



**LANGLOIS**

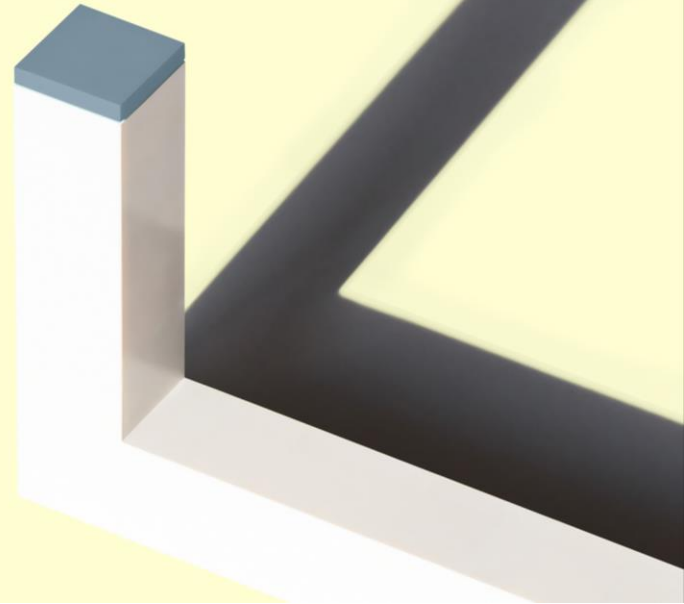
AVOCATS - LAWYERS



**La LCV et le cheminement critique des  
travaux de modernisation, phase 1,  
Colonnes 1-4, OMHL**

par Me Sébastien Laprise

Le 7 novembre 2017



Un syllogisme plutôt simple:

- Projet de loi 122 → art. 573.3.5 (1) LCV → 1<sup>er</sup> janvier 2018: les agents d'une municipalité sont assujettis à la LCV
- LSHQ → art. 57 par. 3, «agent de la municipalité»
- OMH → LCV, quant aux règles de gestion contractuelle qu'elle contient...

- 
- *Quels sont ses incidences sur vos pratiques contractuelles?*
  - *Quels sont les éléments à retenir pour se gouverner conformément à la Loi?*
    - *Quels sont les risques à gérer?*

*Quoi de mieux que de le voir à travers le cheminement critique d'un projet...*

- Modernisation Tour 2 – Phase 1
- Cloison, cuisine, salle de bain
- Plomberie, électricité, ventilation



- Contrat de services professionnels
- Contrat de construction
- Contrat précommande (si nécessaire)



# *Le contrat de services professionnels*

**Étape 1: estimer la valeur du contrat?**

- Déterminer les règles applicables, selon la valeur du contrat :
  - Possibilité de recourir à l'application des règles prévues à la *Politique de gestion contractuelle* (pour les contrats inférieurs à 101 100\$)
  - À défaut, assujettissement à la LCV dès 25 000\$

- Déterminer le mode de sollicitation applicable, selon la valeur du contrat:
  - Gré à gré
  - Sur invitation (25 000\$ < 101 100\$)
  - Public (101 100\$ et plus)
  - Ou selon votre politique de gestion contractuelle:
    - Demande de prix
    - Public simplifié
    - Enchère inversée



- La durée de l'appel d'offres selon la valeur du contrat :

Contrats d'assurance ou contrats pour l'exécution de travaux autres que ceux de construction	Contrats d'approvisionnement et de services	Contrats de construction
8 jours	De 101 100 \$ à 365 699 \$ : 15 jours	De 101 100 \$ à 9 099 999 \$ : 15 jours
	À partir de 365 700 \$ : 30 jours	À partir de 9 100 000 \$ : 30 jours

- Les options doivent être incluses à l'estimation de la valeur d'un contrat
- Cette modification vise les options de renouvellement ou pour des quantités de biens ou services additionnels

- La provenance des soumissions, selon la valeur du contrat:
  - De fournisseurs ou d'entrepreneurs canadiens lorsque la dépense est égale ou supérieure à 101 100 \$ et inférieure à 365 700 \$
  - De fournisseurs ou d'entrepreneurs canadiens et européens lorsque la dépense est égale ou supérieure à 365 700 \$



