



FORMATION PROFESSIONNELLE DU BARREAU DU QUÉBEC

CAHIER D'EXAMEN

CIVIL II

EXAMEN DE REPRISE

Le 15 mai 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 **8**.

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

- Tenez pour acquis que les dispositions de la *Loi portant réforme du Code de procédure civile* ne s'appliquent pas au présent examen. Toutefois, toute réponse qui réfère au nouveau *Code de procédure civile* sera acceptée.

DOSSIER 1 (40 POINTS)

Vous êtes stagiaire au sein du cabinet Gagnon Bélair. M^e Yvon Gagnon vous remet le dossier de sa cliente, *La Confiante*, compagnie d'assurances (ci-après « *Confiante* »), relativement à la réclamation de Serge Laberge. Vous y trouvez entre autres les notes de l'entrevue du 7 janvier 2003 avec Gérald Claveau, directeur du service des réclamations de *Confiante*.

**RÉSUMÉ DES NOTES D'ENTREVUE DU 7 JANVIER 2003
AVEC GÉRALD CLAVEAU**

- 4 fév. 02 : *Confiante* délivre police d'assurance feu, vol et responsabilité civile (n^o AC-7747) à *Gestion Laurentienne inc.* (« *Gestion* ») pour immeuble situé au 3346 Chemin du Lac, Ste-Adèle ; durée du contrat : 4 fév. 02 au 4 fév. 03.
- *Confiante* a accepté d'assurer *Gestion* sur la foi des informations suivantes :
 - police délivrée en remplacement d'une police de *La Protectrice* ;
 - *Gestion* a déclaré à *Confiante* exploiter dans l'immeuble un restaurant de type familial, *Le Petit Bedon*, et ce, depuis plus de 10 ans ;
 - *Gestion* affirme également ne pas avoir fait l'objet de réclamation au cours des 5 dernières années et qu'aucune de ses polices d'assurances n'a été annulée, résiliée ou a fait l'objet d'un refus de renouvellement.
- 4 nov. 02 : *Confiante* reçoit lettre de mise en demeure datée du 1^{er} nov. 02 du procureur de Serge Laberge.
- Mise en demeure réclame de *Confiante* paiement d'une somme de 43 787 \$ pour blessures corporelles subies par Serge Laberge le 17 mai 02 lors d'une chute dans un escalier menant du sous-sol au rez-de-chaussée de l'immeuble propriété de *Gestion*, assuré par *Confiante*.
- Selon lettre de mise en demeure, escalier dangereux et mal éclairé.
- *Confiante* mandate immédiatement un expert en sinistres, Richard Maheu, pour faire enquête dans cette affaire.
- Après enquête, expert en sinistres transmet à *Confiante* son rapport daté du 4 déc. 02 qui révèle :
 - en nov. 01, *Gestion* avait ouvert un bar au sous-sol du restaurant *Le Petit Bedon* dont le chiffre d'affaires diminuait depuis plusieurs mois ;
 - janv. 02 : *La Protectrice* refuse de renouveler la police de *Gestion* qui vient à échéance le 4 fév. 02 parce qu'elle est informée de l'ouverture du bar ;

- André Poliquin, président et seul actionnaire de *Gestion*, interrogé par expert en sinistres, fournit les informations suivantes :
 - il a été témoin de la chute de Serge Laberge ;
 - Serge Laberge, en état d'ébriété, a perdu l'équilibre dans l'escalier alors qu'il bousculait ses deux amis qui l'aidaient à sortir du bar ;
 - escalier en bon état, entretenu et éclairé convenablement ;
 - 25 oct. 02 : Serge Laberge le rencontre au bar, l'informe pour la première fois qu'il le tient responsable de son accident ; André Poliquin lui remet alors une copie de sa police d'assurance et lui dit de régler le tout directement avec *Confiante*.
- 10 déc. 02 : avis de *Confiante* à *Gestion* : annulation de police vu fausses déclarations quant au refus de renouvellement de la police par son assureur précédent et vu défaut de dévoiler l'exploitation d'un bar dans l'immeuble assuré ; l'avis est accompagné d'un chèque de 3 692 \$ en remboursement de la prime (copies de l'avis et du chèque dans notre dossier) ; chèque jamais encaissé par *Gestion*.
- Avis mentionne également que *Confiante* aurait refusé d'assurer si elle avait connu l'existence du bar, puisqu'elle n'assure jamais ce genre d'établissement.
- 10 déc. 02 : lettre de *Confiante* au procureur de Serge Laberge, l'informant de la nullité de la police d'assurance.
- 20 déc. 02 : signification à *Gestion* d'une action en annulation de la police d'assurance n° AC-7747 intentée par *Confiante* dans le dossier n° 700-05-008417-022, accompagnée du certificat de dépôt judiciaire daté du 20 décembre 2002 pour les offres et consignations au montant de 3 692 \$ (**non reproduits**).
- 30 déc. 02 : signification à *Confiante* d'une action intentée par Serge Laberge réclamant une somme de 43 787 \$.

