



# Développement récent en droit de la construction

# Bélanger Paradis Avocats Inc.



## ME HUGO LEGAULT BÉLANGER

Avocat Co-fondateur  
belangerh@belanger-paradis.com

**Diplômé en droit de l'Université de Sherbrooke en 2011**, Me Legault Bélanger pratique exclusivement en droit de la construction, droit immobilier et litige civil et commercial. Étant également médiateur civil et commercial accrédité, il est reconnu pour ses habiletés de négociation et de vulgarisation de l'information auprès de sa clientèle d'entrepreneurs généraux et spécialisés, de promoteurs immobiliers ainsi que de prêteurs privés.

**Il est aussi formateur accrédité par l'Association de la construction du Québec (ACQ)** en offrant des cours en vue de l'obtention des licences d'entrepreneur général et/ou spécialisé de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) ainsi que diverses formations reliées au domaine de la construction.

**Il a participé, en collaboration avec la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)**, à la rédaction des mises à jour des examens d'obtention de licence.

**Il agit également à titre de conférencier sur différents sujets reliés au droit de la construction**, notamment auprès des différentes ACQ régionales, de l'ACQ Provinciale et de sa clientèle.

# Irrégularités majeures et mineures

## **Municipalité de Mansfield- de-Pontefract c. Location Martin-Lalonde, 2024 QCCA 1045**

Cette décision de la Cour d'appel vient préciser les principes applicables à la qualification d'une irrégularité majeure devant entraîner le rejet d'une soumission dans le cadre d'un appel d'offres public.

## Faits

[1] : La municipalité de Mansfield-et-Pontefract a porté une décision de première instance en appel, où elle fut condamnée à payer la somme de 108 360 \$ à l'intimée Location Martin-Lalonde inc. à titre de dommages-intérêts pour avoir octroyé un contrat de collecte d'ordures à un autre soumissionnaire lors d'un processus d'appel d'offres public. Ces dommages-intérêts correspondaient à la perte de profits de l'intimée.

[5] : Selon l'appel d'offres, les soumissionnaires devaient transmettre les documents suivants :

1. Une garantie de soumission d'un montant de 5 000 \$ sous forme de chèque visé, lettre de garantie bancaire ou cautionnement
2. Une lettre d'engagement garantissant l'émission par une compagnie d'assurance d'un cautionnement d'exécution de 5000\$.

[6] : Lalonde a seulement fourni un chèque visé de 5 000 \$ comme garantie de soumission, mais aucune lettre d'engagement pour le cautionnement d'exécution.

[12] : La municipalité a donc écarté sa soumission en faveur d'un autre soumissionnaire, puisque selon elle, l'absence de la lettre d'engagement rendait sa soumission non conforme.

[15] : En première instance, le juge a déterminé que le défaut de transmettre la lettre d'engagement par Lalonde, constituait une irrégularité mineure, et que le contrat aurait dû lui être octroyé. La municipalité a porté cette décision en appel.

# Municipalité de Mansfield-de-Pontefract c. Location Martin-Lalonde, 2024 QCCA 1045

## QUESTION EN LITIGE

Est-ce que le fait d'avoir omis de transmettre une lettre d'engagement pour garantie d'exécution constituait une irrégularité mineure ?

## Analyse

### Irrégularité mineure vs. majeure

[18] : De règle générale, un organisme public doit rejeter toute soumission qui comporte des irrégularités majeures, portant sur une condition essentielle des documents d'appel d'offres, et ce, afin de respecter la règle de l'équité entre les soumissionnaires.

[18] : En ce qui concerne les irrégularités mineures par contre, l'organisme possède un certain pouvoir discrétionnaire.

**La cour présente ensuite un cadre d'analyse en 2 grandes étapes pour déterminer si une irrégularité est mineure ou majeure [20] :**

1. Déterminer si une condition d'un appel d'offres est essentielle.
2. Examiner si l'irrégularité relative à cette condition essentielle a un effet sur l'égalité entre les soumissionnaires et l'intégrité du processus, grâce à un examen permettant de qualifier une irrégularité comme étant mineure ou majeure.

### PREMIÈRE ÉTAPE

[21] Pour la première étape, il convient d'appliquer le test à trois critères non cumulatifs de l'arrêt Tapitec inc. c. Ville de Blainville afin de déterminer si une condition d'un appel d'offres est essentielle :

1. L'exigence est-elle d'ordre public ?
2. Les documents d'appel d'offres indiquent-ils expressément que l'exigence constitue un élément essentiel ?
3. À la lumière des usages, des obligations implicites et de l'intention des parties, l'exigence traduit-elle un élément essentiel ou accessoire de l'appel d'offres ?

# Municipalité de Mansfield-de-Pontefract c. Location Martin-Lalonde, 2024 QCCA 1045

## Analyse (suite)

### Irrégularité mineure vs. majeure

[23] La première étape n'a pas pour but de qualifier l'irrégularité affectant une soumission comme étant mineure ou majeure, mais seulement de déterminer si une exigence prévue dans les documents d'appel d'offres est essentielle ou accessoire;

[24] Une réponse affirmative à l'une ou l'autre de ces questions mène à la conclusion que l'exigence est essentielle et nous devons passer à la deuxième étape.

