



CHAPITRE

08

De certains contrats s'appliquant au domaine des affaires

COMPÉTENCE

C2 Appliquer les lois et la réglementation relative au courtage immobilier

ÉLÉMENT DE COMPÉTENCE

9. Appliquer les règles portant sur le droit des affaires

OBJECTIFS DU CHAPITRE

Dans le cadre du cours « Droit immobilier », les notions générales à caractère juridique s'appliquant au contrat ont été étudiées de même que celles particulières aux contrats de vente et de location très utilisés dans le domaine du courtage immobilier. Il est donc inutile d'y revenir dans le cadre du cours actuel.

Le présent chapitre aura comme principal objectif d'étudier d'autres contrats qui ont une incidence importante dans le domaine des affaires. D'ailleurs, la plupart de ceux-ci font l'objet de dispositions particulières du Code civil du Québec qui les identifie sous le nom de contrats nommés.

Dans ce contexte seront abordés le contrat de mandat, le contrat d'assurance, le crédit-bail auquel il a été fait référence au chapitre sur le financement des entreprises.

Le contrat franchise qui ne fait pas partie des contrats nommés fera l'objet d'une étude sommaire.

La Loi sur la protection du consommateur fera ensuite l'objet d'un aperçu, surtout dans la perspective des contrats qui y sont assujettis.

Enfin, l'étude du contrat d'entreprise et de services terminera le présent chapitre et constituera ni plus ni moins l'introduction au chapitre suivant portant essentiellement sur les contrats et relations de travail.



CHAPITRE 8 : De certains contrats s'appliquant au domaine des affaires

Mise en situation

Pour des raisons de force majeure, Ernest est incapable de se présenter à un rendez-vous pour signer un contrat important? Peut-il demander à une tierce personne de le représenter et de signer en son nom?

Ce même individu désire assurer son entreprise œuvrant dans la vente d'appareils électroniques. Quelles sont les règles qui s'appliquent? Même question, s'il veut assurer sa vie au profit de son associé.

Également, comme son entreprise connaît beaucoup de succès dans la région de Montréal, il aimerait pendre de l'expansion en exploitant une entreprise à Québec. Cependant, il ne veut pas y investir et assumer de nouveaux risques. Une franchise accordée à une tierce personne serait-elle une façon pour lui d'atteindre son objectif?

D'autre part, Ernest constate que son entreprise devrait être dotée de nouveaux équipements électroniques. Par contre, il n'a pas les liquidités nécessaires pour les acheter. Il préférerait attendre pour le faire. Le crédit-bail pourrait-il représenter une solution?

Enfin, comme il s'agit d'une entreprise de détail qui fait affaire avec des consommateurs, il veut s'assurer que ses contrats respectent en tous points la Loi sur la protection du consommateur. Il est donc essentiel pour lui de connaître les contrats qui sont régis par cette Loi et le contenu des clauses obligatoires qui sont imposées par cette Loi.

Enfin, souvent il est appelé à donner suite à des appels de service et de réparation de la part de ses clients. Il est donc important pour lui de connaître les principes juridiques qui s'appliquent à ce type de contrat.

Le contrat du mandat

L'article 2130 du Code civil du Québec définit le mandat comme étant « *le contrat par lequel une personne, le mandant, donne le pouvoir de la représenter dans l'accomplissement d'un acte juridique avec un tiers, à une autre personne, le mandataire qui, par le fait de son acceptation, s'oblige à l'exercer.* »

À titre d'exemple, l'avocat est le mandataire de son client lorsqu'il le représente devant le tribunal. Il s'agit en l'occurrence d'un mandat spécifique. Le mandataire en vertu d'un mandat en prévision d'inaptitude qui représente une personne inapte à exercer ses droits et prendre soin d'elle-même exécutera quant à lui un mandat habituellement à caractère général.

Le mandat peut être gratuit ou à titre onéreux aux termes du Code civil du Québec.

Pour confier un mandat à une tierce personne aux fins de la représenter, le mandant et le mandataire doivent jouir de la pleine capacité juridique.

La principale obligation du mandataire consiste essentiellement à exécuter le mandat qui lui a été confié et ce, avec prudence, diligence, compétence, honnêteté, et à agir dans l'intérêt exclusif de son mandant c'est-à-dire à ne pas se placer en conflit d'intérêts et à l'accomplir à l'intérieur des limites établies par le mandant. Règle générale, le mandataire n'est pas responsable des actes envers les personnes avec qui il fait affaire au nom du mandant en autant qu'il agisse à l'intérieur de son mandat. À la fin de son mandat et en tout temps, à la demande du mandant, il devra en outre rendre compte à ce dernier de l'exécution de son mandat.

Quant au mandant, il doit collaborer avec le mandataire, le rémunérer, le cas échéant, ou à tout le moins lui rembourser les dépenses qu'il a faites dans l'exécution du mandat. De plus, il est en principe responsable envers les tiers des actes faits par son mandataire dans l'exécution et les limites du mandat y compris des fautes que ce dernier aurait pu alors commettre.