Le dossier contient également les documents suivants :

- déclaration (**reproduite aux pages 4 et 5**), avis à la partie défenderesse, pièces P-1 et P-2 et rapport d'expertise de D^r Sandrine Tremblay (**non reproduits**);
- rapport de l'expert en sinistres, Richard Maheu, daté du 4 décembre 2002 (**non reproduit**);
- rapport d'expertise de D^r Jérôme Dagenais, chirurgien orthopédiste, daté du 2 mai 2003, rédigé à la demande de *Confiante* (**non reproduit**);
- copie de la déclaration (**non reproduite**) de l'action en annulation de la police d'assurance n° AC-7747 intentée par *Confiante*, signifiée à *Gestion Laurentienne inc.* le 20 décembre 2002 dans le dossier n° 700-05-008417-022 de la Cour Supérieure du district de Terrebonne;
- certificat de dépôt judiciaire daté du 20 décembre 2002 pour les offres et consignations au montant de 3 692 \$ (**non reproduit**) dans le dossier n° 700-05-008417-022 de la Cour Supérieure du district de Terrebonne.

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE

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

NO : 700-22-009844-022

SERGE LABERGE, domicilié et résidant au
623, rue Montreux, Sainte-Adèle, province de
Québec, district de Terrebonne, J8B 1R6

demandeur

c.

LA CONFIANTE, COMPAGNIE
D'ASSURANCES, personne morale
légalement constituée ayant son siège au 1250,
boulevard René-Lévesque Ouest, bureau 200,
Montréal, province de Québec, district de
Montréal, H3A 3G5

défenderesse

DÉCLARATION

AU SOUTIEN DE SON ACTION, LE DEMANDEUR EXPOSE :

1. Le 17 mai 2002, Gestion Laurentienne inc. était propriétaire d'un immeuble situé au 3346, Chemin du Lac à Sainte-Adèle, au sous-sol duquel elle exploitait un bar ;
2. Du 4 février 2002 au 4 février 2003, la défenderesse assurait Gestion Laurentienne inc. pour sa responsabilité civile, tel qu'il appert d'une copie de la police d'assurance portant le numéro AC-7747, pièce P-1 ;
3. Le 17 mai 2002, le demandeur se trouvait dans le bar exploité par Gestion Laurentienne inc. ;
4. Vers 22 h, alors qu'il s'apprêtait à quitter les lieux, le demandeur a chuté dans l'escalier menant du sous-sol au rez-de-chaussée ;
5. Comme conséquence directe de cette chute, le demandeur a subi une fracture de la jambe droite ;
6. À cause de cette fracture, le demandeur a dû subir une intervention chirurgicale ;
7. Par conséquent, le demandeur n'a pu travailler pendant treize semaines ;
8. Gestion Laurentienne inc. est entièrement et uniquement responsable de l'accident subi par le demandeur et du préjudice qui en découle, notamment en ce que :
 - a) à titre de propriétaire, elle avait l'obligation d'assurer la sécurité de ses clients ;
 - b) l'escalier était dangereux parce que les marches n'étaient pas recouvertes de matière anti-dérapante ;
 - c) la cage d'escalier n'était éclairée que par une seule ampoule rouge de faible intensité ;

9. À la suite de cet accident, le demandeur a subi un grave préjudice corporel, moral et matériel et les dommages subis s'élèvent à la somme de 43 787 \$, qui se détaille comme suit :

- | | |
|--------------------------------------|-----------|
| a) incapacité partielle permanente : | 25 000 \$ |
| b) incapacité totale temporaire : | 9 100 \$ |
| c) frais médicaux et débours : | 1 687 \$ |
| d) pertes non pécuniaires : | 7 000 \$ |
| e) frais d'expertise : | 1 000 \$ |

10. Bien que requise de payer au demandeur la somme de 43 787 \$ par lettre de mise en demeure du 1^{er} novembre 2002, tel qu'il appert d'une copie de cette lettre, pièce P-2, la défenderesse refuse ou néglige de le faire ;

POUR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :

CONDAMNER la défenderesse à payer au demandeur la somme de 43 787 \$ avec intérêts au taux légal ainsi que l'indemnité additionnelle prévue par la loi à compter du 11 novembre 2002;

LE TOUT avec dépens.

SAINTE-ADÈLE, le 27 décembre 2002

(s) RAYMOND LANDRY

Procureur du demandeur

Copie conforme

Raymond Landry

Procureur du demandeur

Le 8 janvier 2003, M^e Yvon Gagnon comparaît pour la défenderesse, *La Confiante, compagnie d'assurances*. Après entente entre les procureurs de Serge Laberge et de *La Confiante, compagnie d'assurances*, il est convenu que la défenderesse aura jusqu'au 20 mai 2003 pour produire sa défense.

Aujourd'hui le 15 mai 2003, votre maître de stage vous demande de rédiger la défense à l'action de Serge Laberge.

Il attire aussi votre attention sur les conclusions du rapport d'expertise de D^f Jérôme Dagenais, qui affirme notamment que Serge Laberge ne conservera aucune incapacité partielle permanente à la suite de sa fracture.

