

CONGRÈS 2018



CMMTQ

Corporation des maîtres
mécaniciens en tuyauterie
du Québec

21 avril 2018

Avant et après la conclusion d'un contrat : les pièges à éviter

par

Me Jean-Raymond Paradis, associé



BELANGERPARADIS
AVOCATS

9200, boul. Métropolitain Est, Montréal (Québec) H1K 4L2
Téléphone : (514) 787-1836 Télécopieur : (514) 788-7714
belanger-paradis.com

Conférence en quatre temps

1. La soumission;
2. Le contrat;
3. Les garanties;
4. La terminaison du contrat et le paiement.

1. La soumission: conditions usuelles

- Durée de validité de la soumission;
- Précisions : inclusions/exclusions;
- Date d'exécution des travaux;
- Prévoir la signature d'un contrat substantiellement conforme à la soumission;
- Lettre d'octroi: s'assurer qu'elle reprend les éléments essentiels de la soumission, ou qu'il y soit fait référence;
- BSDQ.

2. Le contrat

A- Formation du contrat;

B- Types de contrat;

C- Clause paiement sur paiement;

D- Renonciation au droit à l'hypothèque légale.

A- Formation du contrat

Échange de volonté;

Plusieurs formes possibles:

- Verbal;
- Courriel/texto;
- Soumission acceptée;
- Contrat écrit;

Entente qui doit refléter la volonté des parties;

Difficulté de preuve dans certains cas: verbal, détails, etc.

RAPPEL:

- Demander copie du contrat entre le donneur d'ouvrage et le général, si le contrat avec le sous-traitant y fait référence;
- Processus à suivre pour les travaux supplémentaires: impératif de le respecter;
- Échéancier principal et pénalité.

B- Types de contrat

- À forfait:

« **Art. 2109 C.c.Q.:** Lorsque le contrat est à forfait, le client doit payer le prix convenu et il ne peut prétendre à une diminution du prix en faisant valoir que l'ouvrage ou le service a exigé moins de travail ou a coûté moins cher qu'il n'avait été prévu.

Pareillement, l'entrepreneur ou le prestataire de services ne peut prétendre à une augmentation du prix pour un motif contraire.

Le prix forfaitaire reste le même, bien que des modifications aient été apportées aux conditions d'exécution initialement prévues, à moins que les parties n'en aient convenu autrement.»

Problèmes fréquemment rencontrés:

- Modifications en cours de travaux;
- Éléments imprévus;

B- Types de contrat

- À prix coutant majoré:

Art. 2108 C.C.Q.: Lorsque le prix est établi en fonction de la valeur des travaux exécutés, des services rendus ou des biens fournis, l'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu, à la demande du client, de lui rendre compte de l'état d'avancement des travaux, des services déjà rendus et des dépenses déjà faites

Problèmes fréquemment rencontrés:

- Établissement du prix coutant: préférable d'établir une liste de prix (prix unitaire et prix à l'heure);
- Preuve des heures et des matériaux: registre;
- Bon déroulement du chantier;

C- Clauses paiement sur paiement

- La validité d'une telle clause ne fait plus de doute;
- Doit être claire et sans ambiguïté;
- L'entrepreneur général doit faire des efforts pour obtenir le paiement du donneur d'ouvrage.

Deux types de clause :

- *L'entrepreneur acquittera les demandes de paiement du sous-traitant dans les 30 jours qui suivent la date de la fin de la période prévue ou dans les 5 jours suivant le paiement par le propriétaire, selon la date la plus tardive. (obligation à terme)*
- *L'entrepreneur acquittera les demandes de paiement du sous-traitant, uniquement si lui-même a été payé, dans les 5 jours suivant ledit paiement par le propriétaire. (obligation conditionnelle)*
- Conséquences: l'exemple de la faillite du donneur d'ouvrage.

D- Renonciation au droit à l'hypothèque légale

- Clause valide;
- Façons de se protéger à titre de sous-traitant :
 - Obtenir le cautionnement dès le début des travaux;
 - Avoir des modalités précises de paiement;
 - Prévoir le droit de suspendre ses travaux en cas de défaut de paiement significatif;
 - Obtenir une avance pour les matériaux.

3. Garanties prévues au Code civil du Québec :

A- Garantie contre les malfaçons

2120 C.c.Q. *L'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés et, le cas échéant, le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont tenus conjointement pendant un an de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception, ou découvertes dans l'année qui suit la réception.*

B- Garantie contre les vices de construction

2118 C.c.Q. *À moins qu'il ne puisse se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol.*

A- Malfaçon : Ensemble des techniques et pratiques de construction reconnues, approuvées ou sanctionnées. Ces règles ont un caractère évolutif, car les méthodes de construction, les équipements et les matériaux disponibles évoluent constamment.

Elles trouvent leurs sources dans les documents suivants :

- Instructions ou guides fournis par les fabricants;
- Normes ou standards publiés par des organismes de normalisation;
- Les lois ou règlements contenant des prescriptions obligatoires relativement à l'ouvrage à construire;
- Les publications scientifiques ou techniques utilisées à des fins d'enseignement des professionnels ou des métiers ou servant à la diffusion du savoir le plus récent.

Qu'est-ce qu'une malfaçon :

1. Travaux **mal exécutés** (contraire au Code de construction applicable, aux normes en vigueur ou aux règles de l'art) ou des items endommagés;
2. **Défauts mineurs** qui n'occasionnent pas d'inconvénients majeurs ou de risques pour la sécurité des occupants ou pour l'intégrité du bâtiment ;
3. **Absence de gravité.**

B-Vice de construction :

« Perte de l'immeuble » : perte même partielle, perte potentielle : **Constitue une perte, toute défectuosité grave qui entraîne un inconvénient sérieux et rend l'ouvrage impropre à sa destination.** Selon la jurisprudence, un défaut qui, en raison de sa gravité, limite substantiellement l'utilisation normale de l'ouvrage entraîne une perte.

- Gravité du vice;
- Notion de perte: potentielle, partielle;
- Inconvénient sérieux;
- Sécurité des occupants;
- Intégrité du bâtiment.

Qui doit garantir?

- Entrepreneur général;
- Entrepreneur spécialisé;
- Architecte;
- Ingénieur.

Conjointement quant à la malfaçon;
Solidairement quant aux vices de construction.

Pour quelle durée?

1 an à compter de la réception du bâtiment pour la malfaçon;
5 ans à compter de la fin des travaux pour les vices de construction.

4- La terminaison du contrat et le paiement

A- Par le client:

Résiliation sans cause

Résiliation pour cause

B- Par l'entrepreneur

Motif sérieux

QUESTIONS ?