

COVID-19 : L'impact juridique de la fermeture des chantiers sur les délais de livraison d'immeubles résidentiels

Le gouvernement du Québec a adopté, le 24 mars dernier, le décret 223-2020 ordonnant la suspension de toute activité non essentielle en milieu de travail, et ce, en raison de la pandémie de covid-19. Ce décret implique la fermeture de tous les chantiers de construction entraînant ainsi des retards systématiques des livraisons d'immeubles et des retards dans l'exécution des travaux.

Quels seront les effets de la fermeture des chantiers quant aux obligations des entrepreneurs et promoteurs ? Cela dépend essentiellement des contrats signés par vous.

Nous avons fait une analyse comparative des clauses relatives à la force majeure et aux retards de livraison des principaux modèles de contrat préliminaire standardisé prévalant dans l'industrie de la construction de bâtiments résidentiels soit les modèles de l'APCHQ et de la GCR.

La force majeure

Cette notion est définie à l'article 1470 du Code civil du Québec¹. Il s'agit d'un événement imprévisible et irrésistible. On assimile également à la force majeure, une cause imprévisible et irrésistible et étrangère à la volonté des parties. Le décret 223-2020 suspendant toute activité en milieu de travail constitue une cause étrangère à la volonté des parties ayant tous les attributs d'une force majeure.

Il s'agit donc d'une force majeure qui n'a pas pour effet d'empêcher la délivrance du bien vendu ou l'exécution des travaux, mais de retarder celles-ci. C'est donc sous l'angle du retard de livraison que nous devons analyser le droit des parties.

¹ **1470.** Toute personne peut se dégager de sa responsabilité pour le préjudice causé à autrui si elle prouve que le préjudice résulte d'une force majeure, à moins qu'elle ne se soit engagée à le réparer.

La force majeure est un événement imprévisible et irrésistible; y est assimilée la cause étrangère qui présente ces mêmes caractères.
1991, c. 64, a. 1470.

Les contrats préliminaires

a) Les modèles de l'APCHQ

Les modèles de contrat préliminaire standardisés de l'APCHQ contiennent une clause « Retard de livraison » qui se lit ainsi :

RETARD DANS LA LIVRAISON

6. Le vendeur ne sera pas responsable du retard apporté à la livraison de l'immeuble, si ce retard provenait du défaut du promettant-acheteur de remplir ses obligations en vertu du présent contrat, ou d'une force majeure, ou de la survenance de toute autre cause indépendante de la volonté du vendeur, à savoir, mais sans limitation : tout accident inévitable, guerre, révolution, inondation, feu, grève ou autre conflit de travail, défaut de tout fournisseur de matériaux ou de services, impossibilité d'obtenir les matériaux à des conditions raisonnables suivant les dispositions de la clause 4 ci-dessus, impossibilité d'obtenir des services à des conditions raisonnables, absence des services d'utilité publique, retard dans les inspections par la société prêteuse ou, encore, tout règlement ou législation ou ordonnance de tout palier gouvernemental.

Advenant le cas où le commencement ou la continuation des travaux de construction soit empêché pour une cause indépendante de la volonté du vendeur, tel qu'établi ci-dessus, et que cet empêchement se prolonge pendant une période de trente (30) jours ou plus et que, par la suite, le coût de la construction ait augmenté, le vendeur aura le droit, en justifiant telle augmentation, de mettre en cause le prix de vente de l'immeuble et d'en négocier une augmentation avec le promettant-acheteur. Advenant qu'une nouvelle entente ne puisse intervenir quant au nouveau prix de vente, l'une ou l'autre des parties aura le droit d'annuler le présent contrat préliminaire et, dans ce cas, tout argent reçu par le vendeur sera remis au promettant-acheteur, sans autre recours de part et d'autre.

