



LAVERY, DE BILLY

AVOCATS

1, Place Ville Marie
Bureau 4000
Montréal (Québec)
H3B 4M4
Tél.: (514) 871-1522
Fax: (514) 871-8977

925, chemin St-Louis
Bureau 5000
Québec (Québec)
G1S 1C1
Tél.: 1-800-463-4002
Tél.: (418) 688-5000
Fax: (418) 688-3458

45, rue O'Connor
20^e étage
World Exchange Plaza
Ottawa (Ontario)
K1P 1A4
Tél.: (613) 594-4936
Fax: (613) 594-8783

Cabinet associé:
Blake, Cassels & Graydon
Toronto, Ottawa, Calgary
Vancouver, Londres

REVUE DE LA JURISPRUDENCE DE L'ANNÉE 1994 DROIT DE LA CONSTRUCTION

Les membres du groupe du droit de la construction et du cautionnement de Lavery, de Billy vous présentent une revue des décisions les plus marquantes rendues en 1994 sur différents aspects du droit de la construction.

1- SOUMISSIONS

• *On ne peut écarter une soumission pour des motifs de non-conformité futiles*

La soumission de Novel a été rejetée par une commission scolaire qui l'a jugée non conforme parce que, pour trois catégories de travaux, les noms des sous-entrepreneurs n'y avaient pas été spécifiés.

Pourtant, l'adjudicataire retenu avait indiqué qu'il agirait lui-même comme sous-entrepreneur pour deux catégories de travaux, ce qui laissait savoir que ses sous-traitants seraient désignés plus tard. En défense, la commission scolaire indiquait avoir suivi les recommandations formulées par le ministère de l'Éducation.

Le juge Claude Tellier admet qu'une commission scolaire a le droit d'exiger le respect strict des conditions posées dans l'avis d'appel d'offres mais il ajoute qu'elle dispose également d'une certaine flexibilité, particulièrement à l'égard de manquements mineurs, qui n'affectent pas substantiellement les conditions du contrat.

Dans ce cas-ci, le juge considère l'exigence des désignations de tous les sous-traitants comme étant futile. En effet, l'appel d'offres ne demandait que le nom de dix des quarante-huit sous-traitants; aucune vérifica-

SOMMAIRE

1. Soumissions	1
2. Responsabilité	4
3. Devoir d'information	5
4. Hypothèque légale	6
5. Divers	9

tion n'a été faite quant à ces sous-traitants et la commission scolaire ne vérifiait même pas l'existence des sociétés mentionnées. La commission scolaire ayant choisi d'être véritablement rigoureuse, comme elle pouvait le faire, devait traiter toutes les parties avec la même rigueur, ce qu'elle n'a pas fait. Elle a donc commis à l'endroit de Novel un délit qui l'oblige à l'indemniser du montant des profits raisonnables que Novel aurait réalisés avec ce contrat.

La décision a été portée en appel.

Gestion de Construction Novel Inc.
c. **Commission Scolaire St-Jérôme.**
[1994] R.J.Q. 1946 (C.S.), j. Tellier.

- ***Un soumissionnaire doit détenir un permis d'entrepreneur.***

La ville de Chicoutimi a procédé à un appel d'offres pour la restauration d'un de ses édifices. Seulement deux soumissions ont été déposées. Celle du plus bas soumissionnaire a été rejetée parce qu'il n'avait pas renouvelé son permis d'entrepreneur en construction au moment de l'ouverture publique des soumissions.

La Cour d'appel a donné raison à la ville de Chicoutimi. Nul ne peut utiliser le titre d'entrepreneur en construction, ni exercer en cette qualité s'il ne détient le permis approprié. Seul le détenteur d'un permis peut donc déposer une soumission valide. Le fait que le permis ait été obtenu postérieurement n'a pas pour effet de rendre la soumission valide puisque le permis n'a pas d'effet rétroactif.

Chicoutimi (Ville de) c. Meubles du Québec Inspiration XIXe Ltée,
J.E. 94-1398 (C.A.), jj. Tyndale,
LeBel et Baudouin.

- ***Lorsque plus est requis, il ne suffit pas de détenir un permis de la Régie du Bâtiment du Québec.***

LE GROUPE DU DROIT DE LA CONSTRUCTION ET DU CAUTIONNEMENT

Une vingtaine d'avocats de Lavery, de Billy pratiquent dans le domaine de la construction et du cautionnement. Ils ont acquis leur expertise en agissant non seulement pour des assureurs mais aussi pour des entrepreneurs, des propriétaires, des compagnies de cautionnement et des professionnels.