# *Le contrat de services professionnels*

**Étape 2: choisir le mode d'adjudication?**

- Le mode d'adjudication du contrat, au choix :
  - Qualité **double** enveloppe:
    - (pointage + [ 0 à 50 ]) 10 000  
Prix soumis
  - Qualité **simple** enveloppe: selon la valeur attribuée au prix...
    - Prix soumis = 10%
    - Le plus bas obtenant 10/100 et les autres soumissionnaires selon une règle de trois

- Le mode d'adjudication du contrat, au choix :
  - Qualité **simple** enveloppe **ET discussion** avec les soumissionnaires...
    - Dépôt des soumissions
    - Discussion avec les soumissionnaires
    - Demande de soumission finale
    - Évaluation qualitative des soumissions
    - Dépôt de rapports
    - Adjudication

- Le prix : toujours une composante essentielle
  - Un prix unitaire
  - Un prix forfaitaire
  - Aucun tarif gouvernemental ne s'applique ...



# *Le contrat de services professionnels*

## **Étape 3: préparation des documents d'appel d'offres**

- Le projet de modernisation
  - Plus de 101 100\$
  - Nature des livrables
    - Plans et devis
    - Surveillance
    - Échéancier



- Seules balises: ce qui découle des règles énoncées précédemment
  - Le délai d'appel d'offres doit être respecté
  - Les conditions quant à la provenance des soumissions
  - La demande de soumission publique doit être publiée au SÉAO
  - Les critères et conditions doivent être énoncés dans les DAO
  - Le choix du mode d'adjudication doit être correctement décrit
  - Et celles qui découlent des meilleures pratiques...

- Et celles qui découlent des meilleures pratiques...
  - Description claire des livrables
  - Les échéances
  - Les clauses pénales
  - Les clauses relatives à la substitution de ressources

Ou de votre imagination...



# *Le contrat de services professionnels*

## **Étape 4: le choix du professionnel**

- L'ouverture des soumissions:
  - Le déroulement
  - La condition de la LCV...
  - Seuls les noms sont divulgués...
  - Acceptation sous réserve...

- L'examen de l'admissibilité et de la conformité
  - L'admissibilité : RENA, REA, expérience, etc.
  - La conformité : selon les DAO

- L'évaluation de la qualité des soumissions
  - La nomination des membres du comité
  - La confidentialité
  - Méthode d'évaluation:
    - évaluer individuellement chaque soumission sans connaître le prix
    - attribuer à la soumission, eu égard à chaque critère, un nombre de points
    - établir le pointage intérimaire de chaque soumission en additionnant les points obtenus par celle-ci eu égard à tous les critères;
- Suivre le *Guide* de la SHQ

- Quelques risques à gérer...
  - L'application des critères
  - L'évaluation sur dossier
  - Les références
  - L'intervention possible de l'AMP (25 mai 2019)

- Les choix du conseil d'administration:
  - Adjuger le contrat au professionnel ayant obtenu le meilleur pointage final
  - Annuler le processus d'appel d'offres en utilisant la clause de réserve
- Il ne peut pas:
  - Modifier la note finale
  - Exiger du comité qu'il revoie les notes attribuées...





# *Le contrat de services professionnels*

## **Étape 5: l'exécution du contrat**

- La gestion du contrat de services professionnels :
  - L'implication des ressources proposées
  - Le suivi des livrables
  - La documentation des échanges sur les besoins exprimés
  - La surveillance des travaux

- La gestion du contrat de services professionnels :
  - La modification du contrat et le droit à des honoraires additionnels:
    - 1<sup>ère</sup> règle: une modification doit demeurer accessoire au contrat
    - 2<sup>ième</sup> règle: une modification des travaux n'emporte pas nécessairement des honoraires additionnels...
  - Possibilité de réaliser une évaluation de rendement des professionnels



# *Le contrat de construction*

**Étape 1: estimer la valeur du contrat?**

- 
- Déterminer les règles applicables:
    - Possibilité de recourir à l'application des règles prévues à la *Politique de gestion contractuelle* (pour les contrats inférieurs à 101 100\$)
    - À défaut, assujettissement à la LCV dès 25 000\$

