

## Privilège de l'architecte - Architecte paysagiste - Urbaniste conseil

Volume 12, numéro 4, 1971

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1004992ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1004992ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Faculté de droit de l'Université Laval

ISSN

0007-974X (imprimé)

1918-8218 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cette note

(1971). Privilège de l'architecte - Architecte paysagiste - Urbaniste conseil. *Les Cahiers de droit*, 12(4), 679-682. <https://doi.org/10.7202/1004992ar>

# Jugements inédits

---

B 7 CONSTRUCTION v. LAROCHE et ROBERT  
C.S. Montréal, n° 1802069671,  
le 4 novembre 1971, juge BATSHAW

## PRIVILÈGE DE L'ARCHITECTE — ARCHITECTE PAYSAGISTE — URBANISTE CONSEIL C.c. 1688-2013

LA COUR saisie des deux requêtes en radiation de privilèges de la requérante, ayant entendu la preuve, examiné les procédures et les arguments soumis par les procureurs des parties, et sur le tout délibéré statue comme suit :

Les faits allégués aux bordereaux des privilèges dans ces deux causes réunies pour fin d'enquête et audition ont été admis pour les fins des présentes procédures seulement.

Le résumé des faits que l'on trouve dans les notes et autorités de l'Intimée se lit comme suit :

L'intimée, Atelier d'Urbanisme Larouche et Robert Inc., est une corporation légalement constituée dont le siège social est situé au 1055 Côte du Beaver Hall, Montréal. Au début de l'été 1970, la requérante qui est entrepreneur général a retenu les services professionnels de messieurs Pierre Larouche et G. Robert, urbanistes-conseils, qui exerçaient alors en société, leur profession sous le nom de « Atelier d'Urbanisme Larouche et Robert ». L'intimée est cessionnaire et successeur aux droits de la société d'où l'enregistrement de deux privilèges par l'intimée pour travaux effectués par la société pour le compte de la requérante.

En vertu d'une entente, non datée, acceptée par la requérante en novembre 1970, et dont l'existence est admise par cette dernière, les services de l'intimée ou plutôt de la société furent requis pour préparer des plans d'architecture, d'urbanisme et d'architecture-paysagiste relativement à un projet de construction communautaire intégré situé à Ville de Laval. Tel qu'il appert aux deux privilèges produits au dossier, enregistrés le 9 juillet, 1971, à la division d'enregistrement de Laval, conformément aux termes du contrat et des ententes intervenus entre les parties, la société « Atelier d'Urbanisme Larouche et Robert » a dressé des plans de bâtiments, d'aménagement et d'aménagement paysager, moyennant la somme globale de \$61,798.00, soit \$31,798.00 pour travaux d'urbanisme et d'architecture-paysagiste sur la première phase du projet et \$30,000.00 pour travaux d'aménagement comprenant tout le projet. En raison du refus de la requérante d'acquitter ces montants et pour protéger le recouvrement de ses créances, l'intimée a fait enregistrer deux privilèges contre l'emplacement sur lequel est érigé le projet « Vallon Boisé » pour la plus-value donnée aux immeubles.

Le résumé des faits soumis par la Requérante, qui en somme n'est pas tellement différent, est le suivant :

Il est constant entre les parties que l'Intimée est une corporation qui a été créée par lettres patentes émises le ou vers le 1<sup>er</sup> mai 1971 (témoignage de Pierre Larouche). Comme son nom l'indique, l'Intimée fait de « l'urbanisme ».

L'un de ses actionnaires, monsieur Larouche, qui a témoigné, est urbaniste-conseil et ingénieur civil, membre de la Corporation des Ingénieurs et de la Corporation des Urbanistes, mais n'est pas architecte et n'est pas membre de cette dernière corporation. L'Intimée, évidemment, ne l'est pas non plus.

Il appert de la preuve que certains travaux ont été rendus à la Requérante par une société composée de messieurs Pierre Larouche et George Robert, avant le 1<sup>er</sup> mai 1971. Messieurs Larouche et Robert se décrivent, au paragraphe 2 du bordereau de privilège dans la cause 18-020697-71, comme « urbanistes-conseils ». Au même bordereau, il appert que la réclamation de \$30,000.00 est pour « l'aménagement du terrain » sur lequel devaient être construits des édifices (paragraphe 4 et 6). De même, dans le bordereau de privilège dans la cause 18-020696-71, messieurs Larouche et Robert se décrivent comme « urbanistes-conseils » (paragraphe 2, page 2, ligne 3). Il est vrai qu'il est allégué dans ce bordereau que la réclamation de \$31,798.00 inclut « certains frais d'architecture » (paragraphe 2), mais il apparaît des autres paragraphes que la réclamation est uniquement pour la préparation de plans d'urbanisme et d'architecture-paysagiste (paragraphe 3, 4, 5 et 6).

Autrement dit, à la face même des bordereaux de privilèges, il ne s'agit pas d'un privilège d'architecte mais plutôt d'un privilège, dans un cas, de quelqu'un qui a aménagé le terrain et, dans l'autre cas, d'urbanistes-conseils et d'architectes-paysagistes.

Les deux requêtes en vue d'obtenir la radiation des privilèges enregistrés par l'Intimée qui furent réunies pour fins d'enquête et audition reposent sur les mêmes deux motifs suivants :

- a) l'intimée n'est ni ouvrier, fournisseur de matériaux, constructeur ou architecte au sens de l'Article 2013 du Code Civil ;
- b) la requérante n'a jamais requis les services de l'intimée.

Ajoutons à ceci que les seuls plans de construction des édifices, que tous les témoins ont décrits comme « plans d'architecture » ont été signés par un architecte qui n'est ni Larouche, ni Robert, ni l'Intimée.

