

Réflexions en vue de l'édification d'une loi sur la protection du consommateur immobilier

Marie-Hélène Dufour

Volume 54, Number 1, 2025

Crise(s) de l'habitation : enjeux juridiques et propositions

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1117968ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1117968ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Revue de Droit de l'Université de Sherbrooke

ISSN

0317-9656 (print)

2561-7087 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Dufour, M. (2025). Réflexions en vue de l'édification d'une loi sur la protection du consommateur immobilier. *Revue de droit de l'Université de Sherbrooke*, 54(1), 59–141. <https://doi.org/10.7202/1117968ar>

Article abstract

Under Québec law, the individuals who contract with a building contractor or real estate developer, whether to purchase a new home or a unit in a residential building, or to build, renovate, repair or maintain a residential building, even though they are a consumer, receive only limited legal protection. In this article, we first outline how the current legal and regulatory framework is riddled with inconsistencies and proves insufficient to ensure the protection of this real estate consumer. We then set out to lay the groundwork for an eventual real estate consumer protection act by defining the principles that should guide its development as well as the specific rules and targeted protection measures that should be included.

Réflexions en vue de l'édification d'une loi sur la protection du consommateur immobilier

par Marie-Hélène DUFOUR*

En droit québécois, la personne physique qui contracte avec un entrepreneur en construction ou un promoteur immobilier, que ce soit pour acheter une maison neuve ou une unité d'un immeuble à usage d'habitation ou encore pour faire construire, rénover, réparer ou entretenir un bâtiment résidentiel, bien qu'elle soit un consommateur, ne bénéficie que d'une mince protection sur le plan juridique. Dans le présent article, nous exposons d'abord de quelle façon l'encadrement légal et réglementaire actuel est marqué d'incohérences et s'avère insuffisant à assurer la protection de ce consommateur immobilier. Par la suite, nous cherchons à poser les premiers jalons d'une éventuelle loi sur la protection du consommateur immobilier en définissant les principes qui devraient guider son élaboration ainsi que les règles particulières et les mesures de protection ciblées qui devraient y être incluses.

Under Québec law, the individuals who contract with a building contractor or real estate developer, whether to purchase a new home or a unit in a residential building, or to build, renovate, repair or maintain a residential building, even though they are a consumer, receive only limited legal protection. In this article, we first outline how the current legal and regulatory framework is riddled with inconsistencies and proves insufficient to ensure the

* Marie-Hélène Dufour est professeure adjointe à la Faculté de droit de l'Université de Sherbrooke. Elle tient à remercier Samuel Gagné et Émile Rocheleau qui, en tant qu'auxiliaires de recherche, ont participé à la recherche documentaire. Elle remercie aussi la Fondation du Barreau du Québec qui a accepté de soutenir financièrement un projet ayant mené à la rédaction de ce texte.

protection of this real estate consumer. We then set out to lay the groundwork for an eventual real estate consumer protection act by defining the principles that should guide its development as well as the specific rules and targeted protection measures that should be included.

La persona física que celebra un contrato con un contratista de obras o un promotor inmobiliario, ya sea para comprar una casa nueva o una unidad en un edificio residencial, sea para construir, renovar, reparar o mantener un edificio residencial, incluso aunque sea un consumidor, solo se beneficia de una protección jurídica limitada en derecho quebequense. En este artículo explicamos, en primer lugar, cómo el marco jurídico y reglamentario actual está marcado por inconsistencias y resulta insuficiente para garantizar la protección del consumidor inmobiliario. A continuación, buscamos sentar las primeras bases para una eventual ley de protección al consumidor inmobiliario definiendo los principios que deben guiar su elaboración así como las normas particulares y medidas de protección específicas que deberían incluirse.

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	63
I. L'insuffisance de la protection du consommateur immobilier	67
A) La <i>Loi sur la protection du consommateur</i>	68
1. L'application limitée de la <i>Loi sur la protection du consommateur</i> <i>au domaine immobilier</i>	69
a) Les contrats de vente ou de construction d'un immeuble.....	70
b) Les contrats de réparation et de rénovation d'un immeuble...	73
2. Les contrats conclus par un commerçant itinérant.....	84
B) Le <i>Code civil du Québec</i>	88
1. Les régimes généraux.....	90
a) Le contrat d'entreprise.....	90
b) Le contrat de vente.....	93
2. Les règles particulières à la vente d'immeubles à usage d'habitation.....	95
II. L'amélioration de la protection du consommateur immobilier	102
A) Les principes généraux	103
B) Le contenu de la loi	107
1. La forme, le contenu obligatoire et la formation du contrat.....	107
2. La faculté du consommateur de mettre fin au contrat	111
3. Les clauses prohibées et les pratiques interdites	112
4. Les acomptes, les dépôts ou les paiements préalables	114
5. Les paiements progressifs	116
6. La réception de l'ouvrage et la formulation de réserves	119
7. Le paiement du prix et le droit d'effectuer des retenues	121

8. Les obligations et garanties de l'entrepreneur.....	124
9. Le mécanisme de mise en œuvre des droits du consommateur.....	134
10. L'organisme responsable et le tribunal spécialisé	136
Conclusion	139

Introduction

Certains systèmes juridiques accordent une protection particulière au consommateur du domaine immobilier¹. Le droit québécois, tout en se montrant sensible depuis longtemps à la situation du locataire résidentiel², tarde encore à fournir une protection complète et adéquate au consommateur immobilier. Pourtant, plusieurs motifs justifient d'accorder une protection particulière aux individus qui contractent à des fins d'habitation.

La résidence d'une personne, en raison de sa valeur, constitue généralement le bien principal de son patrimoine. Elle est fréquemment perçue, à tort ou à raison, comme un actif, voire comme un placement ou un investissement³. L'achat d'un immeuble résidentiel représente « l'acte de consommation le plus important dans notre société⁴ » et implique le déboursé de sommes considérables⁵. Une maison ou une unité d'un immeuble à usage d'habitation détenu en copropriété est aussi bien souvent une source majeure d'endettement en plus de générer de nombreuses dépenses d'entretien

¹ Nos recherches nous ont menées à accorder une attention particulière aux lois adoptées par plusieurs États australiens qui, par leurs dispositions détaillées, accordent une protection extensive aux consommateurs immobiliers : *Home Building Act 1989*, No. 147 (Nouvelle-Galles du Sud); *Domestic Building Contracts Act 1995*, No. 088 (Victoria); *Building and Construction Commission Act 1991*, Sched. 1B (Queensland). Voir aussi : Philip BRITTON, Matthew BELL, Deirdre NI FHLOINN et Kim VERNAU, *Residential Construction Law*, Oxford, Hart Publishing, 2021.

² Pierre CIOTOLA, « Le consommateur immobilier, un mythe ou une réalité », (1977) 79 *R. du N.* 407, 421-424.

³ Pierre CIOTOLA, « Le consommateur immobilier : la recherche d'une maison neuve ou usagée de qualité », (1977) 80 *R. du N.* 3, 6.

⁴ Daniel GARDNER, « La protection du consommateur immobilier : le casse-tête incomplet », dans Pierre-Claude LAFOND et Brigitte LEFEBVRE (dir.), *Le consommateur immobilier en quête de protection*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2014, p. 1, à la p. 21. Voir aussi : Thierry BOURGOIGNIE et Pierre-Claude LAFOND, avec la collab. de Lindy ROUILLARD, *La réforme de la Loi sur la protection du consommateur du Québec. Jalons pour un Code de la consommation du Québec*, Montréal, GREDDIC/ Université du Québec à Montréal, 2010, p. 32.

⁵ Charline BOUCHARD, « La protection du consommateur en matière immobilière : fiction ou réalité? », (1989) 89 *R.J.E.U.L.* 1, 3 et 4.

et d'amélioration⁶. De plus, l'immeuble destiné à l'habitation constitue un bien de première nécessité puisqu'il permet de répondre au besoin essentiel de se loger⁷. La liberté contractuelle du consommateur immobilier, laquelle inclut la liberté de contracter ou de ne pas contracter, s'en trouve réduite, d'autant plus que l'acquisition d'une propriété résidentielle est considérée par plusieurs comme un objectif, même comme un rêve⁸. La nécessité pour le consommateur de se loger ainsi que d'entretenir, de réparer ou de modifier son lieu de résidence (et plus globalement, la part considérable de son budget qu'il doit consacrer à l'habitation) le place ainsi en position de faiblesse économique par rapport à l'entrepreneur ou au promoteur immobilier avec qui il contracte.

Le déséquilibre entre, d'une part, le consommateur immobilier et, d'autre part, l'entrepreneur ou le promoteur est aussi accentué par l'asymétrie des connaissances et de l'expertise, tant techniques que juridiques, dont ils disposent de même que par le caractère limité du pouvoir de négociation du consommateur face aux termes contractuels et méthodes d'exécution des travaux déterminés par le constructeur⁹. Le déséquilibre contractuel provient également de la complexité croissante des opérations immobilières¹⁰, conjuguée à leur caractère particulièrement onéreux, ainsi que de la spécialisation des entrepreneurs et du perfectionnement des méthodes et techniques de construction auxquels s'ajoutent la multiplication et la complexification des biens incorporés à des immeubles résidentiels. La vulnérabilité du consommateur immobilier peut aussi être accrue par le stress et les impacts financiers inhérents à tout projet d'acquisition, de construction ou de rénovation résidentielle.

⁶ P. CIOTOLA, préc., note 2, 409.

⁷ *Id.*, 407.

⁸ P. CIOTOLA, préc., note 3, 6 et 7.

⁹ Claude MASSE, «La responsabilité du constructeur et du vendeur de maison d'habitation au Québec», (1977) 12 *R.J.T.* 419, 420. Voir aussi : Nicole L'HEUREUX, «L'avant-projet ontarien de Code de la consommation dans une perspective comparative», (1993) 21 *Can. Bus. L.J.* 283, 291 et 292.

¹⁰ P. CIOTOLA, préc., note 2, 407 et 408; C. BOUCHARD, préc., note 5, 4. Cette complexité résulte notamment de la diversification des modes d'accession à la propriété et de l'émergence de nouveaux modèles de propriété et de copropriété.

La situation de vulnérabilité des consommateurs immobiliers rend nécessaire l'instauration de mesures de protection particulières, adaptées aux problèmes et difficultés auxquels ils font face. Les enjeux sont nombreux : retards lors de l'exécution des travaux et livraison tardive de l'ouvrage; travaux incomplets, inachevés ou en suspens; vices de construction, malfaçons et autres défauts concernant la conformité et la qualité des travaux¹¹; négligence ou refus de l'entrepreneur de procéder à des travaux correctifs ou de parachèvement; représentations inexactes; modifications unilatérales du contrat; variation des prix et hausse des coûts; insolvabilité de l'entrepreneur ou du promoteur et perte des dépôts ou des acomptes versés; difficultés du consommateur à faire valoir ses droits; et plus encore¹².

Dans ce contexte, nous préconisons l'adoption d'une loi sur la protection du consommateur immobilier et proposons quelques réflexions en vue de l'édification de celle-ci. Par consommateur immobilier, nous référons à tout individu qui conclut un contrat¹³ avec un entrepreneur¹⁴ ou un promoteur

¹¹ Les consommateurs qui intentent des recours devant la Division des petites créances de la Cour du Québec en matière de rénovation résidentielle se plaignent principalement de «la mauvaise qualité des travaux exécutés ou des services rendus»: Cécile PILARSKI, «Faire valoir ses droits devant la Cour des petites créances, un défi pour le consommateur immobilier. Retour sur une étude empirique de la jurisprudence», dans Pierre-Claude LAFOND et Brigitte LEFEBVRE (dir.), *Le consommateur immobilier en quête de protection*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2014, p. 349, à la p. 371.

¹² Pauline ROY, «La rénovation et l'acquisition d'un immeuble d'habitation : le difficile arrimage des mesures de protection», dans Denys-Claude LAMONTAGNE, *Droit spécialisé des contrats*, vol. 3 «Les contrats relatifs à l'entreprise», Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 355, à la p. 361; P. CIOTOLA, préc., note 2, 408-410; C. MASSE, préc., note 9, 420 et 421.

¹³ Voir: Claude MASSE, «Fondement historique de l'évolution du droit québécois de la consommation», dans Pierre-Claude LAFOND (dir.), *Mélanges Claude Masse: en quête de justice et d'équité*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2003, p. 39, à la p. 47: «le droit de la consommation est tout entier fondé sur l'institution juridique que constitue le contrat».

¹⁴ Un «entrepreneur» est «une personne qui, pour autrui, exécute ou fait exécuter des travaux de construction ou fait ou présente des soumissions, personnellement ou par personne interposée, dans le but d'exécuter ou de faire exécuter, à son profit de tels travaux»: *Loi sur le bâtiment*, RLRQ, c. B-1.1, art. 7.

immobilier¹⁵ ayant pour objet l'achat, la construction, la rénovation, la réparation ou l'entretien¹⁶ d'un bâtiment résidentiel. Évidemment, un consommateur peut aussi être appelé à conclure d'autres contrats du domaine immobilier, tels des contrats avec un locateur, un courtier immobilier, un inspecteur préachat ou encore avec une institution financière en vue d'obtenir du crédit immobilier¹⁷. Nos propositions visant l'amélioration de la protection du consommateur immobilier se concentrent toutefois spécifiquement sur l'encadrement des rapports contractuels entre ce consommateur et des entrepreneurs de l'industrie de la construction ou autres promoteurs immobiliers.

Notre réflexion s'inscrit dans la foulée d'un rapport déposé, en juin 2021, par le Vérificateur général du Québec à la suite de sa vérification de la performance de la Régie du bâtiment du Québec¹⁸. Dans ce rapport, le Vérificateur général constate notamment que les mesures mises en place par la Régie du bâtiment du Québec «ne protègent pas adéquatement les consommateurs¹⁹», ajoutant que «[I]a protection des consommateurs est un volet important de la mission de la RBQ²⁰». Pourtant, la *Loi sur le bâtiment*, qui institue la Régie du bâtiment, ne met pas directement l'accent sur la protection des consommateurs immobiliers. Suivant cette loi, la mission de la Régie du bâtiment s'articule autour de l'objectif «d'assurer la protection du public²¹» et ses fonctions consistent principalement à contrôler la qualification

¹⁵ Le promoteur immobilier est assimilé à l'entrepreneur: *id.*, art. 8; *Code civil du Québec*, RLRQ, c. CCQ-1991, art. 2124 (ci-après «C.c.Q.»).

¹⁶ L'article 9 de la *Loi sur le bâtiment*, préc., note 14, assimile à des travaux de construction «les travaux de fondation, d'érection, de rénovation, de réparation, d'entretien, de modification ou de démolition». Tel qu'il est expliqué ci-après, d'autres lois établissent des distinctions entre les travaux de construction, de rénovation et de réparation ou d'entretien.

¹⁷ Pierre-Claude LAFOND et Brigitte LEFEBVRE (dir.), *Le consommateur immobilier en quête de protection*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2014.

¹⁸ VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC, *Rapport du Vérificateur général du Québec à l'Assemblée nationale pour l'année 2021-2022*, chap. 3 «Gestion des licences d'entrepreneur en construction et tarification. Audit de performance. Régie du bâtiment du Québec», 2021, en ligne: <perma.cc/29J2-YDD2>.

¹⁹ *Id.*, p. 24.

²⁰ *Id.*

²¹ *Loi sur le bâtiment*, préc., note 14, art. 110.

des entrepreneurs, à vérifier la qualité des travaux de construction qu'ils réalisent ainsi qu'à contribuer à la sécurité des bâtiments²². De plus, les mesures de protection des consommateurs mises en place par la Régie du bâtiment sont limitées, se réduisant principalement à des mesures de protection d'ordre financier²³, soit le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et le cautionnement de licence²⁴. Outre que ces mesures de protection d'ordre financier ne sont pas exemptes de critiques²⁵, il est admis que la *Loi sur le bâtiment* « ne peut, à elle seule, faire office de protection complète, car elle ne concerne pas les pratiques contractuelles²⁶ ».

Dans cet article, nous étudions d'abord les mesures de protection du consommateur immobilier en droit québécois afin de mettre en lumière les limites, les lacunes et les incohérences de celles-ci (partie I). Dans un deuxième temps, nous présentons quelques pistes de réflexion en vue d'améliorer la protection du consommateur immobilier par l'élaboration d'une loi sur la protection du consommateur immobilier (partie II).

I. L'insuffisance de la protection du consommateur immobilier

Au Québec, les mesures visant à offrir une protection au consommateur immobilier sont éparpillées dans de nombreux textes législatifs et réglementaires²⁷. Cette dispersion normative nuit à la clarté du droit en ce domaine et le rend peu accessible pour les consommateurs immobiliers qu'il a pourtant pour objet de protéger²⁸. Plus encore, en l'absence d'une « véritable

²² *Id.*, art. 111.

²³ Les mesures de protection d'ordre financier permettent au consommateur d'être indemnisé par un tiers lorsqu'un entrepreneur néglige ou refuse de compléter ou de corriger l'exécution de travaux de construction.

²⁴ Marie-Hélène DUFOUR, « Les principales mesures de protection d'ordre financier au bénéfice des consommateurs immobiliers » (à paraître).

²⁵ *Id.*

²⁶ T. BOURGOIGNIE et P.-C. LAFOND, préc., note 4, p. 32.

²⁷ D. GARDNER, préc., note 4, à la p. 3.

²⁸ Jeffrey EDWARDS, « La garantie de qualité et le consommateur immobilier : un recours en voie d'édification », dans Pierre-Claude LAFOND et Brigitte LEFEBVRE (dir.), *Le consommateur immobilier en quête de protection*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2014, p. 301, à la p. 315.

politique de protection du consommateur immobilier», ces mesures éparses manquent d'unité et de cohérence²⁹ en plus d'apparaître incomplètes ou insuffisantes. Comme le soulignait avec raison, il y a près de vingt ans, une spécialiste du droit de la consommation, « malgré [des] réformes à la pièce dans le domaine de la construction, le “consommateur immobilier” demeure encore très mal desservi par les mécanismes mis en place, tout comme par la diversité des sources normatives et l'absence d'organisme public chargé d'en surveiller l'application et d'informer adéquatement le consommateur³⁰ ».

Outre les mesures de protection d'ordre financier prévues par la *Loi sur le bâtiment*, les règles encadrant les pratiques contractuelles lors de l'achat, de la construction, de la rénovation, de la réparation ou de l'entretien d'un bâtiment résidentiel, au bénéfice du consommateur immobilier, sont principalement prévues par la *Loi sur la protection du consommateur*³¹ (partie A) et le *Code civil du Québec* (partie B).

A) *La Loi sur la protection du consommateur*

La L.p.c., adoptée en 1978³² et en vigueur depuis 1980, constitue, au Québec, le principal outil de protection du consommateur³³. Cependant, la L.p.c. n'encadre que très partiellement les relations contractuelles et les échanges économiques entre les consommateurs et les entrepreneurs en

²⁹ P. ROY, préc., note 12, à la p. 361.

³⁰ Pauline ROY, « L'élaboration d'une politique en consommation et le contenu d'une nouvelle législation », dans Françoise MANIET (dir.), *Pour une réforme du droit de la consommation au Québec*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, p. 43, à la p. 56. Des reproches similaires sont adressés au droit québécois de la consommation dans son ensemble; voir: Pierre-Claude LAFOND, « Pour un code québécois de la consommation », dans Françoise MANIET (dir.), *Pour une réforme du droit de la consommation au Québec*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, p. 169, aux p. 176 et 177; Thierry BOURGOIGNIE, « Droit de la consommation: manifeste pour un changement de paradigmes », dans Gabriel-Arnaud BERTHOLD et Brigitte LEFEBVRE (dir.), *Mélanges en l'honneur du professeur Pierre-Claude Lafond*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2023, p. 41, à la p. 44.

³¹ RLRQ, c. P-40.1 (ci-après « L.p.c. »).

³² *Loi sur la protection du consommateur*, L.Q. 1978, c. 9.

³³ Les dispositions de la L.p.c. sont complétées par le *Règlement d'application de la Loi sur la protection du consommateur*, RLRQ, c. P-40.1, r. 3.

construction ou promoteurs immobiliers (partie 1) et rien n'indique que la situation sera différente au terme du processus de révision par phases de la L.p.c. présentement en cours³⁴. L'encadrement particulier des contrats conclus par un commerçant itinérant offre une protection supplémentaire à certains consommateurs immobiliers (partie 2). L'étude de la jurisprudence a révélé que la L.p.c. est peu appliquée lors des litiges en matière de rénovation résidentielle, vraisemblablement en raison de sa rédaction lacunaire qui complexifie la détermination de son champ d'application et mobilise des termes peu évocateurs afin d'offrir une protection au consommateur immobilier³⁵.

1. L'application limitée de la *Loi sur la protection du consommateur* au domaine immobilier

La L.p.c. indique s'appliquer à «tout contrat conclu entre un consommateur et un commerçant dans le cours des activités de son commerce et ayant pour objet un bien ou un service³⁶». Suivant cette loi, le consommateur est une personne physique qui se procure un bien ou un service à des fins personnelles, non commerciales³⁷. Le commerçant quant à lui est «celui qui pose des actes de commerce de manière habituelle et pour son propre compte³⁸», c'est-à-dire qui exerce une activité économique de façon continue³⁹.

³⁴ Voir : Pierre-Claude LAFOND, *Droit de la protection du consommateur : théorie et pratique*, 2^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2021, n° 53, p. 23.

³⁵ Michelle CUMYN, «Lisibilité et intelligibilité de la L.p.c. et du contrat de consommation. Bilan et perspective d'avenir», dans Laurence BICH-CARRIÈRE et Geneviève SAUMIER (dir.), *Les 50 ans de la Loi sur la protection du consommateur et l'évolution du droit de la consommation*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2022, p. 33, à la p. 45; Michelle CUMYN et Cécile PILARSKI, «Étude empirique des décisions de la Cour des petites créances en matière de rénovation résidentielle : l'accès au droit, composante essentielle de l'accès à la justice pour les consommateurs», (2014) 48 *RJTUM* 389, 415.

³⁶ L.p.c., préc., note 31, art. 2.

³⁷ Voir : *id.*, art. 1e). Voir aussi : P.-C. LAFOND, préc., note 34, n° 121, p. 59.

³⁸ P.-C. LAFOND, préc., note 34, n° 136, p. 64.

³⁹ *Id.*

L'entrepreneur en construction, tout comme le promoteur immobilier, peut ainsi être qualifié de commerçant⁴⁰.

a) *Les contrats de vente ou de construction d'un immeuble*

Cependant, la L.p.c. s'applique principalement aux contrats ayant pour objet un bien meuble⁴¹. Sauf exception, les contrats concernant la vente ou la construction d'un immeuble sont exclus de l'application de cette loi⁴². Seules certaines dispositions circonscrites s'appliquent également à la vente ou à la construction d'un immeuble⁴³, dont les dispositions sur les pratiques de commerce interdites⁴⁴. Au moment de l'élaboration de la L.p.c., le législateur projetait d'adopter une seconde loi qui aurait porté spécifiquement sur

⁴⁰ Pour l'entrepreneur en construction, voir: *Chamberland c. Construction Roland Bédard inc.*, 2007 QCCS 541, conf. par 2008 QCCA 1810, par. 48; *Cam Construction inc. c. Dussault*, [1995] R.D.I. 454 (C.Q.). Pour le promoteur immobilier, voir: *Turgeon c. Germain Pelletier Ltée*, 2001 CanLII 10669, par. 33 (QC C.A.); *Lô c. 9206-0516 Québec inc.*, 2021 QCCS 490, par. 20. Les artisans (ébénistes patrimoniaux, vitraillistes, plâtriers, artisans en art décoratif, etc.) ne sont pas considérés comme des commerçants: Pierre-Claude LAFOND, «Pour une modernisation des exceptions à la notion de commerçant – Cultivateurs, artisans et professionnels de ce monde: bienvenue au 21^e siècle!», (2017) 76 *R. du B.* 51.

⁴¹ L.p.c., préc., note 31, art. 1d).

⁴² *Id.*, art. 6b). Un courant jurisprudentiel de la Division des petites créances de la Cour du Québec a soumis à l'application de la L.p.c. des contrats de vente de maisons usinées au motif que «les matériaux de la maison à construire [étaient] des biens meubles au moment de la signature du contrat»: *Deslauriers c. Industries Bonneville ltée*, 2024 QCCQ 4246, par. 65; *Gauthier c. Industries Bonneville ltée*, 2006 QCCQ 7293, par. 4. Bien que ce courant ait pour effet d'accroître la protection accordée à certains consommateurs immobiliers, il apparaît néanmoins non fondé en droit. En effet, un contrat de vente d'une maison usinée est un contrat concernant la vente d'un immeuble sans égard au fait que les matériaux nécessaires à sa fabrication sont des biens mobiliers lors de la formation du contrat. Si la L.p.c. s'applique au contrat de vente d'un bien qui est mobilier au moment de l'achat quoiqu'il soit appelé à être incorporé à un immeuble, elle exclut expressément de son champ d'application les contrats dont l'objet est la vente d'un bien immobilier (par exemple, lorsque le vendeur s'engage à délivrer non pas des matériaux de construction, mais une maison).

⁴³ L.p.c., préc., note 31, art. 6.1 (ajouté en 1985).

⁴⁴ *Id.*, art. 215-253.

la protection du consommateur dans le domaine immobilier⁴⁵, ce qui ne s'est jamais matérialisé. Conséquemment, le consommateur immobilier « a hérité d'une bien maigre protection⁴⁶ » et se trouve, à bien des égards, dans un « vide juridique⁴⁷ ».

L'exclusion du domaine immobilier du champ d'application de la L.p.c. prive le consommateur immobilier de se prévaloir des dispositions générales⁴⁸ ou de soulever les différentes garanties prévues à cette loi⁴⁹, y compris la garantie contre les vices cachés⁵⁰. Ainsi, la L.p.c. n'est d'aucun secours au consommateur immobilier qui découvre qu'un vice ou une malfaçon altère un immeuble résidentiel récemment acheté d'un entrepreneur ou d'un promoteur⁵¹.

