierie appliquée inc.*, conclut que « les fuites résultent de l'utilisation par le manufacturier d'un procédé de scellement inadéquat du boîtier de plastique des batteries et de l'utilisation de matière plastique de piètre qualité. Toutefois, ces défauts ne pouvaient être décelés par une simple inspection visuelle... ».
- *Centre* a engagé des frais pour la manutention et le transport des batteries : 4 340 \$.
- *Centre* a également dû entreposer auprès d'un tiers les 4 500 batteries; coût de l'entreposage : 6 500 \$.
- Perte de profits sur les batteries : 90 000 \$.
- Réjean Glavine confirme que les batteries sont invendables.

- 8 mai 01 : vu le rapport, *Centre* met en demeure *Batteries Drummondville inc.* et exige que, dans les 10 jours de la lettre, elle reprenne possession des batteries, lui en rembourse le prix et l'indemnise pour ses pertes et dommages totalisant 437 288,12 \$.
- Aucune suite à la mise en demeure.
- Mandat de la cliente : entreprendre procédures judiciaires appropriées pour les demandes contenues à la lettre du 8 mai 2001.
- Adresses :
 - Siège et principal établissement de *Centre* : 1264, boul. de l'Avenir, Salaberry-de-Valleyfield, district de Beauharnois, J6T 2J2.
 - Siège et principal établissement de *Batteries Drummondville inc.* : 8088, boul. Industriel, Drummondville, district de Drummond, J2C 2G3.
 - *Bureau d'ingénierie appliquée inc.* : 2524, boul. Anjou, Châteauguay, district de Beauharnois, J6J 5W6.
 - Jacques Boucher, domicilié et résidant au 2240, boul. Lemire, Drummondville, district de Drummond, J2V 7K2.
- Documents reçus de la cliente :
 - Contrat du 12 oct. 00 entre *Centre* et *Batteries Drummondville inc.* signé à Drummondville.
 - Lettre du 12 avr. 01 de Réjean Glavine à Bernard Chaput et preuve de signification.
 - Certificat daté du 18 juil. 00 de la S.A.A.Q. attestant que *Centre* est un mandataire autorisé pour l'inspection des camions.
 - Dépliant publicitaire et liste de prix des batteries de marque « National » publiés et distribués par *Centre*.
 - Chèque de 336 448,12 \$ daté du 15 janv. 01 émis par *Centre* en faveur de *Batteries Drummondville inc.*
 - Lettre du 10 avril 01 de Bernard Chaput, président de *Batteries Drummondville inc.*, à *Centre*.
 - Lettre du 6 mars 01 de *Centre* à *Batteries Drummondville inc.*
 - Factures de vente des batteries que *Centre* a dû rembourser ou échanger (liasse).
 - Rapport d'expertise de *Bureau d'ingénierie appliquée inc.* daté du 4 mai 01.
 - Lettre du 8 mai 01 de *Centre* à *Batteries Drummondville inc.*

QUESTION 1 (40 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 (20 POINTS)

Andrée Lemieux est une femme d'affaires de la région de Victoriaville. Elle vous consulte aujourd'hui, le 24 mai 2001, au sujet de quatre problèmes auxquels elle est confrontée.

PROBLÈME 1

Le 15 mars 2001, Andrée Lemieux achète d'*Investissements Laurier inc.* un immeuble situé au 350, rue Principale à Victoriaville.

Le local du rez-de-chaussée est occupé par Bernard Métayer, qui y exploite une entreprise de photocopies, en vertu d'un bail intervenu entre lui et *Investissements Laurier inc.* Ce bail commercial est d'une durée de cinq ans, soit du 1^{er} juin 1999 au 31 mai 2004, et il a été dûment publié lors de sa signature en mai 1999.

Le 20 mars 2001, Andrée Lemieux expédie à Bernard Métayer une lettre par laquelle elle l'informe qu'elle a acquis l'immeuble et qu'elle reprendra possession du local du rez-de-chaussée à compter du 1^{er} juillet 2001 afin d'y exploiter un service de traiteur.

Bernard Métayer refuse de quitter les lieux et informe Andrée Lemieux qu'il contestera toute demande d'expulsion. Néanmoins, Bernard Métayer n'écarte pas la possibilité que la nouvelle propriétaire de l'immeuble puisse l'obliger à quitter les lieux. Il accepte donc de rencontrer Andrée Lemieux le 2 avril 2001 afin de trouver un terrain d'entente qui permettrait d'éviter un litige devant les tribunaux.

