



QUESTIONNAIRE

ÉVALUATION FINALE DE REPRISE — JOUR 2 — A
10 MARS 2021

SESSION AUTOMNE 2020
ANNÉE SCOLAIRE 2020-2021

DOSSIER 1 (20 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.

En juin 2019, Luc Fafard, locataire, signe avec Charles Taillon, locateur, un bail pour la location d'un chalet meublé sur le site du centre de plein air Bromont pour une période de cinq mois, soit du 1^{er} juillet 2019 au 30 novembre 2019, afin de profiter des activités estivales du centre. Le bail du logement où il réside à Longueuil prenant fin le 31 octobre 2019, Luc décide d'habiter pour l'instant le chalet à plein temps et d'entreposer ses meubles en attendant.

Le 15 novembre 2019, Luc achète de Léane Dupuis, avec les garanties légales, une maison à Longueuil. Il a l'intention d'habiter cette maison et d'y aménager un local pour une entreprise de vente d'appareils électroniques. Il n'a pas mentionné ses intentions à Léane qui habite cette maison depuis trois ans. Il y fera des travaux qui en rendront l'occupation impossible jusqu'au 29 février 2020. Le 20 novembre 2019, Luc communique avec Charles, qui habite à Sherbrooke, pour lui demander de prolonger le bail du chalet de Bromont jusqu'au 29 février 2020. Charles refuse en déclarant qu'il veut reprendre possession de son chalet à compter du 1^{er} décembre, comme il le fait chaque année pour la saison de ski. Luc lui rétorque qu'il a droit au maintien dans les lieux et que Charles ne lui a pas transmis d'avis de reprise du chalet.

QUESTION 1

Luc Fafard a-t-il le droit de demeurer dans les lieux après le 30 novembre 2019 malgré l'opposition du locateur? Motivez votre réponse et faites référence à la ou aux dispositions législatives ou réglementaires précises et pertinentes.

FAITS COMPLÉMENTAIRES

Le 22 novembre 2019, Luc apprend que le règlement de zonage de la Ville de Longueuil interdit l'usage commercial qu'il projette.

Luc veut résoudre le contrat de vente de la maison. Après des recherches sur Internet, il en vient à la conclusion qu'il peut obtenir la résolution du contrat de vente, en vertu de la garantie légale à laquelle Léane est tenue. Il communique avec cette dernière qui refuse de résoudre la vente.

QUESTION 2

Luc Fafard peut-il obtenir la résolution du contrat de vente en invoquant une garantie légale? Motivez votre réponse et faites référence à la ou aux dispositions législatives ou réglementaires précises et pertinentes.

FAITS COMPLÉMENTAIRES

Luc décide de modifier son projet et d'accepter une proposition faite par Marie Anderson et Frédéric Miron. Ils deviennent tous les trois actionnaires et administrateurs de Vente et réparation d'équipements inc. (ci-après « VRE »). Chacun d'eux détient 100 actions de cette société par actions. Le 29 novembre 2019, au domicile de Marie, VRE signe un bail à titre de locataire d'un local commercial de Longueuil, propriété de Jacob Wilson inc., la locatrice. Ce bail d'une durée de cinq ans commence le 1^{er} décembre 2019 et se termine le 30 novembre 2024, moyennant un loyer mensuel de 9 000 \$, toutes taxes incluses, payable le premier jour de chaque mois. La locatrice exige que tous les administrateurs se portent cautions solidaires entre eux et avec VRE des obligations de cette dernière en vertu du bail. Les trois administrateurs acceptent et signent le bail à ce titre.