- Déterminer le mode de sollicitation applicable:
  - Gré à gré
  - Sur invitation (25 000\$ à 101 100\$)
  - Public (101 100\$ et plus)
  - Ou selon votre politique de gestion contractuelle

- La durée de l'appel d'offres selon la valeur du contrat

Contrats d'assurance ou contrats pour l'exécution de travaux autres que ceux de construction	Contrats d'approvisionnement et de services	Contrats de construction
8 jours	De 101 100 \$ à 365 699 \$ : 15 jours	De 101 100 \$ à 9 099 999 \$ : 15 jours
	À partir de 365 700 \$ : 30 jours	À partir de 9 100 000 \$ : 30 jours

- Les options doivent être incluses à l'estimation de la valeur d'un contrat
- Cette modification vise les options de renouvellement ou pour des quantités de biens ou services additionnels

- La provenance des soumissions, selon la valeur du contrat:
  - De fournisseurs ou d'entrepreneurs québécois et ontariens lorsque la dépense est égale ou supérieure à 101 100 \$ et inférieure à 252 700 \$;
  - De fournisseurs ou d'entrepreneurs canadiens lorsque la dépense est égale ou supérieure à 252 700 \$ et inférieure à 9 100 000 \$;
  - De fournisseurs ou d'entrepreneurs canadiens et européens lorsque la dépense est égale ou supérieure à 9 100 000 \$.





# *Le contrat de construction*

**Étape 2: choisir le mode d'adjudication?**

- Le mode d'adjudication du contrat, au choix :
  - Le plus bas prix (classique)
  - Qualité double enveloppe:
    - (pointage + [ 0 à 50 ]) 10 000  
Prix soumis
  - Qualité simple enveloppe: selon la valeur attribuée au prix...

- 
- Le prix :
    - Un prix unitaire
    - Un prix forfaitaire
    - Ou une combinaison des deux...



# *Le contrat de construction*

## **Étape 3: préparation des documents d'appel d'offres**

- Le projet
  - Plus de 101 100\$
  - Nature des livrables
    - La modernisation complète des logements
    - La coordination des travaux

- Seules balises: ce qui découle des règles énoncées précédemment
  - Le délai d'appel d'offres doit être respecté
  - Les conditions quant à la provenance des soumissions
  - Le choix d'équipement et la possibilité de procéder par équivalence
  - La demande de soumission publique doit être publiée au SÉAO
  - Les critères et conditions doivent être énoncés dans les DAO
  - Le choix du mode d'adjudication
  - La visite de chantier (sur rendez-vous)

- Et celles qui découlent des meilleures pratiques...
  - Les garanties financières
  - Les échéances
  - Les clauses pénales
  - Les clauses relatives au modification du contrat (directives de changement)

Ou de votre imagination...



# *Le contrat de construction*

## **Étape 4: le choix de l'entrepreneur**



- L'ouverture des soumissions:
  - Le déroulement
  - La condition de la LCV...
  - Les noms et les prix sont divulgués, sauf si vous faites intervenir une évaluation de la qualité
  - Acceptation sous réserve...

- L'examen de l'admissibilité et de la conformité
  - L'admissibilité : RENA, REA, licence, expérience, etc.
  - La conformité : selon les DAO

- Quelques risques à gérer...
  - L'application des conditions d'admissibilité (licence, expérience)
  - L'application des conditions de conformité (garanties financières, formulaires, équivalence, etc.)
  - Les références
  - L'intervention possible de l'AMP (25 mai 2019)

- Les choix du conseil d'administration:
  - Adjuger le contrat à l'entrepreneur ayant présenté le meilleur prix ou obtenu le meilleur pointage final
  - Annuler le processus d'appel d'offres en utilisant la clause de réserve
- Il ne peut pas:
  - Choisir l'entrepreneur autre que celui ayant présenté le meilleur prix à moins que ce dernier soit non conforme
  - Modifier la note finale, le cas échéant
  - Exiger du comité qu'il revoit les notes attribuées...



