

Modalités imprécises : absence d'une entente officielle sur les projets de construction

08 juin 2022

Les parties qui s'associent pour des projets de construction et qui ne rédigent pas de contrat en bonne et due forme pourraient faire face à des incertitudes quant à leurs droits en cas de problème. Bien que la loi fasse état d'un lien conventionnel véritable en l'absence d'un contrat solennel, la Cour suprême de la Colombie-Britannique et la Cour provinciale de l'Alberta ont récemment tiré des conclusions opposées à l'égard des conditions qui rendent cela possible.

Dans l'affaire *Hodder Construction (1993) Ltd. v. Topolnisky*, [2021 BCSC 666](#), un entrepreneur a intenté une action contre une propriétaire relativement à la construction d'une maison. Un an après le début du projet, des problèmes ont commencé à apparaître. Les coûts se sont mis à dépasser les prévisions et la propriétaire a pris du retard dans les paiements. Quelques mois plus tard, l'entrepreneur général s'est retiré du projet, a enregistré un privilège de construction et a poursuivi la défenderesse pour 359 400 \$ de factures impayées. Cette dernière a déposé une demande reconventionnelle, alléguant que l'entrepreneur n'avait pas mené à bien le projet et soulignant certaines lacunes. Les parties n'avaient jamais signé de contrat en bonne et due forme. Malgré un grand nombre de messages textes, de lettres, de courriels et de discussions en personne, la Cour suprême de la Colombie-Britannique a jugé qu'aucun contrat ne liait les parties.

En outre, la Cour a statué qu'une entente entre les parties n'était pas suffisante pour constituer un contrat de construction exécutoire. Elle a conclu qu'en règle générale, un contrat de construction exécutoire exige un accord de volonté sur la nature des travaux, l'échéancier et le coût. Bien que les tribunaux puissent examiner des facteurs externes pour déterminer les intentions objectives des parties, ces facteurs ne peuvent pas avoir pour effet d'établir un nouveau contrat que les parties n'ont jamais eu l'intention de conclure.

Dans le cas qui nous intéresse, les parties ne se sont entendues ni sur l'échéancier, ni sur la structure tarifaire, ni sur un prix forfaitaire. La seule conclusion de la Cour quant à l'existence d'une entente concernait le fait que les parties avaient convenu que le demandeur agirait comme entrepreneur général. La Cour a estimé que la délivrance et le paiement d'une facture en l'absence d'un contrat en bonne et due forme pouvaient démontrer un accord de volonté sur les modalités essentielles, pourvu que la facture soit suffisamment détaillée. Il s'agit cependant d'une analyse très factuelle qui, en

l'espèce, dépend du contenu des factures. Dans une autre affaire jugée par la Cour suprême de la Colombie-Britannique, [Greenhill Properties \(1977\) Ltd. v. Sandcastle Recreation Centre Ltd.](#), l'existence d'un contrat exécutoire a été établie malgré l'absence d'une entente écrite. Toutefois, la facture comprenait une liste détaillée des coûts, une majoration de 8 % ainsi que des frais généraux de 3 %.

Dans ce dossier, la Cour a ultimement rejeté la plainte pour rupture de contrat de l'entrepreneur, estimant qu'il n'existait pas de contrat. Néanmoins, afin que l'entrepreneur soit un tant soit peu indemnisé pour les travaux et les matériaux liés au projet, la Cour a appliqué le principe du quantum meruit et lui a accordé 199 879,16 \$. Quant à lui, le propriétaire a présenté une demande reconventionnelle de 131 094 \$ dans laquelle il prétendait que l'entrepreneur avait fait preuve de négligence en déclarant qu'il mènerait à bien les travaux pour une somme d'argent précise. Après une analyse factuelle détaillée, la Cour a déterminé que les parties n'avaient jamais déterminé avec certitude les modalités relatives au prix. Elle a soutenu qu'en l'absence d'un contrat obligatoire, la notion de relation quasi contractuelle pouvait soutenir une réclamation pour assertion négligente, et qu'un devis raisonnablement fondé d'un constructeur se présentant comme ayant des connaissances et des compétences suffisantes pouvait constituer la base de ces modalités. Toutefois, un simple devis ne suffit pas s'il ne s'accompagne pas d'une discussion approfondie ou d'une entente sur la nature et la qualité du travail. Pour ces motifs, la Cour a rejeté la demande reconventionnelle du propriétaire.

À l'inverse, dans *Jomha v Dergousoff*, [2021 ABPC 268](#), la Cour provinciale de l'Alberta a conclu qu'il existait bel et bien un contrat entre les parties malgré l'absence d'une entente solennelle. Dans cette affaire, le plaignant, Nezar Jomha, avait retenu les services du défendeur pour la réfection de son sous-sol. Toutefois, le projet a pris du retard et les coûts ont augmenté. Le défendeur a abandonné le chantier après que le plaignant eut refusé de lui verser 19 000 \$. Ce dernier a affirmé que le défendeur était l'entrepreneur général pour ce projet, que le prix convenu était de 50 000 \$, versés sous la forme d'une somme forfaitaire, et que le défendeur avait accepté de couvrir les coûts de la main-d'œuvre et des matériaux liés aux travaux de rénovation à l'intérieur. Le défendeur a soutenu que, selon les modalités de l'entente, il se devait d'essayer de terminer le projet pour 50 000 \$, mais que le plaignant couvrirait le coût des principaux matériaux (p. ex., armoires, couvre-planchers) et des corps de métier. Le défendeur a déposé une demande reconventionnelle de 19 000 \$ pour les montants impayés.