### DEUXIÈME ÉTAPE

[24-25] Seule une soumission entachée d'une irrégularité majeure doit être rejetée par un organisme public. Elle est majeure si elle affecte l'égalité entre les soumissionnaires.

[28] Il faut considérer 3 éléments afin de déterminer si une irrégularité est majeure :

1. [29] La gravité de l'erreur par rapport à l'exigence des documents d'appel d'offres. Il s'agit donc de calculer la distance qui sépare l'exigence incluse dans le devis et l'offre présentée. À titre d'exemple, joindre le dépôt d'un cautionnement d'exécution de 10 % du montant de la soumission plutôt qu'un chèque visé de 10 % ne sera pas considéré comme une irrégularité majeure.
2. La possibilité pour un soumissionnaire de corriger son erreur [30], soit par exemple de corriger des erreurs matérielles ou mathématiques qui n'ont pas d'effet sur le prix ultime de la soumission.
3. Le risque de préjudice aux autres soumissionnaires [31] : la même rigueur lors de l'analyse de la conformité des soumissions doit être appliquée à l'égard de tous les soumissionnaires sans distinction.

# Municipalité de Mansfield-de-Pontefract c. Location Martin-Lalonde, 2024 QCCA 1045

## Application du cadre d'analyse aux faits

### ÉTAPE 1

[36] : L'exigence de la garantie d'exécution constituait un élément essentiel de l'appel d'offres.

### ÉTAPE 2

[36] : L'irrégularité était mineure, puisque le soumissionnaire pouvait facilement corriger l'irrégularité sans nuire à l'équité entre les soumissionnaires.

[43] : Même si l'exigence de fournir une garantie d'exécution était essentielle, le soumissionnaire ne devait pas immédiatement fournir cette garantie dans le cadre de sa soumission. Il devait simplement fournir une garantie de soumission et produire une lettre d'engagement qu'une garantie d'exécution serait émise si le contrat lui est attribué.

[49] : Le document d'appel d'offres prévoyait qu'un chèque visé de 5 000 \$ ou un cautionnement de 5 000 \$ pouvaient tous deux être des garanties de soumission valides, mais que dans les 15 jours suivant l'adjudication du contrat, l'entrepreneur devait remplacer sa garantie de soumission par une garantie d'exécution du même montant.

[51] : Au moment de la soumission, seule une lettre d'engagement pour la garantie d'exécution était requise, l'omission de fournir une telle lettre avec une soumission comportant déjà un chèque visé du même montant est également une **irrégularité mineure**.

[51] : Sachant qu'au moment du dépôt de la soumission, seule une lettre d'engagement est requise relativement à la garantie d'exécution, l'omission de fournir une telle lettre avec une soumission comportant déjà un chèque visé du même montant apparaît effectivement mineure. En principe, il manque une lettre disant que la Municipalité pourra conserver le chèque visé, à titre de soumission d'exécution si le contrat est finalement adjugé à ce soumissionnaire, mais la Municipalité a déjà ce droit en vertu de la clause 7.3. Le défaut de fournir une lettre semble donc mineur.

[52] : La fourniture d'un chèque certifié valant d'abord comme garantie de soumission, et ensuite comme garantie d'exécution, ne mine pas l'intégrité du processus d'appel d'offres. La seule mention que le chèque visé de 5 000 \$ servirait par la suite de garantie d'exécution aurait suffi à remédier à cette irrégularité, de sorte que le juge n'a pas erré en considérant qu'il s'agissait d'une irrégularité mineure. Il s'agissait effectivement d'une soumission substantiellement conforme dont les irrégularités ne portaient que sur une question de forme, secondaire, et facilement remédiable.

# Municipalité de Mansfield-de-Pontefract c. Location Martin-Lalonde, 2024 QCCA 1045

## Principes juridiques

Cette décision de la Cour d'appel vient préciser que la présence d'une condition essentielle non respectée par un soumissionnaire selon le test établi par l'arrêt Tapitec n'est pas suffisante pour déterminer si une soumission est affectée d'une irrégularité majeure ou mineure.

Le tribunal vient préciser que si tel est le cas, l'analyse doit se poursuivre en tenant compte des trois considérations précitées.

# Obligation de résultat et clause de paiement sur paiement

## **Coffrage alliance Itée c. Unigertec inc., 2025 QCCS 989**

Cette décision se penche notamment sur le type d'obligation attribuable aux sous-traitants d'un projet (résultat ou moyen) quant au respect des délais d'exécution et les conséquences en découlant ainsi que de l'applicabilité des clauses paiements sur paiements en cas de retards non attribuables aux sous-traitants.

## Faits

[10] : Au mois d'octobre 2015, Hydro-Québec a retenu les services de la Demanderesse Unigertec à titre d'entrepreneur général, pour des travaux de construction et de réfection de son poste à Montréal. Les travaux devaient se débiter rapidement et se terminer avant le 17 avril 2017.

[11] : Unigertec, à son tour, a engagé une quarantaine de sous-traitants pour effectuer des travaux, dont la demanderesse, Coffrage Alliance, qui devait s'occuper du coffrage, bétonnage et décoffrage.

[2] : Dès le début du projet, les délais prévus au contrat principal entre Hydro-Québec et Unigertec n'étaient pas respectés.