Quelques mots sur la notion juridique importante du **mandat apparent**. L'article 2163 C.c.Q, définit ce type de mandat comme « *celui qui a laissé croire qu'une personne était son mandataire est tenu, comme s'il y avait eu mandat, envers le tiers qui a contracté de bonne foi avec celle-ci, à moins qu'il n'ait pris des mesures appropriées pour prévenir l'erreur dans des circonstances qui la rendaient prévisible.* » Exemple, un employé d'une entreprise achète régulièrement, au nom et pour celle-ci depuis cinq (5) ans, de la marchandise d'un fournisseur qui facture ensuite l'entreprise. L'employé est un jour congédié par l'employeur. Le lendemain de son congédiement, il se présente chez le même fournisseur pour se procurer de la marchandise qu'il ne paie pas demandant qu'elle soit facturée à son ex-employeur. De bonne foi, ignorant que le client n'était plus employé et par

conséquent, plus mandataire du fournisseur, ce dernier accepte. Dans de telles circonstances, l'entreprise est responsable du paiement de la marchandise au fournisseur de bonne foi. Évidemment, elle aura un recours contre son ex-employé pour se faire rembourser.

Le mandat va prendre fin soit :

- 🏠 Par la renonciation au mandat du mandant ou du mandataire;
- 🏠 Par la faillite ou la mort de l'un ou de l'autre;
- 🏠 Par l'accomplissement de l'objet du mandat;
- 🏠 Par l'ouverture d'un régime de protection pour l'une ou l'autre des parties;
- 🏠 Par la révocation pour un motif sérieux et non abusif par le mandant.

Le contrat d'assurance

Le domaine de l'assurance relève principalement de la juridiction des provinces. Les articles 2389 à 2628 du Code civil du Québec régissent les principes du contrat d'assurance ainsi que ses modalités d'application alors que la Loi sur les assurances du Québec régit la création et le fonctionnement des sociétés (compagnies) d'assurance.

Le Code civil du Québec divise le domaine de l'assurance en deux grandes branches : l'assurance maritime et l'assurance terrestre laquelle inclut l'assurance de personnes (assurance-vie, assurance invalidité, assurances collectives, etc.) et l'assurance de dommages (assurance habitation, assurance automobile, assurance responsabilité civile, assurance des entreprises, etc.).

Inutile de mentionner que seuls les principes juridiques qui guident l'assurance terrestre seront étudiés dans le présent chapitre.

Le contrat d'assurance est défini à l'article 2389 C.c.Q. comme « *celui par lequel l'assureur, moyennant une prime ou une cotisation, s'oblige à verser au preneur ou à un tiers une prestation dans le cas où un risque couvert par l'assurance se réalise.* »

Cette définition contient les principes élémentaires nécessaires à la formation d'un contrat d'assurance.

1 Un risque

Il s'agit d'un événement incertain qui ne doit pas dépendre de la volonté des parties; par exemple, une assurance contre un incendie non allumé intentionnellement par l'assuré ou encore, un événement certain, mais dont la date de sa réalisation est incertaine comme la mort dans le cas de l'assurance vie.

En principe, le geste intentionnel d'un assuré n'est pas couvert par un contrat d'assurance. En effet, le geste volontaire d'un assuré soustrait du risque son aspect aléatoire. Seule exception, le premier alinéa de l'article 2441 C.c.Q. prévoit que « *L'assureur ne peut refuser de payer les sommes assurées en raison du suicide de l'assuré, à moins qu'il n'ait stipulé l'exclusion de garantie expresse pour ce cas. Même alors, la stipulation est sans effet si le suicide survient après deux ans d'assurance ininterrompue.* »

2 Une prime

Évidemment, il y a un prix à payer par le preneur (celui qui contracte directement avec l'assureur) ou l'assuré selon le cas à l'assureur pour assurer un risque. La prime représente le coût du risque et est exigible par l'assureur. Un des critères servant à déterminer le montant de la prime est certes la probabilité de la réalisation du risque. Plus un risque est élevé, plus dispendieuse sera la prime.

3 Une prestation

Il s'agit du montant en argent qu'aura à déboursé un assureur suite à la réalisation du risque. Cette prestation sera limitée à la somme maximale prévue au contrat d'assurance pour la couverture d'un risque lequel ne doit pas faire partie des exclusions prévues au contrat.

En assurance de personnes, cette prestation que l'on peut également appeler indemnité, est payable au bénéficiaire soit l'assuré, dans le cas d'une assurance invalidité ou médicament, soit au bénéficiaire désigné s'il s'agit d'une assurance vie.

En assurance responsabilité, en plus de l'indemnité à verser à la victime, le Code civil oblige l'assureur à assumer la défense en Cour de l'assuré, le cas échéant.

4 Un intérêt assurable

L'assurance a pour objet essentiel d'indemniser une victime et/ou un assuré pour un dommage subi et non pas, pour l'enrichir. Par conséquent, l'intérêt d'assurance doit exister.

Cet intérêt assurable doit être présent autant en assurance de personnes qu'en assurance de dommages. En assurance de responsabilité civile, la victime possède automatiquement cet intérêt parce qu'elle a subi personnellement un dommage tandis que dans les autres types d'assurance de dommages comme l'assurance habitation, l'assuré doit subir une perte réelle. Par exemple, une personne ne pourrait pas assurer les biens du voisin sous prétexte que celui-ci est imprudent quant aux mesures minimales de sécurité relatives au chauffage de sa propriété et qu'il serait alors possible et probable qu'un incendie se manifeste, ce qui lui permettrait ainsi de recevoir une indemnité et par conséquent de s'enrichir.