QUESTION 1 (40 points)

Contenu juridique : 25 points Techniques de rédaction : 15 points

Rédigez en entier l'acte de procédure approprié (en-tête, titre, adresse, allégations et conclusions). 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 (25 POINTS)

Vous êtes l'avocat de Martin Fillion qui vous a consulté au cours de l'année relativement à quatre problèmes.

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.

En novembre 2002, Martin fait l'acquisition d'une propriété de campagne qui comprend une résidence et une écurie. Les négociations en vue de l'achat de la propriété ont été menées avec l'*Agence immobilière sans Frontières*, à titre de représentante autorisée du vendeur André Cotnoir. Ce dernier travaille à l'étranger et ne peut revenir au Québec en raison de ses engagements professionnels. Lors de l'achat, Martin fait savoir à la représentante du vendeur que l'écurie constitue une considération majeure dans son choix de propriété, puisqu'il est propriétaire d'un cheval nommé Betty qu'il a acheté pour faire de l'équitation dans ses loisirs.

L'écurie a été construite en octobre 2001 par la propriétaire de l'époque, Gabrielle Cotnoir, la tante d'André. Au décès de Gabrielle, en février 2002, André a hérité de la propriété, en tant que légataire particulier.

En avril 2003, un inspecteur municipal avise Martin que l'écurie doit être déplacée, puisque son emplacement actuel contrevient au règlement de zonage en vigueur depuis 1998. Le problème n'était pas apparent au moment de l'achat.

À l'époque où il a hérité de la propriété, André travaillait déjà à l'étranger et il n'a jamais été informé de problèmes de zonage avant que Martin ne l'en avise par écrit, en avril 2003.

Martin doit faire déplacer l'écurie afin de se conformer à la réglementation municipale. Ces travaux coûteront 7 000 \$. De plus, Martin devra payer 1 800 \$ pour faire héberger son cheval dans un centre équestre pendant les travaux. Il souhaite conserver la propriété, mais il veut être indemnisé pour le préjudice subi en raison de ce problème.

QUESTION 2 (5 points)

Martin Fillion peut-il réclamer un montant à André Cotnoir? Dites pourquoi et, le cas échéant, dites combien il peut lui réclamer.

FAITS COMPLÉMENTAIRES

Pendant l'exécution des travaux de déplacement de son écurie, Martin confie son cheval Betty au *Centre équestre Roy inc.*, moyennant des frais de pension de 1 800 \$. Martin fournit la nourriture à *Centre équestre Roy inc.* et remet des instructions écrites quant à la ration quotidienne requise pour Betty. La clause 4 du contrat de service prévoit que : « *Centre équestre Roy inc.* pourra au besoin confier temporairement Betty à *Pension Leduc inc.* »

Dix jours après l'arrivée de Betty, *Centre équestre Roy inc.* doit procéder à l'entretien périodique de certaines stalles et confie alors Betty à *Pension Leduc inc.* pour une période de 48 heures. *Centre équestre Roy inc.* remet à *Pension Leduc inc.* la nourriture fournie par Martin, ainsi que les instructions écrites relatives à la ration quotidienne de Betty.

Dès son retour au *Centre équestre Roy inc.*, Betty souffre de troubles gastriques. *Centre équestre Roy inc.* communique avec Martin, qui dépêche sur les lieux D^r Roger Lauzon, vétérinaire. Ce dernier conclut que les malaises de Betty sont dus à une suralimentation au cours des dernières 48 heures. Le coût assumé par Martin pour les soins prodigués par D^r Lauzon s'élève à 500 \$.

Le représentant de *Centre équestre Roy inc.* explique à Martin que la suralimentation a été causée par des problèmes de communication entre les employés de *Pension Leduc inc.*, que ces problèmes étaient totalement imprévisibles pour *Centre équestre Roy inc.* et que son entreprise n'avait aucun contrôle sur les agissements des employés de *Pension Leduc inc.* *Centre équestre Roy inc.* refuse donc de verser toute indemnité relativement à cet incident.

Par ailleurs, Martin apprend que *Pension Leduc inc.* est insolvable et s'apprête à fermer ses portes.

QUESTION 3 (5 points)

Martin Fillion peut-il réclamer à *Centre équestre Roy inc.* le montant de 500 \$ pour les frais de vétérinaire requis par l'état de Betty?

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

- a) **Oui, parce que la clause 4 du contrat est abusive.**
- b) **Oui, en vertu des règles de la responsabilité contractuelle.**
- c) **Non, parce que *Centre équestre Roy inc.* n'a commis aucune faute.**
- d) **Non, parce que *Centre équestre Roy inc.* n'est ni l'employeur ni le commettant des employés de *Pension Leduc inc.***
- e) **Non, parce que les frais de vétérinaire ne sont pas des dommages directs.**

Problème 2

Au début mai 2003, Martin entreprend des négociations avec *Auto d'occasion Bellevue inc.* pour la location d'un véhicule qu'il projette d'utiliser à des fins personnelles. Lors de ces négociations, Martin mentionne qu'il avait hésité à louer un véhicule puisque son ancienne voisine projetait de lui vendre son automobile. Martin avait dû modifier ses plans lorsque son ancienne voisine l'avait informé qu'elle préférerait vendre son automobile à l'un de ses petits-fils.

