



LDB | AVOCATS - LAWYERS

204, rue du Saint-Sacrement, bureau #500
Montreal (Québec) H2Y 1W8
info@ldbavocats.ca

LES AVOCATS

M^e Luc Lachance



Tel: 514-848-9676 #250
llachance@ldbavocats.ca

M^e Julien Denis



Tel: 514-848-9676 #222
jdenis@ldbavocats.ca

M^e Michael Choinière



Tel: 514-848-9676 #227
mchoiniere@ldbavocats.ca

M^e Nicolas
Thiffault-Chouinard



Tel: 514-848-9676 #224
ntchouinard@ldbavocats.ca

M^e Laurence R. Contant



Tel: 514-848-9676 #205
lcontant@ldbavocats.ca

CHRONOLOGIE D'UN CHANTIER

- 1 SOUMISSION
- 2 CONTRAT
- 3 DÉNONCIATION
- 4 TRAVAUX CONTRACTUELS ET TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES
- 5 FACTURATION
- 6 PAIEMENT



SOUSSION

Une soumission est une offre de contracter (1388 C.c.Q.)

Pour être complète, elle doit inclure:

- Par écrit
 - Identification des parties
 - L'adresse du chantier
 - Une liste détaillée des travaux qui seront réalisés
 - Un prix déterminé ou déterminable
 - Quand les travaux seront exécutés

ATTENTION: une soumission acceptée se transforme en contrat

SOUSSION



CONTRAT

Cas pratique : La soumission et le contrat ne disent pas la même chose.

- Est-ce que la soumission fait partie du contrat? Les clauses externes
- Comment interprète-t-on un contrat ? Principes de l'interprétation.

LA CLAUSE EXTERNE

- **Définition** : Clause d'un contrat qui n'est pas directement incorporée dans celui-ci et à laquelle le contrat fait référence (1435 C.c.Q.)
 - **Exemple** : Référence à une soumission, un plan, un devis, etc. ☐ Fait partie de l'entente contractuelle.
- **À retenir** :
 - Il faut en prendre connaissance impérativement avant de s'engager;
 - À l'exception des contrats d'adhésion, il n'y a pas d'obligation d'information
- **Illustrations** :
 - *Dell Computer Corp. c. Union des consommateurs*, [2007] 2 RCS 801.
 - *Martin FPP inc. c. 9034-3948 Québec inc.*, 2019 QCCS 3557.

INTERPRÉTATION DES CONTRATS


Définition : Interpréter un contrat, c'est l'exercice qu'il faut faire lorsqu'un contrat est ambigu, c'est-à-dire qu'il n'est pas clair (1425 C.c.Q.)

Démarche :

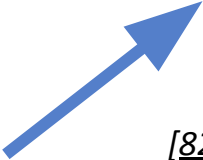
1. Est-ce que le contrat est vraiment ambigu?
 - l'ambiguïté Sur un continuum de clair à obscur.
 - *Exemple* : « le prix est de 20 \$ » « Déterminé selon le prix du marché »
2. Réconciliation?
 - Tenter de lire les deux éléments ensemble pour leur donner du sens.
 - *Exemple* : Deux clauses de paiement. L'une mentionne « paiement-sur-paiement », l'autre est muette sur le moment du paiement, mais indique qu'il doit être fait par chèque. Résultat : paiement-sur-paiement, par chèque.
3. Recherche de l'intention Comment?
4. Donner du sens et un effet.

Illustration

Quittance pour
tout ce qui est
en lien avec
l'emploi...