La L.p.c. n'accorde une protection au consommateur immobilier qu'en cas de pratiques interdites, c'est-à-dire si des représentations fausses ou trompeuses lui sont faites dans le contexte de la vente ou de la construction d'un immeuble⁵². Le consommateur bénéficie alors d'une présomption suivant laquelle il n'aurait pas contracté ou n'aurait pas payé un prix si élevé s'il avait eu connaissance de la pratique interdite à laquelle s'est livré l'entrepreneur ou le promoteur⁵³. Cependant, le caractère d'ordre public de la L.p.c. ne s'applique

⁴⁵ P.-C. LAFOND, préc., note 34, n° 153, p. 72; Pierre B. MEUNIER, «La nouvelle loi du Québec sur la protection du consommateur – Loi 72», (1979) *Meredith Mem. Lect.* 1, 19 et 20; *Systèmes Techno-Pompes inc. c. La Manna*, [1994] R.J.Q. 47 (C.A.).

⁴⁶ P.-C. LAFOND, préc., note 34, n° 153, p. 73.

⁴⁷ P. B. MEUNIER, préc., note 45, 20. Voir aussi : P. ROY, préc., note 12, à la p. 361.

⁴⁸ L.p.c., préc., note 31, art. 8-22.1.

⁴⁹ *Id.*, art. 34-54.

⁵⁰ *Id.*, art. 53.

⁵¹ Luc THIBAUDEAU, «L'application de la *Loi sur la protection du consommateur* au secteur immobilier», dans Pierre-Claude LAFOND et Brigitte LEFEBVRE (dir.), *Le consommateur immobilier en quête de protection*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2014, p. 23, à la p. 43.

⁵² Art. 215 et suiv. L.p.c., préc., note 31. Voir aussi : L. THIBAUDEAU, préc., note 51, aux p. 40-43.

⁵³ Art. 253 L.p.c., préc., note 31. Les pratiques interdites «constituent dol» : *Turgeon c. Germain Pelletier Ltée*, préc., note 40, par. 48. Dès que l'existence d'une pratique de commerce interdite est prouvée, la présomption s'applique sans égard à la bonne ou à la mauvaise foi du commerçant : *9070-2945 Québec inc. c. Patenaude*, 2007 QCCA 447, par. 43.

pas⁵⁴, autorisant l'exclusion de cette mince protection par une clause d'un contrat de vente ou de construction d'un immeuble. De plus, le consommateur immobilier est privé de la possibilité d'exercer les recours civils prévus par la L.p.c. en cas de contravention par un entrepreneur aux règles relatives aux pratiques interdites⁵⁵.

Sur la base de la protection en matière de pratiques interdites, des consommateurs immobiliers ont pu obtenir la réduction du prix d'achat payé pour une unité d'un immeuble en copropriété parce que l'information fournie par le promoteur immobilier, tant dans sa publicité que par ses représentants, quant aux dimensions et à la superficie des unités était inexacte et non conforme à la réalité⁵⁶. De façon similaire, l'acquéreur d'une maison en rangée a aussi obtenu une réduction du prix payé compte tenu du défaut du promoteur, au moment de la vente faite sur plan, de l'informer que deux conteneurs destinés à recevoir les ordures de l'ensemble du complexe immobilier se trouveraient à proximité de la partie privative de son terrain⁵⁷. Dans une autre affaire, le promoteur d'un développement immobilier ayant vendu un terrain et construit une maison jumelée a dû verser des dommages-intérêts afin de compenser le préjudice résultant de son manque de bonne foi et de son défaut de fournir des explications et informations importantes⁵⁸. Des consommateurs ont aussi pu obtenir l'annulation du contrat préliminaire, et le remboursement de la somme

⁵⁴ Les articles 261 et 262 de la L.p.c., préc., note 31, ne sont pas visés par l'article 6.1.

⁵⁵ L'article 272 de la L.p.c. (*id.*) n'est pas visé par l'article 6.1. Les consommateurs immobiliers doivent s'en remettre aux recours de droit commun : *Turgeon c. Germain Pelletier Ltée*, préc., note 40, par. 11, 39 et 40. Voir aussi : P.-C. LAFOND, préc., note 34, n° 154, p. 74; Pauline ROY, *Droit de la protection du consommateur : lois et règlements commentés*, 2^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2009, p. 7.

⁵⁶ *Turgeon c. Germain Pelletier Ltée*, préc., note 40; *Ouellet c. Édifice 10 St-Jacques inc.*, 2008 QCCS 4253, par. 36; *Bouillon c. Constructions Cholette*, 2009 QCCQ 186, par. 44 et 45. Un commerçant ne peut attribuer faussement une dimension ou une mesure à un bien : art. 221b) L.p.c., préc., note 31.

⁵⁷ *Lô c. 9206-0516 Québec inc.*, préc., note 40, par. 20. Un commerçant «ne peut, dans une représentation qu'il fait à un consommateur, passer sous silence un fait important» : art. 228 L.p.c., préc., note 31.

⁵⁸ *Tremblay c. Géco Construction inc.*, 2012 QCCS 4203, par. 75-78. Voir aussi : *Chamberland c. Construction Roland Bédard inc.*, préc., note 40, par. 55-59 (fait important passé sous silence); *Syndicat de la copropriété 64 à 90, rue des*

versée à titre d'acompte, pour l'achat d'une fraction d'une copropriété divisée d'un immeuble construit et vendu par le promoteur qui les a induits en erreur, leur laissant croire erronément qu'ils achetaient non seulement l'unité mais également la terrasse adjacente à celle-ci⁵⁹.

Cela dit, les contrats de vente et de construction d'un immeuble demeurent exclus de l'application de la majeure partie de la L.p.c.

b) *Les contrats de réparation et de rénovation d'un immeuble*

Les contrats de réparation et de rénovation d'un immeuble, soit les contrats concernant « la prestation de service relatif à la réparation, l'entretien ou l'amélioration d'un immeuble » de même que ceux concernant « la prestation d'un tel service et la vente d'un bien s'incorporant à l'immeuble⁶⁰ », sont quant à eux couverts par la L.p.c. Conséquemment, cette loi est appliquée aux « contrats de service avec un peintre; un électricien; un plombier; un couvreur; un entrepreneur spécialisé dans : la pose de revêtement extérieur; la pose de matériaux isolants; l'installation de portes et fenêtres; l'installation d'armoires de cuisine; la finition de sous-sol⁶¹ », tout comme aux « contrats de rénovation de cuisine et de pose d'armoires, de vente et de pose de plancher ou de balcon ou escalier⁶² ». La L.p.c. ne définissant pas le terme « service », les tribunaux ont retenu une conception extensive de ce qui constitue la « prestation d'un service », de façon à y inclure l'exécution de travaux de rénovation ou d'amélioration d'un bien immeuble.

Soeurs grises c. Développement des quais inc., 2011 QCCS 1130, par. 82 (fausses représentations relatives aux coûts de l'énergie).

⁵⁹ *Di Domenico c. Investissements Aldo Ltée*, 2013 QCCS 5760, conf. par 2014 QCCA 870.

⁶⁰ *Systèmes Techno-Pompes inc. c. La Manna*, préc., note 45; *Systèmes Techno-pompes inc. c. Cazes*, 2003 CanLII 71971, par. 6 et 7 (QC C.A.). Le législateur l'a confirmé, en 2017, en retirant une exclusion non en vigueur (art. 6d) L.p.c., préc., note 31) qui excluait ces contrats de l'application de la L.p.c.: *Loi visant principalement à moderniser des règles relatives au crédit à la consommation et à encadrer les contrats de service de règlement de dettes, les contrats de crédit à coût élevé et les programmes de fidélisation*, L.Q. 2017, c. 24, art. 1.

⁶¹ P.-C. LAFOND, préc., note 34, n° 157, p. 76.

⁶² L. THIBAUDEAU, préc., note 51, à la p. 59.

Ce faisant, la notion de « service » suivant la L.p.c. ne correspond pas au contrat de service encadré par le C.c.Q.; elle est entendue dans un sens plus large⁶³. À l'inverse, la notion de « construction » au sens de la L.p.c. « a une portée plus restreinte que le contrat d'entreprise portant sur un ouvrage immobilier du C.c.Q.⁶⁴ ». Les contrats de rénovation d'un immeuble, qui sont considérés comme des contrats de service au sens de la L.p.c.⁶⁵, constituent plutôt des contrats d'entreprise selon le C.c.Q.⁶⁶. En effet, en droit civil, autant les travaux de construction que les travaux de rénovation, parce qu'ils consistent à réaliser un ouvrage que recevra le client à la fin des travaux, relèvent du contrat d'entreprise⁶⁷. Les travaux de réparation ou d'entretien d'un immeuble sont plutôt du domaine du contrat de service en raison de l'absence de production d'un bien nouveau ou considérablement transformé⁶⁸. Par exemple, les travaux d'installation d'un nouveau revêtement de toiture d'un immeuble sont considérés comme des travaux de rénovation couverts par la L.p.c. en tant que service⁶⁹ alors qu'ils sont qualifiés, en droit civil, de travaux de construction, soit des travaux de réalisation d'un ouvrage immobilier, relevant du contrat d'entreprise⁷⁰. En outre, la distinction entre la rénovation et la construction d'un immeuble qui découle de l'application de la L.p.c. apparaît peu compatible avec les règles applicables en matière d'hypothèque légale de la construction qui visent, sans telle différenciation, les créances « des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble⁷¹ ».

⁶³ M. CUMYN, préc., note 35, à la p. 41.

⁶⁴ *Id.*, à la p. 42.

⁶⁵ P.-C. LAFOND, préc., note 34, n° 157, p. 76.

⁶⁶ Art. 2098 C.c.Q.

⁶⁷ Marie-Hélène DUFOUR, *Le contrat d'entreprise de construction dans un contexte de grand chantier. Contribution au renouvellement du régime de droit civil applicable à la réalisation d'ouvrages immobiliers d'envergure*, Sherbrooke, Éditions RDUS, 2023, p. 52 et 53.

⁶⁸ *Id.*, p. 53.

⁶⁹ *Champagne c. Toitures Couture et associés Inc.*, 2002 CanLII 41866, par. 34 (QC C.S.); *Massa Couvreurs ltée c. Québec (Procureur général)*, [1997] R.J.Q. 465 (C.S.).

⁷⁰ *Construction GMR inc. c. Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau*, 2018 QCCA 129.

⁷¹ Art. 2724(2) C.c.Q.

La distinction, en droit de la consommation, entre, d'une part, les contrats de rénovation ou de réparation d'un immeuble et, d'autre part, les contrats de construction entraîne des difficultés pour départager de façon cohérente les contrats soumis à l'application de la L.p.c. de ceux qui en sont exemptés⁷². Il a déjà été suggéré que tout contrat qui «consiste à réparer, entretenir ou améliorer un immeuble existant, même de façon substantielle» soit assujéti à la L.p.c. tandis que le contrat qui «consiste à ériger un immeuble sur un terrain vacant ou sans partir d'un ouvrage préexistant» soit considéré comme un contrat de construction exclu de l'application de cette loi⁷³. Cependant, dans l'état actuel du droit, certains contrats relatifs à des travaux de rénovation d'un immeuble résidentiel, en raison de l'ampleur du chantier ou de l'envergure des travaux, sont pourtant qualifiés par les tribunaux de contrats de construction.

La Cour d'appel a décidé que les contrats relatifs à des travaux «de la nature d'une rénovation courante» sont soumis à l'application de la L.p.c., mais qu'au contraire, les contrats portant sur des travaux de rénovation «d'envergure et complexes» qui impliquent notamment des modifications à la structure, aux fondations ainsi qu'aux divisions d'un immeuble sont exclus de l'application de cette loi⁷⁴. Ainsi, les travaux qui comportent des modifications à la structure d'un immeuble, soit qui nécessitent «d'abattre des cloisons portantes, doubler les solives, ajouter des poutres et des poteaux», sont considérés comme étant des travaux de construction⁷⁵. De même, les travaux d'agrandissement sont couramment qualifiés non pas «de simples rénovations mais plutôt de travaux

⁷² P. ROY, préc., note 12, à la p. 369; L. THIBAUDEAU, préc., note 51, à la p. 47. Voir aussi : ASSOCIATION DES CONSOMMATEURS POUR LA QUALITÉ DANS LA CONSTRUCTION, «Construction ou rénovation? Les nuances traçant la frontière entre la Loi sur la protection du consommateur et le Code civil du Québec», *ACQC*, 2025, en ligne : <perma.cc/Z3UU-JW7T>.

⁷³ P. ROY, préc., note 12, aux p. 370 et 371.

⁷⁴ 2440-0558 *Québec inc. c. Barss*, 2007 QCCA 683, par. 3 (demande pour autorisation d'appeler rejetée, C.S.C., 2007-11-15, 32165).

⁷⁵ *Picard c. Construction Malstrom inc.*, 2021 QCCQ 6177, par. 60. Voir aussi : *Construction Duréco inc. c. Soucy*, 2020 QCCQ 499, par. 44; *Danis (Rénovatech Experts) c. Husny*, 2018 QCCQ 3539, par. 47 et 48; 9147-0179 *Québec inc. c. Kovac*, 2008 QCCQ 6707, par. 49 (requête pour permission d'appeler rejetée, 2008 QCCA 1816).

d'envergure qui [...] tiennent davantage du contrat de construction que du contrat de rénovation⁷⁶». L'ampleur du chantier et le fait que l'immeuble est inhabitable pendant la durée des travaux semblent aussi déterminants pour établir s'il s'agit de travaux de construction ou de rénovation au sens de la L.p.c.⁷⁷, tout comme la valeur de ces travaux⁷⁸ ainsi que la nécessité de recourir à des plans d'architecture⁷⁹. Toutefois, dans certains cas, des travaux, même s'ils impliquaient des modifications aux divisions de l'immeuble⁸⁰ ou un agrandissement⁸¹, ont néanmoins été qualifiés de travaux de rénovation, assujettis à la L.p.c.

En plus des travaux de rénovation majeurs, les travaux de moindre envergure qui participent à un « projet global de construction, même si ce n'est que pour une portion » sont aussi exclus par les tribunaux de l'application de la L.p.c.⁸². Certains travaux peuvent ainsi être qualifiés de travaux de construction ou de rénovation, selon le moment de leur exécution⁸³ et de leur intégration ou non à un projet d'une plus grande ampleur. Au contraire, des travaux de réalisation d'un nouvel ouvrage non relié à l'immeuble résidentiel exécutés après sa construction, tels le forage d'un puits artésien ou la construction et l'installation d'une piscine creusée, sont reconnus comme étant de l'ordre de

⁷⁶ *Passion Maçonnerie inc. c. Chin*, 2022 QCCQ 1224, par. 38. Voir aussi : 9108-2115 *Québec inc. c. Aerts*, 2013 QCCS 4623, par. 109 et 110.

⁷⁷ 2440-0558 *Québec inc. c. Barss*, préc., note 74, par. 3; *Picard c. Construction Malstrom inc.*, préc., note 75, par. 60. Voir aussi : 9147-0179 *Québec inc. c. Kovac*, préc., note 75, par. 49.

⁷⁸ *Passion Maçonnerie inc. c. Chin*, préc., note 76, par. 37.

⁷⁹ *Danis (Rénovatech Experts) c. Husny*, préc., note 75, par. 47; *Pion c. 9183-3566 Québec inc.*, 2019 QCCQ 2556, par. 116; *Construction Duréco inc. c. Soucy*, préc., note 75, par. 45.

⁸⁰ *Belhaoua c. Chaput*, 2020 QCCQ 5580, par. 26, 27 et 59-61; *Morin c. Asselin*, 1997 CanLII 6435 (QC C.Q.).

⁸¹ *Gousse c. 9295-4205 Québec inc. (Rénovation Y.L. et Fils)*, 2020 QCCQ 5464, par. 31; *Lamoureux c. Poirier*, 2005 CanLII 48745, par. 33 (QC C.Q.).

⁸² *Diamantopoulos c. Construction Dompat inc.*, 2013 QCCA 929, par. 27. Voir aussi : *Georges Lareau et Fils inc. c. Robert*, 2018 QCCQ 476, par. 39; *Peintures Richard Nadeau inc. c. Höchli*, 2008 QCCQ 14336, par. 28-30.

⁸³ *Gousse c. 9295-4205 Québec inc.*, préc., note 81, par. 29.

la rénovation⁸⁴. Les notions de « construction » et de « rénovation », tout comme celle de « service », selon la L.p.c. ne correspondent donc ni aux mêmes notions prévues par le C.c.Q. ni au sens courant de ces termes.

En bref, les consommateurs qui contractent avec un entrepreneur dans le contexte d'un projet de rénovation majeur ne peuvent bénéficier de la protection accordée par la L.p.c. : ils doivent s'en remettre aux quelques dispositions du C.c.Q. encadrant le contrat d'entreprise, sans pour autant bénéficier du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. L'exclusion des contrats de rénovations majeures a pour effet de priver de protection des consommateurs appelés à déboursier des sommes considérables. Ce ne sont que les consommateurs qui font exécuter des travaux « de la nature d'une rénovation courante⁸⁵ », soit des travaux modestes de rénovation ou d'amélioration d'un immeuble, ou encore des travaux limités de réparation ou d'entretien qui peuvent bénéficier de la L.p.c. Celle-ci ne contient toutefois aucune disposition concernant spécifiquement les contrats relatifs à la rénovation ou à la réparation d'un immeuble, en plus d'avoir « été conçue davantage pour régler un marché de biens, plutôt qu'un marché de services⁸⁶ ». Il en résulte que les dispositions de la L.p.c. n'offrent, en matière de rénovation résidentielle, qu'une « protection très incomplète au consommateur, généralement mal adaptée à sa situation⁸⁷ ».

Cette loi peut néanmoins s'avérer parfois utile dans le contexte d'un contrat de rénovation ou de réparation d'un immeuble. D'abord, contrairement au C.c.Q., la L.p.c. reconnaît la lésion entre majeurs et permet au consommateur de demander la nullité d'un contrat ou la réduction de ses obligations en cas d'erreur économique « lorsque la disproportion entre les prestations respectives des parties est tellement considérable qu'elle équivaut

⁸⁴ *J.M. Massé & Fils inc. c. Fontaine*, 2008 QCCQ 8697, par. 29; *Entreprises Adrien Bélanger Inc. c. Beaulieu*, 2004 CanLII 12865, par. 28 et 29 (QC C.Q.); *Piscines Trevi inc. c. Lanthier*, J.E. 94-276 (C.S.).

⁸⁵ 2440-0558 *Québec inc. c. Barss*, préc., note 74, par. 3.

⁸⁶ Louise ROZON, « Le point de vue d'une organisation de consommateurs », dans Françoise MANIET (dir.), *Pour une réforme du droit de la consommation au Québec*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, p. 11, à la p. 13.

⁸⁷ M. CUMYN et C. PILARSKI, préc., note 35, 449.

à de l'exploitation du consommateur⁸⁸ ». Ainsi, si le tribunal est convaincu de « l'existence d'une disproportion tellement considérable entre les travaux fournis par [l'entrepreneur] et le prix payé par [le consommateur] qui équivaut à de l'exploitation », le consommateur peut récupérer la différence entre le prix qu'il a payé et la valeur réelle des travaux effectués⁸⁹. De plus, le tribunal peut intervenir lorsque l'obligation contractée par le consommateur « est excessive, abusive ou exorbitante⁹⁰ », en tenant compte « de la condition des parties, des circonstances dans lesquelles le contrat a été conclu et des avantages qui résultent du contrat pour le consommateur⁹¹ ». Ainsi, le tribunal a, par exemple, annulé un contrat d'achat, d'installation et de financement d'une thermopompe, concluant que le prix payé par la consommatrice était excessif, notamment au regard de sa capacité financière limitée⁹² et, dans un autre cas, écarté une clause imposant à un consommateur le paiement d'une pénalité excessive en cas de résiliation du contrat⁹³.

La L.p.c. interdit aussi les clauses d'exonération ou de limitation de la responsabilité contractuelle⁹⁴, empêchant un entrepreneur de chercher à « s'exonérer, à l'avance, des conséquences de ses faits et de ses choix⁹⁵ ». En outre, sauf exception, un commerçant ne peut se réserver la possibilité de modifier unilatéralement le contrat⁹⁶ ni de le résilier⁹⁷, tout comme il ne peut retirer à un consommateur sa faculté de mettre fin unilatéralement et sans motif à un contrat de service⁹⁸. De même, la L.p.c. indique clairement qu'« [a]ucuns frais ne peuvent être réclamés d'un consommateur, à moins que

⁸⁸ Art. 8 L.p.c., préc., note 31.

⁸⁹ *Neault c. Moreda Construction inc.*, 2020 QCCQ 802, par. 17 et 18.

⁹⁰ Art. 8 L.p.c., préc., note 31.

⁹¹ *Id.*, art. 9.

⁹² *Toussaint c. Groupe Hydro HVAC inc.*, 2021 QCCQ 2502, par. 24-26.

⁹³ *Rénovations Métropolitaines (Québec) Ltée c. Shane*, 2002 CanLII 11203, par. 23 (QC C.Q.).

⁹⁴ Art. 10 L.p.c., préc., note 31.

⁹⁵ *Fleury c. Planchers Renaissance inc.*, 2021 QCCQ 2008, par. 70.

⁹⁶ Art. 11.2 L.p.c., préc., note 31.

⁹⁷ *Id.*, art. 11.3.

⁹⁸ *Id.*, art. 11.4.

le contrat n'en mentionne de façon précise le montant⁹⁹ ». Cette disposition s'ajoute à la règle prévue par le C.c.Q. en matière de contrat à forfait¹⁰⁰ et empêche un entrepreneur de réclamer le paiement de montants additionnels à ceux initialement convenus en l'absence d'une entente avec le client à cet égard¹⁰¹. De plus, un commerçant ne peut exiger quelque somme que ce soit pour un service qu'il a rendu à un consommateur sans que celui-ci l'ait demandé¹⁰². Ainsi, un entrepreneur qui commence l'exécution de travaux avant que le consommateur n'y ait consenti de manière libre et éclairée pour ensuite lui réclamer le paiement du prix de ceux-ci contrevient à cette disposition¹⁰³. Aussi, puisqu'en « cas de doute ou d'ambiguïté, le contrat doit être interprété en faveur du consommateur¹⁰⁴ », en cas d'ambivalence à savoir si certains travaux étaient inclus dans la soumission acceptée par le consommateur ou constituent plutôt des travaux additionnels, l'ambiguïté doit se résoudre en faveur du consommateur¹⁰⁵. De façon similaire, si aucune clause contractuelle n'indique clairement la possibilité que des coûts supplémentaires soient facturés en raison de l'augmentation du prix des matériaux, le doute bénéficie au consommateur et le prix ne peut être revu à la hausse¹⁰⁶. La L.p.c. impose également à tout commerçant qui reçoit une somme d'argent d'un consommateur, alors que son obligation principale doit être exécutée plus de deux mois après la conclusion du contrat, de déposer la somme reçue dans un compte en fidéicomis jusqu'à l'exécution de son obligation principale¹⁰⁷. Cette disposition vise à garantir au consommateur qu'il pourra aisément obtenir le remboursement de la somme

⁹⁹ *Id.*, art. 12. Cela dit, la L.p.c. n'exige pas que les contrats de réparation ou de rénovation d'un immeuble soient constatés par écrit : art. 23 L.p.c., préc., note 31.

¹⁰⁰ Art. 2109 C.c.Q.

¹⁰¹ *Gousse c. 9295-4205 Québec inc.*, préc., note 81, par. 56-58.

¹⁰² Art. 230 L.p.c., préc., note 31.

¹⁰³ *Carreau c. M. Fournier Excavation inc.*, 2020 QCCQ 2931, par. 26.

¹⁰⁴ Art. 17 L.p.c., préc., note 31. Voir aussi : art. 1432 C.c.Q.

¹⁰⁵ *Kakueva c. Newsam Construction*, 2021 QCCQ 784, par. 32.

¹⁰⁶ *Morel c. 9285-1146 Québec inc. (Construction Rénovation FGM)*, 2021 QCCQ 13306, par. 21-24.

¹⁰⁷ Art. 256 L.p.c., préc., note 31. Voir aussi : *id.*, art. 16 quant à la notion d'« obligation principale du commerçant » et art. 260 qui prévoit la responsabilité solidaire de l'administrateur lorsque le commerçant est une personne morale et fait défaut de transférer en fiducie une telle somme reçue d'un consommateur. Le commerçant qui contrevient à son obligation de déposer la somme reçue dans un compte en

versée en cas de résiliation ou de résolution du contrat ou encore, en cas de défaut d'exécution, voire de faillite du commerçant¹⁰⁸. À l'inverse, s'il est prévu que le commerçant exécute son obligation principale moins de deux mois après la formation du contrat, il n'est pas tenu de protéger les sommes d'argent pouvant être reçues d'un consommateur.

La protection juridique accordée par la L.p.c. au regard de la qualité des biens vendus et des services rendus prend principalement la forme de garanties légales dont bénéficie le consommateur¹⁰⁹. Ces garanties existent en vertu de la loi : elles sont automatiques et n'ont pas à être réitérées contractuellement¹¹⁰. Quatre garanties sont prévues, soit la garantie de conformité des biens et des services¹¹¹, la garantie de durabilité ou de bon fonctionnement des biens¹¹², la garantie contre les vices cachés affectant le bien qui a fait l'objet du contrat¹¹³ et la garantie de service après-vente au regard du bien vendu¹¹⁴. À l'exception de cette dernière, les autres garanties légales sont d'ordre public et il n'est pas possible pour les parties d'y déroger contractuellement¹¹⁵; un entrepreneur ne peut donc pas se soustraire aux garanties légales prévues par la L.p.c.¹¹⁶. Cependant, les garanties de la L.p.c. visent principalement la qualité des biens

fidéicommiss est passible d'une amende et, depuis le 5 janvier 2025, d'une sanction administrative pécuniaire : *id.*, art. 278 et 276.1.

¹⁰⁸ 2738-1557 *Québec inc. (Salle de réception Le Challenger) c. Discepolo*, 2007 QCCQ 12991, par. 28. Voir aussi : *Alban c. Portes et fenêtres Excellence inc.*, 2024 QCCQ 5464, par. 15; *Garon c. Éco-Cuisine Design inc.*, 2024 QCCQ 5174, par. 52; *Hanna c. Cuisines Design Multiform inc.*, 2012 QCCQ 2670, par. 76.

¹⁰⁹ La L.p.c. encadre également les garanties conventionnelles additionnelles qu'un commerçant peut offrir à un consommateur (art. 47-52.1 L.p.c., préc., note 31).

¹¹⁰ P.-C. LAFOND, préc., note 34, n° 434, p. 188.

¹¹¹ Art. 40 L.p.c., préc., note 31.