En assurance de personnes, cet intérêt doit également être présent. Ainsi, un mari peut assurer la vie de sa conjointe comme un créancier peut le faire sur celle de son débiteur.

Les conditions de validité des contrats en général s'appliquent au contrat d'assurance. Cependant, en ce qui concerne le consentement, des commentaires s'imposent. Le contrat d'assurance de dommages se forme dès que l'assureur accepte la proposition de l'assuré sans qu'il soit nécessaire qu'un contrat écrit existe. Celui-ci pourra être rédigé ultérieurement et il ne fera que constater le contrat verbal déjà conclu entre l'assureur et l'assuré. Ce contrat écrit est désigné comme étant la police d'assurance.

Par ailleurs, en assurance vie et en assurance invalidité, il en est tout autrement. En effet, le contrat d'assurance ne prend naissance que lorsque l'assureur a pu vérifier l'état de santé du proposant et qu'il a accepté le risque tel que défini dans la proposition d'assurance. Sera émis alors une police d'assurance qui sera ensuite remis à l'assuré.

Le Code civil du Québec impose également le respect d'une condition spécifique au contrat d'assurance, soit la déclaration du risque. En effet, c'est à partir des circonstances énoncées dans la déclaration du risque que l'assureur prendra la décision d'accepter ou non la proposition d'assurance. Cette décision est fondée sur la plus haute bonne foi du preneur c'est-à-dire celui qui contracte l'assurance. Par conséquent, si la déclaration est erronée, le consentement de l'assureur ne serait pas éclairé et donc inexistant ce qui rendrait le contrat d'assurance nul.

Si l'assuré fait de fausses déclarations ou omet de divulguer des faits importants (réticence), la sanction en assurance de dommages est prévue aux articles 2411 (2) et 2472 C.c.Q. À moins de prouver que l'assuré était de mauvaise foi, l'assureur devra couvrir le risque en proportion de la prime reçue sauf s'il établit qu'il n'aurait pas accepté le risque s'il avait connu les circonstances de celui-ci. En assurance

de personnes, aucune fausse déclaration ou réticence ne peut être invoquée pour annuler le contrat d'assurance si celui-ci est vigoureux depuis deux ans.

Dans un contrat d'assurance, la principale obligation de l'assuré ou du preneur est de payer la prime. Aussi, si un sinistre survient, l'assuré doit en informer l'assureur le plus rapidement possible comme le stipule le Code civil du Québec afin de permettre à l'assureur, la plupart du temps par l'entremise d'un expert en sinistre, le cas échéant, de faire une vérification des circonstances et des montants réclamés. À cet effet, celui-ci peut exiger des pièces justificatives.

Aussi, il peut être possible pour l'assureur de récupérer de la personne responsable du sinistre les sommes qu'il a versées à son assuré. Il s'agit de l'application de la notion juridique de la subrogation légale.

Plusieurs causes peuvent être à l'origine de la résiliation du contrat d'assurance : l'arrivée du terme, le défaut d'intérêt assurable, le non-paiement de la prime, une déclaration initiale erronée, des déclarations de sinistre frauduleuses, etc.

En assurance sur la personne, l'assureur ne peut pas unilatéralement mettre fin au contrat si l'assuré respecte ses obligations; seul ce dernier peut le faire. Par ailleurs, en assurance de dommages, il est possible pour l'une ou l'autre des parties d'y mettre fin, et ce, aux conditions stipulées au Code civil du Québec.

Le contrat de franchise

1 Définition d'un contrat de franchise

Il s'agit d'un contrat entre deux (2) personnes physiques ou morales en vertu duquel l'une d'entre elles (le franchiseur) accorde à l'autre (le franchisé) le droit de faire affaire d'une manière déjà expérimentée et mise au point avec succès par le franchiseur, dans un territoire délimité, selon des normes uniformes et définies, sous une ou plusieurs marques de commerce, bannières ou enseignes données, pour une durée limitée moyennant rémunération.

Des synonymes au contrat de franchise peuvent être utilisés : convention de licence, contrat de licence ou contrat de concession.

2 Franchiseur

Le franchiseur est l'entreprise qui a mis au point le concept faisant l'objet du contrat de franchise et qui accorde des franchises à des franchisés en conformité avec le contrat.

Très souvent, le franchiseur accorde au franchisé certains services complémentaires : plan de gestion des affaires, aide au démarrage de l'entreprise, publicité, recherche pour améliorer les produits afin de les adapter au marché.

3 Franchisé

Il est la personne morale ou physique qui est liée juridiquement par contrat au franchiseur pour exploiter une entreprise sous franchise. On peut parler également de licencié ou de concessionnaire.

4 Royauté

Il s'agit d'un montant périodique et régulier payable par le franchisé au franchiseur en conformité avec le contrat de franchise. Il consiste souvent en un pourcentage des ventes ou services bruts avant taxes (TPS et TVQ) réalisés par le franchisé.

