

ÉVALUATION FINALE (JOUR 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 (17 POINTS)

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

Vous êtes stagiaire au sein du cabinet Tessier, Doré et Tassé. Votre maître de stage, M^e Émile Tassé, vous remet le dossier d'un client du bureau, Christian Bleau, qui contient une requête introductive d'instance et ses notes d'entrevue.

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

NO: 500-17-900121-041

C O U R S U P É R I E U R E

JEAN DESGENS, 123, rue de Vinny, Montréal, district de
Montréal, province de Québec, H1H 1H1

demandeur

c.

CHRISTIAN BLEAU, faisant affaires sous la raison sociale
Les Eaux Douces, domicilié et résidant au 69, boul. Gouin,
Montréal, district de Montréal, province de Québec,
H2H 2H2

défendeur

REQUÊTE INTRODUCTIVE D'INSTANCE

AU SOUTIEN DE SA DEMANDE, LE DEMANDEUR EXPOSE:

1. Le défendeur exploite un centre de santé intégrale et de relaxation aux abords de la Rivière du Nord, dans la région de Sainte-Adèle, sous le nom Les Eaux Douces;
2. Entre le 12 et le 16 janvier 2004, le demandeur séjourne au centre Les Eaux Douces dans le cadre de ses vacances d'hiver;
3. Le demandeur bénéficie, moyennant paiement, d'un programme personnalisé de relaxation et de ressourcement, de l'usage des lieux et des diverses installations;
4. Le programme personnalisé prévoit notamment des séjours dans le sauna, des massages et des bains d'eau glacée dans la Rivière du Nord;

5. Les installations du centre de relaxation Les Eaux Douces comprennent deux saunas, une piscine intérieure d'eau salée, des salles de massage et un site d'accès à la Rivière du Nord pour des bains d'eau glacée;
6. La dernière journée de son séjour, le demandeur débute sa journée par une séance de vingt minutes dans le sauna, conformément aux recommandations du défendeur;
7. En sortant du sauna, le demandeur enfile son peignoir et emprunte l'escalier pour se rendre au bassin spécialement aménagé à même la Rivière du Nord;
8. Au bas de l'escalier et près du bassin, le demandeur glisse et se fracture la jambe;
9. L'accident est entièrement dû à la faute du défendeur en ce que l'aménagement de l'escalier est déficient;
10. À la suite de l'accident, le demandeur est transporté par ambulance à l'hôpital de Sainte-Adèle;
11. Vu la gravité de ses blessures, il y séjourne pendant deux semaines;
12. Il est incapable de travailler pendant trois mois;
13. À la suite de la blessure subie, il souffrira d'une claudication permanente puisque sa jambe gauche demeurera plus courte que sa jambe droite;
14. Les dommages subis par le demandeur se détaillent comme suit :

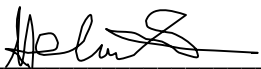
a. Incapacité totale temporaire de 15 semaines :	10 000,00 \$
b. Incapacité partielle permanente de 5%:	50 000,00 \$
c. Frais d'ambulance :	300,00 \$
d. Frais de médicaments et de location de béquilles :	834,55 \$
e. Frais de physiothérapie :	4 200,00 \$
f. Souffrances et inconvénients :	<u>25 000,00 \$</u>
Total	90 334,55 \$
15. Le défendeur refuse ou néglige de verser la somme réclamée, bien que dûment mis en demeure de payer cette somme par une lettre du procureur soussigné en date du 25 juillet 2004, tel qu'il appert d'une copie de cette lettre, pièce P-1.

POUR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL:

CONDAMNER le défendeur à payer au demandeur la somme de 90 334,55\$ avec intérêts au taux légal plus l'indemnité additionnelle prévue par la loi, à compter du 5 août 2004;

LE TOUT avec dépens.

MONTREAL, ce 8 septembre 2004.