¹¹² *Id.*, art. 37 et 38. La *Loi protégeant les consommateurs contre l'obsolescence programmée et favorisant la durabilité, la réparabilité et l'entretien des biens*, L.Q. 2023, c. 21, art. 3 a modifié la L.p.c. afin d'ajouter une garantie légale de bon fonctionnement pour certains biens neufs couramment utilisés, dont les climatiseurs et les thermopompes. Ces nouvelles dispositions entreront en vigueur en octobre 2026.

¹¹³ Art. 53 L.p.c., préc., note 31.

¹¹⁴ *Id.*, art. 39.

¹¹⁵ *Id.*, art. 261 et 262.

¹¹⁶ *Bourque c. 9301-8943 Québec inc. (Goliath Tech (région de Québec))*, 2022 QCCQ 952, par. 33.

meubles fournis par un commerçant, plutôt que la qualité de l'exécution des services rendus.

De façon plus précise, selon la garantie de conformité, le bien ou le service doit être « conforme à la description qui en est faite dans le contrat¹¹⁷ ». Un consommateur immobilier peut ainsi être indemnisé si la céramique installée par un entrepreneur ne correspond pas à celle décrite au contrat¹¹⁸, ou encore si les portes des armoires livrées et installées n'ont pas été fabriquées avec le matériel convenu¹¹⁹. Le bien ou le service doit aussi être conforme à toute déclaration faite par le commerçant, le fabricant ou l'un de ses représentants ainsi qu'à tout message publicitaire fait à son sujet¹²⁰. La garantie de conformité impose à l'entrepreneur qui effectue des travaux de rénovation ou procède à la réparation d'un immeuble de fournir des biens et des services exempts de toute mal façon, sans qu'il puisse se dégager de sa responsabilité par une preuve d'absence de faute¹²¹. Cette garantie impose également une obligation de renseignement à l'entrepreneur, lui imposant de décrire avec exactitude l'ensemble des biens et des services fournis¹²².

Aussi, tout bien acheté doit pouvoir « servir à l'usage auquel il est normalement destiné¹²³ », et ce, « pendant une durée raisonnable, eu égard à son prix, aux dispositions du contrat et aux conditions d'utilisation du bien¹²⁴ ». Cette garantie de durabilité ou de bon fonctionnement s'applique aux biens uniquement, mais autant les biens qui font l'objet d'un contrat de vente que

¹¹⁷ Art. 40 L.p.c., préc., note 31.

¹¹⁸ *Bouchard c. 9173-1307 Québec inc. (Céramiques BG)*, 2021 QCCQ 13299, par. 21 et 22.

¹¹⁹ *Cuisine Idéale Design Sherbrooke inc. c. St-Arnaud*, 2022 QCCQ 6636, par. 35 et 36.

¹²⁰ Art. 41 et 42 L.p.c., préc., note 31; *Blais c. Éco-Cuisine Design inc.*, 2022 QCCQ 548, par. 27; *Gauthier c. Rénovations métropolitaines (Québec) inc.*, 2011 QCCQ 2355, par. 63 et 64.

¹²¹ *Letendre c. Home Depot du Canada inc.*, 2020 QCCQ 14096, par. 16. Voir aussi : P. ROY, préc., note 12, à la p. 378.

¹²² *9119-6154 Québec inc. (SKG Design) c. Zakaib*, 2012 QCCQ 14002, par. 32 et 35.

¹²³ Art. 37 L.p.c., préc., note 31.

¹²⁴ *Id.*, art. 38. La durée exacte de la garantie de durabilité doit être déterminée, au cas par cas, par le tribunal.

les biens qui font l'objet d'un contrat de service¹²⁵. Elle s'applique ainsi à un plancher de céramique installé lors de la réalisation de travaux de rénovation d'une salle de bain, lequel «doit durer un minimum de dix (10) ans, et généralement, encore plus de temps, et ce, sans problème¹²⁶», de même qu'à un revêtement mis en place lors de travaux de réfection d'une toiture qui entraîne des infiltrations d'eau peu après la fin des travaux¹²⁷ tout comme à une thermopompe installée dans la résidence d'un consommateur qui ne fonctionne pas correctement peu de temps après son achat¹²⁸. En cas de non-respect de l'obligation de garantir la durabilité du bien fourni, le tribunal peut, suivant les circonstances, accorder la résolution du contrat d'achat du bien¹²⁹ ou encore la réduction du prix payé et des dommages-intérêts¹³⁰. Cette garantie légale de durabilité présente l'avantage, pour le consommateur, de ne pas avoir à faire la preuve d'un vice caché affectant le bien; «la preuve d'un déficit d'usage est moins exigeante que celle d'un vice caché¹³¹».

La L.p.c., tout comme le C.c.Q., offre également une garantie légale contre les vices cachés¹³². Pour en bénéficier, le consommateur doit faire la preuve que le vice affectant le bien est grave, caché ou non apparent (c'est-à-dire que le consommateur ne pouvait le déceler par un examen ordinaire¹³³), inconnu de l'acheteur et qu'il existait avant la vente¹³⁴. Le commerçant et le fabricant ne peuvent alors se défendre en alléguant qu'ils ignoraient le vice ou le défaut¹³⁵. La garantie contre les vices cachés est souvent appliquée de concert avec la garantie de durabilité : dès lors que le bien présente un défaut qui l'empêche prématurément de servir à son usage normal,

¹²⁵ *Id.*, art. 34.

¹²⁶ *Mbirik c. 9215-8039 Québec inc. (M & M Réno-Solutions)*, 2018 QCCQ 4990, par. 19.

¹²⁷ *Jarosh c. Théorêt*, 2022 QCCQ 6452, par. 33 et 38; *Ratté c. Rénovation Marmax inc.*, 2021 QCCQ 5147, par. 47-49.

¹²⁸ *Toussaint c. Groupe Hydro HVAC inc.*, préc., note 92, par. 49.

¹²⁹ *Legris c. Witty*, 2019 QCCQ 8573, par. 80 et 81.

¹³⁰ *Gilbert c. Construction A. Fillion inc.*, 2019 QCCQ 3025, par. 33.

¹³¹ P.-C. LAFOND, préc., note 34, n° 445, p. 192.

¹³² Art. 53 L.p.c., préc., note 31.

¹³³ *Id.*, art. 53 al. 1.

¹³⁴ P.-C. LAFOND, préc., note 34, n° 467, p. 200.

¹³⁵ Art. 53 al. 3 L.p.c., préc., note 31.

le consommateur bénéficie d'une présomption suivant laquelle un vice existait lors de la vente¹³⁶. Conséquemment, un entrepreneur qui fournit des biens dans le cadre de l'exécution de son contrat de rénovation ou de réparation est tenu de fournir des biens de bonne qualité et peut être tenu responsable des vices qui affectent ceux-ci¹³⁷.

Finalement, le consommateur bénéficie d'une garantie de service après-vente, c'est-à-dire que si le bien faisant l'objet du contrat nécessite un travail d'entretien, «les pièces de rechange et les services de réparation doivent être disponibles pendant une durée raisonnable après la formation du contrat¹³⁸». Le commerçant ou le fabricant peut toutefois se dégager de cette obligation «en avertissant le consommateur par écrit, avant la formation du contrat, qu'il ne fournit pas de pièce de rechange ou de service de réparation¹³⁹». Cette garantie interagit souvent avec la garantie de durabilité. Le tribunal a ainsi prononcé la résolution d'un contrat d'achat et d'installation d'une thermopompe considérant que celle-ci n'avait pas pu servir à un usage normal pendant une durée raisonnable et que les pièces de rechange n'étaient pas disponibles¹⁴⁰.

Les garanties de la L.p.c. s'appliquent principalement aux biens vendus par des commerçants, après avoir été fabriqués par des fabricants. Aucune garantie ne concerne directement la qualité de l'exécution des travaux de réparation ou de rénovation effectués par un entrepreneur, ni d'ailleurs la qualité d'un bien immeuble construit ou vendu. Pourtant, malgré que les contrats de construction ainsi que plusieurs contrats de rénovation d'un immeuble résidentiel soient exclus de l'application de la majeure partie de la L.p.c. et bien que cette loi s'attarde davantage à garantir la qualité des biens

¹³⁶ *Fleury c. Planchers Renaissance inc.*, préc., note 95, par. 61; *Murphy c. Kohler Canada Co.*, 2018 QCCQ 5818, par. 44-48; *Pharand c. Matériaux St-Antoine inc.*, 2018 QCCQ 7407, par. 73. Voir aussi: P.-C. LAFOND, préc., note 34, n^{os} 467 et 468, p. 200-202.

¹³⁷ *Cormier c. Larose*, 2018 QCCQ 1870, par. 26; *Murphy c. Kohler Canada Co.*, préc., note 136, par. 42. Voir aussi: art. 2103 al. 2 C.c.Q.

¹³⁸ Art. 39 al. 1 L.p.c., préc., note 31.

¹³⁹ *Id.*, art. 39 al. 2.

¹⁴⁰ *Pelletier c. Givre Climatisation inc.*, 2012 QCCQ 5258, par. 120 et 121.

vendus que des services fournis, l'Office de la protection du consommateur traite chaque année un grand nombre de demandes et de plaintes provenant de consommateurs en lien avec des services de construction, d'entretien et de rénovation de l'habitation¹⁴¹. Considérant l'application restreinte de la L.p.c. au domaine de la construction et de la rénovation résidentielles et, par conséquent, la compétence limitée de l'Office de la protection du consommateur en ce domaine, ces données sont préoccupantes.

2. Les contrats conclus par un commerçant itinérant

L'encadrement du commerce itinérant offre des mesures de protection additionnelles à certains consommateurs immobiliers. La L.p.c. cherche à protéger le consommateur qui conclut un contrat avec un commerçant itinérant, c'est-à-dire lorsqu'un commerçant, ailleurs qu'à son adresse, «sollicite un consommateur déterminé en vue de conclure un contrat; ou conclut un contrat avec un consommateur¹⁴²», sauf si le contrat est conclu à l'adresse du consommateur à la demande expresse de ce dernier¹⁴³. Un tel contrat peut avoir pour objet autant la vente d'un bien que la prestation d'un service¹⁴⁴.

Plusieurs contrats en matière de rénovation résidentielle sont considérés comme des contrats conclus avec un commerçant itinérant¹⁴⁵, d'autant plus que le *Règlement d'application de la Loi sur la protection du consommateur* prévoit que si l'objet du contrat est «la vente, l'installation ou la réparation

¹⁴¹ À titre d'exemple, en 2022-2023, 8,1 % des plaintes traitées par l'Office de la protection du consommateur concernaient de tels services, alors que seuls les problèmes concernant les automobiles d'occasion ont généré davantage de plaintes : OFFICE DE LA PROTECTION DU CONSOMMATEUR, *Rapport annuel de gestion 2022-2023*, Gouvernement du Québec, 2023, Annexe I, en ligne : <perma.cc/VK5P-2A7M>.

¹⁴² Art. 55 L.p.c., préc., note 31.

¹⁴³ *Id.*, art. 57. Voir aussi : art. 7.1 *Règlement d'application de la Loi sur la protection du consommateur*, préc., note 33. Cette disposition précise qu'un contrat conclu à l'adresse du consommateur à la demande expresse de ce dernier constitue un contrat conclu par un commerçant itinérant lorsque la demande du consommateur «fait suite à un contact initialement pris par le commerçant avec ce consommateur, par téléphone ou autrement, en vue d'être autorisé ou invité à passer chez le consommateur pour présenter son produit, pour faire une évaluation ou sous un quelconque prétexte».

¹⁴⁴ Art. 56 L.p.c., préc., note 31.

¹⁴⁵ P. ROY, préc., note 12, à la p. 372.

d'une porte, d'une fenêtre, d'un isolant thermique, d'une couverture ou d'un revêtement extérieur d'un bâtiment», le contrat, même s'il a été conclu à l'adresse du consommateur à la demande expresse de ce dernier, est considéré comme un contrat conclu par un commerçant itinérant¹⁴⁶. Cette disposition réglementaire aurait été adoptée afin de «tenir compte de la réalité particulière des circonstances de conclusion de ce type de contrats, habituellement conclu sur les lieux mêmes où l'ouvrage qui en est l'objet sera réalisé¹⁴⁷». Cependant, force est d'admettre que cette manipulation par le législateur de la notion de commerçant itinérant afin d'y inclure certains entrepreneurs du secteur de la rénovation résidentielle nuit à l'intelligibilité de cette mesure de protection et, partant, à son accessibilité pour le consommateur immobilier¹⁴⁸. De plus, les dispositions relatives aux commerçants itinérants ne s'appliquent pas à l'ensemble du secteur de la rénovation résidentielle¹⁴⁹, la L.p.c. établissant une distinction selon le contexte de formation du contrat et les composantes du bâtiment visées par celui-ci. Il aurait été plus avisé de prévoir des dispositions applicables à tous travaux de rénovation résidentielle plutôt que d'étirer la notion de commerçant itinérant afin d'accorder une protection parcellaire à certains consommateurs immobiliers.

En outre, le législateur québécois est intervenu en novembre 2024 afin d'interdire la conclusion de certains contrats par un commerçant itinérant¹⁵⁰. Il est désormais interdit pour un commerçant itinérant de conclure un contrat concernant «un appareil de chauffage ou de climatisation, incluant un climatiseur, une thermopompe, une fournaise ou un système de géothermie», «un service de décontamination» ou «un service d'isolation», sauf exceptions¹⁵¹. L'introduction de cette interdiction au *Règlement d'application*

¹⁴⁶ Art. 7 *Règlement d'application de la Loi sur la protection du consommateur*, préc., note 33.

¹⁴⁷ L. THIBAUDEAU, préc., note 51, à la p. 49.

¹⁴⁸ M. CUMYN, préc., note 35, aux p. 43 et 44.

¹⁴⁹ M. CUMYN et C. PILARSKI, préc., note 35, 447.

¹⁵⁰ *Loi protégeant les consommateurs contre les pratiques commerciales abusives et offrant une meilleure transparence en matière de prix et de crédit*, L.Q. 2024, c. 32, art. 52 et 68.

¹⁵¹ Art. 244.7 L.p.c., préc., note 31; art. 91.5 et 91.17 à 91.20 *Règlement d'application de la Loi sur la protection du consommateur*, préc., note 33. Si un contrat est conclu

de la Loi sur la protection du consommateur engendre une incohérence : alors que le règlement assimile tout contrat ayant pour objet l'installation d'un isolant thermique à un contrat conclu par un commerçant itinérant dès lors que celui-ci est conclu chez le consommateur¹⁵², il exclut pourtant du commerce itinérant les contrats relatifs à des services d'isolation¹⁵³. Par ailleurs, l'opportunité de cette interdiction, qui cible spécifiquement certains biens ou services, peut être questionnée : elle a pour effet de priver les consommateurs procédant à l'acquisition de certains biens ou services des mesures de protection propres au commerce itinérant et ne s'avérera efficace que si les commerçants s'y conforment sans chercher des moyens pour la contourner.

Pour assurer la protection du consommateur qui contracte avec un commerçant itinérant, le législateur multiplie les approches : il s'assure d'optimiser l'information disponible pour le consommateur et de lui accorder un délai de réflexion avant la formation définitive du contrat, il normalise le contenu obligationnel du contrat, en plus de contrôler au préalable l'exercice des activités économiques du commerçant itinérant en lui imposant l'obtention d'une autorisation¹⁵⁴.

D'abord, le contrat conclu par un commerçant itinérant doit être constaté par écrit et comporter certaines mentions obligatoires, dont la description de chaque bien faisant l'objet du contrat, le prix des biens et services ainsi que le total des sommes à déboursier par le consommateur¹⁵⁵. Surtout, le consommateur dispose d'un délai de dix jours à compter du moment où il est en possession d'un double du contrat pour procéder à la résolution du contrat, à sa seule discrétion, sans avoir à fournir de motif au commerçant

malgré l'interdiction, le consommateur peut procéder à sa résolution dans l'année suivant la formation du contrat : art. 59 al. 2f) L.p.c., préc., note 31.

¹⁵² Art. 7.1 *Règlement d'application de la Loi sur la protection du consommateur*, préc., note 33.

¹⁵³ *Id.*, art. 91.5 al. 1c).

¹⁵⁴ Voir : Michelle CUMYN, «L'équité : définitions et concepts», dans Pierre-Claude LAFOND et Benoît MOORE (dir.), *L'équité au service du consommateur*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, p. 1, aux p. 16 et 17 quant aux approches législatives visant à modifier le rapport de force entre commerçants et consommateurs.

¹⁵⁵ Art. 58 L.p.c., préc., note 31.

et sans être tenu de payer une pénalité¹⁵⁶. Avant l'expiration de ce délai, le commerçant ne peut percevoir de paiement partiel ou total du consommateur, sauf si le consommateur a reçu le bien faisant l'objet du contrat¹⁵⁷, ni fournir un service, dont procéder à l'installation d'un bien¹⁵⁸. Ce délai est même porté à un an à compter de la date de la formation du contrat lorsque le commerçant itinérant ne se conforme pas à certaines obligations, par exemple s'il n'est pas titulaire du permis exigé par la loi, si le contrat ne comporte pas l'une des indications requises par la loi, ou encore si le commerçant tarde à livrer le bien ou à fournir le service¹⁵⁹. Ce droit de résolution discrétionnaire accordé au consommateur est une protection d'ordre public¹⁶⁰, qui ne peut faire l'objet d'une renonciation ou d'une dérogation¹⁶¹. Le commerçant itinérant doit en faire expressément mention dans le contrat, en plus d'y annexer un formulaire de résolution conforme au modèle prévu par règlement¹⁶². La L.p.c. cherche aussi à faciliter l'exercice de cette faculté par le consommateur, lui permettant de procéder à la résolution en remettant le bien au commerçant itinérant, en lui retournant le formulaire de résolution, ou encore en lui transmettant un autre avis écrit à cet effet¹⁶³.

De plus, tout commerçant itinérant doit être titulaire d'un permis délivré par l'Office de la protection du consommateur¹⁶⁴. La demande pour obtenir

¹⁵⁶ *Id.*, art. 59. Voir aussi : P.-C. LAFOND, préc., note 34, n^{os} 355-363, p. 151-153; L. THIBAudeau, préc., note 51, p. 52.

¹⁵⁷ Art. 60 L.p.c., préc., note 31. La faculté de résolution du consommateur peut être exercée même s'il a reçu le bien faisant l'objet du contrat et même si ce bien a été installé : *Systèmes Techno-Pompes inc. c. La Manna*, préc., note 45. Si une somme d'argent est reçue par le commerçant itinérant, elle doit être déposée dans un compte en fidéicommiss jusqu'à l'expiration du délai de résolution : art. 255 L.p.c., préc., note 31.

¹⁵⁸ Art. 60.1 L.p.c., préc., note 31. Voir aussi : art. 91.6 *Règlement d'application de la Loi sur la protection du consommateur*, préc., note 33 qui prévoit quelques exceptions.

¹⁵⁹ Art. 59 al. 2 L.p.c., préc., note 31. Voir aussi : *Dion c. Reno Trust*, 2021 QCCQ 2998.

¹⁶⁰ *Systèmes Techno-Pompes inc. c. La Manna*, préc., note 45.

¹⁶¹ Art. 262 et 261 L.p.c., préc., note 31.

¹⁶² *Id.*, art. 58 h) et 58 *in fine*; art. 50.2 *Règlement d'application de la Loi sur la protection du consommateur*, préc., note 33. Voir aussi : *id.*, art. 59 al. 2d).

¹⁶³ Art. 61 L.p.c., préc., note 31. Voir aussi : art. 62 al. 1, 62 al. 2, 63 et 65 L.p.c.

¹⁶⁴ *Id.*, art. 321.

un tel permis doit être accompagné d'un cautionnement¹⁶⁵ au montant de cent mille dollars¹⁶⁶. Dans la mesure où la personne qui présente une demande de permis de commerçant itinérant est aussi titulaire d'une licence délivrée par la Régie du bâtiment, le montant du cautionnement à fournir est réduit du montant du cautionnement offert aux fins d'obtention de la licence d'entrepreneur¹⁶⁷. Le cautionnement vise à garantir le respect des obligations légales et contractuelles des commerçants itinérants envers les consommateurs¹⁶⁸. Il sert ainsi d'abord à l'indemnisation du consommateur qui possède une créance contre le commerçant itinérant et ensuite au paiement de toute amende imposée au commerçant itinérant ou à son représentant¹⁶⁹. Cependant, pour être indemnisé à même le cautionnement, le consommateur doit, au préalable, avoir obtenu un jugement contre le commerçant ou la caution, ou encore avoir conclu une entente ou une transaction avec l'un d'entre eux¹⁷⁰.

B) Le Code civil du Québec

Le C.c.Q. régit les rapports privés entre individus, y compris la relation contractuelle entre, d'une part, un entrepreneur ou un promoteur immobilier et, d'autre part, toute personne qui contracte afin de faire construire ou rénover un bien immobilier (régime juridique du contrat d'entreprise) ou afin d'acheter un tel bien (régime juridique du contrat de vente). De façon générale, le C.c.Q. n'accorde qu'une mince protection au consommateur et s'avère peu utile ou non adapté pour résoudre les difficultés spécifiques que celui-ci peut rencontrer¹⁷¹.

¹⁶⁵ *Id.*, art. 323 al. 2; art. 102 et 110 al. 1 *Règlement d'application de la Loi sur la protection du consommateur*, préc., note 33.

¹⁶⁶ Art. 104 *Règlement d'application de la Loi sur la protection du consommateur*, préc., note 33. Un commerçant itinérant qui ne conclut que des contrats d'un montant inférieur à cinq cents dollars doit fournir un cautionnement de vingt-cinq mille dollars.

¹⁶⁷ *Id.*, art. 105.

¹⁶⁸ *Id.*, art. 120.

¹⁶⁹ Art. 338 L.p.c., préc., note 31.

¹⁷⁰ Art. 120 et 162 *Règlement d'application de la Loi sur la protection du consommateur*, préc., note 33.

¹⁷¹ P.-C. LAFOND, préc., note 34, n^{os} 32-43, p. 14-18. Voir aussi : Pierre-Claude LAFOND, «Le Code civil du Québec et la Loi sur la protection du consommateur : un mariage

La définition de « contrat de consommation » du C.c.Q. présente une portée plus large que celle de la L.p.c., puisque le C.c.Q. ne restreint pas son application aux biens mobiliers¹⁷². Toutefois, les mesures codifiées relatives au contrat de consommation demeurent très limitées. Ainsi, les contrats de construction et de rénovation du secteur résidentiel tout comme les contrats visant l'achat d'un immeuble résidentiel neuf peuvent être qualifiés de contrats de consommation au sens du C.c.Q.¹⁷³. Cependant, cette qualification ne permet au consommateur immobilier que de bénéficier d'une protection contre les clauses externes, illisibles ou incompréhensibles, ou encore contre les clauses abusives¹⁷⁴.

Bien que les codificateurs se soient opposés à l'inclusion au C.c.Q. de « trop de règles propres au consommateur¹⁷⁵ », les dispositions codifiées spécifiques à certains contrats ont néanmoins été influencées par des principes du droit de la consommation¹⁷⁶ : « bon nombre de règles des contrats nommés sont maintenant formulées dans une perspective de protection du consommateur¹⁷⁷ ». Tant en matière de contrat d'entreprise que de contrat de vente, le C.c.Q. contient des règles qui offrent une protection juridique aux clients et aux acheteurs, y compris aux consommateurs immobiliers (partie 1).

de solitudes », (2009) 88 *Can. Bar Rev.* 407, 408-410. En outre, aucun organisme étatique n'est chargé de « surveiller la mise en application et le respect de la lettre et de l'esprit des dispositions protectrices, prévues au Code civil » : P. ROY, préc., note 30, à la p. 56.

¹⁷² Art 1384 C.c.Q. Voir aussi : Pierre-Claude LAFOND, « Contours et ramifications de la “nouvelle” définition du contrat de consommation du Code civil du Québec », (1996) 56 *R. du B.* 569.

¹⁷³ Nicole L'HEUREUX et Marc LACOURSIÈRE, *Droit de la consommation*, 6^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2011, n^o 35, p. 45 et 46.

¹⁷⁴ Art. 1435-1437 C.c.Q.; P.-C. LAFOND, préc., note 34, n^{os} 164-171, p. 78-83.

¹⁷⁵ P.-C. LAFOND, préc., note 171, 409.

¹⁷⁶ *Id.*, 410; Benoît MOORE, « Sur l'avenir incertain du contrat de consommation », (2008) 49 *C. de D.* 5, 14 et 16; Nicole L'HEUREUX, « La protection du consommateur », (1988) 29 *C. de D.* 1083, 1084.

¹⁷⁷ Claude MASSE, « L'Avant-projet de Loi et la protection des consommateurs », (1989) 30 *C. de D.* 827, 828 et 829.

Le régime juridique de la vente est complété par des règles particulières applicables à la vente d'un immeuble à usage d'habitation, procurant une protection additionnelle à certains consommateurs immobiliers¹⁷⁸ (partie 2). En matière de contrat d'entreprise, le C.c.Q. ne contient pas de règles particulières pour la construction ou la rénovation résidentielle¹⁷⁹. Les dispositions codifiées s'appliquent donc à tout type de contrat d'entreprise, et ce, même si le besoin de protection du client s'avère plus important en matière résidentielle que dans un contexte de grands chantiers¹⁸⁰.

1. Les régimes généraux

Le portrait de la protection juridique dont bénéficie actuellement le consommateur immobilier en droit civil québécois serait incomplet sans la mention des règles du C.c.Q. qui s'appliquent lors de l'achat, la construction, la rénovation, la réparation ou l'entretien d'un bâtiment résidentiel. Notre objectif n'est pas de décrire avec précision les régimes juridiques applicables aux contrats d'entreprise et de vente, mais de souligner les dispositions codifiées qui encadrent les pratiques contractuelles et confèrent une protection au consommateur immobilier. Bien qu'elles soient utiles, ces règles devraient être réitérées, adaptées, bonifiées et renforcées par une loi consacrée à la protection juridique du consommateur immobilier.

a) *Le contrat d'entreprise*

Le cadre légal du contrat d'entreprise s'applique à tout contrat par lequel un entrepreneur s'engage envers un client à réaliser un ouvrage, de façon indépendante, en contrepartie d'un prix que le client s'oblige

¹⁷⁸ Art. 1785-1794 C.c.Q. Les dispositions codifiées en matière de louage contiennent aussi des règles propres au bail d'un logement résidentiel : art. 1892-2000 C.c.Q.

