

CONSTRUCTEURS, PROFESSIONNELS ET INTERVENANTS : RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE

Me ANTONIETTA MELCHIORRE*

1. INTRODUCTION

Le droit de la construction au Québec est régi par différentes dispositions du *Code civil du Québec*¹ portant sur les contrats de services et d'entreprise et sur la vente ainsi que par les dispositions traitant de la théorie générale des obligations. En analysant la législation pertinente, il appert que les droits et obligations des parties dans le domaine de la construction sont protégés par différentes garanties. Le présent texte a pour objet l'analyse de certaines des garanties du C.c.Q. applicables au domaine de la construction.

2. LA GARANTIE POUR LA PERTE DE L'OUVRAGE

En vertu de l'article 2118 C.c.Q., le législateur a prévu une garantie légale de cinq ans pour la perte de l'ouvrage. Cette garantie légale prévoit que l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont dirigé ou surveillé les travaux sont tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux et ce, dans la mesure où la perte résulte soit d'un vice de conception, de construction, de réalisation de l'ouvrage ou d'un vice du sol. De même, le sous-entrepreneur est aussi responsable, mais seulement pour les travaux qu'il a exécutés. La responsabilité de l'entrepreneur, de l'architecte, de l'ingénieur et du sous-entrepreneur est solidaire. L'article 2118 C.c.Q. institue donc un régime de responsabilité légale qui ne peut être écarté en raison de son caractère d'ordre public².

2.1 LES CONDITIONS D'APPLICATION

La notion de perte est appréciée en fonction du résultat, de la destination et de l'utilisation prévue de l'ouvrage. « La perte sera toute défectuosité grave qui entraîne un inconvénient sérieux et rend l'ouvrage impropre à sa destination. »³

La responsabilité prévue à l'article 2118 C.c.Q. est présumée dès lors que la preuve d'une perte dans les cinq ans de la fin des travaux a été établie. Selon les *Commentaires du ministre de la justice*⁴ sur l'article 2110 C.c.Q., qui introduit l'expression « fin des travaux », la jurisprudence antérieure continue de s'appliquer quant à la définition de cette expression. La présomption de responsabilité peut être renversée par les moyens d'exonération prévus par l'article 2119 C.c.Q.

* Associée de l'étude Lapointe Rosenstein. L'auteure tient à remercier Angela Markakis pour sa précieuse collaboration à la rédaction de ce texte.

¹ 1991, c. 64 [ci-après C.c.Q.]

² Barreau du Québec, *Collection de droit - Contrats, prescriptions, sûretés et publicité des droits*, vol.6, Cowansville, Yvon Blais, 2000-2001, à la p.39 [ci-après *Barreau du Québec*].

³ *Commission de la construction du Québec c. Construction Verbois Inc.* (6 octobre 1997), Québec 200-05-003517-948, J.E. 97-2080 (C.S.); *Construction Caumartin & Laporte Inc. c. Portelance-Barbeau* (17 septembre 1998), Terrebonne 700-05-005434-976, J.E. 98-2083 (C.S.).

⁴ Dans Beaudouin & Renaud, *Code civil Québec annoté*, 3^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2000, à l'art. 2120 [ci-après *Commentaires du ministre*].

Cette responsabilité de l'article 2118 C.c.Q. ne peut être imposée que s'il y a une perte de l'ouvrage immobilier. Cette perte n'a pas à être totale, elle peut être partielle, potentielle ou elle peut même être de nature à rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné⁵. C'est donc dire que la garantie contre la perte s'étend à tous les vices compromettant la solidité de l'ouvrage et à toutes les déficiences graves qui entraînent des inconvénients sérieux de natures à en causer la perte totale ou partielle⁶. Un ouvrage immobilier affecté d'un vice de réalisation qui nuit à l'intégrité de l'ouvrage et empêche de servir à sa destination normale constitue aussi une perte au sens de 2118 C.c.Q.⁷ Par contre, il doit y avoir une perte de l'ouvrage ou une dégradation grave affectant la solidité de celui-ci et non seulement des malfaçons découlant d'un manquement aux règles de l'art. Contrairement à l'article 1688 du Code civil du Bas-Canada (ci-après « C.c.B.-C »), l'article 2118 C.c.Q. ne se limite pas à la perte de l'édifice. Il est important de noter qu'en utilisant le terme « ouvrage » au lieu d'« édifice », l'article 2118 C.c.Q. étend l'application de la garantie à tout ouvrage et structure immobilière. Lorsqu'ils ont analysé le but de ce régime de responsabilité, soit la protection du propriétaire et du public en général contre les vices graves, les tribunaux ont donné une portée assez large à la notion de perte de l'ouvrage⁸.

Le recours pour invoquer cette garantie doit être exercé dans les trois ans suivant la perte ou la première manifestation de la perte graduelles⁹. Dans l'éventualité où le propriétaire institue une action contre un des défendeurs solidaires, l'article 2900 C.c.Q. prévoit l'interruption de la prescription extinctive à l'égard des autres défendeurs solidaires. De plus, la prescription peut être interrompue par la reconnaissance du droit de la part du créancier¹⁰. Ainsi, des promesses continues de la part d'un entrepreneur d'effectuer des travaux, le fait d'effectuer ses travaux ou d'engager un expert pour corriger un vice peuvent constituer une reconnaissance du droit du créancier¹¹.