HELIOS & STITCHMAN

procureurs du demandeur

Notes de l'entrevue initiale du 14 septembre 2004 entre Christian Bleau et M^e Tassé

- La requête introductive d'instance a été signifiée à Christian Bleau le 9 septembre 2004.
- Le centre de relaxation « Les Eaux Douces », propriété de Christian Bleau, a été aménagé par des spécialistes qui bénéficient d'une grande réputation puisqu'ils ont construit plusieurs centres de santé du même genre en Amérique du Nord. À ce titre, il ne peut y avoir, selon votre client, une mauvaise exécution des travaux.
- Dès son arrivée au centre de relaxation, Jean Desgens a critiqué les installations et les soins, malgré toutes les tentatives pour le satisfaire. Il a notamment indiqué au défendeur qu'à titre de spécialiste en construction, il avait constaté que les normes québécoises de construction n'avaient pas été respectées à l'égard des installations, et plus particulièrement, dans le cas de l'escalier menant à la Rivière du Nord. Il a travaillé dans le domaine de la construction, à titre de charpentier-menuisier et d'entrepreneur général en construction pendant 40 ans et il est maintenant auteur de manuels scolaires techniques, principalement dans le domaine de la construction.
- Il semble qu'au moment de sa chute, Jean Desgens ne portait pas ses lunettes, ni les chaussures anti-dérapantes mises à sa disposition par le centre de relaxation. Ces faits ont été rapportés par Geneviève Gravel, cliente du centre de relaxation, qui se trouvait à proximité du demandeur lors de sa chute.
- De plus, Jean Desgens avait emprunté cet escalier à plusieurs reprises durant son séjour puisqu'il avait suivi toutes les activités prévues dans son programme personnalisé, dont les séjours dans le sauna et les bains d'eau glacée.
- Christian Bleau a bien reçu la lettre de mise en demeure de Jean Desgens, mais il n'y a pas donné suite, car il l'estimait complètement loufoque.

La requête introductive d'instance signifiée à votre client est accompagnée des documents suivants:

1. un avis à la partie défenderesse (**non reproduit**);
2. une copie de la pièce P-1 (**non reproduite**);
3. un rapport de non-conformité préparé et signé par Robert Veilleux, ingénieur, qui fait état des déficiences dans la construction de l'escalier où s'est produit l'accident et un avis selon l'article 402.1 du *Code de procédure civile* (**non reproduits**).
4. un rapport d'expertise du docteur Mireille Ladouceur, orthopédiste, concernant les blessures subies par le demandeur, et d'un avis selon l'article 402.1 du *Code de procédure civile* (**non reproduits**).

La requête introductive d'instance est présentable le 12 octobre 2004. Le 17 septembre 2004, votre cabinet a produit pour le défendeur une comparution au dossier de la cour.


Selon les notes au dossier, il a été convenu avec l'avocat du demandeur, M^e Pierre Helios, d'un calendrier des échéances, qui a été dûment déposé au greffe de la cour avant la date de présentation. Le calendrier des échéances prévoit notamment ce qui suit :

- Le demandeur sera examiné par l'expert du défendeur, le docteur Nelson Piedmont, orthopédiste, au plus tard le 17 novembre 2004;
- Le défendeur signifiera sa défense et communiquera les pièces au soutien de celle-ci au plus tard le 17 décembre 2004.

M^e Tassé vous informe que l'examen médical du demandeur par le docteur Piedmont est fixé au 12 novembre 2004, à 10 h. Il lui a été très difficile d'obtenir ce rendez-vous qui résulte d'une annulation car le docteur Piedmont n'avait aucune disponibilité avant six mois.

Afin de s'assurer de la présence du demandeur à cette date, M^e Tassé a fait signifier une assignation à comparaître au demandeur qui lui ordonne de se présenter chez le docteur Piedmont aux dates et heures indiquées.