À la suite de leurs discussions, le document suivant est signé :

ENTENTE

Afin de régler un litige et d'éviter tout procès, les parties conviennent de ce qui suit :

1. Bernard Métayer s'engage à quitter le local commercial situé au rez-de-chaussée du 350, rue Principale, Victoriaville au plus tard le 1^{er} juillet 2001.
2. En contrepartie, Andrée Lemieux s'engage à lui verser, lors du déménagement, une somme forfaitaire de 3 500 \$ en guise de dédommagement.
3. Les parties renoncent à tout recours relatif au bail de ce local.

Victoriaville, le 2 avril 2001

Bernard Métayer

Bernard Métayer

Andrée Lemieux

Andrée Lemieux

Au moment de la signature de ce document, Bernard Métayer savait que son bail avait été publié en mai 1999, mais il ignorait que cette publication protégeait le locataire en cas d'aliénation volontaire de l'immeuble.

Depuis, Bernard Métayer a appris que la publication du bail lui permettait d'occuper les lieux loués jusqu'au 31 mai 2004. Bernard Métayer informe donc Andrée Lemieux que l'entente signée le 2 avril 2001 est nulle.

QUESTION 2 (5 points)

- **L'entente du 2 avril 2001 peut-elle être annulée au seul motif que Bernard Métayer ignorait l'effet de la publication du bail?**
- **Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.**

PROBLÈME 2

Le 15 juin 1997, Andrée Lemieux prête 8 000 \$ à ses deux belles-sœurs, Rolande et Gilberte Désormeaux, pour leur permettre d'effectuer des réparations urgentes au commerce qu'elles exploitent. Le prêt ne porte pas intérêt et est remboursable en entier le 15 juin 1999.

Lorsque Robert Désormeaux et Andrée Lemieux divorcent, les rapports entre cette dernière et ses belles-sœurs se détériorent de sorte que le prêt n'est pas remboursé à l'échéance.

Le 1^{er} août 1999, Andrée Lemieux expédie une lettre de mise en demeure à Rolande et à Gilberte Désormeaux pour réclamer le remboursement du prêt. Cette lettre reste sans réponse.

À la même époque, Andrée Lemieux apprend que Gilberte Désormeaux éprouve des difficultés financières. Elle décide donc pour l'instant de ne pas intenter de poursuite judiciaire contre elle.

Le 15 septembre 1999, Andrée Lemieux intente contre Rolande Désormeaux une action fondée sur le prêt du 15 juin 1997 par laquelle elle réclame la somme de 4 000 \$. Le 15 mars 2000, un jugement accueille la demande contre Rolande Désormeaux et celle-ci paie la condamnation en entier le 14 avril 2000.

Au mois d'avril 2001, Andrée Lemieux apprend que Gilberte Désormeaux est devenue insolvable.

QUESTION 3 (5 points)

- **Andrée Lemieux peut-elle réclamer le solde du prêt à Rolande Désormeaux?**
- **Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes du Code civil du Québec.**

PROBLÈME 3

La fille d'Andrée Lemieux, Karine Lemieux-Désormeaux, est inscrite à temps plein à l'*École de tourisme de la Capitale inc.*, un établissement d'enseignement privé de niveau collégial reconnu par le ministère de l'Éducation du Québec.

La directrice de cet établissement, Louise Gauthier, est propriétaire de l'immeuble voisin construit en 1999 qui lui sert de résidence principale. Louise Gauthier loue à des étudiantes les deux chambres situées à l'étage supérieur de cet immeuble. Les locataires accèdent à leur chambre par l'entrée principale de l'immeuble et partagent avec Louise Gauthier l'usage de l'unique salle de bain. Chaque chambre est équipée d'une table, d'un petit réfrigérateur, d'un four à micro-ondes et d'une ligne téléphonique distincte.

Le 5 août 2000, Karine Lemieux-Désormeaux signe un bail pour la location de l'une de ces chambres. Ce bail est d'une durée d'un an, du 1^{er} septembre 2000 au 31 août 2001.

