

**C**

CONGRES 2019

# Jurisprudence en droit résidentiel



ASSOCIATION  
DE LA CONSTRUCTION  
DU QUÉBEC



1. Un Entrepreneur (et ses cautions) peuvent-ils contester une décision d'un Administrateur d'un plan de garantie (Qualité Habitation-QH, Garantie de Construction Résidentielle-GCR ou autres) lorsque ce dernier entreprend un recours pour être remboursé des dépenses effectuées pour corriger un bâtiment?



Décision: Qualité Habitation c. Habitations Quirion et al.:

La seule façon pour un entrepreneur de contester une décision d'un administrateur: procédure d'arbitrage prévue au règlement sur le plan de garantie.

*Art. 19: Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.*

Donc, à défaut de contester en arbitrage la décision qu'il estime mal-fondée, l'entrepreneur est tenu de réaliser les travaux (ou d'indemniser le plan de garantie) car: *la décision de l'administrateur est finale et sans appel, tout comme l'aurait été une décision d'arbitre.*

Le Juge indique donc: *Il est clair qu'Habitations Quirion ne peut plus contester le caractère fondé de la décision de l'administrateur constatant les manquements d'Habitations Quirion à ses obligations en vertu du [Règlement](#) et lui ordonnant de procéder aux travaux requis.*

**2<sup>e</sup> question: les cautions sont-elles admises à contester le caractère légal et suffisant des avis préalables à leur intention concernant la réalisation des travaux?**

**Principe:** *la jurisprudence considère que le caractère adéquat du préavis en matière de cautionnement est une question de fait qui peut varier selon les circonstances. Étant donné qu'il s'agit d'une question de fait, il y a lieu que ce moyen impliquant Alain Quirion soit débattu sur le fond et que la question soit décidée par le juge d'instruction qui entendra toute la preuve à cet égard.*

*Donc: il est possible pour une caution de soulever, dans certains cas, en défense qu'elle n'a pas eu l'opportunité d'intervenir et qu'elle a été avisée tardivement des problèmes affectant immeuble et des travaux qui devaient être réalisés.*

**3<sup>e</sup> question: Les cautions solidaires de l'entrepreneur peuvent-elles contester le caractère juste et raisonnable du coût payé par l'Administrateur**

**Oui, cependant, elles devront produire une preuve à cet effet.**



2. Un entrepreneur, qui n'est plus titulaire d'une licence émise par la Régie du bâtiment du Québec, peut-il participer au processus d'arbitrage prévu au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*?



Décision: Dumitru c. Immobilier Veridis I Inc. Arbitre: Me Carole St-Jean

Certaines décisions arbitrales antérieures avaient statué d'un entrepreneur qui n'est plus titulaire d'une licence ne pouvait plus participer au processus d'arbitrage, ni porter en arbitrage une décision d'un Administrateur d'un plan de garantie.

Or, cette décision vient permettre à l'ancien titulaire d'une licence de participer au processus arbitral.

Motifs:

Le règlement prévoit, à l'article 94, que: *L'adhésion d'un entrepreneur cesse d'avoir effet dès qu'il n'est plus titulaire de la licence d'entrepreneur appropriée délivrée par la Régie.*

*Paragrapes 39, 40, 41 et 44 de la Décision:*

*Il est important de noter que la seule conséquence prévue par le législateur en cas de perte par un entrepreneur de sa licence sera la cessation de son « adhésion » au Plan de garantie.*

*Peut-on prétendre, vu la définition contenue au Règlement, que l'entrepreneur qui n'est plus titulaire de sa licence sera déchu et dépouillé de tous ses droits aux termes du Plan de garantie faisant en sorte que toute la procédure de réclamation de même que la procédure d'arbitrage, le cas échéant, se déroulement ex-parte en l'absence de toute intervention ou représentation possible de sa part?*

*La soussigné est d'opinion que non: si le législateur avait voulu prévoir une telle conséquence, il se devait de l'exprimer clairement.*

*(...)*

*Priver l'entrepreneur de son droit d'être entendu et de soumettre ses moyens de défense aurait donc pour effet de priver également la caution solidaire des mêmes droits.*



3. Depuis l'entrée en vigueur des modifications au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (1<sup>er</sup> janvier 2015): quelle version du règlement s'applique aux bâtiments sous garantie avec Qualité Habitation?