2.2 LES PERSONNES TENUES À LA GARANTIE

Aux termes de l'article 2118 C.c.Q., l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur sont tenus de la perte de l'ouvrage. C'est le rôle joué par celui-ci dans la réalisation de l'ouvrage qui détermine sa responsabilité et non le titre qu'il possède. La responsabilité de l'architecte et de l'ingénieur est engagée s'ils ont dirigé ou surveillé les travaux. En conséquence, dans le cas où l'architecte et l'ingénieur ne s'occupent que de l'élaboration des plans et devis ou de la préparation d'une expertise, sans surveillance ni direction, ils ne seront pas tenus au régime légal de garantie relatif à la perte de l'ouvrage, sous réserve de leur responsabilité en raison d'erreur(s) dans les plans et devis ou dans l'expertise préparée.

En général, le terme « entrepreneur » implique une personne indépendante dont les services sont retenus par le propriétaire ou le représentant de ce dernier. Ce terme exclut les employés du propriétaire qui sont subordonnés à celui-ci¹². L'entrepreneur est quant à lui responsable des travaux qu'il a dirigés ou surveillés. Cette responsabilité n'est aucunement atténuée par le fait que l'entrepreneur ait confié le travail à un sous-entrepreneur. De plus, en vertu de l'article 1794 C.c.Q.,

⁵ Barreau du Québec, *supra* note 2 à la p.41.

⁶ Légaré c. Aménagement Pelletier Inc., (15 juillet 2002), Québec 200-22-014232-003, AZ-50139821 (C.Q.).

⁷ Goulet c. Vasières, (14 janvier 2002), Trois-Rivières 400-22-001871-991 (C.Q.).

⁸ Barreau du Québec, *supra* note 2 à la p.41.

⁹ C.c.Q., *supra* note 1 aux arts. 2925 et 2926.

¹⁰ C.c.Q., *supra* note 1 à l'art. 2898.

¹¹ Cayoutette c. Mailloux, (14 mars 2001), Abitibi 170-22-000017-009, (C.Q.); *Congregation Tifereth Beth David Jerusalem c. Construction Beer Itée*, 99BE-1104 (C.S.); *Fabrique de la paroisse de Notre-Dame-des-Laurentides c. Grondin*, J.E. 98-1864 (C.S.), REJB 98-07-667 (C.S.).

¹² David H. Kauffman, « New Legal Warranties under Quebec Construction Law », (1997) 57 *R. du B.* 589 à la p.595 [ci-après *Kauffman*].

l'entrepreneur qui vend une maison dans laquelle il habite et qu'il a construite est aussi tenu aux garanties prévues par le C.c.Q. pour les contrats de services ou d'entreprise.

Alors que sous le C.c.B.-C. le propriétaire n'avait pas de recours direct contre le sous-entrepreneur, le C.c.Q. prévoit que le sous-entrepreneur est tenu à la garantie, dans la mesure où la perte provient des travaux qu'il a exécutés.

En outre, le législateur, à l'article 2124 C.c.Q., a soumis un autre intervenant du domaine de la construction à la garantie légale. Cet article de droit nouveau assimile en effet le promoteur immobilier à un entrepreneur aux fins de la garantie de cinq ans et ce, dans la mesure où il vend, même après son achèvement, un ouvrage qu'il a construit ou qu'il a fait construire.

De plus, dans *Boudreau c. Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec Inc.*¹³, la Cour du Québec, sous la plume du Juge Vézina, a tenu la caution de l'entrepreneur à la garantie de cinq ans. Par contre, cette caution s'était spécifiquement engagée, non seulement à garantir les travaux de l'entrepreneur contre les malfaçons, mais également contre les vices de construction dans les cinq ans de la date de réception de l'unité résidentielle par le premier acheteur.

Il importe de noter que le gérant de projet ne peut être assimilé à un entrepreneur, car il s'agit d'un prestataire de services¹⁴. Selon Me Beauchamps¹⁵, malgré le fait que le gérant de projet dirige les travaux, sa responsabilité ne peut être retenue dans la mesure où il ne participe pas à la conception des travaux. Selon cet auteur, la conception de l'ouvrage constitue donc un des fondements de la responsabilité prévue à l'article 2118 C.c.Q.

Selon la doctrine, seul l'architecte qualifié pour exercer cette profession au Québec est tenu à la responsabilité prévue à l'article 2118 C.c.Q.¹⁶ Toutefois, dans l'arrêt *Réfrigération Jules Bienvenue Inc. c. St-Laurent, Jobin Inc.*¹⁷, la Cour d'appel du Québec a exceptionnellement tenu une personne responsable de la garantie prévue à l'article 2118 C.c.Q., même si cette personne, ayant agi comme architecte en faisant les plans et en supervisant les travaux, n'était pas un architecte et n'avait complété qu'une année à l'université en architecture.