En effet, depuis plus de vingt ans, Lavery, de Billy représente le principal assureur en responsabilité professionnelle au Canada et un nombre important de compagnies de cautionnement de construction. Les avocats de ce secteur ont participé à de nombreux projets de construction d'envergure au Québec et au Canada, en leur capacité d'aviseurs des assureurs, des professionnels et des propriétaires.

De plus, ils ont participé à la rédaction de contrats de construction ou de services pour plusieurs projets, ce qui les a amenés à développer une pratique spécialisée aussi bien dans la mise en oeuvre des projets que dans leurs outils de gestions, tels la gestion des risques et les méthodes alternatives de résolution des litiges. Tous les avocats de l'équipe sont des plaideurs et ils participent régulièrement comme conférenciers ou personnes ressources à des sessions d'information offertes aux gens qui oeuvrent dans les domaines de la construction, du cautionnement ou des programmes de garantie.

L'équipe est organisée de façon à ce que les échanges professionnels soient privilégiés et la distribution des dossiers est faite en fonction du service à rendre afin d'assurer le meilleur résultat possible au meilleur prix et en temps utile. Pour veiller au contrôle de la qualité, chaque dossier est supervisé par un associé.

Dans les instructions aux soumissionnaires remises à l'occasion d'un appel d'offres public, on demandait que l'entrepreneur général et les sous-traitants spécialisés détiennent un permis émis par la Régie du Bâtiment du Québec. Une autre disposition, qui concernait spécifiquement les couvreurs, exigeait d'eux qu'ils soient membres en règle «des associations provinciales et nationales qui régissent le métier». Or, le couvreur du plus bas soumissionnaire n'était membre ni de l'Association des maîtres couvreurs du Québec ni de l'Association Canadienne des entrepreneurs en couvertures. C'est cependant cette soumission qui a été retenue. La deuxième plus basse soumission avait été déposée par Marin, dont le couvreur était membre de l'AMCQ et de l'ACEC. Il avance donc que c'est sa soumission qui aurait dû être retenue puisqu'elle était la seule à répondre aux exigences de l'appel d'offres. Le propriétaire et son architecte soutiennent au contraire que l'exigence énoncée à l'égard des couvreurs ne visait que le permis délivré par la Régie du Bâtiment et qu'il n'était pas nécessaire que le couvreur soit membre des associations.

Le juge Pierre Viau ne retient pas cette défense et donne raison à Marin. S'il est exact que toutes les sociétés impliquées devaient détenir un permis de la Régie, il faut comprendre du texte que les instructions aux soumissionnaires exigeaient en plus qu'il fallait être membre des associations et qu'il s'agissait là d'une exigence impérative.

Il condamne donc d'abord la commission scolaire à verser à Marin le montant du profit qu'il aurait réalisé. Il condamne ensuite l'architecte de la commission à rembourser cette dernière de cette somme puisque c'est lui qui avait préparé tous les documents pertinents et recommandé de retenir le plus bas soumissionnaire.

La décision a été portée en appel.

Les Constructions J.P. Marin Ltée
c. **La Commission Scolaire Pierre Neveu, (C.S. 500-05-012240-915),**
14 novembre 1994, j. Viau.

• ***Le respect du code du B.S.D.Q. est impératif, mais il y a des exceptions.***

La Corporation des Maîtres Electriciens du Québec réclame d'Électro Système P.L. Inc. une pénalité en vertu de la *Loi sur les Maîtres Électriciens* et du Code provincial du Bureau des soumissions déposées du Québec (B.S.D.Q.) pour avoir obtenu un contrat en contravention de ces lois.

Il ne fait pas de doute que l'acte prohibé par le règlement, à savoir de déposer une soumission sans passer par le B.S.D.Q., a été posé par Électro Système et la seule possibilité pour cette dernière d'écarter sa responsabilité est de prouver qu'elle a pris toutes les précautions nécessaires.

