

Bulletin - Droit de la construction

5 MARS 2012

LA RÉSILIATION DU CONTRAT

PAR ME DOMINIQUE PELLETIER-GIROUX
ET ME STÉPHANE REYNOLDS

Un contrat de construction est, au sens du *Code civil du Québec*, un contrat d'entreprise. L'un des aspects particuliers de ce type de contrat est la faculté qu'ont les parties d'y mettre fin, même en cours d'exécution. Cette résiliation de contrat peut provenir d'une décision du donneur d'ouvrage ou de l'entrepreneur, qu'il soit un entrepreneur général ou un sous-traitant. Cependant, cette décision unilatérale s'accompagne de conséquences que les intervenants se doivent de connaître. Ajoutons également que ces règles visent tant les entrepreneurs que les sous-entrepreneurs et que, dans le cas d'un contrat de sous-traitance, l'entrepreneur général sera assimilé au donneur d'ouvrage et le sous-entrepreneur, à l'entrepreneur.

RÉSILIATION UNILATÉRALE PAR LE CLIENT OU LE DONNEUR D'OUVRAGE

Nous nous attarderons très peu sur la résiliation du contrat par le client ou donneur d'ouvrage dans le présent article. Il y a toutefois une distinction importante entre le droit à la résiliation unilatérale

par le client et celui de l'entrepreneur. Le client ou donneur d'ouvrage possède un droit unilatéral et quasi incontestable de résilier un contrat d'entreprise sans avoir à invoquer un quelconque défaut de la part de l'entrepreneur ou du prestataire de services¹.

Bien que le client n'ait pas à motiver sa décision de mettre fin au contrat, il se verra dans l'obligation de dédommager l'entrepreneur ou le prestataire de services pour les dommages causés par cette résiliation unilatérale. Le client sera donc tenu de payer, en proportion du prix total du contrat convenu, les frais et dépenses actuels, la valeur des travaux exécutés avant la fin du contrat ou avant la notification de la résiliation, ainsi que, le cas échéant, la valeur des biens fournis, lorsque ceux-ci peuvent lui être remis et qu'il peut les utiliser².

Certains contrats pourront présenter des règles particulières, mais, en règle générale, le privilège du client de mettre fin au contrat est quasi illimité. Il en sera autrement pour l'entrepreneur.

RÉSILIATION DU CONTRAT PAR L'ENTREPRENEUR

Le droit de résiliation du contrat de construction par l'entrepreneur est beaucoup plus circonscrit et limité que celui reconnu au client. L'entrepreneur

¹ J. BROSSARD, Christian, « La résiliation unilatérale de l'article 2125 C.c.Q. : un droit incontestable ou un privilège limité? », dans S.F.P.B.Q., *Développements récents en droit de la construction* (2011), Cowansville, Éditions Yvon Blais.

² *Code civil du Québec*; L.Q., 1991, c. 64, art. 2129.

³ *Code civil du Québec*; art. 2126.

devra respecter les obligations prévues au *Code civil du Québec*³ et invoquer un motif sérieux pour mettre fin au contrat. Même en présence de ce motif sérieux, il ne pourra le faire à contretemps de façon à mettre le client ou le donneur d'ouvrage dans une situation problématique. En ce sens, l'entrepreneur sera tenu de faire tout ce qui est nécessaire pour prévenir une perte. Quant aux motifs sérieux, il s'agit d'une question de faits soumise à l'appréciation du tribunal. Voici quelques illustrations de « motifs sérieux » :

- L'ingérence répétée d'un client dans l'exécution du travail de l'entrepreneur;
- Le manque de collaboration du client;
- Le changement unilatéral des conditions contractuelles par le client;
- La grossièreté et l'incivilité soutenues;
- Le défaut du prestataire de services de se conformer à l'obligation de civilité.

Il faut cependant plus qu'un simple défaut mineur pour permettre à l'entrepreneur de résilier le contrat. Ainsi, des éléments comme l'incompatibilité de caractère, un client exigeant, le retard dans le début des travaux, une erreur économique ou le refus du client de payer pour une raison valable ne sont pas considérés comme des motifs sérieux, puisqu'il s'agit de défauts négligeables de peu d'importance en soi.

De plus, l'incapacité pour un entrepreneur de compléter les travaux pour lesquels il a soumissionné n'est pas non plus un motif sérieux justifiant la résiliation unilatérale. Il s'agit plutôt d'un défaut d'exécution du contrat convenu avec le client. Finalement, malgré des difficultés d'interprétation du contrat et des obligations de chacune des parties, un entrepreneur ne devrait pas, unilatéralement, résilier ce contrat et laisser le

donneur d'ouvrage trouver un autre entrepreneur pour poursuivre son chantier.

Dans tous les cas, nous recommandons à l'entrepreneur de documenter son dossier en privilégiant les échanges écrits entre lui et le donneur d'ouvrage et en avisant ce dernier des problèmes qui surviennent et de leur sérieux.

Au surplus, même en présence d'un motif sérieux, l'entrepreneur ne pourra résilier le contrat de façon dommageable pour le client. Ainsi, l'entrepreneur ne devrait mettre fin au contrat que lorsque le client ou le donneur d'ouvrage est en mesure de poursuivre le chantier sans dommage. À défaut, l'entrepreneur sera dans l'obligation de compenser le donneur d'ouvrage pour les dommages subis, par exemple en engageant un autre entrepreneur plus dispendieux pour terminer le chantier. Par contre, si l'entrepreneur offre de continuer à exécuter les travaux jusqu'à ce que son client lui trouve un remplaçant ou lorsque la situation dans laquelle se trouve l'entrepreneur est assimilable à une force majeure, soit une impossibilité de terminer un contrat en raison d'un motif sérieux, la résiliation ne sera pas considérée comme faite à contretemps et ne donnera pas ouverture à une réclamation en dommages.

En conclusion, force est de constater que la faculté de résiliation unilatérale du contrat de construction est très différente selon qu'il s'agisse d'une décision du donneur d'ouvrage ou de l'entrepreneur. La résiliation unilatérale par l'entrepreneur ne sera possible que pour des motifs sérieux, lesquels seront étudiés au cas par cas par les tribunaux, puisque le droit à la résiliation unilatérale est une exception au principe de l'irrévocabilité des contrats. En même dans ce cas, cette résiliation ne devra pas causer de dommages au donneur d'ouvrage, sous peine de poursuite. Il est donc important que l'entrepreneur documente les problèmes rencontrés et s'assure, en cas de résiliation de contrat, que les risques de poursuite sont faibles.