Quant à l'ingénieur, celui-ci doit être membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec. Toutefois, selon *Kauffman*¹⁸, qui se fonde sur l'arrêt *Réfrigération*, la personne qui agit comme ingénieur en effectuant des plans et en supervisant les travaux doit également être tenue à la garantie, même si elle ne fait pas partie de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

En outre, l'ingénieur ou l'architecte pourra être tenu responsable malgré le fait que le contrat soit intervenu avec une corporation qui emploie l'ingénieur ou l'architecte¹⁹.

2.3 LES BÉNÉFICIAIRES DE LA GARANTIE

Puisque la garantie pour la perte de l'ouvrage repose sur un régime de responsabilité légale, son existence ne dépend nullement d'une convention entre les parties. La garantie porte sur la propriété

¹³ (8 octobre 1999), Québec 200-22-007480-981, J.E. 99-2129 (C.Q.).

¹⁴ *Barreau du Québec*, supra note 2 à la p.39 ; *Kauffman*, supra note 8 à la p.605.

¹⁵ *Barreau du Québec*, *ibid.*

¹⁶ *Kauffman*, supra note 8 à la p.598.

¹⁷ [1997] R.R.A. 964 (C.A.) [ci-après *Réfrigération*].

¹⁸ *Kauffman*, supra note 8 à la p.599.

¹⁹ *Berlinguette c. Construction J.R.L. Ltée*, [1988] R.J.Q. 2126 (C.A.)

et, de ce fait, elle suit la propriété malgré toute mutation du droit de propriété. À ce sujet, l'article 1442 stipule ce qui suit :

1442. *Les droits des parties à un contrat sont transmis à leurs ayants cause à titre particulier s'ils constituent l'accessoire d'un bien qui leur est transmis ou s'ils lui sont intimement liés.*

La garantie prévue à l'article 2118 C.c.Q. bénéficie donc à l'acquéreur de l'immeuble et à tout acquéreur subséquent²⁰. « *The concept of "owner" also extends to the legal heirs and successors of the owner, the emphyteutic lessee, the holder of a right of superficies and to the foreclosing hypothecary creditor with suspensive rights of ownership who subsequently becomes owner of the charged property.* »²¹ Afin que la garantie puisse s'appliquer, ces bénéficiaires devront démontrer la perte d'un ouvrage immobilier causée par un vice de construction, de sol ou de conception.

2.4 LES MOYENS D'EXONÉRATION (ART. 2119 C.C.Q.)

Outre les moyens de défense comme la force majeure et l'intervention d'un tiers ou du propriétaire, l'article 2119 C.c.Q. prévoit différents moyens d'exonération de la responsabilité de l'article 2118 C.c.Q.

En vertu de l'article 2119 C.c.Q., l'architecte ou l'ingénieur ne sera dégagé de sa responsabilité qu'en prouvant que les vices de l'ouvrage ou de la partie qu'il a réalisée ne résultent pas d'une erreur ou d'un défaut dans les expertises ou les plans qu'il a fournis, ni d'un manquement dans la direction ou dans la surveillance des travaux. Dans le cas où l'architecte et l'ingénieur ne dirigent pas ou ne surveillent pas les travaux, l'article 2121 C.c.Q. prévoit qu'ils ne seront responsables que de la perte qui résulte d'un défaut ou d'une erreur dans les plans ou les expertises qu'ils ont fournis.

L'entrepreneur ne sera dégagé de sa responsabilité qu'en prouvant que les vices de l'ouvrage résultent d'une erreur ou d'un défaut dans les expertises ou les plans de l'architecte ou de l'ingénieur choisi par le client. Dans la mesure où l'erreur ou le défaut provient des expertises ou des plans de l'architecte ou de l'ingénieur choisi par l'entrepreneur lui-même, ce dernier demeure donc responsable et ne peut bénéficier de l'exonération²².

Dans tous les cas, selon le *Barreau du Québec*, l'entrepreneur sera responsable, dans la surveillance et la direction des travaux, des fautes commises par le sous-entrepreneur de même que des manquements de ce dernier²³. De son côté, le sous-entrepreneur ne sera dégagé de sa responsabilité qu'en prouvant que les vices de construction résultent des décisions de l'entrepreneur ou des expertises ou plans de l'architecte ou de l'ingénieur.

Toutefois, dans l'arrêt *Christopoulos c. Restaurant Mazurka Inc.*²⁴, la Cour d'appel du Québec a jugé que le sous-entrepreneur qui ne dénonce pas à l'entrepreneur une erreur dans une décision prise par ce dernier pourra entraîner sa propre responsabilité.

En vertu de l'alinéa 4 de l'article 2119 C.c.Q., chacun des intervenants mentionnés ci-dessus pourra se dégager de sa responsabilité en prouvant que les vices résultent de décisions imposées par le

²⁰ *Goulet c. Vallières*, supra note 7.

²¹ *Kauffman*, supra note 8 à la p.594; J.-L. Beaudouin, *La responsabilité civile*, 5^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 1998, au no.1624 [ci-après *Beaudouin*].

²² *Barreau du Québec*, supra note 2 à la p. 42.

²³ *Ibid.* à la p.42.