Le 14 mai 2003, Martin signe avec *Auto d'occasion Bellevue inc.* un contrat de louage d'un véhicule usagé de marque Wildstar 2001 pour une durée de 36 mois, à un taux de financement concurrentiel. Le contrat, dont un exemplaire lui est remis, comporte une valeur résiduelle garantie. Martin prend immédiatement possession du véhicule.

Aujourd'hui, le 15 mai 2003, Martin reçoit une lettre de son ancienne voisine, expédiée le 13 mai 2003. Dans cette lettre, elle l'informe que son petit-fils ne veut plus acheter son véhicule et qu'elle est donc disposée à le lui vendre à des conditions très avantageuses. S'il avait su que son ancienne voisine changerait d'idée, Martin n'aurait jamais loué le véhicule de marque Wildstar 2001.

QUESTION 4 (5 points)

En date d'aujourd'hui, Martin Fillion peut-il obtenir l'annulation ou résoudre le contrat intervenu avec *Auto d'occasion Bellevue inc.* sans être tenu au paiement de frais, de pénalités ou de dommages-intérêts?

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

Problème 3

Le 10 mars 2003, Martin vend son ordinateur portable à un voisin, Luc Drouin, qui l'acquiert pour ses loisirs. Le contrat prévoit que le prix de vente de 1 500 \$ est payable le 10 avril 2003.

Le 10 avril 2003, Luc demande un délai de paiement additionnel d'un mois parce qu'il a perdu son emploi. Martin accepte.

Le 14 mai 2003, le prix de vente n'est toujours pas payé. Le même jour, Luc informe Martin que l'ordinateur a été volé le 1^{er} mai 2003. De plus, il dit à Martin : « Mon assureur, *Compagnie d'assurance en Sécurité inc.*, m'indemniserà d'ici quelques semaines ».

Martin craint de ne jamais être payé par Luc.

QUESTION 5 (5 points)

Martin Fillion peut-il s'adresser directement à *Compagnie d'assurance en Sécurité inc.* pour obtenir l'indemnité d'assurance à laquelle Luc Drouin a droit à la suite du vol de l'ordinateur?

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

Problème 4

Martin est propriétaire d'un immeuble à logements. À l'automne 2002, il signe un bail avec Josée Laflamme pour la période du 1^{er} octobre 2002 au 30 septembre 2003.

Josée n'a pas payé le loyer dû le 1^{er} mai 2003. Le 5 mai 2003, après avoir tenté de la joindre sans succès, Martin se rend au logement de Josée et s'aperçoit qu'elle a quitté les lieux en emportant tous ses biens. Martin est convaincu que les difficultés financières de sa locataire sont la seule cause de son départ puisque Josée n'avait jamais signalé de problèmes relativement au logement.

QUESTION 6 (5 points)

Martin Fillion peut-il relouer immédiatement le logement ?

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

- a) **Non, parce qu'il ne peut y avoir de résiliation de plein droit d'un bail immobilier même si le débiteur est en demeure.**
- b) **Non, parce que le paiement du loyer n'est pas en retard de plus de trois semaines.**
- c) **Non, parce qu'il n'y a pas d'inexécution substantielle des obligations de Josée Laflamme.**
- d) **Oui, parce que Josée Laflamme a quitté le logement en emportant tous ses biens.**
- e) **Oui, parce que Josée Laflamme n'a pas payé le loyer du mois de mai 2003.**

DOSSIER 3 (35 POINTS)

Vous êtes l'avocat de la *Caisse Populaire St-Honoré* et son directeur, Robert Duquette, vous consulte aujourd'hui relativement à cinq problèmes.

Problème 1

Le 14 juin 2002, la *Caisse Populaire St-Honoré* consent un prêt hypothécaire de 100 000 \$ à Édouard Gagnon pour financer l'acquisition de sa résidence. L'hypothèque est dûment publiée le 17 juin 2002. Le solde de ce prêt s'élève en date de ce jour à 95 000 \$.

Le 14 mai 2003, la *Caisse Populaire St-Honoré* est avisée par l'officier de la publicité des droits de l'inscription par *Constructions générales inc.*, le 12 mai 2003, d'un préavis d'exercice d'un recours hypothécaire de vente sous contrôle de justice.

L'enquête révèle ce qui suit :

- Édouard a fait rénover la résidence par *Constructions générales inc.* au cours de l'été 2002;
- les travaux ont pris fin le 30 août 2002;
- le 25 septembre 2002, vu le défaut de paiement d'Édouard, *Constructions générales inc.* a publié et signifié un avis de conservation d'hypothèque légale;
- depuis le 25 septembre 2002, il n'y a eu aucune inscription au registre foncier relativement à l'immeuble hypothéqué;
- le coût total des travaux s'élève à 35 000 \$, mais la plus-value qui en résulte n'est que de 25 000 \$.

