



Fédération des ordres professionnels de juristes du Canada

Comité national sur les équivalences des diplômes de droit

MODÈLE

Examen portant sur le droit des contrats

Candidat n° : _____

(Pour assurer votre anonymat, veuillez ne pas inscrire votre nom ou apposer votre signature)

For educational purposes only. This document may not be reproduced or distributed in whole or in part without the prior written permission of the Federation of Law Societies of Canada.

Aux fins de formation seulement. Ce document ne peut être reproduit ou distribué en totalité ou en partie sans la permission écrite préalable de la Fédération des ordres professionnels de juristes du Canada.

© 2016 Federation of Law Societies of Canada. All rights reserved.

© 2016 Fédération des ordres professionnels de juristes du Canada. Tous droits réservés.



MODÈLE

Examen portant sur le droit des contrats

Conditions générales de TOUS les examens du CNE

Le présent examen, d'une durée de **trois (3) heures**, est un examen à **livre ouvert**.

Les réponses doivent être écrites à **double interligne**, à l'encre **bleue ou noire** (et non au moyen d'un crayon).

Toutes les réponses **doivent** être inscrites sur les tablettes fournies, à moins que de l'espace ne soit expressément prévu dans le cahier d'examen.

L'examen sera évalué en fonction du principe réussite/échec (la note de passage est de 50 %).

ÉCRIVEZ LISIBLEMENT. Si le correcteur considère que l'écriture est illisible, votre examen pourrait n'être noté qu'en partie **ou pourrait être rejeté**.

Vous devez **insérer les questions de l'examen dans l'enveloppe** qui vous a été fournie avec vos réponses. Le défaut de remettre les questions entraînera le **rejet automatique** de votre examen.

Il est **interdit de divulguer** le contenu de l'examen, notamment les questions de l'examen, ou d'en discuter avec d'autres.

Chaque examen peut comporter ses propres directives particulières. Il est donc important que vous les lisiez attentivement avant de commencer.

Directives particulières au présent examen

1. Vous serez évalué(e) principalement en fonction de votre connaissance de la jurisprudence et des lois qui figurent dans le manuel (ainsi que le plan de cours), de même qu'en fonction de votre capacité de reconnaître les questions de droit que soulèvent les scénarios factuels exposés dans les questions et, par la suite, d'analyser et d'évaluer les arguments opposés pertinents quant à chacune de ces questions.
2. À moins que vous ne vous fondiez sur des décisions ou des lois non visées par le plan de cours, il n'est pas nécessaire d'inclure les références complètes lorsque vous mentionnez une loi ou une décision. Il suffit d'indiquer l'intitulé de l'affaire et le nom de la loi ainsi que la disposition pertinente.
3. Ne présentez pas un résumé initial des faits; décrivez-les plutôt dans le cadre de votre

analyse et de votre évaluation des différentes questions à trancher.

4. Si vous invoquez une source, servez-vous des guillemets et nommez la source en question. Si vous ne le faites pas, vous vous exposez à perdre des points et, dans les cas extrêmes, à un échec automatique.

Le présent modèle d'examen ne donne qu'une indication du style et du type de questions qui peuvent être posées lors d'un examen. Il ne reflète pas le contenu des questions, ni des points attribués pour chacune d'elles, ni ne reflète la forme ou la structure véritable des questions. Les examens réels varient d'une matière à l'autre et d'une session d'examen à l'autre.



QUESTION 1 (25 points, 45 minutes)

La ville d'Ottawa a lancé un appel d'offres pour obtenir de l'équipement, soit trois compacteurs à ordures. Les spécifications sont détaillées pour ce qui est de la quantité d'ordures traitées par heure par chaque compacteur. D'autres clauses du cahier des charges stipulent que :

[23] L'appel d'offres ne sera autorisé que si l'équipement a moins de cinq ans [construit en 2008 ou après].

[27] Toutes les offres doivent être scellées et reçues par le service des achats de la ville d'Ottawa au plus tard le 2 décembre 2012, à 17 h.

De plus :

[41] Les soumissionnaires qui ne sont pas en mesure de respecter les spécifications doivent soumettre des renseignements complets à l'approbation du service des achats.

[42] La ville se réserve le droit de rejeter toute offre et de renoncer à tout défaut de forme. La soumission la plus basse ne sera pas nécessairement retenue, ni non plus aucune autre soumission.

