



## L'À-PROPOS JURIDIQUE CONSTRUCTION

**Décembre 2008**

Le groupe d'expertise en droit de la construction de Miller Thomson Pouliot publie périodiquement des bulletins à l'intention des clients du cabinet.

Nous vous invitons à acheminer ce courriel à toute personne (qu'elle fasse ou non partie de votre entreprise) susceptible d'être intéressée par les articles contenus dans le présent document. Vous pouvez vous abonner gratuitement à cette publication électronique en adressant un courriel à [info@millerthomsonpouliot.com](mailto:info@millerthomsonpouliot.com)



Par M<sup>e</sup> Normand D'Amour, B.Ing., LL.B.  
Montréal  
514.871.5487  
[ndamour@millerthomsonpouliot.com](mailto:ndamour@millerthomsonpouliot.com)

La mise en œuvre de travaux de construction peut, dans certains cas, créer des troubles de voisinage entre d'une part, le propriétaire qui requiert l'exécution des travaux et d'autre part, ses voisins immédiats. On peut penser par exemple aux situations où de façon accidentelle, les biens ou propriétés avoisinantes se trouvent endommagés à l'occasion des travaux réalisés à la demande d'un propriétaire, tels les cas de lignes de gaz, d'électricité, d'aqueduc ou d'égouts endommagés ou coupés, mais aussi aux cas d'effondrement ou de dommages sérieux causés aux édifices existants limitrophes à celui qui est voie d'être érigé.

### Contenu

**La responsabilité sans faute en matière de troubles de voisinage**  
Page 1

**Attaque en règle contre une hypothèque légale**  
Page 4

**Quand un charpentier menuisier se prend pour un carreleur**  
Page 6

Dans de telles situations, ceux qui ont causé les dommages en faisant preuve de négligence, tel l'entrepreneur qui a excavé ou le concepteur qui a mal évalué les mesures nécessaires de protection aux ouvrages limitrophes, pourront engager leur responsabilité envers les victimes de dommages matériels. Qu'en est-il cependant du propriétaire qui a retenu les services de l'entrepreneur ou du concepteur et qui s'en est remis à l'expertise et l'expérience de ces derniers pour faire réaliser les travaux qu'il souhaitait? Le propriétaire engage-t-il sa responsabilité envers son voisin dont la propriété a été endommagée, et ce bien que le propriétaire n'ait commis aucune faute ni fait preuve d'aucune intention malveillante?

Jusqu'à tout récemment, une certaine jurisprudence permettait au propriétaire d'échapper à la responsabilité pour des dommages causés à autrui à l'occasion de l'exécution de travaux, et ce dans la mesure où le propriétaire ne démontrait aucun comportement fautif dans le cadre de la mise en œuvre des travaux. Cette jurisprudence reposait sur le principe qu'en droit québécois la responsabilité extracontractuelle trouve essentiellement son fondement dans l'existence d'une faute civile, laquelle peut être définie comme étant un écart séparant le comportement de la personne raisonnable, prudente et diligente placée dans la même situation.

Le régime général de responsabilité fondé sur la faute se trouve en effet énoncé à l'article 1457 C.c.Q., lequel se lit comme suit :

*« Toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui.*

*Elle est, lorsqu'elle est douée de raison et qu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause par cette faute à autrui et tenue de réparer ce préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel... »*



Aussi, suivant cette même jurisprudence, à défaut de pouvoir démontrer un écart de conduite du propriétaire lui-même, celui-ci pouvait échapper à la responsabilité envers ses voisins, en invoquant qu'il n'avait pas lui-même été fautif et qu'au contraire il avait fait preuve de diligence en se fiant sur l'expertise d'un concepteur ou du constructeur directement engagé pour réaliser les travaux. Ce courant jurisprudentiel devrait cependant être appelé à changer puisque la Cour suprême vient tout juste de reconnaître, dans l'affaire *Ciment du Saint-Laurent inc. c. Barette et al* qu'il existe en droit québécois un autre régime de responsabilité fondé sur les troubles de voisinage et que ce régime de responsabilité en est un sans faute.