La soumission présentée était sujette au Code provincial du Bureau des soumissions déposées du Québec. Cependant, le président d'Électro Système, en analysant les documents d'appel d'offres, a constaté qu'il ne pouvait à la fois respecter les dispositions du Code et la demande du propriétaire de lui envoyer sa soumission directement. Le juge André Biron partage son point de vue à ce sujet. Le président d'Électro Système a alors tenté diverses démarches auprès du gérant du projet et auprès de la Corporation pour recevoir aide et conseils. Aucune solution ne permettait de respecter à la fois le règlement du Bureau des soumissions et la volonté clairement exprimée par le propriétaire.

Face à ce dilemme, Électro Système a décidé de transmettre sa soumission directement au propriétaire et a obtenu le contrat.

Le tribunal conclut qu'Électro Système a pris toutes les précautions raisonnables en faisant des démarches répétées et pressantes auprès de la Corporation et du B.S.D.Q. pour empêcher la violation du règlement adopté en vertu d'une loi d'ordre public. La Corporation et le B.S.D.Q. ont choisi de s'abstenir. La seule alternative laissée à Électro Système était de ne pas respecter le règlement ou de risquer de perdre un contrat très important. Électro Système a donc été exonérée.

Corporation des Maîtres Électriciens du Québec c. Électro Système P.L. Inc., J.E. 94-1260 (C.S.), j. Biron.

2- RESPONSABILITÉ

- ***Un réservoir peut être un édifice au sens de 1688 C.c.B.C. et dès lors, les dommages ne peuvent être limités par contrat.***

Le réservoir s'est écroulé après son installation. Il s'agissait d'un ouvrage de taille importante, installé à demeure et construit selon plans et devis. Compte tenu de l'interprétation libérale qu'il convient de donner au mot «édifice», la Cour d'appel, dans un jugement partagé, décide que la perte de ce réservoir entre dans le cadre de la responsabilité de l'article 1688 C.c.B.C.

En conséquence, cet article étant d'ordre public, la clause limitant la responsabilité de l'entrepreneur est réputée inexistante.

Les dommages qui peuvent être réclamés dans ce contexte ne sont pas limités au coût de remplacement du réservoir, mais s'étendent à d'autres dommages qui sont la conséquence directe de la faute, à savoir la perte du contenu du réservoir, les dommages causés à d'autres équipements, les mesu-

res d'urgence prises afin de limiter les dégâts et la perte d'exploitation.

General Signal Ltd., Division Ceilcote Canada c. Allied Canada Inc., Division Allied Chemical, J.E. 94-1091 (C.A.), jj. Proulx, Delisle et McCarthy (dissident).

L'interprétation libérale du mot «édifice» de 1688 C.c.B.C. a été consacrée par le législateur dans l'article 2118 du nouveau Code civil du Québec

- ***Un stationnement est un édifice au sens de l'article 1688 C.c.B.C., lequel peut s'appliquer, dans certains cas, à compter de l'acceptation provisoire et de la prise de possession.***

Le stationnement extérieur de deux immeubles de vingt-cinq logements était doté d'un mauvais système de drainage, ce qui entraînait des dénivellations telles que le propriétaire s'est senti obligé de le fermer à la circulation. Le juge ne met pas en doute le fait que le terrain de stationnement soit un édifice au sens de 1688 C.c.B.C.

Les défauts avaient entraîné des affaissements localisés du stationnement, ce qui compromettait gravement sa solidité et constituait une ruine au sens de cet article.

Il y avait eu acceptation provisoire et prise de possession par le propriétaire. Ceci suffit en l'espèce à l'application de l'article 1688, étant entendu que les travaux étaient terminés.

Société d'Habitation du Québec c. Boulianne, J.E. 94-1761 (C.S.), j. LaRue.

- ***Une action en réclamation de dommages résultant de simples***

malfaçons est soumise à un délai de prescription ordinaire et le propriétaire doit mitiger ses dommages.

Les fissures dans le revêtement extérieur d'un bâtiment ne sont que des malfaçons qui n'entraînent pas l'application de l'article 1688 C.c.B.C.

Le propriétaire dont l'immeuble est affecté de telles malfaçons n'a pas à tenter son action dans le court délai applicable aux vices cachés découverts après une vente, mais bien dans le délai de prescription ordinaire applicable aux actions en responsabilité et qui, en l'espèce, était de trente ans.

Cependant, celui qui, ayant découvert des malfaçons en 1978, ne les avait pas encore corrigées en 1982, devait prendre les mesures nécessaires pour minimiser ses dommages et n'aura droit qu'au montant requis pour corriger les déficiences s'il avait agi avec diligence.