¹⁷⁹ À titre comparatif, il existe en droit français un régime particulier pour le contrat de construction de maisons individuelles, qui constitue une variété du contrat d'entreprise, mais qui offre une protection accrue au client (en plus de régimes particuliers pour la vente d'immeubles à construire ou à rénover) : *Code de la construction et de l'habitation*, art. L. 230-1–L. 232-2; Corinne SAINT-ALARY-HOUIN et Matthieu POUMARÈDE, *Droit de la construction*, 12^e éd., Paris, Dalloz, 2020, p. 146.

¹⁸⁰ M.-H. DUFOUR, préc., note 67. Voir aussi : P. ROY, préc., note 12, à la p. 390.

à lui payer¹⁸¹. La notion d'ouvrage n'y est pas définie, mais tant les travaux de construction d'un bâtiment que les travaux de rénovation, c'est-à-dire ceux impliquant des transformations substantielles, sont considérés comme des travaux de réalisation d'un ouvrage, auxquels s'appliquent les règles du contrat d'entreprise¹⁸². Au contraire, les travaux de réparation ou d'entretien d'un immeuble ne relèvent pas du contrat d'entreprise, mais plutôt du contrat de service, considérant l'absence de réalisation d'un ouvrage¹⁸³.

Les dispositions codifiées en matière de contrat d'entreprise, quoique peu nombreuses, ont été élaborées dans l'objectif d'assurer la protection des intérêts du client¹⁸⁴. À titre d'exemple, le C.c.Q. prévoit que l'entrepreneur est tenu de fournir au client, avant la conclusion du contrat, toute information utile «relativement à la nature de la tâche [...] ainsi qu'aux biens et au temps nécessaires à cette fin¹⁸⁵», en plus de limiter la possibilité pour l'entrepreneur de réclamer au client davantage que le prix convenu¹⁸⁶. Le C.c.Q. accorde aussi au client une faculté de résiliation unilatérale lui permettant de mettre fin à tout contrat d'entreprise, sans égard au motif, à tout moment¹⁸⁷. Cependant, cette faculté n'est pas impérative et peut être écartée par une clause contractuelle¹⁸⁸.

Le cadre légal du contrat d'entreprise se préoccupe de la qualité des travaux réalisés par l'entrepreneur. L'entrepreneur est tenu d'agir conformément aux usages et règles de l'art en plus de s'assurer que l'ouvrage réalisé est conforme aux prescriptions contractuelles¹⁸⁹. Il est également responsable

¹⁸¹ Art. 2098 et 2099 C.c.Q.

¹⁸² Vincent KARIM, *Contrats d'entreprise, contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, 3^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2015, n^o 1988; M.-H. DUFOUR, préc., note 67, p. 52 et 53.

¹⁸³ 9072-7892 *Québec inc. (Pro-Co Beauce) c. Raymond Leblanc inc.*, 2014 QCCA 909, par. 28-48.

¹⁸⁴ M.-H. DUFOUR, préc., note 67, p. 205-207.

¹⁸⁵ Art. 2102 C.c.Q.

¹⁸⁶ *Id.*, art. 2107 et 2109.

¹⁸⁷ *Id.*, art. 2125.

¹⁸⁸ Voir : art. 11.4 L.p.c., préc., note 31, qui interdit, dans un contrat de consommation assujéti à cette loi, d'exclure contractuellement, en tout ou en partie, l'application de cette faculté de résiliation unilatérale du client.

¹⁸⁹ Art. 2100 al. 1 C.c.Q.

des travaux exécutés par les sous-entrepreneurs¹⁹⁰, ainsi que de la qualité des biens utilisés pour la réalisation de l'ouvrage¹⁹¹. Le client peut, au moment de recevoir l'ouvrage, formuler des réserves afin de dénoncer la présence de vices ou de malfaçons, en plus de retenir sur le prix une somme suffisante pour satisfaire à ses réserves, et ce, jusqu'à ce que l'entrepreneur ait effectué les réparations ou corrections requises¹⁹².

Le C.c.Q. prévoit également un régime légal de responsabilité solidaire de tous les intervenants ayant participé à la réalisation d'un ouvrage immobilier applicable en cas de perte de celui-ci¹⁹³, de même qu'une garantie contre les malfaçons¹⁹⁴. Ainsi, l'entrepreneur est présumé responsable et dispose de peu de moyens d'exonération lorsqu'un vice de construction ou de réalisation de l'ouvrage entraîne la perte de l'ouvrage dans les cinq ans suivant la fin des travaux¹⁹⁵. La notion de «perte de l'ouvrage» est interprétée largement afin d'inclure «toute défectuosité grave qui entraîne un inconvénient sérieux et rend l'ouvrage impropre à sa destination¹⁹⁶». L'entrepreneur doit dédommager le client de toutes les conséquences, dont le remboursement des coûts des travaux correctifs requis et la réparation du préjudice subi, découlant d'un vice ou d'un défaut majeur de construction, tel celui affectant la solidité ou l'étanchéité des fondations, de la structure ou de l'enveloppe du bâtiment¹⁹⁷. À cette protection contre les vices et la perte de l'ouvrage s'ajoute l'obligation de l'entrepreneur de garantir, pendant une année, l'absence de malfaçons¹⁹⁸. L'entrepreneur doit corriger les défectuosités qui apparaissent pendant cette période ou assumer

¹⁹⁰ *Id.*, art. 2101.

¹⁹¹ *Id.*, art. 2103 et 2104.

¹⁹² *Id.*, art. 2110 al. 2 et 2111 al. 2.

¹⁹³ *Id.*, art. 2118.

¹⁹⁴ *Id.*, art. 2120.

¹⁹⁵ *Id.*, art. 2118 et 2119.

¹⁹⁶ *Verville c. Poirier*, 2021 QCCA 124, par. 30.

¹⁹⁷ *Id.*, par. 36-39; *Yu c. Toitures Dussault inc.*, 2022 QCCQ 3591, par. 10 et 11; *Caouette Construction enr. c. Poitras*, 2020 QCCQ 13294, par. 51 et 52.

¹⁹⁸ Art. 2120 C.c.Q. Le client n'a pas à établir la cause des malfaçons, mais doit seulement démontrer leur existence: *Clément c. Fissures Québec inc.*, 2021 QCCQ 6420, par. 28.

les frais des travaux correctifs requis¹⁹⁹, en plus de dédommager le client pour les troubles et inconvénients que les malfaçons ont pu lui causer²⁰⁰.

b) Le contrat de vente

Lorsqu'un entrepreneur vend un immeuble qu'il a construit ou lorsqu'un promoteur immobilier procède à la vente d'un immeuble (ou d'une partie d'un immeuble), le régime juridique de la vente s'applique. Le promoteur immobilier «qui vend, même après son achèvement, un ouvrage qu'il a construit ou a fait construire» est aussi assimilé à l'entrepreneur et est donc également tenu aux obligations et garanties légales de celui-ci²⁰¹.

Tout vendeur est tenu de délivrer à l'acheteur un bien conforme aux prescriptions contractuelles²⁰² et de garantir la qualité de tout bien vendu²⁰³. Cette garantie existe de plein droit, sans qu'il soit nécessaire de la stipuler dans le contrat de vente²⁰⁴, mais peut, à certaines conditions, être limitée ou exclue contractuellement²⁰⁵. La garantie de qualité du vendeur prévue au C.c.Q. s'applique tant aux biens meubles qu'aux biens immeubles, tant aux bâtiments

¹⁹⁹ *Fortin c. Habitation classique 5 inc.*, 2020 QCCQ 959, par. 59; *Bellemare c. Construction de MARC inc.*, 2019 QCCQ 7283, par. 50-54.

²⁰⁰ *Lemieux c. Solarium Espace de vie inc.*, 2020 QCCQ 1736, par. 116 et 117; *Roy c. Plomberie LC inc.*, 2021 QCCQ 1900, par. 68.

²⁰¹ Art. 2124 C.c.Q. Même s'il est possible pour l'acheteur de cumuler, au besoin, les recours fondés sur la garantie légale de qualité du vendeur et sur la présomption de responsabilité de l'entrepreneur en cas de perte de l'ouvrage (*Syndicat des copropriétaires Le Crystal de la Montagne c. Le Crystal de la Montagne*, 2021 QCCS 3522, par. 306-310), les mesures en matière de contrat d'entreprise sont plus faciles à mettre en œuvre puisqu'elles n'imposent pas la démonstration du caractère caché du vice, ni de la connaissance du vice par l'entrepreneur (*SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Deguise*, 2020 QCCA 495, par. 150, 159 et 160 (demande pour autorisation d'appeler, C.S.C., 2021-05-06, 39305)). Si le vice est découvert plus de cinq ans après la fin des travaux, l'acheteur peut recourir aux règles de la vente (*9179-0725 Québec inc. (Construction Martin Roy BCE) c. Boutin*, 2012 QCCQ 7076, par. 66; *Dubois c. Bigonnesse*, 2003 CanLII 14500, par. 15 (QC C.Q.)).

²⁰² Art. 1716 al. 1 et 1717 C.c.Q.

²⁰³ *Id.*, art. 1716 al. 1 et 1726.

²⁰⁴ *Id.*, art. 1716 al. 2.

²⁰⁵ *Id.*, art. 1732 et 1733.

résidentiels qu'aux bâtiments commerciaux ou industriels²⁰⁶. Elle bénéficie à tout acheteur et s'impose aux vendeurs professionnels comme aux vendeurs non professionnels²⁰⁷.

Lorsqu'un consommateur immobilier achète un immeuble à des fins d'habitation, le vendeur est tenu de garantir que cet immeuble est, au moment de la vente, exempt de «vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus²⁰⁸». Pour donner ouverture à la garantie, le vice doit «être caché, suffisamment grave, existant au moment de la vente et inconnu de l'acheteur²⁰⁹». La garantie de qualité n'offre donc pas de protection contre les défauts qui n'entraînent pas un déficit d'usage important du bien. De même, le vendeur n'est pas tenu de garantir le vice apparent, soit celui «qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert²¹⁰». Toutefois, de façon générale, lorsque «l'immeuble qui fait l'objet de la vente est neuf, le tribunal aura tendance à ne pas imposer à l'acheteur un examen en profondeur par l'acheteur ou par un expert de l'immeuble²¹¹». Dans l'éventualité où l'acheteur d'un immeuble résidentiel constate que ce dernier est affecté d'un vice, qui ne pouvait être détecté au moment de la vente, il dispose d'un recours contre le vendeur pour demander la résolution du contrat si le vice est majeur ou, sinon, la réduction du prix d'achat payé²¹². Ce n'est que si le vendeur «connaissait le vice caché ou ne pouvait l'ignorer» qu'il est aussi tenu de réparer le préjudice subi par l'acheteur en raison du vice²¹³.

Une présomption de connaissance du vice caché pèse sur le vendeur professionnel, et plus encore sur le fabricant qui est qualifié d'«expert ultime

²⁰⁶ J. EDWARDS, préc., note 28, à la p. 305.

²⁰⁷ *ABB inc. c. Domtar Inc.*, 2007 CSC 50, par. 39.

²⁰⁸ Art. 1726 al. 1 C.c.Q.

²⁰⁹ *ABB inc. c. Domtar Inc.*, préc., note 207, par. 50.

²¹⁰ Art. 1726 al. 2 C.c.Q. Le caractère caché du vice s'apprécie selon une norme objective : *ABB inc. c. Domtar Inc.*, préc., note 207, par. 51.

²¹¹ J. EDWARDS, préc., note 28, à la p. 307.

²¹² Art. 1604 C.c.Q.

²¹³ *Id.*, art. 1728.

à l'égard du bien puisqu'il contrôle la main-d'œuvre ainsi que les matériaux utilisés dans la production de ce bien²¹⁴». Puisque l'entrepreneur, en tant que constructeur, est considéré comme le fabricant du bien immobilier et que le promoteur immobilier correspond à un vendeur professionnel, tous deux sont visés par la présomption de connaissance²¹⁵. Par conséquent, ceux-ci doivent dédommager l'acheteur pour les dommages subis en raison du vice caché²¹⁶, en plus d'être tenus de la perte de valeur de l'immeuble. De même, la présomption de connaissance restreint la possibilité pour un entrepreneur ou un promoteur de chercher à exclure ou à limiter conventionnellement sa responsabilité au regard des vices qui affectent la qualité du bien²¹⁷.

2. Les règles particulières à la vente d'immeubles à usage d'habitation

Le C.c.Q. contient des règles qui encadrent spécifiquement la vente d'immeubles à usage d'habitation par un constructeur ou un promoteur immobilier²¹⁸. Ces règles ont été adoptées afin d'adapter l'encadrement juridique à la réalité du marché immobilier considérant « la prolifération d'importants complexes [ou développements] résidentiels mis en chantier par des entrepreneurs ou par des promoteurs immobiliers²¹⁹ ». Cependant, ces quelques règles demeurent « extrêmement timides à bien des égards²²⁰ » et ne sauraient remplacer une véritable politique générale de protection du consommateur immobilier²²¹.

²¹⁴ *ABB inc. c. Domtar Inc.*, préc., note 207, par. 41.

²¹⁵ J. EDWARDS, préc., note 28, à la p. 308. Voir aussi : *9179-0725 Québec inc. c. Boutin*, préc., note 201, par. 67.

²¹⁶ Art. 1728 C.c.Q.

²¹⁷ *Id.*, art. 1733 al. 1. De plus, un vendeur professionnel ne peut vendre un immeuble aux risques et périls de l'acheteur : *id.*, art. 1733 al. 2. Voir aussi : *id.*, art. 1739.

²¹⁸ Art. 1785-1794 C.c.Q. Plusieurs de ces règles ont été révisées en 2019.

²¹⁹ P. ROY, préc., note 12, à la p. 391. Elle souligne que « le mécanisme privilégié d'acquisition d'une propriété [est] devenu l'achat de maison construite sur la base de modèles proposés par les entrepreneurs ou promoteurs immobiliers » : *id.*, à la p. 383.

²²⁰ P.-C. LAFOND, préc., note 171, 413.

²²¹ *Id.* Voir aussi : T. BOURGOIGNIE et P.-C. LAFOND, préc., note 4, p. 32.

Ces règles s'appliquent « [d]ès lors que la vente d'un immeuble à usage d'habitation, bâti ou à bâtir, est faite par le constructeur de l'immeuble ou par un promoteur à une personne physique qui l'acquiert pour l'occuper elle-même, [...] que cette vente comporte ou non le transfert à l'acquéreur des droits du vendeur sur le sol²²² ». De tels immeubles sont souvent entièrement neufs, mais il peut aussi s'agir d'un bâtiment préexistant transformé ou rénové par un promoteur immobilier²²³. Des règles spécifiques à l'achat d'une fraction de copropriété divise ou d'une part indivise d'un immeuble à usage d'habitation sont aussi prévues.

La vente d'un tel immeuble à usage d'habitation doit être « précédée d'un contrat préliminaire par lequel une personne promet d'acheter l'immeuble²²⁴ ». Ce contrat préliminaire constitue une promesse bilatérale de vente et d'achat²²⁵ et est aussi un contrat de consommation au sens du C.c.Q.²²⁶. Le contenu de ce contrat préliminaire est en partie imposé, quoiqu'en termes très généraux²²⁷ : il doit notamment indiquer une description de l'ouvrage, le prix de vente et la date de délivrance, en plus de contenir toutes « les informations utiles relatives aux caractéristiques de l'immeuble²²⁸ ». Dans les cas où le prix de vente de l'immeuble est révisable, le contrat préliminaire doit aussi mentionner les modalités d'une telle révision²²⁹.

²²² Art. 1785 al. 1 C.c.Q.

²²³ *Silva c. Poirier*, 2002 CanLII 38104, par. 31-35 (QC C.Q.), conf. par 2004 CanLII 73197 (QC C.A.).

²²⁴ Art. 1785 al. 1 C.c.Q.

²²⁵ *Ly c. Construction Sainte Gabrielle inc.*, 2018 QCCA 1438, par. 7 et 24-28; *Quimet c. 4550170 Canada inc.*, 2015 QCCS 4970, par. 48, conf. par 2017 QCCA 664. Voir aussi : art. 1396 et 1712 C.c.Q.

²²⁶ *Quimet c. 4550170 Canada inc.*, préc., note 225, par. 64; *Di Domenico c. Investissements Aldo ltée*, préc., note 59, par. 57; *Développements TGB inc. c. Mercure*, 2008 QCCS 864, par. 53.

²²⁷ P. Roy, préc., note 55, p. 398.

²²⁸ Art. 1786 al. 1 C.c.Q. On peut se demander si un contrat qui inclut des plans non finalisés, sujets à changements, contient vraiment toutes « les informations utiles relatives aux caractéristiques de l'immeuble »; voir : *Ly c. Construction Sainte Gabrielle inc.*, préc., note 225, par. 30 et 40.

²²⁹ Art. 1786 al. 1 C.c.Q.

En outre, l'acheteur d'un tel immeuble à usage d'habitation se voit accorder une faculté de dédit, laquelle doit être stipulée au contrat préliminaire²³⁰. Il peut ainsi, dans les dix jours suivant la formation du contrat préliminaire, se dédire de sa promesse²³¹. Cette mesure vise à protéger « la personne qui, souvent, conclut une vente sans y avoir pleinement réfléchi et dans des délais relativement courts, à la suite de pressions du vendeur²³² », en lui permettant « de prendre sa décision librement, après réflexion et sans pression²³³ ». La faculté de dédit est une mesure impérative d'ordre public²³⁴, interprétée de façon libérale afin d'assurer son objectif de protection de l'individu²³⁵. Conséquemment, le consommateur immobilier peut se prévaloir de cette faculté même si le contrat préliminaire omet de la mentionner²³⁶, mais il doit agir à l'intérieur du délai prévu²³⁷. En outre, l'exercice de la faculté de dédit « ne nécessite aucune justification; les acheteurs qui l'exercent n'ont à invoquer aucun motif²³⁸ ». Le vendeur ne peut imposer des formalités qui rendent plus difficile l'exercice de cette faculté de dédit²³⁹. Le contrat préliminaire peut toutefois prévoir le paiement d'une indemnité par l'acheteur

²³⁰ *Id.*, art. 1785 al. 2.

²³¹ *Id.* Dans les cas où une note d'information doit être remise (*id.*, art. 1787), la faculté de dédit peut être exercée par le promettant acheteur tant qu'il n'a pas obtenu cette note d'information ou dans les dix jours de sa réception (*id.*, art. 1785 al. 2).

²³² Voir: *St-Martin c. Résidences Pro-Fab inc.*, 1999 CanLII 13721 (QC C.A.) qui reproduit les commentaires du ministre de la Justice.

²³³ *Id.*

²³⁴ *Id.* Voir aussi: *Ouimet c. 4550170 Canada inc.*, préc., note 225, par. 47; *Habitations Châtelain inc. c. Bourassa*, 2014 QCCS 5122, par. 38; *Century 21 Immo-Progrès c. Rotondo*, 2007 QCCQ 9020, par. 34.

²³⁵ *St-Martin c. Résidences Pro-Fab inc.*, préc., note 232.

²³⁶ *Century 21 Immo-Progrès c. Rotondo*, préc., note 234, par. 37.

²³⁷ *Habitations Châtelain inc. c. Bourassa*, préc., note 234, par. 38; *Silva c. Poirier*, 2004 CanLII 73197, par. 2 (QC C.A.). Le Code aurait dû préciser que le délai de dix jours se calcule à partir du moment où le promettant acheteur reçoit une copie du contrat préliminaire, lequel doit l'informer de sa faculté de dédit, et prévoir qu'en l'absence de cette stipulation obligatoire, le délai est prolongé.

²³⁸ *Century 21 Immo-Progrès c. Rotondo*, préc., note 234, par. 41.

²³⁹ *St-Martin c. Résidences Pro-Fab inc.*, préc., note 232.

en cas d'exercice de la faculté de dédit, quoique celle-ci ne peut excéder 0,5 % du prix de vente convenu²⁴⁰.

Si la vente porte sur une fraction de copropriété divise ou sur une part indivise d'un immeuble à usage d'habitation, le vendeur doit aussi remettre au promettant acheteur, lors de la signature du contrat préliminaire, une note d'information²⁴¹. Cette note complète alors le contrat préliminaire en fournissant divers documents et informations, dont un plan de l'ensemble du projet immobilier, un budget prévisionnel, une description des installations communes, des renseignements sur la gérance de l'immeuble et des informations quant à l'assujettissement de l'immeuble à un plan de garantie²⁴². Le promettant acheteur a également droit d'obtenir une copie ou un résumé de la déclaration de copropriété ou de la convention d'indivision et du règlement de l'immeuble, même si ces documents sont alors encore à l'état d'ébauche²⁴³, ainsi que de l'information quant au nombre maximum de fractions de copropriété divise destinées à des fins locatives²⁴⁴.

En cas de défaut du vendeur de faire précéder la vente d'un immeuble à usage d'habitation d'un contrat préliminaire ou de fournir la note d'information requise, ou si ces documents comportent des erreurs ou des lacunes, l'acheteur peut demander la nullité de la vente et des dommages-intérêts, mais uniquement s'il en subit un préjudice sérieux²⁴⁵. Il revient donc à l'acheteur de faire la démonstration que l'absence des informations et des documents lui a causé un préjudice et que celui-ci est sérieux. Dans l'éventualité où l'acheteur préfère que le contrat soit maintenu, il peut demander la réduction de son obligation²⁴⁶. Il aurait été préférable de prévoir que l'acheteur n'est aucunement lié lorsque le

²⁴⁰ Art. 1786 al. 3 C.c.Q.

²⁴¹ *Id.*, art. 1787 al. 1. Une note d'information doit aussi être remise lorsque la vente porte sur une résidence faisant partie d'un ensemble de résidences ayant des installations communes (*id.*). Voir aussi : *id.*, art. 1787 al. 2.

²⁴² *Id.*, art. 1788 al. 1. Voir aussi : *id.*, art. 1791.

²⁴³ *Id.*, art. 1788 al. 2. Voir aussi : *Di Domenico c. Investissements Aldo ltée*, préc., note 59, par. 86-92.

²⁴⁴ Art. 1789 et 1790 C.c.Q.

²⁴⁵ *Id.*, art. 1793 al. 1 et 2.

²⁴⁶ *Id.*, art. 1793 al. 1.

contrat préliminaire ne respecte pas intégralement les exigences légales²⁴⁷ ou, du moins, de prévoir une présomption que l'absence des informations et des documents prévus est préjudiciable pour l'acheteur²⁴⁸.

Depuis 2019, le C.c.Q. contient également une disposition protégeant spécifiquement tout acompte versé à un constructeur ou à un promoteur en vue de l'achat d'une fraction de copropriété divise²⁴⁹. Auparavant, le défaut d'encadrement des acomptes substantiels exigés des acquéreurs au moment de la formation du contrat préliminaire et lors de l'exécution des travaux avait été dénoncé et plusieurs avaient «recommandé une intervention législative afin de protéger l'acheteur²⁵⁰». Cependant, la mesure introduite ne protège pas tous les acheteurs d'un immeuble à usage d'habitation puisqu'elle vise uniquement les acomptes versés dans le contexte de l'achat d'une fraction de copropriété divise. Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* prévoit aussi une protection des acomptes versés en vue de l'achat d'un bâtiment résidentiel neuf, mais celle-ci n'est applicable qu'au regard des immeubles assujettis à ce règlement et jusqu'à concurrence de cinquante mille dollars²⁵¹.

La disposition impérative du C.c.Q. exige qu'un tel acompte soit «protégé entièrement par un ou plusieurs des moyens suivants : un plan de garantie, une assurance, un cautionnement ou un dépôt dans un compte en

²⁴⁷ À titre comparatif, voir : art. 24 L.p.c., préc., note 31.

²⁴⁸ P. ROY, préc., note 12, à la p. 400. À titre comparatif, voir : art. 271 al. 3 L.p.c., préc., note 31.

²⁴⁹ Art. 1791.1 C.c.Q. Cette mesure est en vigueur depuis le 10 janvier 2020 (*Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal*, L.Q. 2019, c. 28, art. 165(9)).

²⁵⁰ Christine GAGNON, «L'achat d'une fraction de copropriété résidentielle du point de vue du consommateur», dans Pierre-Claude LAFOND et Brigitte LEFEBVRE (dir.), *Le consommateur immobilier en quête de protection*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2014, p. 195, à la p. 199.

²⁵¹ *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, RLRQ, c. B-1.1, r. 8, art. 13.

fidéicommiss d'un membre d'un ordre professionnel selon les conditions et modalités déterminées par règlement du gouvernement²⁵² ». L'acompte est remis à celui qui l'a versé si la fraction de copropriété n'est pas délivrée à la date convenue²⁵³.

Cette mesure a été bien accueillie au moment de son adoption²⁵⁴ (bien que certains aient émis des protestations à la suite de son entrée en vigueur²⁵⁵). Certains ont souligné qu'elle venait «réparer une iniquité entre acheteurs

²⁵² Art. 1791.1 al. 1 C.c.Q. Voir aussi : art. 1791.1 al. 2 C.c.Q.

²⁵³ *Id.*, art. 1791.1 al. 3.

²⁵⁴ Voir les mémoires sur la *Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divisée, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal*, L.Q. 2019, c. 28 : ASSOCIATION DE LA CONSTRUCTION DU QUÉBEC, *Mémoire portant sur le projet de loi n° 16*, 9 mai 2019, en ligne : <perma.cc/9X6M-LHC6>, p. 11; BARREAU DU QUÉBEC, *Mémoire du Barreau du Québec*, 14 mai 2019, en ligne : <perma.cc/AJM6-MVNE>, p. 6 et 7; GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENITIELLE, *Projet de loi 16 : un premier grand pas pour améliorer la protection des consommateurs*, 9 mai 2019, en ligne : <perma.cc/55P9-BSPW>, p. 14. Voir aussi : ASSOCIATION DES PROFESSIONNELS DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION DU QUÉBEC, *Commentaires de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec*, 8 mai 2019, en ligne : <perma.cc/WSF7-U2LL>, p. 11 : « La présente formulation est à maintenir, car elle offre plusieurs protections possibles et utilise les forces du marché des assurances et du cautionnement. Les entrepreneurs auront donc plusieurs options à leur disposition pour protéger les acomptes, sans que cela représente un frein ou un coût démesuré. »

²⁵⁵ L'Institut de développement urbain du Québec, l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec et l'Association de la construction du Québec ont demandé au gouvernement de reporter l'application de l'article 1791.1 C.c.Q. au motif « qu'aucun produit d'assurance, de plan de garantie ou de cautionnement susceptible de répondre aux nouvelles exigences législatives n'est actuellement disponible dans le marché québécois » : INSTITUT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DU QUÉBEC, ASSOCIATION DES PROFESSIONNELS DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION DU QUÉBEC et ASSOCIATION DE LA CONSTRUCTION DU QUÉBEC, *Lettre à la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation concernant l'article 66 du projet de loi n° 16*, 2020, en ligne : <perma.cc/G985-6ZE6>. Ils ajoutent que ces « produits existent dans le marché canadien, mais demeurent à être adaptés au *Code civil du Québec* ainsi qu'au marché québécois ».

de copropriétés neuves²⁵⁶ ». D'autres ont suggéré que «le gouvernement modifie le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* afin d'en élargir la protection, autant en ce qui a trait au montant maximum garanti qu'en ce qui a trait aux types d'immeubles visés par ce règlement²⁵⁷ », et ce, afin d'assurer une protection complète de tous les acomptes versés en vue de la construction ou de l'achat d'un immeuble à usage d'habitation ou d'une fraction d'un tel immeuble. L'administrateur du plan de garantie des bâtiments neufs pour l'ensemble du Québec a d'ailleurs rappelé que «plusieurs acheteurs versent un acompte plus élevé et [que] tous les acheteurs ne sont pas protégés par le plan de garantie obligatoire²⁵⁸ ».