[2] : Unigertec s'est donc vu imposer des pénalités de retard de 3,3 M\$ par Hydro-Québec. Unigertec applique ces pénalités contre les demandes de paiements de certains sous-traitants.

[6] : Unigertec oppose également l'application d'une clause paiement sur paiement à ses sous-traitants pour justifier le non-paiement de leurs factures.

[2] : Les sous-traitants ont poursuivi Unigertec pour leur solde contractuel et pour les impacts causés par sa gestion du projet.

# Coffrage alliance Itée c. Unigertec inc., 2025 QCCS 989

## QUESTION EN LITIGE

### 2 questions en litige sont d'un intérêt particulier dans cette affaire.

1. Les sous-traitants avaient-ils une obligation de résultat de respecter l'échéancier global établi dans le contrat principal entre Unigertec et Hydro-Québec ?
2. Unigertec était-elle en droit d'imputer aux paiements dus à ses sous-traitants les pénalités de retard exigées par Hydro-Québec, en vertu d'une clause de « paiement sur paiement »?

## Analyse et décision

### Qualification de l'obligation des sous-traitants

[24] : Selon le contrat intervenu entre Hydro-Québec et Unigertec, cette dernière devait débiter le projet au mois d'octobre 2015 et le terminer pour le 17 avril 2017.

[25] : Unigertec avait une obligation de résultat envers Hydro-Québec. Ce faisant et si elle faisait défaut de terminer ses travaux avant des dates précises, elle devait payer des pénalités de retard à Hydro-Québec.

[26 et 40] : Le tribunal conclut que les contrats de sous-traitance ne spécifient pas de dates butoirs et aucune stipulation claire qui oblige les sous-traitants à terminer leurs travaux individuels avant une certaine date.

Contrairement au contrat principal entre Hydro-Québec et Unigertec, les contrats de sous-traitance ne contenaient aucune clause prévoyant que les sous-traitants étaient obligés de terminer leurs travaux individuels avant une certaine date.

[35] : En effet, les sous-traitants ne voulaient pas être tenus responsables pour des délais qui étaient hors de leur contrôle, et ne voulaient s'exposer à des pénalités pour des retards.

[36] : Unigertec avance que les contrats des sous-traitants incorporent le contrat principal de sorte que les sous-traitants sont responsables de respecter les échéances de l'article 4 du contrat principal.

[36] : Or le tribunal rejette cet argument au motif que l'entrepreneur général est responsable de la coordination des travaux au chantier et qu'aucun des sous-traitants ne contrôlait l'échéancier global ni l'avancement des travaux des autres sous-traitants.

# Coffrage alliance Itée c. Unigertec inc., 2025 QCCS 989

## Clause de paiement sur paiement

[6 et 80] : Unigertec était d'avis que considérant qu'Hydro-Québec lui avait imposé des pénalités de retard, elle n'avait pas été payée pour les travaux des sous-traitants et était donc justifiée d'appliquer la clause de paiement sur paiement.

[6 et 80] : Le tribunal vient à la conclusion qu'Hydro-Québec a payé les travaux des sous-traitants à Unigertec, mais a appliqué les pénalités de retard applicables à celle-ci.

[6 et 81] : Le tribunal rejette la prétention d'Unigertec considérant que (1) les sous-traitants n'étaient pas responsables des retards, et (2) qu'étant donné qu'Unigertec utilise le même rapport d'expertise dans son propre recours avec Hydro-Québec et que ce rapport n'est pas retenu par le tribunal, le paiement par Hydro-Québec des travaux des sous-traitants sans l'application des pénalités de retard risque de ne pas arriver (événement futur que l'on tenait pour certain).

[81] : Le tribunal vient donc à la conclusion que le terme de la clause de paiement sur paiement n'arrivera pas et que les sommes dues aux sous-traitants étaient exigibles avec les intérêts applicables.

## Analyse et décision

### Qualification de l'obligation des sous-traitants (suite)

[36] : Donc, l'obligation de résultat d'Unigertec de respecter l'échéancier prévu au contrat principal pouvait seulement être transférée aux sous-traitants, si c'était explicitement prévu au contrat de sous-traitance, et si le contrôle du chantier était cédé aux sous-traitants, ce qui n'était pas le cas en l'espèce.

[47] : Les sous-traitants ont témoigné qu'Unigertec s'ingérait activement dans le bon déroulement de leurs travaux et modifiait du jour au lendemain les accès au chantier et les lieux où ils pouvaient travailler, le tout empêchant les sous-traitants de travailler de façon continue.

[48] : Les agissements d'Unigertec faisaient en sorte qu'il était impossible pour les sous-traitants de respecter leurs prévisions de temps initiales et de terminer leurs travaux de manière efficace. S'il était établi que les sous-traitants avaient des obligations de résultat, l'ingérence d'Unigertec constituait une force majeure les empêchant de les satisfaire.

[61, 64, 76 et 78] Le tribunal ne retient également pas le rapport d'expertise sur les délais de construction d'Unigertec au motif que celui-ci n'est pas impartial et n'identifie pas les causes des retards.

[49] : Suivant cette analyse, le tribunal rejette la prétention d'Unigertec à l'effet que les sous-traitants avaient des obligations de résultat et devaient terminer leurs travaux à des dates précises.