[43] Tous les appels d'offres seront conformes au manuel des politiques de la ville d'Ottawa sur les appels d'offres publics.

Une clause du manuel des politiques de la ville d'Ottawa sur les appels d'offres publics stipule que les appels d'offres seront toujours attribués sur la base de « l'offre jugée la plus avantageuse ». Le manuel des politiques définit l'expression « offre jugée la plus avantageuse » comme « l'offre qui répond aux spécifications au cout global le plus bas pour la ville ».

Le 10 novembre, *Doubleday Garbage Ltd* (DGL) a déposé auprès de la ville une soumission indiquant que ses trois compacteurs couteraient 300 000 \$. Cependant, le 23 novembre, tandis qu'il examinait les documents de l'offre envoyés à la ville par son personnel de vente, George Doubleday s'est rendu compte que l'un des compacteurs à déchets qu'il proposait de vendre avait été construit en 2007. Il a immédiatement envoyé au service des achats de la ville un fax indiquant que l'un de ses compacteurs avait effectivement été construit en 2007. Il a ensuite appelé Mary Bolan, la directrice des achats de la ville, pour lui demander si elle avait reçu son fax. Mary a indiqué qu'elle l'avait reçu et qu'elle ne voyait aucun problème avec son offre. Compte tenu de cette conversation, George n'a fait aucune démarche. Si Mary s'y était opposée, il avait l'intention de déposer une nouvelle offre à un prix plus élevé, mais cette fois pour trois compacteurs à déchets qui seraient tous construits après 2008.

Le 2 décembre, la ville a ouvert les offres scellées qu'elle avait reçues. En plus de l'offre de DGL, il y avait celle de *Clean Sweep Ltd*. (CSL). L'offre de CSL répondait à toutes les spécifications et proposait un prix de 375 000 \$. Lors de l'ouverture des offres, Mary a indiqué qu'elle recommanderait au conseil municipal d'accepter l'offre de DGL. Quand Arthur Badger, le propriétaire de CSL, a entendu la différence de prix des offres, il a hurlé qu'il ne pouvait pas croire que DGL proposait de vendre son équipement de moins de cinq ans à un tel prix, ajoutant qu'il



Fédération des ordres professionnels de juristes du Canada
**Comité national sur les équivalences des
diplômes de droit (CNE)**

irait voir son avocat.

Le 4 décembre, Mary a reçu la lettre suivante de l'avocat d'Arthur Badger.

Il a été porté à notre attention que vous avez l'intention de recommander au Conseil municipal que le contrat récemment soumis en réponse à l'appel d'offres pour les compacteurs à déchets soit attribué à DGL. Nous comprenons qu'une partie, voire la totalité, de l'équipement de DGL ne répond pas aux spécifications de l'appel d'offres. Si mon client avait eu la possibilité de soumissionner sans avoir à respecter les spécifications d'âge de l'équipement, il aurait proposé un prix inférieur à celui de DGL. Mon client est disposé à régler cette affaire s'il est remboursé pour ses frais et se voir verser un modique rendement du capital investi de 25 000 \$. Nous sommes impatients de vous rencontrer pour régler ce différend, et nous attendons votre réponse.

Vous représentez la ville d'Ottawa. Mary est venue vous demander conseil sur ce qu'elle devrait faire et sur les éventuelles obligations de la ville envers DGL ou CSL, ou les deux.



QUESTION 2 (25 points, 45 minutes)

En mai 2012, Adriano a conclu un contrat pour l'installation de moquettes et de carrelage dans les nouveaux bureaux de *William and Mary Corporation*, dont le siège se trouve dans le centre-ville de Vancouver. Le prix a été fixé à 90 000 \$ pour le carrelage et à 100 000 \$ pour les moquettes. Les travaux devaient être terminés en août 2012.

Les pays du Moyen-Orient d'où Adriano importait habituellement ses moquettes subissaient encore les effets de divers blocus commerciaux sur leurs marchandises. Adriano ne disposait pas d'un approvisionnement suffisant en moquettes au Canada pour effectuer le travail. Il s'est vite rendu compte qu'il ne pourrait pas respecter l'échéance. Il a rencontré William et Mary et leur a expliqué le problème. Il leur a dit qu'il pourrait effectuer le travail à temps à condition qu'il puisse commander un tapis plus cher provenant d'Italie et dont le coût serait supérieur de 10 000 \$. Sinon, le travail serait retardé de deux mois (jusqu'en octobre). Cette nouvelle n'a pas réjoui M. William et Mme Mary. M. William a déclaré ceci : « Il est important que le contrat soit terminé à temps, faites ce qu'il faut pour qu'il le soit. »

Ahmed, le directeur des ventes de *William and Mary Corporation*, a dit à Adriano qu'il paierait une prime de 2 000 \$ si son bureau était terminé en premier. Adriano a accepté de terminer le bureau d'Ahmed en premier, mais à condition que ce dernier verse la prime de 2 000 \$ à la société protectrice des animaux locale.