Gravel & Fils Ltée c. Gravel, J.E. 95-135 (C.A.) jj. Bisson, Rousseau-Houle et Delisle.

Sous le nouveau Code civil du Québec, une telle action devra normalement être prise dans les trois ans.

• ***Un Cegep n'est pas un expert en construction.***

Même s'il avait déjà quelque expérience dans ces travaux, et qu'un de ses employés a contribué à la préparation des plans et devis, un Cegep n'est pas un expert en rénovation de piscines. Sa vocation est l'enseignement et non la construction.

Conséquemment, l'entrepreneur retenu par le Cegep ne peut être exonéré de sa responsabilité en invoquant que son client était un expert.

Il ne peut non plus être exonéré de sa responsabilité en invoquant que les mesures apparaissant sur les plans différaient quelque peu de celles qu'on retrouvait sur le site, puisqu'il aurait pu aisément prendre ses propres mesures.

La décision a été portée en appel.

Isotanche Construction Inc. c. Cegep du Vieux-Montréal, J.E. 94-678 (C.S.), j. Jasmin.

3- DEVOIR D'INFORMATION

• ***Les tribunaux explorent l'étendue du devoir d'information du donneur d'ouvrage.***

En 1992, la Cour Suprême du Canada a rendu une décision où elle rappelait l'existence d'une obligation générale de bonne foi que se doivent les unes aux autres les parties à un projet de construction. En l'espèce, le propriétaire n'avait pas respecté cette obligation en ce qu'il n'avait pas fourni à un sous-traitant des renseignements qu'il détenait et dont il devait connaître la pertinence. Il avait caché ces renseignements, provenant d'une étude géotechnique, non seulement à l'époque des soumissions mais aussi tout au long de l'exécution des travaux.

En condamnant ce propriétaire à payer les dommages entraînés par cette «conspiration du silence» la Cour Suprême établissait cependant qu'il s'agissait là d'un cas d'exception, qu'elle n'analysait d'ailleurs que dans le cadre d'un gros chantier, et elle maintenait les principes de base suivants:

- sauf en cas de fraude ou de mauvaise foi, le soumissionnaire supporte les risques d'une mauvaise évaluation des coûts et du mauvais choix de la méthode d'exécution des travaux;
- parmi ces risques, il est reconnu que le soumissionnaire se charge de ceux

relatifs à la nature et aux conditions de sols;

- on ne doit pas donner à l'obligation de bonne foi une portée telle qu'elle écarte l'obligation fondamentale de chacun de se renseigner lui-même.

Or, au cours de l'année 1994, la Cour supérieure a rendu deux jugements qui, prenant appui sur la décision de la Cour Suprême, donnent une portée très large à celle-ci, accordant des dommages-intérêts à des entrepreneurs qui ont dû faire face à des conditions de sols différentes de celles auxquelles ils s'attendaient. Dans un des cas, les documents de soumission ne comportaient aucune étude de sols; dans l'autre, les études fournies étaient à certains égards soit incomplètes, soit non pertinentes. Dans aucun de ces deux cas le propriétaire n'avait donc caché des informations utiles qu'il détenait. Il ne pouvait y avoir eu ni dol ni mauvaise foi, mais simplement ignorance de part et d'autre.

Compte tenu des conditions exceptionnelles retenues par la Cour Suprême pour passer outre aux clauses de conditions de sols que l'on retrouve dans la plupart des contrats de construction, il serait imprudent pour les parties de se fier pour le moment à ces deux jugements de la Cour supérieure, qui ont d'ailleurs été portés en appel, pour interpréter les documents d'appel d'offres et les contrats de construction.

Banque de Montréal c. Bail Ltée, [1992] 2 R.C.S. 554;

GMC Construction Inc. c. Terrebonne, (C.S. 700-05-001914-898), 19 septembre 1994, j. Duval Hessler;

Janin Construction (1983) Ltée c. Régie d'Assainissement des Eaux du Bassin de Laprairie, J.E. 94-1559 (C.S.), j. Croteau.

4- HYPOTHÈQUE LÉGALE

- ***Une école, propriété d'une commission scolaire, peut faire l'objet d'un privilège (ou d'une hypothèque légale).***

La Cour d'appel de Québec a décidé qu'un privilège de fournisseur de matériaux enregistré sur une école appartenant à une commission scolaire était valide. Elle tranche ainsi entre deux courants jurisprudentiels divergents et écarte celui voulant que, les commissions scolaires étant vouées à une fonction publique, elles font partie du domaine public et en conséquence, leurs immeubles auraient été insaisissables et non sujets à des privilèges.

