

MILLER THOMSON POULIOT SENCRL
Avocats, agents de brevets et de marques de commerce

L'À-PROPOS
JURIDIQUE



DROIT DE LA CONSTRUCTION

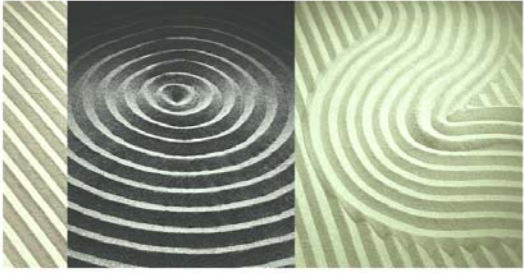
OCTOBRE 2006

Les membres de l'équipe de droit de la construction de Miller Thomson Pouliot participent, depuis de nombreuses années, à la rédaction de chroniques juridiques, de conférences et de cours qui visent autant les juristes que les divers intervenants de l'industrie de la construction, notamment les entrepreneurs, les donneurs d'ouvrage et les professionnels.

Dans un souci de communiquer cette information à notre clientèle, il nous fait plaisir de vous transmettre notre Bulletin en droit de la construction, *L'À-Propos juridique*, qui paraît sur une base trimestrielle et qui est acheminé par courriel.

Ce bulletin contient des chroniques résumant des décisions récentes des divers tribunaux du Québec qui nous apparaissent pertinentes et intéressantes pour les gens impliqués dans le monde de la construction et de l'immobilier. Les lecteurs parmi vous du journal *Constructo*, auquel nous collaborons depuis plusieurs années, reconnaîtront d'ailleurs certaines chroniques ayant paru dans cette publication.

Bonne lecture !



DROIT DE LA CONSTRUCTION

OCTOBRE 2006

CONTENU

L'obligation de l'assureur d'assumer les frais de défense

La Cour supérieure rappelle que l'obligation de l'assureur de défendre son assuré est distincte de son obligation de l'indemniser. La seule possibilité qu'une réclamation puisse faire l'objet d'une couverture d'assurance suffit à enclencher l'obligation de défendre.

Page 3

Une injonction pour forcer un entrepreneur à exécuter des travaux ?

Le donneur d'ouvrage ne peut obtenir une injonction visant l'exécution en nature des obligations de l'entrepreneur. Le seul recours du donneur d'ouvrage est un recours en dommages – intérêt.

Page 6

L'hypothèque légale et les travaux requis par le locataire

Lorsqu'un bail contient les éléments essentiels d'un contrat d'entreprise de construction, le coût des travaux exécutés par le locataire donne ouverture à l'hypothèque légale pour des travaux qui n'ont pas été requis directement par le propriétaire.

Page 9

L'OBLIGATION DE L'ASSUREUR D'ASSUMER LES FRAIS DE DÉFENSE

Par M^e Mathieu Turcotte

L'assurance et le cautionnement sont pour les entrepreneurs une réalité incontournable sur les chantiers de construction. Mal nécessaire pour certains, les assureurs ont néanmoins un rôle prédominant à jouer et constituent une sécurité appréciable tant pour les propriétaires que pour les entrepreneurs qui ont recours à leurs services.

Bien que les assureurs soient de fait omniprésents dans l'industrie de la construction, leurs critères d'intervention en cas de sinistre restent obscurs aux yeux de plusieurs. De fait, la diversité des produits et des couvertures offertes entraîne la multiplication des clauses d'exclusion et des avenants aux polices d'assurance et rend celles-ci souvent difficiles à comprendre pour l'assuré.

Au-delà des textes des polices, il reste cependant un certain nombre de règles communes prévues au *Code civil du Québec* qui s'imposent à toutes les parties à un contrat d'assurance. Ainsi en est-il de l'obligation pour l'assureur-responsabilité d'assumer la

double obligation de **défendre** et d'**indemniser** son assuré en cas de sinistre. La décision *Zurich Insurance Company c. Construction Albert Jean Ltée*, rendue par le juge Frappier de la Cour supérieure, illustre bien les règles applicables à cette obligation et les nuances entre les deux volets de celle-ci.

Un chantier anéanti par le feu

Dans le cadre de travaux de rénovation à l'immeuble d'un concessionnaire automobile situé sur la Rive-Sud de Montréal, des travaux de soudure avaient été confiés au sous-traitant Tardif Métal inc. Or, il appert de l'enquête effectuée par les assureurs que des étincelles provoquées par ces travaux auraient vraisemblablement causé un incendie, causant des dommages pour plus d'un demi-million de dollars.