Adriano a terminé le projet le 28 septembre. Il a facturé 200 000 \$ à William et Mary. Ceux-ci lui ont envoyé un chèque de 190 000 \$.

Ahmed a également refusé de verser de l'argent à la société protectrice des animaux.

Adriano demande votre avis sur la question de savoir s'il peut poursuivre William et Mary pour les 10 000 \$ supplémentaires, et Ahmed pour les 2 000 \$.

La société protectrice des animaux aimerait également connaître ses droits juridiques. Sur la foi des déclarations d'Adriano, elle a fait imprimer un nouveau dépliant pour faire connaître son travail, ce qui lui a coûté 2 000 \$.



QUESTION 3 (30 points au total, chaque partie vaut 10 points, 54 minutes au total, 18 minutes par partie)

Il y a cinq ans, la ville de Windsor a acquis Peche Island, une petite île située sur la rivière Détroit, à quelque quarante mètres de la rive. L'île est un sanctuaire pour oiseaux depuis de nombreuses années, mais il faut un bateau pour y accéder. Dans le cadre de ses efforts pour accroître le tourisme, la ville a inclus dans son plan à long terme une proposition en vue de construire un pont piétonnier entre la ville et l'île.

Il y a trois ans, la ville a reçu des fonds de la province de l'Ontario pour entreprendre une étude de faisabilité technique pour faire avancer le projet de pont. La ville a conclu un contrat avec *Windsor Geological Services (WGS)* pour la réalisation des travaux. Au cours de l'été 2009, WGS a effectué les travaux d'arpentage et a présenté son rapport. Celui-ci était extrêmement long, mais un résumé sur la page couverture indiquait ceci :

La meilleure voie d'accès à l'île serait la construction d'un pont piétonnier en porte-à-faux avec une base en ciment armé construite sur la terre ferme. Un tel plan serait esthétique et pourrait créer une attraction touristique pour la région, bien que le coût d'un tel projet soit élevé. Une autre méthode de construction, beaucoup moins onéreuse, consisterait à utiliser des pieux enfoncés dans le lit de la rivière à des intervalles de cinq mètres. Le lit de la rivière est principalement constitué de grès, bien qu'il y ait des poches de sable compacté situées au milieu. Il n'y a aucune raison, du point de vue géologique ou technique, qui empêcherait la construction d'un pont piétonnier.

Plus loin dans le rapport, environ une dizaine de pages après le résumé, est incluse la clause suivante :

WGS a basé son étude géologique de la rivière sur ses conditions actuelles. Si le chenal principal de la rivière Détroit devait être dragué, le changement des courants pourrait avoir une incidence sur l'envasement ou l'érosion, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur la profondeur du lit de la rivière autour de Peche Island.

En 2010, le gouvernement fédéral, responsable des eaux navigables, a dragué la rivière Détroit pour permettre à de plus gros navires de passer dans le réseau des Grands Lacs. La ville était au courant de ces travaux.

En février 2012, la ville a lancé un appel d'offres pour la construction d'un pont piétonnier. Dans le dossier d'appel d'offres, la ville a joint le rapport d'ingénierie de WGS. Au moment de l'appel d'offres, la ville n'avait aucune raison de croire que les conditions du lit de la rivière avaient changé, bien qu'elle n'ait effectué aucune vérification, et elle a simplement supposé que les soumissionnaires feraient les démarches nécessaires pour préparer leurs offres. La ville a également indiqué qu'elle était ouverte à tous les types de propositions et qu'elle évaluerait les offres en accordant une importance égale à la conception esthétique et au moindre coût.

