

Vincent Karim, *Les contrats d'entreprise, de prestation de services et l'hypothèque légale*, Montréal, Wilson et Lafleur, 2004, 562 pages, ISBN 1-89127-631-0

Denis Brochu

Volume 34, Number 4, 2004

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1027313ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1027313ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Éditions Wilson & Lafleur, inc.

ISSN

0035-3086 (print)

2292-2512 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this review

Brochu, D. (2004). Review of [Vincent Karim, *Les contrats d'entreprise, de prestation de services et l'hypothèque légale*, Montréal, Wilson et Lafleur, 2004, 562 pages, ISBN 1-89127-631-0]. *Revue générale de droit*, 34(4), 675–677.  
<https://doi.org/10.7202/1027313ar>

---

## LIVRES EN REVUE

---

### NOTICE BIBLIOGRAPHIQUE

---

**Vincent KARIM, *Les contrats d'entreprise, de prestation de services et l'hypothèque légale*, Montréal, Wilson et Lafleur, 2004, 562 pages, ISBN 1-89127-631-0.**

Il n'y a pas si longtemps le contrat d'entreprise ou de services comme il est connu aujourd'hui avait assise dans le *Code civil du Bas Canada* dans un titre destiné avant tout au « Louage ». Ce titre comportait un premier chapitre portant plus précisément sur le « louage de choses » et un deuxième traitant du « louage d'ouvrage ». Comme le prévoyait l'article 1665a, le louage d'ouvrage était « [...] un contrat par lequel le locateur s'engage à faire quelque chose pour le locataire moyennant un prix ». L'article 1666 présentait, quant à lui, les principales espèces d'ouvrages susceptibles, pour reprendre les termes du Code, d'être louées. Il s'agissait, notamment, « Du service personnel des ouvriers, domestiques et autres » et « De celui des contracteurs et autres entrepreneurs de travaux suivant devis et marché ».

Il s'est avéré ainsi que les dispositions plutôt sommaires du Code civil de ce temps ne portaient finalement que sur certains aspects des ouvrages par devis et marché. De plus, ces dispositions

se retrouvaient dans un chapitre consacré au louage d'ouvrage, lequel traitait principalement, selon le contexte actuel, du contrat de travail. Enfin, fait à remarquer, le Code civil était silencieux au sujet du contrat de services. C'était l'époque où le louage d'ouvrage se manifestait selon différentes formes juridiques empruntées au louage de choses, à défaut de pouvoir se développer à partir d'une réalité juridique distincte. C'était aussi l'époque où la jurisprudence avait dû pallier l'absence de dispositions législatives, en particulier dans les litiges en matière de construction. Les décisions de la Cour suprême « Hill-Clark Francis » et « Davie Shipbuilding » en sont de bons exemples.

Avec l'adoption du *Code civil du Québec*, le louage d'ouvrage n'emprunte plus au louage de choses. À sa place, le législateur a introduit le contrat de travail et le contrat d'entreprise ou de services en assurant leur distinction par le biais de l'article 2099 C.c.Q. en lien avec la définition du contrat de travail. Les dispositions du Chapitre huitième du Code sont consacrées exclusivement au contrat d'entreprise ou de services. Ainsi, avec une définition qui lui est propre et des règles qui sont siennes, le contrat d'entreprise ou de services devient un « contrat

nommé ». Ses lettres de noblesse lui sont, ni plus ni moins, maintenant acquises. Le principe de « louer de l'ouvrage » à la manière des choses n'est plus qu'une légende comme les moulins à vent (art. 377 C.c.B.C.). Le client a remplacé le maître.

C'est dans ce contexte propice à l'écriture que l'auteur nous livre son ouvrage. Celui-ci comporte deux parties. Une première est consacrée au contrat d'entreprise et de prestation de services alors qu'une deuxième traite de l'hypothèque légale de la construction. D'emblée, à en juger du contenu accompagné d'un nombre important de renvois, on peut affirmer que l'ouvrage de M<sup>e</sup> Vincent Karim est l'aboutissement d'une longue réflexion et d'un travail inlassable. Nul doute que, sa thèse de doctorat le disposait tout naturellement à un exercice semblable de rédaction. Également, on peut affirmer que l'ouvrage de M<sup>e</sup> Karim arrive à point. En effet, il fait suite à une période inévitable de transition et de consolidation qui est la rançon de toutes nouvelles dispositions législatives.