# *Le contrat de construction*

## **Étape 5: l'exécution du contrat**

- C'est le moment de récolter...
  - Le fruit de tous les efforts déployés pour choisir l'entrepreneur...
  - Ce n'est surtout pas le moment de lâcher-prise...
  - Généralement, l'opération ne sera pas sans incident contractuel que vous devrez gérer
- Que devez-vous faire si...

- ... l'entrepreneur ne respecte pas l'échéancier des travaux?
  - Obligations de l'entrepreneur:
    - Exécuter ses obligations sans retard (art. 1590 C.c.Q.) et avec diligence (art. 2100 C.c.Q.)
    - Livrer l'ouvrage dans les délais prévus au contrat
    - Assumer les coûts liés à un retard, à moins de démontrer que le retard est imputable au client ou à une force majeure

- ... l'entrepreneur ne respecte pas l'échéancier des travaux?
  - Réflexes:
    - Contrat : les délais sont généralement prévus au contrat. Le montant des dommages subis en cas de retard peut être également prévu dans une clause pénale, généralement un montant fixe pour chaque jour de retard (art. 1622 C.c.Q.)
    - Contrat de cautionnement : vérifier l'existence et le contenu
    - Modalités particulières : lorsque le client constate que les travaux ne sont pas menés avec diligence, il doit, de manière immédiate, mettre l'entrepreneur en demeure de respecter les délais et d'accélérer les travaux. Pour mettre en œuvre une clause pénale, il suffit de démontrer l'inexécution fautive de l'entrepreneur



- ... l'entrepreneur ne respecte pas l'échéancier des travaux?
  - Ces retards peuvent résulter:
    - D'une mauvaise planification de l'échéancier
    - D'une organisation défectueuse des opérations de l'entrepreneur
    - D'une insuffisance de la main-d'œuvre ou des matériaux, en raison du défaut de l'entrepreneur de les prévoir et de les commander à temps

- ... l'entrepreneur ne respecte pas l'échéancier des travaux?
  - Les dommages peuvent résulter:
    - Du temps additionnel que devront consacrer les professionnels (architectes et ingénieurs)
    - Primes d'assurance payées après la date fixée pour la fin des travaux
    - Salaires additionnels
    - Des pertes de revenus (loyers ou profits perdus en raison de l'impossibilité d'utiliser la construction à la date prévue)
    - Dommages-intérêts compensatoires pour des frais d'administration encourus par suite des retards dans l'exécution des travaux

- ... l'entrepreneur ne respecte pas l'échéancier des travaux, en raison de la saison hivernale?
  - L'entrepreneur ne répond pas de l'inexécution qui résulte d'une force majeure, à moins qu'il ne se soit engagé à le faire
  - Les conditions climatiques, même sévères, constituent rarement des événements pouvant être qualifiés de force majeure et l'entrepreneur sera tenu de respecter l'échéancier fixé entre les parties

- ... des travaux supplémentaires non prévus au contrat doivent être exécutés?
  - Obligations de l'entrepreneur:
    - L'entrepreneur doit informer le client des travaux supplémentaires requis et des coûts supplémentaires pour l'exécution de ces travaux supplémentaires (art. 2100 C.c.Q.)

- ... des travaux supplémentaires non prévus au contrat doivent être exécutés?
  - Réflexes:
    - Contrat : vérifier les plans et devis. Si des travaux supplémentaires sont requis, les parties doivent s'entendre sur les travaux à exécuter et sur le prix en découlant
    - Contrat de cautionnement : vérifier l'existence et le contenu
    - Modalités particulières : respecter la procédure prévue au contrat, le règlement de gestion contractuelle et la loi

- ... des travaux supplémentaires non prévus au contrat doivent être exécutés?
  - Les modifications se font par voie d'avenant au contrat initial, décrivant les modifications envisagées, leur coût et les délais qui peuvent en résulter
  - Le projet d'avenant est préparé par l'architecte, l'ingénieur ou l'entrepreneur, et soumis au client et aux autres professionnels
  - Si les parties s'entendent sur la nature des modifications, des coûts et des délais en résultant, un avenant de modification définitif est émis et fait dorénavant partie du contrat
  - Des travaux supplémentaires ne signifient pas automatiques des honoraires supplémentaires