Appelée en garantie aux procédures intentée par l'assureur du propriétaire, Tardif Métal tente de forcer son assureur-responsabilité, la Compagnie canadienne d'assurances générales Lombard, à prendre fait et cause pour elle. Or, Lombard invoque un avenant d'exclusion à la

police pour nier couverture. Cette exclusion, qui portait spécifiquement sur le contrôle des étincelles, prévoyait l'obligation pour l'assuré de prendre des mesures de précaution particulières pour empêcher les incendies, notamment l'installation d'écrans ou de toiles.

C'est donc sur l'application de la clause d'exclusion que porte le débat en Cour supérieure. La question est d'autant plus importante pour Métal Tardif qu'il joue dans ce débat non seulement son droit à une indemnisation advenant un jugement défavorable, mais également, de prime abord, ses frais d'avocats et de justice pendant les procédures.

Les principes applicables

Procédant à l'analyse de la situation, le juge Frappier évoque les principes qui s'appliquent au débat. Tout d'abord, rappelle-t-il, l'obligation de l'assureur de défendre son assuré est distincte de son obligation de l'indemniser. L'obligation de défendre a une portée beaucoup plus large et doit s'analyser à partir des faits allégués dans la poursuite. Plus encore, *« la seule possibilité qu'une réclamation puisse faire l'objet d'une couverture d'assurance suffit à enclencher l'obligation de défendre. Ceci oblige*

l'assureur à prendre en charge la défense de son assuré même si certains postes de dommages réclamés ne font pas l'objet de la couverture d'assurance. »

Il ressort donc de l'analyse du juge que *« pour qu'un assureur soit dégagé de son obligation de représenter, il doit ressortir clairement des actes de procédure que la réclamation n'est pas couverte par le contrat d'assurance. »*

Ceci place évidemment un lourd fardeau sur les épaules de l'assureur, qui devra prouver que sa clause d'exclusion s'applique précisément aux faits exposés à la poursuite.

Dans le présent cas, Lombard prétendait justement que sa clause d'exclusion s'appliquait aux faits exposés à la poursuite, puisque une allégation de la requête mentionnait de façon générale que Métal Tardif n'avait pas adéquatement protégé les lieux contre les risques d'incendie. Or, selon la Cour, un tel allégué ne peut suffire, à ce stade-ci et sans que la preuve complète n'ait été apportée de part et d'autre, pour conclure que Métal Tardif avait contrevenu à la clause d'exclusion de son contrat d'assurance. Lombard est donc condamnée à assumer les frais de défense de Métal Tardif.

Ce jugement, qui réitère la distinction entre l'obligation de défendre et celle d'indemniser d'un assureur, rappelle aux entrepreneurs qu'il est parfois bon de ne pas s'arrêter à une première lecture des diverses clauses d'exclusion de leurs polices d'assurance,

surtout quand cette lecture est faite par leur assureur. Considérant la complexité de ces contrats, il est souvent utile de consulter un juriste afin d'obtenir une deuxième opinion sur la situation.

UNE INJONCTION POUR FORCER UN ENTREPRENEUR À EXÉCUTER DES TRAVAUX ?

Par M^e Eric Couture

Un entrepreneur convient avec un donneur d'ouvrage d'exécuter certains travaux de construction. Si l'entrepreneur décide de ne pas exécuter les travaux pour lesquels il s'est engagé, le donneur d'ouvrage peut-il le forcer à exécuter les travaux convenus?

C'est à cette question qu'a dû répondre la Cour supérieure dans le dossier Administration Citadelle Inc. c. Construction Raoul Pelletier (1997) Inc.¹ Dans cette affaire, le donneur d'ouvrage demandait à la Cour d'émettre une injonction afin de forcer l'entrepreneur à procéder dans les cinq (5) jours du jugement à intervenir à la totale exécution les travaux de construction conformément au contrat d'entreprise qui avait été signé entre les deux parties.

Les faits

En février 2005 l'entrepreneur signe un contrat d'entreprise avec le donneur d'ouvrage. Les travaux doivent débuter au plus tard en mars 2005. La première partie doit être complétée en avril 2005 et la deuxième partie en octobre

2005. Deux semaines après avoir signé le contrat, l'entrepreneur informe le donneur d'ouvrage de son incapacité de remplir ses engagements. L'entrepreneur met fin au contrat en avril 2005. En juillet 2005, une mise en demeure est transmise par le donneur d'ouvrage à l'entrepreneur exigeant qu'il débute les travaux au plus tard en août 2005. L'entrepreneur n'exécutant pas les travaux tel que requis à la mise en demeure, le donneur d'ouvrage intente une requête en injonction afin d'obtenir une ordonnance de la Cour qui obligerait l'entrepreneur à exécuter les travaux convenus.

Les prétentions des parties

Le donneur d'ouvrage plaidait que le droit de résiliation de l'entrepreneur n'existe que pour des motifs sérieux et qu'il ne peut le faire à contretemps. S'il n'a pas de motif sérieux, l'entrepreneur ne peut résilier le contrat, il doit l'exécuter.