La cour décide que bien que les commissions scolaires aient un devoir public de dispenser l'instruction, l'article 216 de la *Loi sur l'instruction publique* indique clairement que les biens d'une commission scolaire relèvent du domaine privé puisqu'ils peuvent être hypothéqués, nantis ou vendus.

Cette décision rejoint les instances antérieures qui avaient tranché dans le même sens à l'égard d'immeubles appartenant à des Cegep.

Commission Scolaire Port-Royal c. L. Martin, (1984) Inc., [1994] R.J.Q. 916, jj. McCarthy, Chouinard et Steinberg.

- ***Le fournisseur d'un fournisseur de matériaux n'a pas le droit d'enregistrer un privilège.***

Dans une décision rendue sous l'ancien Code civil, la Cour d'appel a décidé qu'à l'égard de la fourniture de matériaux, l'article 2013e C.c.B.C. n'accorde le bénéfice du privilège de fournisseur qu'à celui qui était en relation contractuelle directe avec le propriétaire ou le constructeur. Cet article ne reconnaît pas le

droit au privilège par la simple destination des matériaux à une construction.

Le nouveau Code civil du Québec étant rédigé différemment, il n'est pas certain que cette décision s'applique au nouveau droit.

Russel Drummond c. Aciers Lévisiens Ltée, J.E. 94-37 (C.A.), jj. Bisson, LeBel et Otis.

- ***Un privilège ne peut être enregistré avant que le contrat qui y donne ouverture n'ait été conclu.***

Un privilège en vertu de l'article 2013e C.c.B.C. prend naissance à la date du contrat de fourniture de matériaux, même si ceux-ci sont livrés plus tard. Cependant, encore faut-il que le contrat soit passé. Ainsi, une demande de crédit, même acceptée, n'est pas un contrat de vente de matériaux et ne peut donner ouverture à un privilège. L'objet du contrat n'était que le crédit et non pas la vente. Or, seul le contrat de vente de matériaux constitue le contrat de fournitures au sens de l'article 2013e C.c.B.C.

Les Matériaux Robert & Robert Ltée c. Caisse Populaire de Rock Forest, [1994] R.J.Q. 33 (C.A.), jj. Tyndale, Mailhot et Baudouin.

- ***Droit transitoire: quel est le critère d'application du nouveau Code civil?***

Pour faciliter le passage de l'ancien Code civil au nouveau, l'article 133 de la Loi sur l'application de la réforme du Code civil décrète que l'ancien Code civil s'appliquera dans tous les cas où le droit à l'exécution du privilège a été mis en oeuvre, soit par l'avis et l'enregistrement du privilège, ou, à défaut, par une demande en justice. Si le droit à l'exécution de ce privilège n'a pas

encore été mis en oeuvre au 1er janvier 1994, le nouveau Code civil s'appliquera alors à la mise en oeuvre postérieure de ce qu'on appelle dorénavant les hypothèques légales.

Les tribunaux ne sont cependant pas unanimes sur l'interprétation à donner à cet article. Ainsi, dans Fibres Dynamiques Soulard Inc., le juge Jean-Marc Tremblay de la Cour du Québec a appliqué le nouveau droit à une action sur privilège intentée après le 1er janvier 1994 même si le privilège avait été enregistré avant cette date. Cependant, la Cour supérieure, dans deux causes qui ont été portées en appel, a plutôt décidé que l'ancien Code civil s'applique dès que le privilège a été enregistré avant le 1er janvier 1994, même si l'action a été intentée postérieurement.

Il appartiendra donc à la Cour d'appel de trancher ce débat.

Fibres Dynamiques Soulard Inc. c. Construction Pronovost & Laberge Inc., J.E. 94-874 (C.Q.), j. Tremblay.

Société d'Hypothèques C.I.B.C. c. Les Fenêtres St-Jean Inc., [1994] R.J.Q. 1029 (C.S.), j. Tellier.

Hydro P-1 Inc. c. Coffrages Universel Ltée, [1994] R.J.Q. 2222 (C.S.), j. Durocher.