²⁴ [1998] R.R.A. 334 (C.A.).

client dans le choix du sol ou des matériaux ou dans le choix des sous-entrepreneurs, des experts ou des méthodes de construction. Toutefois, notons que ce moyen d'exonération est tempéré par le devoir de conseil de l'entrepreneur prévu aux articles 2100 à 2104 C.c.Q. Ainsi un ingénieur ne peut être exonéré même si les demandeurs ont choisi les moyens les moins coûteux pour l'exécution des travaux. Les défendeurs devaient agir selon les règles de l'art et informer conformément les propriétaires afin que ceux-ci puissent être en mesure de faire un choix éclairé²⁵.

Dans l'affaire *Construction Caumartin & Laporte Inc.*²⁶, la Cour supérieure du Québec a affirmé que les articles 2100 et 2104 C.c.Q. doivent être lus en conjonction avec l'article 2119 C.c.Q. L'entrepreneur général ou le prestataire de services a l'obligation de signaler au propriétaire les conséquences et les dangers des décisions qu'il prend. Par conséquent, il ne peut se dégager de sa responsabilité s'il n'a pas rempli son obligation de conseil envers le propriétaire quant aux décisions prises par ce dernier.

En revanche, dans l'affaire *2755271 Canada Inc. c. Produits de métal Allunox Inc.*²⁷, la responsabilité de l'entrepreneur, qui avait fabriqué et fourni des biens en vue du revêtement d'un mur extérieur, n'a pas été retenue. Dans cette affaire, la cliente, qui avait commandé les biens, avait embauché des personnes sans expérience pour effectuer le revêtement et ce, dans le but de limiter ses coûts. En conséquence, les biens fournis par l'entrepreneur n'ont pas été installés adéquatement par les personnes embauchées par la cliente, entraînant une infiltration d'eau. La Cour supérieure du Québec a affirmé que la cliente était responsable d'avoir embauché des personnes sans expérience pour économiser, et qu'elle ne pouvait par la suite tenir l'entrepreneur à la garantie pour la perte de l'immeuble.

L'ignorance des intervenants ne constitue pas une excuse leur permettant de se dégager de leur responsabilité. Ainsi, dans l'affaire *Argonal Inc. c. Shector Garbacki Shemie et Associés Ltée*²⁸, l'entrepreneur et l'ingénieur ont utilisé un matériel expansif sous la dalle de l'immeuble construit. À la suite du gonflement du remblai, l'entrepreneur et l'ingénieur ont déclaré qu'ils ne pouvaient prévoir le gonflement du matériel utilisé, alors que ce phénomène d'expansion était connu de la communauté des ingénieurs. La Cour supérieure du Québec a jugé que l'entrepreneur et l'ingénieur étaient solidairement responsables du vice de construction résultant de l'utilisation du matériel expansif et que leur ignorance du résultat ne pouvait leur permettre de se dégager de leur responsabilité.

Finalement, en vertu de l'article 114 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*²⁹, les articles 2118 à 2121 et 2124 C.c.Q. s'appliquent seulement à l'égard des pertes résultant d'une malfaçon ou d'un vice postérieur au 1er janvier 1994.

3. LA GARANTIE POUR LES TRAVAUX

En vertu de l'article 2120 C.c.Q., l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur sont tenus conjointement pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés, de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception de l'ouvrage ou contre les malfaçons découvertes dans l'année qui suit la réception. Cette garantie porte donc sur la mauvaise exécution de l'ouvrage, sans qu'il ne soit nécessaire de faire la preuve d'une perte totale ou partielle de l'ouvrage³⁰. Elle vise également les

²⁵ *Muller c. Construction, rénovation, gérance Cormier « Géraco » Ltée*, (10 décembre 2001) Gaspé (Percé) 110-17-000043-993, AZ-50107776 (C.S.), BE 2002BE-152 (C.S.).

²⁶ *Construction Caumartin & Laporte Inc.*, supra note 3.

²⁷ [1999] R.R.A. 186 (C.S.).

²⁸ (19 décembre 2000), Montréal 500-05-003233-929, REJB 2000-22079 (C.S.).

²⁹ P.L. 38, 1992, c. 57 [ci-après *Loi sur l'application du Code civil*].

³⁰ *Barreau du Québec*, supra note 2, à la p.43.

manquements qui, bien que mineurs, justifient des correctifs ou constituent une exécution imparfaite des exigences du client³¹. Pour sa part, le sous-entrepreneur sera tenu conjointement avec l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur, mais seulement pour les travaux qu'il a exécutés.

3.1 LES CONDITIONS D'APPLICATION

Contrairement à la responsabilité solidaire prévue à l'article 2118 C.c.Q., la responsabilité créée en vertu de l'article 2120 C.c.Q. est conjointe entre les intervenants et cet article ne prévoit aucun moyen d'exonération. L'obligation conjointe est définie comme suit à l'article 1518(1) C.c.Q. :

1518. *L'obligation est conjointe entre plusieurs débiteurs lorsqu'ils sont obligés à une même chose envers le créancier, mais de manière que chacun d'eux ne puisse être contraint à l'exécution de l'obligation que séparément et jusqu'à concurrence de sa part dans la dette.*

Il importe de souligner une contradiction flagrante entre la version française et anglaise du texte de l'article 2120 C.c.Q. quant au type de responsabilité. Alors que la version française prévoit que les différents intervenants « sont tenus conjointement », la version anglaise prévoit qu'ils sont « *solidarily liable* ». Selon les *Commentaires du ministre*, cette responsabilité est conjointe et non solidaire. Par conséquent, les différents intervenants ne seront tenus que pour leur part respective. Cette responsabilité n'est pas présumée; il est donc nécessaire de faire la preuve d'une faute. En outre, cette garantie n'étant pas d'ordre public, les parties peuvent l'exclure dans leur convention³².