Le 28 janvier 2020, VRE signe avec Copie Vite inc., une entreprise de reproduction de documents, un contrat de location d'un système de reproduction informatisé, pour une période de deux ans moyennant un loyer mensuel de 350 \$, payable le premier jour de chaque mois, à compter du 1^{er} février 2020. Le 2 mars 2020, ce contrat est inscrit au registre des droits personnels et réels mobiliers (ci-après « RDPRM »). Dès le 1^{er} avril 2020, la locataire omet de payer le loyer à VRE. Le 27 avril 2020, le représentant de Copie Vite inc. remet au représentant de VRE un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire en prise en paiement qui vient de lui être signifié par sa créancière hypothécaire, Finance commerciale ltée. Cette dernière est titulaire d'une hypothèque valide, constituée par Copie Vite inc., qui grève divers équipements de l'entreprise dont le système de reproduction informatisé loué de VRE. L'acte d'hypothèque a été signé et inscrit le 3 février 2020 au RDPRM.

QUESTION 3

Vente et réparation d'équipements inc. peut-elle reprendre possession de son système de reproduction informatisé libre de l'hypothèque de Finance commerciale ltée? Motivez votre réponse et faites référence à la ou aux dispositions législatives ou réglementaires précises et pertinentes.

FAITS COMPLÉMENTAIRES

Le 5 mai 2020, VRE fournit une estimation écrite à Construction DEF inc. pour la réparation et la modification du système informatique de cette dernière. Cette estimation décrit les travaux à effectuer et en indique le coût, soit 2 000 \$ plus taxes. Construction DEF inc. confie les travaux à VRE. Le 25 mai 2020, VRE transmet une facture de 2 500 \$ plus taxes à Construction DEF inc. pour ses services. Le représentant de cette cliente appelle Luc qui lui explique qu'une erreur a été commise par VRE dans la préparation de l'estimation : on a omis d'inclure le coût d'une pièce payée 500 \$ par VRE. Construction DEF inc. refuse de payer plus que la somme de 2 000 \$ plus taxes.

QUESTION 4

Construction DEF inc. est-elle tenue de payer 2 500 \$ plus taxes? Motivez votre réponse et faites référence à la ou aux dispositions législatives ou réglementaires précises et pertinentes.

FAITS COMPLÉMENTAIRES

Le 12 mai 2020, Martine Boulay, directrice générale de Boutique Martine inc., se présente au magasin de VRE avec une caisse enregistreuse défectueuse. Elle demande à Luc de la réparer le plus rapidement possible parce que son entreprise en a besoin. Le 16 mai 2020, Martine se présente au magasin de VRE pour reprendre la caisse enregistreuse réparée, mais elle n'a pas la somme de 450 \$ facturée pour la réparation. Luc a entendu dire que les affaires de la boutique ne vont pas très bien. Il précise à Martine qu'il lui remettra la caisse enregistreuse lorsqu'elle paiera le montant de la facture de réparation. Martine est outrée et menace de réclamer des dommages, y compris le coût de location d'une autre caisse, si elle ne peut reprendre sa caisse enregistreuse immédiatement.

QUESTION 5

Dans l'hypothèse où Boutique Martine inc. louerait une autre caisse enregistreuse, Vente et réparation d'équipements inc. pourrait-elle être tenue d'en payer le coût de location? Motivez votre réponse et faites référence à la ou aux dispositions législatives ou réglementaires précises et pertinentes.

FAITS COMPLÉMENTAIRES

Le 8 juin 2020, VRE signe un contrat par lequel elle vend un système informatique à Distribution Piché inc., une entreprise de distribution de produits divers, pour la somme de 40 000 \$. Le prix de vente est payable à VRE 30 jours après l'installation du système par VRE. La livraison et l'installation doivent être effectuées le 25 juin 2020.

Le 23 juin 2020, Luc informe Réal Piché, président de Distribution Piché inc., que la livraison ne pourra pas avoir lieu le 25 juin 2020 comme prévu, parce que son fournisseur ne recevra les composantes du système que le 30 juin 2020. Le fournisseur a assuré Luc qu'il recevrait le tout le 2 juillet 2020. Réal répond qu'il considérera la vente résolue si le système n'est pas livré le 2 juillet 2020.

Le 2 juillet 2020, VRE n'a pas encore reçu le système. Son fournisseur l'informe que le système est retenu aux douanes pour encore quelques jours.