L'huissier du cabinet a rapporté l'original de l'assignation à comparaître avec le rapport de signification suivant :

PROCÈS-VERBAL DE SIGNIFICATION															
CANADA DISTRICT DE QUÉBEC COUR SUPÉRIEURE 500-17-900121-041 Jean Desgens Partie demanderesse c. Christian Bleau Partie défenderesse	Je, soussigné, ARSÈNE LUPIEN, HUISSIER DE JUSTICE du Québec, ayant un bureau d'affaires au 800, boul. des Prés, Montréal, certifie sous mon serment d'office que j'ai signifié la présente assignation à comparaître le 5 novembre 2005, à 16 h, à Jean Desgens, à son lieu de travail au 9842, boul. Industriel, Montréal, en laissant à Natacha Lapierre, réceptionniste de l'endroit où il travaille, une enveloppe contenant une copie de cette assignation à comparaître, après avoir noté au dos la date et l'heure de la signification. Je certifie de plus que la distance autorisée pour la signification de la présente est de 14 kilomètres.														
	Montréal, le 5 novembre 2005  _____ Arsène Lupien Huissier de justice 800, boul. des Prés Montréal (Québec) H2X 2G7 (514) 727-9881														
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Signification</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">7,00 \$</td> </tr> <tr> <td>14 kilomètres</td> <td style="text-align: right;">18,90 \$</td> </tr> <tr> <td>Offres</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sous-total</td> <td style="text-align: right;"><u>25,90 \$</u></td> </tr> <tr> <td>TPS</td> <td style="text-align: right;">0,00 \$</td> </tr> <tr> <td>TVQ</td> <td style="text-align: right;"><u>0,00 \$</u></td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td style="text-align: right;">25,90 \$</td> </tr> </table>	Signification	7,00 \$	14 kilomètres	18,90 \$	Offres		Sous-total	<u>25,90 \$</u>	TPS	0,00 \$	TVQ	<u>0,00 \$</u>	TOTAL	25,90 \$	
Signification	7,00 \$														
14 kilomètres	18,90 \$														
Offres															
Sous-total	<u>25,90 \$</u>														
TPS	0,00 \$														
TVQ	<u>0,00 \$</u>														
TOTAL	25,90 \$														

Aucun autre document n'est remis à ce moment et aucune autre démarche n'est effectuée.

QUESTION 1

Énoncez SIX irrégularités dans l'assignation à comparaître et dans sa signification. Pour chaque irrégularité, motivez votre réponse et faites référence aux faits précis contenus dans la trame factuelle et à la ou aux dispositions législatives précises et pertinentes.

Veuillez prendre note que 1 point sur X (nombre de points alloués à cette question) sera alloué à l'étudiant qui n'ajoutera aucune irrégularité erronée ou non pertinente.

FAITS COMPLÉMENTAIRES

Tenez pour acquis que l'examen médical du demandeur a eu lieu dans les délais prévus à l'échéancier.

Par la suite, en respectant les délais prévus, M^e Tassé a produit au nom de son client une défense et demande reconventionnelle.

En plus de nier les paragraphes 9 à 15, d'ignorer les paragraphes 6 et 8, et d'admettre le reste, il est allégué que la faute est entièrement celle du demandeur qui a été négligent et qui connaissait bien la situation des lieux, comme il l'a répété au défendeur tout au long de son séjour; de plus, il est allégué que les dommages sont grossièrement exagérés.

Au surplus, dans cette défense, le défendeur se porte demandeur reconventionnel et réclame la somme de 25 000 \$ pour abus de droit et atteinte à sa réputation. En effet, à la suite de cet incident, le demandeur a écrit des lettres dans les courriers aux lecteurs de nombreuses publications dans la région de Sainte-Adèle, avisant les gens des risques de fréquenter le centre de santé Les Eaux Douces, en raison du danger des installations non conformes. Le défendeur estime qu'il n'a pas perdu de clientèle, mais qu'il s'agit d'un abus de droit de la part du demandeur et il réclame à ce titre la somme de 25 000 \$.

Aucun interrogatoire au préalable n'est tenu. Toutes les pièces et les rapports d'expertise du demandeur ont été communiqués et produits dans les délais convenus à l'échéancier.

M^e Tassé a également communiqué et produit toutes ses pièces et éléments de preuve conformément à ce même échéancier. De plus, il a communiqué et produit le rapport d'expertise du docteur Nelson Piedmont, en vertu de l'article 294.1 du *Code de procédure civile*. Dans ce rapport, le docteur Piedmont conclut que le demandeur ne conservera aucune séquelle et qu'au surplus, à l'exception de son hospitalisation d'une durée de deux semaines, il n'a pas été incapable de travailler, compte tenu de la nature de la blessure et de son métier d'écrivain.