Cette garantie est d'une durée d'un an à compter de la réception de l'ouvrage et elle vise les malfaçons qui se manifestent dans l'année qui suit cette réception. Lors de la découverte de ces vices, le client devra mettre en demeure l'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur et le sous-entrepreneur en vertu des articles 1590 et suivants C.c.Q. Il est à noter que l'absence de concordance entre la date de la fin des travaux et la date de réception de l'ouvrage n'empêche pas la garantie de courir à compter de la réception de l'ouvrage³³. En ce qui concerne les malfaçons et les vices apparents et qui n'ont pas fait l'objet de réserve au moment de la réception, ils ne seront pas couverts par la garantie, puisque le client sera présumé les avoir acceptés³⁴. Les vices et malfaçons apparents devront donc faire l'objet de réserves de la part du client au moment de la réception de l'ouvrage afin que la garantie s'y applique. En ce qui concerne les malfaçons et les vices non apparents, la garantie pour les travaux trouve application et le client est protégé par cette garantie pendant un an suivant la réception des travaux³⁵.

À l'instar de la garantie pour la perte de l'ouvrage en vertu de 2118 C.c.Q., la garantie pour les travaux ne s'applique qu'à l'égard des malfaçons qui ont été constatées postérieurement au 1er janvier 1994³⁶.

3.2 LES PERSONNES TENUES À LA GARANTIE

L'article 2120 C.c.Q. se réfère aux mêmes personnes que l'article 2118 C.c.Q., soit l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés, ou le sous-entrepreneur

³¹ *Bouchard c. Hudon*, (9 janvier 2002), Chicoutimi 150-22-001584-991, (C.Q.), AZ-50114463 (C.Q.).

³² *Barreau du Québec*, *supra* note 2, à la p.43.

³³ *Ibid.*

³⁴ *Beaudouin*, *supra* note 16 au no. 1678.

³⁵ *Ibid.* au no. 1679.

³⁶ *Loi sur l'application du Code civil*, *supra* note 23, art. 114.

pour les travaux qu'il a exécutés. Nous prions donc le lecteur de se référer à ce sujet au paragraphe 1.2 du présent document.

3.3 LES BÉNÉFICIAIRES DE LA GARANTIE

L'article 2120 C.c.Q. ne mentionne pas précisément les personnes pouvant bénéficier de la garantie. Cependant, puisque la garantie porte sur les travaux et que ces travaux affectent la propriété, il serait logique de déduire que les bénéficiaires de cette garantie sont les mêmes que les bénéficiaires de la garantie pour la perte de l'ouvrage. À ce sujet, le lecteur est donc invité à se référer au paragraphe 1.3 du présent document.

3.4 LES EXCEPTIONS

Contrairement à la garantie pour la perte de l'ouvrage, la garantie pour les travaux ne prévoit qu'une exception à l'égard des architectes et des ingénieurs qui ne dirigent pas ou ne surveillent pas les travaux. L'article 2121 C.c.Q. prévoit que ces derniers ne sont pas tenus à la garantie pour les travaux. Cependant, ils demeurent responsables de toute perte qui résulte d'un défaut ou d'une erreur dans les plans ou les expertises qu'ils ont fournis.

Quant à l'entrepreneur et au sous-entrepreneur, ceux-ci ne bénéficient d'aucune exception et ils sont tenus à la garantie. « *Dès que le propriétaire établit la présence d'une non-conformité au sein des travaux réalisés, les personnes tenues à la garantie doivent en répondre. La seule défense contre la garantie est, en effet, sa non-application aux circonstances précises de l'espèce. En somme, aucun moyen d'exonération n'est prévu à l'égard de la garantie légale contre les malfaçons* »³⁷.

De plus, cette garantie ne pourrait pas permettre la défense basée sur la décision imposée par le client, car cette garantie sanctionne la mauvaise exécution des travaux dont la responsabilité ne peut être imposée au client.

4. LES RECOURS DU DROIT COMMUN

En plus de la garantie légale pour la perte de l'ouvrage dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux et de la garantie pour les travaux, les différents intervenants demeurent tenus à une responsabilité fondée sur la faute alléguée et prouvée. Cette responsabilité est fondée sur la responsabilité générale en droit commun. Par opposition au régime légal de responsabilité discuté précédemment, le régime de droit commun ne bénéficie pas d'une présomption de faute ou de responsabilité; d'où la nécessité de prouver la faute alléguée. Le fardeau de preuve repose donc dans ce cas sur la personne qui invoque la faute.