Quant à l'entrepreneur, il plaidait que le donneur d'ouvrage ne pouvait exiger l'exécution des obligations convenues au contrat d'entreprise. Selon lui, il n'était pas

¹JE 2006-1322 (le 24 avril 2006)

tenu à l'exécution en nature des obligations du contrat d'entreprise mais il était tenu à la réparation du préjudice causé par son inexécution. Selon l'entrepreneur, le seul recours du donneur d'ouvrage était la réparation du préjudice causé par sa résiliation basée sur l'article 2129 du *Code civil du Québec*. Cet article se lit comme suit :

«Art. 2129 Le client est tenu, lors de la résiliation du contrat, de payer à l'entrepreneur ou au prestataire de service, en proportion du prix convenu, les frais et dépenses actuelles, la valeur des travaux exécutés avant la fin du contrat ou avant la notification de la résiliation, ainsi que, le cas échéant, la valeur des biens fournis, lorsque ceux-ci peuvent lui être remis et qu'il peut les utiliser.

L'entrepreneur ou le prestataire de service est tenu, pour sa part, de restituer les avances qu'il a reçues en excédant de ce qu'il a gagné.

Dans l'un et l'autre cas, chacune des parties est aussi tenue de tout autre préjudice que l'autre partie a pu subir.»

La décision

Le juge s'est basé sur les articles 2125, 2126 et 2129 pour rendre sa décision. Les articles 2125 et 2126 du *Code civil du Québec* se lisent comme suit :

«Art. 2125 Le client peut, unilatéralement, résilier le contrat, quoique la réalisation de l'ouvrage ou la prestation du service a déjà été entreprise.

Art. 2126 L'entrepreneur ou le prestataire de services ne peut résilier unilatéralement le contrat que pour un motif sérieux et, même alors, il ne peut le faire à contretemps; autrement, il est tenu de réparer le préjudice causé au client par cette résiliation.

Il est tenu, lorsqu'il résilie le contrat, de faire tout ce qui est immédiatement nécessaire pour prévenir une perte.»

Selon le juge, chacune des parties à un contrat d'entreprise peut le résilier unilatéralement : le donneur d'ouvrage sans invoquer aucun motif et l'entrepreneur avec motif sérieux et non à contretemps.

Ainsi, l'article 2129 précise ce que le donneur d'ouvrage est tenu de payer et ce que l'entrepreneur est tenu de payer lorsqu'il a un motif sérieux et que la résiliation n'est pas à contretemps.

Quant à l'article 2126, il traite du préjudice subi par le donneur d'ouvrage découlant de

l'acte fautif de l'entrepreneur qui résilie le contrat sans motif sérieux ou à contretemps.

Le tribunal a donc été d'opinion que le seul recours du donneur d'ouvrage est un recours en dommages - intérêts pour réclamer le préjudice qu'il a subi si l'entrepreneur n'avait pas de motif sérieux pour mettre fin au contrat. Selon le juge, ce sera une question de preuve dans une action en dommages – intérêts.

Le donneur d'ouvrage ne pouvait donc pas obtenir une injonction visant l'exécution en nature des obligations de l'entrepreneur.

L'HYPOTHÈQUE LÉGALE ET LES TRAVAUX REQUIS PAR LE LOCATAIRE

Par M^e Normand D'Amour, B.Ing., LL.B.

L'hypothèque légale est une sûreté bénéficiant aux architectes, ingénieurs, fournisseurs de matériaux, ouvriers, entrepreneurs et sous-entrepreneurs qui participent à la réalisation de travaux de construction ou de rénovation d'un immeuble. Cette participation n'est cependant pas suffisante en soi pour conférer un droit à l'hypothèque légale. En effet, outre les formalités que ces bénéficiaires doivent suivre pour faire valoir leur droit à l'hypothèque, le *Code civil* prévoit que les travaux réalisés doivent avoir été demandés par le propriétaire de l'immeuble.

En raison de cette exigence, les travaux réalisés à la demande d'un locataire ne peuvent généralement donner lieu à la création d'une hypothèque légale valide. Cette règle est toutefois assortie d'une exception, soit le cas où les travaux sont requis par un locataire qui a conclu avec le propriétaire des lieux un contrat dont les caractéristiques revêtent à la fois les qualités d'un contrat de louage et les qualités d'un contrat d'entreprise.

Un jugement rendu récemment dans l'affaire 9141-1801 Québec inc. c. Construction Tigre inc. illustre bien cette exception.