M^e Tassé a communiqué et produit conformément à l'article 294.1 *C.p.c.* une lettre signée par Chantal Chung, directrice-générale des *Éditions Pro-scolaires inc.*, dans laquelle cette dernière relate que Jean Desgens est l'auteur de nombreux manuels scolaires publiés par sa maison d'édition. Ces manuels s'adressent aux étudiants des écoles secondaires qui offrent une formation professionnelle et aux étudiants qui fréquentent certains programmes techniques dans les établissements de niveau collégial. Elle indique aussi que les auteurs doivent envoyer leurs manuels mis à jour deux fois par année, soit en octobre et en juin, délai qui a toujours été respecté par Jean Desgens au cours des dix dernières années sans exception, y compris les années 2003-2004 et 2004-2005.

Le dossier est inscrit dans les délais et le greffier n'a pas encore délivré d'attestation de dossier complet.

Le 8 août 2005, M^e Tassé rencontre son client pour préparer le procès et il vous demande d'assister à cette rencontre. Vous apprenez par Christian Bleau que le demandeur aurait déclaré à sa conjointe de l'époque, Maureen Morris, qu'il allait faire un coup d'argent en poursuivant Christian Bleau et que l'expérience lui permettrait d'écrire un livre sur le sujet. Cette déclaration aurait été faite en mars 2004. Depuis juin 2005, Maureen Morris a quitté Jean Desgens et elle a entrepris des procédures en séparation devant la Cour supérieure. Votre client, le défendeur, l'a rencontrée par hasard au Festival des Gourmands d'Asbestos, au début du mois d'août 2005, et Maureen Morris lui a fait part de cette déclaration.

QUESTION 2

La déclaration de Maureen Morris peut-elle être mise en preuve lors du procès ? Si oui, dites comment et motivez votre réponse en faisant référence aux faits précis contenus dans la trame factuelle et à la ou aux dispositions législatives précises et pertinentes. Si non, dites pourquoi.

QUESTION 3

Quels sont les faits qui devront être mis en preuve, au moment du procès, pour démontrer que la chute du demandeur est due à sa propre négligence ?

FAITS COMPLÉMENTAIRES

Dans le cadre de sa défense, M^e Tassé veut également démontrer que le demandeur a porté atteinte à la réputation du défendeur par ses commentaires, en faisant la preuve du fait suivant : « Jean Desgens a publié de nombreuses lettres d'opinion dans les journaux de la région. »

QUESTION 4

Dans ces circonstances, indiquez l'élément de preuve (E), le procédé et la procédure d'administration de la preuve (P) et déterminez la force probante (F).

FAITS COMPLÉMENTAIRES

Le procès débute le 21 décembre 2005, devant le juge Louis Labelle. Vous accompagnez votre maître de stage afin de l'assister. Le demandeur administre sa preuve. En milieu d'après-midi, la preuve du demandeur est déclarée close et M^e Tassé débute sa preuve en défense.

D'entrée de jeu, M^e Tassé indique au juge qu'il ne fera entendre que deux témoins, soit le défendeur et Maureen Morris, l'ancienne conjointe du demandeur, puisque les autres éléments de preuve de la défense ont déjà été légalement produits au dossier de la cour.

M^e Helios, le procureur du demandeur, se lève aussitôt et indique au juge Labelle qu'il s'oppose à ce que la cour prenne en considération les éléments de preuve suivants :

- a) le rapport du médecin, le docteur Nelson Piedmont, puisque ce dernier n'est pas présent, et que l'expert doit venir témoigner pour soutenir son opinion écrite.
- b) la lettre de Chantal Chung, directrice-générale des Éditions Pro-scolaires, puisque le témoin est absent et que cela constitue du oui-dire.
- c) le témoignage de Maureen Morris, puisqu'il s'agit d'un témoignage qui constitue une communication privilégiée entre conjoints et qu'il est donc irrecevable en preuve.