Le problème devant la Cour actuellement ne s'est jamais présenté avant, quoiqu'un problème analogue jusqu'à un certain point est déjà venu devant notre Cour à deux reprises. Il s'agissait alors de savoir si un ingénieur-conseil avait droit à un privilège. Le juge Prévost dans la cause de *Martos v. H. Brummer Construction Co. Ltd.*,<sup>1</sup> a répondu dans la négative parce que la loi n'accorde aucun privilège à l'ingénieur ; seul l'ouvrier, le fournisseur de matériaux, le constructeur et l'architecte profitent de l'Article 2013 C.c. Par contre, le juge J.-J. Bédard dans *Fraser-Brace Engineering Co. Ltd. v. Chassé, Tremblay et Associés*,<sup>2</sup> a répondu dans l'affirmative, se basant sur le raisonnement que l'ingénieur-civil étant responsable de la perte de l'édifice en vertu de l'Article 1688 C.c., avait droit à un privilège parce que celui qui a les obligations a également des droits. Il est évident que ce raisonnement ne peut pas s'appliquer aucunement aux faits de la présente cause.

<sup>1</sup> [1969] C.S. 67.

<sup>2</sup> [1970] C.S. 342.

L'étude du problème par le Président du Tribunal l'a convaincu que les requêtes pour radiation des privilèges sont bien fondées pour les raisons suivantes.

Il va, sans dire, que les privilèges sont de droit strict. Tel a toujours été l'enseignement de la doctrine et des décisions de nos tribunaux. Pour ne citer que deux arrêts, il fut décidé dans *Diamond Truck Company v. The Bell Telephone Company of Canada*<sup>3</sup> que « Les privilèges sont de droit étroit, et les tribunaux ne peuvent eux-mêmes en créer ». Ce principe fut réitéré récemment par la Cour d'appel dans *Duskes v. Concreteers Ready Mix Ltd.*<sup>4</sup>

Cependant, le procureur de l'Intimée a fait un effort habile et assidu pour persuader le Président du Tribunal que la modification et expansion de la fonction sociale de l'architecte lui ont donné de nouvelles dimensions dont les tribunaux doivent tenir compte. On a fait entendre un urbaniste-conseil, un architecte et un ingénieur qui ont déposé que l'architecture et l'urbanisme sont des disciplines difficiles à définir, qu'il y a plusieurs domaines où leurs fonctions se mêlent, et que les travaux d'urbanisme, d'architecture-paysagiste et d'aménagement effectués pour le compte de la Requérante constituaient des services qui relèvent des fonctions de l'architecte ; en somme que l'architecture, comme étant l'art de bâtir, est dépassée par une notion plus étendue de cette discipline dont l'activité créatrice repose sur de grands ensembles.

Malgré ces prétentions, il n'en reste pas moins vrai que seul le législateur peut accorder à l'urbaniste ou à l'architecte-paysagiste la garantie considérable que représente le droit à un privilège en, par exemple, ajoutant son nom à ceux qui sont déjà protégés de cette manière par l'article 2013 c.c. Remarquons que le législateur a déjà jugé bon de donner à l'architecte-paysagiste une certaine mesure de reconnaissance en édictant dans l'article 12 de la Loi des Architectes que nulle personne, sauf si elle est architecte-paysagiste, ne peut prendre ou employer le nom ou le titre d'architecte sans être enregistrée comme membre de l'Association des Architectes. Néanmoins au titre des privilèges dans le Code Civil, on ne trouve aucune mention de l'architecte-paysagiste. Il importe donc uniquement au législateur de combler cette lacune, si toujours il y en a, et c'est à tort qu'on se présente aux tribunaux pour le faire.

Une chose est certaine, en outre, c'est que dans le doute, on doit décider contre l'inclusion d'une nouvelle catégorie car il s'agit du droit strict et d'une loi d'exception. Notons que dans la cause 18-020696-71, à l'instar de l'autre cause, on ne prétend même pas avoir rendu des services d'architecte-paysagiste, mais on se limite à réclamer pour services rendus pour l'aménagement du terrain.

PAR CES MOTIFS, le Tribunal ACCUELLE la requête et ORDONNE dans cette cause N° 18-020696-71 la radiation du bordereau de privilège, enregistré à la division d'enregistrement de Laval le 9 juillet 1971, sous le numéro 298954, en faveur de l'Intimée, affectant les immeubles suivants, savoir :

Les lots 6 et 8 de la subdivision du lot original 341 aux plan et livre de renvoi officiels de la Paroisse de St-Martin.

Le lot 415 de la subdivision du lot original 336 aux plan et livre de renvoi officiels de la Paroisse de St-Martin.

<sup>3</sup> [1944] R.L. 490, Cour d'appel.

<sup>4</sup> [1970] C.A. 922.

La partie du lot original 336 aux plan et livre de renvoi officiels de la Paroisse de St-Martin bordée au sud par le lot 413 de la subdivision du lot original 336, à l'est par le lot 414 de la subdivision du lot original 336, au nord-ouest par le lot 415 de la subdivision du lot original 336, et au sud-ouest par le lot numéro 6 de la subdivision du lot original 341, tous aux plan et livre de renvoi officiels de la Paroisse de St-Martin.

**ORDONNE** au Mis-en-cause d'effectuer toutes les entrées nécessaires pour donner effet au jugement actuel rendu sur la présente requête et particulièrement d'effectuer la radiation du susdit privilège ;

**PRESCRIT** que la signification à l'Intimée et au Mis-en-cause était la seule signification nécessaire dans les circonstances ;

**LE TOUT** avec dépens contre l'Intimée.