### **Les faits**

L'exploitation de la cimenterie située à Beauport par la compagnie Ciment du Saint-Laurent débute vers 1955 et donne lieu à des plaintes formulées régulièrement par les citoyens avoisinants aux prises avec des problèmes de poussière, d'odeurs et de bruits. Au cours des années 1990, les conflits perdurent avec les voisins, malgré le fait que Ciment du Saint-Laurent exploite légalement les installations et qu'elle y investit plusieurs millions de dollars pour des travaux de protection de l'environnement, l'installation d'un nouveau dépoussiéreur et diverses autres mesures.

En 1997, Ciment du Saint-Laurent cesse l'exploitation de sa cimenterie, mais les citoyens mécontents ont déjà porté plainte devant les tribunaux en réclamant compensation. Le 4 juin 1993, un recours collectif est en effet entrepris devant la Cour supérieure du Québec, au terme duquel un jugement sera rendu en 2003 par la Cour supérieure reconnaissant la responsabilité de Ciment du Saint-Laurent pour les troubles et inconvénients qu'elle a fait subir à ses voisins. Le jugement se fonde non pas sur le fait que l'entreprise aurait commis des fautes civiles, mais simplement sur le fait que les citoyens du voisinage ont subi des inconvénients excessifs.

La Cour supérieure, par la voix du juge Dutil, estime en effet que les voisins, tant locataires que propriétaires, peuvent bénéficier d'un régime de responsabilité découlant des inconvénients excessifs tirant sa source non pas de l'article 1457 C.c.Q. ci-haut cité, mais plutôt de l'article 976 C.c.Q. Cet article se lit comme suit :

*« Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux. »*

L'affaire sera portée devant la Cour d'appel qui infirmera partiellement le jugement, en écartant la thèse de la responsabilité sans faute en matière de troubles de voisinage et en retenant plutôt la responsabilité de Ciment du Saint-Laurent sur la base d'une faute prouvée. Le jugement sera porté devant la Cour suprême du Canada où celle-ci devra se pencher notamment sur la question à savoir si le régime de responsabilité civile en matière de troubles de voisinage doit nécessairement être fondé sur la faute.

### **Le jugement de la Cour suprême**

Après avoir procédé à une étude détaillée de la jurisprudence, de la doctrine et enfin de l'histoire législative, soit plus particulièrement des commentaires du législateur ayant introduit l'article 976 C.c.Q., la Cour suprême en vient à la conclusion que l'article 976 C.c.Q. entré en vigueur depuis 1994, instaure un autre régime de responsabilité distinct du régime général, lequel régime distinct est fondé sur l'existence de troubles de voisinage anormaux. Ce régime distinct existe même en l'absence de faute prouvée ou présumée.



La Cour suprême rétablira donc le jugement rendu par la Cour supérieure, en condamnant Ciment du Saint-Laurent à indemniser les voisins, et ce pour une condamnation monétaire équivalant à près de 15 M\$.

### **Commentaires**

Ce jugement aura une incidence importante au niveau des entreprises industrielles, lesquelles devront non seulement respecter les lois, règlements et certificats d'autorisation d'exploitation qui leur sont applicables, mais également se soucier et s'assurer que leurs activités n'entraînent pas d'inconvénients anormaux pour le voisinage immédiat. Par ailleurs, comme nous l'avons suggéré ci-haut, ce jugement entraînera également certaines conséquences sur le plan des responsabilités qu'un propriétaire peut encourir envers ses voisins lorsqu'il requiert la mise en œuvre d'activités de construction. Devant la possibilité que son projet lui attire des poursuites venant des voisins incommodés, le propriétaire aura intérêt à s'assurer de minimiser les inconvénients subis par son voisinage et personnellement veiller à ce que les entrepreneurs et concepteurs engagés en fassent de même. Il aura aussi intérêt à requérir ou obtenir des couvertures d'assurance appropriées, tout particulièrement en rapport avec les dommages susceptibles d'être causés aux biens et propriétés avoisinantes. L'assurance pourra être contractée par le propriétaire lui-même, mais il pourra aussi requérir de ses cocontractants tel l'entrepreneur et/ou les concepteurs, qu'il devienne lui-même assuré additionnel aux termes des polices d'assurance responsabilité souscrites par ces derniers. Il pourra enfin, à titre préventif, également requérir des engagements fermes de ses cocontractants afin que ces derniers prennent son fait et cause et qu'ils le tiennent indemne de toute condamnation résultant de dommages causés par ces derniers à des tiers, incluant ses voisins.