M^e Tassé demande alors au juge Labelle une brève suspension afin de répondre aux objections de M^e Helios. Le juge Labelle accorde une suspension jusqu'au lendemain matin.

QUESTION 5

Quelle serait votre réplique à chacune des objections de M^e Henry Helios ? Motivez chacune de vos réponses et faites référence aux faits précis contenus dans la trame factuelle et à la ou aux dispositions législatives précises et pertinentes.

FAITS COMPLÉMENTAIRES

Le lendemain, après avoir entendu les répliques du procureur de la défense, le juge Labelle prend les objections sous réserve. M^e Tassé fait entendre ses témoins et complète sa preuve. Une fois la preuve déclarée close de part et d'autre, le juge entend les plaidoiries des deux parties. Il prend ensuite l'affaire en délibéré.

Le jugement est rendu le 3 mars 2006 et transmis aux procureurs des parties le jour même. Dans son jugement, le juge a procédé à un partage des responsabilités et il a fait supporter au défendeur une part de responsabilité quant aux dommages subis par le demandeur. Il conclut aussi que le demandeur est, en grande partie, responsable de ses malheurs.

Le juge condamne donc le défendeur à verser au demandeur la somme de 12 000 \$, plus les intérêts car il estime que le défendeur n'a pas pris les mesures adéquates pour réduire les risques de chute, et que cette négligence emporte une responsabilité de 25 % des dommages subis que la preuve établit à 48 000\$. Le juge rejette la demande reconventionnelle du défendeur au motif qu'il n'y a pas eu de preuve de préjudice.

QUESTION 6

Le 30 mars 2006, en tenant pour acquis qu'il existe des motifs d'appel suffisants, les parties pourraient-elles en appeler de ce jugement ? Si oui, dites comment, dans quel délai et motivez votre réponse en faisant référence aux faits précis contenus dans la trame factuelle et à la ou aux dispositions législatives précises et pertinentes. Si non, dites pourquoi.

DOSSIER 2 (15 POINTS)

André Huet, opticien, vous consulte au sujet de plusieurs situations problématiques auxquelles il fait face.

André habite Granby et veut acheter un immeuble au 1234, rue Blais, à Sherbrooke, construit en 1990. André veut acheter cet immeuble notamment parce que sa fille, Françoise Huet, a entrepris des études à l'Université de Sherbrooke en août 2005. Françoise désire se rapprocher de l'université pour réduire le temps consacré au transport. De plus, elle travaille près de la rue Blais les fins de semaine.

Cet immeuble est la propriété de Benoit Groulx et de Céline Jobin qui l'ont acheté le 30 juin 2003. Depuis l'acquisition, Benoit et Céline habitent le logement situé au deuxième étage de l'immeuble et exploitent un commerce de vente de chaussures au rez-de-chaussée.

Le 27 mai 2005, Benoit et Céline ont loué leur logement à Denis Maheu. Ils ont signé un bail à durée indéterminée à compter du 1^{er} juillet 2005 sur un formulaire de la Régie du logement auquel ils ont ajouté la clause spéciale suivante :

Clause 17.3 Le locataire reconnaît avoir été avisé par les locateurs de leur intention de vendre l'immeuble. Le locataire reconnaît que le bail prendra fin 30 jours après la réception d'un avis à cet effet provenant d'un acquéreur qui désirera reprendre le logement. Le locataire quittera les lieux loués à l'expiration de ce délai.

Le 31 août 2005, Benoit et Céline ont fermé leur commerce et ont pris leur retraite.

Le 8 septembre 2005, lors de la visite de l'immeuble, André se rend au sous-sol pour examiner la fournaise et le réservoir de mazout. André s'informe de l'état du système de chauffage auprès de Benoit qui est présent. Benoit lui déclare que le système de chauffage est neuf et qu'il fonctionne très bien. André ne fait donc pas d'examen plus approfondi du système de chauffage.

Le 15 septembre 2005, André signe avec Émilie Nantel et Richard Sirois, le bail suivant pour la location du local commercial.