Cette clause prévoit que l'entrepreneur n'est pas responsable d'un retard de livraison qui découle d'une cause indépendante de sa volonté. Cette clause fait référence non seulement à un cas de force majeure et à toute cause étrangère à la volonté de l'entrepreneur, mais également à certaines situations précisément identifiées (grève, guerre, révolution, inondation, conflit de travail, impossibilité d'obtenir des matériaux ou des services à des coûts raisonnables, etc.), ainsi qu'à tout règlement, législation ou ordonnance de tout palier gouvernemental. La référence directe à «tout règlement, législation ou ordonnance» dissipe tout doute à l'effet que le décret 223-2020 constitue une force majeure en vertu du contrat.

Considérant que tous les chantiers sont suspendus par l'effet du décret 223-2020, la clause de retard de livraison s'appliquera et l'entrepreneur ne devrait être pas considéré en défaut de respecter ses obligations à savoir la délivrance de l'immeuble à la date prévue.

Considérant l'effet domino d'une suspension des activités de construction et les délais de mobilisation, il est à prévoir que les délais de retard seront généralement plus longs que le délai d'interruption. Dans un tel cas, l'entrepreneur devra être en mesure de démontrer une autre cause étrangère à sa volonté justifiant son retard de livraison, autre que le simple effet du décret.

Nous suggérons aux entrepreneurs et aux promoteurs dans un tel cas d'aviser par écrit leurs clients que, en raison d'une force majeure, la date de livraison de l'immeuble ou de terminaison des travaux sera reportée et de préciser et de quantifier tous les délais découlant de l'interruption forcée par le décret 223-2020. À cet égard, il sera opportun de préciser, le cas échéant, le temps de mobilisation, les délais de fourniture de matériaux, les délais administratifs afin d'obtenir l'émission de permis ou de service public.

Le droit d'augmenter le prix convenu

Cette clause prévoit également la possibilité pour l'entrepreneur de revoir son prix à la hausse si l'interruption est de plus de trente jours et que les coûts de construction ont augmenté pendant la durée de l'évènement.

b) Les modèles de la GCR

La situation est plus complexe pour les entrepreneurs utilisant les modèles de la GCR. D'une façon générale, les modèles de la GCR (dont l'utilisation n'est pas obligatoire) protègent mal les droits de l'entrepreneur². C'est également le cas en ce qui concerne la force majeure et de retard dans la livraison. Contrairement aux modèles de l'APCHQ, les modèles de contrat préliminaire de la GCR ne prévoient pas que l'entrepreneur n'est pas responsable du retard de livraison pour une cause de force majeure ou pour une cause étrangère à sa volonté.

Cette omission est importante en ce que l'article 1470 du Code civil du Québec, prévoyant qu'une personne ne peut être tenu responsable du préjudice causé à autrui si ce dernier résulte d'une force majeure, n'est pas d'ordre public.

² Voir la publication suivante : <https://cpavocats.ca/les-modeles-de-contrat-preliminaire-et-de-contrat-dentreprise-de-la-gcr-sont-ils-obligatoires-2/>

Crochetière — Pétrin.

Il en est de même relativement aux dispositions de l'article 1693 du Code civil du Québec³ prévoyant que lorsqu'une obligation (la livraison du bien vendu) ne peut être respectée pour cause de force majeure, le débiteur de cette obligation est libéré de celle-ci.

Il est donc possible de prévoir, dans un contrat, qu'une partie ne pourra être libérée de ses obligations pour une cause de force majeure. Bien que nous ne croyions pas que la rédaction des modèles de la GCR a pour effet d'écartier l'application des articles 1470 et 1693 du Code civil du Québec, les droits des parties sont beaucoup plus difficiles à circonscrire dans le cas des modèles de la GCR que dans le cadre des modèles de l'APCHQ.

L'analyse

Les modèles de contrat préliminaire de la GCR contiennent deux clauses qui peuvent s'appliquer aux retards de livraison découlant d'une situation de force majeure. Il s'agit des clauses «Report de la date de livraison» et de «Retard de livraison».

La clause « Report de la date de livraison »

Il s'agit de la clause 3.2 ou 4.2 des modèles de la GCR.

3.2 Report de la date de clôture

(les parties doivent préciser en page 5 au sous-paragraphe 8.1.2 s'ils souhaitent appliquer ou non la présente clause).