## **ATTAQUE EN RÈGLE CONTRE UNE HYPOTHÈQUE LÉGALE**



*Par M<sup>e</sup> Mathieu Turcotte  
Montréal  
514.871.5492  
mturcotte@millerthomsonpouliot.com*

L'hypothèque légale est un moyen très utilisé et apprécié dans le monde de la construction pour s'assurer du paiement de créances à un entrepreneur, un professionnel ou un fournisseur de matériaux. Rapide, efficace et relativement peu dispendieux, c'est un outil doté d'une poigne convaincante puisqu'il permet à son bénéficiaire de déposséder le propriétaire de l'immeuble ayant bénéficié des travaux réalisés.

Vu le caractère parfois redoutable de cet outil juridique, le législateur a prévu des conditions strictes pour son exercice, ce qui explique le grand nombre de litiges portant sur la validité d'une hypothèque légale inscrite dans le cours d'un chantier. Parmi les sources fréquentes de questionnements – et de conflits – notons la dénonciation préalable au propriétaire, le délai de publication et la nature de l'avis, pour n'en nommer que quelques-uns.

Vu les conditions d'exercice sévères de l'hypothèque légale, il arrive fréquemment que des entrepreneurs fassent choux blanc dans leur recours contre le propriétaire de l'immeuble. La décision *Hamond c. Groupe Patrick Morin inc.*, rendue cet été par le juge Claude Chicoine de la Cour du Québec, est un bon exemple d'attaque en règle réussie contre une hypothèque légale.

### **Un fournisseur prudent, des propriétaires combatifs**

Groupe Patrick Morin, un important fournisseur de matériaux de construction, est approché au cours du printemps 2006 par l'entrepreneur Deslauriers Construction pour la fourniture des matériaux nécessaires dans le cadre d'un projet de construction résidentielle dans la région de Sorel. Prudent, il fait parvenir, en mai 2006, un avis de dénonciation de ce contrat au promoteur du projet, qui est alors propriétaire de l'ensemble des lots à être vendus.

Le projet suit son cours et un certain nombre de lots sont vendus à des clients pour fins de construction par l'entrepreneur Deslauriers. Au mois de novembre 2006, le fournisseur, impayé, publie un avis d'hypothèque légale sur une dizaine de lots. Deux des acheteurs de terrains maintenant grevés d'une hypothèque, M. et Mme Hamond, se rebutent et tentent par divers moyens d'attaquer la validité de ces inscriptions. Il est intéressant d'en noter quelques-uns :

#### Dénonciation du contrat aux administrateurs

Les propriétaires des terrains grevés attaque la validité de la dénonciation du contrat de Groupe Patrick Morin en prétendant qu'elle a été notifiée non pas au réel propriétaire des terrains à l'époque, soit la compagnie 9156-0102 Québec inc., mais plutôt à ses deux administrateurs personnellement. Le juge Chicoine rejette ce moyen puisque la dénonciation a été envoyée aux deux seuls administrateurs de la compagnie, ce qui constitue aux yeux de la jurisprudence une dénonciation suffisante.



### Une seule dénonciation pour 28 lots

Groupe Patrick Morin n'a fait parvenir qu'une seule dénonciation de son contrat au promoteur, bien que 28 lots différents soient visés. Cette situation n'est cependant pas problématique puisque le promoteur était, à l'époque, propriétaire de chacun de ces lots. La situation aurait été différente si diverses personnes avaient été propriétaires, rappelle le juge.

### Absence de dénonciation aux demandeurs

M. et Mme Hamond se plaignent de n'avoir jamais reçu la dénonciation du contrat de Groupe Patrick Morin, et réclament donc la radiation de son hypothèque légale. Cet autre moyen est également rejeté puisque la dénonciation avait été faite, à l'époque, au propriétaire en titre des lots et était donc valide. Le juge rappelle que le fournisseur n'a aucune obligation de signifier une nouvelle dénonciation de son contrat aux clients du promoteur lors de la vente des terrains.