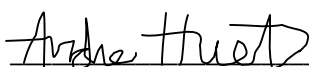
BAIL

André Huet, ci-après appelé le locateur, loue pour cinq ans à compter du 1^{er} octobre 2005 à Émilie Nantel et Richard Sirois, ci-après appelés les locataires, un local situé au 1234, rue Blais, à Sherbrooke, pour l'exploitation d'un restaurant moyennant un loyer mensuel de 1 000 \$ payable le premier jour de chaque mois à compter du 1^{er} octobre 2005.

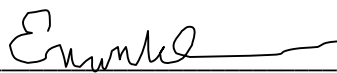
Ce bail est conditionnel à ce que le contrat de vente de l'immeuble à André Huet soit signé avant le 1^{er} octobre 2005.

Les locataires pourront renouveler le bail pour une autre période de cinq ans, à un loyer à être négocié entre les parties, à la condition de donner un avis écrit au locateur avant le 1^{er} juillet 2010.

Signé à Sherbrooke, le 15 septembre 2005



ANDRÉ HUET, locateur



ÉMILIE NANTEL, locataire



RICHARD SIROIS, locataire

Le 30 septembre 2005, André achète, par acte notarié, cet immeuble de Benoit Groulx et de Céline Jobin, copropriétaires indivis. Le prix de vente de 150 000 \$ correspond à la valeur marchande. Il est payé en entier par André qui vient d'hériter d'une somme importante à la suite du décès de son père.

Le même jour, André communique avec la compagnie d'assurances La Sérénité pour assurer l'immeuble contre l'incendie à compter de ce jour, pour une durée d'un an. Le représentant de la compagnie d'assurances lui demande la nature du commerce exploité dans le local commercial en lui précisant que La Sérénité n'assure pas d'immeubles où sont exploités certains commerces comme des bars, salles de spectacle et restaurants. André se dit que la compagnie d'assurances ne viendra pas vérifier sur place et répond donc qu'il y aura un magasin de chaussures. La prime d'assurance est payée en entier et la police est délivrée.

Quant à la fournaise

Le 6 octobre 2005, André communique avec un plombier de Sherbrooke, Gilbert Pion, pour lui demander de faire la mise au point avant l'hiver de la fournaise au mazout au sous-sol de l'immeuble.

Le 14 octobre 2005, Gilbert Pion, après avoir fait l'inspection de la fournaise, appelle André pour lui indiquer que la fournaise ainsi que le réservoir de mazout ont certainement l'âge de la maison. Le plombier ajoute que le réservoir de mazout ainsi que la fournaise ont été repeints récemment.

Le même jour, André appelle Céline pour l'aviser qu'il vient d'apprendre que la fournaise et le réservoir ont été repeints et qu'ils ne sont pas neufs. Cette dernière lui indique qu'elle en parlera à son conjoint, Benoit, qui communiquera avec lui.

Le 16 octobre 2005, n'ayant pas de réponse de Céline ou de Benoit, André leur écrit pour leur demander de remplacer la fournaise et le réservoir.

Le 24 octobre 2005, André Huet reçoit une lettre signée par Benoit Groulx et Céline Jobin dans laquelle ils nient toute responsabilité quant à la fournaise et au réservoir. La lettre mentionne qu'ils n'ont rien changé à la fournaise et au réservoir depuis l'achat de l'immeuble et que tout a toujours bien fonctionné.

Le même jour, André se rend à Sherbrooke pour constater l'état de la fournaise et rencontrer Gilbert Pion. André signe alors un contrat, au coût de 8 500 \$, avec Gilbert Pion pour l'achat et l'installation d'une fournaise et d'un réservoir qui doivent être livrés et installés le 2 novembre 2005.

Le 2 novembre 2005, Gilbert Pion installe la fournaise et le réservoir.

QUESTION 7

André Huet peut-il exiger de Céline Jodoin et Benoît Groulx le remboursement de la somme de 8 500 \$? Motivez votre réponse et faites référence aux faits précis contenus dans la trame factuelle et à la ou aux dispositions législatives précises et pertinentes.

