

ÉVALUATION NOTÉE 2
EXEMPLES DE QUESTIONS

Mise en garde : veuillez prendre note que les trames factuelles de ce document n'ont fait l'objet d'aucune mise à jour. Ainsi, les réponses présentées dans le corrigé sont basées sur la législation et la réglementation en vigueur au moment où les questions ont été posées.

DOSSIER 1 (9 POINTS)

Exemple tiré de l'Évaluation notée 2 (hiver 2009).

Votre maître de stage vous rencontre aujourd'hui et vous remet les notes (reproduites ci-après) qu'il a prises lors d'une entrevue, ce matin, avec Valérie Vachon, la présidente et seule actionnaire de sa cliente, Les Galeries de L'Estuaire inc.

NOTES DE L'ENTREVUE AVEC VALÉRIE VACHON

- Les Galeries de L'Estuaire inc. (« Galeries ») : propriétaire d'un centre commercial situé à Québec.
- Galeries a acheté le centre commercial de Propriété Bijoux Itée; acte de vente publié 28 fév. 08 inscrit au bureau publicité des droits Québec sous le n° 949264.
- Tabagie Moderne inc. : locataire du centre commercial, local 48 ; bail signé avec Propriété Bijoux pour terme dix ans, à compter du 1^{er} mars 2004.
- Acte de vente n° 949264 prévoit : vendeur cède à acheteur tous ses droits, et acheteur assume toutes obligations du vendeur dans tous les baux du centre commercial vendu.
- Bail ne contient aucune disposition concernant droit de sous-louer les lieux loués ou céder le bail.
- 29 août 08, cession de bail signée entre Tabagie Moderne, Simone Ferland et Jean-Yves Roy, convention prévoit uniquement :
 - art. 1 : cession de tous les droits du locataire dans le bail à Simone Ferland et Jean-Yves Roy;
 - art. 2 : engagement des cessionnaires à respecter toutes les obligations du locataire en vertu du bail;
 - art. 3 : si le bail est résilié en raison du défaut des cessionnaires d'exécuter leurs obligations, ceux-ci s'engagent à payer au bailleur, en plus de toute autre somme alors due, 16 800 \$ (6 mois de loyer) à titre d'indemnité de relocation;
 - art. 4 : le bailleur intervient à cession uniquement pour indiquer qu'il y consent.
- Défauts en vertu du bail :
 - loyers impayés : 2 800 \$ / mois x 7 mois = 19 600 \$ en date de ce jour;
 - vend des revues et journaux, ce qui est spécifiquement interdit par bail, à cause d'exclusivités consenties à d'autres locataires qui pourraient, si contravention, résilier leur bail et intenter un recours contre propriétaire;
 - n'exploite pas le commerce en tout temps durant « Jours ouvrables » (terme défini au bail). Bail stipule pénalité 100 \$/jour de défaut : 5 jours de défaut (soit du 9 au 13 mars 2009 inclusivement); donc 500 \$ dus actuellement;
 - les lieux loués sont sales et mal entretenus (voir photos) contrairement à une stipulation spécifique (art. 16.19 du bail).
- Lettre de mise en demeure signifiée à tous les intéressés le 16 mars 2009 accordant jusqu'au 19 mars 2009 inclusivement pour corriger.

- Mandat d'entreprendre les procédures judiciaires appropriées qui visent :
 - la résiliation bail ;
 - l'expulsion des lieux ;
 - la condamnation, contre tous ceux qui sont tenus de payer au bailleur :
 - les arrérages de loyers;
 - la pénalité; et
 - les dommages pour résiliation anticipée du bail (6 mois de loyers à 2 800 \$ / par mois).

Adresses :

- Siège de Galeries de L'Estuaire inc.: 162, 42^e avenue, bureau 100, Québec (Québec) G1V 2V2.
- Siège de Tabagie Moderne inc. : 28, rue Ballantyne, Québec (Québec) G1X 2X2.
- Résidence de Simone Ferland et Jean-Yves Roy : 1450, rue Grande Vallée, Québec (Québec) G1X 5H7.