QUESTION 7 (5 points)

En cas de collocation du produit de la vente de l'immeuble, la créance de *Constructions générales inc.* prend-elle rang avant celle de *Caisse Populaire St-Honoré*? Dites pourquoi et, le cas échéant, indiquez jusqu'à concurrence de quel montant.

Problème 2

Le 14 mai 2003, la *Caisse Populaire St-Honoré* est informée que l'immeuble hypothéqué en sa faveur par Johanne Langelier a été saisi le 12 mai 2003 par le sous-ministre du Revenu du Québec pour une créance de 14 000 \$ pour impôts impayés. Johanne avait acheté cet immeuble de Raoul Thivierge.

Aujourd'hui, à la demande de votre cliente, vous consultez le registre foncier quant à cet immeuble et vous constatez ce qui suit :

- le 3 juin 2002 : inscription d'une hypothèque conventionnelle consentie le même jour par Johanne Langelier en faveur de la *Caisse Populaire St-Honoré* au montant de 125 000 \$;
- le 6 juin 2002 : inscription d'une hypothèque légale par Gilles Viens en vertu de l'article 2730 du *Code civil du Québec* à la suite d'un jugement rendu le 5 avril 2002 qui condamne Raoul Thivierge à lui payer 10 500 \$;
- le 7 juin 2002 : inscription de la vente intervenue le 5 juin 2002 entre Raoul Thivierge et Johanne Langelier. L'acte de vente comprend une hypothèque en faveur de Raoul Thivierge au montant de 50 000 \$ pour garantir le paiement du solde du prix de vente.

QUESTION 8 (15 points)

- a) **En cas de collocation du produit de la vente de l'immeuble, la créance de la *Caisse Populaire St-Honoré* prend-elle rang avant celle du sous-ministre du Revenu? Dites pourquoi.**
- b) **En cas de collocation du produit de la vente de l'immeuble, la créance de la *Caisse Populaire St-Honoré* prend-elle rang avant celle de Gilles Viens? Dites pourquoi.**
- c) **En cas de collocation du produit de la vente de l'immeuble, la créance de la *Caisse Populaire St-Honoré* prend-elle rang avant celle de Raoul Thivierge? Dites pourquoi.**

Problème 3

Le 4 février 2001, *Caisse Populaire St-Honoré* prête 100 000 \$ à *Restaurant La Bouffe ltée*, dont l'unique actionnaire et administrateur est Pierre Gendron. Le prêt est remboursable le 4 février 2003.

Le 4 février 2001, Pierre Gendron consent une hypothèque sur sa résidence personnelle en faveur de *Caisse Populaire St-Honoré*. Cet acte renferme notamment la clause suivante : « Afin de garantir le remboursement du prêt consenti ce jour à *Restaurant La Bouffe ltée*, Pierre Gendron hypothèque en faveur de *Caisse Populaire St-Honoré*, jusqu'à concurrence de 100 000 \$, l'immeuble connu et désigné comme étant le lot 1 234 456 du cadastre du Québec. » Cette hypothèque est dûment publiée le 5 février 2001.

Restaurant La Bouffe ltée fait défaut de rembourser le prêt échu le 4 février 2003, bien que mise en demeure de le faire.

Le 1^{er} mai 2003, *Caisse populaire St-Honoré* fait signifier et publier un préavis d'exercice d'un recours hypothécaire de vente sous contrôle de justice concernant l'immeuble hypothéqué. Toutes les formalités requises pour la validité de ce préavis sont respectées.

L'enquête révèle ce qui suit :

- la valeur marchande de l'immeuble hypothéqué est de 60 000 \$ en date de ce jour;
- *Restaurant La Bouffe ltée* n'a aucun bien et est insolvable;
- Pierre Gendron est solvable et possède un actif évalué à 1 000 000 \$.

QUESTION 9 (5 points)

En date d'aujourd'hui, *Caisse Populaire St-Honoré* peut-elle entreprendre une action personnelle contre Pierre Gendron? Dites pourquoi.

Problème 4

Le 1^{er} novembre 2002, *Caisse Populaire St-Honoré* consent à *Mille fleurs inc.* un prêt à demande de 15 000 \$ avec intérêts au taux de 7 % l'an. Le contrat prévoit que l'emprunteur doit payer les intérêts le premier jour de chaque mois. Le remboursement du prêt est garanti par une hypothèque mobilière sans dépossession qui grève l'universalité des biens présents et futurs en inventaire dans l'entreprise de *Mille fleurs inc.* Cette hypothèque est dûment publiée le même jour.

À compter du 1^{er} février 2003, *Mille fleurs inc.* fait défaut de payer les versements d'intérêts échus.

Le 14 mars 2003, *Caisse Populaire St-Honoré* met *Mille fleurs inc.* en demeure de lui payer, dans un délai de 30 jours, le solde complet du prêt en capital et intérêts, soit la somme de 15 262,50 \$.