Finalement, le C.c.Q. prévoit que la vente d'un immeuble à usage d'habitation par un entrepreneur ou un promoteur immobilier «est assujettie aux règles du contrat d'entreprise ou de service relatives aux garanties, compte tenu des adaptations nécessaires²⁵⁹ ». L'acheteur d'un immeuble à usage d'habitation bénéficie donc à la fois des garanties en matière de vente et des garanties en matière de contrat d'entreprise²⁶⁰. Même dans l'éventualité

²⁵⁶ REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC, *Projet de loi n° 16. Mémoire préparé par le RGCQ*, 3 mai 2019, en ligne : <perma.cc/GJ8U-MQVK>, p. 24.

²⁵⁷ CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Mémoire sur le projet de loi n° 16*, 9 mai 2019, en ligne : <perma.cc/G4FW-MFSA>, p. 12. Voir aussi : *id.*, p. 29-31.

²⁵⁸ GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE, préc., note 254, p. 13.

²⁵⁹ Art. 1794 C.c.Q. Cette disposition codifiée s'ajoute, dans le contexte de la vente d'un immeuble à usage d'habitation, à l'article 2124 C.c.Q. qui assimile déjà à l'entrepreneur «le promoteur immobilier qui vend, même après son achèvement, un ouvrage qu'il a construit ou a fait construire».

²⁶⁰ L'article 1794 C.c.Q. vise uniquement les «règles du contrat d'entreprise ou de service relatives aux garanties» et non pas l'ensemble des règles applicables au contrat d'entreprise comme le proposait l'Office de révision du Code civil (et comme le prévoit l'article 2124 C.c.Q.) : P. ROY, préc., note 12, à la p. 401. Conséquemment, l'acheteur d'un immeuble à usage d'habitation ne bénéficie pas expressément de la possibilité de formuler des réserves et de retenir, lors du paiement du prix, les sommes requises pour satisfaire aux réserves faites quant aux vices ou malfaçons dénoncés (art. 2110 et 2111 C.c.Q.). Les tribunaux ont toutefois permis à un acheteur de bénéficier de l'article 2100 C.c.Q., même si cette disposition prévoit une obligation de résultat de l'entrepreneur et non pas une garantie : *9179-0725 Québec inc. (Construction Martin Roy BCE) c. Boutin*, préc., note 201, par. 64 et 65.

où l'immeuble à usage d'habitation est vendu sans la garantie légale de qualité en matière de vente²⁶¹, l'acheteur peut tenter un recours sur le fondement des garanties applicables en matière de contrat d'entreprise²⁶². En outre, le promoteur qui a développé et commercialisé un projet immobilier peut être tenu responsable, comme l'entrepreneur qui a procédé à la construction des immeubles du projet, des malfaçons et des vices de construction; les garanties en matière de contrat d'entreprise lui sont entièrement opposables²⁶³.

II. L'amélioration de la protection du consommateur immobilier

Considérant la protection éparse, incohérente et insuffisante accordée au consommateur immobilier, l'utilité de l'élaboration d'une véritable loi visant spécifiquement sa protection apparaît comme une évidence. Une telle législation pourrait regrouper et bonifier les mesures et règles déjà existantes. Elle permettrait surtout d'élaborer des dispositions adaptées aux enjeux actuels en matière de construction et de rénovation résidentielles ainsi qu'à la réalité particulière des relations contractuelles entre les consommateurs et les entrepreneurs ou promoteurs immobiliers.

Considérant que «les besoins de protection du consommateur immobilier ne peuvent être satisfaits sur la base des mêmes paradigmes que ceux qui ont inspiré la réforme du droit de la consommation²⁶⁴», ni par les mêmes normes qui encadrent l'acquisition de biens de consommation, il s'avérerait inadéquat de simplement assujettir le domaine immobilier à la L.p.c. Cela dit, quels principes généraux devraient guider l'édification d'une nouvelle loi visant particulièrement la protection du consommateur immobilier (partie A)? Et quelles mesures et dispositions devraient s'y retrouver (partie B)?

²⁶¹ Art. 1732 et 1726 C.c.Q. Une telle situation devrait être exceptionnelle puisque le constructeur ou le promoteur est considéré comme un vendeur professionnel présumé connaître les vices de qualité affectant l'immeuble vendu et, conséquemment, ne pouvant exclure ou limiter sa responsabilité au regard de ces vices: art. 1733 al. 1 C.c.Q.; *ABB inc. c. Domtar Inc.*, préc., note 207, par. 40 et 67.

²⁶² *Ouellet c. Métivier*, 2010 QCCQ 6832, par. 68 et 69. Voir: art. 2118-2120 C.c.Q.

²⁶³ *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Deguise*, préc. note 201, par. 184; *Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III*, 2006 QCCA 781, par. 135.

²⁶⁴ P. Roy, préc., note 12, à la p. 367.

Les pistes d'amélioration présentées ici n'ont pas la prétention d'être exhaustives. Elles constituent des réflexions préliminaires qui pourront motiver d'autres recherches, voire encourager la mise en œuvre d'actions concrètes. Ces propositions visent à combler les lacunes révélées par l'étude des mesures présentement en place et à offrir une protection appropriée au regard des difficultés auxquelles font face les consommateurs immobiliers. Elles s'inspirent aussi des mesures de protection ayant été adoptées ailleurs, principalement par certaines autres provinces canadiennes (en raison de leur proximité géographique et nationale avec le Québec), par la France (en raison de la proximité du système juridique québécois avec le système de droit civil français) et par l'Australie (en raison de la protection extensive y étant accordée aux consommateurs immobiliers par des lois particulières).

A) Les principes généraux

Une loi sur la protection du consommateur immobilier devrait miser sur la réduction des différends. Conséquemment, les mesures législatives devraient être élaborées dans une perspective de prévention, dans le but non pas de régler des conflits, mais plutôt de réguler les rapports entre les parties afin d'éviter la naissance de conflits²⁶⁵. Présentement, la protection offerte au consommateur immobilier par le droit québécois se résume principalement à des mesures de protection d'ordre financier, lui procurant une indemnisation dans l'éventualité où l'entrepreneur ne satisfait pas à ses obligations contractuelles ou légales²⁶⁶. Au contraire, des dispositions législatives à visées préventives devraient servir de guide pour les entrepreneurs, les emmenant à ajuster leurs comportements et à revoir leurs pratiques contractuelles et commerciales. La prévention des différends en ce domaine requiert donc le contrôle des relations contractuelles entre les entrepreneurs et les consommateurs. Comme la L.p.c. qui régule les contrats entre consommateurs et commerçants ayant pour objet des biens

²⁶⁵ Voir : Pierre NOREAU, «Le droit préventif dans le domaine de la consommation : une idée qui résiste au temps! », dans Pierre-Claude LAFOND (dir.), *Les voies de justice du consommateur*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2018, p. 137, à la p. 140.

²⁶⁶ Voir : M.-H. DUFOUR, préc., note 24, qui traite du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et du cautionnement de licence. La protection des acomptes versés à un constructeur ou à un promoteur en vue de l'achat d'une fraction de copropriété divise (art. 1791.1 C.c.Q.) constitue aussi une mesure de protection d'ordre financier.

meubles, la loi envisagée aurait pour objectif principal d'encadrer les rapports contractuels entre consommateurs et entrepreneurs ou promoteurs immobiliers concernant l'achat, la construction, la rénovation, la réparation ou l'entretien d'un bâtiment résidentiel.

Cela dit, toute mesure d'encadrement des relations contractuelles dans un objectif de prévention des différends et de protection du consommateur immobilier ne peut être efficace que si elle est connue des consommateurs qu'elle cherche à protéger et comprise par les entrepreneurs qui peuvent s'y référer pour ajuster leurs comportements²⁶⁷. Conséquemment, la loi, de même que les règlements requis pour sa mise en application, devrait être rédigée avec le souci de communiquer clairement aux consommateurs leurs droits et d'informer précisément les entrepreneurs de leurs obligations. L'élaboration et la rédaction d'une telle loi devraient se faire en fonction de ses destinataires²⁶⁸, en privilégiant une structure cohérente et en adoptant un vocabulaire clair, compatible avec le sens courant des mots²⁶⁹.

L'adoption de nouvelles règles devrait aussi s'accompagner d'une stratégie de diffusion des informations aux acteurs concernés. L'organisme responsable de l'application de la loi pourrait être tenu de préparer et de publier un guide à l'intention des consommateurs immobiliers. Ce guide pourrait non seulement informer les consommateurs de l'existence de certaines mesures et exigences légales, mais également les prévenir de certains risques ou enjeux fréquents en matière de construction et de rénovation résidentielles²⁷⁰. De même, un guide à l'intention des entrepreneurs serait utile afin d'explicitier les obligations s'imposant à eux.

²⁶⁷ Voir notamment : P. NOREAU, préc., note 265, à la p. 140.

²⁶⁸ *Id.*, à la p. 143.

²⁶⁹ Voir aussi : M. CUMYN, préc., note 35, aux p. 43 et 44.

²⁷⁰ À titre d'exemple, dans l'État australien du Queensland, l'organisme responsable de l'application de la loi est tenu de préparer et de publier un guide à l'intention des consommateurs du secteur de la construction résidentielle, lequel doit notamment contenir des informations quant aux risques des contrats à prix coûtant majoré en plus de préciser les exigences légales relatives au versement d'acomptes et de paiements progressifs échelonnés, aux procédures de modification des termes contractuels et aux garanties légales : *Building and Construction Commission Act 1991* (Queensland), Sched. 1B, art. 46. Voir aussi : *id.*, art. 18.

La protection du consommateur immobilier ne saurait toutefois reposer uniquement sur la transmission d'informations²⁷¹. Dans plusieurs situations, le consommateur, submergé par des informations nombreuses et complexes, n'est pas davantage en mesure de fournir un consentement éclairé, ni de discuter et de négocier librement les termes contractuels²⁷². La loi devrait donc chercher à pallier le déséquilibre entre les parties à l'aide de dispositions impératives²⁷³ qui limitent les risques d'exploitation des consommateurs immobiliers²⁷⁴.

De plus, la loi devrait prévoir des sanctions pour les entrepreneurs qui contreviennent à ses dispositions. Évidemment, une législation s'avère peu effective si elle peut être enfreinte en toute impunité²⁷⁵. Comment sanctionner ou comment s'assurer de l'effectivité des droits et mesures de protection accordés au consommateur immobilier? Le mode de sanction privilégié par la L.p.c. repose sur des dispositions pénales, les contrevenants à la loi pouvant être déclarés coupables d'infractions et passibles d'amendes. Ce mode n'est efficace que si un organisme est constamment à l'affût pour détecter les contraventions et appliquer les sanctions. Afin d'accroître la protection des consommateurs immobiliers, le tribunal pourrait être autorisé à soulever d'office les mesures de protection dont ceux-ci bénéficient plutôt que de requérir que ces mesures soient invoquées spécifiquement²⁷⁶. Il pourrait aussi être envisagé de limiter les recours de l'entrepreneur lorsque les termes contractuels qu'il a imposés

²⁷¹ Quant à l'inefficacité des mesures de protection fondées sur l'obligation du commerçant d'informer le consommateur, voir notamment : Marie Annik GRÉGOIRE, «La batterie de mon téléphone : quand le mirage de l'effectivité du droit de la consommation sonne jusqu'à être à plat», dans Gabriel-Arnaud BERTHOLD et Brigitte LEFEBVRE (dir.), *Mélanges en l'honneur du professeur Pierre-Claude Lafond*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2023, p. 161, aux p. 165 et 166.

²⁷² Pierre-Claude LAFOND, «*Caveat venditor!* Pour en finir avec la liberté contractuelle du consommateur», (2013) 47 *R.J.T.* 9.

²⁷³ Voir : T. BOURGOIGNIE, préc., note 30, aux p. 50 et 51.

²⁷⁴ Claude MASSE, «L'information et l'exploitation des consommateurs», (1979) 10 *R.G.D.* 90, 97.

²⁷⁵ Voir : M. A. GRÉGOIRE, préc., note 271, aux p. 164-172.

²⁷⁶ Cette mesure, qui emmènerait à cesser de distinguer entre les règles relevant de l'ordre public de direction et celles d'ordre public de protection, a été suggérée par la professeure Marie Annik Grégoire dans un autre contexte : *id.*, aux p. 180-182.

au consommateur dérogent aux exigences de la loi²⁷⁷, ou encore de restreindre ou d'écarter son droit d'inscrire une hypothèque légale de la construction sur l'immeuble construit ou rénové en cas de contravention à certaines exigences²⁷⁸. Conséquemment, en plus d'être sujet à des dispositions pénales²⁷⁹, l'entrepreneur qui priverait le consommateur de la protection offerte par la loi s'exposerait à être, à son tour, privé de certains moyens.

Surtout, une loi sur la protection du consommateur immobilier devrait assurer un cadre légal unique pour l'ensemble des contrats de construction, de rénovation, de réparation, d'entretien ou d'amélioration d'un immeuble résidentiel. Des règles communes devraient s'appliquer tant à l'édification d'un nouveau bâtiment résidentiel, à l'extension d'un bâtiment, qu'à l'exécution de travaux de rénovation ou de tout autre type sur un bâtiment existant ou une partie de celui-ci. La loi devrait donc être rédigée sur la base d'une vision globale de la protection du consommateur immobilier, en poursuivant l'objectif de mettre fin aux distinctions injustifiées et d'atteindre une cohérence normative. Une seule loi devrait regrouper l'ensemble des dispositions relatives à la protection des consommateurs immobiliers, ce qui faciliterait leur accès à la justice en plus d'assurer une fonction pédagogique en explicitant les droits et obligations des parties dans un tel contexte. Certaines mesures législatives et réglementaires pourraient toutefois être réservées aux travaux dont le prix est supérieur à un certain seuil afin d'éviter que les exigences ne soient trop contraignantes lorsque le besoin de protection du consommateur est réduit. Par ailleurs, la loi devrait s'arrimer aux autres types de mesures qui concourent à assurer la protection du consommateur immobilier, dont les

²⁷⁷ À titre d'exemple, la législation de l'État australien de la Nouvelle-Galles du Sud prévoit que si le contrat de construction ou de rénovation n'est pas conforme aux exigences de la loi, l'entrepreneur est privé de certains recours en cas de manquement contractuel par le client : *Home Building Act 1989*, préc., note 1, art. 10.

²⁷⁸ L'article 50 de la *Loi sur le bâtiment*, préc., note 14, restreint le droit de l'entrepreneur qui n'est pas titulaire de la licence requise d'inscrire une hypothèque légale de la construction sur l'immeuble construit ou rénové.

²⁷⁹ Les infractions d'un entrepreneur devraient aussi être considérées lors de toute demande de renouvellement de sa licence, voire mener à la suspension ou à l'annulation de sa licence, en plus d'être divulguées publiquement dans le registre des détenteurs de licence.

mesures de protection d'ordre financier²⁸⁰ ainsi que les mesures visant à assurer la qualification des entrepreneurs²⁸¹ et la qualité des travaux exécutés²⁸². La cohérence normative devrait aussi s'accompagner d'une cohérence sur le plan institutionnel²⁸³.

B) Le contenu de la loi

Sur la base des principes généraux énoncés précédemment, nous présentons ci-après dix propositions de mesures requises pour améliorer la protection du consommateur immobilier. Le contenu de la loi devrait chercher à répondre aux préoccupations principales du consommateur en ce domaine qui concernent la qualité des travaux réalisés ainsi que le respect du budget et de l'échéancier convenus.

1. La forme, le contenu obligatoire et la formation du contrat

La loi devrait exiger que tout contrat qu'un consommateur conclut avec un entrepreneur ou un promoteur immobilier qui a pour objet l'achat, la construction, la rénovation, la réparation ou l'entretien d'un bâtiment résidentiel soit rédigé par écrit et contienne certaines mentions obligatoires²⁸⁴. Une telle obligation contraindrait les parties à préciser le contenu de leur entente, facilitant les discussions ultérieures entre les parties et contribuant à éviter certains différends quant au contenu contractuel²⁸⁵, d'autant plus qu'il

²⁸⁰ *Supra*, note 266.

²⁸¹ Voir: art. 46 et 55 *Loi sur le bâtiment*, préc., note 14, quant aux conditions de délivrance des licences.

²⁸² Voir: *id.*, art. 14.

²⁸³ À titre comparatif, voir: art. 292 L.p.c., préc., note 31.

²⁸⁴ Voir: M. CUMYN et C. PILARSKI, préc., note 35, 450. Voir aussi: *Home Building Act 1989*, préc., note 1, art. 7; *Domestic Building Contracts Act 1995*, préc., note 1, art. 31; *Building and Construction Commission Act 1991*, préc., note 1, art. 13 et 14; *Code de la construction et de l'habitation*, art. L. 261-10, L. 261-11–L. 261-14. La préparation d'un formulaire type de contrat pourrait servir d'aide-mémoire pour guider les contractants quant aux éléments qui devraient y être inclus.

²⁸⁵ Voir: Luc THIBAudeau, «Le droit préventif et la protection des droits des consommateurs», dans Pierre-Claude LAFOND (dir.), *Les voies de justice du consommateur*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2018, p. 163, à la p. 203.

est fréquent que quelques mois s'écoulent entre le moment de la formation d'un tel contrat et le début de l'exécution des travaux. L'inclusion au contrat de certaines mentions obligatoires prescrites par la loi pourrait s'avérer utile, non seulement pour informer les consommateurs au moment de la formation du contrat, mais également pour leur permettre de s'y référer lorsque survient une question ou un problème en cours d'exécution du contrat²⁸⁶. De plus, en cas de litige entre les parties, l'existence d'un contrat écrit permettrait au décideur de déterminer plus aisément et de façon plus prévisible les obligations respectives de chacune d'entre elles.

Un tel contrat ne devrait pas multiplier les clauses contractuelles²⁸⁷, mais plutôt viser à décrire avec précision l'objet du contrat. Outre le nom exact des parties contractantes²⁸⁸, le contrat devrait décrire clairement et de façon détaillée les travaux à réaliser en plus d'annexer les plans et devis disponibles qui feront alors partie intégrante du contrat. La description des travaux devrait être complétée par une description des travaux préparatoires et accessoires nécessaires de même que par une description des matériaux qui seront utilisés pour la réalisation de l'ouvrage. Le contrat devrait préciser s'il revient au client ou à l'entrepreneur d'exécuter les travaux préparatoires et accessoires et de fournir les matériaux.

En plus de la description des travaux, la loi devrait imposer à l'entrepreneur de spécifier le prix du contrat ou, à défaut d'un prix forfaitaire

²⁸⁶ Voir: Michelle CUMYN, «Les mentions exigées par la loi protègent-elles les consommateurs? Le cas du contrat d'arrangements préalables de services funéraires», (2022) 63 *C. de D.* 595, 629.

²⁸⁷ D'ailleurs, la plupart des contractants ne lisent pas les termes contractuels avant de les accepter (ce qui a été confirmé par plusieurs recherches empiriques) et ils seraient «incapables d'en saisir pleinement les effets juridiques»: *id.*, 620 et 621. Pour une critique du formalisme contractuel, voir aussi: P.-C. LAFOND, préc., note 272, 25-27.

²⁸⁸ La désignation exacte de l'entrepreneur devrait inclure le numéro de licence de l'entrepreneur afin de permettre au consommateur d'effectuer certaines vérifications le concernant. Si l'entrepreneur est une personne morale, le contrat devrait aussi mentionner le nom du chargé de projet ou de la principale personne-ressource au regard de l'exécution du contrat.

convenu²⁸⁹, de fournir une estimation détaillée, incluse au contrat. Comme le prévoit le C.c.Q. pour les contrats d'entreprise ou de service sur estimation, la loi devrait obliger l'entrepreneur à justifier toute augmentation du prix par rapport à l'estimé contractuel fourni, et dispenser le consommateur de payer cette augmentation dans la mesure où elle résulte de travaux, de services ou de dépenses qui étaient prévisibles par l'entrepreneur au moment de la formation du contrat²⁹⁰. Plus encore, aucuns frais supplémentaires ne devraient pouvoir être exigés du consommateur pour l'exécution des travaux prévus dans l'estimation²⁹¹. En matière de contrat à forfait, la règle prévue au C.c.Q. selon laquelle «le prix forfaitaire reste le même, bien que des modifications aient été apportées aux conditions d'exécution initialement prévues²⁹²» pourrait être reprise. La possibilité pour les parties de convenir d'une augmentation du prix forfaitaire devrait être encadrée, notamment en les obligeant à consigner par écrit toute hausse convenue avant l'exécution des travaux visés par cette augmentation²⁹³. La loi devrait aussi obliger la spécification au contrat des modalités de paiement, y compris le paiement d'un acompte ou d'un dépôt préalablement au début des travaux ainsi que le versement de paiements progressifs en cours d'exécution des travaux²⁹⁴.

²⁸⁹ Il ne nous apparaît pas opportun d'imposer le contrat à forfait étant donné que l'obligation de convenir d'un prix fixe peut conduire l'entrepreneur, dans certaines circonstances, à surestimer la valeur des travaux afin de tenir compte de tous les risques potentiels (ex. contrat de rénovation d'une maison ancienne). Certains systèmes juridiques ont choisi de limiter l'utilisation des contrats à prix coûtant majoré dans le secteur résidentiel, dont l'État australien de Victoria qui réserve l'utilisation de tels contrats aux travaux liés à la rénovation, à la restauration ou à la remise en état d'un bâtiment existant, lorsqu'il s'avère impossible de calculer le coût d'une partie importante des travaux avant le début de l'exécution de ceux-ci : *Domestic Building Contracts Act 1995*, préc., note 1, art. 13.

²⁹⁰ Voir : art. 2107 C.c.Q. Le prix des travaux, des services ou des dépenses imprévisibles supplémentaires devrait être déterminé sur la base des prix prévus au contrat pour des travaux similaires ou, à défaut, suivant «la valeur des travaux effectués ou des services rendus» : art. 2106 C.c.Q.

²⁹¹ À titre comparatif, voir : art. 171 L.p.c., préc., note 31.

²⁹² Art. 2109 al. 3 C.c.Q.

²⁹³ Voir : *Acte concernant le Code civil du Bas-Canada*, S.P.C. 1865, c. 41, art. 1690 (ci-après «C.c.B.C.»).

²⁹⁴ *Infra*, parties II.B.4 et II.B.5.

Tout contrat devrait également contenir certaines informations relatives au calendrier ou à l'échéancier d'exécution des travaux. L'entrepreneur devrait être tenu d'y indiquer la date convenue pour le début des travaux ainsi que la date de fin des travaux ou le nombre de jours requis pour exécuter les travaux²⁹⁵. Lorsque la date de début des travaux ne peut être spécifiée au contrat, l'entrepreneur devrait avoir l'obligation de faire tout ce qui est raisonnablement possible pour que les travaux commencent le plus tôt possible²⁹⁶.

Le C.c.Q. impose déjà à l'entrepreneur une obligation précontractuelle d'information au bénéfice du client²⁹⁷. Une loi sur la protection du consommateur immobilier devrait réitérer cette obligation, tout en la précisant et en la bonifiant afin qu'elle réfère explicitement au prix des travaux ainsi qu'aux risques liés à l'exécution de ceux-ci. En plus de l'information particulière relative aux travaux à exécuter, l'entrepreneur pourrait être tenu de remettre au consommateur, préalablement à la formation du contrat, un guide informatif préparé par l'organisme responsable de l'application de la loi²⁹⁸ ou certains renseignements ciblés²⁹⁹.

Finalement, les entrepreneurs et promoteurs immobiliers devraient aussi être tenus à une obligation d'intelligibilité, les obligeant à choisir des termes clairs et à éviter toute ambiguïté lors de la rédaction des contrats, de façon à ce que ceux-ci soient compréhensibles pour le consommateur immobilier³⁰⁰. La loi devrait autoriser les tribunaux à déclarer nulle ou inopposable toute clause contractuelle inintelligible ou incompréhensible³⁰¹.

²⁹⁵ Afin d'éviter tout débat à cet égard, la loi pourrait même spécifier que l'entrepreneur doit, lors de sa détermination de la durée des travaux, tenir compte de la météo et des intempéries possibles, des jours fériés et des congés, ainsi que de toute autre circonstance prévisible.

²⁹⁶ Voir : *Domestic Building Contracts Act 1995*, préc., note 1, art. 31 et 32.

²⁹⁷ Art. 2102 C.c.Q.

²⁹⁸ Voir : *Building and Construction Commission Act 1991*, préc., note 1, art. 46.

²⁹⁹ Voir : *Home Building Act 1989*, préc., note 1, art. 7AA(1), qui oblige l'entrepreneur à remettre au client de l'information quant à l'application de la loi et quant à la procédure de règlement des différends.

³⁰⁰ P.-C. LAFOND, préc., note 272, 27.

³⁰¹ *Id.* Voir : art. 1436 C.c.Q. Voir aussi l'article 1432 C.c.Q. et l'article 17 L.p.c., préc., note 31, quant à l'interprétation des contrats de consommation.

2. La faculté du consommateur de mettre fin au contrat

Une loi sur la protection du consommateur immobilier devrait accorder un délai de réflexion à tout consommateur immobilier en lui permettant de mettre fin unilatéralement au contrat dans les jours suivant sa formation. Cette faculté de dédit permettrait au consommateur de formuler un consentement, non seulement libre et éclairé, mais aussi réfléchi³⁰².