Documents reçus de la cliente :

- bail entre Propriété Bijoux Itée et Tabagie Moderne inc. pour le local 48;
- acte de vente du centre commercial publié sous le numéro 949264;
- cession de bail du 29 août 2008;
- photos montrant l'état des lieux;
- lettre du 6 mars 2009 de Joey Falcone, le locataire du local 44 du centre commercial Les Galeries de L'Estuaire inc., se plaignant de la saleté et du délabrement du local 48;
- quelques exemplaires de revues et de journaux offerts illégalement en vente dans le local 48 depuis le 1^{er} mars 2009;
- lettre du 20 mars 2009 d'un autre locataire du centre commercial, Librairie Presse mondiale inc., se plaignant de cette vente de journaux et de revues et invoquant son exclusivité.

QUESTION 1

Rédigez en entier l'acte de procédure approprié (en-tête, titre, adresse, allégations et conclusions). Ne rédigez pas l'avis à la partie défenderesse ni l'avis de dénonciation des pièces le cas échéant. Ne signez pas l'acte de procédure pour assurer votre anonymat.

Veillez prendre note que 3 points sur 9 seront alloués pour les techniques de rédaction soit : le respect de la règle de la pertinence ainsi que la bonne qualité de l'expression écrite qui comprend notamment l'ordre logique des allégations, la précision, l'absence de confusion, un langage juridique approprié, la référence adéquate aux pièces.

Plus précisément, 2 points sur 3 visent les techniques de rédaction des allégations de l'acte de procédure tandis que 1 point sur 3 vise les techniques de rédaction des conclusions.

DOSSIER 2 (6 POINTS)**Problème 1**

Exemple tiré de l'évaluation finale (hiver 2008).

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.

À la fin de l'année 2005, Adrien, Brigitte et Charles Martimbault héritent en parts égales des biens de leur mère, Simone Tardif. L'actif le plus important de la succession est un terrain d'une superficie de cinq acres situé en bordure d'un lac, dans les Laurentides. Aucun d'eux ne souhaite y construire un immeuble, d'autant plus qu'ils sont tous domiciliés dans la région de Québec et qu'ils y occupent des emplois très accaparants. Ils croient néanmoins que ce terrain pourrait leur rapporter un prix de vente intéressant, un peu plus tard, lorsque le marché de l'immobilier sera plus actif. Comme le terrain a grandement besoin d'être nivelé, ils empruntent une somme de 15 000 \$ auprès de leur oncle Yvan Tardif, le frère de Simone, pour financer les travaux.

Le prêt est consenti le 16 mai 2006. Selon le contrat, le capital est remboursable le 16 mai 2008, sans intérêts. Aucune clause ne traite du paiement par anticipation. Le contrat prévoit que le solde sera payable à l'échéance sans aucune autre formalité. Il stipule par ailleurs qu'Adrien, Brigitte et Charles sont tenus solidairement au remboursement du prêt.

Au début de l'année 2007, Adrien dispose d'une somme considérable qui lui provient d'un placement ayant rapporté des bénéfices plus considérables que prévu. Il envisage de rembourser la totalité du prêt immédiatement, malgré le terme prévu au contrat, et est disposé à effectuer lui-même la perception de la part due par son frère et sa sœur à l'échéance.

QUESTION 2

En date du 16 avril 2007, Yvan Tardif peut-il refuser de recevoir d'Adrien Martimbault le remboursement du montant prêté le 16 mai 2006? Motivez votre réponse et faites référence aux faits précis contenus dans la trame factuelle et à la ou aux dispositions législatives précises et pertinentes.

FAITS COMPLÉMENTAIRES

Adrien se ravise peu après et décide de ne pas offrir de paiement par anticipation, lorsqu'il apprend, au printemps 2007, qu'il devra une somme importante au fisc, compte tenu de ses revenus de placement récents et d'une révision de ses déclarations de revenus des dernières années.

Par ailleurs, Brigitte, qui travaille comme architecte, dessine des plans pour l'agrandissement de la résidence d'Yvan à l'automne 2007. Ces services sont offerts à un tarif préférentiel, soit 7 000 \$, taxes incluses. Ce compte, dû le 1^{er} avril 2008, n'a toujours pas été payé par Yvan.

Le 15 mai 2008, Yvan communique par téléphone avec Adrien, Brigitte et Charles pour demander, à chacun d'eux le paiement de la totalité de la somme due en vertu du prêt consenti deux ans plus tôt.