Le 22 avril 2003, vous faites signifier à *Mille fleurs inc.* un préavis d'exercice d'un recours hypothécaire de prise en paiement qui mentionne notamment ce qui suit : « Vous avez fait défaut d'effectuer les versements d'intérêts du 1^{er} février 2003, du 1^{er} mars 2003 et du 1^{er} avril 2003 ; de plus, vous avez fait défaut de rembourser le prêt tel que requis par lettre de mise en demeure du 14 mars 2003. »

Plusieurs jours après l'expiration du délai du préavis, *Mille fleurs inc.* offre de payer à *Caisse Populaire St-Honoré* tous les versements d'intérêts échus jusqu'à ce jour ainsi que tous les frais engagés, et ce, pour faire échec à l'exercice du recours hypothécaire.

QUESTION 10 (5 points)

***Caisse Populaire St-Honoré* est-elle tenue d'accepter cette offre? Dites pourquoi.**

Problème 5

Le 14 mai 2003, *Caisse Populaire St-Honoré* reçoit signification d'une requête en radiation en vertu de l'article 804 du *Code de procédure civile*. Cette requête d'Yvon Ouellet allègue notamment ce qui suit :

- Le 5 janvier 1999, *Caisse Populaire St-Honoré* consent à *Gestion Ouellet inc.* un prêt de 25 000 \$ qui porte intérêt au taux de 7 % l'an;
- Le contrat ne prévoit aucun versement mensuel, puisque l'obligation de l'emprunteur est exigible en totalité le 5 janvier 2000;
- Afin de garantir le remboursement de ce prêt, *Gestion Ouellet inc.* hypothèque, par acte publié le 5 janvier 1999, en faveur de *Caisse Populaire St-Honoré*, un terrain connu et désigné comme étant le lot 1 000 042 du cadastre du Québec;
- *Gestion Ouellet inc.* n'effectue aucun paiement à la *Caisse Populaire St-Honoré*;
- Le 1^{er} avril 2003, *Gestion Ouellet inc.* vend l'immeuble hypothéqué à Yvon Ouellet;
- La dette de *Gestion Ouellet inc.* est prescrite et Yvon Ouellet est en droit de demander la radiation de l'hypothèque.

Robert Duquette vous confirme que *Gestion Ouellet inc.* n'a jamais payé quoi que ce soit à la *Caisse Populaire St-Honoré*. En effet, lors de l'échéance du prêt, le 5 janvier 2000, *Caisse Populaire St-Honoré* a accepté de laisser le dossier en suspens en attendant le résultat d'une poursuite de *Gestion Ouellet inc.* contre son assureur.

QUESTION 11 (5 points)

La requête en radiation est-elle bien fondée?

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

- a) **Oui, parce que l'article 2925 du *Code civil du Québec* prévoit que la créance de *Caisse Populaire St-Honoré* se prescrit par trois ans.**
- b) **Oui, parce que l'article 1723 du *Code civil du Québec* prévoit que le vendeur est tenu de purger les hypothèques qui grèvent le bien.**
- c) **Non, parce que l'article 2923 du *Code civil du Québec* prévoit que les actions qui visent à faire valoir un droit réel immobilier se prescrivent par dix ans.**
- d) **Non, parce que l'article 2799 du *Code civil du Québec* prévoit que l'hypothèque immobilière s'éteint au plus tard 30 ans après son inscription.**

CORRIGÉ
CIVIL II - EXAMEN DE REPRISE
 15 mai 2003

DOSSIER 1 (40 POINTS)

QUESTION 1 (40 points)

Contenu juridique : 25 points

Techniques de rédaction : 15 points

Rédigez en entier l'acte de procédure approprié (en-tête, titre, adresse, allégations et conclusions). 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 TERREBONNE

Procédure allégée

C O U R D U Q U É B E C 1. 2

(Chambre civile)

NO : 700-22-009844-022

SERGE LABERGE

demandeur

c. 2. 2

LA CONFIANTE, COMPAGNIE
 D'ASSURANCES

défenderesse

Absence de description complète des parties 3. 1

Aucune autre partie ajoutée 4. 1

DÉFENSE

EN DÉFENSE À L'ACTION DU DEMANDEUR, LA DÉFENDERESSE EXPOSE : 5. 1

1. Elle admet le paragraphe 1 de la déclaration ; 6. 1

2. Elle nie le paragraphe 2 de la déclaration ; 7. 1

3. Elle ignore le paragraphe 3 de la déclaration ; 8. 1

4. Elle nie le paragraphe 4 de la déclaration ; 9. 1

5. Elle nie les paragraphes 5, 6 et 7 de la déclaration ; 10. 1

6. Elle nie les paragraphes 8 et 9 de la déclaration ; 11. 1

7. Quant au paragraphe 10, elle admet avoir reçu la lettre de mise en demeure, pièce P-2, mais elle nie devoir quoi que ce soit au demandeur ; 12. 1