# Coffrage alliance Itée c. Unigertec inc., 2025 QCCS 989

## Principes juridiques

Selon cette décision, si un entrepreneur général est tenu à une obligation de résultat quant aux délais d'exécution des travaux et qu'il désire soumettre ses sous-traitants aux mêmes obligations, celui-ci devra le préciser hors de tout doute dans les contrats de sous-traitance et non pas seulement en faisant référence au contrat principal.

Selon cette décision et même dans l'éventualité où le sous-traitant était lié par une obligation de résultat quant aux délais d'exécution, l'ingérence d'un entrepreneur général et/ou ses agissements qui empêcheraient un sous-traitant d'exécuter ses travaux dans le délai convenu pourraient être considérés comme étant une « force majeure » libérant le sous-traitant de sa responsabilité.

Au niveau des expertises quant aux délais de construction, celles-ci doivent prévoir les causes des retards et tenir compte des prétentions et de la preuve de l'ensemble des parties afin d'être retenues par le tribunal.

Donc, les principes à retenir sont qu'on ne peut être tenu de payer des pénalités de retard lorsqu'on n'est pas tenu au résultat de respecter un échéancier bien défini. De plus, si un paiement est exigible en vertu d'un contrat de sous-traitance contenant une clause de paiement sur paiement à terme, un entrepreneur général ne peut refuser de payer son sous-traitant.

# Obligation d'information et responsabilité

## Construction BSL inc. c. Procureur général du Québec (ministère des Transports du Québec), 2024 QCCS 2398

Cette décision traite de l'obligation pour un entrepreneur de se renseigner, mais également de l'obligation corolaire du donneur d'ouvrage d'informer l'entrepreneur adéquatement et de lui fournir toutes les informations utiles pour l'exécution de travaux de construction.

## Faits

[2] : La demanderesse BSL est une compagnie œuvrant dans le domaine de la construction et de la réfection de ponts.

[4] : Le 15 mai 2018, le ministère des Transports du Québec (ou MTQ) a publié un appel d'offres pour la réfection de deux ponts sur les bretelles des autoroutes 5 et 50 au-dessus du ruisseau de la Brasserie à Gatineau.

[4] : Dans le cadre de l'appel d'offres, aucune étude géotechnique n'a été réalisée par le MTQ, ni fournie à BSL.

[4] : Avant de soumissionner sur l'appel d'offres, BSL s'est déplacé sur les lieux.

[4] : Le 27 juillet 2018, les parties ont signé un contrat pour la réfection des ponts, au montant de 2 817 425 \$.

[4, 7, 12] : En cours de travaux, la présence de grosses roches et d'une quantité anormale d'eau, a rendu l'exécution des travaux de BSL plus onéreuse. Elle réclamait donc la somme de 416 761,08 \$ au MTQ, à titre d'honoraires et coûts pour services additionnels. Un paiement partiel de 37 500 \$ a été reçu du MTQ, diminuant la réclamation de BSL à 379 261,08 \$.

# Construction BSL inc. c. Procureur général du Québec (ministère des Transports du Québec), 2024 QCCS 2398

## QUESTION EN LITIGE

L'entrepreneur a-t-il droit  
aux paiements supplémentaires  
réclamés en raison des conditions  
imprévues rencontrées lors des  
travaux ?

## Analyse

### Les conditions imprévues lors des travaux

[23] : Le tribunal mentionne d'abord que le ruisseau de la Brasserie passe sous les ponts faisant l'objet des travaux de BSL. Une certaine présence d'eau près des semelles des ponts était donc prévisible lors des travaux d'excavation.

[24] : Par contre, la quantité d'eau était imprévisible sans un rapport géotechnique adéquat.

[25] : Selon un des concepteurs engagés par le MTQ, plusieurs pompes à diesel de huit à dix pouces étaient nécessaires puisque les travaux s'effectuaient près d'une rivière.

[26] : Cette information n'avait pourtant pas été divulguée à BSL lors du processus d'appel d'offres.

[27] : Toutefois, un employé de BSL a reconnu qu'il s'agissait de la première expérience de l'entrepreneur en matière d'excavation et de reconstruction d'un pont existant. Le tribunal a conclu que, dans ces circonstances, compte tenu du manque d'expérience et de l'absence d'une étude géotechnique, que BSL aurait dû solliciter davantage d'informations sur la nature du remplissage avant de soumissionner.

[28] : Le tribunal souligne que de règle générale, il incombe à l'entrepreneur d'assumer les risques de perte et les difficultés d'exécution, car il est le spécialiste dans son domaine. Il a le devoir d'évaluer correctement l'ampleur des risques de perte et de gain, lorsqu'il établit son prix.

[28] : Normalement, un entrepreneur n'est pas compensé pour des événements imprévisibles, sauf si le donneur d'ouvrage a manqué à son obligation de renseignement.

[28] : L'obligation de renseignement n'est pas générale. Elle ne vise pas l'information qu'un entrepreneur pourrait obtenir en se conduisant de façon diligente.

[28] : L'entrepreneur a donc une obligation corolaire de se renseigner adéquatement, notamment en vérifiant les lieux et les conditions d'exécution des travaux.

# Construction BSL inc. c. Procureur général du Québec (ministère des Transports du Québec), 2024 QCCS 2398

## Décision

[29] : Selon le tribunal, il était indéniable que la présence de grosses roches comme type de remplissage était un élément imprévisible pour les deux parties.