Adrien dit à Yvan qu'il est à court de liquidités, mais qu'il sera en mesure de le payer d'ici quelques semaines grâce à des honoraires relatifs à des contrats gouvernementaux.

Brigitte dit à Yvan qu'elle ne le paiera pas, car la somme due pour les plans d'agrandissement de sa résidence n'a toujours pas été acquittée.

Charles répond qu'il n'est pas en mesure de payer la totalité de ce qui est dû et qu'il dispose tout au plus de 6 000 \$. Yvan, qui a besoin de liquidités, accepte de recevoir cette somme, que Charles lui paie le jour même.

Au début du mois de juin 2008, Yvan apprend qu'Adrien vient de recevoir ses honoraires pour les contrats gouvernementaux dont il attendait le paiement en mars. Il veut donc obtenir paiement de ce dernier.

QUESTION 3

Dans les circonstances, sans tenir compte des intérêts, le cas échéant, combien Yvan Tardif peut-il réclamer à Adrien Martimbault ? Motivez votre réponse et faites référence aux faits précis contenus dans la trame factuelle et à la ou aux dispositions législatives précises et pertinentes.

Problème 2

Exemple tiré de l'évaluation finale (hiver 2008).

Depuis une dizaine d'années, Gilbert Côté est propriétaire d'un véhicule récréatif qu'il utilise à l'occasion. Lorsqu'il ne prévoit pas s'en servir pour quelques mois, il le loue à des vacanciers qui l'utilisent pour voyager au Québec ou ailleurs, au Canada et aux États-Unis.

Le 15 novembre 2007, Gilbert loue son véhicule à Jean Roy et Madeleine Perreault, un couple de retraités qui compte utiliser le véhicule pour se rendre en Floride. Le bail est d'une durée de 6 mois, soit jusqu'au 14 mai 2008, et les locataires s'engagent à communiquer avec Gilbert à leur retour au Québec, au début de mai 2008, pour établir les modalités de remise du véhicule. Au moment de la signature du bail, Jean et Madeleine demandent à Gilbert si une prolongation du bail est possible, au cas où ils prendraient goût à l'utilisation d'un véhicule récréatif; Gilbert répond qu'il n'a pas encore décidé ce qu'il ferait de son véhicule après la mi-mai 2008.

Jean et Madeleine versent un dépôt de 1 000 \$ équivalant à deux mois de loyer et le contrat prévoit que ce montant leur sera crédité à la fin du bail, si le véhicule est en bon état. Le loyer de 500 \$ est payable sur une base mensuelle, par l'envoi d'un chèque posté à Gilbert avant le 15^e jour de chaque mois.

Le 14 mai 2008, Jean et Madeleine n'ont toujours pas communiqué avec Gilbert pour discuter des modalités de retour du véhicule. Gilbert, qui ne s'était pas préoccupé de cette question jusqu'alors, en raison des préparatifs de mariage de sa fille, commence à se demander à quel moment il pourra récupérer son véhicule. Il a déjà conclu un bail avec un autre locataire pour la période du 18 mai au 18 août 2008 pour un loyer total de 2 100 \$.

De leur côté, Jean et Madeleine ont interprété le silence de Gilbert comme une acceptation de la demande qu'ils avaient formulée en novembre 2007, soit de pouvoir prolonger la période de location du véhicule. Au début de mai 2008, ils se trouvent au Québec pour trois jours, mais ils quittent à nouveau pour effectuer un voyage de deux mois dans l'Ouest canadien. Durant leur passage au Québec, ils tentent, sans succès, de joindre Gilbert par téléphone. Par la suite, ils lui laissent un message sur son répondeur pour lui faire savoir que tout va bien et qu'ils repartent avec le véhicule jusqu'au 14 juillet 2008 tel que discuté en novembre dernier. Ils mentionnent qu'ils régleront le montant dû à leur retour.

QUESTION 4

Jean Roy et Madeleine Perreault peuvent-ils se considérer comme locataires du véhicule jusqu'au 14 juillet 2008? Motivez votre réponse et faites référence aux faits précis contenus dans la trame factuelle et à la ou aux dispositions législatives précises et pertinentes.