Les faits

En octobre 2004, un bail intervient entre un Bailleur et Houston Canada – 9127-6907 Québec inc. (le «Locataire»). En vertu du Bail, le Locataire loue du Bailleur un emplacement sur lequel il s'engage à construire un restaurant. Il est cependant prévu que le Locataire aurait droit de toucher du Bailleur une allocation de 600 000 \$, laquelle sera versée au fur et à mesure que les travaux prévus au Bail sont réalisés. Le même Bail prévoit que le Bailleur deviendra propriétaire absolu de l'édifice à la fin du Bail.

Un contrat intervient quelques jours plus tard entre le Locataire et une compagnie liée, soit 9141-1801 Québec inc. (Québec inc.). Préalablement à ce Bail, Québec inc. avait conclu avec Construction Tigre inc. (Tigre) un contrat pour la construction du restaurant.

La bâtisse est livrée en novembre 2004 et son exploitation débute à cette date bien que tous

les travaux ne soient pas encore complétés. Au début de 2005, Tigre reçoit de Québec inc. des chèques en guise de paiement pour les travaux réalisés. À la veille de leur encaissement, Québec inc. demande l'arrêt de paiement, si bien que Tigre procède à la publication d'une hypothèque légale et d'un préavis d'exercice pour faire valoir ses recours hypothécaires. Québec inc. s'adressera subséquemment à la Cour pour demander la radiation de l'hypothèque et du préavis d'exercice invoquant la tardivité de l'enregistrement de l'avis d'hypothèque et le fait que les travaux n'ont pas été requis par le propriétaire, mais bien par un sous-locataire des lieux.

Le jugement

C'est l'honorable juge Luc Lefebvre qui est saisi de cette demande. Constatant que la rampe pour personnes handicapées qui devait être installée et le trottoir extérieur n'ont pas encore été réalisés à la date de publication de l'hypothèque, le juge en vient à la conclusion que les travaux n'étaient pas terminés au moment de la publication de l'hypothèque, si bien que celle-ci n'est pas tardive.

Afin de décider du sort du deuxième motif de radiation qui lui est soumis, le juge se penche sur les caractéristiques du contrat de bail

conclu entre le Bailleur, le Locataire et le sous-locataire pour évaluer si elles comportent tous les éléments d'un contrat d'entreprise. Ces critères sont les suivants :

1. Les travaux sont-ils définis de façon précise?
2. Le coût était-il facilement déterminable?
3. Le locataire avait-il toute la latitude dans le choix des méthodes d'exécution, de même que dans la sélection de la main-d'œuvre?
4. Y a-t-il mention d'une créance que constitue l'engagement par le propriétaire de payer les travaux de construction?

Après avoir examiné les faits mis en preuve, le juge constate que les réponses à ces quatre questions sont affirmatives. En effet, d'après le bail en cause, les travaux que le Locataire s'engageait à construire devaient être réalisés selon des plans et devis qui avaient déjà fait l'objet d'une approbation préalable par le Bailleur.

De plus, le Locataire avait droit à une allocation de construction de 600 000 \$, alors que le prix fixé au contrat de construction

signé entre Québec inc. et Tigre s'établissait à 636 000 \$ plus taxes.

Par ailleurs, rien n'indiquait au Bail que le Locataire était soumis aux directives ou contrôle du propriétaire quant au choix des méthodes d'exécution et de la main-d'œuvre et c'est le Locataire qui avait d'ailleurs choisi l'entrepreneur.

Enfin, compte tenu de l'engagement du Bailleur, une créance était créée en faveur du Locataire en vertu de laquelle celui-ci pouvait payer le coût des travaux. Devant tous ces faits, et après avoir conclu que la Bail comporte les éléments essentiels d'un contrat d'entreprise de construction, il rejette la requête visant à faire radier l'hypothèque légale et déclare celle-ci valide.

L'équipe du droit de la construction

M^e Gilles Brunelle

M^e Éric Couture

M^e Normand D'Amour

M^e Louis-Michel Tremblay

M^e Mathieu Turcotte

INSCRIPTION/MODIFICATION

Inscription

Modification

S'il s'agit d'une inscription, veuillez compléter les renseignements suivants. S'il s'agit d'une modification, veuillez indiquer les renseignements tels qu'ils doivent apparaître après la correction ou la modification.

NOM : _____

NOM DE L'ENTREPRISE : _____

ADRESSE POSTALE COMPLÈTE : _____

COURRIER ÉLECTRONIQUE : _____

Retourner à : **MILLER THOMSON POULIOT**
À l'attention de : **Véronique St-Germain**
Directrice du marketing

Par courriel :
vstgermain@millerthomsonpouliot.com

Par la poste :
Tour CIBC, 31^e étage
1155, boul. René-Lévesque Ouest
Montréal (Québec) H3B 3S6
Téléphone : (514) 871-5414
Télécopieur : (514) 875-4308