La prescription applicable dans une telle situation est de trois ans à compter de la perte et ce, malgré l'expiration des garanties légales relatives à la perte de l'ouvrage et à l'exécution des travaux³⁸.

Dans *Scierie Bernard Inc. c. Couture*³⁹, la Cour du Québec a confirmé ce recours de droit commun lorsque la garantie légale pour les travaux est expirée. Dans cette affaire, le client a constaté des malfaçons plus d'un an après la réception de l'ouvrage. Le fait que la garantie légale pour les travaux ne puisse s'appliquer n'empêche aucunement le client de se prévaloir de son recours en responsabilité contractuelle. Le client a trois ans à compter du moment où le vice s'est manifesté

³⁷ *Dumont c. Garco Inc.*, (9 juillet 2002), Québec 200-22-014845-002, (C.Q.), AZ-50139394 (C.Q.).

³⁸ C.c.Q., *supra* note 1, aux arts. 2925 et 2926.

³⁹ (11 décembre 200), St-Joseph-de-Beauce 350-22-000160-989, REJB 2000-22697 (C.Q.).

pour intenter son recours⁴⁰. La Cour du Québec a également mis l'accent sur la nécessité d'envoyer une mise en demeure pour donner l'occasion à l'entrepreneur de réparer à ses frais les malfaçons.

Dans *Reliance Construction of Canada Ltd. c. Commerce & Industry Insurance Co. of Canada*⁴¹, la Cour d'appel a confirmé que le régime de responsabilité légale pour la perte d'ouvrage n'est pas exclusif et que le recours en responsabilité extracontractuelle était possible contre les intervenants à la construction. En l'espèce, le locateur d'un immeuble avait subi des dommages à la suite d'infiltrations d'eau à l'intérieur de son commerce. Considérant que le locateur était un tiers au contrat de construction, les différents intervenants étaient donc débiteurs d'une obligation de moyen à l'égard de celui-ci. Pour se libérer de toute responsabilité, les appelants devaient démontrer que dans les circonstances, ils avaient agi selon les règles de l'art comme l'aurait fait une personne prudente et diligente placée dans la même situation.

5. LA GARANTIE POUR LES MATÉRIAUX FOURNIS

5.1 LES MATÉRIAUX FOURNIS PAR L'ENTREPRENEUR

La garantie de qualité imposée au vendeur trouve également une application dans le domaine de la construction, lorsque l'entrepreneur fournit les matériaux nécessaires à la construction d'un ouvrage⁴². L'article 2103 C.c.Q. stipule ce qui suit:

2103. L'entrepreneur ou le prestataire de services fournit les biens nécessaires à l'exécution du contrat, à moins que les parties n'aient stipulé qu'il ne fournirait que son travail.

Les biens qu'il fournit doivent être de bonne qualité; il est tenu, quant à ces biens, des mêmes garanties que le vendeur.

Il y a contrat de vente, et non contrat d'entreprise ou de service, lorsque l'ouvrage ou le service n'est qu'un accessoire par rapport à la valeur des biens fournis.

Il importe donc de se référer aux dispositions pertinentes du C.c.Q. relativement à la garantie de qualité du vendeur. En vertu de l'article 1726 C.c.Q., le vendeur a l'obligation de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel il est destiné ou qui diminue tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas payé si haut prix, s'il les avait connus. Cette garantie ne couvre toutefois pas le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent. Le vice apparent est défini en fonction d'un vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent, sans qu'il ne soit nécessaire de recourir à un expert.

Dans le cas d'un vendeur professionnel, le législateur prévoit une présomption de l'existence d'un vice au moment de la vente, si le mauvais fonctionnement du bien ou sa détérioration survient prématurément en comparaison avec des biens identiques ou du même genre. Le vendeur pourra

⁴⁰ *Ceriko Asselin Lombardi Inc. c. Maçonnerie Express Inc.* (19 mars 2001), Montréal 500-09-009454-000, REJB 2001-23150 (C.A.). Dans cet arrêt, la Cour d'appel a jugé que le fait de prolonger, par convention, à deux ans la garantie légale d'un an ne peut empêcher la victime d'un vice de se prévaloir du recours de droit commun de trois ans, car nul ne peut convenir d'un délai de prescription autre que celui prévu par la loi (art. 2884 C.c.Q.).

⁴¹ (24 mai 2001), Montréal 500-09-004733, J.E. 2001-1197 (C.A.).

⁴² *Thériault c. Dumas* (22 septembre 200), Rivière-du-Loup 250-22-000609-995, REJB 2000-20945 (C.Q.).

renverser cette présomption s'il démontre que le défaut est la conséquence d'une mauvaise utilisation du bien par l'acheteur⁴³.

Par ailleurs, si le bien péricule en raison d'un vice caché qui existait lors de la vente, l'article 1727 C.c.Q. prévoit que cette perte échoit au vendeur. Ainsi, le vendeur doit restituer le prix du bien à l'acheteur. L'article 1728 C.c.Q. stipule également que si le vendeur connaissait le vice ou ne pouvait l'ignorer, il est tenu de tous les dommages-intérêts subis par l'acheteur.