Le 15 mars 2001, Louise Gauthier donne un avis écrit à Karine Lemieux-Désormeaux, par lequel elle l'informe qu'elle reprendra possession de la chambre louée à l'expiration du bail, le 31 août 2001, afin d'y loger sa meilleure amie.

Karine Lemieux-Désormeaux souhaite continuer d'occuper cette chambre jusqu'à la fin de son programme d'études, le 31 août 2002.

QUESTION 4 (5 points)

Karine Lemieux-Désormeaux a-t-elle droit à la reconduction de son bail le 31 août 2001? Choisissez la bonne réponse parmi celles énoncées ci-dessous et inscrivez-la dans le cahier de réponses.

- **Oui, elle a un droit personnel au maintien dans les lieux.**
- **Non, parce que l'immeuble a été construit en 1999.**
- **Oui, parce qu'elle est toujours inscrite à temps plein dans un établissement d'enseignement.**
- **Non, parce que Louise Gauthier a le droit de refuser de reconduire le bail.**
- **Aucune de ces réponses.**

PROBLÈME 4

Andrée Lemieux possède un chalet situé au 254, chemin des Tilleuls, à Saint-Paul-du-Lac et désire clôturer son terrain.

Le 5 mai 2001, elle communique par téléphone avec un représentant de la compagnie *Clôture Saint-Jérôme inc.*, une entreprise de la région, pour obtenir des renseignements au sujet de leurs clôtures modulaires. Lors de cette conversation, le représentant ouvre un dossier et l'informe du coût approximatif, mais il lui demande de mesurer précisément le terrain avant de commander.

Le 6 mai 2001, Andrée Lemieux rappelle *Clôture Saint-Jérôme inc.* pour commander. Elle précise alors la couleur, le modèle ainsi que le nombre de mètres linéaires requis pour clôturer son terrain. Le représentant lui dit que le prix de vente est de 1 360 \$ (taxes incluses) et l'informe des conditions de financement disponibles. Il lui précise également que la vente est finale et que la compagnie n'accepte aucun échange ou remboursement.

Compte tenu du peu de liquidités dont elle dispose, Andrée Lemieux choisit de payer 200 \$ lors de la livraison et de payer le solde ainsi que les frais de crédit au taux de 10 % l'an au moyen de quatre versements mensuels.

Le 23 mai 2001, un employé de *Clôture Saint-Jérôme inc.* livre la clôture. Il fait signer le contrat par Andrée Lemieux et il lui en remet un exemplaire. Toutes les exigences de la loi quant à la validité de ce contrat sont respectées. Andrée Lemieux effectue alors le premier paiement de 200 \$ prévu au contrat.

Le voisin d'Andrée Lemieux est inspecteur municipal de la municipalité de Saint-Paul-du-Lac. Il l'aide à débarrasser la clôture et s'aperçoit aussitôt que la hauteur de celle-ci n'est pas conforme aux exigences du règlement municipal en vigueur.

Andrée Lemieux décide donc de ne pas installer la clôture. Elle souhaite retourner la clôture, mettre fin à ses engagements et obtenir le remboursement du premier versement de 200 \$.

Le même jour, soit le 23 mai 2001, Andrée Lemieux communique par téléphone avec un représentant de *Clôture Saint-Jérôme inc.* qui lui dit que la vente est finale.

QUESTION 5 (5 points)

- **Andrée Lemieux peut-elle résoudre le contrat conclu avec *Clôture Saint-Jérôme inc.*?**
- **Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.**

DOSSIER 3 (40 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.

Jacques Martin, directeur de *Banque du Peuple*, vous rencontre la première fois le 15 mars 2001 en ce qui concerne un prêt hypothécaire grevant une résidence familiale sise au 6080, rue Sainte-Marie à Prévost qui appartient à Paul Jobin. Il vous relate les faits suivants qu'il a appris lors d'une récente rencontre avec le débiteur Paul Jobin :