ET RÉTABLISSANT LES FAITS, ELLE AJOUTE :

8. Le contrat d'assurance constaté par la police, pièce P-1, est nul pour les motifs suivants ; 13. 1

9. Gestion Laurentienne inc., préalablement à la délivrance de la police, a faussement déclaré qu'aucune de ses polices d'assurance précédentes n'avait été annulée, résiliée ou n'avait fait l'objet d'un refus de renouvellement ; 14. 1

10. Or, en janvier 2002, La Protectrice, a refusé de renouveler la police d'assurance de Gestion Laurentienne inc. qui venait à échéance le 4 février 2002 ; 15. 1
11. Gestion Laurentienne inc. a également omis de déclarer qu'en plus d'un restaurant, elle exploitait, depuis le mois de novembre 2001, un bar au sous-sol de l'immeuble qu'elle désirait assurer ; 16. 1
12. N'eût été de ces déclarations inexactes et mensongères, la défenderesse aurait refusé de conclure le contrat d'assurance, parce qu'elle n'assure jamais ce type d'établissement ; 17. 1
- (13. Le 10 décembre 2002, la défenderesse a transmis à Gestion Laurentienne inc. un avis d'annulation de la police, pièce P-1, pour les motifs mentionnés aux paragraphes précédents, accompagné d'un chèque 3 692 \$ en remboursement de la prime tel qu'il appert de copies de l'avis et du chèque, pièce D-1 ;)
14. La défenderesse a intenté une action en annulation de la police d'assurance n° AC-7747 (et a consigné à cette fin la somme de 3 692 \$ au greffe de la cour), tel qu'il appert d'une copie de la déclaration dans le dossier numéro 700-05-08417-022 de la Cour supérieure du district de Terrebonne, pièce D-2 . 18. 1
15. Le demandeur a été l'artisan de son propre malheur puisqu'il était en état d'ébriété et qu'il a perdu l'équilibre dans l'escalier alors qu'il bousculait ses deux amis qui l'aidaient à sortir du bar ; 19. 1
16. Les dommages réclamés ne sont pas dus ou ils sont à tout le moins exagérés ; 20. 1
- POUR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :
- REJETER l'action du demandeur. 21. 3
- Le tout avec dépens.

TECHNIQUES DE RÉDACTION (15 points)

Allégation de plus d'un fait par paragraphe :

Aucune allégation	<input type="radio"/>	1 point	22. <input type="text" value="1"/>
Une allégation	<input type="radio"/>	0 point	

Allégation non pertinente ou erronée :

Aucune allégation	<input type="radio"/>	4 points	23. <input type="text" value="4"/>
Une allégation	<input type="radio"/>	3 points	
Deux allégations	<input type="radio"/>	2 points	
Trois allégations	<input type="radio"/>	1 point	
Quatre allégations	<input type="radio"/>	0 point	

**Conclusion non pertinente
OU non fondée**

Aucune conclusion	<input type="radio"/>	2 points	24. <input type="text" value="2"/>
Une conclusion	<input type="radio"/>	1 point	
Deux conclusions	<input type="radio"/>	0 point	

Référence aux pièces pertinentes

- Avis et chèque)
- Déclaration

25.

Aucune référence à une pièce non pertinente

26.

Cote des pièces : D

27.

Qualité de l'expression écrite :

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

Aucun manquement	<input type="radio"/>	5 points	28. <input type="text" value="5"/>
Un manquement	<input type="radio"/>	4 points	
Deux manquements	<input type="radio"/>	3 points	
Trois manquements	<input type="radio"/>	2 points	
Quatre manquements	<input type="radio"/>	1 point	
Cinq manquements	<input type="radio"/>	0 point	

QUESTION 2 (5 points)

DOSSIER 2 (25 POINTS)

Martin Fillion peut-il réclamer un montant à André Cotnoir? Dites pourquoi et, le cas échéant, dites combien il peut lui réclamer.

Oui, parce que l'immeuble viole une limitation de droit public (principe de l'article 1725 *C.c.Q.*), il peut lui réclamer la totalité des dommages, soit 8 800 \$.

29.

QUESTION 3 (5 points)

Martin Fillion peut-il réclamer à *Centre équestre Roy inc.* le montant de 500 \$ pour les frais de vétérinaire requis par l'état de Betty?

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

- a) Oui, parce que la clause 4 du contrat est abusive.
- b) Oui, en vertu des règles de la responsabilité contractuelle.
- c) Non, parce que *Centre équestre Roy inc.* n'a commis aucune faute.
- d) Non, parce que *Centre équestre Roy inc.* n'est ni l'employeur ni le commettant des employés de *Pension Leduc inc.*
- e) Non, parce que les frais de vétérinaire ne sont pas des dommages directs.

Réponse : b) Oui, en vertu des règles de la responsabilité contractuelle.

30.

QUESTION 4 (5 points)

En date d'aujourd'hui, Martin Fillion peut-il obtenir l'annulation ou résoudre le contrat intervenu avec *Auto d'occasion Bellevue inc.* sans être tenu au paiement de frais, de pénalités ou de dommages-intérêts?