5 Droit initial

Ce droit d'entrée consiste en un montant payé en général au moment de la signature du contrat de franchise pour l'octroi de celle-ci et de la prestation de certains services initiaux fournis par le franchiseur avant le début de l'exploitation de l'entreprise par le franchisé.

6 Fonds de publicité

Ce fonds est établi et géré par le franchiseur afin de financer la publicité commune à tous les franchisés qui sont alors tenus de verser au franchiseur une contribution obligatoire en vertu du contrat de franchise. Celle-ci représente très souvent un pourcentage des revenus bruts avant taxes de l'entreprise et est payable en sus des royalties exigibles en vertu du contrat de franchise.

7 Territoire protégé

Le territoire protégé ou exclusif consiste à une zone géographique délimitée dans le contrat de franchise à l'intérieur de laquelle le franchiseur doit accorder une exclusivité totale ou partielle au franchisé afin de protéger son entreprise.

8 Protection des formules, recettes, marques de commerce, dessins industriels, etc.

Dans son contrat, le franchiseur devra prévoir des clauses pour protéger la propriété intellectuelle (brevets, marques de commerce, dessins industriels) qui lui appartient et qu'il met à la disposition du franchisé durant toute la durée du contrat de franchise.

Le crédit-bail

Ce contrat a déjà fait l'objet de commentaires généraux au chapitre portant sur les modes de financement des entreprises.

L'article 1842 du Code civil du Québec définit le crédit-bail comme « *le contrat par lequel une personne, le crédit-bailleur, met un meuble à la disposition d'une autre personne, le crédit-preneur, pendant une période de temps déterminée et moyennant une contrepartie.* »

« *Le crédit-bail ne peut être consenti qu'à des fins d'entreprise.* » poursuit le Code civil du Québec au même article. Ainsi, il ne peut être consenti à des fins personnelles ou à un consommateur.

En général, le bien faisant l'objet de ce contrat est acquis, à la demande du crédit-preneur, par le crédit-bailleur à la suite d'une vente d'un bien meuble par une tierce personne. Exemple, la compagnie de finance XYZ (crédit-bailleur) acquiert du magasin ABC un bien qu'il cède ensuite au crédit-preneur (client) à la demande ce dernier.

Le crédit-preneur, dès sa prise de possession, assume tous les risques inhérents à la perte du bien, y compris ceux résultants d'une force majeure. (Article 1846 C.c.Q.) Il doit aussi en assumer l'entretien et les réparations, le cas échéant.

Pour être opposable aux tiers, le crédit-bail doit être publié au Registre des droits personnels réels mobiliers (RDPRM).

Enfin, l'article 1850 C.c.Q. stipule que : « *Lorsque le contrat de crédit-bail prend fin, le crédit-preneur est tenu de rendre le bien au crédit-bailleur, à moins qu'il ne se soit prévalu, le cas échéant, de la faculté que lui réserve le contrat de l'acquérir (option d'achat.* »

De la loi sur la protection du consommateur

À l'article 1384, le Code civil définit le contrat de consommateur : « *le contrat dont le champ d'application est délimité par les lois relatives à la protection du consommateur, par lequel l'une des parties, étant une personne physique, le consommateur, acquiert, loue, emprunte ou se procure de toute autre manière, à des fins personnelles, familiales ou domestiques, des biens ou des services auprès de l'autre partie, laquelle offre de tels biens ou services dans le cadre d'une entreprise qu'elle exploite.* »

Le Code civil du Québec réfère alors aux lois relatives à la protection du consommateur dont la principale est la Loi sur la protection du consommateur initialement adoptée au début des années 1970 et amendée à plusieurs reprises par la suite.

Pour que cette Loi s'applique, le contrat de vente, de location ou de prêt de biens ou de services doit impliquer une personne physique (consommateur) et un commerçant qui peut exploiter son commerce soit comme entreprise à propriétaire unique (EPU), soit comme société de personnes ou encore comme société par actions.

La Loi sur la protection du consommateur ajoute des garanties à celles prévues au Code civil du Québec ainsi qu'à celles dont pourraient convenir entre elles les parties.

En effet, les articles 37, 38 et 39 de cette Loi en témoignent :

37. *Un bien qui fait l'objet d'un contrat doit être tel qu'il puisse servir à l'usage auquel il est normalement destiné.*

38. *Un bien qui fait l'objet d'un contrat doit être tel qu'il puisse servir à un usage normal pendant une durée raisonnable, eu égard à son prix, aux dispositions du contrat et aux conditions d'utilisation du bien.*

39. *Si un bien qui fait l'objet d'un contrat est de nature à nécessiter un travail d'entretien, les pièces de rechange et les services de réparation doivent être disponibles pendant une durée raisonnable après la formation du contrat.*

Le commerçant ou le fabricant peut 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 réparation.