Question d'une grande importance pour Qualité Habitation, mais également pour les entrepreneurs qui doivent offrir les garanties quant aux bâtiments enregistrés à l'époque.



PricewaterhouseCoopers Inc ès qualités d'administratrice provisoire de La Garantie Habitation du Québec Inc. c. France Desjardins ès qualité d'arbitre au sein du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) et al.

Encore une fois, il y avait plusieurs décisions contradictoires: certaines décisions imposaient à l'entrepreneur (et au plan de garantie) d'appliquer les nouvelles garanties/règles entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2015...





Dans le présent dossier, l'Arbitre Desjardins avait indiqué que les nouvelles obligations prévues au règlement (celles relatives aux frais de relogement durant les travaux), devaient s'appliquer aux bâtiments construits avant 2015 et garantis par Qualité Habitation.

Ce Jugement, de l'Honorable J. Sébastien Vaillancourt, vient renverser la décision de l'arbitre et énonce:

*[41] Or, il n'est pas possible de comprendre le raisonnement de l'Arbitre puisque celle-ci n'explique pas pourquoi la modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015 doit s'appliquer à un contrat de garantie signé en 2014. Il est, pour reprendre les termes de la Cour suprême, impossible d'évaluer l'intelligibilité du processus décisionnel et l'appartenance ou non de cette décision aux issues possibles acceptables pouvant se justifier au regard des faits et du droit.*

*[42] La décision de l'Arbitre est donc déraisonnable.*

*[43] De plus, la décision de l'Arbitre d'appliquer la modification apportée à l'article 10 du Règlement et entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015 au contrat signé en l'espèce est, avec égards, erronée.*

[44] *En effet, le contrat est signé par les parties le 5 février 2014. Le plan de garantie qu'il contient est approuvé par la Régie et est donc conforme au Règlement.*

(...)

[47] *Accorder un tel droit aux bénéficiaires signifierait que l'Entrepreneur et l'Administrateur se voient imposer une obligation qui n'existait pas lorsque le contrat a été signé ni même lorsque l'immeuble a été construit et livré.*

[48] *En accordant ce droit aux bénéficiaires, l'Arbitre accorde une portée rétroactive à la modification apportée à l'article 10 du Règlement.*

[49] *Or, la loi est présumée n'avoir aucun effet rétroactif sauf stipulation contraire.*

[50] *De plus, le règlement modifiant le Règlement ne contient aucune disposition permettant de conclure à une telle rétroactivité.*

[51] *Enfin, la Loi délègue à la Régie le pouvoir d'adopter des règlements mais non celui d'adopter un règlement avec effet rétroactif.*



4. En matière de Plan de garantie: un Entrepreneur peut-il être exonéré de sa responsabilité pour les vices apparents, si le professionnel engagé par le Syndicat de copropriétaires ne les indique pas au formulaire d'inspection pré-réception?



Syndicat du 14 Impasse Huet et 9153-5914 Québec inc. (Condos Place d'Amérique)

Arbitre: Me Jean Doyle

Le SDC réclame que différentes déficiences relevant de la sécurité-incendie dénoncées pratiquement cinq (5) jours suivant la fin des travaux bénéficient de la couverture de garantie à titre de vice de construction. À cet effet, la jurisprudence reconnaît que les déficiences qui peuvent « mettre en danger » la sécurité des occupants sont assimilables à des vices de construction.