QUESTION 6

En date du 2 juillet 2020, Distribution Piché inc. est-elle en droit de considérer la vente résolue? Motivez votre réponse et faites référence à la ou aux dispositions législatives ou réglementaires précises et pertinentes.

FAITS COMPLÉMENTAIRES

Le 3 août 2020, Luc, qui a besoin de fonds pour l'entreprise, s'adresse à sa mère, Nicole Fafard. Cette dernière n'a pas d'argent à lui prêter, mais elle possède un tableau de grande valeur du peintre Riopelle. Elle promet à Luc de le lui donner lorsqu'elle déménagera dans la résidence de retraités où elle a fait une demande. Elle croit que son déménagement aura lieu en septembre 2020, mais elle attend encore la confirmation de la disponibilité d'un logement.

Le 18 août 2020, avant d'avoir reçu cette confirmation, Nicole décède subitement d'un arrêt cardiaque. Lyne Fafard, soeur de Luc et liquidatrice de la succession de leur mère, n'est pas d'accord avec la décision de leur mère et refuse de remettre le tableau à Luc.

QUESTION 7

Luc Fafard est-il en droit de forcer la succession de Nicole Fafard à lui donner le tableau? Motivez votre réponse et faites référence à la ou aux dispositions législatives ou réglementaires précises et pertinentes.

FAITS COMPLÉMENTAIRES

Le 6 septembre 2020, Luc vend à Sophia Roy, pour la somme de 5 000 \$, une armoire antique qu'il possède depuis plusieurs années. Le contrat de vente signé par ces deux personnes prévoit que le paiement s'effectuera lors de la livraison de l'armoire à Sophia, après que Luc aura fait réparer la poignée de l'armoire par un expert.

Le 8 septembre 2020, Luc apporte l'armoire à Georges Lemire, antiquaire et ébéniste, pour la réparation. Très impressionné par cette armoire qui est d'un modèle rare, Georges offre à Luc de la lui acheter immédiatement pour la somme de 7 000 \$. Luc, qui ne lui a pas parlé de la vente à Sophia, accepte de la lui vendre et reçoit la somme de 7 000 \$.

QUESTION 8

En date du 8 septembre 2020, qui est propriétaire de l'armoire? Motivez votre réponse et faites référence à la ou aux dispositions législatives ou réglementaires précises et pertinentes.

FAITS COMPLÉMENTAIRES

Le loyer mensuel de 9 000 \$ pour le local loué par VRE demeure impayé pour les mois d'octobre et de novembre 2020. Les trois actionnaires conviennent de faire des avances de fonds supplémentaires à VRE. Cependant, Frédéric ne peut trouver l'argent nécessaire et, le 6 novembre 2020, il signe un contrat de vente de ses actions dans VRE en faveur de Luc et de Marie qui acquièrent ainsi chacun 50 actions pour la somme de 5 000 \$ chacun. Dans ce contrat, Luc et Marie libèrent Frédéric de toute responsabilité quant aux sommes dues par VRE. Le même jour, Frédéric démissionne comme administrateur de la société par actions.

QUESTION 9

En date du 7 novembre 2020, Jacob Wilson inc. est-elle en droit de réclamer de Frédéric Miron la somme de 18 000 \$ pour les loyers impayés? Motivez votre réponse et faites référence à la ou aux dispositions législatives ou réglementaires précises et pertinentes.

FAITS COMPLÉMENTAIRES

Le 13 novembre 2020, VRE paie finalement la somme de 18 000 \$ à Jacob Wilson inc. pour les loyers impayés d'octobre et de novembre 2020. Luc déclare au président de Jacob Wilson inc. que les affaires de VRE vont mieux et que le loyer sera payé à temps à l'avenir.

Le matin du 15 janvier 2021, lors d'une période de temps particulièrement doux, Luc constate, en arrivant au bureau, que de l'eau s'est infiltrée par le plafond de l'immeuble au cours de la nuit et qu'elle s'est déversée sur certains des appareils informatiques de VRE. Afin de protéger les appareils sur les lieux et d'éviter qu'ils soient abîmés par l'eau, Luc les recouvre immédiatement avec de grandes bâches.

