

Droit civil. Privilège du fournisseur de matériaux du constructeur et de l'architecte

Volume 11, numéro 1, 1970

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1004798ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1004798ar>

[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 cet article

(1970). Droit civil. Privilège du fournisseur de matériaux du constructeur et de l'architecte. *Les Cahiers de droit*, 11(1), 176-178.

<https://doi.org/10.7202/1004798ar>

Privilège du fournisseur de matériaux du constructeur et de l'architecte

Roy v. Giroux,
[1969] B.R. 201

Le privilège de fournisseur de matériaux comme celui de l'ouvrier, de l'entrepreneur et de l'architecte continuent à faire l'objet de nombreux litiges alimentés en partie par la facture statutaire des textes.

L'article 2013e oblige le fournisseur de matériaux qui contracte avec le propriétaire lui-même au lieu de le faire avec l'entrepreneur chargé des travaux par le propriétaire, d'enregistrer un avis contenant certaines énonciations avant l'expiration d'un délai de 30 jours suivant la fin des travaux afin de conserver son privilège. C'est devenu une habitude de la part des propriétaires de se prévaloir du formalisme outrancier inspiré des statuts relatifs aux *Mechanic's liens* des provinces anglaises, pour essayer d'échapper à ce privilège. Ce privilège qui rencontre tant d'obstacles est pourtant une institution tellement équitable qu'il a précisément servi de modèle au *Mechanic's lien*, auquel on a emprunté par la suite des détails de réglementation qui font des articles pertinents du Code civil¹ un énorme nid à procès, ce qui n'est certainement pas à l'avantage des corporations de la construction immobilière.

La Cour d'appel juge à bon droit que l'absence dans l'état de la créance exigé par l'article 2013e al. 2 § 3, de détails concernant la créance et la nature des matériaux fournis, ne prive pas le fournisseur de son privilège. L'enregistrement de cet avis n'est en effet qu'une mesure conservatoire, déjà lourde en elle-même. Ce ne sont pas ces formalités qui confèrent le privilège au fournisseur; c'est la loi qui le lui donne. Ces formalités ont pour seule fin de maintenir provisoirement le privilège, en attendant que le fournisseur l'exerce dans un délai de trois mois selon l'article 2013 al. 5. L'avis et son enregistrement dans le mois qui suit la fin des travaux ne doivent pas « surtout être utilisés par une interprétation restrictive et contraire à leur but, de manière à faire échec total à tout exercice de ce droit d'action avant même que les travaux aient été terminés ».

Cette décision est conforme à la jurisprudence de la Cour d'appel qui a refusé d'invalider un avis omettant la mention du nom du débiteur² ou un avis constitué par la simple remise de la copie de la facture adressée à l'entrepreneur³. La jurisprudence exige cependant la remise d'un avis écrit⁴ mais « il semble bien que suivant l'interprétation souvent donnée, l'avis écrit exigé par 2013e n'est qu'une simple dénonciation au propriétaire afin de le mettre sur ses gardes pour qu'il puisse prendre toutes les précautions nécessaires en vue de se protéger »⁵.

Cette jurisprudence est à rapprocher de celle qui concerne la conservation du privilège du sous-entrepreneur, encore qu'en cette matière les tribunaux fassent preuve tantôt d'un certain laxisme⁶, tantôt d'une plus grande rigueur⁷ en ce qui concerne la forme et le délai dans lesquels l'avis de l'article 2013f doit être donné au propriétaire.

¹ 2013 à 2013f et 2103; voir *infra*, note 9.

² *Mott v. Associated Textile*, (1934) 57 B.R. 300.

³ *Darabaner v. Pruneau*, [1960] B.R. 1042.

⁴ *Léo Perrault v. Blouin*, [1959] B.R. 764.

⁵ *Papillon v. Bérubé*, [1946] B.R. 310, cité par le juge CHOQUETTE dans l'arrêt *Darabaner*, *supra*, note 3.