...À l'exception
de ce qui est
en lien avec
l'emploi



[81] La défenderesse soutient que la présente action est vouée à l'échec au motif qu'elle est couverte par la transaction et quittance conclue entre les parties le 17 novembre 2011 et dont le Tribunal rappelle les extraits pertinents :

CONSIDÉRANT le règlement intervenu ce jour, sans admission de responsabilité de part et d'autre, **les parties se donnent quittance mutuelle, complète et finale, de toute réclamation, de quelque nature qu'elle soit,** découlant de tout fait allégué aux procédures judiciaires dans le dossier de la Cour supérieure portant le numéro 500-17-068833-113, **et de tout fait découlant de la terminaison de l'emploi des défendeurs.**

Il est toutefois entendu que la quittance au paragraphe qui précède ne vise pas :

b) **les montants qui sont dus aux défendeurs en vertu de leur contrat d'emploi chez la demanderesse ;**

(...)

[82] Paradoxalement, la seule chose à propos de laquelle les parties s'entendent c'est pour faire valoir que le texte de la transaction et quittance ne comporte aucune ambiguïté. Pour cette raison, elles soumettent toutes deux que le Tribunal ne doit pas l'interpréter, mais se contenter de l'appliquer.

[83] La clarté du texte, brandie par chacune des parties, leur permet toutefois de soutenir des sens parfaitement contraires.

TYPES DE CONTRAT

1 À forfait

- Prix fixe, peu importe la véritable valeur des travaux
- Pour tous les travaux qui ne sont pas prévus dans le contrat ☐ extras

2 Estimation

- Prix estimé
 - Les parties payent le coût réel
 - Si les travaux sont plus onéreux que l'estimation, ceux-ci doivent être justifiés et être imprévisibles
- Pour tous les travaux qui ne sont pas prévus dans le contrat ☐ extras

3 Prix coutant majoré

- Seuls le taux horaire et le pourcentage de profit sont convenus
- Les dépenses facturées doivent découler du contrat
- S'il y a des travaux qui ne sont pas prévus ☐ extras

OBLIGATIONS DU SOUS-TRAITANT

- Obligation du sous-traitant de respecter le contrat en tout temps
- En cas de non-respect, le sous-traitant doit être mis en demeure (une lettre) 1595 C.c.Q.
 - Le délai pour corriger la situation varie selon l'urgence de la situation
 - Il est possible de mandater quelqu'un d'autre et réclamer des dommages
 - En cas de non-respect du contrat, tous dommages qui découlent de la situation peuvent être réclamés
 - Similaire aux règles de l'article 2126 C.c.Q. (fin du contrat unilatéral)



FIN DU CONTRAT

Par le client (Art. 2125 C.c.Q.)

- Le client peut résilier en tout temps
- Ne nécessite pas de raisons ou un motif sérieux.

Par l'entrepreneur (Art. 2126 C.c.Q.)

- Nécessite un motif sérieux et imprévisible
- Ne peut être résilié à contretemps

Procédure: transmettre une lettre de fin de contrat

En cas de motifs pour bris de confiance, travail inadéquat, etc., il est possible de réclamer des dommages

L'entrepreneur peut être tenu responsable des dommages qui découlent d'une résiliation faite à contretemps e.g. différence de prix des sous-traitants, coûts supplémentaires, etc.

À noter

- le client a une obligation de payer tous les travaux réalisés qui ne sont pas en litige
- Il est possible de renoncer à cette clause

À noter,

- la clause de renonciation pour résiliation sans motifs sérieux n'est pas valide

GÉNÉRALEMENT ACCEPTÉ

- Changement unilatéral des conditions par le client
- Manque de collaboration du client
- Ingérence du client
- Décès si la personne décédée est intimement liée au projet (2128 C.c.Q.)

EXEMPLE DE MOTIFS ACCEPTÉS ET REFUSÉS SOUS L'ARTICLE 2126 C.c.Q.