La Cour a estimé qu'il y avait un contrat, mais la base sur laquelle elle s'est appuyée n'est pas claire. Elle a admis que les positions des parties quant aux modalités du contrat divergeaient fortement, et que la relation contractuelle était encore en cours d'évolution. En somme, bien qu'elle ait semblé reconnaître qu'il n'y avait pas d'accord de volonté entre les parties et que la question de l'injustice n'était pas suffisante pour invalider un contrat, la Cour était réceptive à l'idée de reconnaître l'existence d'un contrat valide puisque les modalités non écrites étaient manifestement injustes pour le défendeur. Contrairement à l'affaire *Hodder*, la Cour a déterminé qu'un contrat exécutoire existait dans le cas de *Jomha* malgré l'absence d'un accord de volonté sur certaines modalités. Finalement, la Cour a accordé 19 000 \$ à l'entrepreneur sans néanmoins se prononcer clairement sur les modalités essentielles décrites dans *Hodder*. En outre, elle a déterminé que l'obligation de l'entrepreneur en vertu du contrat était de fournir des services de rénovation compétents, ce qu'il a fait, et que celle du plaignant était de régler son compte en temps opportun, ce qu'il n'a pas fait.

Points à retenir

Au vu de ces décisions, la pratique optimale pour les parties qui entreprennent des projets de construction est de se conformer aux principes de l'affaire Hodder, lesquels s'appuient sur des notions juridiques bien établies. Plus particulièrement, les parties à un contrat de construction doivent s'assurer que les principales modalités sont définies dans une entente écrite solennelle. Au bout du compte, que leur contrat soit verbal ou écrit, les parties doivent en établir les modalités avec certitude. Une entente écrite comprenant des modalités claires sur l'ensemble des éléments du contrat (échancier du projet, coûts, structure tarifaire, etc.) est préférable et permettra d'éviter les litiges comme ceux décrits plus haut.

Si vous avez des questions sur le présent article ou toute autre préoccupation en matière de construction, n'hésitez pas à communiquer avec l'un-e de nos [avocats en droit de la construction](#).

Par

[Rodney A. Smith, Stela Hima Bailey, Jason Buttuls, Celine Zhen](#)

Services

[Construction, Différends en matière de construction](#)

BLG | Vos avocats au Canada

Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L. (BLG) est le plus grand cabinet d'avocats canadien véritablement multiservices. À ce titre, il offre des conseils juridiques pratiques à des clients d'ici et d'ailleurs dans plus de domaines et de secteurs que tout autre cabinet canadien. Comptant plus de 725 avocats, agents de propriété intellectuelle et autres professionnels, BLG répond aux besoins juridiques d'entreprises et d'institutions au pays comme à l'étranger pour ce qui touche les fusions et acquisitions, les marchés financiers, les différends et le financement ou encore l'enregistrement de brevets et de marques de commerce.

blg.com

Bureaux BLG

Calgary

Centennial Place, East Tower
520 3rd Avenue S.W.
Calgary, AB, Canada
T2P 0R3

T 403.232.9500
F 403.266.1395

Ottawa

World Exchange Plaza
100 Queen Street
Ottawa, ON, Canada
K1P 1J9

T 613.237.5160
F 613.230.8842

Vancouver

1200 Waterfront Centre
200 Burrard Street
Vancouver, BC, Canada
V7X 1T2

T 604.687.5744
F 604.687.1415

Montréal

1000, rue De La Gauchetière Ouest
Suite 900
Montréal, QC, Canada
H3B 5H4

T 514.954.2555
F 514.879.9015

Toronto

Bay Adelaide Centre, East Tower
22 Adelaide Street West
Toronto, ON, Canada
M5H 4E3

T 416.367.6000
F 416.367.6749

Les présents renseignements sont de nature générale et ne sauraient constituer un avis juridique, ni un énoncé complet de la législation pertinente, ni un avis sur un quelconque sujet. Personne ne devrait agir ou s'abstenir d'agir sur la foi de ceux-ci sans procéder à un examen approfondi du droit après avoir soupesé les faits d'une situation précise. Nous vous recommandons de consulter votre conseiller juridique si vous avez des questions ou des préoccupations particulières. BLG ne garantit aucunement que la teneur de cette publication est exacte, à jour ou complète. Aucune partie de cette publication ne peut être reproduite sans l'autorisation écrite de Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L. Si BLG vous a envoyé cette publication et que vous ne souhaitez plus la recevoir, vous pouvez demander à faire supprimer vos coordonnées de nos listes d'envoi en communiquant avec nous par courriel à desabonnement@blg.com ou en modifiant vos préférences d'abonnement dans blg.com/fr/about-us/subscribe. Si vous pensez avoir reçu le présent message par erreur, veuillez nous écrire à communications@blg.com. Pour consulter la politique de confidentialité de BLG relativement aux publications, rendez-vous sur blg.com/fr/ProtectionDesRenseignementsPersonnels.

© 2025 Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L. Borden Ladner Gervais est une société à responsabilité limitée de l'Ontario.