⁶ *C.E.C.M. v. Canada Iron*, (1935) 58 B.R. 565; *Ouellet v. Rouillard*, [1955] C.S. 193; *Cie de carrelages v. Darabaner*, [1959] B.R. 861; *Ouellet v. Hamel*, [1863] B.R. 64.

⁷ *Concrete v. Cie de construction*, [1940] R.C.S. 522; *Hamelin v. Laplante*, [1958] B.R. 395; *Blondin v. Morin*, [1943] B.R. 701.

Martos v. Brummer,
[1969] C.S. 97

L'ingénieur n'a pas le privilège de l'article 2013 parce qu'il n'est pas expressément nommé dans la liste des bénéficiaires de ce privilège et que les privilèges sont de droit strict⁸. Cette liste a subi plusieurs modifications, comme nous le montre le Code de la Durantaye (dont une cinquième édition serait tellement souhaitable). Le texte originaire omettait le fournisseur de matériaux, ajouté en 1894 avec le journalier, qui lui disparut de la liste en 1916. Depuis cette date, la liste des bénéficiaires du privilège n'a pas changé. Mais les méthodes de construction ont évolué et une nouvelle mise à jour de la liste de l'article 2013 s'impose pour tenir compte sans discrimination arbitraire, des nouveaux corps de métier qui se sont constitués. A cette occasion le terme constructeur, qui est une traduction trop littérale de *builder*, pourrait avantageusement être remplacé par celui d'entrepreneur, qui est le terme approprié pour désigner la catégorie professionnelle des bâtisseurs. On notera d'ailleurs que Robert renvoie à propos du mot constructeur à architecte, bâtisseur, entrepreneur et qu'il ajoute à cette liste le mot ingénieur.

Ce n'est certes pas un argument suffisant pour créer un nouveau privilège, surtout à un moment où la notion de privilège est remise en cause à l'occasion de la réforme du régime des sûretés du Code civil. Néanmoins si l'on décide de maintenir le privilège de l'architecte, on peut difficilement continuer à refuser le même droit à l'ingénieur.

Dans les provinces de *common law* seuls l'entrepreneur et le sous-entrepreneur, le fournisseur de matériaux et l'ouvrier (*mechanic* ou *labourer*, *wage earners*) ont le *mechanic's lien*⁹. L'architecte n'a pas de sûreté semblable pour le paiement de ses honoraires. Le législateur québécois sera appelé à décider si, au lieu de donner un privilège à l'ingénieur, il n'y aurait pas plutôt lieu de supprimer le privilège de l'architecte. Quoiqu'il en soit la disparité actuelle semble peu justifiée.

Sofnec v. Amico,
[1969] B.R. 941

Cet arrêt confirme une jurisprudence solidement établie de la Cour d'appel confirmée par la Cour suprême¹⁰. Les privilèges de l'article 2013, que ce soit celui du fournisseur 2013e ou celui du constructeur (et de l'architecte) 2013f, remontent à la fourniture ou préparation des matériaux ou à l'exécution des travaux convenus. L'enregistrement de ces privilèges n'est pas *attributif* de rang, à la différence de l'enregistrement des autres droits réels principaux ou accessoires (droit de propriété, hypothèques), mais *conservatoire* du rang *préférentiel* accordé par la loi, à condition que les délais d'enregistrement et de poursuite à fin de validation soient respectés par les titulaires de ces privilèges.

En conséquence, une clause hypothécaire de dation en paiement enregistrée après le début des fournitures ou des travaux ne porte pas atteinte aux droits des créanciers privilégiés. Les créanciers hypothécaires devraient cesser de faire perdre leur temps aux juges à répéter ces règles élémentaires du droit des sûretés. Les moyens de pur formalisme employés sont à bon droit rejetés par les tribunaux.

⁸ *Hamelin v. Laplante*, cité *supra*, note 7.

⁹ Cf. *Legal aspects of Architectural practice*, 2nd ed., Stanley R. KENT (éd.), Ontario Association of Architects, Toronto, U.T.P., 1969, p. 61 et s.