Quant au bail du 2 ^e étage

Le 5 octobre 2005, André transmet une lettre à son locataire, Denis Maheu, pour l'informer de son achat de l'immeuble et lui demander de lui payer, dorénavant, tous les loyers à venir. Dans cette lettre transmise par poste recommandée, il avise également Denis Maheu de son intention de reprendre le logement pour y loger sa fille Françoise et, qu'en conséquence, il devra quitter le logement le 30 novembre 2005. Cette lettre a été reçue par Denis le 6 octobre 2005.

Le 13 octobre 2005, André reçoit le chèque du loyer d'octobre sans autre commentaire de Denis, ainsi qu'un chèque daté du 1^{er} novembre 2005 pour le loyer de novembre.

Le 30 novembre 2005, André reçoit de Denis un chèque pour le loyer de décembre avec une lettre dans laquelle le locataire indique qu'il n'a pas l'intention de quitter son logement le 30 novembre 2005. Denis se plaint également des odeurs qui proviennent du restaurant du rez-de-chaussée.

QUESTION 8

En date d'aujourd'hui, le 22 décembre 2005, André Huet peut-il expulser Denis Maheu du logement du deuxième étage? Si oui, dites comment. Si non, dites à quelle date et à quelle condition il pourra le faire. Dans tous les cas, motivez votre réponse et faites référence aux faits précis contenus dans la trame factuelle et à la ou aux dispositions législatives précises et pertinentes.

Quant au bail du rez-de-chaussée

Le 15 octobre 2005, Émilie Nantel et Richard Sirois ouvrent le restaurant au rez-de-chaussée de l'immeuble et payent le loyer d'octobre.

Le 31 octobre 2005, Émilie appelle André et lui mentionne qu'ils ont eu beaucoup de dépenses à la suite de l'ouverture du restaurant et que leur fonds de roulement est à sec. Elle lui demande si elle peut retarder le paiement du loyer jusqu'au 15 novembre. André accepte.

Le 16 novembre 2005, n'ayant pas reçu le paiement du loyer de novembre, André appelle Émilie qui lui dit que le restaurant ne fonctionne pas comme prévu et qu'ils ont trouvé une personne qui accepterait de sous-louer le local. Quant au loyer de novembre, elle lui offre de lui payer sa moitié en ajoutant qu'elle n'est pas responsable de l'autre moitié qui devrait être payée par Richard.

André n'est pas d'accord sur le fait qu'elle ne soit responsable que de la moitié et insiste pour qu'elle paie le loyer de novembre en entier. Il sait fort bien que Richard est insolvable, contrairement à Émilie. Quant à la sous-location, il informe Émilie qu'il devra obtenir le nom du sous-locataire et des renseignements sur sa solvabilité. Émilie lui répond qu'ils n'ont pas besoin de son autorisation pour la sous-location parce que le bail ne prévoit rien à ce sujet.

À ce jour, seul le loyer du mois d'octobre a été payé.

QUESTION 9

- a) André Huet peut-il exiger d'Émilie Nantel la totalité du paiement du loyer de novembre? Motivez votre réponse et faites référence aux faits précis contenus dans la trame factuelle et à la ou aux dispositions législatives précises et pertinentes.

- b) Émilie Nantel a-t-elle raison de prétendre qu'ils n'ont pas besoin de l'autorisation d'André Huet pour la sous-location parce que le bail ne prévoit rien à ce sujet? Motivez votre réponse et faites référence aux faits précis contenus dans la trame factuelle et à la ou aux dispositions législatives précises et pertinentes.

Quant à la police d'assurance

Le 24 octobre 2005, André communique avec la compagnie d'assurances La Sérénité pour savoir si elle a des exigences particulières quant au nouveau système de chauffage à installer dans l'immeuble. En parlant avec le représentant, il explique à ce dernier qu'un déversement de mazout à chauffage risquerait d'avoir des conséquences fâcheuses sur la clientèle du restaurant exploité dans l'immeuble. Le représentant de l'assureur lui demande des précisions sur le commerce puisque le dossier mentionne un magasin de chaussures. André explique que la nature du commerce a changé et qu'il y a un restaurant depuis le 15 octobre 2005.