L'administrateur allègue que ces déficiences ne peuvent bénéficier de la couverture de garantie : elles devaient être constatées par le professionnel du bâtiment retenu par le bénéficiaire et dénoncés au rapport d'inspection pré-réception. À défaut, les réclamations sont prescrites.





La définition indiquée au Règlement :

*«professionnel du bâtiment»: un architecte, un ingénieur ou un technologue membre d'un ordre professionnel et qui possède une formation dans le domaine du génie ou de la construction.;*

S'appuyant sur un principe établi par la Cour Suprême à l'effet qu' *« un vice demeure apparent si l'expert a fait un examen inadéquat lorsqu'une inspection suffisante aurait permis de déceler le problème »* , l'arbitre indique :

*« Il y a lieu, ici, de considérer que le travail de l'expert, professionnel en bâtiment, dont les services d'expertise pour l'inspection pré-réception et la réception du bâtiment, selon les termes du formulaire d'inspection pré-réception fournie par l'Administrateur de la garantie, emporte, non seulement sa responsabilité propre, au sens du Code civil du Québec, mais celle su Syndicat des copropriétaires ».*





Cette analyse de l'Arbitre entraîne le rejet des demandes quant aux vices suivants:

Portes extérieures d'issues : sens d'ouverture;

Palier extérieur de l'issue arrière du bâtiment : dimension;

Escalier en inter-bloc avant et arrière du bâtiment : garde-corps et mains courantes et stabilisation;

Cage d'escalier avant et arrière : interférence du ventilateur du plafond versus détecteur de fumée;

Extincteurs portatifs : localisation;

Fenêtres ouvrantes dans les cages d'escalier communes avant et arrière du bâtiment : garde-corps





## Raisonnement de l'Arbitre:

*« Il apparaît au Tribunal que cette déficience était apparente au moment de l'inspection pré-réception, par [le Technologue Professionnel], et que le manque de dénonciation à ce moment-là est fatal aux Bénéficiaires et par conséquent, le Tribunal rejette la demande d'arbitrage et maintient la décision de l'administrateur de la garantie [...]*

*Tous les points traités par [l'expert du Syndicat de copropriété] en l'instance sont par conséquent rejetés parce que, entr'autres [sic], toujours apparents et « échappés » par [le Technologue Professionnel dont les services ont été retenu par le Bénéficiaire pour l'inspection pré-réception et la réception du bâtiment] »*





5- L'hypothèque légale des personnes ayant participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble survit-elle à la prise en paiement d'un immeuble par un autre créancier hypothécaire?



Décision : 9103-3175 Québec inc. c. Icanda Corporation, 2018 QCCA 1898

- Le propriétaire d'un terrain qui désire effectuer un projet de construction sur celui-ci;
- À ce titre, il contracte un prêt hypothécaire auprès d'un prêteur;
- Suivant ce prêt, le propriétaire accorde le contrat de construction à un entrepreneur général, lequel sous-contracte le volet « enfoncement des pieux » à un sous-traitant;
- Le 7 octobre 2013, tel que la loi le requiert, le sous-traitant dénonce son sous-contrat au propriétaire de l'immeuble;
- Le 16 septembre 2014, le propriétaire étant en défaut aux termes du prêt hypothécaire, le prêteur publie un préavis de son intention d'exercer la prise en paiement de l'immeuble;
- Le 22 octobre 2014, le sous-traitant, faute d'être payé par l'entrepreneur général, publie une hypothèque légale de la construction sur l'immeuble;
- Le 22 décembre 2014, suivant un jugement de la Cour supérieure du Québec, le prêteur devient propriétaire de l'immeuble rétroactivement au 18 septembre 2014;



- Le 3 mars 2015, le sous-traitant publie un avis d'hypothèque légale modifiée au montant de 756 986,33\$
- Le 11 mars 2015, le sous-traitant publie un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire en délaissement forcé et en prise en paiement;
- Le prêteur conteste la réclamation du sous-traitant. Il allègue que l'hypothèque légale de la construction du sous-traitant ne lui est pas opposable en ce qu'elle a été publiée postérieurement à la date où il est devenu rétroactivement propriétaire de l'immeuble.