Le fabricant qui distribue le bien et le fournisseur du bien sont aussi tenus à la garantie de qualité du vendeur.

En vertu de l'article 1739 C.c.Q., lorsque l'acheteur découvre que le bien est atteint d'un vice, il doit le dénoncer par écrit au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. À défaut de dénoncer le vice dans un délai raisonnable, le vendeur pourra, dans certains cas, opposer à l'acheteur une fin de non-recevoir. Le vendeur ne pourra toutefois se prévaloir d'une dénonciation tardive s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.

Cependant, il est possible d'exclure la garantie de qualité ou d'en diminuer les effets et ce, en vertu de l'article 1732 C.c.Q. Toutefois, le vendeur ne peut en aucun cas se dégager de ses faits personnels. De plus, le vendeur ne peut ni exclure ni limiter sa responsabilité s'il n'a pas révélé les vices qu'il connaissait ou qu'il ne pouvait ignorer et qui affectent la qualité du bien, à moins qu'il s'agisse d'un vendeur non professionnel et que la vente se fasse aux risques et périls de l'acheteur⁴⁴.

En ce qui concerne l'exonération de responsabilité, il importe de mentionner l'article 1474 C.c.Q., qui stipule ce qui suit

1474. *Une personne ne peut exclure ou limiter sa responsabilité pour le préjudice matériel causé à autrui par une faute intentionnelle ou une faute lourde; la faute lourde est celle qui dénote une insouciance, une imprudence ou une négligence grossières.*

Elle ne peut aucunement exclure ou limiter sa responsabilité pour le préjudice, corporel ou moral, causé à autrui.

L'exclusion de la garantie de qualité est donc encadrée par les dispositions relatives à la vente et à la responsabilité civile.

5.2 LES MATÉRIAUX FOURNIS PAR LE CLIENT

Lorsque le client fournit lui-même les matériaux nécessaires à la construction d'un ouvrage, l'entrepreneur n'est pas nécessairement dégagé de toute responsabilité. L'article 2104 C.c.Q. prévoit que l'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu d'utiliser les matériaux avec soin et de rendre compte de cette utilisation. Si les matériaux sont manifestement impropres à l'utilisation à laquelle ils sont destinés ou s'ils sont affectés d'un vice apparent ou d'un vice caché que l'entrepreneur ou le prestataire de services devait connaître, ces derniers sont tenus d'en informer le client immédiatement. Le défaut d'informer le client immédiatement entraîne la responsabilité de l'entrepreneur ou du prestataire de services à l'égard du préjudice qui peut résulter de l'utilisation des biens.

⁴³ C.c.Q., *supra* note 1 à l'art. 1729.

⁴⁴ *Ibid.* à l'art. 1733.

Pour se dégager de sa responsabilité, l'entrepreneur ou le prestataire de service devra démontrer qu'il a été prudent et diligent en avisant le client des conséquences de ses choix de matériaux et en lui expliquant les dangers possibles. Si la preuve révèle que le client a été avisé adéquatement par l'entrepreneur quant aux matériaux qu'il a fournis, mais qu'il a tout de même refusé le conseil de l'entrepreneur, ce dernier pourra être dégagé de sa responsabilité.

6. CONCLUSION

Les différentes garanties prévues dans le *Code civil du Québec* accordent une protection importante à la personne qui contracte avec l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur pour la construction d'un ouvrage. Ainsi, il est essentiel pour ces différents intervenants de toujours agir prudemment et d'exercer la diligence requise selon les règles de l'art du domaine de la construction. À défaut d'agir de la sorte, leur négligence risque d'entraîner une responsabilité envers le client dont ils ne pourront se dégager autrement que par les moyens d'exonération discutés précédemment.

ANNEXE

DISPOSITIONS LÉGISLATIVES PERTINENTES

CODE CIVIL DU QUÉBEC

1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

1727. Lorsque le bien périt en raison d'un vice caché qui existait lors de la vente, la perte échoit au vendeur, lequel est tenu à la restitution du prix; si la perte résulte d'une force majeure ou est due à la faute de l'acheteur, ce dernier doit déduire, du montant de sa réclamation, la valeur du bien dans l'état où il se trouvait lors de la perte.

1728. Si le vendeur connaissait le vice caché ou ne pouvait l'ignorer, il est tenu, outre la restitution du prix, de tous les dommages-intérêts soufferts par l'acheteur.

1729. En cas de vente par un vendeur professionnel, l'existence d'un vice au moment de la vente est présumée, lorsque le mauvais fonctionnement du bien ou sa détérioration survient prématurément par rapport à des biens identiques ou de même espèce; cette présomption est repoussée si le défaut est dû à une mauvaise utilisation du bien par l'acheteur.

1730. Sont également tenus à la garantie du vendeur, le fabricant, toute personne qui fait la distribution du bien sous son nom ou comme étant son bien et tout fournisseur du bien, notamment le grossiste et l'importateur.

1731. La vente faite sous l'autorité de la justice ne donne lieu à aucune obligation de garantie de qualité du bien vendu.

1732. Les parties peuvent, dans leur contrat, ajouter aux obligations de la garantie légale, en diminuer les effets ou l'exclure entièrement, mais le vendeur ne peut, en aucun cas, se dégager de ses faits personnels.