### Absence de mention du prix du contrat

M. et Mme Hamond se plaignent finalement de l'absence de prix mentionné à la dénonciation du contrat de Groupe Patrick Morin, ce qui la rendrait invalide. Les demandeurs s'étaient-ils gardé le meilleur pour la fin ? C'est du moins ce que semble penser le juge Chicoine, qui leur donne raison sur ce dernier moyen.

À cet effet, rappelons que le but de la dénonciation de contrat au propriétaire est de lui permettre de retenir sur ses paiements à l'entrepreneur les montants nécessaires pour payer les créances des sous-traitants et fournisseurs lui ayant dénoncé leur contrat. Une dénonciation de contrat ne mentionnant aucun montant est donc inutile puisqu'elle ne permet pas au propriétaire de prendre les mesures appropriées pour se protéger adéquatement.

C'est donc finalement sur ce dernier moyen que les demandeurs ont eu gain de cause, obtenant la radiation de l'hypothèque légale de Groupe Patrick Morin. Ceci démontre une fois de plus le caractère technique et l'importance des formulations choisies en matière de recours hypothécaires.



## **QUAND UN CHARPENTIER MENUISIER SE PREND POUR UN CARRELEUR**



*Par M<sup>e</sup> Antonio Iacovelli  
Montréal  
514.871.5483  
aiacovelli@millerthomsonpouliot.com*

Le fait de détenir une licence de constructeur-propriétaire émise par la Régie du bâtiment en vertu de la *Loi sur le bâtiment* et qui donne le droit à un propriétaire de sous-contracter ou de construire lui-même n'écarte pas pour autant l'obligation de détenir une carte de compétence pour exécuter les travaux dont ladite carte est requise en vertu de la *Loi sur les relations de travail, la formation professionnelle et la gestion de la main d'œuvre dans l'industrie de la construction* (« *Loi sur les relations de travail* ») s'il s'agit d'une construction neuve. En fait, la *Loi sur le bâtiment* et la *Loi sur les relations de travail* sont deux lois distinctes qui visent des objectifs différents. Voici la leçon qu'un constructeur-propriétaire a apprise à ses dépens dans la récente affaire de *Procureur général du Québec c. Cameron*, décidée par la Chambre pénale de la Cour du Québec le 6 juin dernier.

### **Les faits**

Le 7 août 2006, Marc Cameron (« Cameron ») pose de la céramique dans un logement de son immeuble situé à Sherbrooke quand un inspecteur de la CCQ se rend sur les lieux. Cameron détient une licence de constructeur-propriétaire mais l'inspecteur estime que cela ne suffit car l'immeuble de Caron est une construction neuve et qu'afin de pouvoir poser de la céramique, Cameron doit détenir une carte de compétence de "carreleur". Cameron lui montre certificat de compétence de "charpentier-menuisier" mais l'inspecteur n'est pas convaincu. En effet, il est plutôt d'avis que le fait de détenir un certificat de compétence de "charpentier-menuisier" ne donne pas le droit de faire du carrelage.

Pour ces efforts, Cameron reçoit un constat d'infraction qu'il conteste.

### **La décision du Tribunal**

Devant la Chambre pénale de la Cour du Québec, Cameron soulève qu'il y a conflit entre la *Loi sur le bâtiment* et la *Loi sur les relations de travail* faisant en sorte qu'il n'est pas clair que sa licence de constructeur-propriétaire ne lui donne pas le droit de faire les travaux de carrelage sur son immeuble.

La juge procède à une analyse de la loi. Elle constate que l'objet de la *Loi sur les relations de travail* régit les relations de travail dans le domaine de la construction. Cette loi prévoit entre autres que les salariés qui exécutent certains travaux sur certains chantiers doivent détenir un certificat de compétence. Son article 19 prévoit que la loi s'applique aux employeurs et aux salariés de l'industrie de la construction, sauf exception. Quant à la liste des exceptions, la construction d'un immeuble résidentiel neuf n'y figure pas. Il en va de même pour les détenteurs d'une licence d'entrepreneur ou de constructeur-propriétaire émise par la Régie du Bâtiment.