De plus, en ce qui concerne les vices cachés, c'est-à-dire des défauts non apparents qu'un acheteur diligent et prudent n'aurait pas pu déceler en achetant un bien, l'article 53 de la Loi sur la protection du consommateur excède les exigences du Code civil du Québec à cet égard et stipule :

« **53.** *Le consommateur qui a contracté avec un commerçant a le droit d'exercer directement **contre le commerçant ou contre le fabricant** un recours fondé sur un vice caché du bien qui a fait l'objet du contrat, sauf si le consommateur pouvait déceler ce vice par un examen ordinaire.*

Il en est ainsi pour le défaut d'indications nécessaires à la protection de l'utilisateur contre un risque ou un danger dont il ne pouvait lui-même se rendre compte.

Ni le commerçant, ni le fabricant ne peuvent alléguer le fait qu'ils ignoraient ce vice ou ce défaut.

Le recours contre le fabricant peut être exercé par un consommateur acquéreur subséquent du bien. »

Également, les articles 41, 42 et 43 de la même Loi obligent le commerçant à respecter tous les engagements énoncés dans sa publicité peu importe la forme que celle-ci revêt.

Tel que déjà étudié, le Code civil du Québec prévoit que la lésion peut être une cause de la nullité d'un contrat. Celle-ci consiste en une disproportion dans les obligations des parties. Par exemple, une personne achèterait une automobile au prix de 20 000 \$ alors qu'elle en vaut 3 000 \$. Cependant, le Code civil ne réserve qu'au mineur (personne de moins de 18 ans) et au majeur protégé le droit d'invoquer la lésion comme cause de nullité d'un contrat. La Loi sur la protection du consommateur va plus loin. En effet, l'article 8 stipule : « *Le consommateur peut demander la nullité du contrat ou la réduction des obligations qui en découlent lorsque la disproportion entre les prestations respectives des parties est tellement considérable qu'elle équivaut à de l'exploitation du consommateur, ou que l'obligation du consommateur est excessive, abusive ou exorbitante.* »

Par ailleurs, la Loi sur la protection du consommateur interdit plusieurs pratiques illégales :

- 🏠 La vente pyramidale qui consiste à rendre conditionnel un rabais accordé à un consommateur, à la conclusion d'un contrat de même nature avec une ou plusieurs autres personnes.
- 🏠 Le fait d'induire en erreur un consommateur en l'informant incorrectement sur les attributions positives d'un bien ou d'un service.
- 🏠 Les fausses représentations en vue de conclure un contrat de vente, de location ou de service.
- 🏠 La réclamation d'un prix supérieur à celui affiché dans la publicité.
- 🏠 Le défaut de mentionner le nombre limité de marchandises offertes en solde.

En plus des règles générales s'appliquant à tous les contrats de consommation, la Loi sur la protection du consommateur assujettit des contrats spécifiques à son application en imposant des formalités et des conditions obligatoires sous peine de nullité. Les principaux sont les suivants :

- 🏠 Contrats de vente d'un bien conclus avec un vendeur itinérant.
- 🏠 Contrats de crédit (prêt d'argent, marge de crédit ou autres contrats assortis d'une possibilité de crédit).
- 🏠 Contrats de location à long terme de biens mobiliers (automobile par exemple). Pour être considéré à long terme, le contrat de location d'un bien doit être d'une durée minimale de 4 mois.
- 🏠 Contrats de vente d'automobiles et de motocyclettes usagées.

- 🏠 Contrats de réparations d'appareils ménagers (frigos, cuisinières, etc.)
- 🏠 Contrats de service à exécution successive (Centre de mise en forme)

À part les exigences et conditions particulières à chacun de ces contrats, ceux-ci doivent :

- 🏠 Être consignés par écrit, en double exemplaire, soit un pour chacune des parties.
- 🏠 Être écrits lisiblement et clairement en langue française à moins que les parties en conviennent autrement.
- 🏠 Être signé sur la dernière page par le commerçant avant que le consommateur n'ait eu la chance d'en prendre connaissance.
- 🏠 Le consommateur doit signer sur la dernière page, le cas échéant.
- 🏠 Un exemplaire est ensuite remis à chacune des parties.

L'étude de cette Loi n'est pas ici exhaustive, mais elle ne fait qu'attirer l'attention sur les principaux principes juridiques qui la guident. Le site Web de l'Office de la protection du consommateur représente une source importante d'informations additionnelles accessibles par toute personne intéressée.

Le contrat d'entreprise et de services

Lorsqu'une personne exécute un travail, elle peut le faire dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou de services et aussi, dans le contexte d'un contrat de travail. Dans le premier cas naîtra une relation juridique entre le client et un entrepreneur ou un prestataire de service alors que dans le second, ce lien s'établira entre un employeur et un salarié.

L'objet de la présente section portera sur le contrat d'entreprise et de service alors que le contrat de travail sera abordé au chapitre suivant.

L'article 2098 du Code civil du Québec définit ce contrat comme étant celui : « *par lequel une personne, selon le cas l'entrepreneur ou le prestataire de services, s'engage envers une autre personne, le client, à réaliser un ouvrage matériel ou intellectuel ou à fournir un service moyennant un prix que le client s'oblige à lui payer* ».

Ce contrat met donc en présence un entrepreneur comme un plombier, par exemple, ou un prestataire de service tel un courtier immobilier et un client. Ces entrepreneurs ou prestataires de services s'engagent à faire le travail selon les règles de l'art et les conditions stipulées au contrat sans qu'il existe pour autant avec le client un lien de subordination.