Présentement, la personne physique qui s'engage à acheter un immeuble à usage d'habitation d'un entrepreneur ou d'un promoteur peut se dédire de sa promesse dans les dix jours de la conclusion du contrat préliminaire³⁰³. De façon similaire, le consommateur qui contracte avec un commerçant itinérant dans le contexte de l'exécution de certains travaux de rénovation ou de réparation réalisés à son domicile peut, à sa seule discrétion, procéder à la résolution du contrat dans les dix jours suivant sa réception du double du contrat³⁰⁴. Le C.c.Q. permet également au client partie à un contrat d'entreprise de résilier unilatéralement le contrat, sans motif et à tout moment³⁰⁵; bien que cette disposition ne soit pas impérative, elle ne peut être écartée par une clause d'un contrat assujetti à la L.p.c.³⁰⁶. L'élargissement de l'application de la faculté de dédit pour qu'elle bénéficie à tous les consommateurs immobiliers permettrait d'éliminer les distinctions injustifiées, tout en s'alignant sur les législations particulières d'autres systèmes juridiques qui accordent une telle prérogative³⁰⁷.

³⁰² Voir: André BÉLANGER, «Le temps contractuel. Réflexions rapides et métaphores précipitées autour de l'accélération de la vie sociale», dans Vincent CARON, Gabriel-Arnaud BERTHOLD, Charlotte DESLAURIERS-GOULET et Jérémie TORRES-CEYTE (dir.), *Les oubliés du Code civil du Québec*, Montréal, Éditions Thémis, 2015, p. 117, à la p. 117.

³⁰³ Art. 1785 al. 2 C.c.Q. De façon similaire, en droit français, l'individu qui contracte en vue de la construction ou de l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation peut se rétracter dans un délai de dix jours: *Code de la construction et de l'habitation*, art. L 271-1.

³⁰⁴ Art. 59 al. 1 L.p.c., préc., note 31.

³⁰⁵ Art. 2125 C.c.Q.

³⁰⁶ Art. 11.4 L.p.c., préc., note 31.

³⁰⁷ Voir: *Home Building Act 1989*, préc., note 1, art. 7BA et 7BB; *Domestic Building Contracts Act 1995*, préc., note 1, art. 34; *Building and Construction Commission Act 1991*, préc., note 1, art. 35.

Tout contrat intervenant entre un consommateur et un entrepreneur ou un promoteur immobilier, ayant pour objet l'achat, la construction, la rénovation, la réparation ou l'entretien d'un bâtiment résidentiel, devrait donc obligatoirement indiquer la faculté accordée au consommateur de mettre fin au contrat à sa seule discrétion dans les dix jours suivant la réception de sa copie signée du contrat. En cas de non-conformité à cette prescription, le consommateur immobilier devrait pouvoir mettre fin au contrat à l'intérieur d'un délai de dix jours suivant le moment où il est informé que le contrat aurait dû contenir une telle mention³⁰⁸.

Une loi sur la protection du consommateur immobilier devrait interdire à l'entrepreneur de percevoir tout paiement partiel ou total du consommateur, ou d'exiger un acompte, avant l'expiration du délai de réflexion accordé au consommateur immobilier³⁰⁹. La loi pourrait aussi préciser que le consommateur immobilier est autorisé à mettre fin au contrat, à l'intérieur du délai prévu, même si la réalisation de l'ouvrage a débuté, mais qu'il doit alors payer à l'entrepreneur les frais et dépenses engagés pour l'exécution de ces travaux ou l'achat de matériaux. L'entrepreneur ne devrait pas être autorisé à réclamer une indemnité lorsque le consommateur immobilier se prévaut de la faculté lui étant accordée de mettre fin au contrat³¹⁰. Au contraire, la loi devrait chercher à réduire les obstacles (notamment en indiquant que le consommateur immobilier peut mettre fin au contrat par la seule transmission d'un avis écrit à cette fin, sans autre formalité à satisfaire) et même à faciliter l'exercice de cette faculté (notamment en fournissant un modèle d'avis).

3. Les clauses prohibées et les pratiques interdites

À l'instar de la L.p.c., une loi sur la protection du consommateur immobilier devrait prohiber certaines clauses contractuelles. Ainsi, une stipulation contractuelle ne devrait pas permettre à un entrepreneur de se

³⁰⁸ Voir : art. 1793 C.c.Q.; art. 59 al. 2 L.p.c., préc., note 31. Voir aussi : *Domestic Building Contracts Act 1995*, préc., note 1, art. 35(1).

³⁰⁹ Voir : art. 60 L.p.c., préc., note 31. Une exception pourrait être prévue lorsque l'exécution des travaux débute avant l'expiration du délai accordé.

³¹⁰ Voir : art. 1786 al. 3 C.c.Q.

dégager des conséquences de ses faits personnels³¹¹, de modifier unilatéralement les termes contractuels³¹² ou de résilier unilatéralement le contrat sans motif sérieux³¹³. De même, une clause contractuelle ne devrait pas retirer au consommateur immobilier sa faculté de résilier unilatéralement un contrat d'entreprise ou de service³¹⁴, ni lui imposer de soumettre à l'arbitrage un litige éventuel avec l'entrepreneur³¹⁵, ni l'assujettir en cas de défaut au « paiement de frais, de pénalités ou de dommages, dont le montant ou le pourcentage est fixé à l'avance dans le contrat³¹⁶ ». La protection contre la lésion de la L.p.c.³¹⁷ devrait aussi être transposée, avec les adaptations nécessaires, au secteur immobilier.

Une loi sur la protection du consommateur immobilier devrait également s'assurer d'interdire certaines clauses et pratiques qui s'avèrent particulièrement problématiques dans ce secteur d'activité, en plus des pratiques interdites relatives à des représentations fausses ou trompeuses³¹⁸. À titre d'exemple, la loi devrait expressément interdire les clauses d'indexation des prix visant à transférer au consommateur immobilier les risques d'augmentation des coûts de la main-d'œuvre ou des matériaux³¹⁹. La loi devrait également sanctionner le comportement d'un entrepreneur qui tente d'imposer abusivement une augmentation du prix, par exemple en menaçant de quitter le chantier ou de résilier le contrat devant le refus du consommateur de payer davantage que la somme initialement convenue, ou plus généralement, qui suspend l'exécution des travaux afin d'exercer des pressions sur le consommateur, en cas de différend avec celui-ci. Aussi, devraient être réputées

³¹¹ Art. 10 L.p.c., préc., note 31.

³¹² *Id.*, art. 11.2.

³¹³ *Id.*, art. 11.3 (qui réfère à l'article 2126 C.c.Q.).

³¹⁴ *Id.*, art. 11.4 (qui réfère aux articles 2125 et 2129 C.c.Q.).

³¹⁵ *Id.*, art. 11.1. Voir aussi : *Home Building Act 1989*, préc., note 1, art. 7C; *Domestic Building Contracts Act 1995*, préc., note 1, art. 14; *Building and Construction Commission Act 1991*, préc., note 1, art. 32.

³¹⁶ Art. 13, al. 1 L.p.c., préc., note 31.

³¹⁷ *Id.*, art. 8 et 9.

³¹⁸ *Id.*, art. 215 et suiv.

³¹⁹ Cette règle pourrait recevoir exception, par exemple lorsque la valeur du contrat est très élevée ou lorsque les travaux doivent être exécutés plus de douze mois après la signature du contrat. Voir : *Domestic Building Contracts Act 1995*, préc., note 1, art. 15.

non écrites les clauses qui ont pour objet ou qui ont pour effet de décharger le constructeur de son obligation d'exécuter les travaux dans les délais prévus par le contrat (notamment en prévoyant des causes de retard autres que les cas de force majeure) ou bien d'interdire au consommateur de visiter le chantier afin de vérifier l'état d'avancement des travaux, leur qualité ainsi que les dépenses engagées³²⁰.

4. Les acomptes, les dépôts ou les paiements préalables

L'un des enjeux importants dans le secteur de la construction et de la rénovation résidentielles concerne les acomptes, les dépôts ou les paiements préalables qui sont exigés des consommateurs avant le début de l'exécution des travaux. Tant la jurisprudence que les médias ont, à plusieurs reprises au cours des dernières années, fait état d'entrepreneurs ou de promoteurs immobiliers ayant exigé des acomptes élevés de la part de consommateurs en vue de l'achat d'immeubles résidentiels pour ensuite être dans l'impossibilité tant de rembourser les sommes perçues que de finaliser les projets immobiliers³²¹. La même situation se présente dans le contexte de contrats de rénovation, de réparation ou d'entretien de bâtiments résidentiels.

Jusqu'à maintenant, le législateur a réagi en imposant aux entrepreneurs et promoteurs de protéger certains des acomptes qu'ils perçoivent par des garanties d'ordre financier³²². Une loi sur la protection du consommateur immobilier devrait plutôt limiter le montant maximal des acomptes que peut recevoir un entrepreneur avant le début des travaux. Un entrepreneur ne devrait pas être autorisé à demander, ni même à percevoir du consommateur,

³²⁰ Voir notamment en droit français: *Code de la construction et de l'habitation*, art. L. 231-3. Voir aussi: art. 2117 C.c.Q.

³²¹ Voir notamment: *Syndic de Bel Habitat inc.*, 2022 QCCS 111. Voir aussi: Stéphanie GRAMMOND, «Dépôts sur des condos: 3 millions à l'eau», *La Presse*, 24 septembre 2019, en ligne: <perma.cc/RYN5-GNXX>; Marie-Eve FOURNIER, «Protection des acomptes en habitation. "La solution existe déjà"», *La Presse*, 13 juillet 2021, en ligne: <perma.cc/55RE-C8G9>.

³²² Art. 1791.1 C.c.Q.; *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, préc., note 251, art. 13(1), 14(1) et 30(1). Une telle mesure de protection d'ordre financier devrait s'appliquer lors de la vente de tout immeuble à usage d'habitation par un entrepreneur ou un promoteur.

un montant de plus de 5 % ou 10 % du prix total du contrat avant le début de l'exécution des travaux de construction ou de rénovation³²³. Cette somme devrait être suffisante pour permettre à l'entrepreneur d'acheter au préalable certains matériaux requis pour l'exécution des travaux et montrer le sérieux des intentions du consommateur.

La disposition législative relative au montant maximal des acomptes, dépôts ou paiements préalables devrait être impérative. Toute contravention devrait constituer une infraction sanctionnée par une amende. La loi pourrait aussi permettre au consommateur de mettre fin au contrat dès lors que l'entrepreneur contrevient à cette exigence, sans avoir à démontrer qu'il en a subi un préjudice. Le fait qu'un entrepreneur obtienne ou tente d'obtenir des sommes plus élevées que celles autorisées par la loi justifie la perte de confiance de la part du consommateur à son égard. Un tel comportement devrait aussi amener la Régie du bâtiment à se demander si cet entrepreneur « a agi de telle sorte qu'il ne se mérite plus la confiance du public³²⁴ ».

La loi pourrait également encadrer l'utilisation des sommes reçues, notamment en obligeant l'entrepreneur à les déposer dans un compte en fidéicommiss³²⁵ et en l'empêchant de les utiliser avant le début de l'exécution des travaux sauf pour s'approvisionner en matériaux en vue de leur réalisation. La loi devrait finalement spécifier l'obligation de l'entrepreneur de remettre un reçu au consommateur immobilier confirmant le paiement effectué³²⁶.

³²³ En Australie, les acomptes exigés avant le début des travaux ne peuvent excéder 10 % du prix du contrat de construction ou de rénovation : *Home Building Act 1989*, préc., note 1, art. 8; *Domestic Building Contracts Act 1995*, préc., note 1, art. 11(1); *Building and Construction Commission Act 1991*, préc., note 1, art. 33 (l'État de Victoria et l'État du Queensland limitent même à 5 % le montant des acomptes pour les contrats de plus de vingt mille dollars). En France, le montant du dépôt versé au moment de la signature du contrat préliminaire précédant la vente d'un immeuble à usage d'habitation est limité à 5 % si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an et à 2 % si ce délai n'excède pas deux ans : *Code de la construction et de l'habitation*, art. R. 261-28.

³²⁴ Art. 70 al. 1(12) *Loi sur le bâtiment*, préc., note 14. Voir aussi : *id.*, art. 62.0.1.

³²⁵ Voir : art. 256 L.p.c., préc., note 31.

³²⁶ Voir : art. 1568 C.c.Q. L'entrepreneur devrait être tenu de remettre un reçu, même en l'absence de demande expresse du consommateur immobilier.

5. Les paiements progressifs

En matière de construction et de rénovation résidentielles, le consommateur immobilier est non seulement couramment appelé à verser des sommes importantes avant le début de l'exécution des travaux, à titre d'acomptes ou de dépôts, mais il est aussi souvent tenu de déboursier des sommes considérables pendant l'exécution des travaux, bien avant la réception de l'ouvrage³²⁷.

Le C.c.Q. prévoit la règle supplétive selon laquelle « [l]e client n'est pas tenu de payer le prix avant la réception de l'ouvrage³²⁸ », alors que la L.p.c. est silencieuse quant au moment du paiement du prix des travaux de réparation ou de rénovation d'un immeuble. En réalité, l'entrepreneur réclame souvent des paiements progressifs, parfois dès son arrivée sur le chantier et tout au long de l'exécution des travaux. Cette pratique est si répandue qu'elle a été reconnue par le C.c.Q. qui permet à l'entrepreneur d'exiger, pendant la durée des travaux, des acomptes sur le prix du contrat si les termes contractuels le prévoient, si le montant des acomptes demandés correspond à la valeur des travaux exécutés et des matériaux requis pour la réalisation de l'ouvrage et si l'entrepreneur confirme avoir payé les sommes dues aux sous-entrepreneurs, aux fournisseurs et aux autres personnes ayant participé à l'exécution des travaux³²⁹.

Cette disposition codifiée, outre qu'elle gagnerait à être mieux connue et à être appliquée plus rigoureusement en contexte de construction et de rénovation résidentielles, pourrait être réitérée et clarifiée dans une loi relative à la protection du consommateur immobilier. L'entrepreneur ne devrait pouvoir réclamer un quelconque paiement avant la fin des travaux lorsque cette possibilité n'a pas été clairement stipulée au contrat. La loi devrait préciser qu'un entrepreneur commet une infraction s'il réclame un tel paiement non

³²⁷ Le droit français s'attarde particulièrement à protéger l'acquéreur qui verse des fonds avant l'achèvement de la construction d'un immeuble à usage d'habitation: *Code de la construction et de l'habitation*, art. L. 261-10; C. SAINT-ALARY-HOUIN et M. POUMARÈDE, préc., note 179, p. 130. Voir aussi: *Home Building Act 1989*, préc., note 1, art. 8A; *Building and Construction Commission Act 1991*, préc., note 1, art. 34.

³²⁸ Art. 2111 al. 1 C.c.Q.

³²⁹ *Id.*, art. 2122.

prévu au contrat, tout comme elle devrait interdire à l'entrepreneur d'arrêter ou de suspendre l'exécution des travaux au motif que le consommateur refuse de lui verser ce paiement non prévu.

De plus, la loi devrait expressément interdire à l'entrepreneur d'exiger ou de recevoir tout paiement progressif qui n'est pas directement lié à l'avancement des travaux de construction effectués et des dépenses encourues dans le cadre du contrat. En pratique, les versements demandés sont souvent en inadéquation avec la progression réelle de la réalisation de l'ouvrage; il est fréquent que des entrepreneurs exigent un premier versement dès leur arrivée au chantier en plus de réclamer la remise de chèques ou d'autres effets postdatés. Afin de protéger le consommateur immobilier, les paiements échelonnés devraient correspondre à la progression réelle des travaux et non pas à un calendrier prévoyant des paiements à certaines dates fixes sans égard à l'avancement des travaux. La loi devrait également prévoir l'obligation de l'entrepreneur de remettre un reçu au consommateur immobilier confirmant chacun des paiements effectués et décrivant sommairement les travaux, matériaux et autres dépenses couverts par ce paiement effectué en cours d'exécution des travaux.

Il importe aussi de protéger davantage le consommateur immobilier contre l'inscription d'une hypothèque légale de la construction sur son immeuble résidentiel par des sous-entrepreneurs, fournisseurs de matériaux et autres personnes ayant participé à l'exécution des travaux sans être entièrement payés. Le C.c.Q. prévoit déjà que l'entrepreneur doit fournir au client préalablement à tout versement en cours d'exécution des travaux «un état des sommes payées aux sous-entrepreneurs, à ceux qui ont fourni ces matériaux et aux autres personnes qui ont participé à ces travaux, et des sommes qu'il leur doit encore pour terminer les travaux³³⁰». Une loi sur la protection du consommateur immobilier pourrait imposer l'utilisation d'un formulaire obligatoire afin que l'entrepreneur informe clairement le client quant aux sommes déjà payées et aux sommes dues. Plus encore, l'entrepreneur pourrait être tenu de fournir au client des quittances des sous-entrepreneurs

³³⁰

Id., art. 2122.

et fournisseurs ou, du moins, de confirmer sous serment qu'il a effectué les paiements leur étant dus.

De plus, considérant que si des paiements progressifs trop élevés sont effectués en cours d'exécution des travaux, le client sera privé de son droit de procéder à des retenues au moment de recevoir l'ouvrage³³¹, la loi devrait exiger qu'une somme représentant au moins 15 % de la valeur totale du contrat demeure impayée jusqu'à la réception finale de l'ouvrage.

Finalement, dans le contexte de la construction d'un immeuble résidentiel sur un lot qui appartient à l'entrepreneur ou au promoteur, la loi devrait prévoir le transfert de la propriété du lot au consommateur avant que ne débutent les travaux de construction, et ce, pour éviter que le consommateur ne commence à payer pour un ouvrage en construction sur un lot qui ne lui appartient pas³³². Lorsque le consommateur ne détient pas les titres de propriété du lot sur lequel l'immeuble est construit, en cas de défaillance de l'entrepreneur, il ne peut obtenir le parachèvement des travaux suivant le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*³³³ et doit se contenter du remboursement des acomptes versés jusqu'à concurrence d'une somme de cinquante mille dollars³³⁴, laquelle risque de s'avérer bien insuffisante.

³³¹ *Id.*, art. 2111 al. 2 et 2123; *infra*, partie II.B.7.

³³² Si le consommateur n'est pas propriétaire du sol, il ne peut bénéficier du droit d'accession sur les constructions : art. 955 et suiv. C.c.Q. En droit français, en cas de vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol et le transfert de propriété des constructions à venir s'effectue au fur et à mesure de l'avancement des travaux (protégeant ainsi l'acquéreur en cas de faillite du vendeur avant l'achèvement de la construction) : *Code de la construction et de l'habitation*, art. L. 261-3; C. SAINT-ALARY-HOUIN et M. POUMARÈDE, préc., note 179, p. 135. Le régime de la vente d'immeuble à rénover est similaire : *Code de la construction et de l'habitation*, art. L. 262-1.

³³³ Préc., note 251, art. 9(1)b). Voir aussi : *Syndic de Bel Habitat inc.*, préc., note 321, par. 118.

³³⁴ *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, préc., note 251, art. 9 et 13.

6. La réception de l'ouvrage et la formulation de réserves

Dans l'état actuel du droit, le client doit dénoncer tous les vices et malfaçons apparents³³⁵ affectant l'ouvrage au moment de sa réception³³⁶. Il est donc tenu, dès la fin des travaux de construction ou de rénovation, de procéder à un examen attentif des travaux effectués et de l'ouvrage réalisé afin d'établir une liste claire et exhaustive des éléments à parachever ainsi que des déficiences apparentes à corriger en vue d'émettre des réserves pour limiter son acceptation de l'ouvrage lui ayant été délivré. Alors que la réception d'un ouvrage immobilier d'envergure peut être un processus qui se déploie sur plusieurs jours, voire sur plusieurs semaines, en matière résidentielle, surtout à la fin de travaux de rénovation, le client dispose généralement d'une période réduite pour procéder à la réception. Pourtant, cette étape est importante puisque le client qui fait défaut de dénoncer des vices ou malfaçons apparents existant lors de la réception de l'ouvrage perd ses recours contre l'entrepreneur à l'égard de ceux-ci³³⁷ pour ne conserver un droit d'action que pour les vices ou malfaçons non apparents ou se manifestant ultérieurement³³⁸. Cette règle a été qualifiée de « véritable piège pour le client consommateur³³⁹ ». Une loi visant la protection du consommateur immobilier devrait reconnaître que ce dernier n'est pas toujours en mesure de détecter tous les défauts pouvant être considérés comme apparents dès le moment où il reçoit l'ouvrage.

³³⁵ Les déficiences sont considérées comme apparentes lorsqu'elles sont « facilement visibles et qu'elles peuvent être découvertes par un examen général de l'ouvrage ne nécessitant pas une vérification spécifique par un professionnel ayant une connaissance dans le métier » : *Belley c. Constructions Innov'Har inc.*, 2022 QCCQ 911, par. 64.

³³⁶ Art. 2110 al. 2 et 2113 C.c.Q. Les articles 10(1) et 10(2) du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, préc., note 251, ajoutent une exigence supplémentaire en imposant que cette dénonciation soit effectuée par écrit.

³³⁷ Art. 2113 C.c.Q. Voir : *Glazer c. Manseau*, 2022 QCCQ 7949, par. 16; *Construction Scremin & Beaulieu inc. c. Office municipal d'habitation de Sept-Îles*, 2022 QCCQ 2025, par. 128; *Caron c. Entreprises Bloc-O-Bois inc.*, 2019 QCCS 2532, par. 134 et 135. Les raisons pour lesquelles le client omet de formuler des réserves ne sont pas prises en considération : *Mc Elhaw c. Nicol*, 2022 QCCQ 1331, par. 14.

³³⁸ *Construction A. Fillion inc. c. Ouellet*, 2021 QCCQ 3183, par. 21; *Gauthier c. 9187-2317 Québec inc. (Drainage Mauricie)*, 2020 QCCQ 14009, par. 41.

³³⁹ M. CUMYN et C. PILARSKI, préc., note 35, 436.

Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* semble admettre, quoique timidement, que le délai imposé au client pour dénoncer les vices et malfaçons apparents est trop court puisqu'il couvre les défauts dénoncés par écrit au moment de la réception ou « dans les [trois] jours qui suivent la réception³⁴⁰ », mais à la condition que le client n'ait pas emménagé. À titre comparatif, en droit français, dans le cas de la vente d'un immeuble à construire, l'acquéreur dispose d'un délai d'un mois après la prise de possession pour dénoncer les vices et défauts apparents³⁴¹, alors que dans le cas de la construction d'une maison individuelle, le client peut « dans les huit jours qui suivent la remise des clefs consécutive à la réception, dénoncer les vices apparents qu'il n'avait pas signalés lors de la réception³⁴² ». Au Québec, lors des travaux de réforme du C.c.Q., il avait été envisagé d'accorder au client jusqu'à quatre-vingt-dix jours après la réception de l'ouvrage pour dénoncer les vices et les malfaçons apparents³⁴³.

Le consommateur immobilier devrait disposer d'un délai minimal d'un mois suivant la réception de l'ouvrage pour dénoncer les vices et les malfaçons apparents qui peuvent l'affecter³⁴⁴. L'organisme responsable de l'application de la loi devrait également recommander aux consommateurs immobiliers de retenir les services d'un expert afin de procéder à l'inspection des travaux de construction ou de rénovation réalisés.

En outre, lorsque des vices et malfaçons sont dénoncés par le client à la suite de la réception de l'ouvrage, la loi devrait imposer à l'entrepreneur un délai maximal pour l'exécution des travaux requis de parachèvement,

³⁴⁰ *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, préc., note 251, art. 10(1) et 10(2).

³⁴¹ Code civil, art. 1642-1 (ci-après « C. civ. »).

³⁴² *Code de la construction et de l'habitation*, art. L. 231-8. Ce délai de dénonciation de huit jours ne s'applique pas si le client est assisté, lors de la réception, par un professionnel: *id.*

³⁴³ OFFICE DE RÉVISION DU CODE CIVIL, *Rapport sur le Code civil du Québec*, vol. 1, Québec, Éditeur officiel du Québec, 1977, p. 448 (art. 690).

³⁴⁴ M. CUMYN et C. PILARSKI, préc., note 35, 449, recommandent, quant à elles, d'accorder au consommateur « un délai de [quatre-vingt-dix] jours après la réception de l'ouvrage pour dénoncer les vices et les malfaçons apparents ».

de réparation ou de correction, ou du moins obliger l'entrepreneur à les exécuter avec diligence, dans un délai raisonnable.

7. Le paiement du prix et le droit d'effectuer des retenues

À la suite de la réception de l'ouvrage, le client est généralement tenu d'en payer le prix³⁴⁵ ou, si un paiement partiel a déjà été effectué, de payer le solde du prix. Le client qui a formulé des réserves au moment de la réception de l'ouvrage est autorisé à « retenir sur le prix, jusqu'à ce que les réparations ou les corrections soient faites à l'ouvrage, une somme suffisante pour satisfaire aux réserves faites quant aux vices ou malfaçons apparents qui existaient lors de la réception de l'ouvrage³⁴⁶ ». Par cette retenue, le client exerce un moyen de pression sur l'entrepreneur, l'incitant à effectuer sans délai les travaux requis, tout en conservant la somme nécessaire pour faire effectuer les correctifs par un tiers en cas de défaut de l'entrepreneur³⁴⁷.

Une loi sur la protection du consommateur immobilier devrait consacrer le caractère impératif de cette mesure de protection afin d'empêcher un entrepreneur ou un promoteur immobilier d'exiger du consommateur qu'il renonce de façon anticipée à son droit d'effectuer toute retenue pécuniaire. Plus encore, l'entrepreneur ne devrait pas avoir le droit d'exiger le paiement final avant que les travaux n'aient été entièrement complétés conformément aux spécifications contractuelles, aux usages et aux règles de l'art³⁴⁸.

En pratique, l'exercice du droit du client de procéder à une retenue jusqu'à ce que les travaux de correction des vices et malfaçons affectant l'ouvrage soient complétés est souvent entravé par le droit des entrepreneurs et autres personnes ayant participé à la construction ou à la rénovation

³⁴⁵ Art. 2111 al. 1 C.c.Q.

³⁴⁶ *Id.*, art. 2111 al. 2.

³⁴⁷ Voir aussi: *id.*, art. 1591 et 1602; *Boudreault c. Construction Éric Montminy inc.*, 2022 QCCQ 8763, par. 215.