## Raisonnement de la Cour d'Appel:

[26] *Il est vrai que l'[article 2783 Code civil du Québec](#) prévoit que :*

*Le créancier qui a pris le bien en paiement en devient le propriétaire à compter de l'inscription du préavis. Il le prend dans l'état où il se trouvait alors, mais libre des hypothèques publiées après la sienne.*

*Les droits réels créés après l'inscription du préavis ne sont pas opposables au créancier s'il n'y a pas consenti.*

[27] *Toutefois, l'[article 2952](#) du [Code civil du Québec](#) mentionne :*

*Les hypothèques légales en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble prennent rang avant toute autre hypothèque publiée, pour la plus-value apportée à l'immeuble; entre elles, ces hypothèques viennent en concurrence, proportionnellement à la valeur de chacune des créances.*

[31] *L'hypothèque de la construction de l'entrepreneur prend donc naissance au moment de la signature du contrat avec le propriétaire ou, dans le cas du sous-entrepreneur, à la date de la réception de la dénonciation écrite par le propriétaire.*

[32] *En l'espèce, l'hypothèque légale de la construction de l'intimée a pris naissance au moment de la dénonciation, le 7 octobre 2013. Elle est donc antérieure à la date de la prise en paiement de l'Immeuble par l'appelante, le 18 septembre 2014. L'inscription de l'hypothèque au registre foncier le 22 octobre 2014 et la publication du préavis d'exercice le 11 mars 2015 ont simplement permis de conserver cette hypothèque.*

En résumé:

- L'hypothèque légale de la construction naît :
  - Au moment où le contrat a été conclu avec le propriétaire de l'immeuble ou;
  - Au moment de la réception de la dénonciation de contrat par le propriétaire
- Or, si l'hypothèque légale de la construction naît, selon l'un ou l'autre de ces événements, avant l'inscription du préavis d'exercice par le créancier hypothécaire conventionnel, cette dernière lui est opposable.
- Dans le cas contraire, elle ne peut être opposée au créancier ayant pris le bien en paiement.



6- Un entrepreneur en construction peut-il être tenu criminellement responsable suite au décès d'un travailleur sur un chantier de construction?





Décision : R. c. Fournier, 2018 QCCQ 1071

Monsieur Fournier est le président d'une entreprise d'excavation.

Afin de réaliser un contrat selon lequel il doit changer les tuyaux d'égout d'une résidence, une tranchée doit être creusée.

Cette tranchée était de huit (8) pieds de profondeur, mais n'était pas étançonnée

Une fois la tranchée terminée et alors que M. Fournier et un de ses employés se retrouvent à l'intérieur de celle-ci, une paroi s'effondre sur eux.

À l'arrivée des secours, on constate le décès de l'employé de M. Fournier.

M. Fournier est donc accusé d'avoir causé la mort de son employé par négligence criminelle et en commettant un homicide involontaire coupable.



## 1) L'HOMICIDE INVOLONTAIRE COUPABLE

Article 222 (5) a) et b) du Code criminel

### **Homicide coupable**

[...]

**(5)** Une personne commet un homicide coupable lorsqu'elle cause la mort d'un être humain :

- a) soit au moyen d'un acte illégal;
- b) soit par négligence criminelle;

## 2) LA NÉGLIGENCE CRIMINELLE

Article 219 du Code criminel:

**219 (1)** Est coupable de négligence criminelle quiconque :

- a) soit en faisant quelque chose;
- b) soit en omettant de faire quelque chose qu'il est de son devoir d'accomplir,  
montre une insouciance déréglée ou téméraire à l'égard de la vie ou de la sécurité d'autrui.