Les parties sont libres de contracter selon leur volonté et de prévoir les clauses qu'elles jugent appropriées. Par ailleurs, pour les besoins de la présente étude, il serait utile de diviser ce type de contrat en trois (3) grandes catégories établies en fonction de la façon dont le prix du contrat peut être déterminé.

1 Le contrat à forfait

L'article 2109 du Code civil du Québec édicte : « *Lorsque le contrat est à forfait, le client doit payer le prix convenu et il ne peut prétendre à une diminution du prix en faisant valoir que l'ouvrage ou le service a exigé moins de travail ou a coûté moins cher qu'il n'avait été prévu.*

Pareillement, l'entrepreneur ou le prestataire de services ne peut prétendre à une augmentation du prix pour un motif contraire.

Le prix forfaitaire reste le même, bien que des modifications aient été apportées aux conditions d'exécution initialement prévues, à moins que les parties n'en aient convenu autrement ».

Par conséquent, un entrepreneur ou un prestataire de service ne peut exiger un montant additionnel pour un extra à moins que le client l'ait au préalable accepté. Dans ce cas, il est toujours préférable d'obtenir une acceptation écrite de ce dernier.

Par exemple, un prix ferme a été agréé entre les parties pour la restauration d'une salle de bain. Aux devis était prévu un évier en porcelaine. Le client décide que cet accessoire sera plutôt en marbre ce qui évidemment est plus cher. Si l'entrepreneur accepte de l'installer, pour pouvoir exiger du client le coût additionnel, il devra avoir reçu de ce dernier au préalable son accord.

2 Le contrat sur estimation

L'article 2109 quant à lui prévoit : *« Si, lors de la conclusion du contrat, le prix des travaux ou des services a fait l'objet d'une estimation, l'entrepreneur ou le prestataire de services doit justifier toute augmentation du prix.*

Le client n'est tenu de payer cette augmentation que dans la mesure où elle résulte de travaux, de services ou de dépenses qui n'étaient pas prévisibles par l'entrepreneur ou le prestataire de services au moment de la conclusion du contrat.»

Pour que le prix estimé du contrat soit modifié, il faut que l'entrepreneur ou le prestataire de services soit en mesure de prouver que l'augmentation des coûts n'était pas prévisible au moment où le contrat a été conclu.

Ainsi, un client confie son auto au garagiste qui estime le travail à 300 \$ pour le changement des freins. Ce dernier ne pouvait alors prévoir au moment de l'estimation que les étriers étaient finis et qu'ils devaient être aussi remplacés. Le garagiste pourra alors justifier l'augmentation du coût des réparations.

3 Le contrat selon la valeur des travaux des biens fournis

Lorsqu'il s'agit d'un contrat dont le prix est établi en fonction de la valeur des travaux exécutés, les dispositions de l'article 2108 C.c.Q. s'appliquent :

« Lorsque le prix est établi en fonction de la valeur des travaux exécutés, des services rendus ou des biens fournis, l'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu, à la demande du client, de lui rendre compte de l'état d'avancement des travaux, des services déjà rendus et des dépenses déjà faites ».

Souvent, ce type de contrat est accompagné d'une clause qui permet à l'entrepreneur ou au prestataire de service de rajouter un pourcentage sur le

coût du travail effectué et des biens déjà utilisés. On parle alors d'une clause additionnelle prévoyant les frais d'exploitation.

L'entrepreneur ou le prestataire a l'obligation d'informer son client, à sa demande, de l'évolution du travail et du coût déjà encouru de façon à ne pas prendre ce dernier par surprise.

4 Obligations de l'entrepreneur ou du prestataire de services et du client

Dans un contrat d'entreprise ou de service, les principales obligations de l'entrepreneur ou du prestataire de services consistent à :

- 🏠 exécuter le travail dans l'intérêt du client;
- 🏠 à le faire avec prudence et diligence;
- 🏠 à respecter les conditions prévues au contrat notamment le délai prévu et également à l'exécuter en conformité avec les règles de l'art.

Quant au client ses principales obligations sont les suivantes :

- 🏠 payer l'entrepreneur ou le prestataire de services en fonction du prix prévu au contrat ou selon la façon convenue pour le déterminer.
- 🏠 collaborer avec l'entrepreneur ou le prestataire de services en facilitant sa tâche et surtout, à ne pas nuire à ces derniers.
- 🏠 prendre possession des biens qui ont fait l'objet des travaux ou services.

Aussi, il est important de mentionner que l'entrepreneur ou le prestataire de services a le choix des moyens pour l'exécution d'un contrat. De plus, ils peuvent le faire exécuter par toute autre personne dont ils se portent garants à moins que ce contrat ait été accordé à une personne en particulier en raison de ses qualités personnelles. Ainsi, si le responsable d'un musée confie la restauration de tableaux à un artisan à cause des talents personnels, ce dernier ne pourrait pas faire exécuter le travail par une tierce personne sans l'accord explicite du client.