Le jour même, Luc envoie un courriel à la locatrice pour l'informer de la situation et lui demander de faire les réparations urgentes et nécessaires qui s'imposent à la toiture de l'immeuble pour éliminer l'infiltration d'eau et permettre à VRE de poursuivre ses activités. Le 18 janvier 2021, Luc reçoit une réponse de Jacob Wilson inc. l'avisant que la locatrice refuse de faire toute réparation et qu'il appartient à VRE de s'en occuper.

Le même jour, mandé sur place par Luc, Domi Weber, représentant d'Urgence Toiture inc. procède à une inspection complète de la toiture de l'immeuble et remet le rapport suivant :

ÉVALUATION – TRAVAUX ET COÛTS

J'ai inspecté tant l'extérieur que l'intérieur de la toiture. Outre le fait que le revêtement extérieur doit être remplacé pour cause de vétusté, j'ai pu constater que la membrure intérieure est sérieusement endommagée par l'eau. De plus, la majorité des panneaux de contreplaqué sous le revêtement de la toiture doivent être remplacés. Tous ces travaux de remplacement et de réparation doivent être entrepris au cours des prochains mois, si vous voulez éviter un bris complet de la toiture de l'immeuble. J'évalue le coût de ces travaux à un montant de 39 500 \$, taxes incluses.

Dans l'attente de la réalisation de ces travaux, je peux effectuer immédiatement des travaux d'urgence temporaires au plafond et au lambris qui vous permettront de protéger vos appareils et de continuer vos activités dans l'intervalle. J'estime le coût de ces travaux d'urgence à 3 500 \$, taxes incluses.



pour Urgence Toiture inc.

Après en avoir discuté avec Marie, Luc accorde à Urgence Toiture inc. un contrat pour la réalisation des travaux d'urgence temporaires. Dès le lendemain, soit le 19 janvier, ces travaux débutent et se terminent le 22 janvier 2021. Sur réception de la facture d'Urgence Toiture inc., VRE paie la somme de 3 500 \$.

Le 25 janvier 2021, VRE notifie par huissier une lettre de mise en demeure à Jacob Wilson inc. Outre le remboursement de la somme de 3 500 \$, VRE exige de Jacob Wilson inc. qu'elle débute l'exécution complète des travaux de réparation de la toiture au plus tard le 8 février 2021. À défaut, elle s'adressera au tribunal pour obtenir l'autorisation de les faire exécuter aux frais de la locatrice. L'évaluation écrite d'Urgence Toiture inc. est jointe à la lettre de mise en demeure.

Les dirigeants de VRE vous consultent aujourd'hui, le 24 février 2021. Ils n'ont reçu aucune réponse de Jacob Wilson inc.

Ils vous donnent le mandat d'entreprendre les procédures appropriées pour faire valoir les droits de VRE quant au remboursement de la somme payée et à l'autorisation d'exécution des travaux concernés. De plus, les dirigeants de VRE aimeraient que les travaux débutent dès l'obtention du jugement à intervenir.

QUESTION 10

Rédigez les conclusions de la demande introductive d'instance que vous ferez signifier à Jacob Wilson inc.

Veillez prendre note que 1 point sur 5 sera alloué aux techniques de rédaction soit : le respect de la règle de la pertinence ainsi que la bonne qualité de l'expression écrite qui comprend notamment la précision, l'absence de confusion et un langage juridique approprié.

DOSSIER 2 (20 POINTS)

La mise en situation du dossier 2 est évolutive : tous les faits complémentaires que vous y trouverez s'ajoutent à la trame de faits principale.

Brittany Arsenault, une résidente de Rivière-du-Loup, vous consulte aujourd'hui au sujet de deux sociétés par actions dont elle est actionnaire : Climatisation 7Froid7 inc. (ci-après « 7Froid7 ») et Consultants Énerlis inc. (ci-après « Énerlis »).