- au mois de janvier 2001, Paul Jobin et son épouse décident de rénover la résidence hypothéquée pour y ajouter une salle de séjour.
- Pour exécuter les travaux, Paul Jobin conclut, le 12 janvier 2001, un contrat au montant de 50 000 \$ avec *Constructions des Laurentides inc.* dont le seul actionnaire et administrateur est Éric Richard. Ce contrat, dûment signé par Éric Richard et Paul Jobin, comprend tous les travaux et matériaux prévus aux plans et devis, sauf les travaux de peinture et de revêtement de sol.
- Le 15 janvier 2001, *Constructions des Laurentides inc.* signe les deux contrats suivants relativement aux travaux qui seront exécutés chez Paul Jobin :
 - contrat de 10 000 \$ avec *Fenêtres Commerciales inc.* pour la fourniture des portes et fenêtres;
 - contrat de 5 000 \$ avec *Claude Michon inc.* pour fournir et installer l'éclairage et le chauffage électrique.
- Le 18 janvier 2001, Paul Jobin reçoit une lettre de *Claude Michon inc.* qui l'informe du contrat signé avec *Constructions des Laurentides inc.* Cette lettre précise que *Claude Michon inc.* inscrira une hypothèque légale si le montant du contrat, soit 5 000 \$, n'est pas payé par *Constructions des Laurentides inc.*
- Les travaux débutent le 22 janvier 2001.
- *Fenêtres Commerciales inc.* livre une partie de la commande le 23 janvier 2001.
- Le 24 janvier 2001, le président de *Fenêtres Commerciales inc.* téléphone à Paul Jobin et l'informe que la compagnie a signé un contrat de 10 000 \$ avec *Constructions des Laurentides inc.* pour la fourniture des portes et fenêtres et qu'elle inscrira une hypothèque légale si *Constructions des Laurentides inc.* fait défaut de la payer. Il précise que les portes livrées la veille ont une valeur de 4 000 \$ et que les fenêtres, d'une valeur de 6 000 \$, seront livrées le 6 février 2001.
- Le 6 février 2001, toutes les fenêtres sont livrées.

- Le 15 février 2001, Paul Jobin reçoit une lettre de *Fenêtres Commerciales inc.* qui l'informe du contrat signé avec *Constructions des Laurentides inc.* Cette lettre précise que *Fenêtres Commerciales inc.* inscrira une hypothèque légale si le montant du contrat, soit 10 000 \$, n'est pas payé par *Constructions des Laurentides inc.*
- Tous les travaux de *Constructions des Laurentides inc.* et de *Claude Michon inc.* se terminent le 20 février 2001.
- En raison de difficultés financières qui semblent temporaires, Paul Jobin est incapable de payer *Constructions des Laurentides inc.*
- Le 20 février 2001, Paul Jobin téléphone à *Peintres Experts inc.* et retient ses services pour les travaux de peinture qui sont exécutés entre le 21 février 2001 et le 24 février 2001. Aucun contrat n'est signé, mais à la fin de ses travaux, le 24 février 2001, *Peintres Experts inc.* remet sa facture à Paul Jobin. Cette facture de 3 000 \$ comprend le coût des matériaux, la main-d'oeuvre à 35 \$ l'heure et les taxes.
- Le 26 février 2001, Paul Jobin signe un contrat de 7 000 \$ avec *Plancher Universel inc.* pour la fourniture et l'installation d'un plancher de bois franc. Les travaux sont exécutés entre le 26 février 2001 et le 1^{er} mars 2001.
- Les travaux de rénovation, qui se terminent le 1^{er} mars 2001, apportent une plus-value de 60 000 \$ à l'immeuble.
- Le 2 mars 2001, Paul Jobin reçoit signification des documents suivants :
 - avis de conservation d'hypothèque légale par *Fenêtres Commerciales inc.*;
 - avis de conservation d'hypothèque légale par *Claude Michon inc.*;
 - avis de conservation d'hypothèque légale par *Constructions des Laurentides inc.*
- Quelques jours plus tard, une querelle éclate entre Paul Jobin et son épouse Manon Lafrance. Les conjoints décident de se séparer et, le 6 mars 2001, Manon Lafrance quitte définitivement la résidence.
- Le 7 mars 2001, Paul Jobin reçoit signification d'un avis d'hypothèque légale en faveur du ministre du Revenu du Québec relativement à des arriérés d'impôts sur le revenu s'élevant à 14 000 \$.
- En raison de ses difficultés financières, Paul Jobin retourne habiter chez ses parents et loue sa résidence à un collègue de travail, Charles Henry. Le bail de la résidence est d'une durée de trois ans à compter du 10 mars 2001 et le montant du loyer correspond au prix du marché. Depuis le 10 mars 2001, la résidence est effectivement habitée par Charles Henry et sa famille.