³⁴⁸ En droit français est réputée non écrite toute clause d'un contrat de construction d'une maison individuelle qui subordonne la remise des clefs au paiement intégral du prix et fait ainsi obstacle au droit du client de retenir une somme lorsque des réserves sont faites à la réception des travaux: *Code de la construction et de l'habitation*, art. L. 231-3e).

d'un immeuble de procéder à l'inscription d'une hypothèque légale sur cet immeuble³⁴⁹. De façon courante, lorsqu'un client se prévaut de la faculté lui étant accordée de retrancher du paiement du prix une somme suffisante pour couvrir les vices et malfaçons dénoncés au moment de la réception de l'ouvrage, l'entrepreneur procède à l'inscription d'une hypothèque légale de la construction au motif qu'il est titulaire d'une créance impayée³⁵⁰. Le droit hypothécaire accordé à l'industrie de la construction pour la protéger contre les défauts de paiement se trouve, dans plusieurs cas, à être utilisé par les entrepreneurs du secteur résidentiel comme un moyen de pression pour contraindre les consommateurs à les payer malgré les réserves formulées³⁵¹.

L'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction dénonce cette situation depuis plusieurs années et réclame trois changements législatifs à cet égard afin de mieux protéger les consommateurs immobiliers. Elle revendique d'abord l'interdiction de l'inscription d'une hypothèque légale de la construction pour une créance de moins de quinze mille dollars³⁵². Elle demande aussi à ce qu'une hypothèque légale de la construction, même justifiée, ne puisse permettre la saisie d'un immeuble servant de résidence principale au client³⁵³. Finalement, elle soutient qu'une hypothèque légale de la construction devrait être présumée abusive lorsque la créance de l'entrepreneur découle de l'exercice légitime par le client de son droit de procéder à une

³⁴⁹ Art. 2724(2) et 2726 C.c.Q.

³⁵⁰ *Lacasse c. 9136-9454 Québec inc.*, 2019 QCCQ 145, par. 131.

³⁵¹ Voir : ASSOCIATION DES CONSOMMATEURS POUR LA QUALITÉ DANS LA CONSTRUCTION, «Analyse de données sur l'hypothèque légale de la construction», *ACQC*, mai 2024, en ligne : <perma.cc/A48N-7E62>.

³⁵² La contestation de l'inscription d'une hypothèque légale de la construction ne peut se faire devant la Division des petites créances de la Cour du Québec qui a, d'autre part, compétence pour entendre les causes où la somme en litige est de quinze mille dollars ou moins. Selon l'analyse effectuée par l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction, environ deux cents hypothèques légales sont inscrites chaque année pour un montant inférieur à quinze mille dollars dans un contexte de rénovation résidentielle : *id.*, p. 10.

³⁵³ Voir : *Code de procédure civile*, RLRQ, c. C-25.01, art. 700 qui limite la saisie de l'immeuble servant de résidence principale au débiteur pour l'exécution de certaines créances de moins de vingt mille dollars.

retenue jusqu'à ce que des réparations ou corrections soient apportées à l'ouvrage³⁵⁴.

De façon générale, une loi visant la protection du consommateur immobilier devrait voir à limiter ou à encadrer le droit de l'entrepreneur de procéder à l'inscription d'une hypothèque légale de la construction lorsque le consommateur exerce sa prérogative de retenir une partie du paiement en raison de travaux défectueux ou incomplets. Il pourrait aussi être envisagé d'assujettir l'inscription d'une hypothèque légale de la construction en matière résidentielle à l'obtention d'une attestation d'un avocat ou d'un notaire qui validerait les prétentions et les intentions de l'entrepreneur³⁵⁵.

Par ailleurs, avant d'effectuer le paiement final, le client est en droit d'exiger que l'entrepreneur lui fournisse des quittances des sous-entrepreneurs, fournisseurs et autres personnes pouvant faire valoir une hypothèque légale sur l'ouvrage immobilier; à défaut, le client peut retenir, sur le prix du contrat, une somme suffisante pour acquitter les créances non payées³⁵⁶. La protection du consommateur immobilier requiert qu'une telle règle soit impérative. L'entrepreneur ne devrait pas pouvoir exiger le paiement final du client avant d'avoir remis les quittances de l'ensemble des personnes ayant participé aux travaux. Le champ d'application de cette règle devrait être étendu aux contrats de vente qui ont pour objet l'achat d'un immeuble résidentiel construit ou à construire³⁵⁷. De cette façon, un consommateur pourrait se prémunir contre le risque que le constructeur encaisse le prix de vente sans payer ses sous-traitants et fournisseurs et que ces derniers procèdent à l'inscription d'une hypothèque légale.

³⁵⁴ Cette présomption permettrait aux tribunaux de déclarer abusives les procédures des entrepreneurs contre les consommateurs au motif que l'hypothèque légale de la construction est alors utilisée de manière excessive ou déraisonnable et de condamner les entrepreneurs au paiement de dommages-intérêts compensatoires et de dommages-intérêts punitifs: *id.*, art. 51 et 54.

³⁵⁵ Voir aussi: CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Rapport du Groupe d'experts sur l'hypothèque légale de la construction*, Montréal, Chambre des notaires, 2021, en ligne: <perma.cc/M9Q8-Z945>, p. 31-33 (recommandation 5).

³⁵⁶ Art. 2123 C.c.Q.

³⁵⁷ Voir: P. ROY, préc., note 12, n° 64.

La Chambre des notaires du Québec, dans un rapport publié en 2021 portant sur l'hypothèque légale de la construction, recommande notamment que cette hypothèque légale ne puisse prendre naissance et devenir opposable aux tiers avant sa publication au registre foncier³⁵⁸ et réclame qu'une date limite pour l'inscription d'un avis d'hypothèque légale soit imposée lorsqu'un immeuble résidentiel est vendu pendant les travaux ou juste après la fin des travaux³⁵⁹. La Chambre suggère également que le contrat préliminaire, préalable à la vente d'un immeuble à usage d'habitation³⁶⁰, contienne certaines informations permettant au consommateur « de mieux gérer le risque associé aux hypothèques légales de la construction³⁶¹ ».

En plus de ces recommandations, afin d'alléger le fardeau du consommateur immobilier, la loi devrait prévoir que l'entrepreneur, le vendeur ou le promoteur immobilier est tenu de prendre les mesures nécessaires pour obtenir la mainlevée ou la radiation de toute hypothèque légale que ses sous-entrepreneurs, fournisseurs ou ouvriers ont pu publier sur l'immeuble résidentiel construit ou rénové³⁶².

8. Les obligations et garanties de l'entrepreneur

Alors que la L.p.c. contient principalement des garanties relatives à la qualité des biens, une loi sur la protection du consommateur immobilier devrait surtout prévoir des garanties qui concernent directement la qualité de l'exécution des travaux de construction, de rénovation, de réparation ou d'entretien effectués par un entrepreneur sur un bâtiment résidentiel. Comme il l'a fait en matière de vente en réitérant dans la L.p.c. les principales garanties dont peut se prévaloir un consommateur, le législateur devrait répéter dans une

³⁵⁸ CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, préc., note 355, p. 29-33 (recommandation 4).

³⁵⁹ *Id.*, p. 33-36 (recommandation 6).

³⁶⁰ Art. 1785 et 1786 C.c.Q.

³⁶¹ CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, préc., note 355, p. 36-38 (recommandations 7-9).

³⁶² Dans un contexte de grands chantiers, il est fréquent que le donneur d'ouvrage exige de l'entrepreneur qu'il renonce à son droit à l'hypothèque légale et qu'il s'engage à obtenir la même renonciation de la part des sous-entrepreneurs. Voir notamment : *Industries Canatal inc. c. Immeubles Paul Daigle inc.*, 1996 CanLII 5928 (QC C.A.); *Struc-forme inc. c. Axor Construction Canada inc.*, 2010 QCCA 2264.

loi particulière les principales obligations et garanties dont peut bénéficier un consommateur immobilier, en plus de voir à les compléter et à les bonifier³⁶³.

Ainsi, l'obligation d'agir conformément aux usages et aux règles de l'art ainsi qu'aux spécifications contractuelles³⁶⁴ devrait être reprise. Cette obligation assujettit les entrepreneurs à une obligation de compétence: ils doivent connaître les méthodes, techniques, pratiques et autres procédés de construction consacrés dans leur domaine en plus d'être en mesure de sélectionner les moyens d'exécution qui sont adaptés à la réalisation de l'ouvrage demandé par le client et qui permettront d'en assurer la qualité³⁶⁵. La loi devrait préciser que l'entrepreneur est tenu au résultat lorsqu'il s'engage à exécuter des travaux de construction ou de rénovation tout comme des travaux de réparation ou d'entretien³⁶⁶. Non seulement une telle précision permettrait d'éviter tout débat quant à l'intensité des obligations de l'entrepreneur³⁶⁷, mais elle allègerait le fardeau de preuve du consommateur qui n'aurait qu'à apporter la preuve que le résultat convenu n'a pas été atteint. Plus encore, la loi devrait imposer à l'entrepreneur de garantir que les travaux réalisés sont conformes aux usages et aux règles de l'art³⁶⁸, incluant les normes de construction applicables, qu'elles proviennent du *Code de construction* du Québec ou de la réglementation

³⁶³ Voir: M. CUMYN et C. PILARSKI, préc., note 35, 449.

³⁶⁴ Art. 2100 al. 1 C.c.Q. Cette disposition est d'ordre public de protection: Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2013, n° 2055; *Plaisirs gastronomiques inc. c. Canards du lac Brome ltée*, 2013 QCCS 5832, par. 54. Dans le domaine de la construction, certaines normes, sans être d'origine législative ou réglementaire, ont une portée normative en tant que règles de l'art. Voir notamment: *Promutuel Bagot, société mutuelle d'assurances générales c. Boutique du foyer de Saint-Hyacinthe inc.*, 2014 QCCA 1314, par. 24 (demande pour autorisation d'appeler rejetée, C.S.C. 2015-01-29, 36097).

³⁶⁵ Marianne IGNACZ et Jeffrey EDWARDS, «La responsabilité de l'entrepreneur et du sous-entrepreneur», dans Olivier F. KOTT et Claudine ROY (dir.), *La construction au Québec: perspectives juridiques*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1998, p. 537, à la p. 547; Jean-Louis BAUDOIN, Patrice DESLAURIERS et Benoît MOORE, *La responsabilité civile*, 9^e éd., vol. 2 «Responsabilité professionnelle», Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2020, n° 2-251.

³⁶⁶ Voir: M. CUMYN et C. PILARSKI, préc., note 35, 449.

³⁶⁷ Le C.c.Q. ne précise pas l'intensité des obligations de l'entrepreneur: art. 2100 al. 2 C.c.Q.

³⁶⁸ Voir: M. CUMYN et C. PILARSKI, préc., note 35, 434.

municipale³⁶⁹. La responsabilité de l'entrepreneur serait donc engagée dès qu'il serait démontré qu'il n'a pas adopté des méthodes de travail appropriées ou qu'il a fait défaut de respecter certaines normes³⁷⁰.

De même, une loi sur la protection du consommateur immobilier devrait reprendre et exposer clairement que l'entrepreneur est responsable de tous les travaux exécutés par un sous-entrepreneur³⁷¹ ainsi que de la qualité de l'ensemble des biens utilisés pour la réalisation de l'ouvrage³⁷². Bien que l'entrepreneur puisse s'adjoindre un tiers pour exécuter les travaux, il conserve à l'égard du client l'entière responsabilité quant à la qualité de leur exécution et quant à l'ensemble des modalités de réalisation de l'ouvrage³⁷³. De façon similaire, lorsque l'entrepreneur fournit des matériaux et autres biens fabriqués par un tiers aux fins de réalisation de l'ouvrage, il doit s'assurer de la qualité de ceux-ci en plus d'être « tenu, quant à ces biens, aux mêmes garanties que le vendeur³⁷⁴ ». L'entrepreneur doit donc garantir que les biens qu'il fournit pour la réalisation de l'ouvrage sont exempts de vices cachés, soit de défauts les rendant impropres à l'usage auquel ils sont destinés ou diminuant leur utilité³⁷⁵. De même, l'entrepreneur est tenu de valider la qualité des matériaux fournis

³⁶⁹ Alors que les normes de construction applicables aux bâtiments résidentiels sont présentement principalement prévues par la réglementation municipale, la *Loi modifiant diverses dispositions principalement aux fins d'allègement du fardeau réglementaire et administratif*, L.Q. 2023, c. 24, favorisera l'harmonisation des normes applicables au Québec en matière de construction et de sécurité des bâtiments.

³⁷⁰ En Ontario, tout entrepreneur ou promoteur qui vend une maison neuve garantit que sa construction est conforme au *Code du bâtiment* de l'Ontario : *Ontario New Home Warranties Plan Act*, R.S.O. 1990, c. O.31, art. 13(1). Voir aussi : *Home Building Act 1989*, préc., note 1, art. 18B(1); *Domestic Building Contracts Act 1995*, préc., note 1, art. 8(c); *Building and Construction Commission Act 1991*, préc., note 1, art. 21.

³⁷¹ Art. 2101 C.c.Q.

³⁷² *Id.*, art. 2103 et 2104.

³⁷³ *Id.*, art. 2101.

³⁷⁴ *Id.*, art. 2103 al. 2. Voir aussi : *Kwok c. Belcourt Properties Inc.*, 2019 QCCQ 6239, par. 15; *Forcier-Grondines c. Jules Therrien & Fils inc.*, 2017 QCCQ 4525, par. 23; *Blouin c. 9165-4756 Québec inc. (Rénovation Loretteville 2006)*, 2016 QCCQ 1383, par. 140; *Bécharde c. Herbo-pelouse inc.*, 2006 QCCQ 2421, par. 21.

³⁷⁵ Art. 1726 C.c.Q.

par le client³⁷⁶. Ces dispositions ont pour effet de protéger le client en facilitant l'exercice de ses recours : le client a un interlocuteur unique, l'entrepreneur, pour tout problème qui affecte l'ouvrage, que celui-ci découle d'une mauvaise exécution des travaux ou encore d'un matériau inadéquat ou défectueux.

En addition aux obligations déjà prévues par le C.c.Q., une loi sur la protection du consommateur immobilier devrait spécifier que l'entrepreneur doit, dès lors qu'il connaît l'objet particulier pour lequel les travaux sont requis ou le résultat que le propriétaire du bâtiment résidentiel souhaite atteindre, s'assurer que les travaux exécutés et les matériaux utilisés pour les exécuter sont adaptés à cet objet particulier ou d'une nature et d'une qualité propres à atteindre le résultat souhaité par le consommateur³⁷⁷. Ainsi, dans les cas où le consommateur s'en remet à la compétence de l'entrepreneur pour réaliser un projet de rénovation résidentielle, l'entrepreneur serait tenu à une obligation accrue d'agir de façon à satisfaire les intérêts du client ainsi qu'à une obligation spécifique d'information afin de gérer les attentes du client. Ces obligations pourraient être doublées d'une garantie d'habitabilité, c'est-à-dire que l'entrepreneur devrait être tenu de délivrer un ouvrage en bon état d'habitabilité dans la mesure des travaux effectués et de garantir le caractère convenable du bâtiment à des fins d'occupation résidentielle à la fin des travaux³⁷⁸.

En matière de contrat d'entreprise visant la réalisation d'un ouvrage immobilier, le C.c.Q. contient déjà un régime légal de responsabilité en cas de perte de l'ouvrage ainsi qu'une garantie contre les malfaçons. Ainsi, l'entrepreneur est présumé responsable de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans suivant la fin des travaux, dès lors que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage ou, encore,

³⁷⁶ *Id.*, art. 2104. Voir aussi : *Cran-Québec II c. Excavations Mario Roy inc.*, 2020 QCCA 91, par. 49; *Groupe Immobilia inc. c. Construction J.P. Roy inc.*, 2020 QCCQ 7790, par. 83.

³⁷⁷ Voir notamment : *Home Building Act 1989*, préc., note 1, art. 18B(1); *Domestic Building Contracts Act 1995*, préc., note 1, art. 8(f).

³⁷⁸ Voir : *Home Building Act 1989*, préc., note 1, art. 18B(1); *Domestic Building Contracts Act 1995*, préc., note 1, art. 8(e); *Building and Construction Commission Act 1991*, préc., note 1, art. 24. Voir aussi : *Ontario New Home Warranties Plan Act*, préc., note 370, art. 13(1).

d'un vice du sol, sauf s'il est en mesure de se dégager de sa responsabilité en prouvant que le vice découle d'une erreur ou d'un défaut dans les expertises ou les plans de l'architecte ou de l'ingénieur choisi par le client³⁷⁹. L'entrepreneur est aussi tenu pendant un an de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception, ou découvertes dans l'année qui suit celle-ci³⁸⁰. Ces dispositions devraient être reprises dans une loi sur la protection du consommateur immobilier tout en étant précisées et bonifiées.

De nombreuses améliorations peuvent être envisagées afin d'accroître la protection des consommateurs immobiliers. D'abord, le régime légal de responsabilité en cas de perte de l'ouvrage et la garantie contre les malfaçons, qui s'appliquent présentement dans le contexte d'un contrat d'entreprise portant sur la réalisation d'un ouvrage immobilier ainsi que lors de la vente d'un ouvrage par un entrepreneur ou un promoteur immobilier³⁸¹, devraient explicitement s'appliquer à tout contrat ayant pour objet la vente, la construction, la rénovation, la réparation ou l'entretien d'un bâtiment résidentiel ou d'une portion d'un tel bâtiment par un entrepreneur ou un promoteur immobilier. Tel qu'indiqué précédemment, toute distinction injustifiée entre les régimes juridiques applicables aux contrats de construction ou de rénovation (qui relèvent du contrat d'entreprise) et aux contrats de réparation ou d'entretien d'un bâtiment résidentiel (qui relèvent du contrat de service) est à proscrire³⁸².

Aussi, la terminologie gagnerait à être révisée afin d'accroître la clarté des mesures de protection. De façon générale, les malfaçons se définissent comme des défauts mineurs ou des défauts de l'ouvrage n'ayant pas été exécuté selon les règles de l'art, normes et exigences convenues³⁸³.

³⁷⁹ Art. 2118 et 2119 C.c.Q.

³⁸⁰ *Id.*, art. 2120.

³⁸¹ *Id.*, art. 2124 et 1794.

³⁸² Voir aussi : M. CUMYN et C. PILARSKI, préc., note 35, 449 et 440.

³⁸³ MINISTÈRE DE LA JUSTICE DU QUÉBEC, *Commentaires du ministre de la Justice. Le Code civil du Québec : un mouvement de société*, t. 2, Québec, Publications du Québec, 1993, p. 1332 et 1333; Sylvie RODRIGUE et Jeffrey EDWARDS, «La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons», dans Olivier F. KOTT et Claudine ROY (dir.), *La construction au Québec : perspectives juridiques*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1998, p. 409, aux p. 451 et 452.

Dit autrement, une malfaçon est un défaut ou une imperfection d'un ouvrage qui résulte d'une mauvaise exécution des travaux par l'entrepreneur. Afin d'alléger le fardeau du consommateur, celui-ci devrait avoir à démontrer, afin de se prévaloir de la garantie, qu'un défaut affecte l'immeuble résidentiel récemment construit ou rénové plutôt que d'avoir à prouver également la mauvaise exécution des travaux par l'entrepreneur. La terminologie pourrait être revue afin d'offrir une garantie contre les défauts mineurs n'affectant ni la solidité ni l'usage de l'immeuble plutôt que d'être centrée sur la notion de « malfaçon » qui sous-entend une mauvaise exécution par l'entrepreneur. De plus, le consommateur pourrait bénéficier d'une présomption que le défaut découle de l'exécution déficiente des travaux lorsque ce défaut, ou toute détérioration, survient prématurément par rapport à des travaux de même espèce; présomption que l'entrepreneur pourrait repousser si le défaut est plutôt attribuable à une mauvaise utilisation de l'ouvrage par le consommateur³⁸⁴.

La durée de la garantie contre les malfaçons devrait également être prolongée. Alors que la garantie relative à la qualité des biens et matériaux utilisés pour l'exécution des travaux n'est pas circonscrite dans le temps³⁸⁵, la garantie concernant la qualité des travaux exécutés est limitée puisqu'elle ne couvre les malfaçons que pour une durée d'un an suivant la réception de l'ouvrage³⁸⁶. Pourtant, il n'est pas rare, selon le type de travaux exécutés, qu'une malfaçon ne soit détectée qu'à l'extérieur de ce délai. La durée de la garantie contre les malfaçons en droit québécois apparaît ainsi insuffisante. Dans quelques autres systèmes juridiques, la garantie contre les défauts mineurs affectant tant les matériaux que l'exécution des travaux réalisés est de deux ans³⁸⁷ ou bien, si elle est d'une durée d'un an seulement, fait l'objet de critiques³⁸⁸.

³⁸⁴ Voir : art. 1729 C.c.Q. qui prévoit une présomption d'antériorité du vice affectant un bien vendu en cas de vente par un vendeur professionnel.

³⁸⁵ Voir : *id.*, art. 1726 et 2103 al. 2.

³⁸⁶ Voir : *id.*, art. 2120.

³⁸⁷ Voir : *Homeowner Protection Act*, S.B.C. 1998, c. 31, art. 22(2); *Home Building Act 1989*, préc., note 1, art. 18^E(1).

³⁸⁸ Voir : Amy L. McDANIEL, « New York Housing Merchant Warranty Statute: Analysis and Proposals », (1989-1990) 75 *Cornell Law Review* 753, 767-774.

De même, la notion de «perte de l'ouvrage» résultant «d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol» pourrait être remplacée, dans une législation s'adressant au consommateur immobilier, par un terme plus éloquent. Bien que la notion de «perte de l'ouvrage» semble référer à un défaut compromettant la stabilité ou la solidité de l'ouvrage, elle inclut aussi «toute défectuosité grave qui entraîne un inconvénient sérieux et rend l'ouvrage impropre à sa destination³⁸⁹». Aussi, la jurisprudence interprète largement la notion de perte afin d'y englober la perte totale ou partielle, soit la perte de l'ouvrage ou d'une partie de celui-ci, ainsi que la perte potentielle, soit la menace de destruction éventuelle de l'immeuble ou d'une portion de celui-ci³⁹⁰. Plusieurs autres systèmes juridiques réfèrent aux notions de «défaut structurel», «défaut majeur» ou «défaut structurel majeur³⁹¹». De plus, ailleurs, la durée de la garantie pour les défauts majeurs et les défauts structurels atteint souvent dix ans³⁹² au lieu d'être

³⁸⁹ *Verville c. Poirier*, préc., note 196, par. 30; *Construction GMR inc. c. Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau*, préc., note 70, par. 8; *Installations GMR inc. c. Pointe-Claire (Ville de)*, 2015 QCCA 1521, par. 9.

³⁹⁰ *Construction GMR inc. c. Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau*, préc., note 70, par. 10; *Entrepôt International Québec, s.e.c. c. Protection incendie de la Capitale inc.*, 2014 QCCA 617, par. 3.

³⁹¹ Voir notamment: *Ontario New Home Warranties Plan Act*, préc., note 370, art. 13(1); *Administration of the Plan*, R.R.O. 1990, Reg. 892, art. 1; *Homeowner Protection Act*, S.B.C. 1998, c. 31, art. 22(2); *Homeowner Protection Act Regulation*, B.C. Reg. 29/99, art. 1; *New Home Buyer Protection Act*, S.A. 2012, c. N-3.2, art. 3(6). Voir aussi: MINN. STAT. § 327A.01, subd. 5 et 327A.02, subd. 1 (2021); N.J. REV. STAT. § 46: 3B-2 et 46: 3B-3 (2024). Le Code civil français réfère aux dommages «qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination»: art. 1792 C. civ.

³⁹² Une telle garantie est de dix ans notamment en Colombie-Britannique (*Homeowner Protection Act*, préc., note 391, art. 22(2)), en Alberta (*New Home Buyer Protection Act*, préc., note 391, art. 3(6)), en France (art. 1792-4-1 C. civ.), au Minnesota (MINN. STAT. § 327A.02, subd. 1 (2021)) et au New Jersey (N.J. REV. STAT. § 46: 3B-3 (2024)). Elle n'est toutefois que de sept ans en Ontario (*Administration of the Plan*, préc., note 391, art. 16), de six ans dans l'État de New York (N.Y. GEN BUS L § 777-A(1.) (2024)) et dans les États australiens de la Nouvelle-Galles du Sud et du Queensland (*Home Building Act 1989*, préc., note 1, art. 18E(1); *Building and Construction Commission Act 1991*, préc., note 1, art. 29(3)).

de seulement cinq ans comme en droit québécois³⁹³. La durée de la protection offerte par le régime légal de responsabilité devrait être revue à la hausse, tout en précisant explicitement qu'à l'extérieur de cette période, l'entrepreneur demeure néanmoins contractuellement responsable des travaux défectueux qu'il a pu réaliser³⁹⁴.

En outre, la législation adoptée par certains systèmes juridiques réfère explicitement à d'autres types de défauts spécifiques pour lesquels le consommateur bénéficie d'une garantie, tels les défauts à l'enveloppe du bâtiment³⁹⁵, plus particulièrement ceux susceptibles d'entraîner des infiltrations d'eau³⁹⁶, ou les défauts découlant d'une installation défectueuse d'un système de plomberie, d'électricité, de chauffage, de ventilation ou de climatisation³⁹⁷,

³⁹³ Au moment de l'adoption du *Code civil du Bas-Canada* en 1866, la présomption de responsabilité s'appliquait lorsque la perte de l'immeuble survenait dans les dix ans de sa construction. En 1927, la durée a été réduite à cinq ans. Lors des travaux de réforme du C.c.Q., il a été envisagé de limiter la période d'application de la présomption à trois ans, mais le Code a finalement retenu une période de cinq ans : art. 2118 C.c.Q.

³⁹⁴ Sans le bénéfice de la présomption de responsabilité, le fardeau du client est plus lourd puisqu'il doit faire la démonstration d'un manquement de l'entrepreneur à ses engagements contractuels ou à ses obligations légales : *Lacour c. Construction D.M. Turcotte TRO inc.*, 2019 QCCA 1023, par. 43. À titre comparatif, en matière de vente, la garantie de qualité du vendeur n'est pas limitée temporellement, celui-ci demeure toujours responsable des vices cachés et graves affectant le bien pourvu que ces vices existaient au moment de la vente.