7Froid7 est une société par actions constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*. Cette société a toujours bénéficié de la dispense d'émetteur fermé aux fins de l'application de la *Loi sur les valeurs mobilières* et a toujours produit les déclarations et les rapports requis en vertu de la *Loi sur la publicité légale des entreprises* et de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*.

La principale activité de la société est la conception, la fabrication et la distribution d'équipements de climatisation.

Le capital social de la société se compose de trois catégories d'actions qui comportent les seuls droits, privilèges, restrictions et conditions suivants :

- un nombre illimité d'actions de catégorie « A » qui confèrent à leurs détenteurs les droits énoncés à l'article 24 (3) de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*;
- 50 000 actions de catégorie « B », sans droit de vote, participantes quant aux dividendes et donnant le droit à leurs détenteurs de recevoir, lors de la liquidation de la société, en priorité sur les actions de catégorie « A », le montant versé au compte capital déclaré tenu pour ces actions de catégorie « B » au moment de l'émission;
- un nombre illimité d'actions de catégorie « C », sans droit de vote, qui confèrent à leurs détenteurs le droit de recevoir un dividende fixe et préférentiel par rapport aux actions de catégories « A » et « B » à un taux de 8 % par année, calculé sur la valeur de rachat des actions de catégorie « C ». Ces actions donnent aussi le droit de recevoir, lors de la liquidation de la société, en priorité sur les autres catégories d'actions, un montant égal à leur valeur de rachat. Ces actions ne participent pas autrement dans le dividende ou le reliquat des biens. Les actions

de catégorie « C » sont rachetables à la demande de leurs détenteurs pour une valeur de rachat égale au montant versé au compte capital déclaré tenu pour ces actions, plus une prime de 10 \$ par action.

Les actions émises sont détenues par les personnes suivantes qui ont versé à la société, au moment de l'émission, les montants indiqués ci-dessous :

Actionnaire	Nombre et catégorie d'actions émises	Montant versé
Brittany Arsenault	750 actions de catégorie « A »	750 \$
William O'Kelly	150 actions de catégorie « A »	150 \$
Margaret O'Kelly	100 actions de catégorie « A »	100 \$
Xavier Arsenault	5 000 actions de catégorie « B »	5 000 \$
Joanne O'Kelly	5 000 actions de catégorie « B »	5 000 \$
Axoma Capital de risque	15 000 actions de catégorie « C »	150 000 \$

Les administrateurs de la société sont Brittany Arsenault, William O'Kelly, Margaret O'Kelly et le représentant d'Axoma Capital de risque, Martin Davies.

Par ailleurs, 7Froid7 a déclaré son dernier dividende le 31 décembre 2018. Tous les dividendes alors dus ont été déclarés et versés.

Le 24 février 2021, le conseil d'administration de 7Froid7 se réunit pour adopter les résolutions suivantes :

1. Déclarer et verser aujourd'hui un dividende en argent de 105 000 \$ aux actionnaires;
2. Accepter la demande de rachat de 7 500 actions de catégorie « C » pour le montant prévu dans les statuts, soit 150 000 \$, faite par Axoma Capital de risque;
3. Convertir toutes les actions émises de catégorie « B » en actions de catégorie « D », une catégorie à être créée, qui conféreront à leurs détenteurs les mêmes droits, privilèges, restrictions et conditions que ceux rattachés aux actions de catégorie « B », sauf les suivants :

- a) les actions de catégorie « D » donneront droit à un dividende non cumulatif, fixe et préférentiel par rapport aux actions de catégories « A », « B » et « C » à un taux de 10 % par année;
- b) 7Froid7 aura le droit de racheter unilatéralement ces actions pour une valeur de rachat égale au montant versé au compte capital déclaré tenu pour ces actions au moment de l'émission.

QUESTION 11

En tenant pour acquis que la déclaration et le versement du dividende en argent de 105 000 \$ ont été légalement effectués, indiquez quel montant de dividende sera versé aux actions de catégories « A », « B » et « C ». Faites état de tous vos calculs.