Boco Developers Ltd. (BDL) a présenté une offre, accompagnée d'un dépôt de soumission de 30 000 \$, au coût de 250 000 \$. L'offre de BDL était une approche « minimale » qui proposait



de construire un pont simple en bois à l'aide de pieux enfoncés dans le lit de la rivière. BDL s'est fiée sur le rapport de WGS pour faire son offre, mais elle a seulement lu le résumé de la page couverture et n'a effectué aucune inspection supplémentaire du site et n'a entrepris aucun travail géologique indépendant pour préparer son offre. BDL était intéressée à faire une offre parce qu'elle possédait des terrains adjacents à la rivière et savait qu'un tel pont augmenterait la valeur de revente de ses projets résidentiels. BDL était spécialisée dans la construction résidentielle et n'avait aucune expérience dans la construction des ponts. Cependant, comme le propriétaire de BDL avait inspecté la zone en question et qu'il était capable de frapper un simple coup de golf à travers la rivière, il s'était dit que la construction d'un pont ne devrait pas être très compliquée.

Lorsque la ville a commencé à accepter les soumissions, elle a été déçue de recevoir une seule soumission, celle de BDL, laquelle ne présentait aucune conception esthétique. Néanmoins, parce que la ville voulait désespérément que cette initiative aille de l'avant, elle a accepté l'offre de BDL et a signé un contrat en mars 2012. La seule stipulation contractuelle était la suivante :

La ville de Windsor accepte de payer 250 000 \$ à BDL à titre de rémunération totale pour la construction d'un pont piétonnier entre l'estran et Peche Island, construction qui doit être achevée en août 2012.

BDL a commencé à construire un pont en mai 2012. Mais quelques semaines plus tard, elle a connu des problèmes. Selon le contrat, la compagnie avait prévu une somme de 100 000 \$ pour réaliser l'installation des pieux à des intervalles de cinq mètres dans le lit de la rivière. Cependant, lorsque BDL a commencé à enfoncer les pieux, il est devenu évident que le lit de la rivière avait subi des changements importants depuis 2009. Certains endroits avaient subi beaucoup d'envasement et d'autres avaient subi de l'érosion. Dans les zones d'envasement, les pieux ne peuvent plus être enfoncés à une profondeur suffisante pour trouver une base stable. Dans les zones érodées, des pieux en bois ne suffiraient plus, il faudrait des pieux en acier pour atteindre la profondeur supplémentaire requise au niveau du grès stable. Avec des coûts dépassant largement le prix du contrat, BDL a abandonné l'exécution du contrat.

- A. Vous êtes l'avocat(e) de la ville de Windsor. La ville veut exiger l'exécution du contrat avec BDL. Veuillez indiquer les chances de succès, ainsi que les défenses possibles de BDL face à une telle demande. **[10 points, 18 minutes]**.
- B. Supposez maintenant qu'en avril 2012, le gouvernement fédéral a adopté la loi suivante :

Loi sur les eaux navigables de la rivière Détroit

Loi visant à assurer le libre passage à la navigation dans le bassin et les eaux navigables de la rivière Détroit.

- 1. Aucun ouvrage de construction ne doit commencer sur des eaux libres susceptibles de gêner la navigation, si ce n'est après obtention de l'approbation du ministre des Transports.**
- 2. Aucun ouvrage permanent (pieux, quais, ponts jetés) ne peut être entrepris sans l'approbation préalable du ministre des Transports.**



3. Commet une infraction quiconque modifie de façon permanente les caractéristiques physiques des eaux navigables.

BDL n'a pas réussi à obtenir l'approbation du ministre des Transports. BDL pourrait, sans l'approbation du ministre, construire un pont en porte-à-faux qui ne gênerait pas la navigation et ne modifierait pas les caractéristiques physiques du lit de la rivière. Cependant, le coût d'un tel pont serait de 350 000 \$. BDL n'a pas encore commencé la construction du pont et a abordé la question avec la ville pour voir si cette dernière était disposée à renégocier le prix du contrat.