GÉNÉRALEMENT REFUSÉ

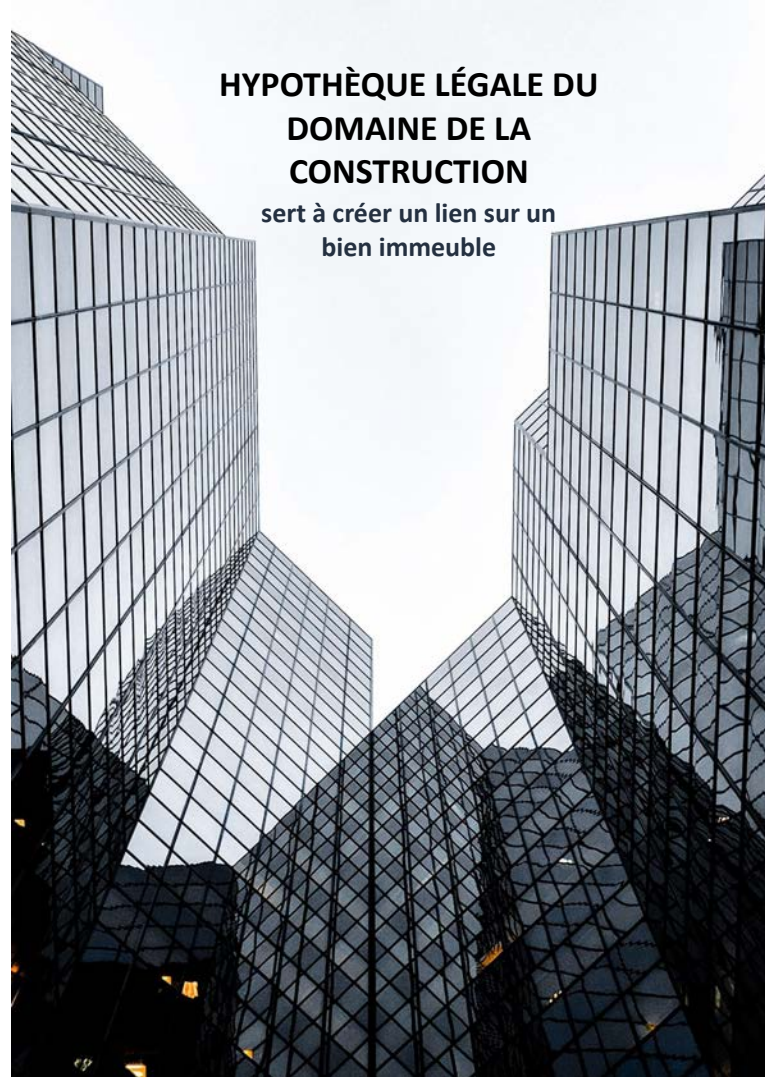
- Incompatibilité de caractères
- Client exigeant
- Retard dans le début des travaux
- Erreur économique
- Refus du client de payer pour une raison valable
- Exception d'inexécution si le défaut est négligeable

Pour qui:

- 2726 C.c.Q. : Personne qui a participé à la construction ou la rénovation d'un immeuble (architecte, ingénieur, fournisseur de matériaux, ouvrier, entrepreneur ou sous-entrepreneur)

Quoi:

- Immeuble où il y a eu des travaux
- Exception: Domaine public ou locataire



À noter: il est possible de renoncer au droit de prendre une hypothèque légale de la construction

CONDITIONS NÉCESSAIRES POUR PRENDRE UNE HYPOTHÈQUE LÉGALE

Travaux ou rénovations qui ont donné une plus-value à l'immeuble



Le propriétaire doit être informé du contrat (dénonciation)



Créance découlant des matériaux et/ou services nécessaires pour ce chantier



Les travaux doivent correspondre à ce qui a été demandé par le client



AVANTAGES


- Sureté prioritaire
- Paiement si l'immeuble est vendu ou en cas de faillite/insolvabilité
- Existe automatiquement pour les 30 jours suivant la date de fin des travaux
- Le droit à l'hypothèque légale existe à partir de la conclusion du contrat