Paul Jobin a les dettes suivantes :

- solde du prêt hypothécaire consenti par *Banque du Peuple*, soit 89 000 \$. Les versements mensuels prévus au contrat de prêt n'ont pas été effectués depuis le 1^{er} janvier 2001;
- montant dû en vertu du contrat intervenu avec *Constructions des Laurentides inc.*, soit 50 000 \$;
- montant dû à *Peintres Experts inc.*, soit 3 000 \$;
- montant dû à *Plancher Universel inc.*, soit 7 000 \$;
- arriérés de taxes foncières pour l'année 2001 dus à la municipalité de Prévost, soit 1 200 \$;
- arriérés d'impôts sur le revenu dus au ministre du Revenu du Québec, soit 14 000 \$.

À la fin de la rencontre du 15 mars 2001, Jacques Martin vous confie le mandat de donner à Paul Jobin un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de prise en paiement.

QUESTION 6 (5 points)

Indiquez la ou les seules personnes à qui le préavis d'exercice d'un droit hypothécaire doit être signifié. Dites pourquoi.

FAITS COMPLÉMENTAIRES

Aujourd'hui le 24 mai 2001, vous rencontrez à nouveau Jacques Martin et vous discutez avec lui des différentes inscriptions qui paraissent à l'index des immeubles (reproduit ci-après) que vous lui avez transmis hier après l'avoir obtenu du bureau de la publicité des droits.

Jacques Martin vous informe qu'il a vérifié auprès des divers intervenants et que toutes les créances qui paraissent à l'index des immeubles sont impayées.

Il a appris que le contrat de construction intervenu le 12 janvier 2001 entre Paul Jobin et *Construction des Laurentides inc.* renferme la clause suivante : « *Construction des Laurentides inc.* renonce à toute hypothèque légale de la construction qui existe ou qui pourrait exister en sa faveur ou en faveur de ses sous-entrepreneurs ».

Il a de plus appris que le 23 mars 2001, les avis suivants ont été signifiés à Paul Jobin :

- avis de conservation d'hypothèque légale par *Peintres Experts inc.*
- avis de conservation d'hypothèque légale par *Plancher Universel inc.*

QUESTION 7 (5 points)

L'officier de la publicité des droits avait-il l'obligation d'aviser Manon Lafrance de l'inscription du préavis d'exercice d'un droit hypothécaire compte tenu qu'elle a fait publier une déclaration de résidence familiale? Dites pourquoi.

QUESTION 8 (15 points)

a) En date du 24 mai 2001, *Fenêtres Commerciales inc.* détient-elle une hypothèque légale de construction? Si oui, indiquez le montant exact de la créance qui est garanti par cette hypothèque légale. Si non, dites pourquoi.

b) En date du 24 mai 2001, *Claude Michon inc.* détient-elle une hypothèque légale de construction? Choisissez la bonne réponse parmi celles énoncées ci-dessous et inscrivez-la dans le cahier de réponses.

- Oui, parce qu'elle a dénoncé par écrit son contrat avant d'exécuter ses travaux et qu'elle a inscrit un avis de conservation dans les 30 jours de la fin des travaux.
- Non, en raison de la renonciation contenue au contrat du 12 janvier 2001.
- Oui, parce que l'intervenant de la construction bénéficie toujours d'une hypothèque légale pour garantir le paiement de sa créance lorsque celle-ci n'excède pas la plus-value résultant des travaux.
- Non, parce que l'avis de conservation de l'hypothèque légale de la construction n'a pas été publié dans le délai prescrit.
- Aucune de ces réponses.

c) En date du 24 mai 2001, *Peintres Experts inc.* détient-elle une hypothèque légale de construction? Choisissez la bonne réponse parmi celles énoncées ci-dessous et inscrivez-la dans le cahier de réponses.

- Oui, parce qu'elle a inscrit un avis de conservation dans les 30 jours de la fin des travaux.
- Non, parce qu'aucun contrat n'a été signé relativement à ses travaux et qu'ils ont été facturés sur une base de main-d'oeuvre et de matériaux.
- Oui, parce que l'intervenant de la construction bénéficie toujours d'une hypothèque légale pour garantir le paiement de sa créance lorsque celle-ci n'excède pas la plus-value résultant des travaux.
- Non, parce que l'avis de conservation de l'hypothèque légale de la construction n'a pas été publié dans le délai prescrit.
- Aucune de ces réponses.