[30] : Le MTQ avait cependant une obligation de fournir une étude géotechnique, et son défaut constituait un manquement à son obligation de renseignement.

[33] : Ultiment, la présence de grosses roches, et l'absence d'étude géotechnique de la part du MTQ, étaient des facteurs aggravants, pouvant engager la responsabilité du MTQ.

[34] : Le tribunal a donc décidé que chaque partie était responsable à 50 %, et a accordé la moitié des dommages réclamés par BSL, soit 189 630,54 \$.

## Principes juridiques

**Les principes à retenir de cette décision se résument ainsi.**

L'entrepreneur est le spécialiste dans son domaine. Il a une obligation d'évaluer les risques de perte avant d'établir un prix dans le cadre de sa soumission.

Afin de bien évaluer les risques de perte, l'entrepreneur a une obligation de se renseigner de manière diligente, en vérifiant les lieux et les conditions d'exécution des travaux.

Toutefois, le défaut du donneur d'ouvrage de respecter son obligation d'information peut engager sa responsabilité en cas de survenance d'éléments imprévisibles durant l'exécution des travaux.

# Impact de l'abandon des travaux par l'entrepreneur sur la date de fin des travaux

## 218 Roy inc. c. 9436-5848 Québec inc., 2024 QCCS 4649

Cette décision traite des critères à considérer afin de déterminer si l'abandon des travaux d'un entrepreneur constitue la date de fin des travaux selon 2727 C.c.Q

### Faits

[4] : La demanderesse est propriétaire d'un immeuble.

[5 et 8] : la défenderesse fut mandatée pour rénover l'immeuble. Le budget pour les travaux était de 574 21,72 \$, avec un dépôt initial de 25 %.

[9] : Entre le 9 mars 2023 et le 3 mai 2023, la demanderesse a fait des versements périodiques d'un montant de 656 916,48 \$.

[10-12] : En cours de travaux, la demanderesse a constaté de nombreuses déficiences. De plus, les sous-traitants ne se faisaient pas payer, et ce, malgré le fait que la défenderesse avait reçu les fonds nécessaires. Finalement, la demanderesse a reçu des plaintes de la Ville de Montréal que les travaux se faisaient sans permis, alors que la défenderesse était chargée de les obtenir.

[13] : Le 18 mars 2024, la demanderesse a reçu un avis de la ville indiquant que les travaux avaient continué, malgré un avis d'arrêt de chantier en novembre 2023.

[14] : Lorsque la demanderesse a confronté la défenderesse, cette dernière lui a simplement transmis d'autres factures.

[16] : Lorsque le représentant de la demanderesse a tenté d'organiser une rencontre avec le représentant de la défenderesse pour en discuter, il fut avisé que la défenderesse avait abandonné le chantier.

[18] : Le 17 juin 2024, la défenderesse a publié un avis d'hypothèque légale sur l'immeuble de la demanderesse, au montant de 466 003,70\$.

# 218 Roy inc. c. 9436-5848 Québec inc., 2024 QCCS 4649

## QUESTION EN LITIGE

L'abandon des travaux par l'entrepreneur peut-il être considéré comme constituant la fin des travaux au sens de l'article 2727 C.c.Q. ?

## Analyse

[22] : L'article 2110 du Code civil du Québec définit la fin des travaux comme étant le moment où l'ouvrage est exécuté et en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine.

[23] : En l'espèce, le chantier n'était pas terminé et aucune réception de l'ouvrage n'avait eu lieu.

[27] : L'abandon des travaux par l'entrepreneur, ne constitue généralement pas la fin des travaux, mais il y a des exceptions, soit notamment :

1. Quand l'entrepreneur déserte ou abandonne le projet et que le propriétaire n'a aucune intention de ranimer le projet.
2. Dans certains cas, le reste des travaux mineurs inexécutés ou incomplets ne pourra pas empêcher la fin des travaux lorsque l'entrepreneur quitte le chantier sans avoir l'intention de compléter ses travaux ou en cas de désaccord entre les parties quant à la nécessité ou l'opportunité de les faire.
3. Quand aucune date de reprise du chantier n'est prévisible suivant l'abandon du chantier par l'entrepreneur.

[29] : La Cour d'Appel, dans l'arrêt Nova Construction plus (JPR) inc. c. Hypothèque CIBC inc., a déterminé que la fin des travaux survient lorsque, à la suite de l'abandon du projet par l'entrepreneur, aucune date de reprise du chantier n'est prévisible.

[29] : En effet, lorsque la reprise des travaux demeure prévisible, on parle plutôt de suspension des travaux.

[37]: On indique que l'on ne peut tenir compte de ce qui est survenu plus tard si l'abandon du chantier constituait la fin des travaux. Les faits et circonstances doivent être appréciés tels qu'ils étaient connus à l'époque par le propriétaire et l'intervenant en construction.

# 218 Roy inc. c. 9436-5848 Québec inc., 2024 QCCS 4649

## Application aux faits

[31] : Lorsque la défenderesse a abandonné le chantier, aucune reprise n'était prévue par le propriétaire.

[32] : Elle a abandonné le chantier après avoir facturé le double de ce qui était initialement prévu.

[32] : La demanderesse n'a donné aucun motif à la défenderesse de quitter le chantier.