- La modification du contrat:
  - 1<sup>ère</sup> règle: une modification doit demeurer accessoire au contrat (connexes ou reliés aux travaux prévus) et ne pas en changer la nature (art. 573.3.0.4 LCV)
  - 2<sup>ième</sup> règle: une modification des travaux n'emporte pas nécessairement des honoraires additionnels...
  - 3<sup>ème</sup> règle: respect de la procédure prévue au contrat et du règlement de gestion contractuelle

- ... les parties ne s'entendent pas sur les coûts suivant une directive de changement?
  - Réflexes:
    - Contrat : la plupart des contrats contiennent des clauses régissant les droits et obligations des parties lors des réclamations pour travaux supplémentaires. En l'absence de telles clauses, les parties seront alors soumises aux principes généraux établis en la matière (art. 2106 à 2109 C.c.Q.)
    - Contrat de cautionnement : vérifier l'existence et le contenu
    - Modalités particulières : respecter la procédure prévue au contrat et le règlement de gestion contractuelle



- ... les parties ne s'entendent pas sur les coûts suivant une directive de changement?
  - Si les parties s'entendent sur l'opportunité de modifier les plans mais non sur les coûts additionnels et les délais, il s'agira alors d'une directive de modification donnant lieu à des ajustements ultérieurement, mais avec des risques de contestation
  - Si les coûts additionnels résultent du fait du client, par exemple des déclarations erronées ou faites de mauvaise foi, à défaut d'entente, ces coûts additionnels pourront être accordés sous forme de dommages-intérêts
  - En principe, tout changement et son prix doivent être approuvés par le client avant d'être exécuté
  - Dans le cas d'un contrat à prix forfaitaire, l'entrepreneur ne peut demander une augmentation de prix sous prétexte de changement dans les plans ou d'augmentation du coût de la main-d'œuvre, à moins de prouver le consentement du client

- ... l'entrepreneur refuse de retourner travailler sur le chantier suivant une directive de changement?
  - Réflexes:
    - Contrat : vérifier les termes du contrat
    - Contrat de cautionnement : vérifier l'existence et le contenu
    - Modalités particulières : le client doit mettre en demeure l'entrepreneur et sa caution de terminer ses travaux

- ... l'entrepreneur refuse de retourner travailler sur le chantier suivant une directive de changement?
  - Si l'entrepreneur abandonne les travaux avant de les avoir terminés, le client doit agir rapidement afin de trouver un autre entrepreneur pour les compléter (art. 1479 et 1602 C.c.Q.)
  - La jurisprudence accorde, à titre de dommages-intérêts, les coûts liés à l'exécution des travaux par un autre entrepreneur pour autant que ceux-ci ont été effectués de manière à en minimiser les coûts et que les montants réclamés représentent la juste valeur des travaux effectués

- ... l'entrepreneur refuse de faire les corrections indiquées dans la liste de déficiences?
  - Obligations de l'entrepreneur:
    - Obligation de résultat : l'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage conforme aux usages, aux règles de l'art et aux plans et devis (art. 2100 C.c.Q.)
    - L'entrepreneur est donc tenu, même après la réception des travaux, de répondre des vices ou malfaçons non apparents qui affectent l'ouvrage (art. 2113 C.c.Q.)

- ... l'entrepreneur refuse de faire les corrections indiquées dans la liste de déficiences?
  - Réflexes:
    - Contrat : vérifier les termes du contrat
    - Contrat de cautionnement : vérifier l'existence et le contenu
    - Modalités particulières : le client doit mettre en demeure l'entrepreneur et sa caution de terminer et corriger ses travaux

- ... l'entrepreneur refuse de faire les corrections indiquées dans la liste de déficiences?
  - Si l'entrepreneur abandonne les travaux avant de les avoir terminés, le client doit agir rapidement afin de trouver un autre entrepreneur pour les compléter (art. 1479 et 1602 C.c.Q.)
  - La jurisprudence accorde, à titre de dommages-intérêts, les coûts liés à l'exécution des travaux par un autre entrepreneur pour autant que ceux-ci ont été effectués de manière à en minimiser les coûts et que les montants réclamés représentent la juste valeur des travaux effectués