Vous êtes l'avocat(e) de la ville de Windsor. La ville veut exiger l'exécution du contrat avec BDL et insiste sur le fait que BDL doit construire un pont en porte-à-faux, qui, en fait, sera une bien meilleure conception, car c'est une option esthétique. Veuillez indiquer les chances de succès, ainsi que les moyens de défense possibles de BDL face à une telle demande. Veuillez indiquer si la ville est responsable de toute augmentation des coûts ou si elle doit rembourser le dépôt de soumission. **[10 points, 18 minutes]**

C. Supposons maintenant que nous sommes en juillet 2012. BDL a terminé la construction du pont sans savoir que la *Loi sur les eaux navigables de la rivière Détroit* a été adoptée. Le pont comporte des pieux enfoncés dans le lit de la rivière à des intervalles de cinq mètres. Le coût est manifestement supérieur au prix contractuel, mais BDL pense toujours que cela augmentera la valeur de son ensemble résidentiel. BDL n'a jamais obtenu l'approbation du ministre. Après avoir pris connaissance de la Loi, BDL a eu des discussions préliminaires avec le ministre; elle a soutenu que puisque ce côté de la rivière Détroit n'était jamais utilisé pour la navigation, le pont ne gênait pas la navigation. Le ministre n'était pas d'accord avec cette interprétation de la loi, mais il a indiqué qu'il était très peu probable que le ministère engage des poursuites pour toute violation éventuelle de la Loi. En fait, le ministre était favorable à l'amélioration de l'accès du public à Peche Island.

Vous êtes l'avocat(e) de la ville de Windsor. La ville a reçu de BDL une facture de 350 000 \$, montant qui correspond au coût réel de la construction du pont en porte-à-faux, mais sans aucune marge bénéficiaire pour BDL. La ville souhaite savoir quelle est son obligation contractuelle de payer la totalité ou une partie de la facture de BDL. **[10 points, 18 minutes]**



QUESTION 4 (20 points, 36 minutes)

David Peier souhaitait acheter une propriété dans un nouveau lotissement à Banff, en Alberta. Ce lotissement appartenait à *Cressey Development Ltd.* (CDL). Lorsque David a inspecté le lotissement en juin 2012, il a été impressionné par la vue sur la rivière, mais il a remarqué qu'une grande ligne hydroélectrique noire, tendue entre des poteaux électriques en bois, longeait la rivière et gâchait la vue de ce paysage par ailleurs parfait. Lorsqu'il s'est entretenu avec Margaret Dawson, l'agente de CDL, celle-ci a indiqué que CDL avait l'intention d'enterrer les lignes électriques aériennes dans quelques semaines et qu'une telle condition pourrait faire partie de la convention d'achat-vente. De plus, Margaret a dit à David que CDL avait besoin d'un dépôt correspondant au tiers du prix demandé pour ce projet, à savoir 100 000 \$. Les 200 000 \$ restants devaient être payés à la clôture de la transaction. David a répondu ceci :

« Eh bien, tant que la condition relative à l'enterrement de la ligne hydroélectrique fait partie du contrat, je paierai le prix demandé de 300 000 \$ et verserai un dépôt de 100 000 \$. »

Margaret a alors dit :

« Bien, alors, nous avons un accord, je vais rédiger les documents et vous les envoyer. »

David a remis à Margaret un chèque de 100 000 \$. Sur le chèque, il était écrit ceci : « acompte pour l'achat d'une section à Banff, la clôture devant avoir lieu en août 2012 ».

Une semaine après leur rencontre à Banff, Margaret a fait parvenir à David une convention d'achat-vente standard qui comportait tous les détails, mais qui omettait toute clause concernant la ligne hydroélectrique. David n'a pas remarqué l'omission.

En août, lorsque David s'est présenté pour conclure l'achat, il a remarqué que les lignes électriques n'étaient toujours pas enterrées. Margaret l'a assuré qu'elles seraient enfouies en septembre, expliquant que le retard était dû à une pénurie de travailleurs dans le domaine hydroélectrique pour effectuer les travaux nécessaires. David, qui avait entretemps vu à Banff une autre propriété qui lui plaisait davantage, a dit qu'il n'allait pas conclure la transaction et qu'il voulait récupérer l'acompte.

Vous agissez pour le compte de CDL. Vous avez reçu la lettre suivante de l'avocat de David.

Nous vous informons que nous agissons au nom de David Peier. La présente lettre servira de mise en demeure en vue de la restitution de l'acompte versé par notre client, pour raison de rupture de contrat par CDL.

Informez CDL de ses droits juridiques dans cette affaire.



Fédération des ordres professionnels de juristes du Canada
**Comité national sur les équivalences des
diplômes de droit (CNE)**



*World Exchange Plaza • 1810 - 45 O'Connor Street • Ottawa • ON • K1P 1A4 Tel/Tél:
(613) 236-1700 • Fax/Télec: (613) 236-7233 • www.flsc.ca*

MODÈLE Examen portant sur le droit des contrats