L'analyse que propose M<sup>e</sup> Karim, inspirée de la jurisprudence la plus récente, est menée à partir de chaque article du *Code civil du Québec*. Les articles 2098 à 2129, 2224, 2726 à 2728, 2748 et 2952 en sont l'objet. Ceci représente un avantage indéniable pour le lecteur qui peut ainsi facilement s'y retrouver. À première vue, cette méthode linéaire de présentation pourrait laisser croire que l'ouvrage épouse le modèle courant des dispositions législatives annotées. Il n'en est

rien. Comme le faisait remarquer Jean-Louis Baudouin, Juge à la Cour d'appel du Québec, dans sa préface, « [i]l ne faudrait surtout pas croire que l'auteur ne se livre qu'à un seul bref commentaire article par article [...]. L'auteur n'hésite pas à donner sa propre opinion et donc à suggérer des pistes de solutions lorsque les résultats jurisprudentiels lui paraissent discutables ou la rédaction législative imprécise. » Voilà une première marque d'intérêt. M<sup>e</sup> Karim discute, critique et expose son opinion. Il en est ainsi, par exemple, en ce qui concerne les articles 2111 à 2116 C.c.Q. au sujet des réserves pour les malfaçons apparentes en cas de réception partielle des travaux. C'est le cas également en regard de l'hypothèque légale de la construction pour le surplus de la créance qui n'est pas couvert par le montant de la plus-value ainsi que la reconnaissance discutable de la solidarité entre l'architecte et l'ingénieur.

L'ouvrage de M<sup>e</sup> Karim suscite également un autre intérêt marquant. Au début dans ses commentaires, l'auteur indique, au sujet de l'article 2098 C.c.Q. que celui-ci est de droit nouveau. Il introduit, écrit-il, « [...] une disposition générale ayant pour effet d'assujettir tous les contrats nommés d'entreprise ou de service aux dispositions spécifiques du Chapitre huitième du Livre cinquième, Des obligations. Ces règles peuvent être complétées ou modifiées contractuellement. En cas de silence du législateur et des parties, les règles supplétives de droit commun trouvent application ».

Tout au long de son ouvrage, M<sup>e</sup> Karim s'impose la discipline de rechercher les liens entre les règles générales de droit commun et celles qui régissent, en particulier, le contrat d'entreprise ou de services. Le lecteur pourra lui-même l'apprécier à l'examen que fait entre autres, M<sup>e</sup> Karim de l'article 2125 C.c.Q. De cette façon, l'auteur atteint deux objectifs. Le premier, rappeler au lecteur en particulier les étudiants que l'analyse des dispositions spécifiques du Code ne se fait pas « en vase clos ». Le deuxième, l'amener à réaliser par d'habiles démonstrations que plusieurs règles relatives au contrat d'entreprise et de prestation de services ne font que confirmer les principes fondamentaux établis par les règles en matière d'obligations. Ajoutons à ce qui précède le

fait que M<sup>e</sup> Karim ne néglige pas pour autant le lien à faire entre le droit de la procédure et celui de la preuve. À cet effet, l'auteur offre également des formulaires d'avis, de préavis et de requêtes concernant les hypothèques légales de la construction.

Que dire de plus sinon que l'ouvrage de M<sup>e</sup> Vincent Karim constitue un outil de travail pour toute la communauté juridique et le guide indispensable en la matière. En terminant sur une note plus personnelle, on peut conclure en disant que M<sup>e</sup> Karim illustre bien que le danger de l'écriture est d'y prendre goût.

**Denis BROCHU**  
**Professeur**  
**Université**  
**du Québec**  
**en Outaouais**