1733. Le vendeur ne peut exclure ni limiter sa responsabilité s'il n'a pas révélé les vices qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer et qui affectent le droit de propriété ou la qualité du bien.

Cette règle reçoit exception lorsque l'acheteur achète à ses risques et périls d'un vendeur non professionnel.

1739. L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.

1794. La vente par un entrepreneur d'un fonds qui lui appartient, avec un immeuble à usage d'habitation bâti ou à bâtir, est assujettie aux règles du contrat d'entreprise ou de service relatives aux garanties, compte tenu des adaptations nécessaires. Les mêmes règles s'appliquent à la vente faite par un promoteur immobilier.

2100. L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat.

Lorsqu'ils sont tenus du résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure.

2101. À moins que le contrat n'ait été conclu en considération de ses qualités personnelles ou que cela ne soit incompatible avec la nature même du contrat, l'entrepreneur ou le prestataire de services peut s'adjoindre un tiers pour l'exécuter; il conserve néanmoins la direction et la responsabilité de l'exécution.

2102. L'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu, avant la conclusion du contrat, de fournir

au client, dans la mesure où les circonstances le permettent, toute information utile relativement à la nature de la tâche qu'il s'engage à effectuer ainsi qu'aux biens et au temps nécessaires à cette fin.

2103. L'entrepreneur ou le prestataire de services fournit les biens nécessaires à l'exécution du contrat, à moins que les parties n'aient stipulé qu'il ne fournirait que son travail.

Les biens qu'il fournit doivent être de bonne qualité; il est tenu, quant à ces biens, des mêmes garanties que le vendeur.

Il y a contrat de vente, et non contrat d'entreprise ou de service, lorsque l'ouvrage ou le service n'est qu'un accessoire par rapport à la valeur des biens fournis.

2104. Lorsque les biens sont fournis par le client, l'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu d'en user avec soin et de rendre compte de cette utilisation; si les biens sont manifestement impropres à l'utilisation à laquelle ils sont destinés ou s'ils sont affectés d'un vice apparent ou d'un vice caché qu'il devait connaître, l'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu d'en informer immédiatement le client, à défaut de quoi il est responsable du préjudice qui peut résulter de l'utilisation des biens.

2117. À tout moment de la construction ou de la rénovation d'un immeuble, le client peut, mais de manière à ne pas nuire au déroulement des travaux, vérifier leur état d'avancement, la qualité des matériaux utilisés et celle du travail effectué, ainsi que l'état des dépenses faites.

2118. A moins qu'ils ne puissent 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.

2119. L'architecte ou l'ingénieur ne sera dégagé de sa responsabilité qu'en prouvant que les vices de l'ouvrage ou de la partie qu'il a réalisée ne résultent ni d'une erreur ou d'un défaut dans les expertises ou les plans qu'il a pu fournir, ni d'un manquement dans la direction ou dans la surveillance des travaux.

L'entrepreneur n'en sera dégagé qu'en prouvant que ces vices résultent d'une erreur ou d'un défaut dans les expertises ou les plans de l'architecte ou

de l'ingénieur choisi par le client. Le sous-entrepreneur n'en sera dégagé qu'en prouvant que ces vices résultent des décisions de l'entrepreneur ou des expertises ou plans de l'architecte ou de l'ingénieur.

Chacun pourra encore se dégager de sa responsabilité en prouvant que ces vices résultent de décisions imposées par le client dans le choix du sol ou des matériaux, ou dans le choix des sous-entrepreneurs, des experts ou des méthodes de construction.

2120. 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.

2121. L'architecte et l'ingénieur qui ne dirigent pas ou ne surveillent pas les travaux, ne sont responsables que de la perte qui résulte d'un défaut ou d'une erreur dans les plans ou les expertises qu'ils ont fournis.

2122. Pendant la durée des travaux, l'entrepreneur peut, si la convention le prévoit, exiger des acomptes sur le prix du contrat pour la valeur des travaux exécutés et des matériaux nécessaires à la réalisation de l'ouvrage; il est tenu, préalablement, de fournir au client un état des sommes payées aux sous-entrepreneurs, à ceux qui ont fourni ces matériaux et aux autres personnes qui ont participé à ces travaux, et des sommes qu'il leur doit encore pour terminer les travaux.

2123. Au moment du paiement, le client peut retenir, sur le prix du contrat, une somme suffisante pour acquitter les créances des ouvriers, de même que celles des autres personnes qui peuvent faire valoir une hypothèque légale sur l'ouvrage immobilier et qui lui ont dénoncé leur contrat avec l'entrepreneur, pour les travaux faits ou les matériaux ou services fournis après cette dénonciation.

Cette retenue est valable tant que l'entrepreneur n'a pas remis au client une quittance de ces créances.

Il ne peut exercer ce droit si l'entrepreneur lui fournit une sûreté suffisante garantissant ces créances.

2124. Pour l'application des dispositions du présent chapitre, le promoteur immobilier qui vend, même après son achèvement, un ouvrage qu'il a construit ou a fait construire est assimilé à l'entrepreneur.