## Décision

[39] : L'entrepreneur a clairement exprimé son intention de fermer le chantier et de mettre fin aux travaux.

[40-41] : Cet abandon constituait la fin des travaux au sens de l'article 2727 du Code civil du Québec, qui accorde un délai de 30 jours suivant la date de fin des travaux pour publier un avis d'hypothèque légale.

[41-42] : L'avis d'hypothèque légale a donc été publié hors délai, et devait donc être radié.

# 218 Roy inc. c. 9436-5848 Québec inc., 2024 QCCS 4649

## Principes juridiques

L'abandon des travaux par l'entrepreneur ne constitue généralement pas la fin des travaux, mais il y a des exceptions, notamment lorsqu'aucune date de reprise du chantier n'est prévisible.

Dans certains cas, l'abandon des travaux par l'entrepreneur, lorsqu'il résulte de gestes fautifs de l'entrepreneur, peut constituer la date de fin des travaux selon 2727 C.c.Q.

# Résiliation unilatérale par l'entrepreneur et responsabilité extracontractuelle

## **Girard c. 9427-9783 Québec inc., 2025 QCCS 533**

Cette deuxième décision traite de la responsabilité potentielle des administrateurs d'une entreprise sur une base extracontractuelle dans le cadre de la réalisation d'un projet de construction, en raison de leurs agissements fautifs et abusifs.

## Faits

[13] : En novembre 2021, les demandeurs ont sollicité les services de la défenderesse Maisons Harmonie pour la construction d'une résidence située à Saint-Denis-de-Brompton.

[23] : Suivant des rencontres préliminaires entre les parties, les demandeurs furent informés que le projet serait terminé en octobre 2022.

[27] : Le 31 janvier 2022, les demandeurs ont acheté un terrain à Saint-Denis-de-Brompton.

[28] : Le 6 avril 2022, les demandeurs ont vendu leur ancienne maison, prévoyant un départ des lieux en octobre 2022.

[29] : Le 9 avril 2022, les demandeurs ont versé un acompte de 165 000 \$ aux défendeurs, pour permettre à Maisons Harmonie de commander des matériaux.

[31] : Le 12 mai 2022, les parties ont signé un contrat à forfait au montant de 1 600 771,41 \$.

# Girard c. 9427-9783 Québec inc., 2025 QCCS 533

## Faits (suite)

[32] : Le 16 juin 2022, la date de livraison fut repoussée une première fois au 1er février 2022, soit 4 mois plus tard que prévu.

[34] : En août 2022, les travaux de construction ont débuté.

[35] : Suivant le début des travaux, les demandeurs furent informés qu'ils allaient recevoir une seule facture chaque mois correspondant aux travaux exécutés, payable en 20 jours, et que les sous-traitants seraient payés par Maisons Harmonie dans les 30 jours de la réception des paiements.

[36] : Cependant, les demandeurs ont ensuite reçu plusieurs factures chaque mois, sans savoir si les travaux avaient effectivement été réalisés, et ont découvert que certains sous-traitants n'étaient pas payés dans les délais prévus.

[37] : En décembre 2022, la livraison fut repoussée une deuxième fois au 11 mars 2023, le montant facturé à ce point étant de 1 071 857,61 \$.

[44] : En fin janvier 2023, les demandeurs ont exigé des détails sur la facturation et le pourcentage d'avancement des travaux.

[45] : Le représentant de la défenderesse, Monsieur W, leur a simplement demandé pour d'autres déboursés progressifs.

[46] : Le 31 janvier 2023, une première hypothèque légale d'un fournisseur de matériaux, Rona, fut publiée sur l'immeuble des demandeurs.

[51] : Le 13 février 2023, les demandeurs ont remis un chèque de 156 000 \$ aux défendeurs, qui les ont informés que toutes les factures des sous-traitants avaient été réglées et que l'hypothèque légale de Rona serait radiée.

[52] : Le 27 février 2023, la date de livraison fut repoussée une troisième fois au 15 avril 2023.

[54 et 55] : Le 1er mars 2023, le représentant de la défenderesse réclamait un autre paiement s'élevant à 241 415,16 \$, correspondant à un taux d'avancement des travaux de 97,3 %, alors que l'avancement réel était beaucoup moindre.

[56] : Le 9 mars 2023, les demandeurs ont reçu une mise en demeure des défendeurs, leur réclamant la somme de 286 029,30 \$ et les avisant que les travaux seraient suspendus.

[59] : Le 17 mars 2023, Maisons Harmonie a déposé une hypothèque légale sur le lot des demandeurs au montant de 286 029,30 \$.

[16] : Suivant l'abandon des travaux par la défenderesse et la publication de l'hypothèque légale, les représentants de la défenderesse ont diffamé les demandeurs et ont publié sans droit, les plans de leur maison en ligne.

# Girard c. 9427-9783 Québec inc., 2025 QCCS 533

## QUESTIONS EN LITIGE PERTINENTES

### Résiliation du contrat

Les défendeurs ont-ils abandonné les travaux sans cause légitime ?

### Dommages

Quels préjudices résultaient des fautes des défendeurs ?

### Responsabilité

Quelle est la responsabilité des différents défendeurs ?