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

Oui, art. 150.23 (et 75 à 77 et 79) *L.p.c.*

31.

QUESTION 5 (5 points)

Martin Fillion peut-il s'adresser directement à *Compagnie d'assurance en Sécurité inc.* pour obtenir l'indemnité d'assurance à laquelle Luc Drouin a droit à la suite du vol de l'ordinateur?

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

Oui, art. 2497 al. 1 (et art. 2651 par. 2°) *C.c.Q.*

32.

QUESTION 6 (5 points)

Martin Fillion peut-il relouer immédiatement le logement ?

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

- a) Non, parce qu'il ne peut y avoir de résiliation de plein droit d'un bail immobilier même si le débiteur est en demeure.
- b) Non, parce que le paiement du loyer n'est pas en retard de plus de trois semaines.
- c) Non, parce qu'il n'y a pas d'inexécution substantielle des obligations de Josée Laflamme.
- d) Oui, parce que Josée Laflamme a quitté le logement en emportant tous ses biens.
- e) Oui, parce que Josée Laflamme n'a pas payé le loyer du mois de mai 2003.

Réponse : d) Oui, parce que Josée Laflamme a quitté le logement en emportant tous ses biens. (Principe de l'article 1975 *C.c.Q.*)

33.

QUESTION 7 (5 points)

En cas de collocation du produit de la vente de l'immeuble, la créance de *Constructions générales inc.* prend-elle rang avant celle de *Caisse Populaire St-Honoré*? Dites pourquoi et, le cas échéant, indiquez jusqu'à concurrence de quel montant.

Non, *Constructions générales inc.* est créancière ordinaire parce que son hypothèque légale s'est éteinte, vu le défaut de publication d'une action ou d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire dans les six mois de la fin des travaux (principe de l'article 2727 *C.c.Q.*).

34.

QUESTION 8 (15 points)

a) En cas de collocation du produit de la vente de l'immeuble, la créance de la *Caisse Populaire St-Honoré* prend-elle rang avant celle du sous-ministre du Revenu? Dites pourquoi.

Oui, parce qu'il s'agit d'une créance hypothécaire et que la créance du sous-ministre du Revenu est une créance ordinaire (principe de l'article 2653 *C.c.Q.*).

35.

b) En cas de collocation du produit de la vente de l'immeuble, la créance de la *Caisse Populaire St-Honoré* prend-elle rang avant celle de Gilles Viens? Dites pourquoi.

Non, parce que l'hypothèque du 3 juin 2002 de la *Caisse Populaire St-Honoré* ne grève l'immeuble qu'à compter de l'inscription de la vente, soit le 7 juin 2002, alors que l'hypothèque de Gilles Viens a été publiée le 6 juin 2002 (principe de l'article 2670 *C.c.Q.*).

36.

c) En cas de collocation du produit de la vente de l'immeuble, la créance de la *Caisse Populaire St-Honoré* prend-elle rang avant celle de Raoul Thivierge? Dites pourquoi.

Non, parce que l'hypothèque immobilière de *Caisse Populaire St-Honoré* ne prend rang qu'à compter de l'inscription du titre de Johanne Langelier, mais après l'hypothèque du vendeur Raoul Thivierge créée dans l'acte de vente (principe de l'article 2948 *C.c.Q.*).

37.

QUESTION 9 (5 points)

En date d'aujourd'hui, *Caisse Populaire St-Honoré* peut-elle entreprendre une action personnelle contre Pierre Gendron? Dites pourquoi.

Non, parce que Pierre ne s'est pas engagé à titre personnel (mais uniquement à titre de caution réelle, principe de l'article 2681 *C.c.Q.*).

38.

QUESTION 10 (5 points)

***Caisse Populaire St-Honoré* est-elle tenue d'accepter cette offre? Dites pourquoi.**

Non, parce que l'offre ne permet pas de remédier à tous les défauts allégués au préavis (L'offre doit également inclure le remboursement du solde du prêt devenu exigible en raison de la demande de paiement).

39.

QUESTION 11 (5 points)

La requête en radiation est-elle bien fondée?

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

- a) Oui, parce que l'article 2925 du *Code civil du Québec* prévoit que la créance de *Caisse Populaire St-Honoré* se prescrit par trois ans.
- b) Oui, parce que l'article 1723 du *Code civil du Québec* prévoit que le vendeur est tenu de purger les hypothèques qui grèvent le bien.
- c) Non, parce que l'article 2923 du *Code civil du Québec* prévoit que les actions qui visent à faire valoir un droit réel immobilier se prescrivent par dix ans.
- d) Non, parce que l'article 2799 du *Code civil du Québec* prévoit que l'hypothèque immobilière s'éteint au plus tard 30 ans après son inscription.

Réponse : a) Oui, parce que l'article 2925 du *Code civil du Québec* prévoit que la créance de *Caisse Populaire St-Honoré* se prescrit par trois ans.

40.