Si applicable, l'acheteur reconnaît que la date de clôture mentionnée au paragraphe 3.1 est approximative.

Si le vendeur n'est pas en mesure de respecter cette date de clôture, il s'engage à donner un avis écrit à l'acheteur au moins soixante (60) jours **OU** du nombre de jours déterminés en page 5 à l'alinéa 8.1.2.1. Dans ce cas, et afin de fixer une nouvelle date de clôture, les règles suivantes s'appliqueront :

³ **1693.** Lorsqu'une obligation ne peut plus être exécutée par le débiteur, en raison d'une force majeure et avant qu'il soit en demeure, il est libéré de cette obligation; il en est également libéré, lors même qu'il était en demeure, lorsque le créancier n'aurait pu, de toute façon, bénéficier de l'exécution de l'obligation en raison de cette force majeure; à moins que, dans l'un et l'autre cas, le débiteur ne se soit expressément chargé des cas de force majeure.

La preuve d'une force majeure incombe au débiteur.

1991, c. 64, a. 1693.

- 3.2.1 Le vendeur donnera à l'acheteur un avis écrit d'au moins soixante (60) jours avant la nouvelle date de clôture, laquelle ne pourra pas être éloignée de plus de cent quatre-vingts (180) jours **OU** du nombre de jours déterminés en page 5 à l'alinéa 8.1.2.2.
- 3.2.2 À défaut par le vendeur d'aviser l'acheteur de la nouvelle date de clôture comme susdit, l'acheteur pourra : Résoudre le Contrat préliminaire et les acomptes payés ainsi que tous autres montants versés par l'acheteur relativement au Contrat préliminaire, le cas échéant, lui seront remboursés sans autre recours de part et d'autre; **OU** Exiger le paiement des pénalités pour retard de livraison, tel que prévu au paragraphe 3.4.

Ces clauses doivent être complétées par les clauses 8.1.2 ou 9.1.2

8.1 Clôture de la vente et occupation (Article 3)

8.1.1 **Date de clôture convenue (paragraphe 3.1) :** _____ / _____ / _____
jour mois année

8.1.2 **Report de la date de clôture (paragraphe 3.2)** " applicable Non applicable

8.1.2.1 Nombre de jours maximum avant la date de clôture pour donner l'avis écrit de l'entrepreneur (paragraphe 3.2) :

60 jours **OU** _____ jours

8.1.2.2 Nombre de jours maximum, depuis la date de clôture (paragraphe 3.1), avant la nouvelle date de clôture :

180 jours **OU** _____ jours

Il s'agit d'une clause optionnelle, laquelle peut recevoir application dans la mesure où les parties font le choix de l'appliquer. Ce choix est doit être fait à l'article 8.1.2 ou 9.1.2. en cochant l'une ou l'autre des deux options (applicable ou non applicable). L'absence de choix rend l'interprétation du contrat difficile, voire impossible, et a pour effet de rendre incertains les droits des parties.

Si la clause « report de la date de livraison » est applicable, il sera possible pour l'entrepreneur de repousser la date de livraison en donnant l'avis prévu, et ce, sans frais ni pénalité. Il est cependant important de noter que cet avis doit être donné à l'intérieur du délai prévu ou à défaut au moins 60 jours de la date de clôture et la date de report soit du nombre de jours maximum prévu au contrat ou à défaut de 180 jours. Le défaut de donner cet avis permet à l'acheteur de résoudre le contrat ou de demander le paiement de la pénalité prévue.

Nous suggérons aux entrepreneurs et aux promoteurs qui sont à l'intérieur des délais prévus par cette clause de donner à leurs clients un avis de report de la date de clôture.

Si la clause « report de la date de livraison » n'est pas applicable, c'est la clause « 3.4 Retard de livraison » qui doit s'appliquer.