¹⁰ *Munn & Shea v. Hogue*, (1928) 44 B.R. 198; [1928] R.C.S. 398; *Belle Isle v. Craft*, [1966] B.R. 135; [1966] R.C.S. 661; *Nineteenhundred v. Cassiani*, [1967] B.R. 787; [1967] R.C.S. VI; cf. « Chronique de jurisprudence », (1967-68) 8 *C. de D.* 287.

Les conséquences néfastes de la clause de dation en paiement n'ont pas pour autant fini de se faire sentir. Il est donc acquis que cette clause est impuissante à effacer les privilèges nés avant son enregistrement. Mais la jurisprudence admet qu'elle a l'effet d'une condition résolutoire, 1085, sur les privilèges nés après son enregistrement¹¹, ce qui constitue selon nous une erreur fondamentale sur la nature des privilèges et sur la notion juridique de condition¹². Le privilège est un droit préférentiel accordé par la loi à certains créanciers, art. 1983, et que la convention est inapte à supprimer comme à créer. Si le régime des privilèges n'est pas d'ordre public il n'a aucune signification car aucun créancier hypothécaire n'omettra de se soustraire s'il le peut aux effets des privilèges. Faut-il admettre alors que le législateur a édicté ces règles en pure perte ? Les règles d'interprétation s'y opposent.

Louage d'ouvrage-mandat

Leclerc v. Massie,
[1969] B.R. 1061

« Quand un architecte prépare des plans, il est un entrepreneur de travail intellectuel, mais lorsqu'il surveille les travaux du constructeur à la demande du propriétaire, il agit comme mandataire de ce dernier ». Si telle est la doctrine, elle est contestable car le mandat est « l'accomplissement d'un acte juridique capable de produire des obligations ou de transférer des droits ou d'en opérer l'extinction et non pas l'exécution d'un simple ouvrage »¹. Est-ce le rôle normal d'un architecte de faire des actes juridiques pour le compte de ses clients ?

On a toujours admis que la préparation des plans par l'architecte constituait un louage d'ouvrage ou contrat d'entreprise². Pourquoi la surveillance des travaux mériterait-elle une autre qualification juridique que l'activité qui tend à la préparation desdits travaux ? L'interprétation des plans et devis est une activité technique dont le maître de l'ouvrage se décharge sur l'architecte parce qu'il n'a pas la compétence voulue pour le faire lui-même. L'architecte est un expert. Dans l'exercice de son art un expert ne représente pas juridiquement celui pour le compte de qui il travaille : il lui loue son ouvrage. Tel est le cas du médecin qui porte un diagnostic dans son cabinet de consultation ou d'un ingénieur qui surveille les travaux sur un chantier de construction d'un barrage.

Il est abusif de rapprocher cette activité de l'architecte de celle par laquelle il interprète le contrat liant le maître de l'ouvrage à l'entrepreneur, où le terme interprétation est pris au sens juridique des articles 1013 et s. du Code civil. Si l'architecte a ce rôle en vertu de la convention particulière ou en vertu des conditions générales de la formule-type de contrat dont les architectes se servent habituellement, il agit bien comme mandataire. Mais cette qualification ne saurait être généralisée sans entraîner des inconvénients pour la corporation des architectes.

¹¹ *Bédard v. Assistance Loan*, [1966] B.R. 113.

¹² Voir à ce sujet les remarques du juge PRATTE, dissident sur l'affaire *Bédard*, cité à la note précédente.

¹ *Germain v. Perron*, (1941) 47 R.L. n.s., 206 (C.S.), citant *Mignault*, t. 7, p. 240.

² Art. 1666 al. 3 et 1683 du c.c.; *Venne v. Dubé*, [1956] C.S. 43, où l'expression louage de services est prise pour louage d'ouvrage, selon une inversion fréquente en jurisprudence; cf. *Quebec Asbestos v. Couture*, [1929] R.C.S. 166, à la p. 169 où louage d'ouvrage est employé à la place de louage de services.