DÉSAVANTAGES

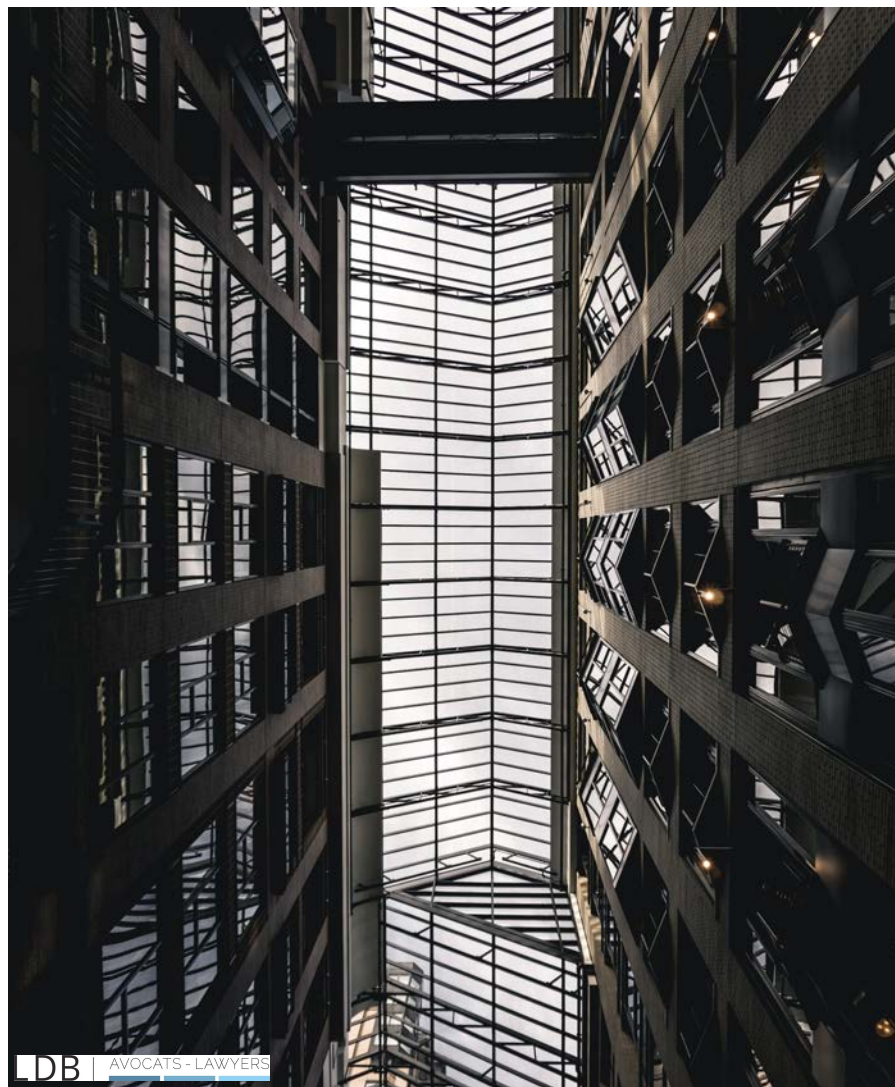
- Délais importants à respecter
- Limité à la plus-value
- Le partage des créances totales est limité à la valeur de l'immeuble

DÉNONCIATION

- A. Informer le propriétaire de l'existence d'un contrat
- B. Informer le propriétaire de l'intention du sous-traitant de se prévaloir de l'hypothèque légale en cas de non-paiement
- C. Permettre au propriétaire de mettre de côté les sommes qu'il devrait payer au sous-traitant en cas de non-paiement par l'entrepreneur général
- D. Faciliter la preuve que le tout a été fait conformément



IMPORTANT: la connaissance qu'il existe un contrat n'est pas suffisant



QUAND : avant le début des travaux

DESTINATAIRE au propriétaire de l'immeuble

Bonne pratique: vérifier le propriétaire au registre foncier ou au rôle d'évaluation foncière