La clause « Retard de livraison »

Cette clause se lit ainsi :

3.4 Retard de livraison

3.4.1 *Si le vendeur est dans l'impossibilité de livrer l'Immeuble à la date de clôture, telle qu'elle pourra être reportée conformément au paragraphe 3.2, le cas échéant, l'acheteur pourra appliquer les règles suivantes ou l'une ou l'autre de celles-ci :*

3.4.1.1 *exiger à compter de cette date, la somme indiquée en page 5 à l'alinéa 8.1.3.1, à titre de pénalité jusqu'à la livraison de l'Immeuble;*

3.4.1.2 *donner, si le retard de livraison est important, soit d'un nombre de jours supérieur à celui indiqué en page 5 à l'alinéa 8.1.3.2, un avis écrit au vendeur le mettant en demeure de livrer l'Immeuble dans un délai maximum du nombre de jours indiqués en page 5 à l'alinéa 8.1.3.3. À défaut par le vendeur de s'y conformer dans ce délai, l'acheteur pourra résoudre le Contrat préliminaire et les acomptes payés ainsi que tous autres montants versés par l'acheteur relativement au Contrat préliminaire, le cas échéant, lui seront remboursés avec le paiement des pénalités mentionnées ci-dessus, sans autre recours de part et d'autre.*

3.4.2 *Nonobstant le sous-paragraphe 3.4.1, le vendeur ne sera pas responsable du retard apporté à la livraison de l'Immeuble, si ce retard provenait du défaut de l'acheteur de remplir ses obligations en vertu du Contrat préliminaire.*

Cette clause doit être lue avec la clause 8.1.3⁴:

8.1.3 Retard de livraison (paragraphe 3.4) :

8.1.3.1 *Pénalité à payer (alinéa 3.4.1.1) : _____ \$ par jour*

8.1.3.2 *Nombre de jours pour que soit considéré comme étant important le retard de livraison (alinéa 3.4.1.2) : _____ jours*

8.1.3.3 *Délai maximum pour la livraison de l'Immeuble suite à la mise en demeure (alinéa 3.4.1.2) : _____ jours*

⁴ Le défaut de compléter l'article 8.1.3 rend inapplicable la clause 3.4 Retard de livraison

Nous croyons que ces clauses n'ont pas pour effet de rendre les dispositions de l'article 1470 et 1693 du Code civil du Québec inapplicables. En conséquence, l'entrepreneur qui ne pourra pas livrer l'immeuble qu'il s'est engagé à construire à l'intérieur des délais prévus en raison des dispositions du décret 223-2020, pourra repousser la date de livraison et ne devrait pas être tenu de payer des dommages à l'acheteur.

Cependant, ces clauses, strictement interprétées, pourraient constituer une renonciation des parties aux dispositions des articles 1470 et 1693 du Code civil du Québec. Si tel est le cas, ce que nous doutons, l'entrepreneur serait tenu de payer une pénalité en cas de retard de livraison causé par une force majeure et les bénéficiaires pourraient résoudre le contrat.

Nous suggérons aux entrepreneurs et aux promoteurs ayant signé de tels contrats et qui ne peuvent pas utiliser la clause «Report de la date de livraison», d'envoyer un avis écrit à leurs clients à l'effet qu'en raison d'une force majeure, la date de livraison de l'immeuble ou de terminaison des travaux sera reportée et de préciser et de quantifier tous les délais découlant de l'interruption forcée par le décret 223-2020, le tout en s'appuyant sur les dispositions des articles 1470 et 1693 du Code civil du Québec.

Conclusions

En aucun temps les entrepreneurs ne devraient être responsables des retards causés par une force majeure ou être considérés en défaut de respecter une date de livraison en raison d'une cause indépendante de leur volonté. Les modèles de contrats de la GCR protègent mal les droits des entrepreneurs et leur rédaction est susceptible de provoquer de nombreux litiges considérant la situation de force majeure découlant de l'application du décret 233-2020.

Nous réitérons que l'utilisation d'un modèle de contrat tenant compte de vos besoins et protégeant vos droits est essentielle en cas de litige. Nous vous suggérons d'envoyer des avis écrits à vos clients établissant la situation de force majeure et expliquant la nature des délais livraison et d'exécution des travaux qui en découleront.

Nous sommes là pour aider en ces temps inédits.

Pour l'équipe de Crochetière, Pétrin,

Stéphane Paquette, avocat.