- ***Sous le nouveau Code civil, l'hypothèque légale de construction prend-elle toujours rang avant toute autre hypothèque publiée?***

L'article 2952 C.c.Q. semble ne laisser aucun doute : pour toute plus-value apportée à l'immeuble, les hypothèques légales des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble primera avant toute autre hypothèque. C'est dans ce sens qu'a été décidée l'affaire Louango et ce, même si en l'espèce, l'autre hypothèque était antérieure.

Cependant, on a opposé à cet article l'article 2783 C.c.Q. selon lequel le créancier qui prend un bien en paiement en devient propriétaire, libre des hypothèques publiées après la sienne. Dans Caisse Populaire Québec Est c. Groupe Audet, la Cour du Québec s'est inspirée pour trancher ce problème de certains auteurs qui ont suggéré que la solution se trouvait à l'article 2750 C.c.Q. Selon ce raisonnement, le créancier qui bénéficie de l'hypothèque légale de construction pourrait obliger celui qui bénéficie d'une hypothèque conventionnelle inscrite antérieurement à procéder à une vente sous contrôle de la justice et faire valoir la priorité de son rang lors de la collocation.

Dans cette affaire cependant, le créancier de l'hypothèque légale de construction, bien qu'avisé de l'exercice de la prise en paiement par le créancier hypothécaire conventionnel, n'est pas intervenu pour empêcher le jugement sur la demande de prise en paiement. Le tribunal a donc reconnu la validité de la prise en paiement et a ordonné la radiation de l'hypothèque légale.

Louango c. Compagnie Trust National, J.E. 94-1688 (C.S.), j. Downs.

Caisse Populaire Québec-Est c. Groupe Audet Inc., (C.Q. 200-02-003475-946) 26 août 1994, j. Gagnon.

- ***La substitution d'une lettre de garantie bancaire à une hypothèque légale est en principe possible, mais encore faut-il que la lettre de garantie soit suffisante.***

En vertu de l'article 2731 C.c.Q., le tribunal peut, à la demande du propriétaire du bien grevé d'une hypothèque légale, substituer à cette hypothèque une autre sûreté suffisante pour garantir le paiement.

Cependant, dans ce cas-ci la lettre de garantie bancaire présentée comme substitut à l'hypothèque légale n'était pas suffisante puisqu'elle n'était irrévocable que pour douze mois, que rien ne paraissait obliger le propriétaire à la renouveler et qu'elle était conservée en fiducie chez les procureurs du propriétaire pour n'être remise à la créancière qu'advenant qu'un jugement final confirme les prétentions de cette dernière. On a décidé que, l'hypothèque légale étant une mesure conservatoire qui existait jusqu'à sa radiation sans qu'il soit nécessaire de la renouveler, la lettre de garantie bancaire n'offrait pas la même sécurité à la créancière qu'une hypothèque légale.

Fibres Dynamiques Soulard Inc. c. Construction Pronovost et Laberge Inc., J.E. 94-874 (C.Q.), j. Tremblay.

- ***On peut demander par requête la réduction du montant d'une hypothèque légale lorsque, à la face même de l'avis d'hypothèque légale, une partie de la créance que l'on veut garantir n'a pu donner de plus-value à l'immeuble.***

Le sous-traitant d'un sous-traitant de l'entrepreneur général a enregistré un privilège de la construction contre l'immeuble du propriétaire. À la face même de l'état de compte faisant partie de l'avis de privilège, il était évident que plusieurs chefs de réclamation ne pouvaient donner de plus-value à l'immeuble, comme par exemple une réclamation pour perte de productivité.

Le tribunal constate que le nouvel article 804 C.p.c., qui remplace l'ancien article 805 C.p.c. prévoit qu'il peut être demandé par requête la réduction d'une inscription sur le registre foncier. Il retient plusieurs principes généraux qui lui servent de base pour rendre jugement:

- c'est toujours lors du débat au fond que sera décidé le bien-fondé de la créance garantie par l'hypothèque légale;
- il faut distinguer la créance elle-même de l'hypothèque légale qui la garantit;
- seul peut être attaqué par requête sous l'article 804 C.p.c. le bien-fondé de l'enregistrement de l'hypothèque et non pas celui de la créance;
- la validité d'une hypothèque légale est subordonnée à la plus-value donnée à l'immeuble par les travaux exécutés;

Il conclut que lorsqu'il est évident, à la face même de l'avis d'hypothèque légale, qu'une partie de la créance que l'on veut garantir n'a pu donner de plus-value à l'immeuble, c'est sans droit que l'hypothèque a été enregistrée pour cette portion. Il a donc ordonné la réduction du montant de l'hypothèque légale en conséquence.