Ne pas prendre pour acquis que le nom sur le contrat est le propriétaire

Exception

- une dénonciation au mandataire ou au représentant officiel (doit être spécifiquement désigné par le propriétaire comme tel) est jugé suffisante
- Une dénonciation à l'entrepreneur général qui est également actionnaire du propriétaire ou promoteur de l'immeuble est valide

EXPÉDITEUR personne qui exécute les travaux

COMMENT toute communication avec confirmation de réception

CONTENU DE LA DÉNONCIATION

1 Nom de la personne qui exécute les travaux et qui donne l'avis

Luc Lachance, LDB construction inc.
204, rue du Saint-Sacrament, bureau 500
Montréal (Québec) H2Y 1W8

2 Description complète de l'immeuble

1000, boul. René-Lévesque
Montréal, (Québec) H1H 1H1

3 Nom du propriétaire et qui reçoit l'avis

Jane Doe
1000, boul. René-Lévesque, bureau 300
Montréal, (Québec) H1H 1H1

4 Nom du contractant

La présente fait suite à la conclusion d'un contrat en date du 10 février 2024 avec l'entrepreneur général Général ABC inc.

5 Nature du contrat

Nous avons eu comme mandat l'exécution des travaux de maçonnerie du projet mentionné en objet

6 Valeur du contrat

La valeur moyenne de ce contrat est de 375 000\$ plus taxes, ce montant peut être révisé en fonction des modifications qui pourraient être exigées et/ou requises (extra)

7 Raison de cette lettre

La présente ne doit pas être perçue comme mettant en doute la solvabilité ou l'intégrité de votre entrepreneur, mais elle doit être considérée comme une procédure régulière afin que notre société puisse respecter les exigences des dispositions 2726, 2727 et 2728 C.c.Q. du *Code civil du Québec* afin de préserver nos droits et permettre, en cas de défaut de paiement de l'entrepreneur général, la publication d'une hypothèque sur la propriété visée par les travaux de construction.

À NOTER: des extras peuvent nécessiter une deuxième dénonciation



CONSERVATOIRE

- L'hypothèque existe automatiquement de la conclusion du contrat jusqu'à 30 jours suivant la date de fin des travaux



AVIS

- Un avis doit être publié au registre foncier dans les 30 jours de la date de fin des travaux
- L'avis doit être signifié à la partie adverse
- Valide pour 6 mois suivants la fin des travaux



PRÉAVIS D'EXERCICE

- Un préavis doit être signifié dans les 6 mois de la date de fin des travaux
- Le préavis doit être publié au registre foncier

Date de fin des travaux

- Une seule fin de la date de travaux
- Définition: L'ouvrage est complété et prêt à servir à l'usage auquel il est destiné
- L'abandon des travaux peut être la date de fin des travaux
- Une suspension n'est pas la date de fin des travaux si une reprise est prévisible



Recours personnel: actions sur compte

Étapes:

1. Mise en demeure
2. Demande introductive d'instance
3. Protocole de l'instance
4. Procès

Préavis d'exercice

Choix selon la valeur. Habituellement de vente en justice

Prise de possession
(2773 C.c.Q.)
OU

Prise en paiement (2778
C.c.Q.)
OU

Vente par créancier
(2784 C.c.Q.)
OU

Vente sous le contrôle de la justice
(2791 C.c.Q.)

Recours nécessaires s'il n'y a pas de délaissement volontaire

PAYER LA CRÉANCE SUIVANT UNE HYPOTHÈQUE LÉGALE



1

Le propriétaire ou toute personne intéressée peut payer

2

Payer sous protêt (si liquidité disponible)

3

Substitution de garantie

4

Mettre en fidéicommis (si litige sur valeur des travaux)

5

Décision du tribunal

TYPES DE PAIEMENT

PAIEMENT SUR PAIEMENT

- La clause doit être explicite
- Les parties doivent respecter les exigences de bonne foi