QUESTION 9 (15 points)

- a) Dans l'hypothèse où *Banque du Peuple* inscrirait, le 13 juillet 2001, un jugement en délaissement pour prise en paiement prononcé en sa faveur, prendrait-elle l'immeuble à charge de l'hypothèque de *Plancher Universel inc.* en dépit du fait que l'avis de conservation a été publié après le préavis d'exercice d'un droit hypothécaire? Dites pourquoi.
- Tenez pour acquis que *Plancher Universel inc.* serait toujours impayée en date du 13 juillet 2001.
- b) Dans l'hypothèse où *Banque du Peuple* inscrirait, le 13 juillet 2001, un jugement en délaissement pour prise en paiement prononcé en sa faveur, la municipalité de Prévost conserverait-elle sa priorité pour les taxes foncières impayées?
- Tenez pour acquis que la municipalité de Prévost serait toujours impayée en date du 13 juillet 2001.
 - Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.
- c) Dans l'hypothèse où *Banque du Peuple* inscrirait, le 13 juillet 2001, un jugement en délaissement pour prise en paiement prononcé en sa faveur, serait-elle tenue de respecter le bail de Charles Henry jusqu'à l'arrivée du terme?
- Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

GUIDE DE CORRECTION
CIVIL II - EXAMEN DE REPRISE
 24 mai 2001

DOSSIER 1 (40 POINTS)

QUESTION 1 (40 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.

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
 DISTRICT DE DRUMMOND

COUR SUPÉRIEURE

1. 1

NO :

CENTRE DU CAMION NATIONAL INC., personne morale légalement constituée ayant son siège au 1264, boulevard de l'Avenir, Salaberry-de-Valleyfield, J6T 2J2, (district de Beauharnois).

demanderesse

2. 1

c.

BATTERIES DRUMMONDVILLE INC., personne morale légalement constituée ayant son principal établissement au 8088, boulevard Industriel, Drummondville, J2C 2G3, (district de Drummond).

défenderesse

Description complète des parties

3. 1

DÉCLARATION

4. 1

AU SOUTIEN DE SON ACTION, LA DEMANDERESSE ALLÈGUE :

- (1. La demanderesse est une entreprise spécialisée dans la vente et la distribution de pièces de rechange pour camions et exploite quinze ateliers de réparation de camions au Québec;)
- (2. Pour sa part, la défenderesse est une entreprise spécialisée dans la fabrication et la distribution de batteries pour camions et automobiles;)
- 3. Le 12 octobre 2000, la demanderesse achète de la défenderesse 4 500 batteries de camion pour un montant total de 336 448,12 \$, taxes incluses, tel qu'il appert du contrat de vente, pièce P-1;
- 4. Conformément aux termes du contrat de vente, pièce P-1, les 4 500 batteries sont livrées le 15 décembre 2000 et payées le 15 janvier 2001;
- 5. Vers la fin du mois de janvier 2001, la demanderesse constate que les batteries vendues par la défenderesse sont de mauvaise qualité;
- 6. En effet, le boîtier de plastique des batteries vendues par la défenderesse n'est pas étanche, ce qui rend les batteries impropres à leur usage;