## Analyse

### Résiliation du contrat

[94] : Le tribunal est d'avis qu'il y avait eu résiliation du contrat à la suite d'un abandon des travaux, sans cause, par les défendeurs.

[97] : L'article 2126 C.c.Q. s'appliquait en l'espèce :

« 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. »

[105] : **Conclusion du juge** : la résiliation sans cause par les défendeurs violait l'article 2126 C.c.Q. (résiliation unilatérale sans motif sérieux). Les demandeurs avaient payé environ 84 % du contrat, alors que la complétion réelle des travaux était de 70 %, il n'y avait donc aucun défaut contractuel.

# Girard c. 9427-9783 Québec inc., 2025 QCCS 533

## Responsabilité des représentants de maisons harmonie

[108] : En ce qui concerne la responsabilité de la défenderesse Maisons Harmonie, elle n'avait pas respecté le contrat, elle l'avait résilié sans droit, et était donc responsable contractuellement envers les demandeurs.

[110-111] : En ce qui concerne les représentants de la défenderesse, le tribunal est d'avis que ceux-ci sont responsables extracontractuellement envers les demandeurs pour 4 raisons :

1. **Le dol** : [120-129] : Ils ont induit les demandeurs en erreur en leur promettant une date de livraison en octobre 2022, alors que la construction a seulement débuté en août 2022.
2. **Abus de droit** : [130-135] : Ils ont fait preuve d'abus de droit. Ils ont demandé pour des avances et n'ont jamais payé les fournisseurs et sous-traitants avec ces sommes. Ils ont financé un autre projet mené en parallèle avec les sommes reçues par les demandeurs.
3. **Fausses déclarations** : [136-142] : Il y a eu plusieurs fausses déclarations, notamment celles en lien avec le rythme de facturation.
4. **La fraude** : [143-153] : Ils utilisaient les fonds reçus des demandeurs pour acquitter les dépenses de leurs autres entreprises et même leurs dépenses personnelles, comme des voitures.



# QUESTIONS ?

**Vous avez des questions,  
n'hésitez pas!**



**ASSOCIATION DE LA  
CONSTRUCTION DU QUÉBEC**

A close-up photograph of a white and yellow hard hat resting on a metal ledge. The background is a blurred construction site with wooden beams and scaffolding under a bright sky.

## **SURVOL 2025**

**Nouvelles règles en relations  
de travail, pouvoirs accrus  
de la RBQ et nouvelles  
obligations SST**



# BCF, avocats d'affaires



**ÉRIC THIBAUDEAU**

Associé

[eric.thibaudeau@bcf.ca](mailto:eric.thibaudeau@bcf.ca)

**Éric Thibaudeau est associé au sein du groupe de droit du travail et de l'emploi chez BCF.**

**Éric conseille les entrepreneurs et les donneurs d'ouvrage** pour toute matière relevant des autorités réglementaires de l'industrie de la construction, telles que la CNESST, la CCQ, la RBQ et les relations de travail « construction ».

**En santé et sécurité du travail, il représente les entrepreneurs** autant pour les questions relevant du Tribunal administratif du travail (TAT) que les infractions pénales de la CNESST entendues à la Cour du Québec, chambres criminelle et pénale.

**Procureur reconnu dans l'industrie de la construction,** Éric est également procureur patronal pour différentes entreprises du secteur privé et organisations du secteur public.

# Plan de la conférence

## **PL76 – Sécurité et qualité de la construction (RBQ)**

Qualité de la construction: inspection, surveillance et conformité

Sécurité du public : pouvoirs accrus et sanctions administratives pécuniaires (\$\$)

## **PL59 / PL42 – Modernisation de la santé et de la sécurité du travail (CNESST)**

Représentant en santé et sécurité (RSS) : où en sommes-nous ?

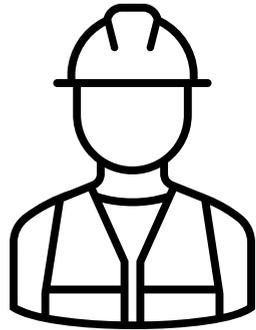
Politique pour contrer le harcèlement psychologique en milieu de travail

Violence à caractère sexuel

# Objectifs du PL76

Accroître la qualité de la  
construction et la sécurité du public

# Qualité de la construction



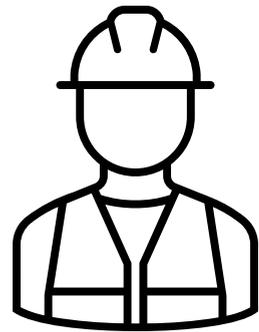
## Pour les travaux qui seront déterminés par règlement :

**Inspection** des travaux à, au moins, trois (3) étapes charnières de la construction

Doit être contenu dans un **plan de surveillance** de chantier

Requiert l'obtention d'une **attestation de conformité** en vertu du *Code de construction* et, le cas échéant, des normes de construction adoptées par une municipalité.

# Qualité de la construction

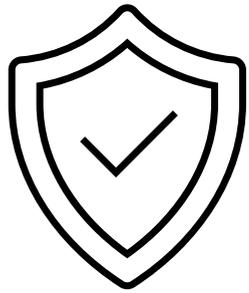


## Qu'est-ce que cela change pour les entrepreneurs ?

L'entrepreneur doit avoir confié par contrat, pour toute la durée des travaux, l'élaboration du plan de surveillance et la production de l'attestation de conformité à un ingénieur, un architecte, un technologue ou une personne ou un organisme reconnu par la Régie.