³⁹⁵ Voir : *New Home Buyer Protection Act*, préc., note 391, art. 3(6) (garantie de cinq ans en Alberta contre les défauts à l'enveloppe du bâtiment); *Administration of the Plan*, préc., note 391, art. 15(2) (garantie de deux ans en Ontario contre les défauts des revêtements extérieurs de l'habitation entraînant un détachement, un déplacement ou une détérioration physique).

³⁹⁶ Voir : *Homeowner Protection Act*, préc., note 391, art. 22(2) (garantie de cinq ans en Colombie-Britannique contre les défauts à l'enveloppe du bâtiment, y compris ceux entraînant des infiltrations d'eau); *Administration of the Plan*, préc., note 391, art. 14 (garantie de deux ans en Ontario contre la pénétration d'eau par le sous-sol ou les fondations).

³⁹⁷ Voir : *Administration of the Plan*, préc., note 391, art. 15(2); MINN. STAT. § 327A.02, subd. 1 (2021); N.J. REV. STAT. § 46: 3B-3 (2024); N.Y. GEN BUS L § 777-A(1.) (2024) (garantie de deux ans en Ontario ainsi que dans les États du Minnesota, du New Jersey et de New York contre les défauts de ces systèmes).

ou les défauts de fonctionnement des éléments d'équipement de l'ouvrage³⁹⁸. Une loi sur la protection du consommateur immobilier devrait inclure de telles garanties particulières, ciblant spécifiquement des problèmes courants en matière de construction ou de rénovation résidentielle³⁹⁹.

Les règles concernant les obligations de résultat et de garantie des entrepreneurs face au consommateur immobilier devraient être impératives. L'entrepreneur ne devrait pouvoir exclure ou limiter sa responsabilité au regard de tout défaut affectant la qualité des travaux de construction, de rénovation, de réparation ou d'entretien d'un bâtiment résidentiel. Dans l'état actuel du droit, bien que le régime légal de responsabilité solidaire en cas de perte de l'immeuble constitue un régime d'ordre public⁴⁰⁰ auquel il n'est pas possible de déroger contractuellement⁴⁰¹, la garantie contre les malfaçons ne revêt pas un caractère d'ordre public⁴⁰². Par conséquent, un entrepreneur est admis à limiter sa responsabilité pour un manquement causant une malfaçon⁴⁰³. À l'instar du fabricant et du vendeur professionnel qui ne peuvent que

³⁹⁸ Voir : art. 1792-3 C. civ. (garantie de bon fonctionnement de deux ans en France pour les éléments d'équipement de l'ouvrage qui sont dissociables de l'ouvrage).

³⁹⁹ À titre comparatif, voir : *Loi protégeant les consommateurs contre l'obsolescence programmée et favorisant la durabilité, la réparabilité et l'entretien des biens*, préc., note 112, qui vise spécifiquement certains problèmes récurrents en matière de consommation.

⁴⁰⁰ *SNC-Lavalin inc. c. Société québécoise des infrastructures (Société immobilière du Québec)*, 2015 QCCA 1153, par. 79. Voir aussi : *Silos Roy-Larouche inc. c. Ferme Coulée Douce inc.*, 2021 QCCA 704, par. 39.

⁴⁰¹ *6362222 Canada inc. c. Prelco inc.*, 2021 CSC 39, par. 51; *4473191 Canada inc. (Bota Bota, Spa-sur-l'eau) c. 2416-2000 Québec inc. (Céramique Vachon)*, 2019 QCCS 2440, par. 51; *Lanthier c. Entreprises P.F. St-Laurent Inc.*, 2004 CanLII 7906, par. 49 (QC C.S.).

⁴⁰² *Construction GMR inc. c. Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau*, préc., note 70, par. 9; *Massif inc. (Le) c. Clinique d'architecture de Québec inc.*, 2009 QCCA 1778, par. 49. Au contraire, en droit français, la garantie de parfait achèvement, qui vise les désordres apparus dans l'année suivant la réception, a un caractère obligatoire et est une garantie d'ordre public : art. 1792-5 C. civ.; C. SAINT-ALARY-HOUIN et M. POUMARÈDE, préc., note 179, p. 226.

⁴⁰³ Sauf s'il commet une faute intentionnelle ou une faute lourde (art. 1474 al. 1 C.c.Q.) et sauf s'il cause un préjudice corporel ou moral (art. 1474 al. 2 C.c.Q.).

rarement bénéficiaire d'une clause excluant ou limitant leur responsabilité⁴⁰⁴, l'entrepreneur devrait être considéré comme un expert en construction et en rénovation résidentielles, garant de la qualité des travaux qu'il exécute et des ouvrages qu'il réalise, et ne pouvant donc se dégager impunément des conséquences de ses manquements⁴⁰⁵. De surcroît, la L.p.c. interdit toute clause d'exonération ou de limitation de responsabilité contractuelle⁴⁰⁶ et cette mesure de protection devrait aussi bénéficier au consommateur immobilier.

Outre la qualité des travaux exécutés, le respect de l'échéancier et du budget constitue un élément central de tout contrat ayant pour objet l'achat, la construction, la rénovation, la réparation ou l'entretien d'un bâtiment résidentiel. Conséquemment, l'entrepreneur devrait être assujéti à une obligation de résultat et tenu d'achever l'exécution des travaux à la date ou dans le délai spécifié au contrat (ou si le délai n'est pas spécifié, dans un délai raisonnable, avec diligence). La loi pourrait aussi spécifier que l'entrepreneur est tenu de dédommager le consommateur pour tout préjudice résultant du retard à délivrer l'ouvrage. Quant au prix, outre les règles en matière de contrat à forfait et de contrat sur estimation obligeant l'entrepreneur à respecter le prix forfaitaire ou à justifier toute augmentation du prix par rapport à l'estimation fournie⁴⁰⁷, la loi pourrait prévoir l'obligation pour l'entrepreneur de calculer le prix du contrat avec soin et compétence, en tenant compte de toutes les informations disponibles au moment de la formation du contrat⁴⁰⁸.

Finalement, l'élaboration d'une loi sur la protection du consommateur immobilier, et plus spécifiquement l'élargissement des obligations et garanties à la charge de l'entrepreneur, devrait s'accompagner d'une révision du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*⁴⁰⁹. La portée du plan de garantie devrait être étendue de façon à s'appliquer à l'acquisition ou à la construction de tous les types de bâtiments résidentiels neufs ainsi qu'à la rénovation, la réparation et l'entretien des bâtiments résidentiels par

⁴⁰⁴ Art. 1733 al. 1 C.c.Q.; *ABB inc. c. Domtar Inc.*, préc., note 207.

⁴⁰⁵ Voir: *ABB inc. c. Domtar Inc.*, préc., note 207, par. 41.

⁴⁰⁶ Art. 10 L.p.c., préc., note 31.

⁴⁰⁷ Voir: art. 2109 et 2107 C.c.Q.; *supra*, partie I.B.1.a.

⁴⁰⁸ Voir: *Building and Construction Commission Act 1991*, préc., note 1, art. 26.

⁴⁰⁹ Voir: M.-H. DUFOR, préc., note 24.

des entrepreneurs⁴¹⁰. Ainsi, tous les consommateurs immobiliers pourraient bénéficier de cette mesure de protection d'ordre financier. De plus, il serait souhaitable que le plan s'arrime aux dispositions légales et garantisse l'exécution de l'ensemble des obligations de l'entrepreneur. À tout le moins, le consommateur devrait être informé du décalage entre les dispositions de la loi assurant la protection du consommateur immobilier et la portée plus limitée de la protection offerte par le plan de garantie⁴¹¹. La loi devrait aussi clairement spécifier que l'entrepreneur demeure responsable de tout manquement contractuel ou légal non couvert par le plan de garantie⁴¹².

9. Le mécanisme de mise en œuvre des droits du consommateur

Les mesures préventives ne seront pas toujours suffisantes pour éviter la naissance d'un différend entre un entrepreneur et un consommateur immobilier. La législation devrait alors fournir des mécanismes permettant la recherche d'une solution négociée, notamment en forçant l'établissement d'un dialogue entre les parties. Une loi sur la protection du consommateur immobilier devrait également instaurer un mécanisme permettant au consommateur de faire valoir ses droits le plus aisément possible.

L'un des principaux avantages du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs réside dans son mécanisme de mise en œuvre simplifié duquel pourrait s'inspirer le législateur⁴¹³. De plus, plusieurs lois d'autres systèmes

⁴¹⁰ Dans les États australiens étudiés, les mesures de protection d'ordre financier, similaires au plan de garantie québécois, s'appliquent tant aux travaux de construction que de rénovation, dès lors que la valeur des travaux excède un seuil minimal, sans distinction en fonction du type de bâtiment résidentiel: *Home Building Act 1989*, préc., note 1, art. 92; *Domestic Building Insurance Ministerial Order*, No. S 98, 23 May 2003 (Victoria), art. 34; *Building and Construction Commission Act 1991*, préc., note 1, art. 68A.

⁴¹¹ Voir aussi: P. ROY, préc., note 12, n° 98.

⁴¹² *Id.*, n° 117.

⁴¹³ *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, préc., note 251, art. 34.

juridiques prévoient la procédure à suivre par le consommateur immobilier afin de faire valoir ses droits et d'obtenir rapidement une décision exécutoire⁴¹⁴.

Ainsi, une loi sur la protection du consommateur immobilier pourrait prévoir que, pour tout problème relatif à la qualité de l'ouvrage après sa réception, le consommateur doit d'abord dénoncer par écrit à l'entrepreneur le défaut constaté, dans un délai raisonnable. Ensuite, l'entrepreneur pourrait procéder à une inspection afin de déterminer la nature et les causes du défaut ainsi que la nature et la portée des travaux correctifs nécessaires tout en étant tenu de répondre à l'avis transmis par le consommateur immobilier, par écrit, de façon suffisamment détaillée, dans un délai maximal de trente ou soixante jours. La loi pourrait accorder à l'entrepreneur le droit de corriger le défaut lui-même. Pour se prévaloir de ce droit, l'entrepreneur devrait en informer le consommateur dans sa réponse, en décrivant la nature et la portée des travaux de correction proposés ainsi que la date projetée de leur exécution. Dès lors que l'entrepreneur ne répondrait pas à l'avis, refuserait de procéder à des travaux correctifs, n'exécuterait pas les travaux dans un délai raisonnable ou que les réparations effectuées s'avèreraient inadéquates, le consommateur devrait pouvoir tenter des procédures et être rapidement entendu par un tribunal administratif spécialisé ou, à défaut d'un tel tribunal, par les tribunaux de droit commun. La loi devrait préciser que le consommateur qui a déjà transmis à l'entrepreneur un avis afin de dénoncer un défaut de construction est dispensé, dans la mesure où le défaut persiste, de constituer l'entrepreneur en demeure avant de se prévaloir de son droit à l'exécution de l'obligation, que ce soit en faisant exécuter les travaux correctifs par un tiers aux frais de l'entrepreneur ou en entreprenant tout autre recours contre lui⁴¹⁵. Un mécanisme similaire devrait

⁴¹⁴ Voir notamment: ARIZ. REV. STAT. § 12-1362 et 12-1363 (2022); MINN. STAT. § 327A.02 (2021); N.J. REV. STAT. § 46: 3B-7c (2024); N.J. ADMIN. CODE § 5: 25-5.5 (2024); N.Y. GEN BUS L § 777-A(4.) (2024).

⁴¹⁵ Voir: art. 1590 et 1602 C.c.Q. De nombreux consommateurs sont privés de faire valoir leurs droits parce qu'ils ont omis de mettre l'entrepreneur en demeure avant d'entreprendre des travaux correctifs: *Blais c. Baron Lafrenière (Gestion pre-fab inc.)*, 2022 QCCQ 2895, par. 34-36; *Ross c. Construction Martin Therrien (9410-1953 Québec inc.)*, 2021 QCCQ 9835, par. 40-43; *Syndicat de la copropriété 4611337 c. Habitations Trigone inc.*, 2019 QCCQ 2478, par. 12-14. Voir aussi: M. CUMYN et C. PILARSKI, préc., note 35, 436.

être prévu pour tout problème relatif au défaut de parachever les travaux ou de délivrer l'ouvrage selon l'échéancier prévu.

Par ailleurs, la loi pourrait prévoir un mécanisme d'évaluation neutre par un tiers indépendant⁴¹⁶. Ainsi, lorsque les parties ne parviennent pas à s'entendre quant à la responsabilité au regard du défaut de construction dénoncé ou quant à la nature et à la portée des travaux à compléter ou des correctifs à effectuer, l'une ou l'autre des parties pourrait requérir une évaluation neutre par un tiers indépendant⁴¹⁷. Celui-ci, après avoir entendu les parties, révisé les documents et informations disponibles et inspecté les lieux, remettrait aux parties une décision écrite émettant des recommandations quant aux travaux nécessaires. Cette décision pourrait être contraignante ou non, mais devrait pouvoir être ensuite admissible comme preuve dans le cadre de procédures judiciaires⁴¹⁸. Un mécanisme d'évaluation neutre par un tiers indépendant pourrait également être prévu pour les différends concernant le paiement du prix, notamment lorsque les parties ne s'entendent pas sur la valeur des travaux additionnels effectués.

10. L'organisme responsable et le tribunal spécialisé

Peu importe la structure favorisée, que ce soit par la création d'un ministère de la consommation chargé de l'ensemble des lois relatives à la consommation⁴¹⁹ et par la constitution d'un office de la protection du consommateur immobilier, ou encore par la mise en place d'un véritable ministère de l'habitation responsable de l'application de l'ensemble des

⁴¹⁶ Voir : MINN. STAT. § 327A.051 (2021); *Home Building Act 1989*, préc., note 1, art. 48A-48E; *Domestic Building Contracts Act 1995*, préc., note 1, art. 48 et suiv.

⁴¹⁷ Le C.c.Q. prévoit déjà le recours à un expert lorsque le client reçoit l'ouvrage avec réserves et que les parties ne s'entendent pas sur la somme à retenir et les travaux à compléter : art. 2112 C.c.Q.

⁴¹⁸ Voir : *Domestic Building Contracts Act 1995*, préc., note 1, art. 48T. Le dépôt en preuve d'une expertise contribue au succès des consommateurs devant les tribunaux en matière de rénovation résidentielle : C. PILARSKI, préc., note 11, à la p. 372.

⁴¹⁹ Voir notamment : GROUPE DE RECHERCHE EN CONSOMMATION DE LA FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL, *Mémoire présenté à la Commission parlementaire pour l'étude du projet de loi no. 7 en matière de protection du consommateur au Québec*, 26 mai 1976, en ligne : <perma.cc/CD3A-96WW>.

mesures relatives à l'habitation résidentielle⁴²⁰, un organisme public unique chargé de la protection du consommateur immobilier et de la promotion de ses intérêts doit être créé. Cet organisme devrait être en mesure d'informer le consommateur immobilier sur l'ensemble de ses droits en plus de lui offrir un « forum sensibilisé aux problèmes de l'habitation⁴²¹ ». Il devrait également voir à la mise en œuvre et au contrôle des exigences prévues par la loi et les règlements d'application, notamment en imposant des amendes pour sanctionner les entrepreneurs et promoteurs qui omettraient de s'y conformer⁴²². Dans la même veine, la Chambre des notaires recommande la création d'un tribunal spécialisé en matière d'habitation résidentielle, à l'image du Tribunal administratif du logement⁴²³. Un tel tribunal favoriserait l'accès à la justice des consommateurs immobiliers et contribuerait à « rétablir l'équilibre dans les relations entre les propriétaires-occupants et les intervenants du domaine de la construction et de la rénovation⁴²⁴ ».

Présentement, les consommateurs immobiliers peinent à obtenir de l'information juridique complète afin de connaître l'ensemble des droits et recours qui s'offrent à eux et d'être en mesure de faire des choix éclairés à cet égard. En outre, les consommateurs immobiliers éprouvent des difficultés à faire valoir leurs droits devant les tribunaux, y compris devant la Division des petites créances de la Cour du Québec⁴²⁵. Une étude empirique des décisions de ce tribunal en matière de rénovation résidentielle a permis de constater que « l'entrepreneur obtient plus souvent gain de cause que le consommateur⁴²⁶ ». L'étude révèle que le principal motif d'échec des consommateurs est lié

⁴²⁰ Présentement, l'application de la *Loi sur le bâtiment*, préc., note 14, relève du ministre du Travail (art. 298), celle de la *Loi sur la protection du consommateur* relève du ministre de la Justice (art. 1i) et 352 L.p.c., préc., note 31) tandis que la ministre responsable de l'Habitation est depuis peu chargée de l'application de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*, RLRQ, c. T-15.01, art. 144; *Décret 1801-2022 concernant la ministre responsable de l'Habitation*, (2023) 155 G.O. II, 59.

⁴²¹ P. CIOTOLA, préc., note 2, 423.

⁴²² Voir : M. A. GRÉGOIRE, préc., note 271, à la p. 166.

⁴²³ CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, préc., note 355, p. 44-46 (recommandation 14).

⁴²⁴ Voir : *id.*, p. 45.

⁴²⁵ C. PILARSKI, préc., note 11, à la p. 349. Voir aussi : M. CUMYN et C. PILARSKI, préc., note 35.

⁴²⁶ C. PILARSKI, préc., note 11, à la p. 349.

à un manque en matière de preuve présentée devant le tribunal⁴²⁷. Les éléments de preuve les plus fréquemment utilisés par les consommateurs, soit les documents contractuels et les témoignages, se révèlent ne pas être les plus efficaces en Cour, tandis que l'étude expose «un lien positif significatif entre la réussite du consommateur et le recours à l'expertise⁴²⁸». Le caractère névralgique de la preuve s'explique au regard du lourd fardeau auquel doit satisfaire le consommateur : il doit non seulement prouver que l'entrepreneur a manqué à ses obligations, mais aussi faire la démonstration que les pertes qu'il a subies sont attribuables au manquement de l'entrepreneur⁴²⁹. Afin de prouver le défaut de l'entrepreneur, il doit «fréquemment s'appuyer sur des aspects techniques qu'il ne maîtrise pas, ce qui rend parfois le recours à l'expertise indispensable⁴³⁰»; toutefois, l'obtention d'une expertise constitue une démarche dispendieuse⁴³¹.

Dans ce contexte, le consommateur immobilier n'a pas véritablement accès à la justice s'il ne dispose pas des moyens nécessaires pour faire valoir ses droits. La création d'un tribunal spécialisé en matière d'habitation risque de ne pas être suffisante si le consommateur immobilier ne bénéficie pas d'un appui additionnel pour satisfaire à son fardeau de preuve. Lorsque les parties ne retiennent pas les services d'un expert et en l'absence d'une évaluation neutre par un tiers indépendant, le tribunal devrait pouvoir mandater un expert qui serait chargé de recueillir la preuve nécessaire, notamment en inspectant l'immeuble résidentiel, avant de produire un rapport pour éclairer le tribunal dans sa prise de décision⁴³².

⁴²⁷ *Id.*, à la p. 372.

⁴²⁸ *Id.*

⁴²⁹ *Id.*, aux p. 376 et 377.

⁴³⁰ *Id.*

⁴³¹ De façon générale, certains ont souligné que «la procédure judiciaire ordinaire n'est pas appropriée pour régler les différends liés à la consommation»: Pierre-Claude LAFOND, «Le consommateur et le procès – Rapport général», (2008) 49 *C. de D.* 131. Voir aussi: Marc LACOURSIÈRE, «Le consommateur et l'accès à la justice», (2008) 49 *C. de D.* 97. La Division des petites créances a été jugée comme étant «peu adaptée à la situation des consommateurs»: Pierre-Claude LAFOND, «L'exemple québécois de la Cour des petites créances: "cour du peuple" ou tribunal de recouvrement?», (1996) 37 *C. de D.* 63.

⁴³² Voir: *Code de procédure civile*, préc., note 353, art. 22, 236 et 239.

Conclusion

Le consommateur immobilier québécois est sans aucun doute désavantagé par la dispersion et le morcellement des mesures législatives et réglementaires relatives à la construction et à la rénovation résidentielles. L'accès à la justice du consommateur immobilier est entravé par l'absence de règles simples, claires, adaptées et aisément accessibles⁴³³, d'autant plus qu'aucun organisme public n'est en mesure de l'informer adéquatement sur l'ensemble de sa situation. Ce « fouillis législatif » ne peut entraîner qu'incertitude et confusion pour le consommateur⁴³⁴, comme pour les juristes appelés à les conseiller⁴³⁵.

Les exemples de complexité inutile, qui contraignent notamment le consommateur immobilier à « se démêler dans la qualification des contrats pour connaître son degré de protection⁴³⁶ » et à se retrouver parmi les mesures éparpillées, sont nombreux. Les obligations d'un entrepreneur qui s'engage à réaliser des travaux de rénovation sur un immeuble résidentiel sont prévues à la fois par le C.c.Q. et la L.p.c. Les règles encadrant les pratiques d'un entrepreneur ou d'un promoteur qui procède à la vente d'un immeuble résidentiel relèvent des régimes généraux du contrat d'entreprise et de la vente, en plus du régime particulier du C.c.Q. applicable à la vente d'immeubles à usage d'habitation ainsi que de celui de la L.p.c. en matière de pratiques de commerce interdites. La rédaction « franchement défectueuse » de la L.p.c. génère des difficultés d'interprétation et d'application, ce qui explique probablement pourquoi cette législation est sous-utilisée en matière de rénovation résidentielle⁴³⁷ : la L.p.c. exclut les contrats de vente et de construction d'immeubles de son champ d'application, pour ensuite les inclure partiellement; elle s'applique aux contrats de rénovation d'immeuble (sur la base d'une interprétation extensive, contraire à celle du C.c.Q., de la notion de « services »), mais pas aux contrats de rénovation d'envergure (au motif qu'ils constituent des contrats de construction); elle détourne la notion de « commerçant itinérant » de façon

⁴³³ M. CUMYN et C. PILARSKI, préc., note 35, 432.

⁴³⁴ P.-C. LAFOND, préc., note 171, 418-425.

⁴³⁵ P. ROY, préc., note 12, n^{os} 4 et 27.

⁴³⁶ P.-C. LAFOND, préc., note 171, 420.

⁴³⁷ M. CUMYN et C. PILARSKI, préc., note 35, 451.

à y assujettir certains entrepreneurs en rénovation résidentielle. En outre, bien que les obligations à la charge des entrepreneurs et des promoteurs soient prévues par le C.c.Q. et la L.p.c., les mesures de protection d'ordre financier relèvent de la *Loi sur le bâtiment* et, dans une moindre mesure, de la L.p.c.

En plus d'être éparses, les mesures législatives et réglementaires apparaissent incomplètes et insuffisantes pour assurer la protection du consommateur immobilier. Le C.c.Q. ne contient aucune disposition spécifique pour encadrer les contrats d'entreprise ayant pour objet l'exécution de travaux sur un immeuble à usage d'habitation. La L.p.c., bien qu'elle s'applique aux contrats de réparation et de rénovation d'un immeuble, a été conçue davantage pour réglementer la vente de biens mobiliers que pour encadrer les contrats de service relatifs à un bien immobilier. De plus, elle cesse de s'appliquer dès lors que les travaux de rénovation d'un immeuble résidentiel sont considérés comme étant d'envergure ou complexes. La *Loi sur le bâtiment* instaure un plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, mais exclut de son champ d'application l'achat d'une fraction ou d'une unité d'un immeuble détenu en copropriété divise dès lors que plus de quatre unités sont superposées.

De plus, l'absence d'une véritable politique globale visant la protection du consommateur immobilier engendre des incohérences entre les mesures de protection adoptées. Des consommateurs, dont l'état de vulnérabilité ou la situation de déséquilibre est pourtant similaire, se voient accorder des degrés de protection complètement différents. Ainsi, le C.c.Q. prévoit que tout acompte versé à un constructeur ou à un promoteur en vue de l'achat d'une fraction de copropriété divise doit être protégé par un plan de garantie ou autrement et que l'acompte doit être entièrement remis à celui qui l'a versé en cas de défaut du constructeur ou du promoteur de délivrer la fraction de copropriété à la date convenue. Le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit aussi une protection des acomptes versés en vue de l'achat d'un bâtiment résidentiel neuf, mais cette protection n'est applicable qu'au regard des immeubles assujettis à ce règlement (ce qui exclut les fractions de copropriété divise des immeubles d'une certaine hauteur) et est limitée à un montant maximal de cinquante mille dollars. Aucune mesure législative ou réglementaire ne concerne le versement d'acomptes dans le contexte d'un projet de rénovation résidentielle. De même, la distinction embrouillée entre construction et rénovation révèle

un manque de cohérence : aux fins de l'application de la *Loi sur le bâtiment*, les travaux de rénovation sont assimilés à des travaux de construction, mais le plan de garantie que cette loi impose ne concerne que la construction d'un bâtiment résidentiel neuf; selon la L.p.c., les contrats de rénovation sont des contrats de service, mais peuvent être qualifiés de contrats de construction si les travaux de rénovation sont majeurs; les mesures du C.c.Q., tant celles en matière de contrat d'entreprise que celles relatives à l'hypothèque légale de la construction, sont applicables sans distinction aux travaux de construction et aux travaux de rénovation.

Une réforme substantielle s'impose afin d'assurer la protection du consommateur immobilier au Québec, laquelle doit reposer sur une politique juridique cohérente d'encadrement des pratiques contractuelles du domaine de l'habitation. Une telle réforme devrait être élaborée suivant une approche globale, mais spécifique au secteur de la construction et de la rénovation résidentielles, en plus de miser sur la prévention. Une vision d'ensemble apparaît essentielle pour assurer la cohérence entre les différentes mesures législatives et réglementaires concourant à protéger les consommateurs immobiliers dans différents contextes, ainsi que la cohésion entre les obligations s'imposant aux entrepreneurs et les garanties financières permettant aux consommateurs d'être indemnisés en cas de défaut des entrepreneurs de satisfaire à leurs obligations. Une approche globale permettrait également d'éliminer les distinctions injustifiées entre les consommateurs immobiliers, dont la protection varie présentement en fonction du type de travaux qu'ils font réaliser et du type d'immeuble résidentiel qu'ils possèdent.

Un encadrement propre au secteur de la construction et de la rénovation résidentielles, approche adoptée par plusieurs autres systèmes juridiques, permettrait de tenir compte de la réalité particulière des consommateurs immobiliers. Nous avons ainsi proposé différentes mesures afin d'améliorer la protection des consommateurs immobiliers et de répondre spécifiquement aux enjeux qui les touchent.