Les Constructions Sicor Inc. c. 2944-9519 Québec Inc., (C.S. 500-05-001712-940), 12 avril 1994, j. Mercure.

5- DIVERS

- ***Une police d'assurance tous risques de chantier protège tant l'entrepreneur général que les sous-traitants.***

Le sujet a été discuté par la Cour d'appel de Colombie-Britannique, qui a décidé que l'entrepreneur général et ses sous-traitants, qui effectuent des travaux pour le compte du propriétaire, sont des assurés innommés à une police d'assurance tous risques de chantier. La cour ne pouvait pas concevoir qu'une police «Builders Risk Comprehensive Form» ne protège pas les constructeurs.

En conséquence, l'action en responsabilité de l'assureur contre les constructeurs a été rejetée, un assureur ne pouvant poursuivre en responsabilité ses propres assurés.

Sylvan Industries Ltd. c. Fairview Sheet Metal Works Ltd., [1994] 14 C.L.R. (2d) 22 (C.A.-B.C.).

- ***La limite de 100 000 \$ prévue à la Loi sur les architectes n'est pas inconstitutionnelle.***

Un technicien en architecture, travaillant à son propre compte, préparait des plans pour la construction de résidences et ce, même si le coût des travaux excédait 100 000 \$. Or, ce montant est fixé comme limite au-delà de laquelle seuls des architectes peuvent faire des travaux d'architecture, en vertu de la *Loi sur les architectes*.

Le technicien plaidait que compte tenu de l'inflation, la limite de 100 000 \$ tend année après année à agrandir le champ de pratique des architectes et à diminuer celui des autres, ce qui selon lui n'avait pas pu être voulu par le législateur. La cour ne retient pas cet argument et souligne qu'elle n'a pas le pouvoir d'augmenter le seuil de 100 000 \$, si le législateur ne le fait pas lui-même.

Elle ajoute que même dans l'hypothèse où il y avait discrimination, celle-ci serait fondée sur une distinction qui se rapporte aux diplômes et aux compétences professionnelles, ce qui ne serait pas une discrimination illicite.

Enfin, la Charte canadienne des droits et libertés ne garantit ni le droit d'exercer une profession ou un emploi, ni les droits économiques.

Le technicien a donc été déclaré coupable d'une contravention à la *Loi sur les architectes*.

Ordre des architectes du Québec c. Roy, J.E. 94-1592, (C.Q.), j. Desbiens.

**LE GROUPE DU DROIT DE LA
CONSTRUCTION ET DU
CAUTIONNEMENT**

Jerome C. Smyth c.r. (55)*	(514) 877-2903
J. Vincent O'Donnell (56)	(514) 877-2928
Jean Bélanger (65)	(514) 877-2949
Allan Lutfy (68) Ottawa	(613) 594-4936
J.-François de Grandpré (71)	(514) 877-2927
Ian Rose (73)	(514) 877-2947
Claude Baillargeon (74)	(514) 877-2929
Jean Hébert (74)	(514) 877-2926
Claude Larose (75) Québec	(418) 688-5000
Gary D.D. Morrison (78)	(514) 877-2923
Hélène Gauvin (78) Québec	(418) 688-5000
Daniel Alain Dagenais (79)	(514) 877-2924
Richard Wagner (80)	(514) 877-2922
Odette Jobin-Laberge (81)	(514) 877-2919
Pamela McGovern (83)	(514) 877-2930
Antoine St-Germain (86)	(514) 877-2981
Geneviève Marcotte (87)	(514) 877-2918
Dominique Vézina (88)	(514) 877-2920
Marie-Claude Cantin (90)	(514) 877-3006
Nicolas Gagnon (90)	(514) 877-3046
Martin Dupras (91)	(514) 877-3037
Antoine Dore (92)	(514) 877-3007

* Année d'admission au Barreau

**Tous les Bulletins
sont disponibles en français
et en anglais**

**All Bulletins are available in
French and English**

LAVERY, DE BILLY

AVOCATS

Droit de reproduction réservé.
Le Bulletin fournit des commentaires généraux destinés
à notre clientèle sur les développements récents du droit.
Les textes ne constituent pas une opinion juridique.
Les lecteurs ne devraient pas agir sur la seule foi
des informations qui y sont contenues.