5. 1

6. 1

7. 1

8. 1

7. Ces batteries sont affectées de vices cachés en raison d'un procédé de scellement inadéquat de leur boîtier de plastique et de l'utilisation de matière plastique de piètre qualité; 9. 1
8. Le 6 mars 2001, la demanderesse dénonce à la défenderesse le vice qui affecte les batteries, tel qu'il appert d'une lettre, pièce P-2; 10. 1
- (9. Le 10 avril 2001, la défenderesse nie toute responsabilité, tel qu'il appert d'une lettre de Bernard Chaput, président de la défenderesse, pièce P-3;)
10. La demanderesse a dû rembourser toutes les batteries vendues à ses clients; 11. 1
11. Les batteries, toujours en possession de la demanderesse, sont invendables; 12. 1
12. La demanderesse est bien fondée à réclamer à la défenderesse la somme de 437 288,12 \$, laquelle se détaille comme suit :
- a) remboursement pour les 4 500 batteries : 336 448,12 \$ 13. 1
- b) frais de manutention et de transport des batteries : 4 340 \$ 14. 1
- c) entreposage des batteries : 6 500 \$ 15. 1
- d) perte de profits : 90 000 \$; 16. 1
13. Par lettre datée du 8 mai 2001, la demanderesse met la défenderesse en demeure de reprendre possession des batteries, de lui en rembourser le prix et de l'indemniser pour ses pertes et dommages, tel qu'il appert de cette lettre, pièce P-4; 17. 1
14. À ce jour, la défenderesse est toujours en défaut d'obtempérer à cette lettre de mise en demeure; 18. 1
- (15. La demanderesse réitère l'offre formulée dans la lettre datée du 8 mai 2001, pièce P-4.)

POUR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :

DONNER ACTE de l'offre de la demanderesse de remettre à la défenderesse les 4 500 batteries ayant fait l'objet de la vente du 12 octobre 2000. 19. 1

RÉSOUUDRE la vente intervenue entre la demanderesse et la défenderesse le 12 octobre 2000. 20. 2

CONDAMNER la défenderesse à payer à la demanderesse 21. 1

la somme de 437 288,12 \$ 22. 1

avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue par la loi 23. 1

à compter du 19 mai 2001. 24. 1

Le tout avec dépens.

Salaberry-de-Valleyfield, le 24 mai 2001.

 PROCUREURS DE LA DEMANDERESSE

TECHNIQUES DE RÉDACTION (15 points)

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

Allégation non pertinente ou erronée :
 Aucune allégation 5 points
 Une allégation 4 points
 Deux allégations 3 points
 Trois allégations 2 points
 Quatre allégations 1 point
 Cinq allégations 0 point
 26.

Conclusion non pertinente
 OU non fondée
 Aucune conclusion 1 point
 Une conclusion 0 point
 27.

Référence aux pièces pertinentes
 • Contrat de vente
 • Lettre datée du 6 mars 2001
 (• Lettre datée du 10 avril 2001)
 • Lettre datée du 8 mai 2001
 3 / 3
 28.

Aucune référence à une pièce non pertinente
 29.

Cote des pièces : P
 30.

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
 Un manquement 4 points
 Deux manquements 3 points
 Trois manquements 2 points
 Quatre manquements 1 point
 Cinq manquements 0 point
 31.

DOSSIER 2 (20 POINTS)

QUESTION 2 (5 points)

- L'entente du 2 avril 2001 peut-elle être annulée au seul motif que Bernard Métayer ignorait l'effet de la publication du bail?
- Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

Non, art. 2634 C.c.Q.

32.

QUESTION 3 (5 points)

- Andrée Lemieux peut-elle réclamer le solde du prêt à Rolande Désormeaux?
- Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes du Code civil du Québec.

Non, (art. 1525 C.c.Q. et) art. 1535 C.c.Q.

33.

QUESTION 4 (5 points)

Karine Lemieux-Désormeaux a-t-elle droit à la reconduction de son bail le 31 août 2001? Choisissez la bonne réponse parmi celles énoncées ci-dessous et inscrivez-la dans le cahier de réponses.

- Oui, elle a un droit personnel au maintien dans les lieux.
- Non, parce que l'immeuble a été construit en 1999.
- Oui, parce qu'elle est toujours inscrite à temps plein dans un établissement d'enseignement.
- Non, parce que Louise Gauthier a le droit de refuser de reconduire le bail.
- Aucune de ces réponses.

Non, parce que Louise Gauthier a le droit de refuser de reconduire le bail.

34.

QUESTION 5 (5 points)

- Andrée Lemieux peut-elle résoudre le contrat conclu avec *Clôture Saint-Jérôme inc.*?
- Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

Oui, art. 73 L.p.c.

35.

DOSSIER 3 (40 POINTS)

QUESTION 6 (5 points)

Indiquez la ou les seules personnes à qui le préavis d'exercice d'un droit hypothécaire doit être signifié. Dites pourquoi.

Paul Jobin, débiteur et constituant de l'hypothèque, qui est la seule personne contre qui le droit hypothécaire sera exercé. 36.