### **Définition de devoir**

**(2)** Pour l'application du présent article, *devoir* désigne une obligation imposée par la loi.



Le juge statue, dans un premier temps, que:

l'article 3.15.3 du *Code de sécurité pour les travaux de construction* n'a pas été respecté

**3.15.3.** L'employeur doit s'assurer que les parois d'une excavation ou d'une tranchée sont étançonnées solidement, avec des matériaux de qualité et conformément aux plans et devis d'un ingénieur [...]

Le juge statue, dans un deuxième temps, que:

L'article 217.1 du *Code criminel* n'a pas été respecté

**217.1** Il incombe à quiconque dirige l'accomplissement d'un travail ou l'exécution d'une tâche ou est habilité à le faire de prendre les mesures voulues pour éviter qu'il n'en résulte de blessure corporelle pour autrui.



Suite à son analyse, le tribunal conclut:

- M. Fournier est coupable d'un homicide involontaire coupable en ce qu'il n'a pas respecté l'obligation d'étaçonner solidement les parois de la tranchée.
- L'acte illégal est objectivement dangereux.
- La conduite de l'accusé représente un écart marqué par rapport à la conduite d'une personne raisonnable dans les circonstances.
- Une personne raisonnable aurait, dans les mêmes circonstances, prévu le risque de lésion corporelle.

Le tribunal ajoute:

- Que l'omission par M. Fournier de respecter ses obligations alors qu'il était tenu de prendre les mesures voulues pour éviter des blessures corporelles et, à plus forte raison, la mort de son employé constitue un écart marqué avec la personne raisonnable placée dans les mêmes circonstances;
- Ces agissements constituent une insouciance déréglée ou téméraire à l'égard de la sécurité et de la vie de son employé.

Par voie de conséquence, le Tribunal déclare M. Fournier coupable de négligence criminelle causant la mort et d'homicide involontaire.

# C

CONGRES 2019



# QUESTIONS?



ASSOCIATION  
DE LA CONSTRUCTION  
DU QUÉBEC



### **Me Hugo Legault Bélanger**

Diplômé de l'Université de Sherbrooke et membre du barreau du Québec depuis 2011, Me Legault Bélanger a œuvré exclusivement en pratique privé dans le domaine du droit de la construction, de l'immobilier et du litige civil et commercial.

Dans le cadre de sa pratique, Me Legault Bélanger est amené à effectuer des représentations devant les tribunaux civils de diverses instances en plus d'agir comme conférencier sur différents sujets reliés au droit de la construction et comme formateur reconnu pour l'Association de la Construction du Québec (ACQ) en dispensant des cours en vue de l'obtention d'une licence d'entrepreneur général et/ ou spécialisé de la Régie du Bâtiment du Québec (RBQ).

Il est appelé à conseiller une clientèle majoritairement composée d'entrepreneurs généraux et spécialisés, de promoteurs immobiliers ainsi que de financiers privés.

### **Me Jean-Raymond Paradis**

Diplômé de l'Université de Montréal en 2005 et membre du Barreau du Québec depuis 2006, il a œuvré en pratique privé exclusivement dans le domaine du droit immobilier, plus particulièrement en droit de la construction dans un cabinet boutique du Vieux-Montréal.

Sa pratique lui a permis de conseiller et de représenter tant des entrepreneurs généraux et spécialisés que des donneurs d'ouvrage et des administrateurs de plan de garantie.

Depuis, il agit à titre de conférencier sur divers sujets, notamment sur les obligations en vertu du Code civil et du règlement sur le plan de garantie pour les promoteurs et les entrepreneurs généraux (2013-2014) auprès des ACQ régionales.

Il est également un formateur reconnu par le Barreau du Québec pour sa conférence sur La nouvelle structure des Plans de garantie (janvier 2014) ainsi que par la Chambre des Notaires pour sa conférence sur les Obligations légales du promoteur et de l'entrepreneur général (janvier 2014).