5 Dispositions spéciales pour le travail effectué sur des biens immobiliers

Le Code civil du Québec, à ses articles 2117 à 2124, prévoit des dispositions spéciales pour le travail effectué sur des biens immobiliers (contrat d'entreprise). Sans étudier le détail de ses dispositions, il est important de préciser que les architectes, les ingénieurs, les entrepreneurs, les sous-entrepreneurs peuvent être tenus responsables **solidairement** « *de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq (5) ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de*

conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol. » (Article 2118 C.c.Q.)

Également, il est prévu à l'article 2120 que « *L'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés et, le cas échéant, le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont tenus **conjointement** pendant un an de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception, ou découvertes dans l'année qui suit la réception.* »

6 Fin du contrat d'entreprise ou de services

Ce contrat se termine avec la fin des travaux. Aussi, particularité importante, à moins que les parties n'aient convenu de son irrévocabilité, le client peut mettre fin au contrat en tout temps en payant à l'entrepreneur ou au prestataire de services ce qui lui est dû en fonction de la valeur des travaux exécutés et des biens fournis en plus des dommages-intérêts, le cas échéant.

L'entrepreneur ou le prestataire de service ne peut résilier le contrat que pour un motif sérieux et il devra alors indemniser le client si celui-ci encourt un préjudice. S'il a reçu des avances qui excèdent la valeur des travaux ou des services rendus, le surplus doit être remis au client.

Ce contrat ne prend pas fin automatiquement avec la mort des parties à moins qu'il ait été accordé à l'entrepreneur ou au prestataire de services en raison de ses qualités personnelles ou qu'il ne puisse être continué de manière adéquate par celui qui lui succède dans ses activités, auxquels cas le client peut résilier le contrat. (Article 2128 C.c.Q.)

Résumé

Le mandat est un contrat en vertu duquel une personne accomplit un acte juridique au nom d'une autre personne qui l'accepte. Le mandat peut être à titre onéreux ou gratuit. En principe, le mandataire n'est pas responsable auprès des tierces personnes des actes qu'il accomplit à l'intérieur de son mandat alors que le mandant l'est. Dans le cadre d'un mandat apparent au sens du Code civil, le mandant est responsable des actes du mandataire apparent effectués avec un tiers de bonne foi.

Le contrat d'assurance est celui par lequel un assureur, en considération d'une prime, s'engage à indemniser l'assuré ou une victime en cas de sinistre découlant de risques couverts. Les fautes ou les gestes intentionnels de l'assuré ne sont pas généralement couverts en vertu d'un contrat d'assurance. Celui-ci est essentiellement conclu sur la base de la déclaration exacte par l'assuré sur les

circonstances permettant à l'assureur d'évaluer correctement le risque. La déclaration de sinistre doit être rapportée le plus rapidement possible à l'assureur. La réclamation de l'assuré ou de la victime doit être conforme à la réalité et représenter fidèlement le montant des dommages subis.

Le contrat de franchise est conclu entre deux personnes physiques ou morales en vertu duquel le franchiseur accorde au franchisé le droit de faire affaire dans un territoire spécifié aux conditions et selon les modalités déjà expérimentées par le franchiseur et ce, moyennant rémunération. En considération du droit qui lui est accordé par le franchiseur, le franchisé verse à ce dernier des royautés et tout autre montant pouvant être prévu au contrat de franchise.

Le crédit-bail est un contrat en vertu duquel une personne met à la disposition d'une autre personne un bien meuble à la charge par cette dernière de le remettre ou à se prévaloir de son option d'achat à la fin du contrat

La Loi sur la protection du consommateur ne peut s'appliquer qu'entre une personne physique (consommateur) et un commerçant. Plusieurs des dispositions de la Loi sur la protection du consommateur vont plus loin que celles édictées par le Code civil du Québec notamment en ce qui concerne les vices cachés et la lésion. Plusieurs pratiques commerciales sont interdites par cette loi telles les ventes dites pyramidales. Des contrats spécifiques y sont assujettis : les contrats conclus avec un vendeur itinérant, les contrats de location à long terme de biens meubles, etc. Ces contrats assujettis à la Loi sur la protection du consommateur doivent, sous peine de nullité, respecter scrupuleusement les modalités et les mentions obligatoires imposées par celle-ci.

Les contrats d'entreprise ou de service se forment entre une entreprise ou prestataire de services et un client. Sous réserve de certaines dispositions du Code civil du Québec, l'entrepreneur et le prestataire sont libres d'utiliser les moyens de leur choix pour exécuter le contrat, pourvu qu'ils respectent les termes du contrat et les règles de l'art. Certaines dispositions particulières s'appliquent aux contrats d'entreprise portant sur un immeuble. Généralement, un contrat d'entreprise ne se termine pas avec la mort de l'une ou l'autre partie. Aussi, le client peut mettre fin unilatéralement au contrat en payant à l'entrepreneur ou au prestataire de services la valeur des travaux effectués et des dommages et des intérêts, le cas échéant.

L'entrepreneur ou le prestataire de service ne peut mettre fin aux contrats que pour des motifs sérieux.

Exercices

VRAI OU FAUX

Si l'affirmation proposée est fausse, veuillez préciser pourquoi.