QUESTION 7 (5 points)

L'officier de la publicité des droits avait-il l'obligation d'aviser Manon Lafrance de l'inscription du préavis d'exercice d'un droit hypothécaire compte tenu qu'elle a fait publier une déclaration de résidence familiale? Dites pourquoi.

Non, parce qu'elle n'a pas publié d'avis d'adresse. 37.

QUESTION 8 (15 points)

a) En date du 24 mai 2001, *Fenêtres Commerciales inc.* détient-elle une hypothèque légale de construction? Si oui, indiquez le montant exact de la créance qui est garanti par cette hypothèque légale. Si non, dites pourquoi.

Non, parce que tous les matériaux ont été fournis avant la dénonciation écrite. 38.

b) En date du 24 mai 2001, *Claude Michon inc.* détient-elle une hypothèque légale de construction? Choisissez la bonne réponse parmi celles énoncées ci-dessous et inscrivez-la dans le cahier de réponses.

- Oui, parce qu'elle a dénoncé par écrit son contrat avant d'exécuter ses travaux et qu'elle a inscrit un avis de conservation dans les 30 jours de la fin des travaux.
- Non, en raison de la renonciation contenue au contrat du 12 janvier 2001.
- Oui, parce que l'intervenant de la construction bénéficie toujours d'une hypothèque légale pour garantir le paiement de sa créance lorsque celle-ci n'excède pas la plus-value résultant des travaux.
- Non, parce que l'avis de conservation de l'hypothèque légale de la construction n'a pas été publié dans le délai prescrit.
- Aucune de ces réponses.

Oui, parce qu'elle a dénoncé par écrit son contrat avant d'exécuter ses travaux et qu'elle a inscrit un avis de conservation dans les 30 jours de la fin des travaux. 39.

c) En date du 24 mai 2001, *Peintres Experts inc.* détient-elle une hypothèque légale de construction? Choisissez la bonne réponse parmi celles énoncées ci-dessous et inscrivez-la dans le cahier de réponses.

- Oui, parce qu'elle a inscrit un avis de conservation dans les 30 jours de la fin des travaux.
- Non, parce qu'aucun contrat n'a été signé relativement à ses travaux et qu'ils ont été facturés sur une base de main-d'oeuvre et de matériaux.
- Oui, parce que l'intervenant de la construction bénéficie toujours d'une hypothèque légale pour garantir le paiement de sa créance lorsque celle-ci n'excède pas la plus-value résultant des travaux.
- Non, parce que l'avis de conservation de l'hypothèque légale de la construction n'a pas été publié dans le délai prescrit.
- Aucune de ces réponses.

Oui, parce qu'elle a inscrit un avis de conservation dans les 30 jours de la fin des travaux. 40.

QUESTION 9 (15 points)

a) Dans l'hypothèse où *Banque du Peuple* inscrirait, le 13 juillet 2001, un jugement en délaissement pour prise en paiement prononcé en sa faveur, prendrait-elle l'immeuble à charge de l'hypothèque de *Plancher Universel inc.* en dépit du fait que l'avis de conservation a été publié après le préavis d'exercice d'un droit hypothécaire? Dites pourquoi.

- Tenez pour acquis que *Plancher Universel inc.* serait toujours impayée en date du 13 juillet 2001.

Oui, parce que l'hypothèque légale (de *Plancher Universel inc.*) a été créée avant la publication du préavis, soit le 25 février 2001 lors de la conclusion du contrat.

41.

b) Dans l'hypothèse où *Banque du Peuple* inscrirait, le 13 juillet 2001, un jugement en délaissement pour prise en paiement prononcé en sa faveur, la municipalité de Prévost conserverait-elle sa priorité pour les taxes foncières impayées?

- Tenez pour acquis que la municipalité de Prévost serait toujours impayée en date du 13 juillet 2001.
- Appuyez votre réponse en faisant référence à la ou aux dispositions précises et pertinentes de tout texte de loi.

Oui, art. 2654.1 C.c.Q.

42.

c) Dans l'hypothèse où *Banque du Peuple* inscrirait, le 13 juillet 2001, un jugement en délaissement pour prise en paiement prononcé en sa faveur, serait-elle tenue de respecter le bail de Charles Henry jusqu'à l'arrivée du terme?

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

Oui, art. 1937 C.c.Q.

43.