Deux types

Conditionnel: lorsque l'entrepreneur sera payé par le donneur d'ouvrage

Exemple: lorsque le paiement sera reçu

Terme: selon un délai prédéfini

Exemple: 10 jours suivant le paiement du par l'entrepreneur

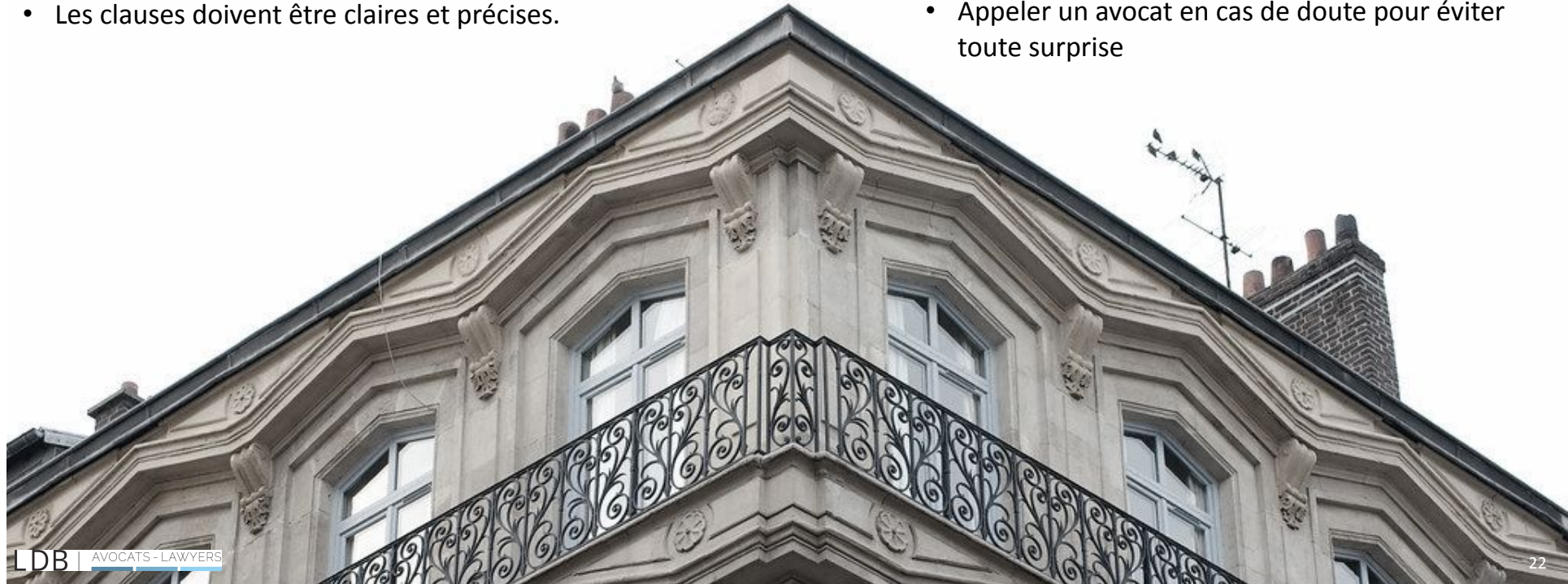


NET 45 JOURS

- Exigible au jour 46
- Aucune flexibilité dans le délai de paiement
- Possible de réclamer des intérêts s'il y a un retard dans le paiement

BONNE PRATIQUE

- Le contrat devrait inclure:
 - des clauses interprétatives
 - des définitions
 - une clause d'entente intégrale
 - les délais pour l'exécution des travaux
 - les inclusions et exclusions
- Les clauses doivent être claires et précises.
- Lire avant de signer le contrat
- Attention: contrat négocié ou d'adhésion ?
- Toujours lire les annexes jointes au contrat (elles vous lient même si elles ne sont pas jointes physiquement au contrat)
- Documenter la relation et constituer sa preuve
- Appeler un avocat en cas de doute pour éviter toute surprise



Période de questions



— LDB | AVOCATS - LAWYERS —