FAITS COMPLÉMENTAIRES

À la suite du versement du dividende en argent de 105 000 \$, le bilan de 7Froid7 est le suivant :

Climatisation 7Froid7 inc. BILAN Au 24 février 2021			
ACTIF		PASSIF	
Actif à court terme	400 000 \$	Passif à court terme	250 000 \$
Immobilisations corporelles	1 000 000 \$	Passif à long terme	400 000 \$
CAPITAUX PROPRES			
Capital-actions			
1 000 actions de catégorie « A »			1 000 \$
10 000 actions de catégorie « B »			10 000 \$
15 000 actions de catégorie « C »			150 000 \$
Bénéfices non répartis			589 000 \$
Total de l'actif	1 400 000 \$	Total du passif et des capitaux propres	1 400 000 \$

La valeur de réalisation de l'actif s'élève à 1 500 000 \$.

Afin de répondre à la question suivante, tenez pour acquis qu'à la suite du paiement qui y est mentionné, Climatisation 7Froid7 inc. sera en mesure d'acquitter son passif à échéance.

QUESTION 12

Climatisation 7Froid7 inc. a-t-elle l'obligation de payer à Axoma Capital de risque la somme de 150 000 \$ demandée pour le rachat des 7 500 actions de catégorie « C »? Faites état de tous vos calculs et faites référence à la ou aux dispositions législatives ou réglementaires précises et pertinentes.

QUESTION 13

Indiquez DIX formalités corporatives requises pour convertir les actions de catégorie « B » émises en actions de catégorie « D », une catégorie à être créée. Dans tous les cas, faites référence à la ou aux dispositions législatives ou réglementaires précises et pertinentes.

Tenez pour acquis qu'aucune résolution tenant lieu de réunion ou d'assemblée ne sera signée par tous les administrateurs ou actionnaires de Climatisation 7Froid7 inc.

FAITS COMPLÉMENTAIRES

Brittany est aussi administratrice et actionnaire d'Énerlis, une société par actions régie par la *Loi sur les sociétés par actions*. Cette société, spécialisée dans l'efficacité énergétique et dans l'installation de systèmes solaires, exploite plusieurs succursales partout au Québec et a toujours bénéficié de la dispense d'émetteur fermé aux fins de l'application de la *Loi sur les valeurs mobilières*.

Le 22 janvier 2021, Énerlis a conclu une convention de fusion avec AN2K Services environnementaux inc. (ci-après « AN2K »), un concurrent dont le siège est situé à Québec. AN2K, une société régie par la *Loi sur les sociétés par actions*, a toujours bénéficié de la dispense d'émetteur fermé aux fins de l'application de la *Loi sur les valeurs mobilières*.

En date d'aujourd'hui, le 24 février 2021, Énerlis et AN2K ont produit toutes les déclarations requises en vertu de la *Loi sur la publicité légale des entreprises*.

La convention de fusion prévoit notamment ce qui suit :

- le nom de la société issue de la fusion sera AN2K Services environnementaux inc.;
- la fusion prendra effet le 5 mars 2021 à 0 heure 1 minute.

Afin de répondre à la question suivante, tenez pour acquis que Consultants Énerlis inc. et AN2K Services environnementaux inc. ont approuvé la convention de fusion et que des statuts de fusion doivent être préparés et transmis au registraire des entreprises.

QUESTION 14

Une déclaration relative au nom doit-elle être jointe aux statuts de fusion qui seront transmis au registraire des entreprises? Motivez votre réponse et faites référence à la ou aux dispositions législatives ou réglementaires précises et pertinentes.

Afin de répondre à la question suivante, tenez pour acquis que le registraire des entreprises a délivré le certificat de fusion daté du 5 mars 2021.

QUESTION 15

À la suite de la délivrance du certificat de fusion, indiquez la ou les déclarations qui doivent être produites au registraire des entreprises, en précisant la ou les sociétés qui doivent produire cette ou ces déclarations. Motivez votre réponse et faites référence à la ou aux dispositions législatives ou réglementaires précises et pertinentes.