	Vrai	Faux
<p>1. Un mandat ne peut être qu'à titre gratuit.</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><i>Justification :</i></p>	<input type="checkbox"/>	
<p>2- Un mandat apparent existe même si le tiers impliqué sait que le supposé mandataire n'est pas autorisé à agir à ce titre.</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><i>Justification :</i></p>	<input type="checkbox"/>	
<p>3- Le mandataire n'est jamais responsable des actes qu'il accomplit au nom du mandant.</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><i>Justification :</i></p>	<input type="checkbox"/>	
<p>4- Les conséquences pour un assuré qui n'a pas dit toute la vérité dans sa déclaration d'assurance sont minimales.</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><i>Justification :</i></p>	<input type="checkbox"/>	
<p>5- L'intérêt d'assurance ne s'applique qu'à l'assurance de personnes.</p> <p><input type="checkbox"/></p>	<input type="checkbox"/>	

Justification :

	Vrai	Faux
<p>6- Il n'est <u>jamais</u> possible pour un assuré de mettre fin à son contrat d'assurance avant la <input type="checkbox"/> date prévue. <input type="checkbox"/></p> <p>Justification :</p>	<input type="checkbox"/>	
<p>7- La Loi sur la protection du consommateur s'applique à une société par actions qui achète un bien d'un commerçant. <input type="checkbox"/></p> <p>Justification :</p>	<input type="checkbox"/>	
<p>8- Tous les contrats de location d'automobile sont assujettis à la Loi sur la protection du consommateur. <input type="checkbox"/></p> <p>Justification :</p>	<input type="checkbox"/>	
<p>9- Une entreprise qui, dans sa publicité, promet à un consommateur à l'achat d'un article, un deuxième gratuit, n'est pas obligé de le faire, le cas échéant. <input type="checkbox"/></p> <p>Justification :</p>	<input type="checkbox"/>	

10- En vertu d'un contrat d'entreprise à forfait, l'entrepreneur pourrait charger à son client un prix plus élevé que celui qui a été convenu si des difficultés non prévisibles se présentent et l'oblige à travailler plus longtemps que prévu initialement.

Justification :

Cas pratiques

- 1 Jean possède une auto de marque Ferrari avec laquelle il circule à une vitesse folle ce qui serait susceptible d'avoir pour conséquence d'être impliqué dans un accident qui pourrait causer à son véhicule des dommages matériels importants.

Son ami Charles, bien conscient de la situation, décide d'assurer le véhicule de Jean se disant qu'il pourrait faire un bon coup d'argent si le véhicule était endommagé puisqu'il pourrait recevoir de la compagnie d'assurance une indemnité importante. Charles peut-il légalement assurer le véhicule de Jean? Justifiez votre réponse.

- 2 Albert, propriétaire d'une importante entreprise individuelle d'export import, décide d'acheter une autre entreprise. Il doit signer le contrat d'acquisition dans deux (2) semaines. Entre temps, il se blesse grièvement et il est hospitalisé. Il ne recevra pas son congé de l'hôpital avant la date prévue pour la signature du contrat. Comme il s'avère impossible de remettre à plus tard la signature de celui-ci, est-il possible pour Charles de pallier la situation et de faire en sorte que la transaction puisse se compléter malgré son impossibilité d'être personnellement présent à la signature du contrat? Expliquez votre réponse.

- 3 Henri a signé un crédit-bail pour l'acquisition d'une imprimante avec une institution financière spécialisée dans ce type de financement. Le 30 août 2010, celle-ci fait parvenir une lettre à Henri dans laquelle elle informe ce dernier qu'il devra à la fin du contrat conserver le bien et déboursier la somme de 200 \$ représentant le coût de l'achat. Ce dernier ne désire pas se prévaloir de son option d'achat. Il vous demande votre opinion sur ses droits. Répondez-lui tout en motivant votre point de vue.

- 4 Jacques, entrepreneur en construction signe avec Pierre un contrat pour rénover la cuisine de ce dernier. Après une inspection des lieux et une évaluation des travaux à effectuer, il estime le coût des travaux à 10 000 \$. Pierre accepte la proposition de Jacques et le contrat est ainsi conclu.

Quelques heures après le début des travaux, un mur s'écroule au moment où l'entrepreneur enlève les vieilles armoires. Immédiatement, il informe Pierre que le prix des travaux sera supérieur de 2 000 \$ à ceux qu'il avait estimés puisqu'il devra refaire le mur.

Pierre refuse ce coût additionnel alléguant qu'un montant a déjà établi pour le coût des travaux. Donnez votre opinion motivée sur le droit de chacune des parties dans une telle situation.

- 5 Jean-François, ébéniste émérite, est engagé par le curé d'une église ancestrale de Ste-Perpétue à restaurer les sculptures qui s'y trouvent. Le curé a décidé de conclure un contrat avec Jean-François parce que ce dernier avait personnellement effectué avec succès un travail semblable dans un autre édifice religieux.

Sollicité par un autre contrat plus rémunérateur, Jean-François demande à Denis, également ébéniste, d'exécuter à sa place et sous sa gouverne le contrat de restauration des sculptures de l'église de Ste-Perpétue. Denis accepte et commence le travail. Le curé s'aperçoit de la situation et veut annuler le contrat. Jean-François n'est pas d'accord. Donnez votre opinion motivée sur les droits de l'une et l'autre des parties au contrat.