- ... l'entrepreneur fait faillite?
  - Réflexes:
    - Contrat : vérifier les termes du contrat
    - Contrat de cautionnement : vérifier l'existence et le contenu
    - Modalités particulières : possibilité de produire une réclamation au syndic de faillite et mettre en demeure la caution

- ... l'entrepreneur fait faillite?
  - La faillite de l'entrepreneur n'implique pas nécessairement l'arrêt des travaux et leur abandon:
    - La caution peut poursuivre les travaux ou les faire exécuter ou les abandonner
    - Le syndic peut poursuivre les travaux ou les faire exécuter ou les abandonner
    - Le failli peut faire un compromis avec ses créanciers



- ... il existe des vices cachés ou que les travaux sont de mauvaise qualité?
  - Obligations de l'entrepreneur:
    - Les matériaux que l'entrepreneur fournit doivent être de bonne qualité et convenir à l'usage auquel ils sont destinés
    - L'entrepreneur doit livrer un ouvrage exempt de vices et de malfaçons

- ... il existe des vices cachés ou que les travaux sont de mauvaise qualité?
  - Réflexes:
    - Contrat : vérifier les termes du contrat
    - Contrat de cautionnement : vérifier l'existence et le contenu, afin de déterminer si la caution est tenue aux obligations de garantie de l'entrepreneur et, le cas échéant, la portée de telles obligations
    - Modalités particulières : dénonciation et mise en demeure à l'entrepreneur de corriger les travaux

- ... il existe des vices cachés ou que les travaux sont de mauvaise qualité?
  - Vice : ce qui rend le bien impropre à l'usage auquel il est destiné ou qui en diminue tellement l'utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné un prix si élevé, s'il en avait connu l'existence
  - L'entrepreneur qui fournit les matériaux et équipements, est considéré comme un vendeur professionnel, présumé connaître les défauts cachés des matériaux ou autres biens qu'il fournit (art. 1603 C.c.Q.). Si un problème survient, il lui incombera de s'exonérer en démontrant que, même en prenant toutes les précautions possibles, il lui était impossible de connaître les défauts affectant les biens vendus, ou que l'état des connaissances ne permettait pas d'en connaître les vicissitudes
  - Des matériaux de mauvaise qualité peuvent donner lieu à des malfaçons (art. 2120 C.c.Q.)

- ... un sinistre survient en cours de chantier?
  - Obligations de l'entrepreneur:
    - Obligation de moyen : l'entrepreneur doit prendre les moyens pour protéger les biens du client
    - L'entrepreneur doit surveiller le chantier et y assurer la sécurité, qu'il accomplisse les travaux lui-même ou qu'il les fasse exécuter par un sous-traitant

- ... un sinistre survient en cours de chantier?
  - Réflexes:
    - Contrat : les contrats types obligent normalement l'entrepreneur à prendre une assurance pour protéger les parties contre les conséquences d'une destruction du bien en construction
    - Contrat d'assurance: vérifier l'existence et le contenu
    - Modalités particulières : respecter les modalités prévues au contrat et demander à l'entrepreneur d'en informer son assureur

- ... un sinistre survient en cours de chantier?
  - L'entrepreneur demeure *propriétaire* ou *gardien* de l'ouvrage tant qu'il n'a pas été reçu par le client. Si le bien périt avant la réception, il existe une présomption de responsabilité contre l'entrepreneur, qui en subit la perte. Le client est libéré de ce qu'il aurait dû payer à l'entrepreneur; s'il a déjà payé quelque chose, il a le droit d'être remboursé (art. 2105 et 2115 C.c.Q.)
  - Il y a cependant des cas où le client doit supporter la perte:
    - si la perte survient par la faute du client (art. 2115 C.c.Q.)
    - si la perte survient en raison de défauts cachés des matériaux fournis par le client
    - si l'entrepreneur a mis le client en demeure de recevoir le bien (art. 2115 C.c.Q.)
  - La perte du bien ne libère pas en soi l'entrepreneur de son obligation de réaliser son contrat (art. 1693 C.c.Q.)