Le représentant de la compagnie d'assurances lui demande de lui faire parvenir une copie du bail et ajoute qu'il devra soumettre cette information à son supérieur. Le même jour, André lui transmet, par télécopieur, une copie du bail du local commercial.

Le 2 novembre 2005, André reçoit une lettre de la compagnie d'assurances La Sérénité avec un chèque de 1 452 \$. L'assureur l'avise qu'il annule la police d'assurance de l'immeuble et lui rembourse le montant de la prime parce qu'il a omis de déclarer la véritable nature du commerce exploité dans l'immeuble dans sa déclaration du 28 septembre 2005.

André tente d'assurer l'immeuble auprès d'une autre compagnie. Lorsqu'il déclare les motifs du refus de La Sérénité de l'assurer, en réponse à une question du représentant de cet autre assureur, il est informé que sa demande est refusée.

Il communique avec un courtier d'assurances qui lui déclare qu'il pourrait lui trouver un assureur mais que la prime serait beaucoup plus élevée que celle fixée par la compagnie d'assurances La Sérénité.

André n'a pas encore encaissé le chèque de La Sérénité et ne comprend pas qu'un assureur puisse annuler unilatéralement une police d'assurance délivrée et encore en vigueur.

QUESTION 10

La Sérénité peut-elle annuler unilatéralement la police d'assurance d'André Huet? Motivez votre réponse et faites référence aux faits précis contenus dans la trame factuelle et à la ou aux dispositions législatives précises et pertinentes.

DOSSIER 3 (4 POINTS)

Vous exercez la profession d'avocat depuis plusieurs années au sein d'une étude spécialisée en droit administratif et disciplinaire. M^e François Murat vous consulte et vous explique la situation professionnelle dans laquelle il se trouve.

En effet, M^e Murat a été avisé par le syndic du Barreau du Québec qu'il faisait l'objet d'une enquête sur certains aspects de sa pratique professionnelle. Dans le cadre de son enquête, le syndic lui a demandé à plusieurs reprises de communiquer avec lui pour lui fournir certains renseignements et documents nécessaires à l'étude du dossier. De plus, M^e Murat a été convoqué au bureau du syndic, mais il ne s'y est jamais présenté.

M^e Murat, qui se déclare un avocat d'expérience, comprend mal l'enquête dont il fait l'objet et il désire obtenir votre aide et vos conseils.

M^e Murat vous raconte que, depuis plusieurs années, il a réorienté sa pratique pour développer un secteur qui lui rapporte des honoraires substantiels.

Ainsi, avec l'aide de son frère qui est généalogiste, M^e Murat retrouve des héritiers de successions vacantes ou non réclamées. Il prend alors contact avec les héritiers potentiels et il les informe que, s'ils retiennent ses services professionnels, ils pourraient toucher un héritage important, le tout moyennant le paiement d'honoraires qu'il établit à 45 % du montant perçu. Il leur déclare qu'il rédigera, s'il y a lieu, les procédures judiciaires nécessaires à l'établissement de leurs droits.

M^e Murat vous déclare qu'il verse à son frère un montant équivalent à 15 % des honoraires qu'il perçoit dans le cadre de ce type de dossier.

Il vous informe également qu'à au moins trois reprises, il a emprunté des héritiers des sommes d'argent qu'il avait perçues pour eux, mais il vous assure qu'il leur a versé des intérêts équivalents à ceux payés par les banques.

Enfin, M^e Murat vous informe qu'il n'a toujours pas répondu aux demandes du syndic parce qu'il ne voit pas l'urgence d'y répondre.

M^e Murat désire obtenir votre opinion sur sa conduite professionnelle au regard des faits et gestes qu'il vous a relatés.

QUESTION 11

Énoncez CINQ manquements à la déontologie et à la pratique professionnelle commis par M^e François Murat. Pour chaque manquement, motivez votre réponse en faisant référence :

- a) aux faits précis contenus dans la trame factuelle;
- b) à la ou aux dispositions législatives ou réglementaires précises et pertinentes.

Veillez prendre note que 1 point sur 4 sera alloué à l'étudiant qui n'ajoutera aucun manquement erroné ou non pertinent.