Quant à la *Loi sur le bâtiment*, celle-ci a pour objets, entre autres, d'assurer la qualité des travaux de construction d'un bâtiment, d'assurer la sécurité du public qui accède à un bâtiment et de voir à la qualification professionnelle des entrepreneurs et des constructeurs-proprétaires.

Donc, la *Loi sur le bâtiment* ne dispense pas le constructeur-proprétaire de ses obligations en vertu de la *Loi sur les relations de travail*. Au contraire, elle prévoit spécifiquement à son article 11 qu'elle n'a pas pour effet de limiter les obligations autrement imposées à une personne qu'elle vise.

Contrairement aux prétentions de Cameron, la juge décide qu'il n'y a aucun conflit entre les deux lois en question quant à l'obligation de détenir les cartes de compétences requises pour effectuer certains travaux. Bien que la licence de la Régie du bâtiment donne le droit à un propriétaire de sous-contracter ou de construire lui-même, encore faut-il, dans le cas d'une construction neuve, que le détenteur de ladite licence détienne également la carte de compétence d'un carreleur pour effectuer des travaux de carrelage.

Puisque la poursuite a prouvé tous les éléments de l'infraction hors de tout doute raisonnable, l'honorable juge n'a d'autre choix que de déclarer Cameron coupable. Ce dernier s'en tire avec l'amende minimale de 200 \$.



### ***Des nouvelles de nous...***

M<sup>e</sup> Louis-Michel Tremblay a donné une conférence le 25 novembre dernier portant sur « Les meilleures pratiques pour naviguer le processus d'appel d'offres avec facilité » lors de la superconférence sur la construction organisée par l'Institut canadien.

M<sup>e</sup> Tremblay a également participé, en tant que chargé de cours, à la 4<sup>e</sup> édition du séminaire « Réclamations en construction » de la Federated Press qui se tenait à Montréal, les 13 et 14 novembre dernier.

M<sup>e</sup> Mathieu Turcotte a donné une conférence le 30 octobre dernier sur : « Le processus d'appel d'offres » à l'occasion du séminaire *Gérer les projets de construction* organisé par Lorman.

## **GRUPE D'EXPERTISE EN DROIT DE LA CONSTRUCTION**

### **Montréal**

D'Amour, Normand	514.871.5487	ndamour@millerthomsonpouliot.com
Iacovelli, Antonio	514.871.5483	aiacovelli@millerthomsonpouliot.com
Tremblay, Louis-Michel	514.871.5421	lmtremblay@millerthomsonpouliot.com
Turcotte, Mathieu	514.871.5492	mturcotte@millerthomsonpouliot.com

Le présent document a été rédigé à l'intention des clients du cabinet à titre informatif uniquement et résume certaines informations juridiques récentes. Les renseignements qu'il contient ne constituent pas un avis juridique et les personnes qui en prennent connaissance ne devraient pas réagir à la lecture du présent article sans avoir préalablement obtenu l'avis juridique d'un professionnel qualifié à l'égard de leur situation. Le cabinet utilise vos renseignements personnels afin de vous faire parvenir de l'information sur des sujets susceptibles de vous intéresser et en aucun cas ne les partage avec des tiers, à l'exception de sous-traitants qui ont accepté de se conformer à la politique de protection des renseignements personnels et aux autres politiques du cabinet.

© 2008 Miller Thomson Pouliot s.e.n.c.r.l. - Tous droits réservés. Tous les droits de propriété intellectuelle, y compris le droit d'auteur afférent à la présente publication, sont la propriété de Miller Thomson Pouliot s.e.n.c.r.l. La reproduction intégrale et la distribution de cette publication sont autorisées à condition qu'aucune modification ne soit apportée à sa forme ou à son contenu. Toute autre reproduction ou distribution, quels que soient la forme ou le moyen adoptés, est expressément interdite sans le consentement préalable et écrit de Miller Thomson Pouliot s.e.n.c.r.l.

[www.millerthomsonpouliot.com](http://www.millerthomsonpouliot.com)