- ... un travailleur subit un accident?
  - Obligations de l'entrepreneur:
    - Obligation de prudence : le défaut de sécuriser les lieux où il effectue des rénovations engage sa responsabilité en cas d'accident
    - L'entrepreneur doit assurer la sécurité sur le chantier, conformément aux exigences de la *Loi sur les accidents du travail et les maladies professionnelles*
    - L'entrepreneur qui confie des tâches dangereuses à un sous-traitant doit vérifier les lieux où les travaux seront exécutés pour décider des mesures particulières à adopter pour prévenir tout dommage à autrui

- ... un travailleur subit un accident?
  - Réflexes:
    - Contrat: vérifier les termes du contrat
    - Contrat d'assurance: vérifier l'existence et le contenu
    - Modalités particulières: respecter les modalités prévues au contrat



- ... un travailleur subit un accident?
  - L'entrepreneur est responsable notamment si le sinistre entraîne des blessures
  - Il peut même être accusé, en certaines circonstances, de négligence criminelle, si les travaux étaient exécutés sans respecter les règles de sécurité exigées par la loi ou les usages reconnus

- ... l'immeuble périt ou est menacé de perte dans les 5 ans suivant la fin des travaux?
  - Obligations de l'entrepreneur:
    - Responsabilité présumée de l'entrepreneur, si l'édifice périt en tout ou en partie dans les cinq années suivant la fin des travaux, à la suite d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou de vice du sol (art. 2118 C.c.Q.)
    - L'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont surveillé ou dirigé les travaux sont responsables solidairement

- ... l'immeuble périt ou est menacé de perte dans les 5 ans suivant la fin des travaux?
  - Réflexes:
    - Contrat: cette responsabilité s'appliquera malgré une clause du contrat de construction déchargeant l'architecte de sa responsabilité, car il s'agit d'une question d'ordre public. Une telle clause d'exonération est nulle, ou réputée non écrite
    - Contrat d'assurance: vérifier l'existence et le contenu
    - Modalités particulières: dénonciation et mise en demeure

- ... l'immeuble est affecté de malfaçons?
  - Obligations de l'entrepreneur:
    - L'entrepreneur, et l'architecte ou l'ingénieur pour les travaux qu'ils ont surveillés ou dirigés, sont conjointement (et non solidairement) responsables pour les malfaçons qui existaient au moment de la réception ou qui ont été découvertes dans l'année qui a suivi (art. 2120 C.c.Q.)

- ... l'immeuble est affecté de malfaçons?
  - Réflexes:
    - Contrat: la présomption n'est pas d'ordre public et peut ainsi être atténuée conventionnellement, sans toutefois restreindre les recours de droit commun
    - Contrat de cautionnement: vérifier l'existence et le contenu
    - Modalités particulières: dénonciation et mise en demeure

- ... l'immeuble est affecté de malfaçons?
  - Malfaçons : défauts mineurs, résultant d'une exécution non conforme aux règles de l'art ou aux plans et devis, qui diminuent l'usage ou l'agrément de l'immeuble sans en affecter la solidité
  - L'entrepreneur est présumé responsable et ne peut s'exonérer qu'en démontrant que l'inexécution est due à la faute du client, ou encore que cette inexécution n'a aucune relation avec les obligations de l'intervenant
  - Durant la période couverte par cette garantie légale, le bénéficiaire n'a pas à prouver la faute; il lui suffit de prouver l'existence du vice, d'un défaut ou d'une inexécution contractuelle, pour obtenir une correction. Une fois la garantie légale expirée, il doit au contraire prouver l'existence d'une faute contractuelle, d'un préjudice et d'un lien de causalité

- La gestion du contrat de construction :
  - Procédure de règlement des différends prévue au contrat s'il y a lieu
  - Possibilité de réaliser une évaluation de rendement de l'entrepreneur

**Merci !**



**Me Sébastien Laprise**

Avocat associé, Langlois Avocats

T 418 650-7915

[sebastien.laprise@langlois.ca](mailto:sebastien.laprise@langlois.ca)