Les travaux de construction ne peuvent débuter sans ce contrat.

Ce plan sera également requis dans le contexte d'une demande de permis de construction.



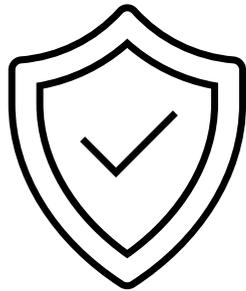
## Élargissement des pouvoirs de la RBQ :

Délivrance de la licence d'entrepreneur **sous conditions**

Registre public plus exhaustif (ex. : **infractions mentionnées**)

L'émission de **sanctions administratives pécuniaires** dans les 2 ans du manquement constaté (pour une personne morale de 1 500 \$ à 10 000 \$).

# Sécurité du public



## Exemples de sanctions administratives pécuniaires :

Omission de transmettre une information : 1 500 \$

Refus d'accès au chantier : 5 000 \$

Pas la bonne sous-catégorie de licence : 7 500 \$

**Toute autre violation à la loi déterminée par règlement (???) : 10 000 \$**

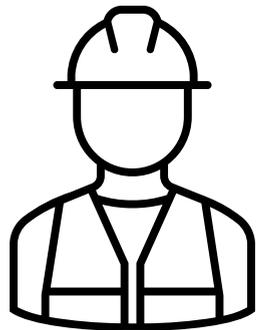


**Contestable au Tribunal administratif du travail,  
division construction, dans les 30 jours.**

# Objectifs du PL59

**Accroître la prévention en milieu de travail, indépendamment du secteur d'activité**

# Représentant en santé et sécurité (RSS)



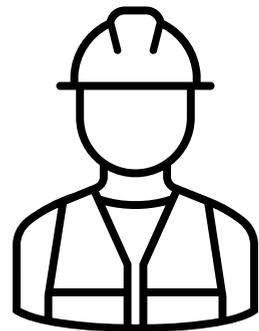
Chantier **de plus de 12 M\$** = obligation du maître d'œuvre d'avoir un **RSS à temps plein**

Problématiques liées au lien d'emploi, aux conditions de travail et aux interventions abusives

Celles **réglées** :

- Possibilité d'établir une **confirmation d'embauche écrite** (encouragée !)
- Établissement d'une relation employeur/employé pour la durée du chantier
- Reconnaissance d'un **pouvoir de gestion du MO** à l'égard du RSS (mesures disciplinaires).

# Représentant en santé et sécurité (RSS)



## Problématiques encore litigieuses :

Diligence du MO dans la nomination et la présence en début de chantier ?

Facturation aux syndicats ou à l'ancien employeur ?

MO qui n'est pas entrepreneur en construction ?

Conditions différentes de la convention collective si égales ou supérieures ?

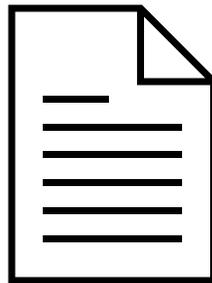
Être RSS en soi suffit-il à engendrer la présomption de 227 LSST (sanction illégale) ?

# Objectifs du PL42

**Accroître la prise en charge et  
faciliter l'exercice des recours**

# Responsabilité des employeurs

## Contenu obligatoire de votre Politique visant à contrer le harcèlement psychologique (HP) :



Méthodes et techniques pour **identifier, contrôler et éliminer** les risques de HP

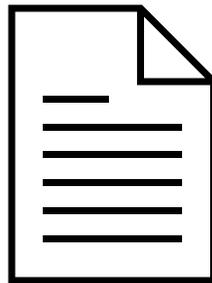
Programmes **d'information et de formation** aux salariés et aux personnes désignées

Recommandations quant aux conduites à adopter lors **d'événements sociaux** liés au travail

Processus de **dépôt de plainte**, de signalement ou de renseignement, identité de la personne désignée pour la prise en charge et **détail du suivi qui doit être donné** par l'employeur.

# Responsabilité des employeurs

## Contenu obligatoire de votre Politique visant à contrer le harcèlement psychologique (suite) :



Mesures de **protection** des salariés victimes de HP et toute personne ayant participé au processus

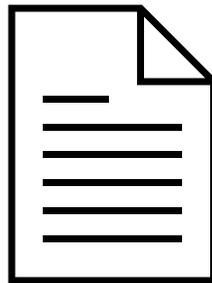
Processus de **prise en charge** d'une situation de HP et d'une enquête

Mesures mises en place quant à la **confidentialité** d'une plainte

Délais de conservation de documents relatifs à une situation de HP : **minimum 2 ans.**

# Responsabilité des employeurs

## Cette Politique doit être incluse dans le programme de prévention



En cas de défaut, quelles sont les conséquences pour les **employeurs** ?

- Une intervention accrue des inspecteurs de la CNESST à ce sujet
- Émission de dérogations en vertu de la LSST
- Émission de constats d'infraction en vertu de la LSST.



# QUESTIONS ?

**Vous avez des questions,  
n'hésitez pas!**



**ASSOCIATION DE LA  
CONSTRUCTION DU QUÉBEC**